

**Univerzita Palackého v Olomouci
Právnická fakulta**

Jan Kopecký

**Předkupní právo smluvní a zákonné
a následky jeho porušení**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Blanka Vítová, Ph.D. LL.M.

Olomouc 2012

Já, níže podepsaný Jan Kopecký, autor diplomové práce na téma Předkupní právo smluvní a zákonné a následky jeho porušení, která je literárním dílem ve smyslu zákona č. 121/2000Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) v platném znění, dávám tímto jako subjekt údajů svůj souhlas ve smyslu § 4 písm. e) zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, správci:

Univerzita Palackého v Olomouci, Křížkovského 8, 771 47 Olomouc, Česká republika

ke zpracování osobních údajů v rozsahu: jméno a příjmení v katalogích a informačních systémech UP, a to včetně neadresného zpřístupnění pomocí metod dálkového přístupu. Údaje mohou být takto zpřístupněny uživatelům služeb Univerzity Palackého. Realizaci zpřístupnění zajišťuje ke dni tohoto prohlášení vnitřní složka UP, která se nazývá Informační centrum UP.

Souhlas se poskytuje na dobu ochrany autorského díla dle zákona č. 121/2000 Sb.

Prohlašuji, že moje výše uvedené údaje jsou pravdivé.

Prohlašuji tímto, že jsem diplomovou práci na téma Předkupní právo smluvní a zákonné a následky jeho porušení zpracoval sám, pouze s využitím pramenů v práci uvedených.

V Olomouci dne 24. srpna 2012

.....

Jan Kopecký

PODĚKOVÁNÍ

Touto cestou bych rád poděkoval vedoucí práce JUDr. Blance Vítové, Ph.D. LL.M. za připomínky, trpělivost a odborné vedení při zpracování této práce.

Obsah:

Úvod	6
Základní vymezení předkupního práva	8
Vznik předkupního práva	10
Souběh zákonného a smluvního předkupního práva	12
Objekt předkupního práva	13
Několik předkupních práv a jedna věc	17
Subjekty předkupního práva.....	18
Více povinných subjektů a jedna věc.....	20
Existence více oprávněných subjektů a jedna věc	20
Předkupní právo sjednané pro třetí osobu.....	21
Modifikace předkupního práva.....	22
Předkupní právo závazkové.....	24
Předkupní právo věcné	25
Předmět věcného předkupního práva.....	27
Vybrané sporné aspekty současné právní úpravy.....	28
Existence konkrétního kupce	28
Osobní povaha předkupního práva	30
Předkupní právo spoluvlastníků	32
Převod a přechod spoluvlastnického podílu	33
Převod spoluvlastnického podílu na osobu blízkou.....	33
Problematika darování spoluvlastnického podílu.....	37
Výkon předkupního práva	44
Přijetí nabídky.....	46
Uzavření kupní smlouvy	49
Porušení předkupního práva	50
Následky porušení předkupního práva.....	51
Porušení předkupního práva závazkového a věcného	53
Předkupní právo a katastr nemovitostí	56
Zánik předkupního práva.....	62
Závěr.....	63
Bibliografie.....	65
Abstrakt	72

Abstract.....	72
Klíčová slova	73
Key Words	73

Úvod

Vlastnictví je jedním ze základních pojmů soukromého práva. Současná právní úprava ukládá vlastníkově řadu různých povinností a omezení. Některá zákonná ustanovení zasahují i do možnosti věc zcizit, což může vlastníkově způsobit značné potíže. Při praxi v notářské kanceláři jsem se často setkával s předkupním právem, jelikož má práce spočívala mimo jiné v přípravě podkladů pro smlouvy, a to občanskoprávní i obchodní, kdy bylo nutné předkupní právo aplikovat a zabývat se případnými následky jeho porušení. Otázky spojené s předkupním právem se nejčastěji týkaly zákonného předkupního práva spoluvlastníků. Jeho existence většinou znamenala pro klienty nemilé překvapení. V této souvislosti jsem si uvědomil, o jak důležitý a také v řadě případů sporný institut občanského práva se jedná. Tyto důvody mě vedly k tomu, abych jej zvolil za téma diplomové práce.

Problematika předkupního práva je natolik rozsáhlá, že její obsah není možné zcela vyčerpávat v rámci diplomové práce. Z tohoto důvodu se především zaměřuji na právní úpravu předkupního práva v občanském zákoníku, i když nemohu opomenout právní úpravu tohoto institutu v jiných právních předpisech, a to zejména v zákoně o vlastnictví bytů, stavebním zákoně a zákoně o státní památkové péči.

Občanský zákoník se o předkupním právu zmiňuje jednak v části třetí v rámci věcných práv a dále v části osmé, kde je předkupní právo upraveno společně s jinými vedlejšími ujednáními u kupní smlouvy. V diplomové práci se převážně věnuji právní úpravě předkupního práva *de lege lata* a její nedostatkům. Hlavním cílem je předložit návrh řešení těch praktických problémů, které jsou s předkupním právem spojeny. Jedná se zejména o otázky související s procesem vzniku, realizace a následků jeho porušení. Při zjišťování obsahu a účelu zákona jsem aplikoval tradiční výkladové metody jako je jazykový, logický a systematický výklad. Zároveň jsem přihlédl k aktuální judikatuře, která klade důraz na soulad interpretace práva s ochranou základních práv a svobod jednotlivce.

Dále jsem vycházel z odborných článků a publikací. Nezbytným podkladem pro interpretaci sporných institutů předkupního práva byla také konstantní judikatura. Právní úpravu předkupního práva v občanském zákoníku komparuji se zahraniční úpravou a to především rakouskou. Všeobecný občanský zákoník (ABGB) platný v Rakousku jsem vybral z toho důvodu, že v podstatě veškerá právní úprava předkupního práva v našich občanských zákonících, z tohoto kodexu vychází. Dokonce i návrh občanského zákoníku,

který byl schválen Poslaneckou sněmovnou dne 9. listopadu 2011 ve třetím čtení, se úpravou ve Všeobecném občanském zákoníku inspiroval.

V prvních kapitolách se zabývám vymezením pojmu předkupní právo a některých souvisejících otázek.

Další část práce je věnována způsobům vzniku předkupněprávního vztahu. Pro bližší seznámení se s tímto institutem charakterizují skutečnosti, které jsou předpokladem existence předkupního práva, a to sice zákon nebo smlouva. V rámci těchto právní titulů se zabývám jejich podstatnými náležitostmi a možnými smluvními úpravami, neboť ustanovení občanského zákoníku o předkupním právu jsou převážně dispozitivní. To znamená že, účastníci mají možnost si podmínky předkupního práva smluvně upravit. Co se týče vzniku předkupního práva na základě zákona, tedy bez ohledu na vůli stran, občanský zákoník upravuje zákonné předkupní právo spoluvlastníků, které je ve srovnání s ostatními právními úpravami na evropském kontinentě spíše výjimečné. Přestože je mu v zákoně věnován jediný paragraf, jedná se o institut, který svou četností a významem úpravu předkupního práva v rámci závazků nepochybně převyšuje. Tomu odpovídá i rozsah a rozporuplnost judikatury.

Poté se v práci zaměřuji na samotné trvání předkupního práva a s tím spojené účinky. Mým hlavním cílem bylo srovnat působení předkupního práva závazkového a věcného vůči třetím osobám. Také zde zdůrazňuji úlohu katastru nemovitostí spojenou s věcnými právy. Nutno dodat, že v souvislosti s připravovaným občanským zákoníkem bude katastr nemovitostí mít ještě větší význam, protože se rozšíří princip materiální publicity.

V diplomové práci nemohu opomenout aktuální diskuze o tom, zda se zákonné předkupní právo spoluvlastníků podle § 140 vztahuje i na případy bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu osobě nikoliv blízké. Názory na tuto problematiku rozdělily právní praxi, přičemž část se přiklání k argumentaci Nejvyššího soudu a další k Profesoru Eliášovi.

Stěžejní část práce je zaměřena na otázky spojené s realizací předkupního práva. Jedná se zejména o aktuální judikaturu týkající se nabídkové povinnosti povinného a uplatnění předkupního práva oprávněným. S tím souvisí i případy porušení předkupního práva a tomu odpovídající právní následky. V závěru práce se především zabývám úpravou předkupního práva de lege ferenda v připravovaném občanském zákoníku.

Základní vymezení předkupního práva

Ze systematického pohledu řadíme předkupní právo do skupiny práv k věcem cizím. Podstata tohoto institutu spočívá v tom, že umožňuje individuálně určené osobě nebo osobám, aby měly za určitých předpokladů vliv na další osud věci. Předkupní právo můžeme také vymežit jako: „...*právní vztah, ve kterém právu oprávněné osoby (předkupnímu právu) koresponduje (koreluje) povinnost zavázané osoby nabídnout věc této oprávněné osobě jako první ke koupi (předkupní povinnost).*“¹ Jinak řečeno, předkupní právo je právní vztah, jehož obsahem je zejména závazek nabídnout věc ke koupi a tomu korespondující oprávnění věc koupit.²

Obě výše uvedené definice nereflektují zásadní kritérium pro realizaci předkupního práva. Z toho důvodu je autoři v dalším textu doplňují o předpoklad, že se povinný rozhodne věc prodat, popřípadě zcizit.

Podle mého názoru je užití výrazu prodat nevhodné, protože nevystihuje případy, kdy smluvní ujednání rozšíří účinky předkupního práva na bezúplatné převody. Osobně bych dal přednost termínu „zcizit způsobem, na který se vztahuje předkupní právo.“ To znamená, že pouhé zřízení předkupního práva ještě neznamena okamžitou realizaci povinností pro zavázaného. Ten může nadále své vlastnické právo vykonávat v plném rozsahu a dokonce i věc zatížit zástavou, věcným břemenem a podobně. Také mu nic nebrání věc zničit, což by způsobilo zánik předkupního práva.

Myslím si, že z teoretického hlediska mohu předkupní právo vymežit jako právní vztah mezi subjektem, který je za určitých podmínek povinen nabídnout věc ke koupi jinému subjektu, jehož akceptace nabídky za jistých předpokladů znamená, že bude mít možnost nabýt věc do vlastnictví jako první. Je zjevné, že jednoduché vymezení předkupního práva není možné. Důvodem, který mě vedl k tomuto závěru je existence předkupního práva smluvního a zákonného, které vzniká bez ohledu na vůli subjektů. V obou případech však není vyloučeno, že oprávněný s povinným, si předkupní právo smluvně přizpůsobí svým požadavkům. Nejvyšší soud za předkupní právo označuje: „*právní vztah, v němž právu jedné strany na přednostní nabídku ke koupi a možnost jejího využití odpovídá povinnost strany druhé.*“³ I zde však není vyjádřena zásadní podmínka pro realizaci předkupního práva a to rozhodnutí vlastníka o zcizení věci.

¹ JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*, 1994, č. 5, s. 160.

² FIALA, Josef. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*, 1992, č. 10, s. 24.

³ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. října 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99

Obecně řečeno je smyslem předkupního práva zvýhodnit postavení oprávněné osoby vůči potenciálnímu kupci. To ovšem nevylučuje, aby povinný věc prodal třetí osobě dokonce i proti vůli oprávněného, ale to je předmětem jiné kapitoly.

Vznik předkupního práva

Předkupní právo může být podle současné právní úpravy založeno na základě dvou právních titulů. Právním důvodem vzniku je zákon nebo smlouva. V Rakousku a Německu je přípustným titulem i závěť. Stávající občanský zákoník sice zřízení předkupního práva poslední vůlí výslovně nezakazuje, ale s ohledem na § 478, který stanoví, že: „*Jakékoliv podmínky připojené k závěti nemají právní následky...*“⁴, lze vyvodit, že je zřízení předkupního práva tímto způsobem vyloučeno. Důvod, proč nelze testamentem zřídit předkupní právo vychází z koncepce dědického práva v padesátých a šedesátých letech.⁵ Zákonodárce vyloučil takové podmínky v závěti, které dědici nějakým způsobem omezují či svazují.⁶ V moderním demokratickém státě považují takové omezení za nepřiměřené, porušující ústavně zaručená vlastnická práva, a to především právo s majetkem svobodně disponovat. V německém BGB je více respektována zásada smluvní volnosti. Zůstavitel může v závěti jednak zřídit předkupní právo, ale i přikázat dědicům, aby s třetí osobou sjednali smlouvu o předkupním právu.⁷

Podle ABGB jsou podmínky v závěti přípustné. Odkazovník je oprávněn uložit dědicům příkaz, doložení času nebo podmínku.⁸ Avšak smluvní volnost není absolutní, za neplatné se považují podmínky nemožné, v rozporu s dobrými mravy či předpisy a podobně.⁹

Předkupní právo může vzniknout přímo ze zákona, což znamená nezávisle na vůli účastníků, tedy oprávněného a povinného. V takovémto případě jsou práva a povinnosti, které tvoří obsah předkupněprávního vztahu stanovené přímo zákonem. Na rozdíl od smluvního předkupního práva je zákonné právo v podstatě omezeno jen na případy převodů. Z toho vyplývá, že přechod vlastnického práva není omezen předkupním právem.

U předkupního práva smluvního nemusí být právním titulem vzniku pouze kupní smlouva, ale i jiné smluvní typy. Není také vyloučeno zřídit předkupní právo samostatně. K tomu judikatura uvádí: „*Předkupní právo může být sjednáno nejen jako vedlejší ujednání kupní smlouvy, ale i zcela samostatně úmluvou nepřipojenou k žádné*

⁴ § 478 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

⁵ ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník: Velký akademický komentář – 2. díl*. Praha: Linde, 2008, s. 1755.

⁶ ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník: Velký akademický komentář – 1. díl*. Praha: Linde, 2008, s. 1282.

⁷ SOERGEL, Hans Theodor. *Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen*. Stuttgart: Kohlhammer 1991, 3. Auflage, s. 1449.

⁸ § 695 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, dostupné na www.jusline.at

⁹ KLANG, Heinrich. *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*, Wien: Österreichischen Staatsdruckerei 1948, 2. Auflage, s. 641.

*předchozí smlouvě.*¹⁰ Pro vznik předkupního práva smluvního je charakteristické, že vzniká na základě vůle vlastníka věci, která má být předkupním právem zatížena. V tom lze spatřit rozdíl oproti vzniku ze zákona, kdy vlastník věci je předkupním právem vázán a musí jej respektovat bez ohledu na to, zda s předkupním právem souhlasí.

Jednou ze základních řešených otázek v rámci problematiky smluvního předkupního práva je důvod jeho sjednání. Kontrahent, který se má stát osobou oprávněnou, může chtít uzavřít smlouvu o předkupním právu z řady důvodů. Význam této klasifikace spočívá v tom, že jakmile je uzavřena smlouva o předkupním právu, měl by si potenciální oprávněný uvědomit, proč chce mít předkupní právo. Důvod proč předkupní právo sjednává, následně zohlední ve smlouvě o zřízení předkupního práva.

Existující důvody lze rozčlenit do dvou hlavních kategorií. Jednak ty, jež mají důvody obranné a pak ty, které mají za účel nabytí věci. První ze jmenovaných chápeme tak, že oprávněný vyžaduje určitou jistotu, jak zamezit tomu, aby se věc při dalším převodu nedostala do vlastnictví určité osoby.¹¹ Tou bude například jiná firma, která by vlastnictvím věci získala konkurenční výhodu. Z toho vyplývá, že pro oprávněného může být velmi důležité udržet si určitý vliv na další osud věci. V takovém případě pravděpodobně využije své předkupní právo jen tehdy, když pro něj bude potenciální kupec nepřijatelný. Z toho důvodu je vhodné smluvně upravit náležitosti nabídky a to zejména existenci konkrétního kupujícího nad rámec zákonné právní úpravy. Podle Nejvyššího soudu je ustanovení § 606 vykládáno tak, že zavázaný může věc zcizit i jiné osobě, než která je uvedena v nabídce k využití předkupního práva. Dokonce nemusí být uvedena vůbec.¹² Pokud by nebyla smluvně upravena povinnost sdělit konkrétního kupujícího, obranný motiv by ztrácel do jisté míry smysl.

Druhým motivem pro sjednání předkupního práva je snaha získat věc do vlastnictví. Pro oprávněného z toho plyne nárok na přednostní nabídku v případě, že věc bude na prodej. V praxi se tato pohnutka často týká vztahu nájemního. Nájemce může mít zájem na přednostní odkoupení věci od vlastníka, jestliže ten se rozhodne věc prodat. Můžeme shrnout, že: *„motiv sjednání (a posléze využití) se soustřeďuje na věc samotnou a její získání.“*¹³ Pokud je motivem sjednání předkupního práva získání věci, bude vhodné smluvně upravit bližší okolnost prodeje. Tedy určení kupní ceny, popřípadě vztáhnout předkupní právo i na jiné druhy zcizení a to zejména bezúplatné převody.

¹⁰ rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 4. května 1995, sp. zn. 22 Ca 148/95-12 in BAUDYŠ a kol. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 45.

¹¹ SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Praha: Linde, 2008, s. 10.

¹² usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. března 2002, sp. zn. 30 Cdo 153/2002

¹³ SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 6.

Ke vzniku smluvního předkupního práva je nutný shodný projev vůle účastníků. Z formálního hlediska je vyžadována písemná forma pouze u smluv o předkupním právu, jejichž předmětem je nemovitost. Není však zcela jasné, zda se obligatorní písemná forma vyžaduje u jakékoliv smlouvy s nemovitým předmětem nebo je jen podmínkou pro nabytí věcněprávních účinků. Domnívám se, že je nutné písemnou formu vyžadovat i k založení obligačního předkupního práva, jehož předmětem je nemovitost. Je třeba vyjít z logického výkladu zákonné úpravy, která v § 605 vyžaduje písemnou formu nabídky u jakékoliv nemovitosti. Ratio legis zákona spatřuji v zachování právní jistoty subjektů práva. V praxi smluvní strany uzavírají dohody o předkupním právu v písemné formě, i když to zákon nevyžaduje, neboť z ústní formy plynou značné potíže při případném dokazování obsahu dohody.¹⁴

Pro obsah smlouvy je zásadní jednak projev vůle osoby, v jejíž prospěch se předkupní právo sjednává, dále i projev vůle toho, kdo má být z právního vztahu zavázán.¹⁵ Prof. Eliáš tyto subjekty označuje jako prodávajícího a kupujícího, s čímž nemohu souhlasit. Osobou, která si vymíňuje předkupní právo, nemusí být jen prodávající. Mohlo by se jednat například i o dárce, pronajímatele a podobně. Stejně tak může být zavázaným nejen kupující, ale i jiné osoby, které mohou s věcí disponovat na základě vlastnického práva. Další náležitosti smlouvy jsou především záležitostmi smluvních stran. V kapitole o modifikacích předkupního práva se věnuji obsahu smluvního ujednání podrobněji s přihlédnutím k dispozitivním a kogentním normám občanského zákoníku.

Souběh zákonného a smluvního předkupního práva

Zákonné předkupní nevyklučuje, že ke stejné věci vznikne i smluvně založené předkupní právo. V praxi se bude nejčastěji jednat o předkupní práva ke spoluvlastnickému podílu. O jejich vzájemném vztahu však právní úprava mlčí. Přikláním se k názoru, že v případě realizace předkupního práva, má přednost zákonem založený právní vztah. Za předpokladu, že takto není předmět předkupního práva vyčerpán, může se realizovat smluvní závazek.¹⁶

¹⁴ ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace I. *Ad Notam*, 2006, č. 1, s. 7.

¹⁵ ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník: Velký akademický komentář – 2. díl*. Praha: Linde, 2008, s. 1756

¹⁶ ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace I. *Ad Notam*, 2006, č. 1, s. 6.

Objekt předkupního práva

V platné právní úpravě je předmět předkupního práva stručně vymezen jako věc. Ze systematického výkladu zákona neplynou pochybnosti o tom, že se může jednat o věc movitou i nemovitou. Výhradu předkupního práva však nelze dohodnout u jakékoliv věci, ale pouze takové, která je věcí v právním smyslu. Z toho důvodu je vyloučeno ujednat předkupním právo u věcí, které nemohou být předmětem koupě.¹⁷

Předkupní právo se může vztahovat nejen k věcem, ale i jiným majetkovým hodnotám, pokud jsou způsobilé být objektem obchodování. Jisté interpretační problémy vyvolávala otázka, zda je možné zřídit předkupní právo k zaknihovaným cenným papírům. Situaci vyřešila novela zákona o cenných papírech, podle které se na cenné papíry vztahují ustanovení o věcech movitých, nestanoví-li zákon jinak. Z toho vyplývá, že i cenné papíry jsou způsobilé být předmětem předkupního práva.

Podle judikatury je možné zřídit předkupní právo i k obchodnímu podílu společníka ve společnosti s ručením omezeným. Vzhledem k tomu, že převod obchodního podílu se řídí obchodním zákoníkem, který takovou dohodu nevyklučuje, uplatní se ustanovení § 602 a následující analogicky.¹⁸ Předkupní právo se může vztahovat jak k celé věci, tak i k ideálnímu podílu. Typickým příkladem je zákonné předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu uvedené v § 140. Předkupní právo se bez ohledu na právní důvod vzniku musí vztahovat na celý ideální spoluvlastnický podíl. Opačný závěr by měl za důsledek neurčitost předmětu předkupního práva, jelikož nelze odlišit část, která je předkupním právem zatížená od zbytku ideálního podílu.

Za určité specifikum lze také považovat součást věci a příslušenství věci. Součástí věci se rozumí vše, co nelze oddělit, aniž by se tím hlavní věc neznehodnotila. Součást věci proto nemůže být samostatným předmětem občanskoprávních vztahů a tedy i objektem předkupního práva. Soudní výklad k tomu doplňuje, že: „*Součást věci sdílí to, co se po právní stránce týká věci hlavní. Tak tomu je i tehdy, jestliže se v důsledku faktického spojení stala součástí věci hlavní taková věc, která byla věcí samostatnou.*“¹⁹ Občanský zákoník dále stanoví, že stavba není součástí pozemku. To znamená, že pozemek a stavba mají odlišné právní režimy a mohou být samostatným předmětem předkupního práva. V tomto směru se tuzemská právní úprava odlišuje od německé v BGB i rakouského občanského zákoníku ABGB. Aktuální právní stav často způsobuje kolizi vlastnických

¹⁷ ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník: Velký akademický komentář – 2. díl*. Praha: Linde, 2008, s. 1756.

