



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Věry Skalické a soudců Mgr. Dagmar Bastlové a Mgr. Bc. Aleše Klempy v právní věci

žalobce: **L.S.**, narozený XXXXX
bytem XXXXX, XXXXX
zastoupený Mgr. Šárkou Veselou, advokátkou
sídlem Podruhova 2689/3, 628 00 Brno

proti
žalovanému: **T.S.**, narozený XXXXX
bytem XXXXX, XXXXX
zastoupený Mgr. Markem Novotným, advokátem
sídlem Panská 397/2, 602 00 Brno

o zaplacení částky 110 000 Kč s příslušenstvím

o odvolání žalovaného proti rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 4. 3. 2019, č. j. 15 C 301/2017-57

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně se **mění** tak, že žaloba, aby žalovanému byla uložena povinnost zaplatit žalobci částku 110 000 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně od 12. 11. 2018 do zaplacení, se **zamítá**.
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů ve výši 51 298,50 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalovaného Mgr. Marka Novotného, advokáta.

Odůvodnění:

1. Rozsudkem Městského soudu v Brně ze dne 4. 3. 2019, č. j. 15 C 301/2017-57 bylo rozhodnuto, že žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 110 000 Kč s úrokem z prodlení ročně od 12. 11.

2018 do zaplacení ve výši 8,05 %, a to vše do 3 dnů od právní moci rozsudku (výrok I.), dále že je povinen zaplatit žalobci na nákladech řízení částku 11 150 Kč k rukám Mgr. Šárky Veselé, advokátky, se sídlem Cyrilská 508/7, 602 00 Brno, do 3 dnů od právní moci rozsudku (výrok II.).

2. Proti rozsudku soudu I. stupně podal včasné a přípustné odvolání žalovaný, navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně změnil tak, že žalobu zamítne, žalovanému přízná náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů. Žalovaný má za to, že se soud nedostatečně zabýval otázkou, zda ke vzniku škody skutečně došlo, když pouze obecně konstatoval, že jsou dány předpoklady vzniku odpovědnosti za škodu, neboť na straně žalovaného došlo k porušení zákona. Porušení právní povinnosti je pouze jednou z podmínek vzniku odpovědnosti za škodu, dalšími jsou vznik škody, příčinná souvislost mezi porušením právní povinnosti a vznikem škody. Žalobci v konkrétním případě v důsledku porušení předkupního práva ze strany žalovaného žádná škoda nevznikla, když žádnou kupní cenu za nemovitost neuhradil. Zaplacení částky 110 000 Kč by v případě úhrady ze strany žalovaného žalobci představovalo bezdůvodné obohacení žalobce na úkor žalovaného. V řízení nebylo prokázáno, že by současný vlastník nemovitosti pan T.H. uvažoval o prodeji nemovitosti a žalobci tak nemůže být zřejmá případná požadovaná kupní cena, která může být vyšší, ale i nižší. Nemůže být rovněž bráno na jisto, že žalobce by případnou nabídku pana H. přijal a kupní cenu skutečně uhradil. Soud I. stupně se nezabýval tím, zda je údajná škoda škodou skutečnou či ušlým ziskem. Pokud by však skutečně ke vzniku škody došlo, nebylo by možné její výši určit bez dalšího jako rozdíl mezi cenou, za kterou prodal nemovitost žalovaný panu T.H. a cenou, za kterou nemovitost koupil žalovaný od J.Z. a P.R., neboť v mezidobí došlo ze strany žalovaného ke zhodnocení nemovitosti v důsledku investic. Žalovaný dále poukázal na to, že soud I. stupně se v odůvodnění rozhodnutí nezabýval tím, zda byly kupní smlouvy uzavřeny s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva (§ 2145 obč. zák.), jak tvrdil žalobce. Žalobce v řízení z řady důvodů napadal vlastnické právo pana H.; pokud není pan H. vlastníkem předmětné věci nemovité, pak nemůže mít vůči němu žalobce předkupní právo a nemůže tak ani dojít k „rozdílu v cenách“, ke kterému dospěl soud I. stupně jakožto škodě. Žalobce měl jako osoba oprávněná ze zákonného předkupního práva právní prostředky, jak se mohl domoci koupě předmětné nemovitosti za částku 40 000 Kč, pokud svévolně těchto právních prostředků nevyužil, nelze to přičítat k tíži žalovanému, chybí tak příčinná souvislost mezi jednáním žalovaného a údajnou škodou. Žalovaný odvoláním napadl rovněž nákladový výrok s tím, že absence předžalobní výzvy má za následek, že žalobce nemá právo na náhradu nákladů nalézacího řízení.
3. K odvolání žalovaného se žalobce vyjádřil písemně dne 23. 7. 2019, navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek soudu I. stupně jako věcně správný potvrdil, žalobci přiznal náhradu nákladů odvolacího řízení. Žalobce připomněl, že vůči žalovanému uplatnil zákonné předkupní právo dle § 3056 obč. zák., toto předkupní právo uplatnil opakovaně bezprostředně poté, co se dozvěděl, že předmětná budova byla prodána žalovanému, tj. dne 19. 7. 2017, dále dne 31. 10. 2017. Není tedy pravdou, že by svévolně nevyužil prostředků, které mu právní řád dal. Žalovaný telefonicky ujišťoval o skutečnosti, že si je předkupního práva a povinností s tím spojených vědom. I přes uplatnění předkupního práva však dne 21. 11. 2017 uzavřel smlouvu o koupi nemovitých věcí s panem T.H. a předmětnou budovu mu prodal za částku 150 000 Kč. Na uplatněné předkupní právo nebral přitom ohled, tím bylo hrubým způsobem zasaženo do práva žalobce a vznikla mu újma. Žalobci je v souladu s § 3056 a § 2144 obč. zák. zachováno předkupní právo, které může uplatnit vůči panu T.H., a může koupit předmětnou nemovitost, ovšem nikoli za 40 000 Kč, ale za 150 000 Kč. Žalobce předkupní právo vůči panu H. již reálně uplatnil, předmětnou budovu tak nabyde za částku o 110 000 Kč vyšší, než za jakou měl nabýt na základě uplatněného předkupního práva vůči žalovanému. Žalobce má za to, že kauzální nexus mezi jednáním žalovaného a újmou žalobce existuje a byl v řízení jasně prokázán. Kdyby žalovaný splnil svou zákonnou povinnost a po uplatnění předkupního práva prodal žalobci předmětnou budovu, žádná újma by žalobci nevznikla. Pokud žalovaný argumentuje investicemi do předmětné budovy, pak žalobce poukazuje

