

Univerzita Palackého v Olomouci
Právnická fakulta

Dominika Bašňáková

Sporné aspekty předkupního práva

Diplomová práce

Olomouc 2012

Prehlasujem, že som Diplomovú prácu na tému Sporné aspekty predkupného práva vypracovala samostatne a citovala som všetky použité zdroje.

V Olomouci dňa 15.05.2012

.....
Dominika Bašňáková

Rada by som poďakovala JUDr. Blanke Vítovej Ph.D., LL.M, za vedenie mojej diplomovej práce.

Úvod.....	5
1 Vývoj právnej úpravy predkupného práva.....	7
2 Pojem predkupného práva.....	11
2.1 Právne dôvody vzniku predkupného práva.....	12
2.2 Jednotlivé povahy predkupného práva.....	13
3 Predkupné právo spoluvlastníkov- §140 Občianskeho zákonníka.....	16
3.1 Problematické otázky súvisiace s predkupným právom spoluvlastníkov.....	16
3.2 Problematické otázky predkupného práva spoluvlastníkov súvisiace s jeho realizáciou.....	20
4 Zmluvné predkupné právo.....	26
4.1 Problematické otázky náležitostí výhrady predkupného práva.....	27
5 Predkupné právo s vecne – právnymi účinkami.....	28
5.1 Problematické otázky predkupného práva v závislosti od jeho účinkov.....	28
6 Problematické otázky subjektov predkupného práva.....	31
7 Problematické otázky predkupného práva súvisiace s jeho realizáciou	34
8 Právne následky porušenia predkupného práva.....	37
8.1 Právne následky porušenia predkupného práva s obligačnými účinkami.....	38
8.2 Právne následky porušenia predkupného práva s vecne - právnymi účinkami....	38
8.3 Právne následky porušenia predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka.....	40
9 Právna úprava predkupného práva v BGB.....	43
10 Úprava predkupného práva v Novom Občianskom zákonníku.....	46
11 Záver.....	50
12 Bibliografia.....	53
Resumé.....	57
Cudzojazyčné resumé.....	58

Úvod

Napriek tomu , alebo možno práve preto, že inštitút predkupného práva je v Občianskom zákonníku upravený len v pár paragrafoch a aj to systematicky veľmi zle zaradených vyvoláva jeho úprava veľa problémov, no paradoxne odbornej literatúry

alebo článkov, ktoré by sa komplexne zaoberali problémami som nenašla. Odborná literatúra a odborné články sa vo svojom obsahu zaoberajú iba jednotlivými problémami. Sú len dve monografie, ktoré sa inštitútom predkupného práva zaoberajú, no majú viac výkladový učebnicový charakter. Viac polemiky sa už nachádza v jednotlivých odborných článkoch, no tých je vzhľadom na dĺžku existencie predkupného práva podľa môjho názoru nedostatok nakoľko, aj sám proces hľadania jednotlivých zdrojov bol náročný.

Aj keď predkupné právo v tej podobe v akej ho poznáme teraz, existuje už niekoľko desiatok rokov, nezabráňuje to aby zásadné problémy s ním spojené vyvolávali veľmi živú diskusiu ako aj medzi odbornou verejnosťou tak aj v oblasti judikatúrnej činnosti súdov a je to aj jeden z dôvodov výberu danej témy, ďalším a pre moju voľbu podstatnejším dôvodom bola snaha poukázať na tkz. už prežitie stávajúceho Občianskeho zákonníka.

Môže sa zdať, že vo svojej práci budem rozoberať jednotlivé problematické aspekty predkupného práva naprieč celým právnym poriadkom, čo však nieje pravda nakoľko vo svojej práci budem rozoberať iba ustanovenia predkupného práva, ktoré sa nachádzajú v Občianskom zákonníku a iba v určitých prípadoch sa okrajovo dostanem aj k predkupnému právu na iných miestach v právnom poriadku. Cieľom práce je zhodnotiť doterajšiu úpravu inštitútu predkupného práva, identifikovať problémy, ktoré pri momentálnej úprave vznikajú vyhľadať a komparovať jednotlivé názory (napr. reálna existencia kúpechtivého, právne nároky oprávneného v prípade porušenia predkupného práva s vecne – právnymi účinkami, možnosť zriadenia predkupného práva pre nehnuteľnosti ktoré nie sú zapísané v katastri nehnuteľností alebo problematické otázky ohľadom subjektov a predmetov predkupného práva), zhodnotiť posun inštitútu predkupného práva s ohľadom na Nový Občiansky zákonník. Pri rozbere sporných aspektov predkupného práva budem vychádzať hlavne z momentálnej úpravy Občianskeho zákonníka hlavne s dôrazom na teleologický výklad a teleologicko – systematický výklad. Na identifikáciu jednotlivých sporných momentov spojených s predkupným právom použijem judikatúrnu činnosť Najvyššieho súdu ČR a Ústavného súdu ČR v spojitosti s odbornou literatúrou a článkami.

Práca začína kapitolou, v ktorej sa budem zaoberať historickým vývojom inštitútu predkupného práva, nakoľko považujem za vhodné aby človek v úvode pochopil

chronologický vývoj a hlavne vplyv politickej garnitúry v období socializmu, na tento inštitút a do akej miery je poznačený až do dnešnej doby.

Ďalšia kapitola je zameraná na teoretický rozbor inštitútu predkupného práva a jednotlivé definície, s akými sa v tejto dobe medzi odbornou verejnosťou a Najvyšším súdom ČR môžeme stretnúť. Táto kapitola taktiež obsahuje rozdelenie predkupného práva podľa právneho dôvodu vzniku a podľa povahy, pričom toto základne rozdelenie ma zásadný vplyv na viaceré otázky, ktorými sa bude práca zaoberať.

Po teoretickom úvode práce prechádza postupne k podstate a cieľu práce. Aby bolo zvýraznené nesystematické zaradenie jednotlivých paragrafov súvisiacich s predkupným právom, práca preberá toto nesystematické zaradenia a začína s predkupným právom spoluvlastníkov v §140 Občianskeho zákonníka, kde sa zameriava na druhy jednotlivých prevodov na ktoré sa predkupné právo vzťahuje a problémy späté s realizáciou predkupného práva. Nasledujú samostatné kapitoly, ktoré individuálne pojednávajú o zmluvnom predkupnom práve a o predkupnom práva s vecne – právnymi účinkami. Pričom pri zmluvnom predkupnom práve sa zameriava na podstatné náležitosti zjednania predkupného práva v prípade predkupného práva s vecne – právnymi účinkami sa zameriava hlavne na rozporuplne vnímaný §603 odst. 3. V nasledujúcej kapitole práca pojednáva hlavne o problémoch, ktoré súvisia s nástupníctvom jednotlivých subjektov.

Ďalej sa práca zaoberá problematikou realizácie predkupného práva a to so zameraním sa na reálnu existenciu kúpečtívého a otázky súvisiace s náležitosťami riadnej ponuky, ktorej súčasťou je aj cena. Nasleduje kapitola, ktorá sa zaoberá jednotlivými nárokmi plynúcimi z porušenia predkupného práva a to podľa toho či sa jedná o porušenie obligačného predkupného práva alebo predkupného práva s vecne – právnymi účinkami alebo predkupného práva spoluvlastníkov. Kapitola sa zameriava hlavne na jednotlivé rozdiely, a v prípade predkupného práva spoluvlastníkov na určité špecifiká. Úprava predkupného práva v BGB v predposlednej kapitole bola vybraná práve kvôli Novému občianskemu zákonníku, nakoľko práve táto úprava slúžil ako inšpiračný zdroj pre Nový občiansky zákonník, ktorému sa venuje posledná kapitola.

1 Vývoj právnej úpravy predkupného práva

Inštitút predkupného práva nachádzame už v obecnom občianskom zákonníku, ktorý bol vyhlásený cisárskym patentom č. 946/1811 z. z. a následne bol recipovaný pre územie Republiky československej zákonom č. 11/1918 z. z., príslušná úprava je prenatá

aj do občianskeho zákonníku zákonom č. 141/ 1950 z. z. a v roku 1964 bola úprava predkupného práva umiestnená do občianskeho zákonníku do ôsmej časti , druhej hlavy s inými ujednaniami pri kúpnej zmluve.

Úprava inštitútu predkupného práva v občianskom zákonníku z roku 1811 sa nachádza v § 1072 a násl. Vtedajšia úprava predkupného práva má určité paralelné spojitosti s aktuálnou úpravou no nachádzame aj odlišnosti, ktoré vyplývajú z iného socio-ekonomického a politického usporiadania vtedajšej doby. Primárne dochádzalo k zjednávaniu predkupného práva v oblastní trhových zmlúv , taktiež dochádzalo k vzniku predkupného práva zo zákona a tiež bolo umožnené zjednať predkupné právo bez ohľadu na jeho úplatnosť. Na rozdiel od dnešnej právnej úpravy, vtedajšia úprava umožňovala zriadiť predkupné právo závetom.

Spolu s inštitútom predkupného práva vtedajšia právna úprava poznala aj inštitút tzv. Retraktu , jednalo sa o obdobu predkupného práva. Zásadný rozdiel medzi retraktom a predkupným právom spočíval v tom, že pokiaľ pri predkupnom práve si nároky plynúce oprávnenému z predkupného práva uplatňoval voči povinnému z predkupného práva, čiže pôvodne zaviazanému pri retraktnom práve si oprávnený uplatňoval nároky až na nadobúdateľovi , ktorému povinný vec scudzil. Pri uplatňovaní svojich práv z predkupného práva oprávnený mohol požadovať po povinnom z predkupného práva aby mu po konečne stanovených podmienok s potencionálnym záujemcom, čiže pevne stanovené náležitosti už kúpnej zmluvy za tých istých podmienok ponúkol a odkúpenie.

Obecný občiansky zákonník taktiež v sebe už obsahoval delenie predkupného práva z jeho rôznymi účinkami a to predkupné právo s obligačnými a vecne – právnymi účinkami, čo plynie aj z ustanovenie § 1073 císarský patent č. 946/1811 Sb. Z. s., obecný občiansky zákonník , *co do nemovitých statku může býti zápisem do veřejných knih přeměněno v právo věcné*. Rozlišovanie účinkov predkupného práva na obligačné a vecne – práve poskytlo oprávnenému ešte väčšiu možnosť ochrany jeho práv.

Už aj v obecnom občianskom zákonníku ale vznikajú prvé sporné momenty , o ktorých sa môžeme dozvedieť z komentára k obecnému občianskemu zákonníku od Sedláčka a majoritne sa jednalo o rozsah vecného predkupného práva , dobu, po ktorú vecné predkupné právo trvá, rozsah obmedzenia vlastníckeho práva povinného

z predkupného práva. Potrebu dotvárania a výkladu jednotlivých sporných momentov dokladá aj judikát z komentára k obecnému občanskému zákonníku od Sedláčka, jedná sa o rozhodnutie Najvyššieho súdu vo Viedni č. 68 GI.U. 3896 : „*Předkupní právo osobní k věcem nemovitým se zápisem do veřejné knihy mění na právo věcné a tudíž může být použito a uplatněno proti každému třetímu držiteli věci, tedy nepochybně představuje omezení dispozičního práva vlastníka. Vlastník tak může zcizit věc libovolně třetí osobě až tehdy, když oprávněný nepoužil právo k výkupu věci po řádné ofertě, nebo předkupní právo zaniklo uplynutím zákonné lhůty.*“¹

Obecný občanský zákonník sa stáva inšpiračným zdrojom aj občianskeho zákonníku č. 141/1950 Zb. taktiež označovaný za tzv. „stredný občiansky zákonník“ Mnohé ustanovenia sa prevzali do súčasnej právnej úpravy v doslovnom znení napr. § 379 : *Kdo je oprávněn vykoupit věc, musí zaplatit cenu nabídnutou někým jiným, není-li ujednáno jinak. Nemuže-li věc vykoupit nebo nemuže-li splnit podmínky nabídnuté vedle ceny a nelze-li je vyrovnat ani odhadní cenou, předkupní právo zanikne*². Identické znenie nachádzame v § 606 súčasného občianskeho zákonníka a taktiež ďalšie ustanovenie ktoré súvisí s nárokmi oprávneného z predkupného práva v prípade porušenia vecného predkupného práva a to nasledovne: *Podle toho, byla-li věc zcizena způsobem, pro který bylo předkupní právo umluveno, či jiným způsobem, muž ese oprávněný buď na nabyvateli domáhat, aby mu věc přenechal, anebo mu zustane předkupní právo zanecháno*³. Napriek niekoľkým právnym excesom, ktoré sú však vysvetliteľné z odkazom na neľahkú dobu, kedy Občiansky zákonník vznikol a výrazným spôsobom do seba pretavuje už vtedajšiu vedúcu úlohu socializmu⁴. Na rozdiel od obecného občianskeho zákonníka, Občiansky zákonník z roku 1950 výslovné rieši možnosť zjednania inštitútu predkupného práva aj pre prípad iného scudzenia, než scudzenia predajom a to nasledovne: *Takové právo lze smluvit i když se věc neprodává, a také pro případ jiného zcizení věci než prodejem*⁵. V § 137 občianskeho zákonníka z roku 1950 nachádzame taktiež úpravu zákonného predkupného práva

¹ ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi - IV. díl*. Praha: Linhart, 1936.

² z. č. 141/1950 Sb.Občiansky zákonník v znení platnom k 1.1.1951.

³ § 376 z. č. 141/1950 Sb.Občiansky zákonník v znení platnom k 1.1.1951.

⁴ Právo nikdy nebrání aby byla věc zcizena socialistické právnické osobě - § 380 odst. 2 z. č. 141/1950 Sb.Občiansky zákonník v znení platnom k 1.1.1951.

⁵ §375 odst. 2 z. č. 141/1950 Sb.Občiansky zákonník v znení platnom k 1.1.1951.

spoluvlastníkov.

