

Právo vlastnit majetek, nabývání majetku

I. ÚS 156/05

Nabídka učiněná v rámci předkupního práva nepředstavuje klasický návrh na uzavření smlouvy vycházející z obecné občanskoprávní zásady smluvní volnosti, v němž může návrhovač svým projevem vůle vymezit lhůtu pro přijetí návrhu. Nabídka povinného ohledně doby, do kdy má být prodej dovršen, musí respektovat i ustanovení § 605 obč. zákoníku (pokud by nebyla dohodnuta doba jiná – což je typicky využitelné pro smluvní předkupní právo, nikoliv pro zákonné předkupní právo podle § 140 obč. zák.). Pokud spoluvlastník nevyčká uplynutí zákonné dvouměsíční lhůty a nabízený spoluvlastnický podíl v této lhůtě převede, porušuje zákonné předkupní právo ostatních podílových spoluvlastníků.

Ústavní soud

rozhodl v senátě o ústavní stížnosti E. S., zast. Mgr. D. S., advokátkou, proti rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 16.12.2004, č.j. 33 Odo 854/2003-113, a proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 4.4.2003, č.j. 11 Co 578/2001-94, za účasti Nejvyššího soudu, Krajského soudu v Plzni, jako účastníků řízení, takto:

I. Rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 16.12.2004, č.j. 33 Odo 854/2003-113, a rozsudkem Krajského soudu v Plzni ze dne 4.4.2003, č.j. 11 Co 578/2001-94, bylo porušeno vlastnické právo stěžovatelky chráněné čl. 11 Listiny základních práv a svobod .

II. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.12.2004, č.j. 33 Odo 854/2003-113, a rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 4.4.2003, č.j. 11 Co 578/2001-94, se zrušují.

Odůvodnění

Stěžovatelka ve včas a řádně podané ústavní stížnosti napadla v záhlaví uvedený rozsudek Nejvyššího soudu a rozsudek Krajského soudu v Plzni (dále jen „krajský soud“). V návrhu na zahájení řízení uvedla, že je podílovou spoluvlastnicí jedné ideální poloviny celkem devíti individualizovaných pozemků v k.ú. Krásný Jez. Druhou ideální polovinu vlastnil právní předchůdce nynějšího vlastníka R. H. Ten jí dopisem na počátku r. 2000 oznámil, že uvažuje o prodeji předmětných pozemků v celkové hodnotě 555 000,- Kč. Pro uplatnění zákonného předkupního práva stanovil stěžovatelce lhůtu 7 dnů s tím, že pokud v této lhůtě neuplatní své předkupní právo, budou pozemky prodány třetí osobě. V určené lhůtě 7 dnů stěžovatelka reagovala tak, že své stanovisko vyjádřila v zákonné dvouměsíční lhůtě. V průběhu dvouměsíční lhůty uzavřel spoluvlastník R. H. kupní smlouvu s nabyvatelem P. B., na základě které prodal spoluvlastnické podíly ke dvěma pozemkům za cenu 110 000,- Kč. Stěžovatelka ještě v zákonné lhůtě vyzvala nabyvatele k prodeji těchto pozemků za stejných podmínek, za kterých je nabyt. U Okresního soudu v Karlových Varech se stěžovatelka domáhala uložení povinnosti nabyvateli uzavřít kupní smlouvu. Soud I. stupně žalobě vyhověl, k odvolání žalovaného krajský soud napadeným rozsudkem změnil prvostupňový rozsudek a žalobu zamítl. Krajský soud dospěl k závěru, že neodmítnutím nabídky zůstalo předkupní právo stěžovatelky zachováno a hodlala-li své právo naplnit, byla povinna vyplatit nabídkovou cenu ve lhůtě dvou měsíců od uskutečnění nabídky. Za nepodstatné pak odvolací soud shledal, že stěžovatelka byla připravena vyplatit cenu, ale k vyplacení nedošlo, protože byl v zákonné lhůtě uskutečněn prodej třetí osobě. Podle názoru krajského soudu pouze uplatněním předkupního práva vůči spoluvlastníkovi nemovitosti a výplatou nabídkové ceny

