

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.11.2020, sp. zn. 22 Cdo 1952/2019, ECLI:CZ:NS:2020:22.CDO.1952.2019.1

Číslo: 63/2021

Právní věta: Mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku, na kterém je převážná část stavby, je založeno zákonné předkupní právo podle § 3059 o. z. ve spojení s § 3056 odst. 1 o. z., a to bez ohledu na to, zda vzhledem k přesahům stavby na další pozemky budou splněny podmínky pro použití ustanovení o přestavku. Zákonné předkupní právo náleží i spoluvlastníkům pozemku, na němž se nachází převážná část stavby jiného vlastníka, a opačně spoluvlastníkům stavby ve vztahu k pozemku, na kterém se stavba svou převážnou částí nachází.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 24.11.2020

Spisová značka: 22 Cdo 1952/2019

Číslo rozhodnutí: 63

Číslo sešitu: 7

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Předkupní právo, Stavba

Předpisy: § 3054 předpisu č. 89/2012Sb. ve znění od 01.01.2014

§ 3055 odst. 1 předpisu č. 89/2012Sb. ve znění od 01.01.2014

§ 3056 odst. 1 předpisu č. 89/2012Sb. ve znění od 01.01.2014

§ 3059 předpisu č. 89/2012Sb. ve znění od 01.01.2014

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Nejvyšší soud k dovolání žalobce zrušil rozsudek Krajského soudu v Brně – pobočky ve Zlíně ze dne 17. 1. 2019, sp. zn. 58 Co 5/2018, a rozsudek Okresního soudu ve Zlíně ze dne 26. 9. 2017, sp. zn. 44 C 53/2017, a věc vrátil Okresnímu soudu ve Zlíně k dalšímu řízení.

I.

Dosavadní průběh řízení

1. Okresní soud ve Zlíně (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 26. 9. 2017, č. j. 44 C 53/2017-87, zamítl žalobu, kterou se žalobce domáhal uložení povinnosti žalovaným uzavřít kupní smlouvu ve znění specifikovaném ve výroku I rozsudku soudu prvního stupně, jejímž předmětem je stavba č. ev. 1 nacházející se na pozemcích parc. č. 2 a parc č. 3 v k. ú. B. Žalobci uložil povinnost zaplatit žalovaným na náhradě nákladů řízení 10 280 Kč (výrok II).

2. Žalobce se domáhá uložení povinnosti žalovaným uzavřít shora uvedenou kupní smlouvu s tím, že

je vlastníkem pozemku parc. č. 2. Žalovaní nabyli stavbu č. ev. 1 do společného jmění manželů na základě kupní smlouvy ze dne 12. 9. 2014 uzavřené mezi R. L. jako prodávajícím a žalovanými jako kupujícími. Podle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), byl však prodávající povinen učinit nabídku ke koupi stavby žalobci jakožto jednomu ze spoluvlastníků pozemků, na němž se tato stavba nachází. Protože tak neučinil, porušil předkupní právo žalobce.

3. Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že stavba č. ev. 1 se nachází na pozemcích parc. č. 1 a parc. č. 2. Žalobce je spoluvlastníkem pozemku parc. č. 2. Pozemek parc. č. 3 je součástí společného jmění žalovaných, kteří jej nabyli kupní smlouvou ze dne 22. 11. 2010. Stavba č. ev. 1 se stala součástí společného jmění žalovaných na základě kupní smlouvy ze dne 12. 9. 2014 uzavřené mezi R. L. jako prodávajícím a žalovanými jako kupujícími.

4. Nalézací soud dovodil, že žalobci nesvědčí předkupní právo zakotvené v § 3056 o. z. Uvedl, že cílem tohoto ustanovení je sjednocení vlastnického režimu stavby a pozemku v případě staveb, jež se k 1. 1. 2014 nacházely na pozemku ve vlastnictví jiné osoby než vlastníka stavby. Pokud se však stavba nachází na dvou a více pozemcích, nelze předkupní právo zakotvené v § 3056 o. z. uplatnit, protože by jeho prostřednictvím nedošlo k naplnění požadovaného cíle – stejného vlastnického režimu stavby a pozemku, neboť stavba by se stále alespoň zčásti nacházela na pozemku ve vlastnictví třetí osoby. Za opodstatněnou nepovažoval námitku žalobce, že předkupní právo svědčilo vlastníkům obou pozemků, na nichž se stavba nachází, a to z toho důvodu, že zákon neupravuje konkurenci předkupních práv a postup při jejich případné realizaci.