¹⁸ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. prosince 2005, sp. zn. 29 Odo 1339/2004

¹⁹ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. ledna 1990, sp. zn. 3 Cz 3/90

práv majitele stavby a pozemku. Je nutné poznamenat, že připravovaná rekodifikace soukromého práva předpokládá návrat ke klasické zásadě superficies solo cedit, přičemž navrhovaný občanský zákoník stanoví: „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*“²⁰

S účinností nové právní úpravy nelze automaticky spojovat sjednocení vlastnictví pozemku a stavby. To přichází v úvahu pouze tam, kde mají stavba a pozemek stejného vlastníka. Pokud tomu tak nebude, odloží se spojení pozemku a stavby do doby, kdy budou mít stejného vlastníka. Pro tento záměr se počítá se zavedením zákonných předkupních práv, a to vlastníka pozemku ke stavbě a také vlastníka stavby k pozemku. Cílem nové právní úpravy je provést sjednocení pozemků a staveb na nich stojících pozvolnou formou, která bude šetřit práva nabytá v dobré víře. Domnívám se, že navrhovaný způsob je z hlediska ochrany vlastnického práva citlivější než ten, který byl zvolen na počátku devadesátých let v Německu, ale vzhledem k tomu, že nejsou dále upraveny žádné lhůty, odsouvá spojení staveb a pozemků na nich stojících na neurčito. Pro srovnání uvádím, jak se stejnou problematikou vyrovnal německý občanský zákoník BGB. Se sjednocením Německa nutně vznikla otázka, jak spojit odlišné právní úpravy. V Německé demokratické republice byla upřednostněna koncepce rozlišující vlastnictví stavby a pozemku²¹, přičemž Spolková republika Německo uznávala v občanském zákoníku BGB klasickou zásadu spojující pozemek a stavbu v jeden celek. V jednotném Německu měl nadále platit pouze občanský zákoník BGB, a proto bylo nutné odlišnou úpravu ve východním Německu změnit. Německý občanský zákoník byl doplněn o přechodná ustanovení stanovící lhůtu, ve které se měli vlastníci obou nemovitostí dohodnout. Pokud k dohodě nedošlo do skončení lhůty, stal se vlastník pozemku i vlastníkem stavby. Původní vlastník stavby měl proti vlastníkovi pozemku pouze nárok na náhradu hodnoty stavby.²² Domnívám se, že tento způsob by nebylo možné v našich podmínkách aplikovat, protože je v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod, který stanoví stejný obsah a ochranu vlastnických práv, a proto není možné upřednostnit vlastnické právo k pozemku nad vlastnickým právem ke stavbě.

²⁰ § 506 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění schváleném Poslaneckou sněmovnou Parlamentu ČR dne 9.11.2011

²¹ § 22 odst. 2 zákona GBl. I S. 465., Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik, ze dne 19. června 1975

²² ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 1078.

V občanském právu je příslušenství věci chápáno jako: „...*věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.*“²³ Na rozdíl od součásti věci je příslušenství samostatnou věcí v právním smyslu a záleží na vůli vlastníka, zda má být určeno k trvalému užívání s věcí hlavní. Z toho vyplývá, že příslušenství věci je samostatně převoditelné a tedy může být i předmětem předkupního práva.²⁴ V praxi činí problém odlišit součást věci od příslušenství. K tomu se judikatura postavila tak, že hlavním rozdílem spočívá: „... *v míře fyzické sounáležitosti a možnosti využít příslušenství věci i jinak než pro věc hlavní. Příslušenství věci a její součást spolu úzce souvisí a v některých případech činí určení, kdy jde o příslušenství a kdy o součást věci, potíže, v takových případech je třeba vzít do úvahy všechny okolnosti věci.*“²⁵ Z toho usuzuji, že tuto otázku bude nutné v každém jednotlivém případě individuálně posoudit, zejména to, zda je příslušenství prakticky využitelné bez věci hlavní.

Zákon dále vymezuje příslušenství bytu, kterým jsou: „*vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.*“²⁶ Příslušenství bytu však není samostatným předmětem občanskoprávních vztahů a vztahuje se na něj právní režim bytu. Podle judikatury lze za příslušenství bytu považovat pouze takové místnosti a prostory, které slouží k bydlení.²⁷ Z pohledu předkupního práva je zajímavá otázka, zda garáž tvoří příslušenství bytu. V praxi se často stává, že v bytovém domě jsou kromě bytových jednotek i garážová stání, zapsaná v katastru nemovitostí jako nebytový prostor – garáž ve spoluvlastnictví více osob. Pokud bych připustil kladné stanovisko, vznikl by problém, zda se nejedná o obcházení předkupního práva tím, že při jeho využití bude nutné odkoupit i bytovou jednotku. Nejvyšší soud v dané věci zastává názor, že: „*garáž, která je určena ke garážování motorových vozidel a nikoliv k tomu, aby byla užívána s bytem, nemůže být nikdy pokládána za příslušenství bytu ve smyslu § 121 odst. 2 občanského zákoníku. To platí i tehdy, je-li umístěna ve stejné budově jako byt a je-li dokonce s bytem užívána, neboť garáž neslouží k uspokojování potřeby bydlení.*“²⁸ S názorem Nejvyššího soudu nemohu souhlasit, protože jiné prostory mimo bytovou jednotku, jako sklep či půda, se příslušenstvím bytu stát mohou. Katastrální úřady sice podíly na nebytovém prostoru – garáži, jako příslušenství bytu nezapisují, na druhou stranu, jestliže se garážová stání nacházejí ve společných prostorách, není problém je do katastru nemovitostí

²³ § 121 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

²⁴ ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník: Komentář - 1. díl*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 607.

²⁵ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. ledna 2004, sp. zn. 22 Cdo 1964/2003

²⁶ § 121 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

²⁷ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. července 2003, sp. zn. 26 Cdo 450/2003

²⁸ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. dubna 2001, sp. zn. 26 Cdo 2340/99

jako příslušenství konkrétního bytu zapsat. Domnívám se, že v budoucnu Nejvyšší soud přehodnotí své rozhodnutí, a z garáže v jakékoliv podobě bude možné učinit příslušenství bytové jednotky.

Obecně platí, že smluvně vymezený předmět předkupního práva je pro strany závazný. Povinný, který činí nabídku k využití předkupního práva, nemůže oprávněného nutit, aby spolu s věcí, na kterou se předkupní právo vztahuje, koupil i něco jiného. Toto pravidlo je platné i v opačném případě. Tedy oprávněný nemůže v rámci výkonu předkupního práva požadovat více, než na co se předkupní právo vztahuje. Není však vyloučeno, že převodce bude chtít převést i něco jiného a stanoví celkovou kupní cenu. Za těchto okolností je realizace předkupního práva složitější, neboť je zapotřebí určit cenu konkrétní věci a cenu souhrnnou znaleckým posudkem. Předkupní právo lze vykonat za cenu odpovídající poměru zjištěných cen k ceně, kterou si převodce dohodl se třetí osobou.²⁹

Přesto se ztotožňuji s názorem, že ve výjimečných případech je opodstatněný požadavek předkupníka, který nabídku zavázaného k přednostní koupi věci podmiňuje prodejem dalších, předkupním právem nezatížených věcí. Tato možnost přichází v úvahu, jestliže předmět předkupního práva je natolik úzce spjat s jinou věcí, že by jeho oddělení nebylo účelné a hospodárné.³⁰

Stejně tak, by mohl zavázaný v nabídce určit, že podmínkou pro využití předkupního práva je odkoupení i jiných úzce souvisejících věcí, které jinak ztratí svou hodnotu, čímž by vznikla dosavadnímu vlastníku značná újma. Příkladem bych uvedl vzácnou sérii známek, přičemž se předkupní právo vztahuje pouze k jednomu kusu, který má sám o sobě podstatně menší hodnotu. Občanský zákoník danou problematiku řeší jen nepřímo, když uvádí: „*Kdo je oprávněn koupit věc, musí zaplatit cenu nabídnutou někým jiným, není-li dohodnuto jinak. Nemůže-li věc koupit nebo nemůže-li splnit podmínky nabídnuté vedle ceny a nelze-li je vyrovnat ani odhadní cenou, předkupní právo zanikne.*“³¹ Z praktického hlediska nezbyvá, než vztáhnout pojem „podmínky nabídnuté vedle ceny“ i k věcem, na které se předkupní právo nevztahuje. Oproti tomu německý BGB výslovně připouští, aby se zavázaný domáhal vztahení předkupního práva na všechny věci, které nemohou být odděleny, aniž by se mu způsobila újma.³²

²⁹ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. října 2009, sp. zn. 22 Cdo 3974/2007

³⁰ ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník: Velký akademický komentář – 2. díl*. Praha: Linde, 2008, s. 1758.

³¹ §606 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

³² § 467 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), dostupné na www.dejure.de

Závěrem bych chtěl zdůraznit, že popisované rozšíření předkupního práva na další věci lze připustit jen v mimořádných případech, kdy poškozenému vlastníkovi hrozí nepřiměřená újma.

Několik předkupních práv a jedna věc

Může nastat situace, kdy k jedné věci vznikne více předkupních práv, která jsou na sobě nezávislá. Možnost takového stavu je odůvodněna tím, že předkupní právo lze zřídit jak samostatnou smlouvou, tak jako vedlejší ujednání u kupní smlouvy. Povinný je vázán všemi předkupními právy současně a nezávisle na sobě. Z logiky věci vyplývá, že v případě prodeje věci musí učinit nabídku všem oprávněným osobám. Otázkou však je, co se stane v případě, že se více oprávněných rozhodne své předkupní právo uplatnit. Občanský zákoník tuto situaci řeší pouze u předkupního práva spoluvlastníků a to tak, že:... „*Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.*“³³ V ostatních případech právní úprava mlčí. Povinný bude čelit nelehké situaci, kdy závazek může splnit jen jedné osobě a u ostatních oprávněných bude povinen k náhradě škody. Nejjednodušším způsobem, jak se takovým problémům vyhnout, je určit při uzavírání smluv, jejichž obsahem je předkupní právo k téže věci, pořadí předkupních práv. Je jisté ke škodě věci, že na toto pořadí nepamatuje alespoň podpůrně zákon. Jestliže se jedná o předkupní právo s věcnými účinky, je situace poněkud odlišná v tom, že každý další oprávněný z předkupního práva mohl při uzavírání smlouvy zjistit z katastru nemovitostí, že předkupní právo svědčí více osobám, a že díky tomu může být při jeho využití znevýhodněn, což by se mělo promítnout i do jeho potenciálního nároku na náhradu škody.³⁴

V Německu je tato situace upravena přímo v zákoně a nezpůsobuje výkladové problémy: „*Náleží-li předkupní právo více osobám, může být využito jen vcelku. Zaniklo-li jednomu z oprávněných nebo nevyužije-li jeden z nich svoje právo, tak jsou ostatní oprávnění předkupní právo vcelku využít.*“³⁵

³³ § 140 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

³⁴ SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 32.

³⁵ § 472 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), dostupné na www.dejure.de

Subjekty předkupního práva

Předkupní právo můžeme vymezit jako právní vztah mezi subjekty práva, které jsou nositeli vzájemných subjektivních práv a povinností. Účastníky tohoto právního poměru mohou být jak osoby fyzické, tak právnické. Pokud v předkupněprávním vztahu vystupuje více oprávněných nebo povinných, pak se jedná o případy plurality subjektů. S vymezením subjektů předkupního práva dále souvisí problematika právního nástupnictví. K sukcesi oprávnění z předkupního práva, občanský zákoník stanoví: „*Předkupní právo nepřechází na dědice oprávněné osoby a nelze je převést na jinou osobu.*“³⁶ Citované ustanovení je natolik neurčité, že jeho interpretace vyvolává řadu problémů. V prvé řadě je důležité určit, zda se jedná o kogentní či dispozitivní normu. Dále je podstatné vymezit její věcnou působnost, to znamená stanovit, zda se vztahuje pouze na smluvní nebo i na zákonné předkupní právo.

V odborné literatuře se často uvádí, že § 604 je kogentní právní normou.³⁷ Podle mého názoru je možné připustit takový výklad pouze na základě jazykového a historického výkladu. S ohledem na jiné metody interpretace práva se přikláním k názoru o jeho podpůrné roli. Podle ustálené judikatury: „*nepostačuje k objasnění smyslu a účelu právní normy interpretace provedená pomocí jazykového výkladu. Text právního předpisu nelze ztotožňovat s právní normou, i když znění právního předpisu vypadá jednoznačně a určitě. K zajištění správné interpretace práva je nutné aplikovat i jiné metody výkladu. Jedná se především o výklad systematický, logický, teologický a racione legis.*“³⁸

Jednou ze základních zásad soukromého práva je autonomie vůle smluvních stran, vyjadřující možnost svobodné smluvní úpravy práv a povinností. Prof. Eliáš k tomu dodává, že v daném případě není důvod pro omezení smluvní volnosti. Účelem nepřevoditelnosti předkupního práva je poskytnout zavázanému jistou míru ochrany tím, že oprávnění z předkupního práva je vázáno na předkupníka.³⁹ Za předpokladu, že ustanovení § 604 má kogentní povahu, je vyloučena možnost předkupní právo převádět a dědit a to i se souhlasem zavázaného. I přesto není dispozice s předkupním právem vyloučena. Smluvním stranám nic nebrání, aby sjednali novou dohodu o předkupním právu ve prospěch jiné osoby a původní závazek zrušili.⁴⁰ Donucující charakter zákona tím ztrácí své opodstatnění. Z toho vyplývá,

³⁶ § 604 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

³⁷ například ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník: Komentář - 2.díl.* Praha: C. H. Beck, 2008, s. 1587. nebo BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti.* 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2010, s. 219.

³⁸ náleží Ústavního soudu ze dne 8. listopadu 2007, sp. zn. II ÚS 1710/07

³⁹ ELIÁŠ, Karel. *Předkupní právo jako obligace I. Ad Notam*, 2006, č. 1, s. 6.

⁴⁰ SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo.* Praha: C. H. Beck, 2005, s. 63.

že nepřevoditelnost je vhodnější vykládat jako dispozitivní. Zákaz s obligací disponovat se tak omezuje na případy, kdy nedojde k jinému ujednání.

V judikatuře Ústavního soudu je zřetelná snaha preferovat smluvní volnost účastníků právního vztahu. Ústavní soud ji vyjádřil tak, že: „*V občanskoprávní oblasti obecně se uplatňující princip autonomie (§ 2 odst. 3 občanského zákoníku), zvláště pak princip smluvní autonomie, znamená, že je ponecháno zásadně na uvážení a rozhodnutí samotných subjektů, zda vůbec a s kým smlouvu uzavřou, jaký bude její obsah, jaká bude její forma a mimo jiné i jaký typ smlouvy subjekty pro konkrétní případ zvolí.*“⁴¹ Myslím si, že z postoje Ústavního soudu jasně vyplývá, že zákon nesmí omezovat smluvní svobodu kontrahentů tam, kde to není důvodné.

Nejvyšší soud se k této problematice vyjádřil poněkud okrajově. Rozhodovaná věc se týkala existence aktivní věcné legitimace žalobců. Původní žalobkyně se soudně domáhala nároku z porušení jejího zákonného předkupního práva podle § 140. Po podání žaloby převedla jednak svůj spoluvlastnický podíl a dále již uplatněný nárok z porušení jejího předkupního práva na právní nástupce. Ve výroku soud stanovil, že nový žalobci jako právní nástupci mají aktivní věcnou legitimaci na základě povahy zákonného předkupního práva. Nabytím spoluvlastnického podílu se stali ex lege podílovými spoluvlastníky a zároveň oprávněnými z předkupního práva. Samotné postoupení uplatněného nároku z porušení předkupního práva nepovažoval za právně významné. Myslím si, že Nejvyšší soud správně vyjádřil povahu zákonného předkupního práva. Nemohu však souhlasit s názorem, který uvedl v dalším odůvodnění. „*Oprávnění ze smluvně založeného předkupního práva - bez ohledu na to, zda bylo sjednáno jako závazkový právní vztah, působící jen mezi smluvními stranami, nebo jako právo věcné, zavazující i právní nástupce povinné osoby - je osobní povahy, tj. je spjato pouze s osobou oprávněného a zaniká její smrtí (popř. jejím zánikem).*“⁴² Dané pojetí je odůvodněno prostým odkazem na právo osobní povahy bez bližšího odůvodnění. Stanovisko soudu považuji za dogmatický výklad zákona odporující zásadám smluvní volnosti a rovnosti účastníků.

K problematice nepřevoditelnosti předkupního práva bych závěrem uvedl následující. S ohledem na základní zásady a principy občanského práva, není možné nadále interpretovat zákonem stanovenou nepřevoditelnost předkupního práva jako kogentní. Je nutné respektovat takové smluvní ujednání účastníků, které vylučuje užití § 604 občanského zákoníku. I opačný výklad, že: „*z předkupního práva vyplývá ryze osobní oprávnění předkupníka, které nelze*

⁴¹ náleží Ústavního soudu ze dne 3. ledna 2000, sp. zn. IV ÚS 387/99

⁴² rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2011, sp. zn. 33 Cdo 3982/2009

*převést na jiného a také nepřechází na dědice.*⁴³ lze považovat za správný. To za předpokladu, že se vztahuje na zákaz disponovat s předkupním právem bez souhlasu (smluvního ujednání) se zavázaným.

Více povinných subjektů a jedna věc

Tuto variantu je nejvhodnější demonstrovat na příkladu. Vlastník celé nemovitosti prodá věc do podílového spoluvlastnictví s tím, že si sjedná předkupní právo k těmto podílům. Z toho vyplývá, že máme jednoho oprávněného z předkupního práva, více zavázaných a jednu věc. Na rozdíl od situace v předchozí kapitole jsou tato předkupní práva na sobě nezávislá a váží se k daným podílům. Práva a závazky je nutné posuzovat samostatně.

Existence více oprávněných subjektů a jedna věc

Tento případ může zejména nastat, jestliže bývalí spoluvlastníci věc převedou (resp. své spoluvlastnické podíly) a rovněž si proti nabyvateli vyhradí předkupní právo. Naskýtají se dvě možnosti, podle toho, zda se jedná o věc, která je dělitelná či nikoliv. Pokud je tedy plnění dělitelné a strany se nedohodnou jinak, použije se ustanovení občanského zákoníku o společných závazcích. Z toho plyne, že: *Má-li dlužník splnit dluh více věřitelům a jde-li o plnění dělitelné, může každý věřitel požadovat svůj díl, není-li jiné dohody, je dlužník oprávněn plnit každému z věřitelů stejný díl.* § 512 upravuje i variantu, jestliže se jedná o plnění nedělitelné: *„Jde-li o plnění více věřitelům, které je nedělitelné, je dlužník oprávněn plnit kterémukoli z věřitelů, nebylo-li dohodnuto něco jiného. Splněním jednomu z věřitelů dluh zanikne...“* Zmíněné ustanovení občanského zákoníku o společných závazcích je bezpochyby aplikovatelné na případy předkupního práva k jedné věci s více oprávněnými. Potíže by mohla vyvolat interpretace ve spojení s převodem spoluvlastnických podílů jedné osobě. Pro přehlednost bych uvedl situaci, kdy dva spoluvlastníci, každý s ideálním podílem jedné poloviny na společné věci, převedou věc na nabyvatele a zároveň se s ním dohodnou na zřízení předkupního práva. Problém je, že spoluvlastnické podíly v rukou jedné osoby zaniknou a nabyvatel se stane vlastníkem celku. Otázkou ale je, co se stane s předkupním právem. Jelikož nabyvatel získá oba spoluvlastnické podíly, dojde k jejich splynutí. Protože není možné sjednání předkupního práva na část věci, jestliže ji má vlastník celou, dojde k zániku předmětu předkupního práva a tím musí zaniknout i samotné předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu. Pokud bych se přiklonil k opačné možnosti a to, že nadále bude existovat předkupní právo k části věci odpovídající spoluvlastnickému podílu, nastaly by

⁴³ ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník: Komentář - 2.díl.* Praha: C. H. Beck, 2008, s. 1587.

značné komplikované případy. Jednoduší situace nastane, jestliže v případě převodu věci uplatní předkupní právo oba oprávnění. Pokud si totiž nesjednali žádný postup pro realizaci předkupního práva, mělo by jim opět vzniknout spoluvlastnictví. Jejich podíly by zůstaly stejné jako před prodejem věci, pokud by se nedohodli jinak. Situace, kdy předkupní právo uplatní jen jeden oprávněný, není upravena v zákoně. Tato osoba by měla mít předkupní právo jen ke svému podílu, který je ovšem podílem ideálním a tedy neurčitelným. Takový výklad vede k myšlence, co dělat se zbylým ideálním podílem na věci, který je pro případ prodeje znehodnocený. Je totiž jasné, že větší hodnotu bude mít předmět celý, než pouze spoluvlastnický podíl.⁴⁴

Předkupní právo sjednané pro třetí osobu

Předkupní právo se nemusí omezit pouze na osoby, které uzavřely kupní smlouvu. Je totiž možné sjednat předkupní právo i pro osobu třetí tzv. *tercia*.⁴⁵

Občanský zákoník takové smluvní ujednání nevyklučuje, pouze stanoví některé podmínky v § 50. Ze zákonné právní úpravy plyne, že smlouva vznikne okamžikem, kdy s ní *tercius* projeví souhlas. Svolení je potřeba dát do doby před učiněním nabídky na převod věci, protože *tercius* tímto souhlasem nesvoluje k samotné kupní smlouvě, ale ke zřízení předkupního práva, aniž by byl obeznámen s podmínkami realizace převodu. Jestliže *tercius* neprojeví souhlas do okamžiku, kdy vlastník nabídne věc ke koupi, nabídka vlastníka by měla být adresována osobě, která plnění ve prospěch *tercia* vyhradila.⁴⁶

Nezřídka se lze v praxi setkat s variantou, že rozvržení práv a povinností je odlišné. *Tercius* za těchto okolností často vystupuje jako osoba oprávněná využít předkupní právo s tím, že kupní cenu uhradí osoba jiná – zpravidla smluvní věřitel.