Predtým ako sa dostaneme do aktuálnej podoby ustanovení predkupného práva, musíme sa ešte zaoberať podobou Občianskeho zákonníka ktorá bola platná do 31.12.1991 a potom podobou ktorú nakoniec získal účinnosťou od 01.01.1992. Do veľkej novely Občianskeho zákonníka č. 509/1991 Z.z. .Občiansky zákonník z. č. 40/1964 jednotlivé ustanovenia ohľadom predkupného práva vôbec neobsahoval. Tento faktický stav bol spôsobený hlavne politickou situáciou, ktorá nerozvíjala žiadnym spôsobom súkromné vlastníctvo. Napriek neexistencii jednotlivých ustanovení sa v tejto dobe inštitút predkupného práva využíval ale ako súčasť inominálnych kontraktov. Vzhľadom na možnosť zjednávania predkupného práva iba ako inominálneho kontraktu⁶ tu bola jedine možnosť zjednania predkupného práva osobnej povahy, nakoľko nebolo možné obmedzovať vlastnícke práva tretích osôb iba zo záväzkového vzťahu v súvislosti s tým uvádza Fiala , že „ *vzhľadom k tomu, že predkupní právo nebylo upraveno, bylo nutné, aby se účastníci shodli na podmínkách a způsobu realizace předkupního práva . Vzniklé předkupní právo mohlo mít účinky jen vůči smluvnímu partnerovi .*“⁷ Vzhľadom na neexistenciu opory v zákone, bol kladený dôraz na vzájomné ujednanie si jednotlivých náležitostí inominálneho kontraktu, ktorým sa zriaďovalo predkupné právo. Bolo v rámci vzájomných ujednaní dohodnúť teda nielen rozsah a realizáciu ale aj prípadne nároky plynúce z porušenia predkupného práva, ktoré by mohol oprávnený z predkupného práva uplatňovať voči povinnému z predkupného práva. Avšak ak takáto úprava absentovala v prípade porušenia predkupného práva sa dá konštatovať, že oprávnený mohol postupovať podľa všeobecnej úpravy o náhrade škody.

Značnú mieru neistoty vniesla do situácie ohľadom predkupného práva aj novela občianskeho zákonníka č. 131/1982 Z. z. , nakoľko po jej prijatí sa začala časť odbornej verejnosti kloniť k názoru, že predkupné právo je možné zriaďiť aj ako vecné bremeno. Svoje argumenty opierali o jednotlivé rozhodnutia Najvyššieho súdu vo Viedni⁸. Zdalo, sa že dochádza k posilneniu inštitútu predkupného práva no vyvstala nutnosť poznamenať rozdielu povahu ako aj inštitútu predkupného práva , tak aj

⁶ §51 z. č. 40/1964 Sb.Občiansky zákonník v znení platnom k 1.4.1964.

⁷ Fiala, J. *Předkupní právo*, Bulletin advokacie, 1992, č. 10 , str. 18.

⁸ rozhodnutie Najvyššieho súdu vo Viedni Gl. U 7645, v ktorom bola vyslovená právna veta, že knihovne zapísané právo je vecným bremenom in Fiala, J. *Předkupní právo*, Bulletin advokacie, 1992, č. 10 , str. 19.

inštitútu vecného bremena najme čo do možnosti realizácie úžitkovej hodnoty.

Až prelomovou novelou Občianskeho zákonníka č. 509/1991 Z.z. sa inštitút predkupného práva opätovne začlenil do Občianskeho zákonníka. Koncepcia predkupného práva v súčasnom Občianskom zákonníku je roztrieštená, nakoľko zákonné predkupné právo s vecnými účinkami sa nachádza v II. Hlave druhej časti Občianskeho zákonníka, ktorá upravuje Spoluvlastníctvo a ťažisková úprava predkupného práva sa nachádza v II. Hlave ôsmej časti Občianskeho zákonníku, ktorá upravuje Vedľajšie dojednania pri kúpnej zmluve. Už len táto koncepčná disbalancia zaradenia jednotlivých ustanovení upravujúcich predkupné právo spôsobuje mnohé komplikácie, aj vzhľadom nato, že v moderných zahraničných demokraciách Európy sa obdobný spôsob úpravy predkupného práva nenachádza. Zákonné predkupné právo na spoluvlastnícky podiel upravený v § 140 Občianskeho zákonníka stojí úplne mimo všeobecnej úpravy predkupného práva, v príslušnom paragrafe nenachádzame ani nutné náležitosti, ktoré by mala obsahovať ponuka, forma a čas uskutočnenia ponuky na kúpu, možnosť prechodu práv a ďalšie iné oblasti spojené s predkupným právom.

Napriek tomu, že úprava predkupného práva v § 602- § 606 Občianskeho zákonníka je už rozsiahlejšia a postupne od definície podstaty predkupného práva, cez možnosti rozšírenia predkupného práva aj na iné formy scudzenia než kúpa, možnosti zriadenia obligačného predkupného práva ale aj predkupného práva s vecnými účinkami na základe zmluvy, možnosti domáhania sa nárokov plynúcich z porušenia predkupného práva, spôsob realizácie predkupného práva až po jeden zo spôsobov zániku predkupného práva. Zdanie dostatočnosti úpravy tohto inštitútu potvrdzuje judikatúrna činnosť, musela mnoho sporných otázok plynúcich z nedostatočnej úpravy predkupného práva dotvárať.

2 Pojem predkupného práva

Súčasná práva úprava nahliada na predkupné právo ako na jedno z práv k veciam cudzím. Tento právny vzťah je založený na vzájomných právach a povinnostiach oprávneného z predkupného práva – predkupníka a povinného z predkupného práva. Podstata predkupného práva spočíva v tom, že predkupník má prednostné právo na

kúpu veci, v prípade pokiaľ sa povinný z predkupného práva vec zaťaženú predkupným právom rozhodne scudziť. Predkupné právo obmedzuje vlastnícke právo povinného z predkupného práva⁹. Dôvody vzniku predkupného práva sa za použitia terminológie, s ktorou pracuje nemecká literatúra, je členený na motívy obranné a motívy smerujúce k nadobudnutiu veci.

Právna teória poskytuje viacero teórii v ktorých sa snaží zachytiť podstatu predkupného práva napríklad teória ktorá nahliada na predkupné právo ako na ofertú, teda záväzok k nej ďalšia naň nahliada ako na jednostranný prejav vôle založiť právny vzťah a teória ktorá predkupné právo vníma ako dvakrát podmienenú zmluvu.

Individuálne náhľady na pojímanie predkupného práva nachádzame aj medzi odbornou verejnosťou^{10 11}, ktorá sa nezhoduje čo do existencie kúpechtivej osoby. Určitým odlišným spôsobom charakterizuje predkupné právo Najvyšší súd ČR vo svojom rozhodnutí 25 Cdo 2764/1999 a to tak že, „...jde o právni vzťah, v němž právu jedné strany na přednostní nabídku ke koupi a možnost jejího využití odpovídá povinnost strany druhé“¹² a obdobné stanovisko zaujíma dodnes¹³.

Najvyšší súd ČR vo svojej definícii predkupného práva, však nezohľadňuje moment kedy, povinnému z predkupného práva vzniká povinnosť vykonať ponuku oprávnenému z predkupného práva a taktiež nezohľadňuje stanovené podmienky zákonom alebo zmluvou, ktorou bolo predkupné právo medzi povinným a oprávneným

⁹ SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. 1. vydanie. Praha: Vydavatelství LINDE PRAHA, a.s., 2008. 10s.

¹⁰ „...osobní a nezczitelné oprávnění věřitele (předkupníka), kterému odpovídá obligační povinnost vlastníka jako zavázané osoby (dlužníka) nabídnout určitý objekt předkupníku ke koupi, přičemž tato povinnost dospívá v okamžiku, kdy vlastník chce věc prodat třetí osobě (koupěchtivému)“ in ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář - 2. svazek*. Linde: Praha, 2008, s. 1753.

¹¹ „právní podstatu předkupního právního vztahu lze vymezit jako právní vztah, ve kterém jeden individuálně určený subjekt, tj. konkrétně oprávněná osoba má právo koupit věc od druhého individuálně určeného subjektu, tj. konkrétně od zavázané osoby jako první za předpokladu, že zavázaná osoba chce věc prodat, popř. zczit jiným způsobem než prodejem.“ in JEHLIČKA, Oldřich. ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*, 1994, č. 5, s. 160.

¹² rozsudok Najvyššieho súdu sp. zn. 25 Cdo 2764/1999 zo dňa 18. 10. 2001.

¹³ rozsudok Najvyššieho súdu sp. zn. 30 Cdo 3387/2010 zo dňa 13. 12. 2011.

založené, ten istý názor zastáva K. Eliáš¹⁴

Pre úplnosť a porovnanie ešte uvádzam definíciu predkupného práva ktorú nachádzame v komentári od F. Roučka , J. Sedláčka : „*Předkupní právo jest oprávnění podávajícího, buď přistupující ihned, resp. později k jinému právnímu jednání jako vedlejší úmluva, nebo založené samostatnou smlouvou, kterážto oprávnění záleží v tom, že zavázaný, bude-li chtít věc prodat, jest povinen ji nabídnout oprávněnému k výkupu.*“¹⁵

Ako je možné vidieť, na jednotnej definícií predkupného práva sa odborná verejnosť, ktorá je nejednotná aj medzi sebou, nezhodne ani s Najvyšším súdom ČR, i keď v tomto prípade si myslím, že kritika rozhodnutia Najvyššieho súdu je opodstatnená nakoľko ako neskôr uvidíme táto veľmi strohá alebo tkz. plochá definícia predkupného práva je prameňom viacerých problémov, ktoré následne vznikajú ako napríklad už vyššie spomínaný moment dospelosti záväzku z predkupného práva, a stým súvisiaca reálna existencia osoby kúpečtivého.

2.1 Právne dôvody vzniku predkupného práva

Základnými právnymi dôvodmi vzniku predkupného práva je zákon a zmluva, pričom zriadenie predkupného práva v záвете v momentálnom znení § 478 Občianskeho zákonníka by bola bez akýchkoľvek právnych účinkov.

S predkupným právom zriadením zo zákona sa stretávame naprieč celým právnym poriadkom a to v Občianskom zákonníku v § 140 , ktorý upravuje predkupné právo spoluvlastníkov na spoluvlastnícky podiel a v ďalších zákonoch¹⁶, v tomto prípade dôvodom vzniku je najčastejšie ochrana určitého verejného záujmu. Zákonné predkupné právo sa v tomto prípade do katastra nehnuteľností nezapisuje no napriek tomu má vecne – právnou povahu, ktorá plynie z § 1 zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastníckych a jiných věcných práv k nemovitostem¹⁷

¹⁴ ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář - 2. svazek*. Linde: Praha, 2008, s. 1753 - 1754.

¹⁵ ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi - IV. díl*. Praha: Linhart, 1936, s. 810.

¹⁶ zák. č. 183/2006 Sb., Stavební zákon, zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, zák. č. 182/2006 Sb.,

insolvenční zákon, zák. č. 229/1991 Sb., o půdě .

¹⁷ SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Praha: Linde, 2008, s. 42 - 43.

Zákonné predkupné právo zásadným spôsobom obmedzuje vlastnícke právo jednotlivca, kedy tento jednotlivec má zákonom obmedzenú voľnosť vo výbere kontrahenda¹⁸. Preto aby dochádzalo k čo najmenším zásahom do sféry jednotlivcov, mal by zákonodarca možnosť zákonného predkupného práva obmedziť v čo najväčšej miere a ponechať len najnutnejšie ustanovenia, ktoré by zabezpečovali ochranu verejného záujmu, ktorý by značným spôsobom prevyšoval nad záujmom jednotlivca. Preto je na mieste v tomto prípade ak zákonné predkupné právo sa bude využívať príkladmo práve v ochrane životného prostredia, kedy zachovanie životných podmienok, kvality životného prostredia obyvateľov a snaha o udržateľný rozvoj životného prostredia je nad záujmom jednotlivca.

2.2 Jednotlivé povahy predkupného práva

V tomto prípade sa predkupné právo delí na predkupné právo s vecne - právnymi účinkami a predkupné právo s obligačnými účinkami. Špecifikom je v tomto prípade § 603 odst. 2 Občianskeho zákonníka, ktorý umožňuje zriadiť predkupné právo s vecne - právnymi účinkami zmluvou. Pričom v komentári F. Roučka nachádzame názor, že sa v tomto prípade nejedná o vecné právo v pravom slova zmysle, ale ide o obligačné právo ktoré však pôsobí voči všetkým (erga omnes)¹⁹. Momentálne sa ustálil názor v tom, že sa jedná o vecné právo.

Základným rysom vecného predkupného práva je však jeho trvácnosť, nakoľko povinnosť z predkupného práva prechádza na nového nadobúdateľa²⁰, iný názor k tejto problematike zastáva L. Svoboda²¹. Keby som vychádzala z druhého názoru, ktorý však používa iba jazykový výklad a nezohľadňuje pritom samú podstatu predkupného práva, čiže jeden z jeho ťažiskových princípov a t.j. ako som už spomínala trvácnosť, ktorý je jedným z jeho hlavných znakov, ktorý ho odlišuje aj od predkupného práva s obligačnými účinkami, zanikla by tým jasne stanovená hranica, ktorá zásadným spôsobom od seba odlišuje jednotlivé účinky predkupných práv, ktoré vyvolávajú. Ďalším podporným argumentom v tomto prípade je osobná povaha vecného

¹⁸ ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace I. *Ad Notam*, 2006, č. 1, s. 6 - 7.

¹⁹ ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi - IV. díl*. Praha: Linhart, 1936, s. 811.

²⁰ HLAVSA, Petr, PLECITÝ, Vladimír, KOCOUREK, Jiří. *Civilní kodexy. Občanský zákoník, Občanský soudní řád*. Eurounion: Praha, 2001, s. 271.

²¹ oprávnenie na kúpu sa vzťahuje len k prvému nástupcovi in SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 43 - 44.

predkupného práva, ktorá sa viaže na oprávneného z predkupného práva a žiadnym spôsobom nemá vplyv na povinného z predkupného práva, čiže nemá mať vplyv na trvácnosť vecného predkupného práva ani zmena v osobe povinného z predkupného práva.