5. Vyložil také, že žalobci nesvědčí ani předkupní právo podle § 3059 o. z. Účelem tohoto ustanovení je rozšíření institutu přestavku (§ 1087 o. z.) i na stavby zřízené před 1. 1. 2014. Bylo by ho proto možné aplikovat pouze za situace, kdyby k 1. 1. 2014 byla předmětná stavba ve vlastnictví stejného subjektu jako pozemek, na němž je převážná část stavby, a druhý pozemek, na kterou stavba malou částí zasahuje, byl ve vlastnictví třetí osoby.

6. Uzavřel, že k porušení zákonného předkupního práva žalobce nedošlo, a proto žalobu jako nedůvodnou zamítl.

7. Krajský soud v Brně – pobočka ve Zlíně jako soud odvolací k odvolání žalobce rozsudkem ze dne 17. 1. 2019, č. j. 58 Co 5/2018-120, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně (výrok I) a uložil žalobci povinnost zaplatit žalovaným nerozdílně na náhradě nákladů odvolacího řízení 7 049,10 Kč (výrok II).

8. Odvolací soud se ztotožnil se skutkovými zjištěními soudu prvního stupně i jeho právním posouzením věci. Uvedl, že v § 3054 a násl. o. z. jsou upravena pravidla, která mají sjednotit vlastnický režim stavby a pozemku, na němž stavba stojí, a to z důvodu návratu k superficiální zásadě. Ustanovení § 3055 až 3058 o. z. dopadají na případy, ve kterých se stavba nachází celá na jednom pozemku, ale pro nesplnění podmínek uvedených v § 3054 o. z. nedošlo k sjednocení vlastnického režimu pozemku a stavby. Ustanovení § 3059 potom řeší právní režim staveb, jež byly zřízeny na několika pozemcích (jako tomu je v projednávané věci). K tomu poznamenal, že § 3059 o. z. doplňuje § 3054 až 3058 o. z. a umožňuje, aby se superficiální zásada uplatnila i ve vztahu k pozemku, na němž leží alespoň převážná část stavby; nicméně aby došlo k naplnění superficiální zásady, je třeba splnit i podmínky věty druhé § 3059 o. z. Jinými slovy stavba se stane součástí toho pozemku, na němž převážně leží, a ke zbylým pozemkům zákonodárce připouští uplatnění přestavku. V posuzované věci však nelze ustanovení o přestavku na stavbu č. ev. 1 aplikovat (nejedná se o trvalou stavbu zřízenou na vlastním pozemku – stavbu vlastnil až do 12. 9. 2014 R. L.; tato stavba nezasahuje jen malou částí na část cizího pozemku; nejde o stavbu zřízenou na vlastním pozemku, a proto zřizovatel nemohl stavět v dobré víře, že celá stavba stojí na pozemku zřizovatele stavby). Pokud tedy nelze užít ustanovení o přestavku, nelze ani sjednotit právní režim pozemku a stavby ve smyslu § 3059 o. z. V takovém případě žalobci předkupní právo ke stavbě č. ev. 1 nesvědčilo, a proto

není žaloba důvodná.

II.

