## 74 Co 73/2022 - 89

**USNESENÍ**

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Evy Krčmářové a soudců JUDr. Miroslava Řezáče a JUDr. Bronislavy Tinklové, LL. M., ve věci

žalobce: **Farming s.r.o.,** IČO 04257316,

sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1,

zastoupený advokátem JUDr. Vojtěchem Mihalíkem,

sídlem Bezručova 1896/90, 692 01 Mikulov,

proti

žalovanému: **VIAGEM a.s.,** IČO 04817320,

sídlem Sokolovská 131/86, Karlín, 186 00 Praha 8,

**o nahrazení projevu vůle,** o odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu Brno-venkov ze dne 5. ledna 2022, č. j. 34 C 244/2021-50,

**takto:**

Rozsudek soudu prvního stupně **se zrušuje** a věc **se vrací** tomuto soudu k dalšímu řízení.

**Odůvodnění:**

1. V záhlaví uvedeným rozsudkem Okresní soud Brno-venkov (dále jen „soud“) zamítl žalobu, kterou se žalobce domáhal nahrazení projevu vůle žalovaného s uzavřením kupní smlouvy (I. výrok) a uložil žalobci nahradit žalovanému náklady řízení ve výši 600 Kč (II. výrok).
2. Soud konstatoval, že žalobce se domáhá nahrazení projevu vůle žalovaného s uzavřením kupní smlouvy k pozemku parc. č. 2366, o výměře 11522 m2, orná půda, v k. ú. XXXXX, o velikosti id. 4/20, za cenu 36 297 Kč, z titulu porušení předkupního práva, a to na základě tvrzení, že účastníci jsou spoluvlastníky pozemku parc. č. 2366 zapsaného na listu vlastnictví č. 706 v k. ú. XXXXX. Mezi žalovaným, jako kupujícím, a F.K., jako prodávajícím, došlo dne 16. 9. 2019 k uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem byl převod id. 4/20 spoluvlastnickému podílu F.K. k pozemku parc. č. 2366 a pozemku parc. č. 2540 v k. ú. XXXXX; před uzavřením této kupní smlouvy vlastnil žalobce podíl k pozemku parc. č. 2366 v k. ú. XXXXX o velikosti id. 7/150. Prodávající F.K. nenabídl žalobci, jako spoluvlastníku, pozemek parc. č. 2366 v k. ú. XXXXX ke koupi, pročež se žalobce obrátil na žalovaného s uplatněním předkupního práva a s výzvou k uzavření kupní smlouvy k tomuto pozemku, resp. jeho podílu o velikosti id. 4/20 za cenu 36 297 Kč. Tuto cenu žalobce vypočetl jako poměrnou částku ze (souhrnné) kupní ceny, za níž byly uvedené pozemky prodány žalovanému smlouvou ze dne 16. 9. 2019.
3. Žalovaný namítal, že žalobce má nárok pouze na poměrnou část předmětného pozemku dle svého podílu, nedoloží-li vzdání se nároku od všech zbývajících spoluvlastníků. Poukázal také na dobrou víru, v níž nabýval předmětný pozemek, resp. jeho díl.
4. Skutkově soud uzavřel, že
5. prodávající F.K. byl spoluvlastníkem podílu o velikosti id. 4/20 k pozemku parc. č. 2366, o výměře 11522 m2, orná půda, v k. ú. XXXXX a
6. tento převedl kupní smlouvou ze dne 16. 9. 2019 na žalovaného,
7. účastníci jsou spolu s dalšími subjekty spoluvlastníky předmětného pozemku, a to žalobce podílu o velikosti id. 7/150 a žalovaný podílu o velikosti id. 4/20,
8. dopisem ze dne 10. 5. 2021 žalobce uplatnil vůči žalovanému předkupní právo k podílu o velikosti id. 4/20 k předmětnému pozemku a vyzval jej k součinnosti při uzavření kupní smlouvy, jejíž text k výzvě připojil.
9. S odkazem na § 1124 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2020 (dále jen „o. z.“), soud žalobu zamítl s tím, že žalobce byl oprávněn se domáhat vykoupení podílu F.K. k předmětnému pozemku v poměru dle velikosti svého podílu k velikosti podílů ostatních spoluvlastníků, tj. podílu o velikosti id. 7/600 a nikoliv id. 4/20.