na skutečnost, že v rámci řízení před soudem I. stupně žalovaný žádné takové investice netvrdil, neuvedl konkrétní částky, ani v čem investice spočívaly.

4. Odvolací soud poté, co zjistil, že odvolání bylo podáno včas (§ 204 odst. 1 o. s. ř.), k tomu oprávněnou osobou (§ 201 o. s. ř.), jsou uplatněny zákonné odvolací důvody (§ 205 odst. 2 písm. d/, e/, g/ o. s. ř.), přezkoumal rozsudek soudu I. stupně, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, a dospěl k závěru, že odvolání žalovaného je důvodné.
5. Podle ustanovení § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „obč. zák.“, vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K jednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.
6. Podle § 2143 obč. zák. povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým.
7. Podle § 2144 odst. 1 obč. zák. je-li předkupní právo zřízeno jako právo věcné, opravňuje předkupníka domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabyt koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl.
8. Odvolací soud po přezkoumání napadeného rozhodnutí z pohledu uplatněných odvolacích důvodů učinil následující závěry.
9. Mezi účastníky řízení nebylo sporu (§ 120 odst. 3 o. s. ř.), že žalobce je vlastníkem pozemku parc. č. XXXXX o výměře 39 m², zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. XXXXX pro k. ú. XXXXX, obec Brno, na kterém stojí stavba jiného vlastníka ev. č. XXXXX, stavba pro rodinnou rekreaci, která není součástí pozemku (ani se nestala součástí pozemku ke dni účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., tj. k datu 1. 1. 2014). Žalobci tak ve smyslu § 3056 odst. 1 obč. zák. svědčí zákonné předkupní právo. Dále mezi účastníky řízení nebylo sporu o tom, že původní vlastníci předmětné stavby P.R., nar. XXXXX, bytem XXXXX, XXXXX a J.Z., nar. XXXXX, bytem XXXXX, XXXXX stavbu kupní smlouvou ze dne 8. 3. 2017 prodali T.S., nar. XXXXX, bytem XXXXX, XXXXX. Nabyvatel T.S. následně dne 21. 11. 2017 uzavřel kupní smlouvu, kterou předmětnou stavbu č. ev. XXXXX prodal T.H. nar. XXXXX, bytem XXXXX, XXXXX za kupní cenu 150 000 Kč, právní účinky zápisu vyznačeny ke dni 21. 11. 2017, zápis proveden dne 13. 12. 2017. Žalobce žalobu (původně o nahrazení projevu vůle k uzavření kupní smlouvy, kterou dne 13. 11. 2018 změnil na žalobu o náhradu škody ve výši 110 000 Kč) proti žalovanému T.S. podal u Městského soudu v Brně dne 8. 12. 2017. Žalovaný v řízení sporoval, že by mu za shora uvedených okolností vznikla odpovědnost za škodu ve výši 110 000 Kč (rozdíl kupní ceny, za kterou žalovaný nabyt věc od původních vlastníků stavby – 40 000 Kč, a kupní ceny, za kterou věc prodal T.H. – 150 000 Kč). Námitku žalovaného shledal odvolací soud důvodnou.
10. Výkon předkupního práva v poměrech zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, byl založen na přístupu, že povinná osoba, rozhodla-li se k převodu vlastnictví k věci, na níž vázlo předkupní právo, měla povinnost nabídnout věc oprávněnému z předkupního práva, který zvážil, zda za nabídnutých podmínek věc koupí či nikoliv. Změněná koncepce zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tohoto základního prvku je obsažena v ustanovení § 2143, podle kterého povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým. Proto žádný nárok z předkupního práva podle § 3056 nemůže vzniknout v situaci, kdy vlastník stavby a pozemku jedná o podmínkách uzavření kupní smlouvy, ale nedojde mezi nimi k dohodě, jestliže vlastník jedné z nemovitých věcí neuzavřel kupní smlouvu s třetí osobou (koupěchtivým) –