Dovolání a vyjádření k němu

9. Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalobce dovolání, v němž uplatňuje dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci. Uvádí, že rozhodnutí odvolacího soudu je založeno na právních otázkách, které v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyly vyřešeny, a to především zda § 3059 o. z. má být vykládán tak, že § 3056 až § 3058 o. z. lze ve vztahu k pozemku, na němž je převážná část stavby, aplikovat pouze za předpokladu, že na menší část stavby přesahující na jiný pozemek lze použít příslušná ustanovení o přestavku. Podle dovolatele již jen z gramatického výkladu § 3059 o. z. je zřejmé, že je-li stavba zřízena na několika pozemcích, náleží předkupní právo vlastníku pozemku, na němž je převážná část stavby. Stane-li se na základě předkupního práva jedna osoba vlastníkem stavby a pozemku, na němž je její převážná část, lze zkoumat, zda pro přesah stavby na další pozemky lze aplikovat ustanovení o přestavku. Zákonná úprava nevyžaduje, aby využitím předkupního práva muselo být dosaženo účelu splynutí vlastnického režimu stavby a pozemku, jinými slovy, že přesah stavby na další, menší pozemek musí splňovat podmínky zákona pro přestavek. Dovolatel je přesvědčen, že mu svědčí zákonné předkupní právo ke stavbě ve smyslu § 3059 věty první o. z. K tomu dále poznamenává, že soudy obou stupňů ani nezjistily dostatečně skutkový stav nezbytný pro rozhodnutí o tom, zda lze v poměrech projednávané věci aplikovat na část stavby přesahující na pozemek parc. č. 3 ustanovení o přestavku. Účastníci řízení rovněž neměli možnost navrhnout příslušné důkazy, a proto je rozhodnutí soudů obou stupňů překvapivé a v rozporu s právem na spravedlivý proces.

10. Nesouhlasí také se závěrem soudu prvního stupně, že § 3056 o. z. lze aplikovat pouze v případě, že pozemek a stavba na něm zřízená jsou ve výlučném vlastnictví, a proto spoluvlastníci nemohou předkupní právo uplatnit. Smyslem ustanovení § 3056 odst. 1 o. z. je docílit stejného vlastnického režimu pozemku a stavby. Skutečnost, že se kupř. spoluvlastník pozemku stane vlastníkem stavby, přispívá k naplnění tohoto cíle. Následně může být vypořádáno spoluvlastnictví k pozemku a sjednocení vlastnického práva ke stavbě a pozemku by bylo dosaženo. Odkazuje rovněž na § 2141 o. z., který upravuje předkupní právo náležející několika osobám společně. Má tedy za to, že v ustálené rozhodovací praxi odvolacího soudu nebyla doposud vyřešena otázka, zda § 3056 odst. 1 o. z. je nutno vykládat restriktivně tak, že zákon o hovoří o jednom pozemku, jednom vlastníku stavby, tj. vlastník zde vystupuje v jednotném čísle, čímž jsou spoluvlastníci z předkupního práva podle § 3056 a násl. o. z. vyloučeni.

11. Navrhuje, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu i soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

12. Žalovaní se ve vyjádření k dovolání ztotožňují s rozhodnutím odvolacího soudu. Poukazují na to, že účelem ustanovení § 3054 až 3061 o. z. je sjednocení vlastnického režimu stavby a pozemku. Protože v poměrech projednávané věci ani případné vyhovění žalobě by nevedlo k naplnění tohoto cíle, předkupní právo žalobci nesvědčí. Mají také za to, že žalobci nenáleží předkupní právo ve smyslu § 3059 o. z. Souhlasí se závěrem odvolacího soudu, že pokud nelze užít ustanovení o přestavku na část stavby přesahující na pozemek žalovaných, nelze sjednotit právní režim stavby a pozemku, a § 3059 se tak v poměrech projednávané věci neuplatní. Navrhují, aby Nejvyšší soud dovolání zamítl.

III.

Přípustnost dovolání

13. Podle § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen

„o. s. ř.“), není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu nebo která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla řešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

Podle § 241a odst. 1–3 o. s. ř. lze dovolání podat pouze z důvodu, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Důvod dovolání se vymezí tak, že dovolatel uvede právní posouzení věci, které pokládá za nesprávné, a vyloží, v čem spočívá nesprávnost tohoto právního posouzení.

14. Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 o. s. ř. (rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení právní otázky hmotného práva, která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena), že je uplatněn dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 1 o. s. ř. a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 o. s. ř.), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání důvodné.

IV. Důvodnost dovolání

15. Rozhodnutí odvolacího soudu je založeno na otázce hmotného práva, a to zda (a za jakých podmínek) je dáno předkupní právo vlastníka pozemku a vlastníka stavby na něm zřízené před 1. 1. 2014 za předpokladu, že stavba je zřízena na několika pozemcích.

16. Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku též osoba (§ 3054 o. z.).

17. Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku (§ 3055 odst. 1 o. z.).

18. 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 ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží (§ 3056 odst. 1 o. z.).

19. Je-li stavba zřízena na několika pozemcích, použijí se § 3056 až 3058 jen ve vztahu k pozemku, na němž je převážná část stavby. Stane-li se stavba součástí tohoto pozemku, použije se ve vztahu k pozemkům, na něž části stavby přesahují, ustanovení o přestavku (§ 3059 o. z.).

20. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 18. 4. 2017, sp. zn. [22 Cdo 4572/2015](#) (publikovaném pod č. 103/2018 Sb. rozh. obč.), vysvětlil, že zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, opětovně do českého právního prostředí zavedl zásadu *superficies solo cedit* (povrch ustupuje půdě) i ve vztahu ke stavbám; tato se projevuje zejména v § 506 a § 1083 a násl. o. z. Zákonná úprava vychází z toho, že se superficiální zásada s ohledem na ochranu nabytých práv v plné míře uplatní jen u nově

zřizovaných staveb (viz také důvodovou zprávu k § 3015 až 3027 a k § 3054 až 3061 o. z. dostupnou na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>), a proto Nejvyšší soud dovodil, že samotné ustanovení § 506 o. z. nemůže ničeho změnit na existenci staveb, které vznikly před 1. 1. 2014, jakožto samostatných věcí v občanskoprávním smyslu [srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2016, sp. zn. [22 Cdo 892/2016](#) (dostupné, stejně jako dále označená rozhodnutí Nejvyššího soudu, na www.nsoud.cz)]. Zákonodárce v rámci přechodných ustanovení v § 3054 a násl. o. z. upravil zvláštní pravidla, která mají sjednotit vlastnický režim stavby coby samostatné věci v právním slova smyslu vzniklé před 1. 1. 2014 a pozemku, na němž tato stavba stojí. Je-li vlastnický režim stavby a vlastnický režim pozemku pod touto stavbou totožný, pak se stavba ve shodě s § 3054 o. z. stala dnem 1. 1. 2014 součástí pozemku. Ustanovení § 3054 o. z. tak dopadá na případy, kde se stavba ve vlastnictví určitého subjektu (subjektů) celá nachází na pozemku téhož vlastníka (vlastníků). Tímto způsobem chápe úpravu obsaženou v § 3054 o. z. také judikatura Nejvyššího soudu [k tomu srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2015, sp. zn. [22 Cdo 5189/2014](#); proti uvedenému rozhodnutí byla podána ústavní stížnost, kterou Ústavní soud odmítl usnesením ze dne 10. 11. 2015, sp. zn. [II. ÚS 2644/2015](#) (dostupným na <http://nalus.usoud.cz>); dále srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2016, sp. zn. [22 Cdo 599/2015](#)].

21. Závěr o dopadu § 3054 o. z. na případy, kdy se celá stavba nachází na pozemku ve vlastnictví vlastníka stavby, ostatně odpovídá i obecnému pojetí konstrukce přechodných ustanovení § 3054 o. z. a násl., kdy zákonná úprava na prvním místě při regulaci režimu podléhajícímu superficiální zásadě vymezuje nejčastější situace, kdy se celá stavba nachází na pozemku téhož vlastníka. Ustanovení § 3056 až 3059 o. z. pak upravují situace, kdy se výchozí pravidlo obsažené v § 3054 o. z. nemůže uplatnit právě proto, že ke dni účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se celá stavba nenachází na pozemku vlastníka stavby. Režim § 3055 až 3058 o. z. dopadá na případy, kdy se stavba nachází celá na jednom pozemku, ale pro nesplnění podmínek § 3054 o. z. nedošlo k právnímu sjednocení režimu pozemku a stavby již ke dni účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a teprve § 3059 o. z. řeší právní režim staveb, které jsou zřízeny na několika pozemcích, tj. staveb, u nichž se právě z tohoto důvodu nemohou uplatnit předchozí zákonná ustanovení (§ 3054 až 3058).