10. V řízení neúspěšnému žalobci pak soud uložil nahradit žalovanému náklady řízení dle vyhlášky č. 254/2015 Sb.
11. Proti rozsudku podal žalobce odvolání, domáhaje se jeho zrušení a vrácení věci soudu k dalšímu řízení. Namítal, že se správně domáhá převodu podílu o velikosti id. 4/20 předmětného pozemku. Dodal, že výklad ustanovení § 1124 odst. 1 o. z., jak jej přijal soud, odporuje účelu předmětné právní úpravy, jíž je scelování vlastnictví. Akceptoval-li by odvolací soud takový výklad, žalovaný by zůstal spoluvlastníkem předmětného pozemku, a to podílu větším než žalobce.
12. Žalovaný ve vyjádření k odvolání uvedl, že se ztotožňuje s rozhodnutím soudu, a odkázal na svou dřívější argumentaci ve věci.
13. Krajský soud v Brně jako soud odvolací [§ 10 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“)] po zjištění, že odvolání bylo podáno k tomu legitimovaným subjektem (§ 201 o. s. ř.), že směřuje proti rozhodnutí, proti němuž je přípustné (§ 201, § 202 o. s. ř. a contrario), a že bylo podáno včas (§ 204 o. s. ř.), v souladu s ustanovením § 212 a § 212a o. s. ř. přezkoumal při nařízeném jednání napadené rozhodnutí a řízení mu předcházející, a poté dospěl k závěru, že odvolání žalobce je důvodné.
14. Odvolací soud doplnil dokazování výpisem z katastru nemovitostí, prokazujícím stav evidovaný k datu 12. 6. 2023, listem vlastnictví č. 706 pro obec a k. ú. XXXXX, ze kterého se podává, že k uvedenému datu vlastnilo pozemek parc. č. 2366, o výměře 11522 m2, orná půda, devět spoluvlastníků, a to mimo jiné žalobce v podílu o velikosti id. 7/150 a žalovaný v podílu o velikosti id. 4/20. Žalovaný nabyl vlastnictví k předmětnému pozemku kupní smlouvou ze dne 16. 9. 2019 s právními účinky zápisu ke dni 18. 9. 2019 (zápis proveden dne 10. 10. 2019).
15. Z kupní smlouvy (č. BRV036) ze dne 16. 9. 2019 se podává, že byla uzavřena mezi F.K., jako prodávajícím, a žalovaným, jako kupujícím, a jejím předmětem byl převod vlastnického práva prodávajícího na kupujícího ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. 4/20 pozemků parc. č. 2366, o výměře 11522 m2, orná půda, a parc. č. 2540, o výměře 3230 m2, orná půda, to vše v k. ú. XXXXX, za dohodnutou cenu 46 472 Kč.
16. Dle § 1124 odst. 1 o. z. převádí-li se spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.
17. Dle § 2141 o. z. náleží-li předkupní právo několika osobám společně, mohou je uplatnit jen v celku. Zanikne-li však předkupní právo některé z nich, nebo neuplatní-li je, mohou zbývající předkupníci předkupní právo uplatnit v celku.
18. Dle § 2143 o. z. povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým.
19. Dle § 2144 odst. 1 o. z. je-li předkupní právo zřízeno jako právo věcné, opravňuje předkupníka domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabyl koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupi na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl.
20. Žalobce se domáhá v posuzované věci nahrazení projevu vůle žalovaného (nabyvatele podílu), kterým je povinen učinit žalobci nabídku ke koupi předmětného spoluvlastnického podílu, z titulu porušení předkupní práva (práva retraktu) vzniklého v důsledku nesplnění povinnosti právního předchůdce žalovaného (F.K.), jako spoluvlastníka, učinit žalobci nabídku dle § 1124 odst. 1 a § 2143 o. z.