Určité odlišnosti můžeme spatřit u předkupního práva k nemovitostem s věcněprávními účinky. Zde je nutné udělit souhlas již při podání návrhu na vklad předkupního práva do katastru nemovitostí. Jinak by nevznikly věcněprávní účinky ve prospěch třetí osoby.⁴⁷

⁴⁴ SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*, Praha: C. H. Beck, 2005, s. 33.

⁴⁵ JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*, 1994, č. 5, s. 163.

⁴⁶ ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník: Komentář - 1. díl*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 407.

⁴⁷ SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Praha: Linde, 2008, s. 23.

Modifikace předkupního práva

Právní úprava předkupního práva v § 602 až § 606 je velmi stručná a nepostihuje řadu skutečností spojených s předkupním právem. Občanský zákoník poskytuje pouze obecnou rámcovou úpravu „předkupněprávního vztahu“. Na druhou stranu jsou ustanovení o předkupním právu dispozitivní povahy, a proto mohou strany uzavírající smlouvu přizpůsobit její obsah svým požadavkům. Při nahlédnutí do § 602 odst. 2, který stanoví, že předkupní právo lze dohodnout i pro případ jiného zcizení věci než prodejem, jsou kontrahenti přímo vybízeni k tomu, aby sjednali předkupní právo pro různé typy úplatných a bezúplatných převodů. Nejčastějším případem bude rozšíření předkupního práva na darování věci zatížené předkupním právem. I § 606 vybízí slovy „není-li dohodnuto jinak“ účastníky smlouvy o sjednání předkupního práva k tomu, aby upravili svá práva a povinnosti odchylně od zákona. Způsob určení kupní ceny je také možné upravit ve smlouvě. Může se jednat o cenu obvyklou na základě znaleckého posudku či dohodnutou s potenciálním nabyvatelem nebo jiný způsob určení kupní ceny. Smluvní strany si také mohou pro případ využití předkupního práva stanovit pevnou cenu. Tím se v podstatě ztrácí význam institutu „ceny nabídnuté někým jiným.“ Je dále otázkou, zda pevně stanovená cena výkupu by nahradila jiné podmínky, které nabídla pro odkoupení třetí osoba. Přikláním se k názoru, že takto určená cena nahrazuje další podmínky prodeje učiněné třetí osobou.⁴⁸

Pro přehlednost je vhodné rozdělit smluvní podmínky do dvou skupin. Do první kategorie bych zařadil podmínky, které upřesňují postavení smluvních stran před uplatněním předkupního práva. Tyto dohody specifikují okolnosti, za kterých je možné předkupní právo využít. Bude sem patřit již výše zmiňované rozšíření předkupního práva i na jiné způsoby zcizení. Jestliže by uzavřená smlouva o předkupním právu upravovala i okolnosti, se kterými podle občanského práva není spojován přechod vlastnictví, nejednalo by se o předkupní právo. Takové podmínky lze chápat jako povinnost nabídnout věc k přednostnímu prodeji, nastanou-li ujednané okolnosti.⁴⁹

Zastávám názor, že je nanejvýš vhodné detailně specifikovat určení kupní ceny ve smlouvě. To považuji za zvlášť důležité, vztahuje-li se předkupní právo i na jiné způsoby prodeje. Například u směnné smlouvy, bez určení kupní ceny by bylo nutné ocenit věc (představující úplatu za předmět předkupního práva) ve vlastnictví třetí osoby odhadem.

⁴⁸ SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*, Praha: C. H. Beck, 2005, s. 29.

⁴⁹ SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*, Praha: C. H. Beck, 2005, s. 23.

Smlouvou je také možné podmínky uplatnění předkupního práva zúžit. Stane se tak výčtem smluvních typů, na které se předkupní právo bude či nebude vztahovat. Stejně tak je v možnostech smluvních stran, přiblížit jejich dohodu znění § 140 v tom, že předkupní právo se nebude vztahovat na osoby blízké. Dalším institutem, který je možné ve smlouvě specifikovat, je rozhodnutí vlastníka věc prodat. Toto rozhodnutí je relevantní pro povinnost učinit nabídku oprávněnému. Osobně bych dal přednost ujednání, že zavázaný je povinen učinit nabídku oprávněnému v okamžiku, kdy uzavře s potenciálním nabyvatelem platnou kupní smlouvu.

Druhá skupina smluvních podmínek zahrnuje ujednání o plnění kupujícího. Tyto dohody se vztahují na určení kupní ceny. Občanský zákoník o podmínkách splatnosti kupní ceny mlčí. Jen § 605 stanoví podpůrně lhůtu pro vyplacení předmětu předkupního práva. Kontrahenti mohou ve smlouvě upravit i vedlejší plnění (například že oprávněný zaplatí daň z převodu nemovitosti) nebo způsob splacení kupní ceny. Na tomto místě bych upozornil, že pokud je ve smlouvě stanoveno, že oprávněný musí zaplatit v určité lhůtě celou cenu a nakonec povinný věc prodá třetí osobě, které umožní splacení ve splátkách, jedná se o porušení předkupního práva.

Předkupní právo závazkové

Předkupní právo závazkové (obligační) má charakter práva osobní povahy. To znamená, že působí pouze mezi smluvními subjekty. Osobní povahu předkupního práva můžeme nejlépe demonstrovat na osobě oprávněného. Nastanou-li události, jako je smrt fyzické osoby nebo zánik právnické osoby, předkupní právo zaniká. *„Zaniká nejen bez ohledu na to, zda předkupní právo bylo porušeno, či nikoliv, ale také bez ohledu na to, zda byly naplněny podmínky pro jeho aktualizaci a realizaci.“*⁵⁰

Stejně je ustanovení § 603 odst. 3 interpretováno v judikatuře: *„nebylo-li předkupní právo sjednáno podle §603 odst. 2 občanského zákoníku jako právo věcné, předpokladem jehož vzniku je zápis do katastru nemovitostí, ale jen jako právo závazkové, nemůže se žalobce vůči nabyvateli úspěšně domáhat povinnosti vyplývající z předkupního práva.“*⁵¹

S tímto názorem souhlasím, protože chrání práva nabytá v dobré víře. Podle mého názoru je příliš přísné požadovat na nabyvateli nabídnutí věci ke koupi, jestliže se nemohl se závadou v podobě existence předkupního práva seznámit ve veřejně přístupné evidenci.

⁵⁰ SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Praha: Linde, 2008, s. 33.

⁵¹ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. července 2007, sp. zn. 33 Odo 210/2006

Předkupní právo věcné

Na rozdíl od obligačního předkupního práva, kde účinky smlouvy zavazují pouze kontrahenty a neovlivňují práva a povinnosti třetích osob, předkupní právo s věcnými účinky umožňuje upevnění právního postavení oprávněného jak vůči vlastníkovvi (zavázanému), tak i proti osobám stojícím mimo předkupněprávní vztah.

Otázkou je, v čem toto posílení postavení oprávněného spočívá. Projevuje se dvojitým způsobem, jednak při změně vlastníka a také v následcích způsobených porušením předkupního práva. V případě, že dojde ke změně vlastníka, má oprávněný možnost domáhat se určitých práv vůči právním nástupcům zavázaného. Může totiž nastat situace, kdy povinný zemře a nastane přechod věci děděním nebo dojde k bezúplatnému převodu práva, na které se smlouva o předkupním právu nevztahuje. U smluvního předkupního práva by došlo k jeho zániku, ale věcné předkupní právo má tu zásadní výhodu, že působí vůči všem, i proti právním nástupcům zavázaného, pokud nedojde k zániku tohoto práva.⁵²

Právní nauka nezastává jednotný názor, zda je věcné předkupní právo ryze věcným právem. Dalo by se polemizovat o významu této nejasnosti pro praxi. Podle občanského zákoníku je k založení předkupní práva věcného k nemovitostem nutný vklad do katastru nemovitostí. To ale podle části právní teorie nemusí nutně znamenat to, že se jedná o věcné právo. Názor, že: „*I po zápisu jde o právo osobní poskytující pouze osobní žalobu proti nabyvateli*“⁵³ se zdá být překonán a současná právní praxe je jednotná v tom, že se skutečně jedná o věcné právo, byť to nemusí být důsledkem zápisu v příslušné evidenci. Takový zápis má důležitý význam. Jednak se nabyvatelé věci nemohou domáhat ochrany své dobré víry vzhledem k tomu, že katastr nemovitostí je veřejně přístupný a každý do něj může nahlédnout, dále předkupní právo s věcnými účinky umožňuje domáhat se věci při porušení předkupního práva i na jiné osobě než kontrahentovi a navíc zachování tohoto práva při dalším přechodu nebo převodu.

Obsah smlouvy, kterou má být založeno předkupní právo věcné, musí splňovat přísnější podmínky. V první řadě se jedná o písemnou formu, ale také s ní musí vyplývat vůle stran sjednat předkupní právo s věcnými účinky.

Je otázkou, zda povinný je vázán obligačním předkupním právem již okamžikem podpisu smlouvy. § 603 odst. 2 občanského zákoníku nestanoví, zda se provedením vkladu nabývá celé předkupní právo nebo jen věcněprávní účinky. Pomocí jazykového výkladu

⁵² SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*, Praha: C. H. Beck, 2005, s. 39.

⁵³ JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*, 1994, č. 5, s. 163.

lze dospět k závěru, že veškerá práva plynoucí z předkupního práva se nabývají až okamžikem provedení vkladu. Z interpretace provedené pomocí logického výkladu usuzuji, že vkladem do katastru se nabývají pouze věcné účinky, jelikož závazkový právní vztah vzniká již sjednáním výhrady předkupního práva podle § 602. Dále jsem využil jisté analogie mezi zřízením předkupního práva a nabytím vlastnického práva k nemovitosti. Převod nemovitosti podléhající katastrální evidenci je dvoufázový. To znamená, že nejprve účastníci uzavřou smlouvu a až účinná smlouva je podkladem pro zápis do katastru nemovitostí. Uzavřením smlouvy vznikne závazkový právní vztah, jehož obsahem jsou vzájemná práva a povinnosti. Analogicky platí, že sjednáním výhrady (smlouvy) o předkupním právu nastane mezi kontrahenty synallagmatický poměr práv a povinností, neboli předkupní právo závazkové. Vkladem do katastru nemovitostí pak nabývá věcněprávních účinků.

Právní teorie spojuje s uzavřením smlouvy obligační účinky (inter partes), ke kterým následným zápisem v katastru nemovitostí, přistupují účinky věcné (erga omnes). Tento závěr je nepochybný, protože: „...*věcnost předkupního práva bude záviset výlučně od toho, bylo-li toto právo vloženo do katastru nemovitostí či nikoliv. Bez zápisu ve formě vkladu předkupního práva do katastru nemovitostí zůstává totiž předkupní právo k nemovitosti – byť i zřízené písemnou smlouvou – pouze předkupním právem závazkové (osobní) povahy.*“⁵⁴

K uvedenému problému se vztahuje názor, že závazkový právní vztah vzniká shodným projevem vůle stran, vkladem do katastru pak nabývá věcněprávních účinků. Z hlediska obsahu není mezi oběma právními úkony rozdíl, neboť v obou případech si jedna strana vyhrazuje předkupní právo a druhá se zavazuje nabídnout věc ke koupi za dohodnutých podmínek.⁵⁵

Shodně prof. Fiala uvádí: „*Obligační účinky dohody o předkupním právu vznikají podpisem této dohody, věcněprávní účinky pak vznikají až zápisem předkupního práva do katastru nemovitostí na list vlastnictví do oddílu C.*“⁵⁶

⁵⁴ JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*, 1994, č. 5, s. 162.

⁵⁵ ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník: Velký akademický komentář – 2. díl*. Praha: Linde, 2008, s. 763.

⁵⁶ FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: komentář - 2. díl*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, s. 1154.

Předmět věcného předkupního práva

Občanský zákoník v § 603 odst. 2 stanoví: „*Předkupní právo lze dohodnout i jako věcné právo, které působí i vůči nástupcům kupujícího. Smlouva se musí uzavřít písemně a předkupní právo se nabyvá vkladem do katastru nemovitostí.*“⁵⁷

Z dikce zákona, který váže věcněprávní účinky až na vklad do katastru nemovitostí, lze odvodit, že předkupní právo s věcnými účinky přichází v úvahu pouze u nemovitostí, které se do katastru nemovitostí zapisují. Lze se setkat i s jiným výkladem, podle kterého citované ustanovení neomezuje věcněprávní účinky na evidované nemovitosti.⁵⁸ Podle mého názoru jsou tyto teorie neopodstatněné, protože se opírají pouze o jazykový výklad a analogii s věcnými právy u nemovitostí neevidovaných v katastru nemovitostí. Vzhledem k požadavku právní jistoty, který by měl být zásadní pro celý právní řád je takový výklad nanejvýš pochybný. Tím hůře, že se projevil i v judikatuře. Příkladem může být rozhodnutí Městského soudu v Praze: „*K nemovitostem, které se neevidují v katastru nemovitostí, vznikají na základě smlouvy i věcná práva k věci cizí (zástavní právo, věcná břemena, předkupní právo jako právo věcné) – stejně jako právo vlastnické již okamžikem účinnosti smlouvy.*“⁵⁹

Ratio legis ustanovení § 603 odst. 2 shledávám v úmyslu zákonodárce publicitou zajistit právní jistotu, kterou extenzivní výklad popírá. Nabyvatel by se nemohl i přes náležitou péči s touto závadou seznámit, přesto by byl věcným předkupním právem vázán.

Příkláním se k názoru, že není možné zřídit věcné předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu. Opačný závěr by znamenal narušení zákonného práva spoluvlastníků v § 140.⁶⁰

De lege ferenda by přicházela v úvahu právní úprava předkupního práva s věcnými účinky u některých movitostí, které jsou evidovány ve speciálních rejstřících jako například zaknihované akcie evidované Střediskem cenných papírů, dále předkupní právo k obchodnímu podílu, který je zapsán v obchodním rejstříku či vlastnické vztahy k civilním letadlům evidované podle zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví.

⁵⁷ § 603 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

⁵⁸ DVORÁK, Jan, HOLUB, Milan a kol. *Občanský zákoník: Komentář - 2. díl*. Praha: Linde 2003, s. 933.

⁵⁹ rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. dubna 1997, sp. zn. 33 Ca 40/97

⁶⁰ BAUDYŠ, Petr. *Věcná práva k věci cizí a spoluvlastnický podíl. Ad Notam*, 2004, č. 3, s. 69.

Vybrané sporné aspekty současné právní úpravy

Existence konkrétního kupce

Není zcela jasné, co platný občanský zákoník považuje za rozhodující moment pro realizaci předkupního práva. Je otázkou, zda v době učinění nabídky musí existovat konkrétní zájemce, tedy kupec nabízející určitou cenu. K tomu zákon uvádí: „*Kdo je oprávněn koupit věc, musí zaplatit cenu nabídnutou někým jiným, není-li dohodnuto jinak. Nemůže-li věc koupit nebo nemůže-li splnit podmínky nabídnuté vedle ceny a nelze-li je vyrovnat ani odhadní cenou, předkupní právo zanikne.*“⁶¹ Při užití jazykového výkladu jsem ze slovního spojení „cena nabídnutá někým jiným“ odvodil, že nezbytnou náležitostí nabídky je označení konkrétního koupěchtivého. Dále jsem tento pojem zkoumal na základě systematické metody. Z toho vyplynula otázka, zda „cena nabídnutá někým jiným“ se vztahuje pouze k určení, za jakou cenu může být předkupní právo realizováno. S tím souvisí i nejasnost, zda je nezbytné, aby existoval konkrétní kupec. Tím je myšlena osoba, které bude věc prodána, jestliže oprávněný předkupní právo nevyužije. Na problematiku nezbytnosti označení koupěchtivého pro řádné splnění nabídkové povinnosti existují protichůdné názory. Požadavek existence třetí osoby je odůvodněn doslovným zněním zákona: „*kdo je oprávněn koupit věc, musí zaplatit cenu nabídnutou někým jiným, není-li dohodnuto jinak.*“ Třetí osoba je považována za nezbytnou podmínku, bez které není možné předkupní právo realizovat.⁶² Stejný názor je podepřen také tvrzením, že existencí třetí osoby se maximalizuje ochrana právního vztahu založeného předkupním právem. Případná realizace předkupního práva je závislá na objektivně určené ceně.⁶³ Myslím si, že tato argumentace je opodstatněná pouze v některých případech. Jednalo by se o situace, kdy povinný zamýšlí věc prodat a nemá v úmyslu předkupní právo porušit. Často se stává, že vlastník věci má při jejím prodeji nereálné představy o její ceně. Na druhou stranu, pokud se zavázaný rozhodne věc zejit jiné osobě i přes porušení předkupního práva, nemohu s uvedeným názorem souhlasit. Povinný by mohl uzavřít smlouvu s vybranou osobou, kde bude fiktivně stanovena vysoká kupní cena. Pro oprávněného tak nebude využití předkupního práva výhodné. Určitá negativa předstíraně vysoké kupní ceny by spočívala ve výši daní a poplatků, které jsou s převodem spojeny.

Judikatura se také dříve opírala o nezbytnost existence třetí osoby. Soudní výklad odkazoval na znění § 605 občanského zákoníku, podle kterého musí nabídka obsahovat

⁶¹ § 606 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

⁶² ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace II. *Ad Notam*. 2006, č. 2, s. 37.

⁶³ SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*, Praha: C. H. Beck, 2005, s. 68.

všechny podmínky prodeje. Z toho soud odvodil, že: „*nabídka musí obsahovat všechny podmínky, za nichž má být koupě uzavřena, tj. zejména cena věci, předmět koupě, identifikaci toho, jemuž má být věc ke koupi nabídnuta, popř. další podmínky, nabídnuté vedle kupní ceny.*“⁶⁴ V konkrétním případě bylo předkupní právo porušeno, jestliže věc byla prodána jiné osobě, než která byla uvedena v nabídce adresované oprávněnému.

Nejvyšší soud zaujal k problematice třetí osoby opačný postoj. Cenu nabídnutou někým jiným chápe jako: „*...uložení povinnosti oprávněnému, který - chce-li své předkupní právo vykonat a tedy nabídku přijmout - musí vyhovět podmínkám obsaženým v nabídce, jež mu činí (nikoliv“někdo jiný“), nýbrž ten, kdo je z předkupního práva zavázán.*“⁶⁵ Z pohledu Nejvyššího soudu je zřejmá snaha poskytnout povinnému jistou ochranu proti nevýhodným podmínkám prodeje. Smyslem § 606 OZ není přidávat další nezbytnou náležitost pro nabídku k uplatnění předkupního práva, kterou má oprávněný obdržet. To je odůvodněno tím, že zavázaný není povinen nijak oznamovat identitu spolukontrahenta. Stejně tak to neznamena, že by nemohl věc prodat někomu úplně jinému. A to i osobě, o které v době učinění předmětného úkonu (nabídky) ani nevěděl. Stručně řečeno „cena nabídnutá někým jiným“ se neváže k osobě, která je ochotna cenu zaplatit, ale má úzký vztah k výši ceny.

Podle mého názoru není nutné existenci konkrétního zájemce vyžadovat. Mohou nastat situace, kdy povinný jedná o prodeji věci s velkým počtem zájemců. V takových případech by musel při každém jednání o uzavření smlouvy činit novou nabídku. Vzhledem k tomu, že existenci třetí osoby je možné upravit smluvně, není třeba její existenci vyžadovat ex lege.