22. Z uvedeného vyplývá, že je-li vlastnický režim stavby a vlastnický režim pozemku pod touto stavbou odlišný, pak se ve shodě s § 3055 odst. 1 o. z. dnem 1. 1. 2014 stavba součástí pozemku nestala. Dojde-li ke sjednocení vlastnického režimu později, tak se stavba stane ve shodě s § 3058 odst. 1 o. z. součástí pozemku k okamžiku sjednocení vlastnického režimu.

23. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v § 3059 upravuje zvláštní postup pro případ, že je stavba zřízena na více pozemcích, a potud je třeba úpravu obsaženou v § 3059 o. z. považovat za doplnění úpravy § 3054 až 3058.

24. Uvedené ustanovení doplňuje přechodná ustanovení § 3054 až 3058 o. z. tak, že umožňuje, aby se superficiální zásada uplatnila i ve vztahu k pozemku, na němž leží alespoň převážná část stavby; stavba se tak stane součástí toho pozemku, na němž převážně leží, ke zbylým pozemkům zákonodárce připouští uplatnění institutu přestavku.

25. K tomu Nejvyšší soud doplnil, že zákonodárce § 3059 větou druhou o. z. obecně připustil použití režimu přestavku i na stavby zřízené alespoň z části na cizím pozemku před nabytím účinnosti občanského zákoníku (k tomu srovnej důvodovou zprávu k § 3054 až 3061 o. z., dostupnou na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>). Ustanovení § 3059 věty druhé o. z. naopak nelze vykládat tak, že by stanovilo zvláštní podmínky pro uplatnění institutu přestavku nad rámec § 1087 o. z. Smyslem právní úpravy § 3059 o. z. není zavedení pravidla, aby v případě, kdy je stavba zřízena na některém z pozemků z převážné části, by se ve zbylém rozsahu u dalšího pozemku (pozemků) bez dalšího aplikovalo ustanovení o přestavku. Bylo by totiž v rozporu se zásadami, na nichž je občanský zákoník založen, aby se mohl stát vlastník stavby vlastníkem cizího pozemku za situace, kdy by si byl vědom

toho, že svou stavbu zřídil – byť jen částečně – na cizím pozemku; občanský zákoník totiž chrání dobrou víru, a nikoliv jednání nepoctivé (srovnej např. § 6 o. z.). I pro případy předvídané v § 3059 věty druhé o. z. platí, že se pro použití přestavku vyžaduje naplnění podmínek obsažených v § 1087 o. z. Jinými slovy řečeno, úmysl zákonodárce je třeba vykládat tak, že se prostřednictvím § 3059 věty druhé o. z. rozšiřuje toliko aplikace ustanovení o přestavku i na stavby zřízené před 1. 1. 2014 alespoň zčásti na cizím pozemku, ale nemodifikují se jím podmínky pro uplatnění přestavku (tj. pro posouzení situace jako přestavku) obsažené v § 1087 o. z. (k tomu srovnej MELZER, F., TÉGL, P. a kolektiv. Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. § 419-654. Praha: Leges, 2014, str. 1170, marg. č. 124).

26. Lze tedy shrnout, že judikatura Nejvyššího soudu vychází ze závěru, podle kterého se stavba stane součástí pozemku, na kterém se nachází z převážné části. Ve vztahu k přesahům stavby na další pozemky se použijí ustanovení o přestavku potud, že jejich podmínky splněny buď budou, anebo nebudou, ale i v takovém případě je stavba součástí pozemku, na kterém převážně leží (k tomu dále srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 2019, sp. zn. [22 Cdo 1771/2019](#)).

27. Vyjdeme-li z uvedeného výkladu § 3059 o. z., musíme dospět k závěru, že § 3056 až 3058 se použijí ve vztahu k pozemku, na kterém se nachází převážná část stavby. To mimo jiné znamená, že se zakládá zákonné předkupní právo podle § 3056 odst. 1 o. z. mezi vlastníkem stavby a vlastníkem toho pozemku, na kterém je převážná část stavby, a to bez ohledu na to, zda vzhledem k přesahům stavby na další pozemky budou splněny podmínky pro použití ustanovení o přestavku.