Týmto sa presúvam k predkupnému právu s obligačnými účinkami, ktorého základ nachádzame v § 603 odst. 1. Obligačné predkupné právo zaväzuje iba strany danej obligácie, čiže pôsobí *inter partes*. Predmetom obligačného predkupného práva môžu byť okrem hnutelností, nehnuteľností aj všetky nato spôsobilé predmety alebo aj práva k pohľadávke^{22 23}, nakoľko o tejto otázke zákon vyslovene mlčí, musíme vychádzať zo zásady, čo zákon vyslovene nezakazuje je dovolené, pričom si však tento prípad musia strany detailne zmluvne upraviť. Jedným z možných predmetov predkupného práva by mohli byť aj veci druhovo určené, no v tomto prípade je otázne či by mohlo dôjsť k situácií kedy by sa predkupné právo nemohlo realizovať²⁴. Zo samej podstaty druhovo určených vecí sa mi javí otázka predkupného práva v tomto prípade ako prebytočná, nakoľko v tomto prípade by sa dal budúci prípadný záujem o druhovo určené veci nahradiť napríklad zmluvou o zmluve budúcej, v ktorej sa predávajúci zaviazal predat' určité množstvo ovocia kupujúcemu ešte v období kedy ovocie nieje dozreté a strany majú možnosť detailnejšej úpravy ako v prípade zriadenia predkupného práva. V úvahu ako predmetu pripadá aj zriadenie predkupného práva na reálnu ale aj ideálnu časť veci, ku ktorej sa prikláňa aj F. Rouček a J. Sedláček²⁵ a obdobne aj L. Svoboda ale s tým, že musí byť v prípade ideálneho vlastníctva k časti veci zriadené predkupné právo na celé toto ideálne vlastníctvo²⁶. Špecifická je situácia v prípade keď je predmetom zmluvne zriaďovaného predkupného práva nehnuteľnosť neevidovaná v Katastri nehnuteľností. V rámci tejto problematiky je názor ktorý pripúšťa túto možnosť²⁷ a to hlavne s odkazom na ochranu vlastníckeho práva ako práva vecného k nehnuteľnostiam ktoré nie sú zapísané v katastri nehnuteľností, nemal byť

²² SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Praha: Linde, 2008, s. 19.

²³ SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 20.

²⁴ SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 20-21.

²⁵ ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi - IV. díl*. Praha: Linhart, 1936, s. 813.

²⁶ SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 21.

²⁷ odkaz na § 133 odst. 3 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého by vzniklo predkupné právo pre veci neevidované v katastre nehnuteľností účinnosťou zmluvy in HOLUB, Milan a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 2. svazek. 2. vydání*. Praha: Linde, 2003, s. 933 - 934.

problém so zriadením a poskytnutím ekvivalentnej ochrany predkupnému právu s vecne – právnymi účinkami. No naproti tomu názor K. Eliáše jasne hovorí , že tento stav je v rozpore s princípom publicity²⁸ a môže zásadným spôsobom zasahovať do práv tretích osôb. Vzhľadom na aktuálnu úpravu je vhodnejšie prikloniť sa na stranu K. Eliáše ktorého názor na túto otázku proklamuje princíp právnej istoty.

²⁸ ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář - 2. svazek*. Linde: Praha, 2008, s. 1763.

3 Predkupné právo spoluvlastníkov - §140 Občianskeho zákonníka

Znenie ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka predstavuje najvýznamnejší príklad zákonného predkupného práva, v ktorom sa stanovuje povinnosť spoluvlastníka pri scudzení spoluvlastníckeho podielu ponúknuť prednostne svoj spoluvlastnícky podiel ostatným spoluvlastníkom. Predmetné ustanovenie bolo vtiahnuté do českého právneho novelou z roku 1991 ktorou bola aj odstránená podmienka nutného súhlasu ostatných spoluvlastníkov pri prevode spoluvlastníckeho podielu vynímajúc spoluvlastníka alebo potomkov scudzujúceho spoluvlastníka.

Kvôli strohosti a nejednoznačnosti momentálne platnej a účinnej právnej úpravy dochádza k mnohým sporom ohľadom realizácie zákonného predkupného práva na spoluvlastnícky podiel. Momentálny stav sa dá chápať ako unikum, keď v prevažnom množstve právne poriadky jednotlivých štátov Európy tento inštitút nezakotvujú. Preto je na mieste aj otázka legitimacy takéhoto typu ustanovenia²⁹. Cieľ a ani funkcia predkupného práva spoluvlastníkov s cieľom koncentrácie vlastníctva nestojí nad princípom ochrany vlastníctva zakotveným v Listene základných práv a slobôd.

3.1 Problematické otázky predkupného práva spoluvlastníkov

V úvode ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka, ktorý hovorí o „*prevode spoluvlastníckeho podílu*“, je otázne, či zákonodarca skutočne mienil stav ktorý použitím tohto slovného spojenia vznikol. Ako aj odborná verejnosť a rozhodnutia súdov prípadné predkupné právo preto vzťahujú len na nadobúdateľa, ktorý nadobúda na základe určitého typu zmluvy, čiže nemôže dôjsť k nadobudnutiu vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu prostredníctvom dedenia, na základe rozhodnutia štátneho orgánu alebo vydržaním.

Zásadná otázka však vyvstáva čo do uplatnenia zákonného predkupného práva pre prípad úplatného alebo bezúplatného prevodu spoluvlastníckeho podielu. V tomto prípade už nedochádza k takej vzájomnej zhode ako v predošlej otázke, kedy Vladimír Plecítý, Milan Holub ale aj Karel Eliáš sa v tejto súvislosti jasne prikláňajú k

²⁹ „Vlastník podílu je proti jiným vlastníkům omezen: nemá volnost převést své vlastnictví bez překážek komukoli. Pak se klade otázka, co z hlediska ústavního pořádku justifikuje takové omezení“ in ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*, 2009, č. 5, s. 153.

možnosti, že v prípade pojmu prevod tam bude spadať ako aj úplatný tak aj bezúplatný prevod spoluvlastníckeho podielu³⁰ v prípade uplatňovania predkupného práva na spoluvlastnícky podiel. Môžeme konštatovať, že pokiaľ by bol záujem zákonodarcu redukovať uplatnenia predkupného práva iba na úplatné prevody použil by slovo predať alebo slovné spojenie „*převádi-li za úplatu spoluvlastnický podíl...*“. Dovádzame že je vhodnejšie interpretovať v tomto prípade slovo prevod širším spôsobom a neokliešťovať ho iba na úplatné prevody, čím by bola ešte viac oslabená pozícia oprávnených spoluvlastníkov na uplatnenie predkupného práva. Odlišný názor na danú problematiku však uvádza Jiří Spáčil ktorý ,“ *zákonné předkupní právo spoluvlastníka je jen předkupním právem ve vlastním slova smyslu, jako je používá § 602 odst. 1 ObčZ, a na případy uvedené v § 602 odst. 2 ObčZ včetně darování by je bylo možno rozšířit dohodou spoluvlastníku. Občasný zákoník tedy v § 602 a násl. rozumí předkupním právem případy, kdy věc povinný hodlá prodat, nikoliv případy jiného převodu. Rozšíří-li strany dohodou předkupní právo i na jiné případy převodu, nejde již o právo předkupní ale o právo obdobné*“³¹. Další argumenty ktoré uvádzajú zástancovia teórie, že zákonné predkupné právo sa vzťahuje len na úplatné prevody teda hlavne v prípade kúpno – predajnej zmluvy spoluvlastníckeho podielu , sa hlavne vzťahujú na vznik prípadných problémov pokiaľ by došlo k realizácii zákonného predkupného práva v prípade darovania a s tým súvisiaca cena, ktorá je nutnou náležitosťou riadne vykonanie ponuky na prednostné odkúpenie spoluvlastníckeho podielu. Taktiež uvádzajú že v prípade darovania oprávneným spoluvlastníkom alebo spoluvlastníkovi zostáva zachované predkupné právo. Ďalšiu svoju argumentáciu proti vzťahovaniu zákonného predkupného práva aj na bezúplatné prevody stavajú na teoretickej definícií predkupného práva ktoré predstavuje povinnosť ponúknuť prednostne predmet predkupného práva na kúpu a právo tento predmet prednostne kúpiť, v momente kedy sa povinný z predkupného práva rozhodne predmet predkupného práva predať, a jej obsahom je povinnosť vykonať ponuku. Zástancovia v tejto súvislosti uvádzajú absenciu vôle povinného z predkupného práva predmet predkupného práva predať, nakoľko ten v prípade príkladmo darovania má vôľu iba bezúplatne previesť spoluvlastnícky podiel.

³⁰ PLECITÝ, Vladimír, KOCOUREK, Jiří. *Občanský zákoník* . 4 doplněné vydání. Praha: Eurounion Praha, sr.o., 2007 s. 218.

³¹ SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastníckeho podílu. *Právní rozhledy*, 2009, roč. 17, č. 11, s. 396-401.

Nakoľko prevodca v tomto prípade nieje schopný stanoviť cenu prevádzaného spoluvlastníckeho podielu a Občiansky zákonník v tejto otázke taktiež mlčí a nestanovuje žiadnu podpornú možnosť riešenia tejto situácie³², obdobne sa k danej problematike vyjadruje aj Jiří Mikeš a Jiří Švestka³³. Svoju argumentáciu ďalej opierajú o fakt, že v prípade ak by došlo k rozšíreniu predkupného práva aj na bezúplatné prevody, zhoršilo by sa postavenie oprávneného z predkupného práva, nakoľko tento by sa žalobou mohol už iba domáhať zrušenia prevodu a nemohol by sa už domáhať s odkazom na §603 odst. 3 Občianskeho zákonníka aby mal oprávnený spoluvlastník možnosť požadovať na obdarovanom aby mu ponúkol spoluvlastnícky podiel na odkúpenie za rovnakých podmienok za akých ho nadobudol obdarovaný, rovnaký názor zastáva aj Michal Králik³⁴. Pokiaľ pre absentujúcu úpravu pre bezúplatne prevody spoluvlastníckych podielov, ktoré sú zaťažené zákonným predkupným právom, javí sa s použitím § 602 odst. 2 možnosť zmluvne zákonné právo rozšíriť aj na bezúplatné prevody. Aj v tomto prípade je však nutné v rámci takejto inomínatnej zmluvy pamätať na stanovenie kúpnej ceny v prípade ak spoluvlastník zamýšľa svoj spoluvlastnícky podiel darovať. Ďalšie možné komplikácie môžu vyvstať v prípade zámennej zmluvy, kedy sa spoluvlastnícky podiel stane predmetom zámennej zmluvy medzi spoluvlastníkom a treťou osobou, ktorá poskytuje adekvátnu protihodnotu, nie však peňažnú za spoluvlastnícky podiel. Jedná sa taktiež o bezúplatný prevod no tretej osobe sa o určitú majetkovú hodnotu jej majetok znižuje na úkor nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu. S danej situácie v prípade uplatňovania predkupného práva spoluvlastníka alebo spoluvlastníkov vyvstáva taktiež otázka ohľadom stanovenia ceny. Odvíjala by sa povinnosť nadobúdateľ ponúknuť spoluvlastníkovi spoluvlastnícky podiel na odkúpenie, za cenu ktorá by sa stanovovala na spoluvlastnícky podiel alebo na majetkovú alebo inú hodnotu ktorá bola predmetom zámennej zmluvy. Vzhľadom nato, že zákonné predkupné právo sa viaže na spoluvlastnícky podiel, domnievam sa, že cena by sa stanovovala na tento spoluvlastnícky podiel, napriek tomu že jeho reálna

³² JEŽEK, Mojmir. Bezúplatný převod (darování) a Předkupní právo dle § 140 ObčZ. *Právní rozhledy*, 2003, č.3, s. 114,116- 119.

³³ „pokud by namísto předkupního práva mělo jít v podstatě o zabezpečení přednostního práva spoluvlastníka, mělo by být v zákone expressis verbis pamatováno i na případný převod spoluvlastníckeho podílu darem, podobně jak je tomu při smuvním předkupním právu. To znamená, že v takovém případě by mělo být pamatováno na ujednání o výši anebo o způsobu určení kupní ceny“

³⁴ „kdyby režim ustanovení § 140 ObčZ dopadal i na darování, nešlo by fakticky podíl darovat jelikož o jeho darování by měli ostatní spoluvlastníci zřejmě téměř vždy zájem“

hodnota by bola nižšia než poskytnuté majetkové plnenie zo strany nadobúdateľa, a o tento rozdiel by sa znížil majetok nadobúdateľa. V prípade pokiaľ sa jedná ešte o darovanie spoluvlastníckeho podielu, tak aj po stanovení prípadnej ceny by sa nadobúdateľov majetok o predmetnú sumu zvýšil, no v prípade zámennej zmluvy by mohlo teoreticky dôjsť k zníženiu majetku nadobúdateľa. Toto je len jeden z príkladov, ktoré by zásadne mohli zasiahnuť do právnej istoty v prípade odlišnej interpretácie a rozšírenia zákonného predkupného práva aj na bezúplatné prevody. Ustálená súdna judikatúra Najvyššieho súdu ČR sa taktiež príkladmo vo svojom rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 2408/2007³⁵ zastáva názoru, že predkupné právo sa vzťahuje na úplatne prevody. Stav kedy by sa k výkladu slova prevod v súvislosti s §140, pristupovalo tak, že sa vzťahuje ako aj na úplatne prevody, tak aj bezodplatné prevody, by do značnej miery zvýhodňovalo v tomto prípade zostávajúceho spoluvlastníka alebo spoluvlastníkov. Nakoľko zostávajúci spoluvlastník nemôže požadovať po nadobúdateľovi v prípade darovania, aby za tých istých podmienok nadobudol spoluvlastnícky podiel, čiže by mu ho nadobúdateľ „podaroval“. Táto možnosť je nerealizovateľná nakoľko predkupné právo jasne stanovuje a je definované ako právo oprávneného na prednostné odkúpenie spoluvlastníckeho podielu. No tento fakt môže byť zneužitý, nakoľko spoluvlastník môže v právnej rovine darovať spoluvlastnícky podiel no v praktickej rovine, napriek fiktívnemu darovaniu zo strany nadobúdateľa bude pôvodnému vlastníkovi uhradená riadna kúpna cena po vzájomnej dohode. Takto sa otvára priestor pre špekulatívne obchodovanie so spoluvlastníckym podielom s možnosťou obchádzania zákonného predkupného práva, a to že ostatným spoluvlastníkom alebo spoluvlastníkovi zostane zachované predkupné právo nemení nič v podstate na jeho znefunkčnení.