mohla stěžovatelka odvrátit důsledky prodeje nemovitosti třetí osobě. Proti rozsudku krajského soudu podala stěžovatelka dovolání, které Nejvyšší soud zamítl. Dovolací soud učinil závěr, že stěžovatelka nabídku předkupního práva ve stanovené sedmidenní lhůtě nepřijala a v důsledku toho již nemohla své předkupní právo vůči R. H. uplatnit ani vyplacením kupní ceny nabídnutého spoluvlastnického podílu v zákonné lhůtě do dvou měsíců od nabídky. S ohledem na uvedené skutečnosti stěžovatelka tvrdí, že napadenými rozsudky byla porušena její ústavně zaručená základní práva obsažená v čl. 11 odst. 1 a odst. 3 ve spojení s čl. 4 Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listina“). Proti názoru krajského soudu namítá, že její předkupní právo nemohlo zaniknout marným uplynutím zákonné doby, jestliže před jejím uplynutím byl spoluvlastnický podíl převeden na jiného. Nejvyšší soud omezil její práva navíc v tom směru, že jí v upřel možnost realizovat předkupní právo v dvouměsíční zákonné lhůtě, když se jednoznačně nevyjádřila, zda přijímá nabídku v jednostranně stanovené sedmidenní lhůtě původního spoluvlastníka. Tento závěr, který připouští, aby vedle zákonem stanovené dvouměsíční lhůty běžela lhůta další, volně stanovená povinným subjektem k uplatnění předkupního práva, evidentně krátí právo a zasahuje do práv na ochranu vlastnického práva a z něho vyplývajícího předkupního práva. V této souvislosti odkazuje na § 605 obč. zákoníku, podle něhož je oprávněná osoba povinna, není-li dohodnuto jinak, vyplatit nemovitosti do 2 měsíců po uskutečnění nabídky; uplyne-li stanovená doba marně, předkupní právo zaniká. Uvádí, že jde o speciální úpravu, když zcela jednoznačně je stanoven vedle doby i způsob akceptace nabídky předkupního práva oprávněnou osobou, ke které dochází vyplacením věci samotné. Takto vymezený obsah právního vztahu je daný přímo zákonem a nelze ukládat účastníkům další povinnosti, než jaké zákon stanoví, nebo nad rámec zakládat další oprávnění. Stěžovatelka připomíná, že v rámci podílového spoluvlastnictví je právo podílového spoluvlastníka omezeno zákonným předkupním právem (§ 140 obč. zákoníku) ve prospěch ochrany vlastnického práva druhého podílového spoluvlastníka tak, že brání po zákonem stanovenou dobu (§ 605 obč. zákoníku) právo podílového spoluvlastníka ke společné věci tím, že mu zaručuje za splnění vymezených podmínek (§ 606 obč. zákoníku) možnost přednostního nabytí vlastnického práva k podílu ostatním spoluvlastníkům společné věci. Protože podle ní soudy aplikovaly zákonné ustanovení o předkupním právu tak, že poskytly ochranu vlastnickému právu subjektu, který jednal v rozporu se zákonem a zásadami zakotvenými ve zmíněných ustanoveních Listiny, když tímto postupem bylo zasaženo do ústavně zaručené sféry jejího vlastnického práva, navrhuje, aby Ústavní soud napadené rozsudky zrušil.

Relevantní znění příslušných článků Listiny, které upravují základní práva, jejichž porušení stěžovatelka namítá a konkretizuje, je následující:

Čl. 4 Listiny :

- 1) Povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod.
- 2) Meze základních práv a svobod mohou být za podmínek stanovených Listinou základních práv a svobod (dále jen "Listina") upraveny pouze zákonem.
- 3) Zákonná omezení základních práv a svobod musí platit stejně pro všechny případy, které splňují stanovené podmínky.

4) Při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu. Taková omezení nesmějí být zneužívána k jiným účelům, než pro které byla stanovena.

Čl. 11 odst. 1 Listiny :

1) Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.

Čl. 11 odst. 3 Listiny :

3) Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

Podle § 42 odst. 4 zákona č. 182/1993 Sb. , o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o Ústavním soudu“) si Ústavní soud vyžádal vyjádření účastníků, k ústavní stížnosti.

Nejvyšší soud ve vyjádření uvedl, že stěžovatelka napadá právní závěry, které soud zaujal k výkladu ustanovení § 605 a § 606 obč. zákoníku při posouzení jejího zákonného předkupního práva, přičemž pouze rekapituluje, případně rozvádí své námitky, jimiž argumentovala v předchozích řízeních. Proto odkázal na zdůvodnění svého rozsudku. Nejvyšší soud je přesvědčen, že v důsledku jeho rozhodnutí nebyla práva stěžovatelky krácena, a nedošlo ani k porušení jejích ústavní zaručených základních práv obsažených v Listině; návrh na rozhodnutí o ústavní stížnosti neformuloval.