28. Jestliže odvolací soud v napadeném rozhodnutí uzavřel, že „pokud nelze užít ustanovení o přestavku, nelze sjednotit právní režim pozemku a stavby a ustanovení § 3059 se v souzené věci nemůže uplatnit“, a z tohoto důvodu nepřiznal žalobci předkupní právo, je jeho právní posouzení věci nesprávné (§ 241a odst. 1 o. s. ř.), a dovolání je důvodné. Jelikož Nejvyšší soud neshledal důvody pro změnu rozhodnutí odvolacího soudu ve smyslu § 243d písm. b) o. s. ř., rozsudek odvolacího soudu podle § 243e odst. 1 o. s. ř. zrušil. Protože důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí také na rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 o. s. ř.).

29. Dovolací soud při formulaci svých závěrů nepřehlédl, že žalobce není výlučným vlastníkem pozemku, na němž se nachází převážná část stavby, ale pouze jedním z jeho spoluvlastníků. Přestože tato skutečnost nebyla nalézacími soudy výslovně posuzována, poznamenává dovolací soud následující:

30. Vzhledem k absenci podrobnější úpravy výkonu věcného předkupního práva je namístě aplikovat ustanovení o smluvním překupním právu (usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2015, sp. zn. [22 Cdo 3407/2015](#)). Při zvažování realizace předkupního práva v poměrech podílového spoluvlastnictví je tak nutné vycházet z § 2141 o. z., podle kterého náleží-li předkupní právo několika osobám společně, mohou je uplatnit jen vcelku. Zánikne-li však předkupní právo některé z nich, nebo neuplatní-li je, mohou zbývající předkupníci předkupní právo uplatnit vcelku. Z tohoto zákonného ustanovení lze dovodit, že zákonné předkupní právo podle § 3056 odst. 1 o. z. ve spojení s § 3059 o. z. náleží i spoluvlastníkům pozemku, na němž se nachází převážná část stavby jiného vlastníka (nebo opačně spoluvlastníkům stavby ve vztahu k pozemku, na kterém leží). Jestliže spoluvlastníci odkoupí stavbu podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, dojde k žádoucímu sjednocení vlastnického režimu pozemku a stavby (stavba v podílovém spoluvlastnictví se stane součástí pozemku v podílovém spoluvlastnictví ve smyslu § 3058 odst. 1 o. z.). Zákonné předkupní právo nelze spoluvlastníkům upřít ani v případě, že spoluvlastníci nevykoupi pozemek (stavbu) způsobem, který bude ve shodě s jejich spoluvlastnickými podíly na stavbě (pozemku), protože např. některému ze spoluvlastníků předkupní právo zánikne nebo ho některý z nich neuplatní (§ 2141 o. z. má dispozitivní povahu, proto nelze ani vyloučit dohodu spoluvlastníků, kterou by si ujednali nabytí v

podílech odlišných). V takovém případě sice nedojde k úplnému vlastnickému sjednocení, a tedy k naplnění zákonem privilegované superficiální zásady, nelze však přehlédnout, že pro spoluvlastníky ze zákona nevyplývá žádné omezení pro nabytí věci v odlišných podílech. Navíc by i při nabytí věci v jiných podílech než by existovaly na druhé věci (pozemku nebo stavbě) směřovalo přiznání předkupního práva k dosažení další obecně žádoucí zásady, aby stavba nestála na cizím pozemku.

31. Při formulaci těchto závěrů Nejvyšší soud nepředbíhá další zjištění, ke kterému musí nalézací soudy v dalším řízení dojít, a to důvod, proč žalobce uplatňuje předkupní právo k celé stavbě, přestože je pouze jedním ze spoluvlastníků. Teprve v dalším řízení proto musí být najisto zjištěno, zda jsou dány zákonné důvody pro uplatnění předkupního práva jen jedním ze spoluvlastníků (§ 2141 věta druhá o. z.).

32. V rámci dalšího řízení jsou soud prvního stupně i odvolací soud vázáni právním názorem dovolacího soudu (§ 243g odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 226 odst. 1 o. s. ř.).