No napriek viacerým rizikám, ktoré so sebou prináša interpretácia § 140, ktorá sa bude vzťahovať len na úplatne prevody musím sa skôr prikloniť k nej, vzhľadom na momentálnu úpravu a znenie jednotlivých ustanovení ohľadom predkupného práva v Občianskom zákonníku. Problematické sú hlavné jednotlivé slová s ktorými zákonodarca

³⁵ „predkupní právo je podrobně upraveno jako vedlejší ujednání při kupní smlouvě a tato úprava se použije i v případě předkupního práva podílového spoluvlastníka. Pokud by zákonodárce předpokládal, že právo nabyt přednostně věc by se týkalo i jiných případu než kupní smlouvy, pojmenoval by toto právo jinak a zařadil by jeho úpravu do hlavy první osmé části občanského zákonníku, upravující obecné instituty závazkového práva. Konečně vztažení principu předkupního práva i na darovací smlouvy je v rozporu s podstatou darování, jeho výsledkem by bylo darování věci někomu, koho dárce obdarovat nechce, nebylo by tak již možno mluvit o (dobrovolném) darování, ale o nuceném bezúplatném převodu“

v jednotlivých ustanovenia operuje. Zásadný problém je v slove prevod ktorý sa nachádza v §140, keby racio zákonodarcu bolo predmetný paragraf vztiahnuť len na úplatné prevody, mal to vyslovene uviesť, nakoľko a hlavne vo verejnom práve sa požíva slovo prevod v súvislosti s bezodplatnosťou ako napríklad v prípade bezodplatného odkúpenia cenných papierov. Preto z čisto jazykového výkladu daného slova by som sa jasne prikláňala skôr k tomu že slovo prevod sa má vzťahovať aj na bezodplatné prevody. Predmetné ustanovenia sa však musí vykladať v kontexte ostatných ustanovení, ktoré predkupné právo upravujú a tu nastáva zásadný problém. Nakoľko predkupné právo ako som už písala sa vzťahuje na možnosť oprávneného z predkupného práva na prednostný výkup alebo odkúpenie, čiže reálna možnosť oprávneného alebo oprávnených domáhať sa odkúpenia spoluvlastníckeho podielu za rovnakých podmienok za akých ho nadobudol nadobúdateľ je vylúčená. V prípade domáhania sa relatívnej neplatnosti prevodu spoluvlastníckeho podielu oprávnenými, nakoľko im bola ponuka ponúknutá za výrazne nevýhodnejších podmienok, týmto by sa úplne vylúčila možnosť bezodplatného prevodu, čím zasa dochádza k zásadnému zásahu do dispozičných práv. Odstránila by sa v prípade keby oprávnenému alebo oprávneným bol spoluvlastnícky podiel ponúknutý za podmienok darovania, no oprávnený má možnosť len prednostného výkupu. Vzhľadom na vyššie uvedené ale hlavne na základe aktuálneho znenia jednotlivých ustanovení, ktoré sa zaoberajú predkupným právom sa skôr prikláňam k názoru, že prevod o ktorom pojednáva § 140 by sa mal vzťahovať len na úplatné prevody.

3.2 Problematické otázky predkupného práva spoluvlastníkov súvisiace s jeho realizáciou

Niet pochyb o tom, že pokiaľ dochádza k prevodu spoluvlastníckeho podielu, na osobu blízku, zákonné právo sa neuplatňuje a spoluvlastník nepotrebuje ani súhlas od ostatných spoluvlastníkov aby takýto prevod uskutočnil. Iná situácia nastáva v prípade, pokiaľ dochádza k prechodu spoluvlastníckeho podielu na inú osobu ako osobu blízku. V tomto prípade vzniká spoluvlastníkovi povinnosť spoluvlastnícky podiel ponúknuť ostávajúcim spoluvlastníkom na prednostné odkúpenie. Teda relevancia uplatnenia predkupného práva nastáva až v momente zamýšľaného scudzenia, teda spoluvlastníci si

predkupné právo na spoluvlastnícky podiel nemôžu uplatňovať skôr³⁶. Spoluvlastník môže svoj spoluvlastnícky podiel previesť na ostatných spoluvlastníkov v prípade ak títo s daným prevodom súhlasia a to už či uplatnením alebo neuplatnením predkupného práva.

Priebeh realizácie predkupného práva zahajuje riadne vykonaná/ uskutočnená ponuka spoluvlastníka, ktorý zamýšľa predaj spoluvlastníckeho podielu ostatným spoluvlastníkom v ktorej oznámi všetky podmienky. Jedná sa o jednostranný právny úkon a v tejto súvislosti je rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 29 Cdo 2476/99 „*nabídka učiněná ostatním oprávněným spoluvlastníkem musí být právním úkonem individuálním a adresovaným, pouhé neadresované uveřejnění ve veřejné soutěži uvedené v periodickém tisku není dostačující*“³⁷, ponuka sa bude potom posudzovať podľa obecnej úpravy náležitosti právnych úkonov. V rámci judikatúrnej činnosti, sa ustálil taktiež názor, že ponuka musí spĺňať taktiež náležitosti návrhu na uzatvorenie kúpnej zmluvy, čo znamená že ponuka musí obsahovať presne špecifikovaný predmet a stanovenú kúpnu cenu. Ďalšie jednotlivé podmienky napríklad otázky pokiaľ si zjedná s nadobúdateľom aj individuálny splátkový kalendár je otázne, či je pre spoluvlastníka-povinného z predkupného práva ponúknuť na dokúpenie aj s touto podmienkou. Mám zato, že oprávnený má právo nadobudnúť spoluvlastnícky podiel za identických podmienok ako by ich mal nadobudnúť nadobúdateľ a preto povinný z predkupného práva musí ponúknuť spoluvlastnícky podiel na odkúpenie za identických podmienok ak nadobúdateľovi. Preto ak dôjde k zmene ponuky, je povinný z predkupného práva povinný danú ponuku zmeniť aj voči oprávneným spoluvlastníkom z predkupného práva a ponuku musí zaslať všetkým spoluvlastníkom, teda oprávneným z predkupného práva. V prípade nehnuteľností, kedy ja zákonom požadovaná písomná forma, toto nemusí byť činiť väčšie problémy no v prípade hnutel'ného majetku, kedy nieje vyžadovaná písomná forma, toto môže spôsobiť problémy. V zásade je preto v záujme ochrany subjektívnych práv spoluvlastníkov aby si predmetný postup, formu, náležitosti a spôsob vykonania ponuky zmluvne upravili. Obe strany by sa mohli dostať do dôkaznej núdze, kedy by nevýhodnejšiu pozíciu mal oprávnený spoluvlastník alebo spoluvlastníci z predkupného práva, nakoľko by museli preukazovať že povinný si nevykonal svoju zákonom stanovenú povinnosť ponúknuť spoluvlastnícky podiel na

³⁶ ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníku. *Právní rozhledy*, 2009, roč. 17, č. 5, s. 154.

³⁷ rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 29 Cdo 2476/99 zo dňa 09.05. 2000.

odkúpenie. § 140 taktiež počas realizácie predkupného práva umožňuje a asi aj predpokladá, že spoluvlastníci uzatvoria vzájomnú dohodu o realizácii predkupného práva, ak k tejto vzájomnej dohode medzi spoluvlastníkmi nedôjde tak sa predkupné právo realizuje v pomere jednotlivých spoluvlastníckych podielov spoluvlastníkov³⁸. K danej otázke rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 33 Cdo 603/ 2008 „*Protože nabídka zavázaného spoluvlastníka se vztahuje na celý podíl, který zamýšlí zcizit, je z titulu zákonného předkupního práva oprávněným spoluvlastníkem, kteří zájem relevantním způsobem projevili, k dispozici opět celý podíl. Z toho vyplývá, že potencionální nárok těchto spoluvlastníků kteří podíl (res. Tu jeho ideální část, která by na ně připadala, kdyby předkupní právo uplatnili) vykoupit nechtějí „přiroste“ těm spoluvlastníkům, kteří nabídku k výkupu přijali*“³⁹.

S riadne vykonanou ponukou a so všetkými náležitosťami, ktoré jej prináležia, zo strany povinného z predkupného práva, je tu aj povinnosť oprávneného spoluvlastníka alebo spoluvlastníkov z predkupného práva aby ju riadne s náležitosťami podľa § 43 a násl. Občianskeho zákonníka prijali / akceptovali. V tomto prípade sú však aj v rámci ustanovení o predkupnom práve stanovené prekluzívne lehoty, ktoré sú čo sa nehnuteľností týka tri mesiace a v prípade hnutel'ného majetku osem dní. Spoluvlastníci ale majú možnosť, si tieto prekluzívne lehoty stanoviť odlišne od zákonnej úpravy. Aby však došlo k uzavretiu kúpno – predajnej zmluvy medzi spoluvlastníkom, ktorý predáva svoj spoluvlastnícky podiel a medzi spoluvlastníkom alebo ostatnými spoluvlastníkmi, musí byť či už v zmluvne dohodnutej alebo zákonom stanovenej prekluzívnej lehote zo strany spoluvlastníka alebo spoluvlastníkov zaplatená kúpna cena. Môže teda dôjsť k nasledujúcim situáciám, spoluvlastník chce realizovať predkupné právo a spolu aj s prijatím ponuky zaplatí stanovenú kúpnu cenu, ďalej môže spoluvlastník bez prijatia ponuky zaplatiť stanovenú kúpnu cenu alebo zo strany spoluvlastníka dôjde k prijatiu ponuky no v prekluzívnej lehote nedôjde k zaplateniu stanovenej kúpnej ceny. V prvom prípade došlo k riadnej realizácii predkupného práva a uzavretiu kúpno – predajnej zmluvy, v druhom prípade napriek tomu, že absentuje náležité prijatie ponuky podľa konkludentného chovania sa spoluvlastníka, ktorý zaplatil stanovenú kúpnu cenu v prekluzívnej lehote taktiež

³⁸ KRÁLIK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 173-175,180-181.

³⁹ rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 33 Cdo 603/2008 zo dňa 31.08. 2009.

dochádza k uzavretiu kúpnej zmluvy nakoľko aj Najvyšší súd ČR stanovil, že rozhodujúcou skutočnosťou je zaplatenie kúpnej ceny v prekluzívnej lehote⁴⁰ a teda v treťom prípade, kedy zo strany spoluvlastníka došlo k prijatiu ponuky no nezaplateniu kúpnej ceny v prekluzívnej lehote, nedošlo k uzavretiu kúpno – predajnej zmluvy a spoluvlastník v tomto prípade ani nerealizoval predkupné právo. Otázny zostáva prípad, keď spoluvlastník žiadnym spôsobom nereaguje na vykonanú ponuku a či teda spoluvlastník, ktorý chce svoj spoluvlastnícky podiel predávať ho môže predať ešte pred uplynutím prekluzívnej lehoty. Mám zato, že pokiaľ sa spoluvlastník výslovne nevyjadrí, že nemieni svoje predkupné právo realizovať, tak že povinný z predkupného práva musí nehať uplynúť prekluzívnu lehotu a až v zápätí po jej uplynutí realizovať obchod. Mlčanie spoluvlastníka o uplatnení predkupného práva nezakladá domnienku že by ho realizovať nechcel alebo mlčaním dával súhlas s prevodom spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu.

Rozhodujúcim aspektom je aj preto stanovenie ceny v ponuke, ktorú povinný z predkupného práva adresuje jednotlivým oprávneným spoluvlastníkom z predkupného práva. Ako som už vyššie spomenula cena je podstatnou náležitosťou ponuky, ktorú povinný z predkupného práva musí vykonať. Povinný z predkupného práva ma viacero možností ako túto cenu stanoviť, a to do ponuky uvádza cenu už individuálne zjednanú z konkrétnym záujemcom, alebo stanovuje cenu podľa tzv. ceny obvyklej alebo ceny tržnej. V zásade ale nikdy cena stanovená v ponuke nemôže byť nevýhodnejšia ako cena za ktorú povinný scudzuje spoluvlastnícky podiel. V úzkej súvislosti so stanovením ceny je aj otázka existencie reálnej tretej osoby, čiže kupca. V tejto otázke dochádza v zásade k odlišným názorom medzi judikatúrou a odbornou verejnosťou. Judikatúra ma v zásade za to že, nieje nutná existencia tretej osoby, čiže záujemcu nato, aby bola vykonaná ponuka⁴¹ odlišný názor prezentuje Karel Eliáš s Lukášem Svobodou, ktorý svoju argumentáciu stavajú hlavne na tom, že fakticky by oprávnený spoluvlastníci nemohli využívať esenciálny zmysel predkupného práva a to prednostne odkúpiť spoluvlastnícky podiel, „*spoluvlastník může ostatním spoluvlastníkum nabídnout svůj podíl k výkupu kdykoli, aniž tiu je konkrétní zájemce o koupi, a po čase jim vnutit do spoluvlastníctvi kohokoli.*“⁴². Prístup rozhodovania súdov tejto otázke ma

⁴⁰ Rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 26.06.2007, sp. zn. 22 Cdo 1996/2005.

⁴¹ Rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 18.10.2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99.

⁴² ELIÁŠ, Karel. Výklad § 140 odst. 1 ObčZ. *Právní rozhledy*, 2009, roč. 17, č. 15, s. 552.

hlavne značný dopad v tom, že zo strany súdu nedochádza k rozlišovaniu medzi uplatňovaním si práv z predkupného práva oprávnenými spoluvlastníkmi a ponukou, čiže ofertou na uzatvorenie zmluvy. Prejavuje sa tu plochosť vnímania inštitútu predkupného práva súdmi, nakoľko inštitút predkupného práva je v zásade odlišný od klasickej ponuky na uzatvorenie zmluvy, čo jasne dokazuje aj samostatná úprava predkupného práva. Vnímanie, že k riadnemu splneniu povinností plynúcich z predkupného práva dôjde iba uskutočnením ponuky zo strany povinného z predkupného práva otvára priestor povinnému, nakoľko po formálnom splnení ponuky by zákonné právo zaniklo a mohol pri spoluvlastnícky podiel predať komukoľvek, s tým že spoluvlastníci majú zachované predkupné právo voči nadobúdateľovi. A preto mám zato, a prikláňam sa na stranu odbornej verejnosti, že práve reálna existencia tretej osoby v tomto prípade je zásadným rysom predkupného práva a jedným z elementárnych častí ktorý tento inštitút základne odlišuje od inštitútu obyčajnej ponuky na uzatvorenie zmluvy. V súvislosti aj s reálnym záujemcom čiže kúpechtivým, súhlasím z názorom Lukáše Svobodu, ktorý je zástancom toho aby sa cena uvádzaná v ponuke oprávnenému z predkupného práva odvíjala od ceny ktorú ponúka kúpechtivý, čiže aby sa odstúpilo aj od stanovenia ceny podľa ceny tržnej, narozdiel od súdnej praxe, ktorá neustále ako aj moment uskutočnenia riadnej ponuky a aj stanovenia ceny odvíja od momentu kedy si povinný zoženie podklady na stanovenie ceny svojho spoluvlastníckeho podielu a nie na moment reálneho chcenia povinného scudziť spoluvlastnícky podiel a ako aj existenciu kúpechtivého, iný názor prezentuje Oldřich Jehlička a Jiří Švestka⁴³.