Krajský soud plně odkázal na odůvodnění napadeného rozsudku, návrh na rozhodnutí o ústavní stížnosti také neuvedl.

P. B., který před obecnými soudy vystupoval jako žalovaný, se postavení vedlejšího účastníka vzdal.

Z předloženým písemných podkladů a ze spisu Okresního soudu v Karlových Varech sp. zn. 16 C 141/2000 Ústavní soud zjistil, že stěžovatelka se žalobou podanou dne 24.7.2000 domáhala vydání rozsudku, kterým by soud uložil P. B. povinnost do 14 dnů od právní moci rozsudku uzavřít kupní smlouvu, kterou by stěžovatelce prodal id. poloviny dvou pozemků v k.ú. Krásný Jez za cenu 110 000,- Kč. V žalobě uvedla, že je spoluvlastnicí kromě jiných i těchto pozemků, že právní předchůdce žalovaného jí nabídl podíly k odkoupení s tím, že vyjádření k nabídce má učinit ve lhůtě do 7 dnů. Ještě před uplynutím dvouměsíční zákonné lhůty však uzavřel se žalovaným kupní smlouvu a podíly mu prodal; tímto převodem mělo být porušeno její předkupní právo. Žalovaný tvrdil, že byl a je v dobré víře, že uzavřel kupní smlouvu v souladu se zákonem, když žalobkyně nevyužila svého předkupního práva. Okresní soud v Karlových Varech rozsudkem ze dne 31.10.2001, č.j. 16 C 141/2000-65, žalobě vyhověl, protože dospěl k závěru, že předkupní právo stěžovatelky bylo porušeno. Soud zjistil, že dopisem ze dne 8.2.2000 (dopis byl stěžovatelce doručen 21.2.2000) nabídl tehdejší spoluvlastník R. H. stěžovatelce k odkoupení svoje spoluvlastnické podíly na společných pozemcích za celkovou částku 550 000,- Kč s tím, že vyjádření k této nabídce měla stěžovatelka učinit do 7 dnů. Ta odpověděla dopisem z 21.2.2000 s tím, že v rámci předkupního práva podá zprávu v zákonem stanovené lhůtě. R. H. však dne 7.3.2000 uzavřel

se žalovaným kupní smlouvu ohledně spoluvlastnického podílu na dvou ze společných pozemků, a to za částku 110 000,- Kč. Žalovaný podal proti prvostupňovému rozsudku odvolání, v němž dokládal, že stěžovatelka nevyužila řádně svého předkupního práva a tak došlo k jeho zániku. Krajský soud napadeným rozsudkem změnil rozsudek soudu I. stupně a žalobu zamítl, přitom konstatoval, že prvostupňový soud provedl v dostatečném rozsahu skutková zjištění pro rozhodnutí ve věci, avšak dospěl k závěru, že stěžovatelka nevyhověla stanoveným podmínkám nabídky a její předkupní právo zaniklo, protože byla povinna vyplatit nabídkovou cenu nemovitostí ve lhůtě dvou měsíců od uskutečnění nabídky předkupního práva. Neshledal podstatným tvrzení stěžovatelky, že peníze na vyplacení měla připravené, ale k zaplacení nedošlo, protože zjistila, že byl uskutečněn prodej třetí osobě. Podle krajského soudu pouze uplatněním předkupního práva vůči spoluvlastníku nemovitosti a výplatou nabídkové ceny mohla odvrátit důsledky prodeje nemovitosti třetí osobě. Současně uvedl, že uplynutím sedmidenní lhůty předkupní právo nezaniklo, a to v závaznosti na ustanovení § 605 obč. zákoníku. Stěžovatelka podala proti rozsudku krajského soudu dovolání, jehož přípustnost byla založena na tzv. otevřené diformitě, důvod spatřovala v nesprávném právním posouzení věci. Nejvyšší soud napadeným rozsudkem dovolání zamítl, když dospěl k závěru, že není opodstatněné a zaujal stanovisko k jednotlivým otázkám otevřeným dovolacímu přezkumu. K nim patřilo i posouzení, zda byl R. H. oprávněn prodat žalovanému podíly na pozemcích dříve, než uplynula dvouměsíční lhůta uvedená v ustanovení § 605 obč. zákoníku. K tomu uvedl, že tato lhůta se vztahuje pouze na zaplacení kupní ceny, nikoliv na přijetí nabídky na využití předkupního práva; pro nabídku a její přijetí platí § 43 a násl. obč. zákoníku. V posuzované věci bylo pro zachování předkupního práva nezbytné, aby tato relevantním projevem vůle akceptovala nabídku učiněnou R. H. a to v sedmidenní lhůtě, jež byla k přijetí v nabídce stanovena, a kterou dovolací soud považuje při zohlednění okolností daného případu za přiměřenou. Teprve v případě řádného přijetí nabídky ve stanovené sedmidenní lhůtě, mohla stěžovatelka až do uplynutí dvouměsíční lhůty vyplatit kupní cenu nemovitostí, čímž by realizovala své předkupní právo v souladu s ustanovením § 605 obč. zákoníku. Je nepochybné, že stěžovatelka nabídku ve stanovené sedmidenní lhůtě nepřijala, za této situace pak nebyl R. H. povinen s převodem svých podílů na žalovaného vyčkat do uplynutí dvouměsíční lhůty stanovené zákonem pro vyplacení nemovitosti. Stěžovatelka totiž, podle Nejvyššího soudu, v důsledku nepřijetí nabídky již nemohla své předkupní právo uplatnit ani vyplacením kupní ceny ve lhůtě do dvou měsíců od nabídky.