Pro srovnání rakouský občanský zákoník ABGB v § 1077 uvádí: „*Oprávněný k vyplacení musí, kromě případů jiného ujednání, zaplatit úplnou cenu, která byla nabídnuta třetí osobou. Nemůže-li splnit vedlejší podmínky nabídnuté vedle běžné ceny a nedají-li se vyrovnat ani odhadní cenou, nemůže být předkupní právo využito.*“⁶⁶ Citované ustanovení předpokládá, že v okamžiku učinění nabídky k využití předkupního práva existuje konkrétní kupec. Ke stejnému závěru se přiklonila i rakouská právní teorie, podle které povinný může učinit řádnou nabídku teprve v okamžiku existence smlouvy s koupěchtivým.⁶⁷ V judikatuře k Obecnému zákoníku občanskému se uvádí, že pro realizaci předkupního práva je zásadní již

⁶⁴ rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 18. listopadu 1994, sp. zn. 18 Co 172/94

⁶⁵ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. října 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99

⁶⁶ § 1077 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB), dostupné na www.jusline.at

⁶⁷ AICHER, Josef. *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2000, s. 2357.

uzavřená smlouva s odkládací podmínkou. To znamená, že zavázaný již uzavřel kupní smlouvu s nabyvatelem. Jejich právní vztah je závislý na podmínce, že nebude uplatněno předkupní právo. Pokud oprávněný využije své předkupní právo, musí výslovně prohlásit, že vstupuje do smluvního vztahu na místo konkrétní osoby.⁶⁸ Stejné stanovisko je zastáváno i v judikatuře rakouského Nejvyššího soudu, podle kterého je k možnosti uplatnit předkupní právo nezbytné, aby se smluvní podmínky v nabídce adresované oprávněnému shodovaly se smlouvou mezi zavázaným a třetí osobou.⁶⁹

V německém občanském zákoníku BGB je také upřednostněno pojetí, že možnost využít předkupní právo je dána až v okamžiku, kdy povinný uzavře kupní smlouvu s třetí osobou. BGB přímo stanoví, že: *Kdo je oprávněn k přednostní koupi nějakého předmětu, může uplatnit předkupní právo, jakmile zavázaný uzavřel s třetí osobou kupní smlouvu na tento předmět.*⁷⁰ To znamená, že důraz je kladen na nabídnutí věci po uzavření smlouvy s podmíněným kupcem.⁷¹ Po praktické stránce se jedná o uzavření kupní smlouvy mezi povinným (vlastníkem) a koupěchtivou osobou s odkládací podmínkou, jejímž obsahem je odmítnutí nebo neuplatnění předkupního práva oprávněným. Pokud předkupník hodlá věc získat, potom své právo realizuje, jestliže vstoupí do práv a povinností ze smlouvy na místo potenciálního nabyvatele.⁷²

Osobní povaha předkupního práva

S nedostatečnou právní úpravou souvisí otázka ohledně možnosti změny zavázané osoby. Zákon pouze stanoví: *„Předkupní právo ukládá povinnost pouze tomu, kdo slíbil věc nabídnout ke koupi.“*⁷³ Citované ustanovení je chápáno tak, že závazek z předkupního práva je osobní povahy, tudíž není možné jej převést, ani není možný jeho přechod na právní nástupce.⁷⁴ Závazek z předkupního práva zaniká obecnými způsoby zániku závazků. Na druhou stranu se lze setkat i s opačným názorem, podle kterého se jedná o povinnost nikoliv osobní, ale majetkové povahy. Její splnění není vázáno na osobu dlužníka, a proto smrtí dlužníka nezaniká.⁷⁵ S tímto výkladem částečně souhlasím, avšak problém shledávám v tom, že stírá rozdíly mezi předkupním právem závazkovým a věcným. Domnívám se, že není správné setrvávat na kogentním výkladu tam, kde je možno příkaz zákona snadno obcházet

⁶⁸ rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 3. května 1923, Rv I 1506/22

⁶⁹ rozsudek rakouského Nejvyššího soudu (OGH) ze dne 18. dubna 1963, sp. zn. 7 Ob 80/63

⁷⁰ § 463 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), dostupné na www.dejure.de

⁷¹ KLUNZINGER, Eugen. *Einführung in das Bürgerliche Recht*. 6. Auflage, München: Verlag Vahlen, 1995, s. 289.

⁷² LARENZ, Karl. *Lehrbuch des Schuldrechts*, München: C. H. Beck, 13. Auflage, 1986, s. 153.

⁷³ § 603 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

⁷⁴ ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník: Komentář - 2. díl*. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1587.

⁷⁵ ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník: Velký akademický komentář - 2. díl*. Praha: Linde, 2008, s. 1761.

například uzavřením dohody o převzetí dluhu. Důvody k aplikaci dispozitivního výkladu jsou stejné jako u problematiky nepřevoditelnosti oprávnění z předkupního práva.

Zahraniční úprava se v některých případech liší. V německém BGB je sice stanovena nepřevoditelnost předkupního práva, ale za předpokladu, že se smluvní strany nedohodnou jinak. Zákoník přímo stanoví: „*Předkupní právo není převoditelné a nepřechází na dědice oprávněného, pokud není dohodnuto něco jiného. Je-li právo omezeno na určitou dobu, je v pochybnostech děditelné.*“⁷⁶ Myslím si, že německá právní úprava přesně vystihuje moderní pojetí předkupního práva. Jednak chrání povinného tím způsobem, že bez jeho souhlasu není možné předkupní právo převádět a zároveň respektuje smluvní svobodu účastníků.

Vyvratitelná domněnka děditelnosti má své opodstatnění u časově omezeného právního poměru. Pokládám za nespravedlivé, aby byl zavázaný zvýhodněn v důsledku nepředvídatelné události na straně oprávněného.

Rakouský občanský zákoník k povaze předkupního práva stanoví: „*Předkupní právo také nemůže být ani postoupeno třetímu, ani přeneseno na dědice oprávněné osoby.*“⁷⁷ Podle judikatury se jedná o kogentní právní normu: „*Ustanovení § 1074 občanského zákoníku, podle kterého nemůže být předkupní právo převedeno na třetí stranu a přecházet na dědice oprávněného je závazné povahy.*“⁷⁸ Jako důvod pro donucující charakter se uvádí ochrana volného disponování s majetkem.⁷⁹ Z toho lze usoudit, že naše právní úprava je založena na stejné koncepci a nepochybně se inspirovala v ABGB.

⁷⁶ § 473 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), dostupné na www.dejure.de

⁷⁷ § 1074 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, dostupné na www.jusline.at

⁷⁸ rozsudek rakouského Nejvyššího soudu (OGH) ze dne 13. dubna 1959, sp. zn. 3 Ob 140/59

⁷⁹ AICHER, Josef. *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*. Wien: Manzsche Verlags – und Universitätsbuchhandlung, 2000, s. 2347.

Předkupní právo spoluvlastníků

Institut zákonného předkupního práva v občanském zákoníku je předmětem řady diskuzí a sporů. Jedná se o cizorodý prvek, který až na výjimky kontinentální právní řády neznají. Vzniká na základě zákona společně se vznikem spoluvlastnictví. Zákonné předkupní právo spoluvlastníků je věcné předkupní právo.

Rakouský občanský zákoník ABGB upřednostňuje vlastnické právo spoluvlastníka nad zájmy ostatních spoluvlastníků, a proto zákonné předkupní právo nezná. Pokud spoluvlastník neporušuje práva ostatních, je oprávněn svůj podíl úplatně či bezúplatně zcizit, zastavit nebo odkázat.⁸⁰ Také německý BGB spoluvlastníkům nepřiznává zákonné předkupní právo. S ohledem na zásadu smluvní volnosti, může být upraveno smluvně. Zároveň nejsou vyloučeny dohody o správě společného pozemku. Je-li smluvní ujednání zapsáno v pozemkové knize, tak zavazuje i právní nástupce.⁸¹

Vzhledem k tomu, že zákonné předkupní právo spoluvlastníků je upraveno pouze v jednom paragrafu části druhé občanského zákoníku, je ponechán široký prostor pro výklad tohoto institutu. Nedostatek výslovné právní úpravy je částečně vyřešen aplikací obecné úpravy předkupního práva. K tomu judikatura uvádí: „*Právní úprava předkupního práva (§ 602 a násl. ObčZ) se použije nejen v případech smluvního předkupního práva, nýbrž podpůrně i všude tam, kde zákonem stanovené předkupní právo neobsahuje zvláštní úpravu.*“⁸²

Platný občanský zákoník stanoví, že: „*převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj spoluvlastnický podíl, mají ostatní spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod spoluvlastnického podílu na osoby blízké (§ 116,117).*“⁸³ Je důležité zmínit, že citované ustanovení zákona upravuje práva a povinnosti spoluvlastníka při nakládání se spoluvlastnickým podílem, nikoliv celkem. Z dikce zákona vyplývá, že při převodu spoluvlastnického podílu na třetí osobu (osobu nikoliv blízkou), má spoluvlastník povinnost nabídnout nejprve podíl ke koupi ostatním spoluvlastníkům. Z toho vyplývá, že ostatní spoluvlastníci mohou využít své předkupní právo teprve v okamžiku, kdy některý z nich převádí spoluvlastnický podíl. Pokud k převodu nedojde, žádný ze spoluvlastníků nemá

⁸⁰ § 829 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, dostupné na www.jusline.at

⁸¹ ROMBACH, Claudie. Nemovitosti v německém právu. *Ad Notam*, 2002, č. 2, s. 29.

⁸² rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. srpna 2003, sp. zn. 33 Odo 178/2003

⁸³ § 140 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

povinnost nabízet svůj podíl k odkoupení ostatním spoluvlastníkům. Stejně tak nemohou ostatní spoluvlastníci předkupní právo uplatňovat.⁸⁴

Převod a přechod spoluvlastnického podílu

Ustanovení § 140 se vztahuje pouze na případy převodů spoluvlastnického podílu, a proto jej nelze aplikovat při přechodu vlastnického práva. Za převod se považuje: „...*nabytí vlastnického práva (spoluvlastnického podílu) na základě projevu vůle, tedy smlouvou, přechodem je nabytí na základě jiných právních skutečností.*“⁸⁵ Tento závěr právní teorie je podepřen i konstantní judikaturou, podle které zákonné předkupní právo neposkytuje spoluvlastníkům ochranu, když se spoluvlastnický podíl dědí, bez ohledu na zákonnou nebo testamentární posloupnost.⁸⁶ Předkupní právo spoluvlastníků se také neuplatňuje při prodeji spoluvlastnického podílu v rámci výkonu rozhodnutí.

Převod spoluvlastnického podílu na osobu blízkou

Podle občanského zákoníku není spoluvlastník omezen předkupním právem při převodu podílu na osobu blízkou. Zákon tyto subjekty definuje pouze jako fyzické osoby: „*osobou blízkou je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel, partner, jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní.*“⁸⁷

V judikatuře nelze nalézt spolehlivou odpověď na otázku, zda může být osobou blízkou i právnická osoba. V dřívějších rozhodnutích není právnická osoba pojata za osobu blízkou spoluvlastníkovi, který na ni převedl spoluvlastnický podíl: „*Vložil-li spoluvlastník – společník obchodní společnosti svůj spoluvlastnický podíl k nemovitosti do obchodní společnosti s ručením omezeným, aniž by spoluvlastnický podíl nabídl k odkoupení ostatním spoluvlastníkům, porušil svou právní povinnost, která mu vyplývá z předkupního práva ostatních spoluvlastníků.*“⁸⁸ V rozsudku se soud nejprve zabýval vztahem mezi nepeněžitým vkladem a převodem podle § 140. Souhlasím se stanoviskem, podle kterého má nepeněžitý vklad do obchodní společnosti stejný charakter jako kupní smlouva. Pojmovým znakem je dvoustranný právní úkon a úplatnost. Nepeněžitý vklad musí mít objektivně zjistitelnou cenu a protiplnění společnosti spočívá v nabytí nebo zvýšení účasti

⁸⁴ ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*, 2009, č. 5, s. 154.

⁸⁵ FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: komentář - 1. díl*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, s. 472.

⁸⁶ stanovisko kolegia Nejvyššího soudu Slovenské socialistické republiky ze dne 8. března 1973, sp. zn. Cpj 8/72

⁸⁷ § 116 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

⁸⁸ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. dubna 2001, sp. zn. 22 Cdo 1143/2000, stejný závěr v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 10. října 2001, sp. zn. 22 Cdo 2474/2000

ve společnosti. S dalším závěrem Nejvyššího soudu nemohu souhlasit. Domnívám se, že i právnická osoba může být za určitých okolností osobou blízkou. Újmu společnosti by společník, vzhledem ke své majetkové účasti, nepochybně považoval za újmu vlastní.

V pozdějším rozhodnutí zaujal stejný senát opačné stanovisko: „*vkládá-li podílový spoluvlastník svůj spoluvlastnický podíl do společnosti s ručením omezeným, jejímž je společníkem, jde o převod spoluvlastnického podílu osobě jemu blízké a ostatním podílovým spoluvlastníkům předkupní právo nevzniká.*“⁸⁹ Domnívám se, že takový způsob rozhodování je zcela proti smyslu existence Nejvyššího soudu. Zásadní funkcí vrcholného soudního orgánu je sjednocování judikatury, a proto měla být věc předložena velkému senátu občanskoprávního kolegia.

V aktuálních rozhodnutích je patrný příklon k extenzivnímu výkladu § 116. Podle něj nelze vyloučit, že právnická osoba může být osobou blízkou, zejména je-li dlužník jejím společníkem či zaměstnancem a zároveň pokud by újmu společnosti důvodně pociťoval jako újmu vlastní.⁹⁰ I s přihlédnutím k tomu, že soud na odůvodnění často odkazuje⁹¹, pokládám právnickou osobu za osobu blízkou. Je však nutné, aby mezi nimi existoval vztah, který odůvodňuje, že újmu jednoho subjektu má druhý za újmu vlastní.

Stejné pojetí převládá i v právní teorii. U zákonného předkupního práva spoluvlastníků se používá analogicky § 116 o osobách blízkých i na obchodní společnosti.⁹² Na rozdíl od tradičního pojetí blízkých osob, je tedy v praxi při převodu spoluvlastnického podílů přijat rozšiřující výklad, zahrnující mezi osoby blízké i fiktivní, uměle vytvořené subjekty.⁹³

Závěry judikatury jsou také podrobeny kritice. Ratio legis § 140 je zachovat vliv stávajících spoluvlastníků na možné změny v subjektech spoluvlastnického vztahu.⁹⁴ S tím souhlasím, ale nepřiznávám přednost úmyslu zákonodárce chránit tyto vztahy před výlučným právem vlastníka svobodně nakládat s majetkem. Převažující judikatura navíc představuje relativně snadný způsob, jak změnou společníků obcházet zákon. Podle mého názoru je jediným řešením vypustit zákonné předkupní právo spoluvlastníků z právní úpravy. Vzorem by mohlo být německé právo, které ponechává uspořádání právních

⁸⁹ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. dubna 2004, sp. zn. 22 Cdo 1836/2003

⁹⁰ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. ledna 2010, sp. zn. 29 Cdo 4822/2008

⁹¹ například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. srpna 2011, sp. zn. 29 Cdo 1955/2010, dále rozsudek sp. zn. 29 Cdo 4536/2009

⁹² FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: komentář - 1. díl*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, s. 474.

⁹³ ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník: Komentář - 1. díl*. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 633.

⁹⁴ RICHTER, Tomáš. Obchodní společnost jako osoba blízká – několik poznámek k judikatuře Nejvyššího soudu. *Právní rozhledy*, 2007, č. 15, s. 556.

poměrů na spoluvlastnících. Možnost svobodné dispozice s podílem tak může být omezena vzájemnou dohodou. Ujednání působí obligačně, popřípadě zápisem v pozemkové knize i věcněprávně.⁹⁵

Smluvní úpravou lze předcházet negativním účinkům právní úpravy, protože zákonné omezení spoluvlastníka připouští modifikace. K tomu Nejvyšší soud uvádí: „Ustanovení § 140 je ustanovením dispozitivním a spoluvlastníci se od něj po dohodě mohou odchýlit. To vyplývá zejména ze skutečnosti, že na porušení předkupního práva váže zákon jen relativní neplatnost, a také z toho, že § 140 ObčZ s dohodou spoluvlastníků o výkonu předkupního práva počítá.“⁹⁶

Stávající podoba předkupního práva spoluvlastníků se ukázala jako nevyhovující, a proto není převzata do budoucího kodexu soukromého práva. Schválené znění rozlišuje mezi vznikem spoluvlastnictví na základě vůle smluvních stran nebo bez její existence. Je-li založeno smlouvou, tak především platí zásada smluvní volnosti: „Spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle. Takové nakládání však nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají.“⁹⁷ Svoboda vlastníka však není bez výjimky, omezení mohou vznikat jednak smluvně, ale i na základě zákona. Pokud spoluvlastnictví vznikne bez ohledu na vůli spoluvlastníků, tak budou mít ostatní spoluvlastníci zákonné předkupní právo k podílům, které však bude trvat jen šest měsíců od dne vzniku spoluvlastnictví. Výjimkou je zemědělský závod, kde se s časovým ohraničením nepočítá. Na rozdíl od současného vymezení subjektů, kterým lze převádět bez ohledu na zákonné předkupní právo, je podán přesný taxativní výčet. Jedná se pouze o manžela, sourozence nebo příbuzného v řadě přímé.⁹⁸

Podle důvodové zprávy by se měli spoluvlastníci během lhůty dohodnout a své právní poměry uspořádat, poměrně krátká doba je zvolena s ohledem na respektování vlastnického práva.⁹⁹ V tomto směru je zřejmá inspirace německým BGB ukládajícím předkupní právo spoluvlastníků při převodu dědického podílu. „Převádí-li dědic svůj podíl na třetí osobu, mají ostatní spoludědicové předkupní právo. Lhůta pro výkon předkupního

⁹⁵ BASSENGE, Peter a kol. *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch*. 64. Auflage, München: C. H. Beck, 2005, s. 1137.

⁹⁶ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. února 2004, sp. zn. 22 Cdo 1599/2003

⁹⁷ § 1123 návrhu občanského zákoníku ve znění schváleném Poslaneckou sněmovnou Parlamentu ČR dne 9. listopadu 2011

⁹⁸ § 1124 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění schváleném Poslaneckou sněmovnou Parlamentu ČR dne 9. listopadu 2011

⁹⁹ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 486.

*práva je dva měsíce. Předkupní právo se dědí.*¹⁰⁰ Účelem je chránit spoluvlastnický vztah dědiců před nežádoucím vstupem třetí osoby. Zákon tak dočasně omezuje nakládání s podílem, aby se mohly spoluvlastnické vztahy dědiců upevnit.¹⁰¹ Podle judikatury se předkupní právo vztahuje výlučně na prodej dědického podílu: „*Na jiné případy převodu, jako jen například směna, darování a zajišťovací převod, nemůže být předkupní právo rozšířeno.*“¹⁰² V tom má být budoucí zákoník odlišný, neboť ve snaze předejít obcházení zákona, budou mít spoluvlastníci přednostní právo i v případech bezúplatného zcizení. Stejně jako *de lege lata* se nevyklučuje odchýlná dohoda spoluvlastníků.

¹⁰⁰ § 2034 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), dostupné na www.dejure.de

¹⁰¹ BASSENGE, Peter a kol. *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch*. 64. Auflage, München: C. H. Beck, 2005, s. 2226.

¹⁰² rozsudek německého Spolkového soudního dvora (BGH) ze dne 14. listopadu 1969, sp. zn. V ZR 115/66

Problematika darování spoluvlastnického podílu

Jak jsem již uvedl v rámci možných modifikací závazkového vztahu mezi oprávněným a povinným, nelze předkupní právo omezit jen na případy vedlejších ujednání u kupních smluv. V občanském zákoníku je možnost sjednání předkupního práva nevhodně zařazena pod kupní smlouvu. To může vyvolat nesprávnou představu, že jej lze sjednat pouze pro prodej věci. Předpokládám, že ustanovení o možnosti dohodnout takové právo i pro případ jiného zcizení než prodejem¹⁰³, je natolik určité, že jakýkoliv restriktivní výklad omezující předkupní právo na prodej věci vylučuje. V tomto případě se plně projevuje smluvní volnost kontrahentů. Pokud se oprávněný s povinným nedohodnou i na jiném způsobu zcizení, předkupní právo by se uplatnilo pouze při prodeji věci.

Je otázkou, zda je nutné výslovně stanovit, že se předkupní právo vztahuje i na darování nebo postačí pouhé ustanovení o „jiných způsobech zcizení“. Tato problematika u nás není zatím s konečnou platností vyřešena. Vzhledem k tomu, že občanský zákoník převzal úpravu smluvního předkupního práva z ABGB, předkládám, jak se s tímto pojmem vypořádal Nejvyšší rakouský soud. Podle něj lze zařadit darování pod jiný způsob zcizení za určitých předpokladů. Tím zásadním je, aby ve smlouvě o zřízení předkupního práva byla upravena cena, za kterou by mohlo být právo realizováno. Jestliže cena nebude určena, lze dohodu stran o předkupním právu vyložit tak, že se na darování nevztahuje.¹⁰⁴

Naše právní praxe se také přiklání k extenzivnímu výkladu a zařazuje pod jiné způsoby zcizení jak úplatné, tak i bezúplatné převody.¹⁰⁵ Východiskem pro správnou aplikaci § 602 odst. 2 bude zkoumání vůle smluvních stran. Tomu nasvědčuje ustanovení § 35 odst. 2, který stanoví, že: „Právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem.“ Závěrem dodám, že mohou nastat následující situace. Buď je darování ve smlouvě výslovně uvedeno, nebo smlouva odkazuje na jiné způsoby zcizení a zároveň je stanovena cena, za kterou může být předkupní právo vykonáno. Obojí znamená, že strany měly na mysli vztáhnout předkupní právo i na darování. Jestliže smlouva pouze uvádí jiné způsoby zcizení, ale neuvede cenu, kterou by měl oprávněný zaplatit, aby mohl své předkupní právo vykonat, je nutné zkoumat účel celé dohody o předkupním právu. Tedy to zda vůle stran směřovala

¹⁰³ § 602 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰⁴ rozsudek rakouského Nejvyššího soudu (OGH) ze dne 22. září 1993, sp. zn. 5 Ob 64/93, publikován v SVOBODOVÁ, Magda, BUČKOVÁ, Ivana. Rakousko: Nejvyšší soud (OGH): Výkon předkupního práva při darování. *Právní rozhledy*, 1994, č. 10, s. 378.

¹⁰⁵ rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 29. června 2004, č. j. 7 Cmo 276/2003-130

k zahrnutí darování pod jiné způsoby zcizení. Souhlasím s názorem, že pokud se má dohoda vztahovat i na jiné způsoby zcizení: „... je na místě sjednat předem cenu, za niž bude předkupník oprávněn věc vykoupit.“¹⁰⁶ Pokud tak účastníci neučiní, mohou vznikat komplikované spory ohledně výkladu smlouvy.

Podstatně komplikovanější situace nastává u předkupního práva spoluvlastníků dle §140 občanského zákoníku. Ustanovení § 602 totiž počítá s možností smluvního předkupního práva v případě prodeje a umožňuje rozšíření i na jiné případy. Oproti tomu § 140 užívá rozporuplný výraz „převod“.

Tento pojem je příčinou sporů o to zda zahrnuje převody úplatné i bezúplatné, kam řadíme darování. Jazykovým výkladem jsem nebyl schopen dojít k závěru, co tento výraz přesně znamená. Právní teorie se rozdělila na zastánce extenzivního výkladu zahrnujícího převody úplatné i bezúplatné, a příznivce restriktivního pojetí, omezujícího předkupní právo pouze na úplatné převody.