Spoluvlastníci majú možnosť si vzájomne práva a povinnosti ohľadom výkonu predkupného práva upraviť vo vzájomnej dohode / zmluve. Táto dohoda sa môže týkať ako aj presného stanovenia realizácie predkupného práva jej obsahom môže byť aj vzdanie sa uplatnenia predkupného práva. Pričom táto dohoda nemusí byť uzatváraná pre konkrétny prevod spoluvlastníckeho podielu na konkrétnu tretiu osobu. Nejedná sa v tomto prípade o dohodu, ktorou by sa spoluvlastník vzdával ešte len v budúcnosti vzniknutých práv a za takúto dohodu je aj považovaná situácia kedy je oprávnený spoluvlastník oboznámený zo zámerom spoluvlastníka predať spoluvlastnícky podiel tretej osobe a spoluvlastník konkludentným spôsobom prejaví súhlas s takýmto

⁴³ JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*, 1994, roč. 2, č. 5, s. 164.

prevodom⁴⁴. Nieje preto na mieste , poskytovat' právnú ochranu osobám , ktoré sa bez vážnej náležitosti vôle vzdajú predkupného práva, no v zákonom stanovenej lehote splnia podmienky na prevod vlastníckeho práva k veci. Dochádzalo by tu k narušeniu ochrany práv tretích osôb, čo aj v prípade zákonného predkupného práva § 140 potvrdzuje príkladmo judikátúra Najvyššieho súdu ČR sp zn. 22 Cdo 1599/2003 v ktorom dospel k záveru , že „*dohoda podílových spoluvlastníku, že v případě prodeje spoluvlastnického podílu jednoho z nich třetí osobě nebudou zbývající spoluvlastníci uplatňovat předkupní právo, neodporuje svým obsahem zákonu ani v případě, že by byla uzavřena předem bez vztahu ke konkrétnímu kupujícímu.*“⁴⁵ ,tento záver Najvyššieho súdu ČR podporuje ďalší jeho judikát sp. zn. 22 Cdo 446/2002 „ *dohodnou-li se podíloví spoluvlastníci, že každý z nich prodá svůj podíl třetí osobě, nemohou v případě realizace této dohody namítat neplatnost smlouvy o převodu podílu pro porušení předkupního práva .*“⁴⁶

⁴⁴ Rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 13.05. 2003, sp. zn. 22 Cdo 446/ 2002.

⁴⁵ rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22 Cdo 1599/2003 zo dňa 11.02.2004.

⁴⁶ rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22 Cdo 446/2002 zo dňa 13.05.2003.

4 Zmluvné predkupné právo

Zmluvné predkupné právo ,obligačné predkupné právo alebo taktiež označované ako aj osobné predkupné právo⁴⁷, sa historicky označovalo iba ako predkupné právo, pričom vecné predkupné právo predstavovalo právo retraktu⁴⁸.

Obligačné predkupné právo zakladá povinnosti iba inter partes - čiže medzi zaväzujúcimi sa stranami⁴⁹ a právny základ nachádza v ustanovení § 603 odst. 1 Občianskeho zákonníka. Predmetom obligačného predkupného práva v tomto prípade môžu byť ako aj veci hnutelné tak aj veci nehnuteľné alebo aj iné spôsobilé predmety. Forma zmluvy sa bude hlavne odvíjať podľa predpokladaných prípadov v § 46 Občianskeho zákonníka a ďalších prípadoch kedy to predpokladá zákon § 524 Občianskeho zákonníka.⁵⁰

Na rozdiel od obligačného predkupného práva , vecné predkupné právo poskytuje podstatne výhodnejšiu pozíciu pre oprávneného z predkupného práva a to v prípade, pokiaľ oprávnený nevyužil svoje predkupné právo , toto mu aj po prechode na tretiu osobu zostáva zachované a ďalšiu výhodu vecné predkupné právo poskytuje oprávnenému z predkupného práva v prípade porušenia predkupného práva a z toho plynúcich nárokov oprávnenému.

Zmluva, ale môže byť aj právnym dôvodom vzniku predkupného práva s vecne – právnymi účinkami a obdobnú možnosť nachádzame v ABGB⁵¹ , ale v tomto prípade stanovuje Občiansky zákonník v ustanovení § 603 odst. 2 kogentne písomnú formu zmluvy na rozdiel od obligačného predkupného práva a účinnosť podmieňuje vkladom do katastra nehnuteľností. S týmto sa spojuje aj otázka nutnosti označenia predkupného práva v zmluve , ako predkupné právo vecnej povahy, kedy môžeme nájsť názor, ktorý sa kloní k nutnosti označenia predkupného práva ako predkupného práva vecnej povahy už v zmluve⁵² ale aj názor, že takto predkupné právo označené byť nemusí⁵³.

⁴⁷ HENDRYCH, Dušan. *Právnický slovník*. 3. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009. Zdroj: Beck-online.

⁴⁸ ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému zákoníku občanskému a občanské*

právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi - IV. díl. Praha: Linhart, 1936, s. 809.

⁴⁹ ŠVESTKA, Jiří. Předkupní právo v československém občanském zákoníku. *Právník*. 1957, s. 702.

⁵⁰ ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace II. *Ad Notam*, 2006, č. 2, s. 39.

⁵¹ KOZIOL, Helmut, BYDLINSKI, Peter. *Kurzkomentar zum ABGB*. Wien: Springer, 2010, 1182.

⁵² BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. 4.

V prípade vecného predkupného práva je jeho účinnosť jednoznačne spojená s nutnosťou vkladu do katastru nehnuteľností a preto označenie predkupného práva v zmluve ako predkupného práva s vecne - právnymi účinkami bez vykonania vkladu by nemalo žiadnu záväznosť pre povinného z predkupného práva.

4.1 Problematické otázky náležitostí výhrady predkupného práva

Dikcia § 602 odst. 1 kladie jasný dôraz na prejav vôle predávajúceho ktorý si vyhradzuje výhradou predkupné právo. Napriek dôrazu na vôľu predávajúceho nemôžeme v tomto prípade hovoriť o jednostrannom právnom úkone , nakoľko je potrebná aj vôľa zaväzujúceho sa, že predmetnú vec predávajúcemu prednostne ponúkne na kúpu v prípade jej scudzenia. Vzhľadom nato, že zákon nestanovuje striktné , formálne náležitosti platnosti, čiže písomná forma výhrady predkupného práva sa vyžaduje iba pokiaľ dochádza k zjednaniu výhrady predkupného práva na nehnuteľnosti, ktoré má aj vecné účinky „erga omnes“ a platí aj pre nástupcov. Pre väčšiu právnu istotu sa ale odporúča zjednanie písomnej výhrady predkupného práva aj v prípadoch , kedy ju zákon nestanovuje. Vzhľadom nato , že zjednaním predkupného práva dochádza k obmedzeniu dispozície kupujúceho pre prípad budúceho scudzenia, môže aj nemusí byť stanovená cena za takéto obmedzenie. Stanovenie ceny môže mať formu zníženia kúpnej ceny alebo môže byť stanovená suma za výhradu predkupného práva. V rámci zjednanej výhrady predkupného práva môže byť už aj stanovená cena, za ktorú bude môcť predkupník vec vykúpiť, čo potvrdzuje aj veta prvá v § 606 .

vydání. Praha: C.H. Beck, 2007, s. 533.

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

5 Predkupné právo s vecne - právnymi účinkami

Napriek tomu, že predkupné právo vecnej povahy spĺňa charakteristiku vecných práv t.j. napriek zmene vlastníka určitej veci nedochádza k zmene povinnosti týkajúcej sa predmetnej veci, s ohľadom na ochranu práv tretích osôb a zabezpečenia právnej istoty, k zriadeniu predkupného práva ako práva vecného dochádza iba v prípade, kedy je možné toto vecné právo dohľadať vo verejne prístupnom registri, ktorého vedúcim princípom je princíp publicity a tým sa dáva priestor širokej verejnosti aby sa oboznámila pri scudzovaní vecí, či predmet ktorý majú nadobudnúť nieje zaťažený vecným predkupným právom.

Rozsah v akom budú nástupcovia viazaný vecným predkupným právom by sa nemal odlišovať od rozsahu akým bol viazaný pôvodný vlastník, pokiaľ možno vecné predkupné právo dohľadať v príslušnom registri, a preto sa nemožno ani v zapätí odvolávať na nevedomosť ohľadom daného záväzku. Vecné predkupné právo by sa malo uplatňovať aj po scudzení na všetky spôsoby scudzenia, bez obmedzenia v rozsahu v akom bol aj zaviazaný pôvodný vlastník. V prípade keď dôjde prejavom vôle k nadobudnutiu veci, zaťaženej predkupným právom niet pochyb o rozsahu viazanosti.

5.1 Problematické otázky predkupného práva v závislosti od jeho účinkov

Odst. 1 § 603 pojednáva o predkupnom práve v režime obligácie, a síce na rozdiel od práv plynúcich z predkupného práva ktoré podľa § 604 v rámci dedenia na dedičov neprechádzajú, povinnosť plynúca z predkupného práva na dedičov prechádza.

Na rozdiel od obligačného predkupného práva, vecné predkupné právo nezaniká odmietnutím ponuky od vlastníka na výkup práve naopak trvá počas zjednanej doby a pokiaľ táto doba nieje zjednaná, v prípade fyzickej osoby vecné predkupné právo trvá za jeho života vzhľadom aj na § 604.

Na výklad § 603 odst. 3 momentálne panujú dve zásadne odlišné doktríny. Staršia doktrína ku ktorej sa priklonil aj Ústavný sud v náleze sp. zn I. ÚS 265/98 z roku 1999, kde dospel k záveru, že „osoba oprávnená z predkupného práva by mohla voči

zaviazanej osobe uplatňovať nárok na náhradu škody za podmienok § 420 Občianskeho zákonníka . Vzhľadom k tomu ale že sa jedná iba o záväzkový (osobný) charakter predkupného práva sa však oprávnená osoba nemôže na nadobúdateľovi scudzenej veci s úspechom domáhať , aby nabyvateľ kúpenú vec ponúkol na kúpu⁵⁴ taktiež sa k tejto doktríne kloní aj M. Škárová, O. Jehlička, J. Švestka^{55 56}.

Teda staršia doktrína interpretuje odstavce 3 reštriktívne a vzťahuje ho iba k odstavcu 2, ktorý pojíma o vecnom predkupnom práve.

Naproti tomu nová doktrína, ktorú zastáva K. Eliášem s J. Fialou ponúka systematický ,jazykový a logický výklad, ktorý vedie k tomu, že nároky vyplývajúce pri porušení predkupného práva si môže uplatňovať oprávnený či už ide o obligačné predkupné právo alebo vecné predkupné právo.

Zo systematiky výstavby § 603, kedy v odst. 1 pojednáva o obligačnom práve v odst. 2 o vecnom práve a odst. 3 stanovuje nároky ktoré vznikajú oprávnenému pri porušení predkupného práva, nemáme dôvod sa domnievať že by sa odst. 3 mal vzťahovať iba na odst. 2, čiže vecné predkupné právo. Keby bol záujem zákonodarcu vylúčiť možnosť uplatnenia si nárokov pri porušení obligačného predkupného práva zakomponoval by to už do samého znenia paragrafu. Samozrejme záujmy a pohnútky zákonodarcu nikdy nieje možné úplne správne interpretovať ale v tomto prípade kedy odst. 3 bol dopĺňaný novelou z roku 1991 a jeho charakter má obecnú povahu, dá sa usúdiť že zámerom zákonodarcu nebola snaha obmedzenia uplatnenia nároku plynúceho z porušenia iba vecného predkupného práva, inými slovami, následky uvedené v §603 odst.3 sa týkajú všetkých druhov predkupného práva. Nemá zmysel dohadovať sa o úmysle zákonodarcu, sme presvedčení, že závery z toho vyplývajúce posilujú princíp zmluvnej voľnosti a náležitým spôsobom chráni oprávneného. Pokiaľ bolo zámerom zákonodarcu niečo iné, mohol tak spraviť oveľa presnejšie. 57

V zásade neostáva než súhlasiť s K. Eliášem pri použití systematického výkladu danej normy, no bez toho aby daný názor bol podporený ešte logickým výkladom daného ustanovenia.

⁵⁴ nález Ústavného súdu ČR sp. zn I. ÚS 265/98 zo dňa 19.10.1999.

⁵⁵ JEHLIČKA, Oldřich. ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*, 1994, č. 5, s. 162 - 163.

⁵⁶ ŠKÁROVÁ, Marta in ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník.. Komentář*. 10. vydání. C. H. Beck: Praha, 2006, s. 1074.

⁵⁷ KAREL, Eliáš a kol. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2. svazek § 488-880*. 1. vydanie. Praha: Vydavatelstvo LINDE PRAHA,2002. s. 1766 .

Naproti tomu staršia doktrína v tomto prípade vychádza zo samej podstaty a účelu rozdelenia predkupného práva teda na predkupné právo z vecne - právnymi účinkami a obligačné predkupné právo. Nakoľko predkupné právo s vecne- právnymi účinkami sa zapisuje do katastra nehnuteľností, prejavuje sa tu princíp publicity typický pre vecné práva, ku ktorým sa predkupné právo s vecne- právnymi účinkami aj zaraďuje a z toho vyplýva aj jeho záväznosť erga omnes, narozdiel od obligačného predkupného práva, ktoré pôsobí iba inter partes a chýba tam aj princíp publicity, čiže nebolo by správne ak by takýto vzťah dopadal aj na tretie osoby.