Po provedeném dokazování Ústavní soud zjistil, že návrh stěžovatelky je opodstatněný. Přitom opodstatněností ústavní stížnosti je v řízení před Ústavním soudem třeba rozumět podmínku, že napadeným rozhodnutím bylo porušeno základní právo nebo svoboda stěžovatelky. Ústavní soud ve své judikatuře opakovaně zdůrazňuje, že zásadně není oprávněn zasahovat do rozhodovací činnosti obecných soudů, neboť není vrcholem jejich soustavy (srov. čl. 83 a čl. 91 Ústavy ČR) a není pravidelnou přezkumnou instancí rozhodnutí obecných soudů. Ústavní soud se proto ústavní stížností zabýval jen v rozsahu stěžovatelkou namítaných porušení jejich základních práv. Zmíněná role Ústavního soudu vůči soudům obecným platí jen potud, pokud soudy ve své činnosti nepostupují ve shodě s obsahem hlavy páté Listiny (čl. 83 Ústavy ČR); podrobněji srov. náleží Ústavního soudu ze dne 1. 2. 1994 ve věci sp. zn. III. ÚS 23/93 in Sbirka nálezů a usnesení Ústavního soudu, svazek 1, náleží č. 5, tr. 41 a násl.). Ústavní soud ve své judikatuře připouští, že interpretace právních předpisů obecnými soudy, která se opticky jeví jako interpretace na první pohled zákonná, může být v některých případech natolik extrémní, že vybočí z mezí ústavnosti. Tak tomu bude zejména tehdy, jestliže bude např. výklad natolik extenzivní, že zasáhne do některého ústavně garantovaného základního práva, a tím poruší čl. 4 odst. 4 Listiny, který

ukládá povinnost aplikujícím orgánům šetřit podstatu a smysl základních práv (srov. k tomu náleží Ústavního soudu ve věci sp. zn. IV. ÚS 188/94).