Výrazem „převod“ se v právní nauce rozumí přenos práva z převodce na nabyvatele na základě určité právní skutečnosti. Touto skutečností je nejčastěji smlouva.¹⁰⁷

Názor, že předkupní právo se vztahuje i na darování spoluvlastnického podílu je podepřen řadou argumentů. Z tohoto pohledu zasluhuje pozornost úsudek, že pokud by měl zákonodárce na mysli jen úplatný převod, mohl použít termín „prodává“¹⁰⁸. Na druhou stranu se domnívám, že stejně tak, kdyby se mělo jednat i o bezúplatné převody, patrně by byl použit výraz „zcizuje“. Širokému výkladu nasvědčuje také účel ustanovení § 140, kterým je poskytnout podílovým spoluvlastníkům možnost ovlivnit, které osoby s nimi budou ve spoluvlastnickém vztahu. Ochrana podílových spoluvlastníků před vstupem nové osoby do podílového spoluvlastnictví je tímto v podstatě nadřazena právu vlastníka svobodně nakládat a rozhodovat o svém majetku. S tím koresponduje i rozhodnutí Ústavního soudu, kterým nepřímou podporou existenci zákonného předkupního práva v rámci darování spoluvlastnického podílu. I když nepochybuji o správnosti výroku, že: „*Spoluvlastnictví velmi úzce navazuje na ochranu vlastnického práva poskytovanou zejména podle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, podle něhož vlastnictví všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu,*“ nemohu se ztotožnit s další argumentací téhož nálezu: „...*tak jak nikdo v zásadě nemůže být spravedlivě nucen, aby setrval ve spoluvlastnickém vztahu, tak nemůže být nucen, aby přijal*

¹⁰⁶ ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace I. *Ad Notam*, 2006, č. 1, s. 4.

¹⁰⁷ ELIÁŠ, Karel. Výklad § 140 odst. 1 ObčZ. *Právní rozhledy*, 2009, č. 15, s. 547.

¹⁰⁸ tamtéž

*jiného spoluvlastníka bez projevu vlastní vůle.*¹⁰⁹ Tento výrok Ústavního soudu považuji za nadbytečný, protože stávajícím spoluvlastníkům zákon poskytuje ochranu tím, že se mohou dohodnout o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, popřípadě pokud k dohodě nedojde, zruší a vypořádá spoluvlastnictví soud na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka.¹¹⁰ Tedy spoluvlastník, který z jakéhokoliv důvodu nesouhlasí s osobou nového spoluvlastníka, je dostatečně chráněn tím, že nemusí ve spoluvlastnickém vztahu nadále zůstat. Z toho plyne, že k naplnění myšlenky Ústavního soudu dochází i jinak, aniž by bylo třeba striktně trvat na předkupním právu spoluvlastníků v případě darovací smlouvy.

Teorii o existenci předkupního práva i u bezúplatného převodu zastává také prof. Fiala, který k darování spoluvlastnického podílu poznamenává, že v situaci, kdy by se předkupní právo na darovací smlouvy nevztahovalo, docházelo by k častým simulovaným právním úkonům s cílem se předkupnímu právu vyhnout.¹¹¹ Tato úvaha má své opodstatnění, jelikož prokázání simulovaného právního úkonu a tedy zjištění jeho neplatnosti je značně komplikované, někdy i vcelku nemožné.

Přesto převažují názory, vztahující § 140 jen na úplatné převody, i když pochybnosti takového výkladu nadále zůstávají a jsou předmětem častých diskuzí.

Předkupní právo je v tomto smyslu chápáno jako neúnosné omezení vlastnické autonomie, které nastává bez ohledu na vůli spoluvlastníka zcizujícího svůj podíl.

Další důvodem k zamyšlení je stanovení ceny, za kterou budou mít ostatní spoluvlastníci právo věc odkoupit, jestliže chce spoluvlastník svůj podíl darovat. V případě, že by se předkupní právo vztahovalo i na bezúplatné převody, lze souhlasit s prof. Eliášem v tom, že je nesmyslná úvaha přednostního darování podílu spoluvlastníkovi oprávněnému ze zákonného předkupního práva. Ten by pouze měl právo podíl odkoupit a to za cenu sjednanou popřípadě cenu obvyklou.¹¹² Stanovení obvyklé ceny bývá problematické, jelikož mohu sice srovnávat nabídky, ale nejsem schopen zjistit, za jakou cenu se konkrétní převod skutečně realizuje.

Určitý vývoj problematiky zákonného předkupního práva a darování, lze spatřit i v rozhodování soudů. Rozsudek Krajského soudu v Brně (z roku 1994) sice stanoví, že: „*Ustanovení § 140 ObčZ je třeba v souvislosti s ustanoveními § 602 odst. 1 a § 606 ObčZ vykládat tak, že pouze tehdy, kdy některý ze spoluvlastníků chce úplatně převést svůj podíl na*

¹⁰⁹ nález Ústavního soudu ze dne 11. června 1997, sp. zn. I. ÚS 279/95

¹¹⁰ § 141, 142 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹¹¹ FIALA, Josef. Překupní právo. *Bulletin advokacie*, 1992, č. 10, s. 27.

¹¹² ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*, 2009, č. 5, s. 154.

třetí osobu, která není pro něho osobou blízkou, a tato třetí osoba nabídne, že jeho podíl koupí, vznikne spoluvlastníku povinnost nejdříve svůj podíl nabídnout ke koupi ostatním spoluvlastníkům.¹¹³ Odůvodnění rozsudku ke škodě věci neobsahuje žádné argumenty, o které soud opřel svá tvrzení.

Nejvyšší soud se touto otázkou zabýval okrajově v souvislosti se spoluvlastnickým podílem na nemovitosti jako předmětem nepeněžitého vkladu do společnosti s ručením omezeným. Převádějící spoluvlastník byl současně společníkem společnosti, do které byl vklad vložen. Z rozsudku nelze učinit závěr o tom, zda se předkupní právo vztahuje na bezúplatné převody či nikoliv, protože se jednalo o přezkum v rámci dovolání, kde navíc platí vázanost soudu dovolacím důvodem. Myslím si, že stojí za zmínku právní věta vyslovená v rozhodnutí: „Vloží-li spoluvlastník – společník obchodní společnosti svůj spoluvlastnický podíl k nemovitosti do obchodní společnosti s ručením omezeným, aniž by spoluvlastnický podíl nabídl k odkoupení ostatním spoluvlastníkům, porušil svou právní povinnost, která mu vyplývá z předkupního práva ostatních spoluvlastníků.“¹¹⁴ Je zřejmé, že Nejvyšší soud později vymezil osobu blízkou ve smyslu § 140 jinak, neboť se částečně přiklonil k názoru, že předkupní právo se vztahuje jen na úplatné převody, protože smlouva je svým způsobem úplatná, i když převodce nedostane kupní cenu, ale místo ní určitý podíl ve společnosti.¹¹⁵

Za průlomové rozhodnutí považuji rozsudek Nejvyššího soudu, ve kterém přímo vyloučil případy darování ze zákonného předkupního práva. Navíc se stalo impulsem pro ostrou polemiku o povaze zákonného předkupního práva.

Nejvyšší soud se v rámci dovolacího přezkumu zabýval otázkou, zda se zákonné předkupní právo spoluvlastníků podle ustanovení § 140 vztahuje i na případ darování. K soudu I. stupně byla podána žaloba, kterou se žalobci domáhali uložení povinnosti uzavřít kupní smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu z titulu porušení jejich zákonného předkupního práva. Za žalovanou označili osobu, které byl spoluvlastnický podíl darován, bez učinění nabídky k uplatnění předkupního práva. Okresní soud vydal rozsudek, kterým uložil žalované povinnost uzavřít se žalobci kupní smlouvu. Své rozhodnutí odůvodnil tak, že žalovaná neprokázala, že je ve vztahu k dárkyni osobou blízkou ve smyslu § 140. Došlo tedy k porušení zákonného předkupního práva a darovací smlouva je neplatná podle § 40a občanského zákoníku.¹¹⁶ Z odůvodnění je zřejmé, že soud I. stupně vztahuje zákonné předkupní právo i na darování. Krajský soud v Praze jako soud

¹¹³ rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 1. září 1994, sp. zn. 14 Co 369/94

¹¹⁴ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. dubna 2001, sp. zn. 22 Cdo 1143/2000

¹¹⁵ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. dubna 2004, sp. zn. 22 Cdo 1836/2003

¹¹⁶ rozsudek Okresního soudu v Příbrami ze dne 4. června 2006, č. j. 12 C 218/2004-331

odvolací tento rozsudek potvrdil. V odůvodnění poukázal na rozdíl mezi přechodem a převodem vlastnického práva.¹¹⁷ Domnívám se, že se soud v rozhodnutí inspiroval názorem, že převod spoluvlastnického podílu je nutné vykládat extenzivně. Kdyby se mělo jednat pouze o převody úplatné, zákonodárce by v § 140 užil slovo prodej uvedené v § 602. Tuto domněnku zakládám na podobnosti odůvodnění rozsudku s komentářem k občanskému zákoníku.¹¹⁸

Nejvyšší soud připustil proti rozsudku Krajského soudu v Praze dovolání, s tím, že možnost uplatnění předkupního práva v případě darování spoluvlastnického podílu je otázkou zásadního právního významu, kterou dovolací soud neřešil. Nejvyšší soud rozsudky obou soudů zrušil. V rozhodnutí uvedl zásadní právní větu: „*Předkupní právo náleží spoluvlastníkovi jen v případě prodeje spoluvlastnického podílu, nikoliv jde-li o jeho darování. Vztažení principů předkupního práva i na darovací smlouvy by bylo v rozporu se zákonem.*“¹¹⁹ Na rozdíl od předchozích rozhodnutí je patrný pokus o jeho řádné odůvodnění. Závěr o tom, že předkupní právo svědčí spoluvlastníkovi jen v případě prodeje podílu, zakládá na gramatickém výkladu pojmu „předkupní právo,“ který nelze vykládat jinak než jako právo věc koupit. Osobně si touto interpretací nejsem zcela jistý, nevidím důvod, proč by nebylo možné hovořit o předkupním právu oprávněného pro případy obdarování jiné osoby. Na druhou stranu považuji za přesvědčivý argument, že: „*Postup, při kterém se „cena nabídnutá někým jiným“ nahrazuje cenou určenou znaleckým posudkem, nemá oporu v žádném ustanovení občanského zákoníku a nevyplývá ani z povahy věci.*“¹²⁰

Stejný závěr zmiňuje i právní teorie: „...za situace, kdy došlo k bezúplatnému převodu, je zcela přirozené vyloučit, aby se oprávněnému spoluvlastníkovi dostal spoluvlastnický podíl bezúplatně. Zároveň však nelze ani dobře určit cenu za takto převáděný spoluvlastnický podíl, za který by jej mohl oprávněný spoluvlastník koupit, neboť tato cena je přísně individuální. Je tomu tak proto, že ji jako takovou nelze nějakým způsobem zprůměrovat (z toho důvodu není podle našeho názoru namístě uvažovat v této souvislosti ani o obvyklé ceně, což se někdy též navrhuje).“¹²¹

¹¹⁷ rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 31. ledna 2007, č. j. 29 Co 604/2006-396

¹¹⁸ BIČOVSKÝ, Jaroslav, HOLUB, Milan. *Občanský zákoník: Poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou*. Praha: Linde, 1995, s. 146.

¹¹⁹ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2008, sp. zn. 22 Cdo 2408/2007

¹²⁰ tamtéž

¹²¹ MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Josef. Znovu k zákonnému předkupnímu právu podílových spoluvlastníků. *Právní rozhledy*, 2010, č. 8, s. 293.

Z citovaného rozhodnutí nemohu učinit definitivní závěr nad danou problematikou, neboť rozdělilo právní praxi na jeho zastánce a odpůrce. Kritika spočívá v tom, že: „zákonné předkupní právo nemá souvislost s tím, zda osoba povinná z předkupního práva zcizuje spoluvlastnický podíl za úplaty či bezúplatně, ale s tím, že ostatní spoluvlastníci mají právo si spoluvlastnický podíl přednostně koupit.“¹²²

Ústavní soud se přiklonil ke stanovisku Nejvyššího soudu: „Závěr, že předkupní právo podílového spoluvlastníka se při převodu spoluvlastnického podílu na základě darovací smlouvy neuplatní, je ústavně konformní.“¹²³ Přestože Ústavní soud není oprávněn přezkoumávat věcnou správnost rozhodnutí obecných soudů, považuji jeho názor pro právní praxi za zásadní. Pokud by se měla v budoucnu konstantní judikatura změnit, vyžadovalo by to nejen rozhodnutí velkého senátu Nejvyššího soudu, ale bylo by nutné se zabývat i tímto rozhodnutím Ústavního soudu.

Pojem „převod“ uvedený v § 140 lze vykládat také i opačným způsobem. Pro ilustraci jeho složitého uchopení, uvádím rozhodnutí Nejvyššího soudu Slovenské republiky. Právní úprava zákonného předkupního práva spoluvlastníků je shodná s českou právní úpravou. Slovenský Nejvyšší soud rozhodl, že: „Předkupní právo podílového spoluvlastníka se uplatňuje i při převodu spoluvlastnického podílu na základě darovací smlouvy.“¹²⁴ Stejně jako český Nejvyšší soud, uvádí v odůvodnění gramatický výklad slova „převod“, ale dochází z něj k opačnému závěru.

Při pokusu o shrnutí této problematiky, vycházím z názoru, že ustanovení občanského zákoníku o zákonném předkupním právu je nevhodné a bylo by možné jej z právní úpravy vypustit.¹²⁵ Domnívám se, že pokud nový občanský zákoník de lege ferenda tento institut neupravuje, bylo by vhodné i de lege lata § 140 omezit pomocí restriktivního výkladu slova „převod“. V moderním právním státě by neměl být takový zásah do práva spoluvlastníka svůj podíl darovat možný. Nemohu souhlasit s koncepcí, která nadřazuje právo spoluvlastnické nad právo vlastníka. Proto se plně ztotožňuji s výkladem, který srovnává tradiční hodnoty chráněné soukromým právem, mezi nimiž se bezpochyby na první místo řadí právo vlastníka.¹²⁶ Také argumenty o nutnosti ochrany

¹²² ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*, 2009, č. 5, s. 154.

¹²³ usnesení Ústavního soudu ze dne 27. ledna 2011, sp. zn. III. ÚS 3688/10

¹²⁴ rozsudek Nejvyššího soudu Slovenské republiky ze dne 25. října 2005, sp. zn. 1 Cdo 102/2005, publikován v MANDÁK, Václav. Z judikatury. *Bulletin advokacie*, 2009, č. 1-2, s. 58.

¹²⁵ ELIÁŠ, Karel, ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Principy nového kodexu soukromého práva*. Praha: Linde, 2001, s. 191.

¹²⁶ SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo spoluvlastníka – další vývoj v teorii i v judikatuře. *Právní rozhledy*, 2011, č. 9, s. 326.

ostatních spoluvlastníků nejsou zcela přesvědčivé, protože v jiných evropských kodifikacích se zákonné předkupní právo v takové podobě neuvádí a zároveň nelze říci, že by tím byly spoluvlastnické vztahy hlouběji dotčeny.

Výkon předkupního práva

Předkupní právo lze charakterizovat jako právní vztah mezi oprávněným a povinným, jehož obsahem jsou vzájemná práva a povinnosti. Samotná existence předkupního práva však ještě neznamená, že povinný je nucen nabídnout věc ke koupi oprávněnému. Tento závazek se stává aktuálním až za předpokladu, že se povinný rozhodne věc prodat, popřípadě zcizit způsobem, na který si smluvní strany předkupní právo ujednaly. To znamená, že nechce-li povinný věc zcizit, nemůže se oprávněný domáhat výkonu předkupního práva. Prof. Fiala k tomu dodává, že: „*dospělost závazku z předkupního práva se váže na okamžik rozhodnutí vlastníka prodat věc.*“¹²⁷ Z toho vyplývá, že zavázaný nemá povinnost věc nabídnout ke koupi do doby, než pojme úmysl věc zcizit. Platná právní úprava nestanoví, v jakém momentu se stává rozhodnutí vlastníka o prodeji věci právně významné. Občanský zákoník pouze uvádí, že: „*Nabídka se vykoná ohlášením všech podmínek, jde-li o nemovitost, musí být nabídka písemná.*“¹²⁸

Z logického výkladu citovaného ustanovení odvozují, že zákon spojuje nabídkovou povinnost se znalostí všech okolností prodeje, a proto samotná myšlenka o budoucím prodeji, nemá právní důsledky. Přesto nelze vyloučit, že smluvní strany zvolí jiné řešení. Například by mohli určit, že nabídka má být učiněna již okamžikem úmyslu věc prodat a to bez ohledu na neexistenci bližších podmínek.¹²⁹ Smluvní ujednání o závazku sdělit pouhou myšlenku prodeje, se však v praxi nevyskytuje. Za předpokladu, že se oprávněný s povinným nedohodli jinak, musí nabídka obsahovat všechny podmínky prodeje. Dále musí mít některé zvláštní obsahové i formální náležitosti. Zákon klade na obsah nabídky poměrně vysoké nároky, aniž by je blíže specifikoval. Výklad právní úpravy tak způsobuje potíže i v právní praxi, o čemž svědčí rozsáhlá judikatura.

Ve své podstatě je nabídka návrhem na uzavření smlouvy, tudíž musí splňovat obecné náležitosti uvedené v § 43a. Z praktického pohledu považují za významné její vymezení v judikatuře, jako: „*jednostranný právní úkon adresovaný oprávněnému, který kromě obecných náležitostí vyžadovaných zákonem pro právní úkony (§ 37 obč. zák.) a pro návrhy na uzavření smlouvy (§ 43a obč. zák. - zejména závaznost nabídky) musí obsahovat oznámení všech podmínek, za kterých zavázaný nabízí svou věc ke koupi, tj. vedle*

¹²⁷ FIALA, Josef. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*, 1992, č. 10, s. 26.

¹²⁸ § 605 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹²⁹ ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník: Velký akademický komentář – 2. díl*. Praha: Linde, 2008, s. 1757.

*podstatných náležitostí kupní smlouvy jako je předmět koupě a cena věci, i další podmínky či požadavky, za nichž má dojít k prodeji, a musí být dodržena písemná forma.*¹³⁰

Podle mého názoru je v citovaném rozhodnutí lépe formulován požadavek písemné formy než v občanském zákoníku. Ten v § 605 nevhodně uvádí, že: „jde-li o nemovitost, musí být nabídka písemná.“ Použitím výkladové metody argumentum a contario lze dojít k nesprávnému závěru o nezbytnosti písemné formy jen, je-li předmětem nabídky nemovitost. V tomto směru se ztotožňuji s názorem, že aby přijetím nabídky vznikla smlouva, je nutné dodržet písemnou formu, jestliže zákon vyžaduje písemnou formu smlouvy.¹³¹ V právní úpravě je tento požadavek poměrně častý, ať už se jedná o nájemní smlouvu k bytu či smlouvu o převodu obchodního podílu a podobně. I za předpokladu, že zákon písemnou formu nenařizuje, může být v rámci právního vztahu účastníky stanovena, což také pokládám z hlediska ochrany nároku oprávněného za nanejvýš praktické. Na druhou stranu, za některých okolností způsobují formální náležitosti nabídky značné problémy. V rámci praxe v notářské kanceláři jsem se setkal s případem, kdy převod spoluvlastnického podílu k nemovitosti prakticky nebylo možné uskutečnit bez porušení povinnosti učinit nabídku. Pro převodce, jako vlastníka singulárního podílu k několika pozemkům, vyplývala zákonná povinnost nabídnout věc k prodeji značně širokému okruhu spoluvlastníků. Z výpisu z katastru nemovitostí bylo zřejmé, že řada z nich již nežije, nebo se nachází v zahraničí. Z toho plynul závěr, že řádné učinění nabídky je spojeno s tak vysokými náklady, které převyšují samotnou hodnotu převáděné věci. Zákon tyto situace zcela opomíjí a judikatura vylučuje možnost ohlášení nabídky v periodickém tisku¹³², dokonce i telefonicky.¹³³

Nelze opomenout, že podmínky prodeje se mohou změnit i po splnění nabídkové povinnosti. Věc může být prodána výhodněji, než za podmínek, které povinný v nabídce uvedl. Vlastník se také může následně rozhodnout, že převádět nebude a majetek si ponechá. Z toho vyplývá otázka závaznosti nabídky. Jak jsem již zmínil, nabídka má podobu návrhu na uzavření smlouvy podle § 43a, a proto je nutné aplikovat ustanovení občanského zákoníku o odvolatelnosti a neodvolatelnosti návrhu. Proto se domnívám, že možnost nabídku odvolat je prakticky výjimečná. Zákon stanoví podpůrně lhůtu pro přijetí nabídky tak, že: „*Není-li dohodnuta doba, do kdy má být prodej proveden, musí oprávněná*

¹³⁰ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. října 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99 publikován v *Soudní rozhledy*, 2002, č. 4, s. 126.

¹³¹ ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obliagace II. *Ad Notam*. 2006, č. 2, s. 37.

¹³² rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. května 2000, sp. zn. 29 Cdo 2476/99

¹³³ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. října 2002, sp. zn. 30 Cdo 1370/2002

osoba vyplatit movitost do osmi dnů, nemovitost do dvou měsíců po nabídce.“¹³⁴ I kdyby smluvní strany danou lhůtu vyloučily, je nepravděpodobné, že by neurčily lhůtu jinou. Z toho jsem dospěl k závěru, že pokud povinný nestanoví v nabídce možnost odvolání návrhu, je jím vázán a to až do okamžiku skončení lhůty.