21. Předkupní právo omezuje spoluvlastníka v nakládání s jeho podílem v tom smyslu, že je povinen - nejde-li o převod osobě blízké - podíl přednostně nabídnout všem zbývajícím spoluvlastníkům bez ohledu na velikost jejich spoluvlastnických podílů. Nabídku k výkupu obsahující oznámení všech podmínek, za kterých se podíl nabízí ke koupi, musí zavázaný spoluvlastník učinit všem ostatním spoluvlastníkům.
22. Jak vyplývá z výše uvedené právní úpravy, předkupní právo podílových spoluvlastníků je založeno přímo zákonem (§ 1124 odst. 1 věta první o. z.).
23. Zákonné předkupní právo je právem věcným; vázne tedy na věci v tom smyslu, že jakmile bylo porušeno, vzniká povinnost převést věc předkupníkovi na nabyvatele.
24. Dohodu o výkonu předkupního práva, s níž počítá druhá věta ustanovení § 1124 odst. 1 o. z., mohou po vykonání nabídky ohlášením všech podmínek uzavřít všichni oprávnění spoluvlastníci. Není-li takové dohody, právo vykoupit podíl svědčí těm z oprávněných spoluvlastníků, kteří o koupi mají zájem a předkupní právo skutečně vykonali. Protože nabídka zavázaného spoluvlastníka se vztahuje na celý podíl, který zamýšlí zcizit, je z titulu zákonného předkupního práva oprávněným spoluvlastníkům, kteří zájem relevantním způsobem projevili, k dispozici opět celý podíl. Z toho vyplývá, že potenciální nárok těch spoluvlastníků, kteří podíl (resp. tu jeho ideální část, která by na ně připadala, kdyby předkupní právo uplatnili) vykoupit nechtějí, „přiroste“ těm spoluvlastníkům, kteří nabídku k výkupu (včas a řádně) přijali, nebo předkupní právo uplatnili. Že si podíl zavázaného spoluvlastníka vypořádají poměrně podle velikosti svých podílů na věci (takže žádná část podílu není zcizitelná zavázaným spoluvlastníkem třetí osobě), již bez dalšího vyplývá ze zákona.
25. Jinými slovy platí rovněž v poměrech občanského zákoníku vzhledem k převzetí shodného pravidla, jež bylo dříve obsaženo v ustanovení § 140 větě druhé zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, účinném do 31. 12. 2013, že nárok spoluvlastníků, kteří podíl (resp. tu jeho ideální část, která by na ně připadala, kdyby zákonné předkupní právo uplatnili) vykoupit nechtějí, „přiroste“ těm spoluvlastníkům, kteří nabídku k výkupu (včas a řádně) přijali, nebo předkupní právo později uplatnili (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2009, sp. zn. 33 Cdo 603/2008).
26. Žalovaný se pak mýlí, má-li za to, že je na žalobci, aby doložil, že ostatní oprávnění z předkupního práva (spoluvlastníci předmětného pozemku) předkupní právo k předmětnému pozemku v daném případě neuplatnili, resp. se ho vzdali, pročež by žalobce měl mít právo pouze na poměrnou část prodaného spoluvlastnického podílu předmětného pozemku.
27. Dle § 120 odst. 1 o. s. ř. účastníci jsou povinni označit důkazy k prokázání svých tvrzení. Soud rozhoduje, které z navrhovaných důkazů provede.
28. Důkazním břemenem se rozumí procesní odpovědnost účastníka řízení za to, že v řízení nebyla prokázána jeho tvrzení; tato odpovědnost se projeví v jeho procesním neúspěchu. Rozsah důkazního břemene, tedy okruh skutečností, které musí účastník prokázat, vyplývá z hmotného práva, z příslušné hmotněprávní normy, která je při právním posouzení věci aplikována, a odtud také vyplývá, kdo je nositelem důkazního břemene, tj. které skutečnosti je ten který z účastníků povinen prokázat. V zásadě platí, že nestanoví-li právní předpis jinak, stíhá důkazní břemeno toho účastníka, jemuž je existence příslušné skutečnosti podle hmotného práva ku prospěchu (srov. např. rozsudek Nejvyššího ze dne 26. 1. 2012, sp. zn. 32 Cdo 6/2011).