viz rozhodnutí Nejvyššího soudu 22 Cdo 3407/2015, 22 Cdo 4011/2018 ve spojení s I. ÚS 1042/19.

11. V konkrétním případě vznikla povinnost původním vlastníkům předmětné stavby P.R., nar. XXXXX, bytem XXXXX, XXXXX a J.Z., nar. XXXXX, bytem XXXXX, Brno nabídnout věc předkupníkovi (žalobci) okamžikem uzavření kupní smlouvy s žalovaným, tj. dne 8. 3. 2017 (§ 2143 obč. zák.), tj. teprve poté, co prodávající uzavře smlouvu s koupěchtivým, dospívá jeho povinnost učinit nabídku předkupního práva (obsah nabídky blíže specifikuje § 2147 odst. 1 obč. zák.). Ke splnění povinnosti učinit nabídku sice nemá prodávající stanovenou lhůtu, avšak měl by si počínat tak, aby svoji povinnost vůči předkupníkovi mohl splnit, zejm. mohl zajistit nabytí věci předkupníkem. V případě, že splnění ze strany dlužníka (zde P.R. a J.Z.) bylo zmařeno převedením vlastnického práva na koupěchtivého (žalovaný T.S.), je předkupník (žalobce) vůči dlužníku omezen jen na náhradu škody. Proto tato žaloba o náhradu škody ve výši 110 000 Kč mohla (samozřejmě při splnění dalších předpokladů pro vznik odpovědnosti za škodu) úspěšně směřovat pouze proti původním vlastníkům (P.R. a J.Z.), nikoliv proti současnému žalovanému (zde připadal v úvahu postup dle § 2144 odst. 1 obč. zák., avšak před využitím této možnosti žalobcem žalovaný T.S. předmětnou stavbu převedl na T.H., vůči kterému se žalobce, dle vlastního vyjádření, aktuálně převodu věci přímo jako nabyvšímu kupujícímu domáhá).
12. S odkazem na shora uvedené důvody byl proto napadený rozsudek soudu I. stupně podle ustanovení § 220 odst. 1 písm. a/ o. s. ř. změněn tak, že žaloba byla zamítnuta.
13. O náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů bylo odvolacím soudem rozhodnuto podle ustanovení § 224 odst. 2, § 142 odst. 1 o. s. ř., neboť žalovaný měl ve věci plný úspěch; proto mu byla přiznána náhrada nákladů řízení v celkové výši 51 298,50 Kč; tyto sestávaly z odměny za zastupování před soudem I. stupně za úkony právní služby po 5 500 Kč (§ 7 bod 5. vyhl. č. 177/1996 Sb.) - převzetí a příprava zastoupení, vyjádření k žalobě ze dne 6. 3. 2018, účast u jednání dne 10. 10. 2018, 27. 2. 2019, účast při jednání dne 4. 3. 2019 – vyhlášení rozhodnutí (1/2), 5 x režijní paušál, DPH 21 % 5 512,50 Kč, tj. 31 762,50 Kč; v odvolacím řízení za zaplacený soudní poplatek 5 500 Kč, 2 x odměna zástupce, 2 x režijní paušál, DPH 21 % 2 436 Kč, tj. 19 536 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat dovolání. Dovolání se podává Nejvyššímu soudu ČR ve lhůtě do dvou měsíců od doručení rozhodnutí u soudu, který rozhodoval v prvním stupni.

Brno 21. dubna 2021

JUDr. Věra Skalická v. r.
předsedkyně senátu