Oproti úpravě v občanském zákoníku, nezpůsobují účinky odstoupení zavázaného od smlouvy v německém právu výkladové potíže. Podle zákona: „*Ujednání zavázaného s třetí osobou, kterým se koupě činí závislou na nevyužití předkupního práva nebo kterým si zavázaný pro případ využití předkupního práva vyhradil odstoupení, je vůči oprávněnému z předkupního práva neúčinné.*“¹³⁵ V právní teorii je zákon interpretován tak, že: „*Využití předkupního práva je v zásadě nezávislé na budoucím osudu kupní smlouvy mezi povinným a třetí osobou.*“¹³⁶

Přijetí nabídky

Další nezbytnou podmínkou pro realizaci předkupněprávního vztahu je řádná akceptace nabídky oprávněným. Právní úprava však o konkrétním způsobu výkonu tohoto subjektivního práva do jisté míry mlčí a nelze z ní jednoznačně určit, kterým okamžikem je předkupní právo řádně uplatněno. Praxe se s tímto nedostatkem vypořádala tak, že rozlišuje mezi pouhým prohlášením o přijetí nabídky a zaplacením kupní ceny předmětu předkupního práva. Podle konstantní judikatury dochází k přijetí nabídky teprve vyplacením kupní ceny ve vymezené lhůtě.¹³⁷ Je třeba poznamenat, že dohodou smluvních stran lze vztáhnout účinky akceptace nabídky již k okamžiku, kdy oprávněný své právo uplatní, bez ohledu na zaplacení předmětu koupě.

Zákonná lhůta pro uhrazení ceny je stanovena dispozitivně: „*Není-li dohodnuta doba, dokdy má být prodej proveden, musí oprávněná osoba vyplatit movitost do osmi dnů, nemovitost do dvou měsíců po nabídce.*“¹³⁸ V Německém právu je vymezena podobně, a to dva měsíce u pozemků a týden u ostatních věcí.¹³⁹ V rakouské právní úpravě je lhůta pro řádnou akceptaci nabídky podstatně kratší, poněvadž oprávněný musí movitou věc vyplatit do čtyřadvaceti hodin a nemovitou do třiceti dnů po učinění nabídky.¹⁴⁰ Podle mého názoru jsou takto krátké podpůrné lhůty neúčelné, jelikož oprávněný bude mít v řadě

¹³⁴ § 605 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹³⁵ § 465 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), dostupné na www.dejure.de

¹³⁶ KLERX, Oliver. *Der Praxiskaufvertrag – Mustervertrag mit Anmerkungen und Hinweisen für die Praxis*, 1. Auflage, Norderstedt: Books on Demand, 2005, s. 18.

¹³⁷ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. června 2007, sp. zn. 22 Cdo 1996/2005

¹³⁸ § 605 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹³⁹ § 469 odst. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), dostupné na www.dejure.de

¹⁴⁰ § 1075 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, dostupné na www.jusline.at

případů problémy se zajištěním finančních prostředků a to především tehdy, má-li v úmyslu si na koupi věci půjčit. Z praktického hlediska je i dvouměsíční lhůta pro odkup nemovitosti poměrně krátká, protože potřebuje-li si předkupník opatřit hotovost od peněžního ústavu, tak jednání o poskytnutí půjčky je obvykle spojené s řadou časově náročných právních úkonů. Zmínil bych zejména prověřování bonity klienta, opatření ručitele, zřízení zástavního práva ve prospěch banky a podobně. V tomto ohledu považuji za správné, že budoucí právní úprava počítá s ještě delší lhůtou pro zaplacení nemovitosti a to tříměsíční.¹⁴¹ Jisté negativum spatřuji v tom, že vlastník je učiněnou nabídkou neúměrně dlouho vázán a koupěchtivý může ztratit o nabytí věci zájem. Uvedeným situacím lze předejít smluvním ujednáním účastníků, kterým si upraví delší, popřípadě kratší lhůty k výkupu.

Prodej věci třetí osobě před uplynutím zákonné či smluvní doby k výkupu, má nejčastěji za důsledek porušení předkupního práva, nicméně v judikatuře se objevily zcela rozporné závěry. Nejvyšší soud původně zaujal stanovisko, že prodejem nabídnutého spoluvlastnického podílu před uplynutím této doby došlo k porušení předkupního práva.¹⁴² V pozdějším rozhodnutí se přiklonil k opačnému výkladu, i když skutkový byl poněkud složitější. Podíl na nemovitosti, ke kterému se vztahovalo zákonné předkupní právo, byl převeden před uplynutím dvouměsíční lhůty uvedené v § 605. V nabídce adresované oprávněnému byla jednostranně stanovena lhůta k vyjádření, zda předkupní právo využije. Předkupník během této doby pouze odpověděl, že na nabídku bude reagovat v rámci zákonem stanovené lhůty. Před jejím skončením byla věc prodána třetí osobě. V rozhodnutí soud zdůraznil rozdíl mezi lhůtami pro akceptaci nabídky a pro vyplacení kupní ceny. První z nich zanikla marným uplynutím, neboť se během ní předkupník jasně nevyjádřil a druhá nemohla jejím zánikem pokračovat. Závěrem dodal: „*Teprve v případě řádného přijetí nabídky ve stanovené sedmidenní lhůtě, mohla stěžovatelka až do uplynutí dvouměsíční lhůty vyplatit kupní cenu nemovitosti, čímž by realizovala své předkupní právo v souladu s § 605 ObčZ.*“¹⁴³ Z důvodu možného rozporu s ústavně zaručeným právem se následně věcí zabýval Ústavní soud. Ten rozhodnutí Nejvyššího soudu zrušil. Svůj zásah do rozhodovací činnosti obecných soudů odůvodnil jednak tím, že napadený

¹⁴¹ § 2148 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění schváleném Poslaneckou sněmovnou Parlamentu ČR dne 9. listopadu 2011

¹⁴² rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. srpna 1999, sp. zn. 2 Cdon 310/96

¹⁴³ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. prosince 2004, sp. zn. 33 Odo 854/2003

rozsudek odporuje vlastní judikatuře Nejvyššího soudu a také nerespektováním lhůty pro přijetí návrhu v § 605, přičemž účastníci si nedohodli lhůtu jinou.¹⁴⁴

K názoru Ústavního soudu se přikláním do té míry, že není možné, aby Nejvyšší soud, jehož zásadním úkolem je sjednocování judikatury, vydával rozhodnutí, která si odporují. V dalším však nemohu zcela souhlasit. Domnívám se, že by měla existovat přiměřená lhůta, ve které se oprávněný musí alespoň vyjádřit, zda své předkupní právo využije či nikoliv. Zákon sice v § 140 omezuje dispoziční oprávnění spoluvlastníka, ale je vhodné, aby jeho povinnosti a právu opačné strany odpovídala povinnost předkupníka informovat o svém budoucím úmyslu. Myslím si, že takový požadavek lépe odpovídá zásadě rovnosti stran, jakožto jednomu z vůdčích principů soukromého práva.

Kromě možnosti smluvně upravit délku lhůty pro přijetí nabídky, je nutné počítat s možností, že oprávněný nabídku k výkonu předkupního práva odmítne. Za takového předpokladu, předkupní právo nezaniká uplynutím zákonné, popřípadě smluvní doby, ale již ve chvíli, kdy zavázanému dojde prohlášení o odmítnutí předkupního práva.¹⁴⁵

Chce-li předkupník právo k přednostnímu nabytí věci využít, musí jednak zaplatit cenu nabídnutou někým jiným a také splnit další podmínky, které si vlastník sjednal s koupěchtivým, pokud dohoda o předkupním právu nestanoví jinak. V případě, že nabídka obsahuje vedlejší plnění, které nemůže předkupník splnit, je možné ji kompenzovat odhadní cenou. Zjištění odhadní ceny je povinností zavázaného, jelikož se jedná o podstatnou náležitost nabídky. Nahrazení vedlejšího plnění odhadní cenou však nepřichází vždy v úvahu, a to zejména u plnění v podobě individuálně určené věci či závisujícího na vlastnostech konkrétní osoby. Nastane-li u předkupníka nemožnost plnění, závazkové předkupní právo zanikne.¹⁴⁶ Věcné předkupní právo sice nezaniká, ale nemůže být v daném případě vykonáno.

Oba následky negativně ovlivňují možnost budoucího výkonu přednostního práva k nabytí věci. Mám za to, že nejvhodnější prostředek k posílení věřiteli jistoty, předvídá § 601. Zákonodárce zde výslovně počítá s dohodou o realizaci předkupního práva za pevně stanovených podmínek. Nezřídka bude předem sjednána výkupní cena, popřípadě další podmínka. V takovém případě již cena a další podmínky nabídnuté někým jiným nejsou důležité, neboť jsou nahrazeny předem smluvenou cenou. Pokud takové podmínky

¹⁴⁴ náleží Ústavního soudu ČR ze dne 10. května 2006, sp. zn. I ÚS 156/05

¹⁴⁵ ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace II. *Ad Notam*. 2006, č. 2, s. 38.

¹⁴⁶ ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník: Velký akademický komentář – 2. díl*. Praha: Linde, 2008, s. 1755.

ujednány nejsou, je poměrně jednoduché předkupní právo obejít vedlejším ujednáním, které předkupník nemůže splnit či vyrovnat odhadní cenou.

V Německu je poskytnuta subjektivnímu právu předkupníka vyšší míru ochrany. BGB k tomu stanoví: „Zavázala-li se třetí osoba ve smlouvě k vedlejšímu plnění, které oprávněný z předkupního práva není s to splnit, musí oprávněný z předkupního práva namísto tohoto vedlejšího plnění zaplatit jeho cenu. Nedá-li se vedlejší plnění ocenit penězi, je využití předkupního práva vyloučeno, ujednání o vedleším plnění ovšem nepřichází v úvahu, když by smlouva s třetí osobou byla uzavřena i bez něj.“¹⁴⁷

Podle judikatury Spolkového soudního dvora je neúčinná dohoda o protiplnění, jejímž úmyslem je pouze znemožnit realizaci práva k prvnímu odmítnutí. Jedná se o takové podmínky, které podle své povahy nejsou typickou součástí kupní smlouvy.¹⁴⁸ V konkrétním případě bylo možné považovat provizi makléře z prodeje za obvyklou součástí kupní smlouvy, byla-li tato odměna v obvyklých mezích.¹⁴⁹ Ze zmíněného rozhodnutí vyplývá, že není rozhodující, jestli ujednání s třetí osobou zhorší postavení oprávněného, nýbrž zda se jedná o běžné protiplnění.

V rakouském občanském právu platí obdobný princip, je tedy třeba důsledně zkoumat obsah vedlejšího ujednání ve vztahu ke kupní smlouvě. V případě, že podmínky nabídnuté vedle ceny závisí na subjektivních vlastnostech třetí osoby, které nemohou být vyrovnány odhadní cenou, nelze předkupní právo využít.¹⁵⁰

Uzavření kupní smlouvy

Občanský zákoník spojuje účinky přijetí nabídky s vyplacením kupní ceny v zákonné, případně smluvně dohodnuté době.¹⁵¹ Tato formulace ovšem není zcela přesná. Právní úkon předkupníka, kterým uplatňuje své právo, musí také splňovat náležitosti přijetí návrhu na uzavření kupní smlouvy. V praxi to znamená, že pokud je objektem předkupního práva nemovitost, musí být projevy účastníků na téže listině. Tato podmínka je splněna i tím, že přijetí návrhu oprávněným je dopsáno pod textem nabídky k uplatnění předkupního práva.¹⁵²

¹⁴⁷ § 466 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), dostupné na www.dejure.de

¹⁴⁸ HUBER, Ulrich. *Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen*. 3. Auflage. Stuttgart: Kohlhammer, 1991, s. 1487.

¹⁴⁹ rozsudek německého Spolkového soudního dvora (BGH) ze dne 14. prosince 1995, sp. zn. III ZR 34/95

¹⁵⁰ rozsudek rakouského Nejvyššího soudu (OGH) ze dne 25. května 2004, sp. zn. 5 Ob 274/07s

¹⁵¹ § 605 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹⁵² CHALUPA, Luboš. Výkon předkupního práva. *Bulletin advokacie*. 2006, č. 5, s. 32.

Porušení předkupního práva

Minulá kapitola byla věnována výkonu předkupního práva na základě řádně ohlášené nabídky. Jedná se o ideální případ realizace práv a povinností účastníků. Nelze ovšem opomenout, že může dojít, a také často dochází, k porušení předkupního práva. Rád bych na případech nedodržení předkupního práva demonstroval nedokonalost platné právní úpravy. Často nezbývá, než se v řadě případů obrátit na judikaturu než na zákon samotný. Začátek kapitoly věnuji obecnému vymezení porušení předkupního práva. Dále se zaměřím na jednotlivé druhy a způsoby nedodržení povinností vyplývajících z předkupněprávního vztahu. V závěru této problematiky se pokusím vymezit možnosti, jak *de lege ferenda* upravit předkupní právo, aby nebylo opomíjeno a obcházeno.

Obecně lze hovořit o porušení předkupního práva, jestliže nejsou splněny všechny podmínky stanovené zákonem, respektive smluvním ujednáním, za předpokladu, že zákon odchýlnou úpravu připouští. Tato charakteristika je podle mého názoru aplikovatelná jak na zákonné, tak na smluvní předkupní právo. Přesto nelze každé nesplnění povinnosti považovat za klasické porušení předkupního práva. Z toho důvodu je nutné oddělit případy, kdy je předkupní právo realizováno, i když nebyla dodržena některá povinnost. Jedná se zejména o případy prodlení s předáním věci, neposkytování dostatečné součinnosti a podobně. Za těchto okolností zpravidla nelze uplatnit následky předvídané v § 603 odst. 2 a 3.¹⁵³

Nejčastěji se stává, že zavázaný vůbec neučiní nabídku k využití předkupního práva, rozhodne-li se věc zcizit, přičemž pod pojem „zcizení“ zahrnuji veškeré případy, na které se předkupní právo vztahuje, ať již na základě zákona nebo smlouvy. V situaci, kdy zavázaný, který má povinnost plynoucí buď ze smluvního, nebo zákonného předkupního práva, nenabídne věc přednostně oprávněnému a prodá ji, dochází k nesplnění jeho povinnosti. S tím jsou spojené určité právní následky. Jedná se o porušení zákona, který stanoví: „*Kdo prodá věc s výhradou, že mu ji kupující nabídne ke koupi, kdyby ji chtěl prodat, má předkupní právo.*“¹⁵⁴ V judikatuře se objevily případy, kdy není nutné trvat na splnění nabídkové povinnosti. Se zřetelem na výklad Nejvyššího soudu je nabídka nadbytečná jestliže: „*spoluvlastník o prodeji třetí osobě ví, dá však nepochybně najevo, že o věc nemá zájem a že s prodejem souhlasí.*“¹⁵⁵ Stejně tak se mohou spoluvlastníci dohodnout, že při budoucím

¹⁵³ SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*, Praha: C. H. Beck, 2005, s. 113.

¹⁵⁴ §602 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹⁵⁵ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. dubna 2004, sp. zn. 22 Cdo 1599/2003

prodeji spoluvlastnického podílu nebudou ostatní spoluvlastníci uplatňovat zákonné předkupní právo.¹⁵⁶

Nelze také vyloučit, že zavázaný učiní nabídku, ve které jsou méně výhodné podmínky, než za kterých je věc následně převedena třetí osobě. To znamená, že cena zaplacená třetí osobou nemůže být nižší, než která byla uvedena v ofertě. Chce-li povinný věc prodat za výhodnějších podmínek, například se slevou, musí učinit novou nabídku. Je otázkou, co lze považovat za výhodnější podmínky. Podle soudního výkladu: „*Je porušeno předkupní právo spoluvlastníka, za předpokladu, že podmínky splatnosti se podstatně lišily, a to natolik, že rozdíl mezi nimi mohl objektivně ovlivnit úvahu oprávněného spoluvlastníka o přijetí nabídky na realizaci předkupního práva.*“¹⁵⁷

Z toho odvozují závěr, že se musí jednat o takové okolnosti, které objektivně ovlivňují rozhodnutí předkupníka, zda nabídku přijme či nikoliv.

Následky porušení předkupního práva

Porušením předkupního práva nastává pro oprávněného obtížná situace. Věc většinou změní vlastníka, z čehož plyne i zánik primární povinnosti k nabídnutí věci. Ochrana oprávněné osoby zajišťuje občanský zákoník tím, že: „*Bylo-li předkupní právo porušeno, může se oprávněný buď na nabyvateli domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi, anebo mu zůstane předkupní právo zachováno.*“¹⁵⁸

Znění zákona je na první pohled jasné, ale při bližším zkoumání vystanou pochybnosti, zda se vztahuje jen na věcné nebo i závazkové předkupní právo. Domnívám se, že původem této nejistoty je uspěchanost novely občanského zákoníku na počátku devadesátých let. Tato velmi obsáhlá novelizace, od počátku pojatá jako provizorní, jednak obnovila zákonnou úpravu předkupního práva, ale i necitlivě převzala ustanovení o následcích porušení věcného předkupního práva z takzvaného středního občanského zákoníku. V platné právní úpravě bylo původní znění z padesátých let nepatrně pozměněno, a proto způsobuje interpretační problémy. Část odborné veřejnosti považuje § 603 odst. 3 za sankci, která se vztahuje výlučně na věcné předkupní právo. V komentáři k občanskému zákoníku toto tvrzení není podepřeno bližší argumentací.¹⁵⁹ Částečně souhlasím s názorem, že pokud by se citované ustanovení vztahovalo jak na věcné, tak závazkové předkupní právo, dojde k popření jejich rozdílných účinků.¹⁶⁰ Zároveň

¹⁵⁶ KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 219.

¹⁵⁷ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. května 2011, sp. zn. 31 Cdo 1926/2009

¹⁵⁸ § 603 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹⁵⁹ ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník: Komentář - 2. díl*. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1585.

¹⁶⁰ SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*, Praha: C. H. Beck, 2005, s. 43.

předpokládám, že i zápis do katastru nemovitostí, jako podmínka vzniku věcněprávních účinků by ztratil svůj význam. Podstata zápisu se tím omezuje jen na zachování předkupního práva proti budoucím vlastníkům věci bez vztahu k předkupnímu právu.

Také aktuální judikatura zastává restriktivní výklad omezující účinky uvedeného ustanovení zákona jen na věcné předkupní právo. Podle Ústavního soudu obligační předkupní právo nepůsobí proti nabyvateli: „*Osoba oprávněná z předkupního práva by mohla vůči zavázané osobě uplatňovat nárok na náhradu škody za podmínek ust. § 420 obč. zák. Vzhledem k pouhé závazkové (osobní) povaze předkupního práva se však oprávněná osoba nemůže na nabyvateli zcizené věci s úspěchem domáhat toho, aby ji nabyvatel koupenou věc nabídl ke koupi.*“¹⁶¹ I když považuji citovaný závěr za věcně správný, mám určité pochybnosti, zda Ústavní soud byl vůbec kompetentní v této věci rozhodovat. Jako zásadní vadu bych uvedl jednak porušení Ústavy, neboť zasáhl do výlučné pravomoci nezávislých soudů a to s vágním odůvodněním spočívajícím v neposkytnutí práva na soudní ochranu. Další vadu spatřuji v odůvodnění rozhodnutí, které pouze odkazuje na „obecně uznávanou literaturu“ od autorů Jehličky a Švestky.

Nález Ústavního soudu bezpochyby ovlivnil i budoucí rozhodování Nejvyššího soudu. V jeho konstantní judikatuře byl jasně formulován závěr o vztahení § 603 odst. 3 pouze na věcné předkupní právo. Později se senát číslo 33 přiklonil k opačnému závěru, a proto věc postoupil velkému senátu občanskoprávního a obchodního kolegia, který podrobně zkoumal zákonnou úpravu. V rozsudku se s účinky závazkového předkupního práva vypořádal tak, že: „...*pokud by § 603 odst. 3 obč. zák. zajišťoval osobě, v jejíž prospěch bylo zřízeno závazkové předkupní právo, při jeho porušení stejná práva jako osobě, v jejíž prospěch bylo zřízeno věcné předkupní právo, potom by nebylo logické, aby osoba, v jejíž prospěch bylo zřízeno věcné předkupní právo zvyšovala náklady převodní transakce a prodlužovala dobu, ve které se stane účinným, zřízením věcného předkupního práva a jeho vkladem do katastru nemovitostí. Daleko logičtější pak je závěr, že ustanovení § 603 odst. 3 obč. zák. se vztahuje pouze na věcné předkupní právo a rozšiřuje oprávnění osoby, v jejíž prospěch bylo zřízeno, způsobem v něm uvedeným.*“¹⁶²

Podle opačného názoru, není možné vztahovat § 603 odst. 3 pouze k věcnému předkupnímu právu, neboť se jedná o obecně stanovenou sankci za porušení předkupního práva.¹⁶³ Extenzivní výklad také lépe odpovídá zásadě smluvní volnosti a ochraně

¹⁶¹ náleží Ústavního soudu ČR ze dne 19. října 1999, sp. zn. I. ÚS 265/98

¹⁶² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. června 2011, sp. zn. 31 Cdo 4308/2009

¹⁶³ ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník: Velký akademický komentář – 2. díl*. Praha: Linde, 2008, s. 1766.

oprávněné osoby.¹⁶⁴ Při zkoumání výkladu § 603 odst. 3 jsem došel k závěru, že zásadní otázkou je, komu má zákon poskytnout vyšší míru ochrany. Prof. Eliáš upřednostňuje osobu, jejíž právo k přednostnímu nabytí věci bylo porušeno. Za určitých okolností je takový výklad vůči nabyvateli nespravedlivý. Opomíjí situace, kdy kupec o existenci předkupního práva nevěděl a ani ji nemohl zjistit z výpisu katastru nemovitostí. Proto se ztotožňuji se stanoviskem, že § 603 odst. 3 upravuje právní nároky spojené výlučně s věcněprávními účinky. De lege ferenda bych navrhoval vztahovat věcněprávní účinky nejen k zápisu v katastru nemovitostí, ale i v jakékoli jiné evidenci. K danému účelu by mohla vzniknout obdobná evidence, jakou je centrální registr zástav vedený Notářskou komorou České republiky.