V zásade v predmetnom ustanovení dochádza k stretu systematického výkladu a princípu publicity charakteristického pre vecné práva ktorých je podstatnou vlastnosťou a zabezpečuje právnu istotu, kedy daný subjekt má možnosť vo verejnom zozname sa presvedčiť o existencii vecného práva, kedy táto možnosť v prípade obligačného predkupného práva daná nieje.

Vzhľadom , na aktuálne znenie a systematiku § 603 ale hlavne mieru akým by došlo k vyvolaniu právnej neistoty keby sa odst. 3 predmetného ustanovenia vzťahoval na obligačné predkupné právo neostáva než len dospieť k záveru jeho reštriktívneho výkladu a vzťahovať ho iba na odst. 2.

6 Problematické otázky subjektov predkupného práva

Vo všetkých prípadoch predkupného práva tu máme dve strany stojace proti sebe a aj Občiansky zákonník definuje predkupné právo ako určitý vzťah medzi subjektami. Tieto naproti sebe stojace subjekty v rámci predkupného práva disponujú určitými právami no zároveň aj povinnosťami. V prípade predkupného práva oproti sebe stoja povinný z predkupného práva a oprávnený z predkupného práva. Zákon v tomto prípade nestanovuje žiadne obmedzenia čo do subjektov predkupného práva až na všeobecné medze právnej subjektivity. Preto sa v rámci vzťahu oprávneného a povinného z predkupného práva na oboch týchto stranách môžeme stretnúť tak ako aj s fyzickými osobami tak aj s právnickými^{58 59}.

V prvom prípade, teda keď v postavení oprávneného z predkupného práva sa nachádza fyzická osoba zásadný problém nastáva pri zmene podľa § 604 Občianskeho zákonníka. Či už zmluvou založeného predkupného práva alebo predkupného práva ktoré vzniklo na základe zákona, bude pre zmenu subjektu rozhodujúca práve povaha predmetného ustanovenia. Aj na základe tohto ustanovenia dochádza k označovaniu predkupného práva ako práva s tkz. osobnou povahou⁶⁰, k čomu sa prikláňa aj časť odbornej verejnosti⁶¹ a od tohto odvádza aj kogentnosť ustanovenia. Naproti tomu, iní autori nevidia dôvod v tom, aby sa na predmetné ustanovenia nazeralo ako na ustanovenie, ktoré ma kogentnú povahu, nakoľko absentuje napríklad aby predmetné ustanovenie chránilo záujmy slabšej zmluvnej strany⁶² alebo ochrana verejného poriadku. Mám za to, že je vhodnejšie nahliadať na predmetné ustanovenie ako na ustanovenie dispozitívne nakoľko ako uvádza aj L. Svoboda v prípade pokiaľ sa bude

⁵⁸ „To znamená, že vkladá-li spoluvlastník svůj spoluvlastnický podíl k nemovitosti do společnosti s ručením omezeným, jejímž je společníkem, jde o převod spoluvlastnického podílu na právnickou osobu jako osobu jemu blízkou a **předkupní právo** podle § 140 ObčZ ostatním spoluvlastníkům nevzniká.“ Rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22 Cdo1836/2003 zo dňa 29.04.2004.

⁵⁹ Rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 28 Cdo 2506/2008 zo dňa 09.12.2008.

⁶⁰ ELIÁŠ, Karel. *Občiansky zákonník. Velký akademický komentář - 2. svazek*. Linde: Praha, 2008, s. 1769.

⁶¹ „podstat předkupního práva je osobní nezcizitelné oprávnění předkupníka čemuž odpovídá osobní obligační povinnost dlužníka „, in ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občiansky zákonník.. Komentář*. 10. vydání. C. H. Beck: Praha, 2006, s. 1075.

⁶² MELZER, Filip. Kogentní a dispozitivní právní normy. In HAVEL, Bohumil, PIHERA, Vlastimil (ed). *Soukromé právo na cestě. Eseje a jiné texty k jubileu Karla Eliáše*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2010, s. 227 - 230.

nahliadať na predmetné ustanovenie ako na ustanovenia kogentné napriek tomu je daná možnosť ako zabezpečiť aby sa aj prípadný dediči stali oprávnenými z predkupného práva^{63 64}. Poďalšie striktné kogentným nahliadaním by dochádzalo aj k zásahu do základných práv a slobôd zakotvených v LZPS⁶⁵. V tomto prípade som sa zaoberala otázkou pokiaľ dochádza k zmene subjektu na strane oprávneného z predkupného práva no situácia v prípade, pokiaľ dochádza k zmene subjektu na strane povinného z predkupného práva je odlišná. V prípade pokiaľ sa jedná o zmenu subjektu na strane povinného z predkupného práva zákonodarca už rozlišuje predkupné právo podľa jeho účinkov čo sa odzrkadľuje aj v zmene subjektu. Kdežto v prípade, pokiaľ sa jedná o zviazaného z predkupného práva z vecne- právnymi účinkami táto povinnosť prechádza aj na dedičov podľa § 603 odst. 2, situácia je iná v prípade predkupného práva s obligačnými účinkami, kedy tento záväzok na dedičov neprechádza a zaniká smrťou povinného^{66 67}. Aj v tomto prípade sú, čo sa týka zmeny subjektu na strane povinného z predkupného práva s obligačnými účinkami názorové rozpory a to v tom, že K. Eliáš tvrdí že „*nejde o povinnosť spočívajúci v osobných vlastnostech povinného, ale jde o majetkový záväzok*“⁶⁸ naproti tomu L. Svoboda uvádza, že „*např. argument a maiori ad minus - pokud je přechod povinnosti na dědice projevem povahy věcného předkupního práva, tak tím spíše k němu nemůže dojít při obligačním předkupním právu, kde je postavení oprávněného slabší.*“ a poďalšie ešte uvádza „*znění § 603 odst. 1 občanského zákoníku, kde je stanoveno, že předkupní právo ukládá povinnost pouze tomu, kdo slíbil nabídnout věc ke koupi*“⁶⁹. V tomto prípade sa skôr prikláňam k tomu, aby pri zmene subjektu na strane povinného z predkupného práva v prípade predkupného práva s obligačnými účinkami nedochádzalo automaticky k prechodu na dedičov. Svoj názor hlavne opieram v tomto prípade o argument L. Svobodu kedy povinnosť ponúknuť vec na kúpu oprávnenému v prípade predkupného práva s obligačnými účinkami je stanovená iba subjektu ktorý sa k takejto povinnosti zaviazal. V rámci kontraktnej slobody, by preto dediči v tomto prípade na základe slobodného a individuálneho

⁶³ SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 64 - 65.

⁶⁴ „argument ad absurdum ohledně považování § 604 občanského zákoníku za kogentní, protože jej lze zákonnou cestou obejít, nicméně za použití vyšších kontraktálních dovedností“ in ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář - 2. svazek*. Linde: Praha, 2008, s. 1770 - 1771.

⁶⁵ ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář - 2. svazek*. Linde: Praha, 2008, s. 1770.

⁶⁶ JEHLIČKA, Oldřich. ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*, 1994, č. 5, s. 161.

⁶⁷ ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník.. Komentář*. 10. vydání. C. H. Beck: Praha, 2006, s. 1075.

⁶⁸ ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace I. *Ad Notam*, 2006, č. 1, s. 5.

⁶⁹ SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 137.

rozhodnutia zostaviteľa nemali byť nanútený do postavenia do ktorého sa dostal prostredníctvom uzatvorenia takejto zmluvy. Nakoľko je predpoklad že zostaviteľ za zriadenie predkupného práva v prospech oprávneného dostal za svojho života určitú protihodnotu, či už v naturálnom alebo peňažnom plnení, kedy ekvivalentnú protihodnotu ale už dediči neobdržia.

V prípade nástupníctva právnickej osoby ako subjektu predkupného práva opätovne narážame na protichodné názory^{70 71 72} odbornej verejnosti a v tomto prípade zákon aj úplne ohľadom univerzálnej sukcesie právnických osôb mlčí. V tomto prípade pokiaľ dôjde k zániku právnickej osoby bez právneho nástupcu žiadne problémy nevznikajú, nakoľko predkupné právo zaniká ale v prípade ak dochádza k zániku právnickej osoby s nástupcom sa analogicky nemôže smrť fyzickej osoby stotožňovať so zánikom právnickej osoby s nástupcom k tomu aj rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 30 Cdo 528/2010 „*Již z vyloženého vyplývá, že v případě zániku právnické osoby není absolutní analogie se smrtí fyzické osoby, plně reálná, neboť v řadě případů práva a povinnosti právnické osoby vplývají do jiné právnické osoby, do níž se tak promítnou a prolnou prvky právní subjektivity původní právnické osoby*“⁷³. Vzhľadom na uvedený rozsudok, a záver že ustanovenie § 604 Občianskeho zákonníka je dispozitívne, mám zato že pokiaľ sa zohľadní aj fakt že práva fyzických osôb v sebe zahŕňajú práva právnických osôb, nevidím dôvod aby právnickým osobám nemala byť umožnená v tomto prípade možnosť ako aj fyzickým osobám.

⁷⁰ Ustanovenie § 604 Občianskeho zákonníka sa vôbec nevzťahuje na právnicke osoby in FIALA, Josef. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*, 1992, č. 10, s. 30.

⁷¹ „vzhľadom k tomu, že v § 604 jde o zásah veřejné moci do autonomie vule, není na místě jeho dosah rozšiřovat poukazem na analogii“ in ELIÁŠ, Karel in ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář - 2. svazek*. Linde: Praha, 2008, s. 1770.

⁷² k zániku predkupného práva dochádza spojením právnických osôb in KOZIOL, Helmut, BYDLINSKI, Peter. *Kurzkommentar zum ABGB*. Wien: Springer, 2010, 1183.

⁷³ Rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 30 Cdo 528/2010 zo dňa 22.12.2011.

7 Problematické otázky predkupného práva súvisiace s jeho realizáciou

Pojem „nabídka“ je chápaná v zmysle § 43a odst. 1 a to ako ponuka k uzavretiu kúpnej zmluvy. Realizácia výhrady predkupného práva sa viaže, na moment kedy sa vlastník rozhodne predmet predkupného práva scudziť. Ťažko stanoviť presný hraničný časový bod kedy k rozhodnutiu vo sfére „vôle vlastníka“ došlo. Tento hraničný bod sa dá zistiť iba z faktických vonkajších prejavov vlastníka zaviazaného z predkupného práva. Napriek tomu, že presné stanovenie tohto momentu je ťažiskové z ohľadom na uplatnenie práv predkupníka, nakoľko vlastník sa v tomto momente dostáva do pozície dlžníka a doby nutnej na splnenie dlhu podľa § 559 odst. 2. K otázke momentu kedy vzniká vlastníkovi povinnosti ponúknuť vec predkupníkovi sa vyjadril Najvyšší súd už v roku 1923 poukázal, že v danom smere nestačí iba úmysel vlastníka predat' vec niekomu tretiemu, ale ku vzniku oznamovacej povinnosti vlastníka sa vyžaduje pevné dojednanie podmienok predaja s kúpechtivím⁷⁴.

Zákon v súvislosti s predajom veci zaťaženej predkupným právom rieši len situáciu, kedy vlastník uverejňuje ponuku na kúpu a v zapätí s kúpechtivým dohodne jednotlivé náležitosti kúpnej zmluvy spolu s ujednaním, že predmetná zmluva pomíne v prípade ak predkupník uplatní svoje právo. S momentom uzavretia takejto zmluvy spája zákonné ustanovenie aj moment notifikácie predkupníka vlastníkom. Zložitejšia sa javí situácia s ktorou už zákon neoperuje a to, keď sám vlastník stanoví podmienky predaja už v ponukovom inzeráte so stanovenou lehotou, v rámci ktorej je vec za stanovených podmienok na predaj. Najvyšší súd ČR síce dovodil, že pre riadnosť ponuky vlastníka predkupníkovi není rozhodujúce, či tu vôbec bol nejaký kúpechtivý, ale len to, za akých podmienok vlastník ponúkol predkupníkovi uzatvorenie zmluvy a za akých vec neskôr predal záujemcovi, ktorý sa následne vyskytol, i keď v dobe, kedy bola uskutočnená ponuka predkupníkovi, ešte nebol.⁷⁵ V spojitosti s týmto rozhodnutím je však nutné zaoberať sa aj otázkou kedy zo strany vlastníka došlo

⁷⁴ KAREL, Eliáš a kol. *Občasný zákonník : Velký akademický komentář 2. svazek § 488-880*. 1. vydanie. Praha: Vydavatelství LINDE PRAHA, 2002. s. 1757.

⁷⁵ KAREL, Eliáš a kol. *Občasný zákonník : Velký akademický komentář 2. svazek § 488-880*. 1. vydanie. Praha: Vydavatelství LINDE PRAHA, 2002. s. 1758.

k riadnej oferte na uzatvorenie kúpnej zmluvy a kedy zo strany vlastníka dochádza k plneniu povinnosti notifikáciou predkupníka, čiže zo strany vlastníka dochádza k predčasnému plneniu a v tomto prípade má predkupník možnosť odmietnuť ponuku zo strany vlastníka a požadovať ponuku na výkup zo strany vlastníka až vtedy kedy vznikne právny nárok predkupníka, čiže dospelosť dlhu.