Z tohoto pohledu Ústavní soud shledal, že obecné soudy neodůvodněným, nepodloženým a neočekávaným výkladem (odporujícím vlastní judikatuře, aniž by změna právního názoru Nejvyšším soudem byla náležitě odůvodněna – srov. rozsudek ze dne 18.4.1999 ve věci sp.zn. 2 Cdon 310/96) ustanovení o zákonném předkupním právu, ve spojení s ustanoveními o výkonu předkupního práva, porušily stěžovatelčino základní právo plynoucí z čl. 11 Listiny, neboť neposkytly dostatečnou ochranu jejímu vlastnickému právu (resp. jejímu legitimnímu očekávání), a to právu vyplývajícímu z jejího vlastnictví spoluvlastnického podílu. Je již notorií, že při dispozicích se spoluvlastnickým podílem (v rámci ideálního podílového spoluvlastnictví) poskytuje právní řád ochranu ostatním podílovým spoluvlastníkům, kteří mohou (v rámci této ochrany) stanovenými instrumenty ovlivnit množinu spoluvlastníků (kvantitativně i kvalitativně). Právní řád tak stanoví z toho důvodu, že mezi podílovými spoluvlastníky vzniká řada vzájemných vazeb, neboť společně realizují obsah vlastnické triády ke společné věci. V mnoha případech je nutná dohoda spoluvlastníků, případně alespoň kvalifikované většiny, přičemž dosažení takové dohody může být závislé na vzájemných vztazích spoluvlastníků. Změna některého ze spoluvlastníků je způsobilá ovlivnit (pozitivně i negativně) možnost dosažení takové dohody. Podle současné právní úpravy – účinné od 1.1.1992 – (v minulosti obdobnou úpravu obsahoval obč. zákoník č. 141/1950 Sb. v době od 1.1.1951 do 31.3.1964) vzniká ve prospěch ostatních spoluvlastníků, chce-li některý ze spoluvlastníků převést svůj spoluvlastnický podíl na třetí osobu a přitom třetí osoba není osobou blízkou, zákonné předkupní právo (§ 140 obč. zákoníku). Obecná právní úprava předkupního práva je zařazena do ustanovení § 602 a násl. obč. zákoníku a z její povahy plyne, že se použije nejen v případech smluvního předkupního práva, nýbrž podpůrně i všude tam, kde zákonem stanovené předkupní právo neobsahuje zvláštní (specifickou) úpravu. K obsahu právního vztahu mezi oprávněným a povinným patří především právo oprávněného subjektu koupit věc od povinného subjektu, za předpokladu, že povinný chce věc prodat, popř. zcizit jiným způsobem. Rozhodne-li se vlastník s předmětem předkupu určeným způsobem disponovat, je povinen ho nabídnout oprávněné osobě. Protože jde o předpoklad převodu vlastnického práva na oprávněného, musí mít nabídka podobu návrhu na uzavření smlouvy (§ 43a obč. zákoníku) a musí obsahovat ohlášení všech podmínek, za nichž lze právo na nabytí předmětu předkupu realizovat (podmínek upravených zákonem, typicky podmínek navržených povinné osobě zájemcem; v mezích dispozitivních norem případně dohodnutých). Má-li oprávněná osoba realizovat své předkupní právo, musí splnit všechny tyto podmínky. Od dojití nabídky oprávněné osobě jí počíná běžet lhůta, a to jak pro přijetí nabídky, tak i pro vyplacení plné ceny věci, příp. pro splnění dalších podmínek (lhůta je rozdílná podle povahy předmětu předkupu – věc movitá a věc nemovitá). Nejvyšší soud zastává mylný názor o využití § 43a obč. zákoníku ohledně určení lhůty k přijetí návrhu navrhovatelem, tj. v tomto případě povinným z předkupního práva. Nabídka učiněná v rámci předkupního práva nepředstavuje klasický návrh na uzavření smlouvy vycházející z obecné občanskoprávní zásady smluvní volnosti, v němž může navrhovatel svým projevem vůle vymezit lhůtu pro přijetí návrhu. Nabídka povinného ohledně doby, do kdy má být prodej dovršen, musí respektovat i ustanovení § 605 obč. zákoníku (pokud by nebyla dohodnuta doba jiná – což je typicky využitelné pro smluvní předkupní právo, nikoliv pro zákonné předkupní právo). Pokud tedy povinný nevyčkal uplynutí zákonné dvouměsíční lhůty a nabízený spoluvlastnický podíl v této lhůtě převedl, znemožnil stěžovatelce realizaci jejího předkupního práva. V průběhu řízení před obecnými soudy nebyla ani náležitě zohledněna odlišnost (zúžení) předmětu prodeje od předmětu původní nabídky k výkonu předkupního práva. Nesprávným výkladem hmotně právního ustanovení zasáhly obecné soudy do

vlastnického práva stěžovatelky, konkrétně do práva spjatého nerozlučně s vlastnickým právem ke spoluvlastnickému podílu, a tím porušily čl. 11 Listiny .

Vzhledem ke shora uvedeným skutečnostem Ústavní soud ústavní stížnosti podle ustanovení § 82 odst. 2 písm. a) zák. č. 182/1993 Sb. , o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů, vyhověl a napadený rozsudek Nejvyššího soudu a napadený rozsudek Krajského soudu v Plzni podle ustanovení § 82 odst. 3 písm. a) citovaného zákona zrušil.

Poučení:

Proti nálezů Ústavního soudu se nelze odvolat.

V Brně dne 10. května 2006