ABGB rozlišuje mezi následky porušení věcného a závazkového předkupního práva: „*Nenabídl-li držitel oprávněnému vykoupení, odpovídá mu za všechny škody. V případě předkupního práva věcného může zcizenou věc požadovat od třetí osoby, se kterou se bude jednat podle toho, zda je její držba poctivá nebo nepoctivá.*“¹⁶⁵ Podle dřívějšího výkladu rakouské právní teorie se mohl oprávněný ze závazkového předkupního práva domáhat pouze náhrady škody, v současné době převládá názor, že se může také domáhat věci od třetí osoby.¹⁶⁶ Stejně stanovisko zastává judikatura, poněvadž i zákonem upravený nárok na náhradu škody může být realizován v podobě získání věci od nabyvatele.¹⁶⁷ Dále se rozlišuje mezi poctivou a nepoctivou držbou třetí osoby. Třetí osoba je poctivým držitelem, jestliže se i přes náležitou pozornost nedozvěděl o předkupním právu. Proto má nárok na náhradu výdajů spojených s užíváním věci.¹⁶⁸

Porušení předkupního práva závazkového a věcného

Navzdory výše uvedeným pochybnostem se v praxi závazkovému předkupnímu právu přiznávají účinky pouze mezi stranami, které jej sjednaly. Předkupník se tak nemůže domáhat svého práva na nabyvateli, bez ohledu na to zda ten o existenci závazku věděl či nikoliv. Zákon ho opravňuje pouze k náhradě škody podle § 420. Uplatnění nároku je značně komplikované, jelikož vyžaduje prokázání vzniku škody a jejího rozsahu. Je vidět,

¹⁶⁴ FIALA, Josef. Překupní právo. *Bulletin advokacie*. 1992, č. 10, s. 28.

¹⁶⁵ § 1079 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, dostupné na www.jusline.at

¹⁶⁶ RUMMEL, Peter. *Kommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch*. Wien: Manz - Verlag, 1990, s. 2363. nebo KOZIOL, Helmut, WELSER, Rudolf. *Grundriss der bürgerlichen Rechts*, 10. Auflage, Wien: Manz - Verlag, 1995, s. 331.

¹⁶⁷ rozsudek rakouského Nejvyššího soudu (OGH) ze dne 28. ledna 1959, sp. zn. 6 Ob 350/58

¹⁶⁸ RUMMEL, Peter. *Kommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch*. Wien: Manz - Verlag, 1990, s. 2364.

že právní úprava lépe chrání nabyvatele věci, protože mu neukládá žádnou povinnost k nabídnutí věci oprávněnému.

Oproti tomu věcné předkupní právo poskytuje předkupníku vyšší míru jistoty. Přestože porušením předkupního práva nedochází k absolutní neplatnosti převodu věci, je možné se domáhat na nabyvateli, aby věc nabídl ke koupi. Pokud oprávněný předkupní právo neuplatní, zůstane mu zachováno. Zde se projevuje „věcnost“ předkupního práva v tom smyslu, že nabyvatel vstupuje do povinností zavázané osoby, aniž by se přihlíželo k tomu, zda o existenci předkupního práva věděl.

V prvé řadě se zaměřím na možnost domáhat se nabídky ke koupení věci. Na základě výzvy vznikne nabyvateli povinnost nabídnout věc za podmínek, za kterých ji získal. Tento nárok může být uplatněn pouze v zákonem stanovených lhůtách, i kdyby původní smlouva o předkupním právu stanovila jinak. Jestliže nový vlastník tuto povinnost nesplní, lze se domáhat nahrazení jeho projevu vůle soudní cestou. Zákon stanoví, že: „*pravomocné rozsudky ukládající prohlášení vůle nahrazují toto prohlášení.*“¹⁶⁹ Žaloba nemůže směřovat proti původnímu vlastníkovi, neboť ten již postrádá věcnou legitimaci. V petitu bude obvykle formulován požadavek na nahrazení projevu vůle k učinění nabídky a nikoliv k uzavření kupní smlouvy. Domnívám se, že uplatnění požadavku k nahrazení povinnosti uzavřít kupní smlouvu přichází v úvahu pouze za situace, má-li oprávněný dostatek informací o podmínkách, za kterých byl převod věci proveden. Tomu nasvědčuje judikatura: „*Žalobní návrh může znít i tak, že se nahrazuje projev vůle žalovaného, aby uzavřel kupní smlouvu tohoto znění (a dále bude uveden text smlouvy).*“¹⁷⁰ Kupní smlouva je uzavřena právní mocí rozsudku o nahrazení projevu vůle soudním rozhodnutím.¹⁷¹

Poněkud složitější situace nastává u nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí. Kromě toho, že vlastnictví se nabývá až vkladem do katastru, je ještě nezbytná další formální náležitost v podobě projevu účastníků na téže listině. Rozhodnutím soudu o nahrazení projevu vůle je sice nahrazen podpis žalovaného, na druhou stranu je nutný i projev vůle oprávněného. Tato zákonná podmínka není splněna dodatečným připojením souhlasu k vykonatelnému rozsudku. Z toho důvodu je nutné, aby oprávněný připojil k žalobě konkrétní návrh na uzavření smlouvy s odkazem ve výroku rozhodnutí.¹⁷²

¹⁶⁹ § 161 odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

¹⁷⁰ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. září 2007, sp. zn. 22 Cdo 1875/2005 publikováno v Soudních rozhledech, 2008, č. 4, s. 175.

¹⁷¹ tamtéž

¹⁷² CHALUPA, Luboš. K výroku soudního rozhodnutí o nahrazení projevu vůle podle občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 1998, č. 11, s. 562.

Zákon stanoví, že: „Rozsudek ukládající vydání nemovitosti je stejně jako rozsudek ukládající prohlášení vůle podkladem pro záznam do katastru nemovitostí.“¹⁷³

Předkupník se může domáhat nabídky ke koupi přímo na nabyvateli či soudně v obecné tříleté promlčecí lhůtě. Podle judikatury začíná lhůta běžet dnem následujícím po dni, k němuž vznikly účinky vkladu práva do katastru nemovitostí na základě kupní smlouvy, kterou bylo předkupní právo porušeno.¹⁷⁴ Domnívám se, že zákon by neměl přehlížet nejistotu v nastalých právních vztazích, způsobenou relativně dlouhou promlčecí dobou. Souhlasím se soudním výkladem, který označil výzvu k nabídnutí věci až rok a půl poté, co se oprávněný dozvěděl o porušení předkupního práva za výkon práva v rozporu s dobrými mravy.¹⁷⁵

V právní úpravě se lze ještě setkat s dalším následkem porušení předkupního práva, a to dovolání se relativní neplatnosti smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu. Jedná se o určovací žalobu, kterou se oprávněný spoluvlastník domáhá návratu stavu před převodem podílu. Domnívám se, že její uplatnění není příliš praktické. V podstatě přichází v úvahu jen za situace, kdy dotčený spoluvlastník nechce podíl získat a zároveň potřebuje zamezit tomu, aby se třetí osoba stala spoluvlastníkem. Podmínkou pro úspěch určovací žaloby je prokázání naléhavého právního zájmu, což bude v praxi složité. Zároveň bych doplnil, že dovolání se relativní neplatnosti není podmínkou, která musí předcházet uplatnění nároku na nabytí věci od nabyvatele.¹⁷⁶ Podle judikatury se může relativní neplatnosti u budoucích převodů dovolávat i nabyvatel spoluvlastnického podílu, který se stal spoluvlastníkem přes porušení předkupního práva ostatních spoluvlastníků.¹⁷⁷

¹⁷³ § 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

¹⁷⁴ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. listopadu 2010, sp. zn. 33 Cdo 3371/2008

¹⁷⁵ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. srpna 2007, sp. zn. 22 Cdo 364/2007

¹⁷⁶ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. června 2001, sp. zn. 22 Cdo 831/2000

¹⁷⁷ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. března 2011, sp. zn. 22 Cdo 1595/2009

Předkupní právo a katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí lze charakterizovat jako informační systém o pozemcích a některých stavbách. Z pohledu předkupního práva je důležitá jeho evidence vlastnických a jiných věcných práv. Tato evidence je upravena zvláštním právním předpisem a to zákonem č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. § 1 odst. 1 citovaného zákona stanoví, že: „*k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí České republiky se zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva.*“¹⁷⁸

Podle občanského zákoníku je nezbytnou podmínkou pro věcné účinky předkupního práva vklad do katastru nemovitostí.¹⁷⁹ To ale neplatí vždy, protože zákonné předkupní právo má věcněprávní povahu ze zákona a do katastru nemovitostí se nezapisuje.¹⁸⁰

Z hlediska předkupního práva je důležitý výpis z katastru nemovitostí, nazývaný list vlastnický. Jedná se o veřejnou listinu, která potvrzuje stav evidovaný v katastru k okamžiku, který je na ní vyznačen. V oddíle C se uvádí jednak omezení vlastnického práva včetně práva předkupního a také osoby, v jejíž prospěch je zřízeno. Právní úprava způsobovala výkladové potíže v otázce, zda existence věcného předkupního práva omezuje vlastníka v dispozici s nemovitostí, tedy zda má katastrální úřad přihlížet k zapsanému předkupnímu právu. Existovaly případy, kdy katastrální úřad zamítl vklad vlastnického práva nabyvatele s odůvodněním, že převodce opomenul předkupní právo spoluvlastníka. Rozsah přezkumné činnosti katastrálního úřadu není zcela přesně definován. Zákon pouze stanoví, že katastrální úřad v řízení o povolení vkladu mimo jiné zkoumá, zda navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisu v katastru.¹⁸¹ Podle mého mínění se jedná o vágní formulaci, která je prakticky nepoužitelná.

S přihlédnutím k současné právní úpravě se přikláním k názoru, že věcné předkupní právo nemůže být překážkou pro povolení vkladu vlastnického práva. Tomuto závěru svědčí následující důvody. Listina základních práv a svobod vyžaduje zákonný podklad pro výkon státní moci, neboli: „*Státní moc lze uplatňovat jen v případech a v mezích stanovených zákonem, a to způsobem, který zákon stanoví.*“¹⁸² V právním řádu neexistuje zákonné

¹⁷⁸ §1 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

¹⁷⁹ § 603 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹⁸⁰ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. srpna 2003, sp. zn. 33 Odo 178/2003

¹⁸¹ § 5 odst. 1 písm. a) zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

¹⁸² čl. 2 odst. 2 ústavního zákona č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

zmocnění katastrálního orgánu, které by ho opravňovalo přezkoumat obsah listin. Pokud by katastr zamítl návrh z důvodu existence věcného předkupního práva, překročil by svou pravomoc. Stejný závěr jsem našel v odborných publikacích¹⁸³ a také v judikatuře jak nižších soudních instancí, tak i Nejvyššího a Ústavního soudu.

Z právní teorie bych zmínil názor, že: „*Vklad lze provést i na základě relativně neplatné smlouvy (§ 40a ObčZ), neboť katastrální úřad při řízení o povolení vkladu zkoumá listinu jen z hledisek v zákoně uvedených. Katastrální úřad nezkoumá, zda bylo nebo nebylo respektováno předkupní právo spoluvlastníků při převodu spoluvlastnického podílu...*“¹⁸⁴

Již krátce po účinnosti zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, bylo poukázáno na nezákonnost přezkumu po materiální stránce v judikatuře: „*Zamítnutí návrhu na vklad převáděného spoluvlastnického podílu k nemovitosti opírající se o stanovisko, že smluvní volnost převodce je omezena předkupním právem spoluvlastníků podle § 140 ObčZ, nemá opory v zákoně. I když v daném případě převodce dokonce výslovně připustil, že svou nabídkovou povinnost nesplnil, není to důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad.*“¹⁸⁵

Ve sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu se objevil totožný závěr, podle kterého se v řízení o povolení vkladu nemůže posuzovat platnost právního úkonu, který je podkladem pro zápis, neboť v případě jeho negativního posouzení a z toho vyplývajícího zamítnutí návrhu, by došlo k zásahu do ústavně zaručeného práva vlastnit majetek, a to způsobem, který nemá oporu v zákoně.¹⁸⁶ K této problematice se vztahuje i několik rozhodnutí Ústavního soudu České republiky o otázce souladu správního řízení před katastrálním úřadem s ústavním pořádkem. Za zásadní považuji, že: „*Účelem vkladového řízení, které je svojí povahou, jak to ostatně výslovně vyplývá z ustanovení § 3 zákona č. 265/1992 Sb., řízením správním, je provést před rozhodnutím o vkladu a jeho zápisu do katastru pouze kontrolu formální bezvadnosti listiny osvědčující právní úkon.*“¹⁸⁷

S ohledem na konstantní judikaturu jsem přesvědčen, že přezkumný proces je poměrně restriktivní. Během vkladového řízení katastrální úřad kontroluje platnost smlouvy jen po formální stránce. Mezi formální náležitosti se řadí především písemná forma, úředně ověřené

¹⁸³ například ELIÁŠ, Karel. Česká úprava věcných práv k nemovitostem. *Ad Notam*, 2006, č. 6, s. 174. dále FIALA, Josef. Omezení smluvní volnosti a jeho věcně právní účinky (poznámka k některým aspektům). *Právní rozhledy*, 1995, č. 2, s. 65.

¹⁸⁴ BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. 4. vydání, Praha: C. H. Beck, 2007, s. 89.

¹⁸⁵ Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 29. dubna 1994, sp. zn. 33 Ca 207/93 - 10

¹⁸⁶ stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 28. června 2000, sp. zn. Cpjn 38/98

¹⁸⁷ nález Ústavního soudu ČR ze dne 15. dubna 2010, sp. zn. II. ÚS 3151/09

podpisy na téže listině a podobně. Jestliže jsou formální náležitosti splněny a zároveň je tento právní úkon dostatečně určitý, nemůže být návrh na vklad zamítnut. Zamítnutí návrhu není přípustné, i kdyby bylo zřejmé, že povolením vkladu dojde k zásahu do práv a oprávněných zájmů předkupníka. I přes výjimečně jednotnou interpretaci zákona, se nejedná o ideální právní stav. Domnívám se, že zákonné meze přezkumu odporují základním zásadám soukromého práva. Jestliže katastrální úřad jedná podle zákona, musí provést vklad vlastnického práva, bez ohledu na porušení práva předkupního. To je však v rozporu s principem *neminem laedere* tedy nikoho nepoškozovat a to jak porušením smluvní, tak mimosmluvní povinnosti, dále zásadou ochrany dobré víry a také se zákonnou úpravou ochrany občanskoprávních vztahů, kde se uvádí: „*Výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.*“¹⁸⁸ Toto pravidlo je v občanském zákoníku dále rozvíjeno stanovením povinnosti předcházet ohrožování a porušování práv z občanskoprávních vztahů, což platí i pro právo k přednostnímu nabytí věci. Povinnost neporušovat práva ostatních se v řízení o zápisu vlastnického práva aplikuje nejen na převodce (povinného) a nabyvatele ve vztahu s oprávněnou osobou, ale i na katastrální úřad.

Není vyloučeno, že se oprávněný dozví o porušení předkupního práva ještě předtím, než katastrální úřad rozhodne o povolení vkladu. V této situaci je na místě otázka, zda přichází v úvahu uplatnění předkupního práva v rámci správního řízení u katastrálního úřadu. Zákon vymezuje účastníky řízení tak, že: „*Účastníky řízení o povolení vkladu jsou účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru.*“¹⁸⁹ Z legální definice není jednoduché odvodit, které osoby zahrnuje spojení „účastník právního úkonu“. Bezpochyby se jedná o převodce a nabyvatele, avšak o oprávněné osobě panují jisté pochybnosti. Za pramen těchto pochybností považují nejistý vztah správního řádu a zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. V dřívějším nálezu Ústavního soudu se uvádí, že na řízení před katastrálním úřadem se vztahuje i správní řád a především základní zásady správního řízení. Proto je třeba považovat za účastníka řízení i osobu, o jejíž právech, právem chráněných zájmech nebo povinnostech má být v řízení jednáno nebo jehož práva, právem chráněné zájmy nebo povinnosti mohou být rozhodnutím přímo dotčeny.¹⁹⁰ Domnívám se, že taková interpretace je s ohledem na čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod správná. V pozdějším rozhodnutí se Ústavní soud opět zabýval

¹⁸⁸ § 3 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹⁸⁹ § 4 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

¹⁹⁰ nálezu Ústavního soudu ze dne 11. června 1997, sp. zn. I. ÚS 279/95

vztahem správního řádu a veřejnoprávního předpisu (konkrétně stavebního zákona) a dospěl k závěru, že vymezení účastníků řízení podle správního řádu lze aplikovat pouze v případě, kdy to nevyklučuje zvláštní úprava. Z toho plyne, že oprávněný účastníkem řízení o povolení vkladu není. Stejný názor je odůvodněn tím, že pokud by mohl být účastníkem řízení každý, kdo může být dotčen na svých právech nebo povinnostech rozhodnutím katastrálního úřadu, vedlo by to ke značně širokému okruhu účastníků a komplikacím při vkladovém řízení.¹⁹¹ S tímto výkladem se neztotožňuji. Myslím si, že oprávněný by měl mít možnost do vkladového řízení jako účastník zasáhnout. Z hlediska procesní ekonomie se tak zabrání soudním sporům o nahrazení projevu vůle vlastníka (nabyvatele) nabídnout věc oprávněnému k prodeji.

Zvláštní povaha věcného předkupního práva způsobuje problémy i v cizích právních řádech. Problematikou věcného předkupního práva v občanském zákoníku ABGB a knihovním zákoně z roku 1871, se zabývala i československá prvorepubliková judikatura. Převažoval názor, že věcné předkupní právo tvoří překážku knihovního řízení. Podle judikatury: „*Nelze povolití vklad převodu práva vlastnického k nemovitosti, neprokázal-li žadatel způsobem, předepsaným v knihovním zákoně, že zapsané předkupní právo uhaslo.*“¹⁹² V soudním výkladu se objevil i opačný přístup: „*...Právo předkupní neomezuje vlastníka v právu zcizení a to ani tenkrát, je-li toto právo v pozemkové knize zapsáno. Soudce knihovní proto není oprávněn odepřítí vtělení smlouvy trhové.*“¹⁹³ Z odůvodnění rozsudku vyplývá, že soud nepovažuje předkupní právo s věcnými účinky za věcné právo. Práva věcná, jakožto práva absolutní, se vyznačují účinky erga omnes, kdežto podle přesvědčení soudu předkupní právo, byť zapsané v příslušné evidenci, vůči všem ostatním osobám nepůsobí. Je-li zapsáno v pozemkové knize, stává se každý budoucí nabyvatel účastníkem závazkového právního vztahu na místo původního vlastníka věci. Domnívám se, že takový výklad je vyloučen přímo zákonem, neboť výslovně stanoví možností zápisem v pozemkové knize přeměnit závazkového předkupního práva v právo věcné.¹⁹⁴ Ani jiné metody interpretace než jazykový výklad mě nepřesvědčily o opaku.

Zásadní odlišnost našeho právního řádu v porovnání s německým a rakouským spatřuji v institucích oprávněných k zápisům do katastru nemovitostí, respektive do pozemkových

¹⁹¹ BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. 4. vydání, Praha: C. H. Beck, 2007, s. 71.

¹⁹² rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 29. března 1921, sp. zn. R I 402/21, stejný výklad viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 25. října 1929, sp. zn. R I 819/29

¹⁹³ rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 26. dubna 1921, sp. zn. R II 124/21

¹⁹⁴ § 1073 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, dostupné na www.jusline.at

knih. Zatímco v Rakousku a Německu se jedná o nezávislé soudy, tak v České republice jsou k vedení katastru oprávněny katastrální úřady jako správní orgány, které nemohou provádět preventivní kontrolu smluv a rozhodovat o jejich platnosti. Úplnou kontrolu může provádět pouze soud, stejně tak rozhodnout, že smlouva je neplatná.¹⁹⁵

Jak již bylo řečeno, v rakouském právním systému náleží pravomoc zapisovat vlastnická a jiná věcná práva do pozemkové knihy knihovním soudům. To je zásadní rozdíl proti české právní úpravě, protože se nejedná o správní řízení, nýbrž o nesporné soudní řízení. Z toho důvodu je možné přezkoumávat nejen formální náležitosti, ale i existenci věcného předkupního práva. V právní teorii je zastáván názor, že předkupní právo skutečně tvoří překážku vkladu vlastnického práva.¹⁹⁶ Stejně stanovisko zaujala i judikatura, podle které je zapsané předkupní právo překážkou vkladu, pokud není prokázáno, že oprávněný přes řádnou nabídku předkupní právo nevyužil.¹⁹⁷

V německém právu jsou na dispoziční úkony s nemovitostí kladeny vysoké formální nároky. Smlouva o převodu vlastnického práva musí mít formu notářského zápisu.¹⁹⁸ Nezanedbatelná výhoda spočívá právě v nestrannosti notáře, neboť není zástupcem smluvní strany a je povinen sepsat smlouvu tak, aby byli zajištěni oba účastníci. Způsobí-li neplatnost smlouvy, je odpovědný za vzniklou škodu a pro tyto situace musí být pojištěn. V německé notářské praxi jsou spojena s přípravou smlouvy opatření, která zajišťují bezpečné nabytí věci kupujícím. Mezi ně se řadí i potvrzení, prokazující neexistenci závady v podobě předkupního práva, nebo že sice existuje, ale nebude vykonáno. Tato ohlášení osob oprávněných z předkupního práva se přikládají k návrhu na zápis do pozemkové knihy.¹⁹⁹ Podle mého názoru, má propracovaný německý systém řadu výhod. Nezpochybnitelnou předností je právě účast notáře jako nestranného subjektu. Dochází tak k zajištění rovnosti stran v případech, kdy účastníkem smlouvy je právní laik, navíc mají návrhy na zápis do pozemkové knihy určitou právní kvalitu. V souvislosti s přípravou budoucího občanského zákoníku se odborná veřejnost zabývala stanovením povinnosti podávat návrh na vklad ve formě notářského zápisu. V této myšlence narazila rekodifikační komise na odpor Advokátní komory České republiky, která nesouhlasila s dalším rozšířením monopolního postavení notářů. Nezbyvá mi než souhlasit s publikovanými názory právní teorie, že obligatorní forma notářského zápisu

¹⁹⁵ ELIÁŠ, Karel. Česká úprava věcných práv k nemovitostem. *Ad Notam*, 2006, č. 6, s. 174.