Ponuka je v tomto prípade vnímaná ako oferta na uzatvorenie kúpnej zmluvy medzi povinným z predkupného práva a predkupníkom. Stanovuje sa povinnosť písomnej formy ponuky v prípade pokiaľ sa jedná o nehnuteľnosti ale dovádza sa, že písomná forma sa stanovuje aj v ďalších prípadoch kedy je stanovená písomná forma zmluvy.⁷⁶ Čo do obsahových náležitostí ponuky sa odborná verejnosť nezhoduje s názorom Najvyššieho súdu ČR. Pokiaľ ide o odbornú verejnosť, ktorá zastáva názor že, „*nabídka učiňená oprávnenému z predkupného práva musí byť vedle individualizácie tretej osoby obsahovať ďalej veškeré podmínky, ktoré tato hodlá splnit (..). Nabídka musí být prostě v každém směru dostatečným podkladem pro posouzení , zda jde o vážnou nabídku a vážneho uchazeče. Jinak oprávnenému, hrozí , že bude vydán nebezpečí předstíraných nabídek , popř. Sváděn ke koupi za jnou cenu, kterou vubec nikdo nenabídl. Uvedené jméno uchazeče dáva proto oprávnenému možnost, aby se přesvědčil o správnosti údaje vlastníka. Jinak by předkupní právo mohlo být poměrně snadno obcházeno b, neboť zavázaný by se mohl pod záminkou, že chce věc prodat nabídnouti oprávnenému za nepřiměřenou cenu a tomu by proto, že nabídku nepřijal, po uplynutí lhuty předkupní právo zaniklo“⁷⁷ a obdobné stanovisko nachádzame aj v prvo republikovej literatúre⁷⁸ a obdobne rozsudok mestského súdu v Prahe 18 Co 172/94⁷⁹. Odlišné stanovisko k danej problematike zaujíma Najvyšší súd ČR v rozsudku R 72/02 „§ 606 ani jiné ustanovení neukládá prodávajícímu povinnost sdělit oprávnenému totožnost osoby, která mu nabídla odkoupení věci za konkrétní cenu, a označení osoby zájemce o koupi není ani zákonem stanoveno jako nezbytná náležitost nabídky , bez níž by tento úkon nebyl*

⁷⁶ KAREL, Eliáš a kol. *Občasný zákonník : Velký akademický komentář 2. svazek § 488-880*. 1. vydanie. Praha: Vydavatelstvo LINDE PRAHA, 2002. s. 1772.

⁷⁷ KAREL, Eliáš a kol. *Občasný zákonník : Velký akademický komentář 2. svazek § 488-880*. 1. vydanie. Praha: Vydavatelstvo LINDE PRAHA, 2002. s. 1772.

⁷⁸ ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi - IV. díl*. Praha: Linhart, 1936, s. 812 - 813.

⁷⁹ „Předkupní právo zavazuje povinnou osobu nabídnout oprávnenému věc ke koupi, přičemž nabídka musí obsahovat všechny podmínky , za nichž má být koupě uzavřena, tj. zejména cenu věci, předmět koupě , identifikaci toho , jemuž má být věc ke koupi nabídnuta , popř. další podmínky, nabídnuté vedle kupní ceny“

pekfektní. Obsahové a formální náležitosti , jenž musí splňovat řádná nabídka k výkupu, jsou totiž v zákoně (na rozdíl od dřívější právní úpravy předkupního práva v o. z. o.) stanoveny (§ 605)“⁸⁰.

Predmetné rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR neponúka žiadne racionálne ani logické argumenty, ktoré by podporovali jeho záver. V tomto prípade v záujem právnej istoty, dotvárania a výkladu jednotlivých zákonných ustanovení , nieje ratio tohto rozsudku zrejmý. Pokiaľ reálne existuje kúpechtivý so záujmom vec kúpiť, a vzhľadom na to, že predkupník je v tomto prípade oproti vlastníkovi veci vo výrazne slabšom postavení v rámci zabezpečenia a ochrany jeho práva sa javí identifikácia kúpechtivého v ponuke ako minimálna záruka kontroly vážnosti a reálnosti ponuky a aj ochrany práv predkupníka.

Pokiaľ strany nemajú zjednané niečo iné tak jediným možným spôsobom akceptácie ponuky je zaplatenie⁸¹. Súčasťou a podstatnou náležitosťou týchto podmienok je aj pevne stanovená cena^{82 83 84} a spôsob platenia v súvislosti s tým „skončilo-li řízení úschově kupní ceny spoluvlastnického podílu, složené oprávněným spoluvlastníkem při realizaci jeho předkupního práva, zastavením řízení pro zpětvzetí návrhu, nedošlo k vyplacení kupní ceny spoluvlastnického podílu.“⁸⁵. Povinný z predkupného práva musí vo svojej ponuke predkupníkovy udať výšku ceny a aj spôsob platenia ceny, čo nieje nutné pokiaľ v rámci ujednanja medzi predkupníkom a povinným z predkupného práva nedošlo k pevne stanovenej cene bez zohľadnenia ceny ponúkanej kúpechtivým alebo ceny podľa odhadu alebo trhových cien.

⁸⁰ KAREL, Eliáš a kol. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2. svazek § 488-880*. 1. vydanie. Praha: Vydavatelství LINDE PRAHA,2002. s.1772.

⁸¹ Porovnanie i Bičovský J. a Holub M., *Občanský zákoník-poznámkové vydání s judikaturou*, 4.vydání, Linde Praha a.s., 1996., s. 437.

⁸² SPÁČIL, Jiří. *Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. Právní rozhledy*, 2009, č. 11, s. 396.

⁸³ JEŽEK, Mojmir. *Bezáplatný převod (darování) a předkupní právo dle § 140 ObčZ. Právní rozhledy*, 2003, č. 3, str. 112.

⁸⁴ Aj keď si strany zjednávajú vzájomne iba tretinovú cenu z trhovej ceny je to pevne zjednaná cena -

rozhodnutie OGH 5 Ob 102/08y zo dňa

⁸⁵ rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22 Cdo 2915/ /2006 zo dňa 09.17.2007.

8 Právne následky porušenia predkupného práva

Vzhľadom na veľmi nekonzistentnú miestami kusú a nejasnú právnu úpravu predkupného práva, dochádza k najväčšiemu počtu vzniku sporových situácií v otázkach porušenia predkupného práva. Vo všeobecnosti dochádza k porušeniu predkupného práva v prípade nesplnenia všetkých podmienok a postupov predkupného práva. K porušeniu zmluvného predkupného práva dochádza v prípade keď došlo k porušeniu vzájomne ujednaných podmienok a postupov realizácie predkupného práva a v prípade zákonného predkupného práva k tomu dochádza pri nerešpektovaní zákonom stanovených povinností a jednotlivých lehôt. O porušenie predkupného práva sa bude jednať bez rozdielu aj v prípade, keď povinný z predkupného práva pristúpi k predaju veci tretej osobe bez uplynutia lehoty stanovenej predkupníkovy na uplatnenie práv z predkupného práva alebo aj v prípade, keď povinný z predkupného práva predá tretej osobe vec za iných podmienok než, ktoré boli stanovené v ponuke predkupníkovy.⁸⁶ ⁸⁷ ⁸⁸ Zákon s porušením predkupného práva ako objektívnej skutočnosti spája určité sankčné následky, ktoré musí povinný z predkupného práva znášať. Zákon týmto zabezpečuje právnu istotu a možnosť náhrady prípadne vzniknutých škôd predkupníkov. V každom prípade porušenia predkupného práva nastupujú sekundárne povinnosti.⁸⁹ Právny život zmluvy, ktorou bolo prevedené vlastníctvo k veci na tretiu osobu nemusí byť narušený. Jednotlivé právne následky porušenia predkupného práva sa rozlišujú podľa jednotlivých druhov predkupného práva.

Limitom pre uplatnenie nárokov plynúcich z predkupného práva je ich premlčanie. Jednotlivé ustanovenia predkupného práva sa otázkou premlčania nárokov

⁸⁶ SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. 1. vydanie. Praha: Vydavatelství LINDE PRAHA, a.s, 2008. s. 95.

⁸⁷ SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 113 - 115.

⁸⁸ ŠKÁROVÁ, Marta in ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník II. Komentář..* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1748 - 1749.

⁸⁹ SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. 1. vydanie. Praha: Vydavatelství LINDE PRAHA, a.s, 2008. s. 95.

plynúcich z porušenia predkupného práva nezaoberajú, preto sa uplatňuje všeobecná úprava premlčania podľa §100 a násl. Občianskeho zákonníka. Všeobecná úprava premlčania v Občianskom zákonníku stanovuje premlčaciu lehotu na dobu 3 rokov⁹⁰ a začína plynúť odo dňa, kedy mohlo byť právo vykonané po prvý krát. Toto by však znamenalo značný zásah do právnej istoty a preto zo strany Najvyššieho súdu ČR došlo ku korekcií⁹¹.

Jednotlivé nároky plynúce z porušenia predkupného práva sa zásadne líšia podľa toho či pôjde o predkupné právo obligáčné alebo predkupné právo s vecne – právnymi účinkami. Práve v prípade interpretácie § 603 odst.3 Občianskeho zákonníka, ktorý formuluje nároky plynúce z porušenia predkupného práva je dôležité stanoviť rozsah jeho použitia a vychádzam zo záveru ko ktorému som dospela v Kapitole 5.1., teda, že ods. 3 sa vzťahuje iba na odst. 2.

8.1 Právne následky porušenia predkupného práva s obligáčnými účinkami

Z povahy predkupného práva s obligáčnými účinkami vyplýva, že sú v rámci záväzku z predkupného práva viazaní len účastníci obligáčného vzťahu. Z toho plynie, že pokiaľ dôjde k porušeniu predkupného práva zo strany povinného z predkupného práva, a predá vec tretej osobe, bez ohľadu na to, či vedela tretia osoba o existencii predkupného práva alebo nie, nieje týmto predkupným právom viazaná. Vzhľadom na povahu vzťahu sekundárne - sankčné následky môžu byť len k tiazí povinného z predkupného práva. Preto možnosti uplatnenia právnych nárokov predkupníka z porušenia predkupného práva sú veľmi oklieštené. Možnosť uplatnenia sekundárnych sankčných nárokov voči tretej osobe nieje možná, nakoľko nieje zaviazaná vec predkupníkovy ponúknuť prednostne na kúpu. Voči povinnému, ktorý už nemá možnosť disponovať vlastníckym právom k veci, taktiež nemá ako predkupník uplatniť svoje nároky plynúce z predkupného práva. Ako vhodná sa javy konštrukcia v prípade kúpno-predajne zmluvy zriadiť pre prípad porušenia povinností plynúcich z predkupného práva zmluvnú pokutu alebo pripadá do úvahy všeobecná úprava náhrady škody podľa § 420

⁹⁰ rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 33 Cdo 3371/2008 zo dňa 25.11.2010.

⁹¹ „pokud se oprávněný bude domáhat prodeje věci (v důsledku nespokojenosti se společným hospodařením s věcí) až po roce a půl, tak jde o výkon práva v rozporu s dobrými mravy“ rozsudok Najvyššieho súdu sp. zn. 22 Cdo 364/2007 zo dňa 30. 8. 2007.

a násl. Občianskeho zákonníka.

8.2 Právne následky porušenia predkupného práva s vecne - právnymi účinkami

V prípade keď sa zriaďuje predkupné právo s vecne- právnym účinkom zmluvou bude záležať, pre aký rozsah prevodov bolo predkupné právo s vecne – právnymi účinkami zriadené.

Pokiaľ sa zriaďuje predkupné právo s vecne- právnymi účinkami pre prípad určitého prevodu a povinný vykoná prevod inou formou, oprávnenému zostáva zachované predkupné právo s vecne- právnymi účinkami a vzťahujúce sa na rovnakú formu prevodu k akej bol zaviazaný povinný. Oprávnenému v tomto prípade nevzniká ani nárok na uplatnenia si nárokov z náhrady škody.

Komplikovanejšia je otázka v prípade, pokiaľ došlo k zriadeniu predkupného práva s vecne- právnymi účinkami pre viaceré spôsoby prevodu a povinný poruší svoju povinnosť a neumožní oprávnenému realizáciu predkupného práva napriek tomu, že sa predkupné právo vzťahovala aj na formu prevodu, ktorú vykonal povinný. V tomto prípade nachádzame dva zásadne odlišné názory. Rozpor v tomto prípade vzniká či sa vzťahuje zjednané vecné predkupné právo aj na tieto rozšírené formy prevodu, ktoré si strany navzájom zjednali. L. Svoboda má zato, že zo strany povinného došlo iba k porušeniu zmluvy, ktorú si vzájomne ujednal s oprávneným⁹² čiže oprávnenému prináleží možnosť uplatňovania si náhrady škody. Opačný názor⁹³, ktorý práve zastáva možnosť rozšírenia foriem prevodu so zachovaním predkupného práva s vecne- právnymi účinkami.

Jedným z hlavných atribútov predkupného práva s vecne- právnymi účinkami je práve jeho trvalosť. V prípade pokiaľ sa prikloníme k názoru L. Svobodu tak zmažeme základný deliaci bod medzi predkupným právom s vecne- právnymi účinkami a obligačným predkupným právom. Otázky princípu publicity, kedy tretia osoba nemá možnosť zistiť, že sa predkupné právo vecne- právnej povahy vzťahuje aj na iné formy prevodu nieje podľa môjho názoru narušený nakoľko, tretia osoba má vedomosť o existencii predkupného práva nakoľko toto je v katastri zapísané. Ďalším podstatným

⁹² SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 45.

⁹³ JEHLIČKA, Oldřich. ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*, 1994, č. 5, s. 165.

argumentom je, že oprávnený rozšírením na iné formy prevodu sleduje v ešte výraznejším spôsobom podstatu predkupného práva a t. j. aby sa čím skôr pri každom možnom zjednanom prevode opätovne ocitol v jeho vlastníctve.

Analogicky potom aj v prípade, pokiaľ oprávnený nevyužije svoje predkupné právo v prípade ak bude povinný scudzovať určitou formou pre ktorú si predkupné právo s vecne- právnyimi účinkami zjednali toto právo mu zostane zachované, lebo inak by došlo k situácií, že v prípade nevyužitia svojho práva by sa oprávnený vyskytol v zhoršenej situácií

8.3 Právne následky porušenia predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka

Napriec odbornou verejnosťou a aj judikatúrnou činnosťou sa ustálil názor, že zákonné právo ma povahu vecného práva napriek tomu, že zákon to vyslovene neupravuje. Vzhľadom nato spoluvlastník môže uplatniť jednak nároky vyplývajúce zo všeobecnej úpravy vecného predkupného práva ale aj prostredníctvom ustanovenia § 40a v spojitosti s § 140 Občianskeho zákonníka. Spoluvlastník si však musí vybrať iba jeden zo spôsobov, ktorým sa bude domáhať svojich práv.