29. Tyto zásady se uplatní též v projednávané věci. Tvrzení a prokázání výkonu předkupního práva ostatními oprávněnými spoluvlastníky (některým z nich) je ve věci ku prospěchu žalovanému (v rámci obrany jeho práv), pročež břemeno tvrzení i důkazní ohledně takové skutečnosti stíhá v řízení žalovaného.
30. Odvolací soud pak připomíná s ohledem na ujednání kupní ceny v kupní smlouvě ze dne 16. 9. 2019 jako souhrnné (viz výše), že dle ustálených judikatorních závěrů není vyloučeno, aby účastníci kupní smlouvy ohledně více věcí sjednali cenu souhrnnou bez ocenění jednotlivých věcí; taková smlouva není bez dalšího neplatná pro neurčitost (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 9. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2127/2000, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu pod č. 67/2004). Ostatně platnost předmětné kupní smlouvy nikdo nezpochybňuje.
31. Lze pak v poměrech dané věci přisvědčit názoru žalobce, jako osoby oprávněné z retraktu, že má právo na nabytí věci za cenu odpovídající „příslušnému dílu ceny sjednané za všechny prodané věci“. Dle závěrů přijatých Nejvyšším soudem v rozsudku ze dne 21. 10. 2009, sp. zn. 22 Cdo 3974/2007, lze zjistit takovou cenu však jedině tak, že bude nejprve znalecky určena cena předmětné věci a cena všech ostatních současně prodaných věcí, a to k době úhrnného prodeje; poté na základě takto určených cen bude procentem nebo zlomkem stanoven podíl ceny předmětné věci na souhrnné ceně podle uvedeného určení. Rozhodnou či hledanou cenou v posuzované věci pak bude zjištěný podíl ze souhrnné ceny, jež byla skutečně sjednaná (v souzené věci podíl z částky 46 472 Kč).
32. Žalobce v odvolacím řízení navrhl – s ohledem na výše uvedené judikatorní závěry – dokazování znaleckým posudkem za účelem zjištění příslušného dílu ceny připadajícího na předmětnou nemovitou věc.
33. Odvolací soud proto, když závěry soudu vedoucí k zamítnutí žaloby jsou mylné a k výše uvedené skutečnosti (zjištění příslušného dílu ceny připadajícího na předmětnou nemovitou věc v intencích výše uvedeného) nebylo dosud provedeno žádné dokazování, rozsudek soudu prvního stupně dle § 219a odst. 2 o. s. ř. zrušil a věc vrátil dle § 221 odst. 1 písm. a) o. s. ř. soudu k dalšímu řízení.
34. V dalším řízení soud prvního stupně nejprve poskytne žalovanému prostor k tvrzení (a jeho prokázání), příp. i postupem dle § 118a odst. 1, 3 o. s. ř., zda některý z dalších oprávněných z předkupního práva k předmětnému pozemku takové právo uplatnil (doposud v řízení taková skutečnost nevyšla najevo). Na základě učiněných zjištění pak posoudí, zda je žaloba žalobce po právu. Dospěje-li k závěru o důvodnosti žaloby, vypořádá všechny důkazní návrhy včetně důkazního návrhu žalobce v odvolacím řízení v souladu s § 132 a § 157 odst. 2 o. s. ř. Bude přitom respektovat judikatorní závěry vyšších soudů tak, jak byly shrnuty odvolacím soudem shora.
35. Soud prvního stupně je vázán právním názorem odvolacího soudu (§ 226 odst. 1 o. s. ř.).
36. O náhradě nákladů odvolacího řízení odvolací soud nerozhodoval, neboť o nich bude rozhodnuto až v konečném rozhodnutí ve věci (§ 224 odst. 3 o. s. ř.).

**Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí není dovolání přípustné [§ 238 odst. 1 písm. k) o. s. ř.].

Brno 13. června 2023

Mgr. Eva Krčmářová v. r.

předsedkyně senátu