¹⁹⁶ například KLANG, Heinrich. *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*. 2. Auflage, Wien: Österreichischen Staatsdruckerei, 1948, s. 828. nebo AICHER, Josef. *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2000, s. 2346.

¹⁹⁷ rozsudek rakouského Nejvyššího soudu (OGH) ze dne 19. června 1957, sp. zn. 7 Ob 251/57

¹⁹⁸ BASSENGE, Peter a kol. *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch*. 64. Auflage, München: C. H. Beck, 2005, s. 486.

¹⁹⁹ ROMBACH, Claudie. Nemovitosti v německém právu. *Ad Notam*, 2002, č. 2, s. 28.

nezajistí vklady v katastru bez vad. Kromě toho by sepsání smlouvy notářem značně zvýšilo náklady spojené s převodem nemovitostí, to by v praxi znamenalo, že účastníci budou zápis do veřejné evidence odkládat, což je v rozporu s účelem materiální publicity.²⁰⁰ Proto považují za optimální řešení, uvedené v návrhu občanského zákoníku, který již schválil Parlament České republiky. Jeho vzorem se stalo knihovní řízení podle rakouského knihovního zákona. V nové právní úpravě se počítá s obnovením zásady materiální publicity²⁰¹, která se dá vyjádřit jako ochrana osoby, spoléhající v dobré víře na správnost a úplnost zápisu v katastru a to tím, jakoby zapsaný stav odpovídal skutečnému stavu právnímu.

Jestliže má mít zapsaný stav přednost před skutečným stavem, bude nutné v právním předpise rozšířit prezkumné důvody oproti současnému zákonu o zápisech vlastnických a jiných věcných práv. Katastrální úřady tak budou ex offio přihlížet k existenci předkupního práva v rámci řízení o povolení vkladu vlastnického práva. V případě, že předložená smlouva bude v rozporu s předkupním právem, bude návrh na zápis zamítnut.²⁰²

²⁰⁰ BAUDYŠ, Petr. Notáři nezaručí vklady v katastru bez vad. *Právo*, 2005, s. 16.

²⁰¹ § 980 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění schváleném Poslaneckou sněmovnou Parlamentu ČR dne 9. listopadu 2011

²⁰² Návrh věcného záměru zákona o katastru nemovitostí (Katastrální zákon), dostupný na www.cuzk.cz/GenerujSoubor.ashx?NAZEV=10-NAVRH

Zánik předkupního práva

Zánik předkupního práva může způsobit řada skutečností. Nejobecněji se jedná o zánik předkupněprávního vztahu na základě jeho realizace a zánik bez toho aniž by bylo předkupní právo vykonáno. Občanský zákoník stanoví některé způsoby zániku předkupního práva v rámci obecných způsobů zániku závazků, další můžeme nalézt přímo v úpravě předkupního práva jako vedlejšího ujednání u kupní smlouvy. V řadě případů budou pro otázku zániku důležité účinky předkupního práva, tedy jednalo-li se o předkupní právo závazkové či věcné.

Zákon nestanoví dobu, po kterou předkupní právo oprávněné osoby trvá. Jestliže se jedná o předkupní právo smluvní, mohou si kontrahenti upravit délku jeho trvání. Dobu trvání je možno sjednat jako přesné určení délky trvání nebo může být vázána na rozvazovací podmínku. Pokud ve smlouvě není upravena doba, na kterou je předkupní právo dohodnuto, má se za to, že je zřízeno na dobu neurčitou. Zákonné předkupní právo je z povahy věci časově neomezené. K samotnému trvání předkupního práva je třeba dodat, že u něj nepřichází v úvahu promlčení. Nicméně práva, která jsou s předkupním právem spojená, se promlčet mohou. Jak již bylo zmíněno, právo předkupníka k přednostnímu nabytí věci je úzce vázáno na vůli povinného věc prodat. To znamená, že u závazkového předkupního práva začíná běžet obecná tříletá promlčecí lhůta od okamžiku, kdy zavázaný právo věřitele poruší. Jinak je tomu u věcného předkupního práva, kde hraje významnou roli materiální publicita, na jejímž základě judikatura vyvodila, že: *„Tříletá promlčecí doba k uplatnění práva podílového spoluvlastníka, jehož předkupní právo bylo porušeno, domáhat se na nabyvateli, aby mu spoluvlastnický podíl na nemovitosti nabídl ke koupi, začíná běžet dnem následujícím po dni, ke kterému vznikly účinky vkladu práva do katastru nemovitostí na základě kupní smlouvy, jíž bylo předkupní právo porušeno.“*²⁰³

²⁰³ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. listopadu 2010, sp. zn. 33 Cdo 3371/2008

Závěr

Ve své diplomové práci jsem se zabýval platnou úpravou předkupního práva v občanském zákoníku. Mým hlavním cílem bylo zpřehlednit aplikaci tohoto institutu v právní praxi, přičemž jsem kladl důraz na aktuální judikaturu. V prvních kapitolách se zaměřuji na podstatu a význam předkupního práva. Při snaze o pochopení jeho podstaty jsem zjistil, že klíčovou roli hraje rozhodovací praxe soudů. S ohledem na její výklad, lze zřídit předkupní právo ke všem věcem, které mohou být předmětem obchodování, tedy i akciím či obchodním podílům. Zároveň jsem přesvědčen o tom, že práva s věcnými účinky lze zřídit pouze k věcem evidovaným ve veřejně přístupné evidenci, jako je katastr nemovitostí. Jiné závěry jsou v protikladu s ochranou práv nabytých v dobré víře.

Podle soudního výkladu, má zákonem stanovená nepřevoditelnost předkupního práva kogentní povahu, což pokládám za neodůvodněný zásah do smluvní svobody účastníků. Neshledal jsem rozumný důvod pro zákonné omezení smluvní dispozice s předkupním právem.

V rámci otázek spojených s předkupním právem rozebírám existenci konkrétního kupujícího, kterého nepokládám za podstatnou část nabídky, není-li dohodnuto jinak.

V další části práce se věnuji zákonnému předkupnímu právu spoluvlastníků, z jehož úpravy vyplývají dva zásadní problémy. V první řadě se jedná o vymezení okruhu blízkých osob a dále darování spoluvlastnického podílu. Ztotožňuji se s pojetím, podle kterého může být osobou blízkou i právnická osoba. Výklad slova „převod“ vyvolal u odborné veřejnosti značný rozruch. Na základě získaných poznatků jsem učinil závěr, že se zákonné předkupní právo při darování spoluvlastnického podílu neuplatní.

Následující kapitola je vyhrazena procesu realizace práva k přednostnímu nabytí věci. Rozhodujícím okamžikem je projev vůle vlastníka o prodeji věci, který nemůže být právně relevantní bez znalostí bližších podmínek prodeje. Pro řádné přijetí nabídky nestačí souhlasný projev oprávněného, ale je nezbytné vyplatit kupní cenu v zákonné, popřípadě dohodnuté lhůtě.

Řada otázek je spojena s problematikou porušení předkupního práva. Za rozhodující hledisko považuji, zda povinný věc prodal za podmínek, které jsou ve svém souhrnu výhodnější, než které uvedl v nabídce.

Podle mého názoru je současná koncepce následků spojených s porušením předkupního práva neudržitelná. Přestože věcné předkupní právo zavazuje i právní nástupce povinného, není překážkou pro vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Za stávající úpravy nemůže katastrální úřad přezkoumávat existenci předkupního práva u navrhovaného vkladu. To je však zcela evidentní rozpor s ochranou práv a oprávněných zájmů třetích osob.

S účinností nového občanského zákoníku dojde k důležitým změnám. Již samotná koncepce soukromého práva upřednostňuje smluvní volnost účastníků, a proto má převážně dispozitivní charakter. Navíc bude zrušena nynější podoba zákonného předkupního práva spoluvlastníků. Z hlediska přezkumu návrhu na vklad do katastru nemovitostí znamená existence věcného předkupního práva překážkou povolení vkladu, neboť se v plné míře obnoví princip materiální publicity. I když se pozitiva a negativa nového občanského zákoníku projeví až v právní praxi, již teď si dovoluji tvrdit, že se jedná o kvalitativní posun vpřed. Je zřejmé, že inspirací pro úpravu předkupního práva byla dobře fungující zahraniční úprava. V kontinentálních právních řádech má zpravidla přednost smluvní ujednání před zákonem. Ve vyspělém právním státě se také nevylučuje zřídit předkupní právo závětí, neboť důležitější než zájmy dědiců, je právo zůstavitele svobodně rozhodovat o svém majetku. Povinnost učinit nabídku, je stejně jako v BGB, jasně formulována k okamžiku uzavření smlouvy s koupěchtivým. Obdobu časově omezeného zákonného předkupního práva, nalezneme ve francouzském Code civil či německém BGB.

Bibliografie

Knihy a komentáře:

- BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. 4. vydání, Praha: C. H. Beck, 2007.
- BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2010.
- BIČOVSKÝ, Jaroslav, HOLUB, Milan. *Občanský zákoník: Poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou*. Praha: Linde, 1995.
- DVOŘÁK, Jan, HOLUB, Milan a kol. *Občanský zákoník: Komentář - 2. díl*. Praha: Linde 2003.
- ELIÁŠ, Karel, ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Principy nového kodexu soukromého práva*. Praha: Linde, 2001.
- ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník: Velký akademický komentář – 1. díl*. Praha: Linde, 2008.
- ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník: Velký akademický komentář – 2. díl*. Praha: Linde, 2008.
- ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012.
- FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: komentář - 1. díl*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009.
- FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: komentář - 2. díl*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009.
- KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2011.
- ŠTENGLOVÁ, Ivana. *Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních závazkových vztahů*. Praha: Wolters Kluwer, 2010.
- SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Praha: Linde, 2008, s. 10.
- SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*, Praha: C. H. Beck, 2005, s. 6.
- ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník: Komentář - 1. díl*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 607
- ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník: Komentář - 2. díl*. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1585.
- VÁŽNÝ, František. *Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ve věcech občanských*. Praha: Právnické vydavatelství, 1922

Odborné časopisy:

BAUDYŠ, Petr. Věcná práva k věci cizí a spoluvlastnický podíl. *Ad Notam*, 2004, č. 3.

BAUDYŠ, Petr. Notáři nezaručí vklady v katastru bez vad. *Právo*, 2005.

ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace I. *Ad Notam*, 2006, č. 1.

ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace II. *Ad Notam*. 2006, č. 2.

ELIÁŠ, Karel. Česká úprava věcných práv k nemovitostem. *Ad Notam*, 2006, č. 6.

ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*, 2009, č. 5.

ELIÁŠ, Karel. Výklad § 140 odst. 1 ObčZ. *Právní rozhledy*, 2009, č. 15.

FIALA, Josef. Překupní právo. *Bulletin advokacie*, 1992, č. 10.

FIALA, Josef. Omezení smluvní volnosti a jeho věcně právní účinky (poznámka k některým aspektům). *Právní rozhledy*, 1995, č. 2.

CHALUPA, Luboš. K výroku soudního rozhodnutí o nahrazení projevu vůle podle občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 1998, č. 11.

CHALUPA, Luboš. Výkon předkupního práva. *Bulletin advokacie*. 2006, č. 5.

JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*, 1994.

MANDÁK, Václav. Z judikatury. *Bulletin advokacie*, 2009, č. 1-2.

MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Josef. Znovu k zákonnému předkupnímu právu podílových spoluvlastníků. *Právní rozhledy*, 2010, č. 8.

RICHTER, Tomáš. Obchodní společnost jako osoba blízká – několik poznámek k judikatuře Nejvyššího soudu. *Právní rozhledy*, 2007, č. 15.

ROMBACH, Claudie. Nemovitosti v německém právu. *Ad Notam*, 2002, č. 2.

SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo spoluvlastníka – další vývoj v teorii i v judikatuře. *Právní rozhledy*, 2011, č. 9.

SVOBODA, Lukáš a kol. *Soudní rozhledy*. 2008, č. 4.

SVOBODOVÁ, Magda, BUČKOVÁ, Ivana. Rakousko: Nejvyšší soud (OGH): Výkon předkupního práva při darování. *Právní rozhledy*, 1994, č. 10.

Právní předpisy:

ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky

ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění schváleném Poslaneckou sněmovnou Parlamentu ČR dne 9. listopadu 2011

zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, platný od 1. ledna 1951 do 31. března 1964

zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů

německý občanský zákoník - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), ve znění pozdějších předpisů

zákon GBl. I S. 465., Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik, ze dne 19. června 1975

rakouský občanský zákoník - Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB), ve znění pozdějších předpisů

Judikatura:

nález Ústavního soudu ze dne 11. června 1997, sp. zn. I. ÚS 279/95

nález Ústavního soudu ze dne 19. října 1999, sp. zn. I. ÚS 265/98

nález Ústavního soudu ze dne 3. ledna 2000, sp. zn. IV ÚS 387/99

nález Ústavního soudu ze dne 10. května 2006, sp. zn. I ÚS 156/05

nález Ústavního soudu ze dne 8. listopadu 2007, sp. zn. II ÚS 1710/07

nález Ústavního soudu ze dne 15. dubna 2010, sp. zn. II. ÚS 3151/09

usnesení Ústavního soudu ze dne 27. ledna 2011, sp. zn. III. ÚS 3688/10

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. ledna 1990, sp. zn. 3 Cz 3/90

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. srpna 1999, sp. zn. 2 Cdon 310/96

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. května 2000, sp. zn. 29 Cdo 2476/99

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. dubna 2001, sp. zn. 26 Cdo 2340/99

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. dubna 2001, sp. zn. 22 Cdo 1143/2000

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. června 2001, sp. zn. 22 Cdo 831/2000

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. října 2001, sp. zn. 22 Cdo 2474/2000

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. října 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. října 2002, sp. zn. 30 Cdo 1370/2002

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. července 2003, sp. zn. 26 Cdo 450/2003

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. srpna 2003, sp. zn. 33 Odo 178/2003

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. ledna 2004, sp. zn. 22 Cdo 1964/2003

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. února 2004, sp. zn. 22 Cdo 1599/2003

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. dubna 2004, sp. zn. 22 Cdo 1836/2003

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. prosince 2004, sp. zn. 33 Odo 854/2003

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. prosince 2005, sp. zn. 29 Odo 1339/2004

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. června 2007, sp. zn. 22 Cdo 1996/2005

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. srpna 2007, sp. zn. 22 Cdo 364/2007

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. září 2007, sp. zn. 22 Cdo 1875/2005

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2008, sp. zn. 22 Cdo 2408/2007

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. srpna 2009, sp. zn. 33 Cdo 603/2008

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. října 2009, sp. zn. 22 Cdo 3974/2007

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. ledna 2010, sp. zn. 29 Cdo 4822/2008

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. listopadu 2010, sp. zn. 33 Cdo 3371/2008

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. března 2011, sp. zn. 22 Cdo 1595/2009

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. března 2011, sp. zn. 29 Cdo 4536/2009

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. května 2011, sp. zn. 31 Cdo 1926/2009

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. června 2011, sp. zn. 31 Cdo 4308/2009

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. srpna 2011, sp. zn. 29 Cdo 1955/2010

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2011, sp. zn. 33 Cdo 3982/2009

usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. března 2002, sp. zn. 30 Cdo 153/2002

usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. července 2007, sp. zn. 33 Odo 210/2006

usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. dubna 2009, sp. zn. 22 Cdo 4441/2007

rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 1. září 1994, sp. zn. 14 Co 369/94

rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 18. listopadu 1994, sp. zn. 18 Co 172/94

rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 4. května 1995, sp. zn. 22 Ca 148/95-12

rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. dubna 1997, sp. zn. 33 Ca 40/97

rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 29. června 2004, č. j. 7 Cmo 276/2003-130

rozsudek Okresního soudu v Příbrami ze dne 4. června 2006, č. j. 12 C 218/2004-331

rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 31. ledna 2007, č. j. 29 Co 604/2006-396

stanovisko kolegia Nejvyššího soudu Slovenské socialistické republiky ze dne 8. března 1973, sp. zn. Cpj 8/72

stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 28. června 2000, sp. zn. Cpjn 38/98

rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 29. března 1921, sp. zn. R I 402/21

rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 26. dubna 1921, sp. zn. R II 124/21

rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 3. května 1923, Rv I 1506/22

rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 25. října 1929, sp. zn. R I 819/29

Zahraniční zdroje:

AICHER, Josef. *Kommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch*. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2000.

BASSENGE, Peter a kol. *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch*. 64. Auflage, München: C. H. Beck, 2005.

HUBER, Ulrich. *Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen*. 3. Auflage. Stuttgart: Kohlhammer, 1991.

KLANG, Heinrich. *Kommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch*, Wien: Österreichischen Staatsdruckerei, 2. Auflage, 1948.

KLERX, Oliver. *Der Praxiskaufvertrag – Mustervertrag mit Anmerkungen und Hinweisen für die Praxis*, 1. Auflage, Norderstedt: Books on Demand, 2005.

KLUNZINGER, Eugen. *Einführung in das Bürgerliche Recht*. 6. Auflage, München: Verlag Vahlen, 1995.

KOZIOL, Helmut, WELSER, Rudolf. *Grundriss der bürgerlichen Rechts*, 10. Auflage, Wien: Manz – Verlag, 1995.

LARENZ, Karl. *Lehrbuch des Schuldrechts*, München: C. H. Beck, 13. Auflage, 1986.

RUMMEL, Peter. *Kommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch*. Wien: Manz - Verlag, 1990.

SOERGEL, Hans Theodor. *Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen*. Stuttgart: Kohlhammer, 3. Auflage, 1991.

rozsudek německého Spolkového soudního dvora (BGH) ze dne 14. listopadu 1969, sp. zn. V ZR 115/66

rozsudek německého Spolkového soudního dvora (BGH) ze dne 14. prosince 1995, sp. zn. III ZR 34/95

rozsudek rakouského Nejvyššího soudu (OGH) ze dne 19. června 1957, sp. zn. 7 Ob251/57

rozsudek rakouského Nejvyššího soudu (OGH) ze dne 28. ledna 1959, sp. zn. 6 Ob 350/58

rozsudek rakouského Nejvyššího soudu (OGH) ze dne 13. dubna 1959, sp. zn. 3 Ob 140/59

rozsudek rakouského Nejvyššího soudu (OGH) ze dne 18. dubna 1963, sp. zn. 7 Ob 80/63

rozsudek rakouského Nejvyššího soudu (OGH) ze dne 22. září 1993, sp. zn. 5 Ob 64/93

rozsudek rakouského Nejvyššího soudu (OGH) ze dne 25. května 2004, sp. zn. 5 Ob 274/07s

rozsudek Nejvyššího soudu Slovenské republiky ze dne 25. října 2005, sp. zn. 1 Cdo 102/2005

Internetové zdroje:

rakouský občanský zákoník (ABGB): www.jusline.at

německý občanský zákoník (BGB): www.dejure.de

věcný záměr nového zákona o katastru nemovitostí: www.cuzk.cz/GenerujSoubor.ashx?NAZEV=10-NAVRH

judikatura Nejvyššího soudu ČR: www.nsoud.cz

databáze rozhodnutí Ústavního soudu ČR: <http://nalus.usoud.cz>

rakouská judikatura: <http://www.ris.bka.gv.at/Jus/>

rozhodnutí německého Spolkového soudu (BGH): www.juris.bundesgerichtshof.de

Abstrakt

Tato diplomová práce se věnuje aktuální úpravě předkupního práva v občanském zákoníku a jejím největším nedostatkům. V této souvislosti je kladen důraz na ustálenou rozhodovací praxi soudů. Obsahem je rovněž komparace stávajícího zákonného vymezení s cizími právními řády a úvahy nad jeho úpravou de lege ferenda.

Abstract

This thesis is focused on regulation of the right of first refusal in currently valid Civil Code. Principle of this institute is that it allows an individual designated person that they have, under certain assumptions affect the future destiny of things. The legal regulations of the right of first refusal in the Czech Republic suffer from certain amount of inadequacies. This state is caused by the historical progression of the country. I compare the actual problems of the right of first refusal and decision making practice. Judicial decisions are organized in logical parts and there was an effort to provide an overall and comprehensive overview of the opinions held by courts on the individual legal questions.

Diploma work is divided into several chapters. On the beginning I am interested in right of first refusal generally. Especially I describe the legal grounds of its origin, law or contract. If owner and potential buyer sign contract it doesn't mean pressure to sell a property. The right is depends on owner's decision to sell and the one who wants to buy it can only react to the owner's offer. Next part pursues a different effect between obligation right and right in rem. The most important chapter includes main question of right of first refusal such as existence of certain buyer, notification of purchase price and change person of legal relationship.

The legal pre-emption right of the proportionate co-owners is unusual institute, which causes many problems in legal practice. The next part analyses interpretation of the legal pre-emption right in cases of donation.

The topic titled "exercise of the right of first refusal" contains offer to use the right, its qualify acceptance and conclusion of a contract. The final chapter deals with questions about infringement of the right of first refusal and their subsequent remedies. To conclude this thesis compares the present and futures legal regulation and summarizes detected knowledge. De lege lata legal regulations have many imperative rules. In the future, it will be possible more accurately adapted to the contractual agreement.

Klíčová slova

Předkupní právo, oprávněný, povinný, předkupník, třetí osoba, koupěchtivý, věcné právo, závazkové právo, zákonné předkupní právo spoluvlastníků, realizace předkupněprávního vztahu, cena uvedená v nabídce.

Key Words

Right of first refusal, legal pre-emption right, owner, potential buyer, notification of purchase price, existence of certain buyer, obligation right, right in rem, owner's offer.