Jednou z možností pre predkupníka je domáhať sa predaja spoluvlastníckeho podielu za podmienok za akých ho nadobudla tretia osoba- nadobúdateľ. Pokiaľ však nadobúdateľ nepristúpi k ponuke môže sa predkupník domáhať nahradenia jeho prejavu vôle súdnym rozhodnutím. Čo potvrdzuje aj aktuálna judikatúra Najvyššieho súdu ČR v rozsudku zo dňa 19. 9. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1875/2005 , podľa ktorého *„oprávnený spoluvlastník, jehož předkupní právo bylo porušeno, se může zejména domáhat, aby soud rozhodl, že se nahrazuje projev vůle žalovaného (nabyvatele podílu), kterým je povinen učinit žalobci nabídku ke koupi spoluvlastnického podílu tohoto znění: „Navrhuji uzavření smlouvy tohoto obsahu“ (dále uveden text smlouvy), nebo „uzavření smlouvy, jejíž text tvoří přílohu tohoto rozsudku“. Žalobní návrh může znít i tak, že se nahrazuje projev vůle žalovaného, aby uzavřel „smlouvu tohoto znění“ (a dále bude uveden text smlouvy). Právní mocí rozsudku, jímž je nahrazen projev vůle nabyvatele (žalovaného) učinit oprávněnému spoluvlastníkovi (žalobci) nabídku ke koupi spoluvlastnického podílu, je třeba návrh na uzavření smlouvy považovat za perfektní, tzn. že projev vůle nabyvatele (žalovaného) nahrazený soudním rozhodnutím došel oprávněnému spoluvlastníkovi (žalobci) jako osobě, které byl určen.*

Smlouva o koupi spoluvlastnického podílu mezi nabyvatelem a oprávněným spoluvlastníkem je v tomto případě uzavřena, jakmile přijetí nabídky ke koupi podílu (nahrazené soudním rozhodnutím) nabude účinnosti, tj. jakmile oprávněný spoluvlastník (žalobce) vysloví s nabídkou souhlas, a vyjádření souhlasu dojde nabyvateli (žalovanému). Jestliže oprávněný spoluvlastník, jehož předkupní právo bylo porušeno, učiní (byť i v návrhu na zahájení řízení) nabyvateli podílu nabídku na odkoupení podílu a ten jeho návrh nepřijme, nic nebrání tomu, aby se oprávněný domáhal žalobou u soudu nahrazení projevu vůle nabyvatele jeho návrh na uzavření smlouvy přijmout, resp. se může domáhat uzavření smlouvy odpovídajícího znění. Právní mocí rozsudku nahrazujícího prohlášení vůle je kupní smlouva uzavřena“⁹⁴. Špecifická situácia však nastáva v prípade pokiaľ sa spoluvlastníci nedohodnú na výkone predkupného práva, čiže jeden a lebo viacerí predkupné právo chcú uplatniť na rozdiel od ostatných spoluvlastníkov. V tomto prípade spoluvlastníci nadobúdajú podľa zákonného ustanovenia podiel zo spoluvlastníckeho podielu, podľa pomeru svojich podielov. Surgova sa domnieva, že spoluvlastník môže uplatniť svoje predkupné právo voči spoluvlastníkovi v rozsahu svojho pomeru podielu a teda uplatniť predkupné právo len na túto časť s tým, že zostatok môže spoluvlastník previesť na nadobúdateľa.⁹⁵

Ďalšia možnosť predkupníka spočíva v dovolaní sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu, čo podporuje aj rozhodnutie Najvyššieho soudu sp. zn. 22 Cdo 2474//2000 „*Právní účinky dovolání se relativní neplatnosti převodu spoluvlastnického podílu pro nedodržení předkupního práva nastávají okamžikem, kdy projev vůle dotčeného spoluvlastníka dojde převodci i nabyvateli převedeného podílu. Není významné, zda se dovolávající spoluvlastník mylně domnívá, že uplatněná neplatnost je neplatností absolutní, ač jde o neplatnost relativní. Podstatné je, že namítá neplatnost převodu spoluvlastnického podílu z důvodu nerespektování jeho předkupního práva.*“⁹⁶ Možnosť dovolania sa relatívnej neplatnosti umožňuje predkupníkovi určovací žaloba podľa § 80 Občanského soudního řádu. Ponúka sa tu priestor pre vysvetlenie rozdielu medzi použitím určovacej žaloby podľa § 80 Občanského soudního řádu a žaloby na nahradenie prejavu vôle a ten nám poskytuje

⁹⁴ rozhodnutie Najvyššieho soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1875/2005 zo dňa 19.09.2007.

⁹⁵ SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. 1. vydanie. Praha: Vydavatelství LINDE PRAHA, a.s, 2008. s. 107.

⁹⁶ rozhodnutie Najvyššieho soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2474//2000 zo dňa 10.10.2001.

rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp.zn. 21 Cdo 1782/2003 „Podle ustálené judikatury soudů naléhavý právní zájem o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo ohroženo právo žalobce nebo kde by se bez tohoto určení jeho právní postavení stalo nejistým. Žaloba domáhající se určení podle ustanovení § 80 písm. c) o.s.ř. nemůže být zpravidla opodstatněna tam, kde lze žalovat na splnění povinnosti podle ustanovení § 80 písm. b) o.s.ř. (srov. například rozsudek býv. Nejvyššího soudu ČSR ze dne 24.2.1971 sp. zn. 2 Cz 8/71, uveřejněný pod č. 17 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1972). Vyslovený předpoklad však nelze chápat všeobecně. Prokáže-li žalobce, že má právní zájem na tom, aby bylo určeno určité právo nebo právní poměr, přestože by mohl žalovat přímo na splnění povinnosti, nelze mu určovací žalobu odeprít. Za nedovolenou - při možnosti žaloby na plnění - lze považovat určovací žalobu jen tam, kde by nesloužila potřebám praktického života, nýbrž jen ke zbytečnému rozmnožování sporů. Jestliže se určením, že tu právní vztah nebo právo je či není, vytvoří pevný právní základ pro právní vztahy účastníků sporu (a předejde se tak žalobě o plnění), je určovací žaloba přípustná i přesto, že je možná také žaloba na splnění povinnosti podle ustanovení § 80 písm. b) o.s.ř.“⁹⁷ Můžeme konstatovať, že použitie určovacej žaloby, pre spoluvlastníka je zložité, nakoľko na ňom spočíva dôkazné bremeno aby preukázal naliehavý právny záujem, ktorý by mal spočívať v tom že pokiaľ by súd nerozhodol v jeho prospech mohlo by dôjsť k zhoršeniu jeho postavenia, obmedzeniu alebo len obtiažnemu výkonu vlastníckeho práva.

Poslednou možnosťou spoluvlastníka, je bez ohľadu na subjektívne dôvody sa nedomáhať priamej realizácie predkupného práva. V tomto prípade nadobúdateľ je naďalej viazaný vecným predkupným právom a z toho plynúcej povinnosti, pre prípad zcudzenia v budúcnosti pristúpiť k riadnej ponuke oprávnenému na realizáciu jeho predkupného práva.

⁹⁷ rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp.zn. 21 Cdo 1782/2003 zo dňa 20.11.2003.

9 Právna úprava predkupného práva v BGB

V nasledujúcej kapitole sa zameriam hlavne na špecifiká úpravy predkupného práva v BGB. Prvým a zásadným rozdielom medzi úpravou predkupného práva v Občianskom zákonníku ČR a BGB je znateľný už v systematizácii jednotlivých ustanovení ohľadom predkupného práva.

Predkupné právo s obligačnými účinkami sa v BGB nachádza medzi Zvláštnymi spôsobmi predaja pri kúpe a zmene t.j. V § 454 – 473. Špecifikom tejto úpravy je, že forma ponuky nemusí byť nutne zhodná s formou uzatvárania kúpnej zmluvy, no napriek tomu povinnému vzniká povinnosť vykonať riadnu ponuku v momente uzatvorenia kúpnej zmluvy s treťou osobou a tieto podmienky uviesť v ponuke oprávnenému z predkupného práva. Taktiež oprávnený nemusí nutne vykonať oznámenie o uplatnení predkupného práva povinnému z predkupného práva vo forme v akej bola uzatvorená zmluva s treťou osobou. Pokiaľ povinný z predkupného práva predá vec zaťaženú predkupným právom, bez toho aby oprávnený mohol realizovať predkupné právo takéto ujednanie medzi povinným a treťou osobou je neúčinné. Neúčinné sú taktiež ustanovenia, ktoré by si povinný z predkupného práva ujednal s možnosťou odstúpenia od predkupného práva. BGB poskytuje prostredníctvom vedľajšieho ujednania určitú ochranu povinnému z predkupného práva a to tým spôsobom, že umožňuje zaviazat' sa tretej osobe k určitému plneniu ale iba v prípade, že je oprávnený a povinný z predkupného práva boli účastníky uzavretia takejto zmluvy. Pokiaľ by vznikol takýto typ zmluvy a oprávnený z predkupného práva by sa rozhodol uplatňovať predkupné právo musí namiesto predmetného plnenia uhradiť povinnému z predkupného práva cenu tohto plnenia. V prípade nemožnosti cenového ohodnotenia takto stanoveného plnenia nieje možné predkupné právo vykonať. Ochrana povinného z

predkupného práva spočíva v nemožnosti uplatnenia predkupného práva na základe nemožnosti peňažného nahradenia plnenia tretej osoby.

Ďalšiu situáciu ktorú Občiansky zákonník ČR nepostihuje je prípad, kedy tretia osoba od povinného z predkupného práva kúpi vec , ktorá je zaťažená predkupným právom, no s touto vecou kúpi ešte ďalšie, za ktoré uhradí povinnému z predkupného práva spoločnú cenu. Oprávnený pokiaľ chce uplatniť predkupné právo pre tento prípad musí tretej osobe uhradiť pomernú cenu ktorá sa vzťahuje na vec zaťaženou predkupným právom. V prípade ak nemožno veci navzájom od seba oddeliť , oprávnený musí povinnému hradiť cenu všetkých týchto vecí. Čiže, keď dôjde k predaju veci zaťaženej predkupným právom, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou iných vecí musí oprávnený zaplatiť tretej osobe cenu za všetky veci.

BGB taktiež umožňuje aby si povinný s treťou osobou dohodol odloženie splatenia kúpnej ceny, no v takomto prípade musí byť takáto výhoda poskytnutá aj oprávnenému z predkupného práva no ten na rozdiel od tretej osoby musí povinnému zložiť aspoň časť finančných prostriedkov ako istotu, keby nevykonal splatenia ani v predĺženej dobe. Skladať istinu povinnému nemusí oprávnený iba v prípade, pokiaľ bude na pozemok zriadená hypotéka.

V rámci BGB sú aj odlišne stanovené lehoty na uplatnenie predkupného práva, kedy pokiaľ sa jedná o predkupné právo k pozemkom musí oprávnený uplatniť predkupné právo do dvoch mesiacov a v prípade iných predmetov je tato lehota stanovená na jeden týždeň. V súvislosti s lehotami je zaujímavý aj výber slov, keď sa používa výraz pozemok a iné veci na rozdiel od rozdelenia vecí v Občianskom zákonníku ČR na veci hnutelné a nehnuteľné.

Ďalší rozdiel je v otázke univerzálnej sukcesie práv spojených s predkupným právom, čiže otázky ohľadom dedenie. BGB stanovuje , že ak dôjde k zriadeniu predkupného práva na určitú dobu a oprávnený zomrie ešte pred uplynutím tejto doby, tak predkupné právo prechádza na dedičov, samozrejme môžu ho uplatniť iba do doby na ktorú bolo zriadené.

Predkupné právo s vecnými účinkami BGB upravuje v § 1094- 1104, alebo taktiež aj zákonné predkupné právo je už systematicky zaradení do samostatného oddielu ktorý ma nadpis Predkupné právo.

V rámci nemeckej úpravy predkupného práva s vecnými účinkami je zásadný

rozdiel v náhľade na príslušenstvo pozemku. V prípade pokiaľ dôjde k realizácií predkupného práva na pozemok, na ktorom je aj príslušenstvo má sa zato, že predkupné právo sa vzťahuje aj na toto príslušenstvo pozemku. V prípade keď nieje zrejmé či sa jedná alebo nejedná o príslušenstvo pozemku má sa zato že sa o príslušenstvo k pozemku jedná.

Rovnaké pravidlá pre uskutočnenie ponuky povinným z predkupného práva stanovuje sú ako aj pri realizácií predkupného práva s obligačnými účinkami tak aj v prípade realizácie predkupného práva s vecne - právnymi účinkami. Pričom sa za riadne vykonanú ponuku považuje aj keď oznámenie oprávnenému vykoná tretia osoba. Povinný však musí tretiu osobu následne informovať či oprávnený uplatní predkupné právo alebo nie.

BGB priamo stanovuje práva tretej osoby, čiže kupujúceho alebo nadobúdateľa, hlavne v súvislosti so zápisom vlastníckych práv do katastra nehnuteľností a úhradou kúpnej ceny od oprávneného.

Nemecká úprava obsahuje taktiež situáciu, kedy dochádza k spojeniu subjektívne vecného predkupného práva a subjektívne osobného predkupného práva, teda situácia kedy je oprávnený z predkupného práva zároveň vlastníkom pozemku.

V § 1104 nájdeme ďalšiu zaujímavosť ktorou je možnosť vylúčenia neznámeho oprávneného, toto vylúčenie sa uskutočňuje prostredníctvom súdu a k vylúčeniu dochádza na základe súdneho rozhodnutia.

10 Úprava predkupného práva v Novom Občianskom zákonníku

Nový Občiansky zákonník vychádza z doterajšej úpravy predkupného práva , no reaguje na praktické skúsenosti , ktoré hlavne vychádzajú z nejasností a nedokonalostí, ktorými doterajšia právna úprava trpela. Hlavným inšpiračným zdrojom úpravy predkupného práva bola hlavne nemecká právna úprava § 463 - § 473 BGB⁹⁸.

Nový Občiansky zákonník zaradil inštitút predkupného práva do časti upravujúcej Záväzkové právo a konkrétne do časti o Vedľajších ujednaniach v rozmedzí § 2140-§ 2149.

Na rozdiel od predošlej úpravy dochádza k systematickému a štylistickému posunu v rámci jednotlivých ustanovení. Niektoré ustanovenia sa prebrali zo starej úpravy , niektoré ustanovenia zo starej úpravy sa transformovali a doplnili aby sa predošlo vzniku sporových situácií a hlavne rôznorodej interpretácií ale vyskytli sa tu taktiež úplné nové znenia ustanovení, ktoré predošlá úprava vôbec neobsahovala.

Úvodné ustanovenie o predkupnom práve v § 2140 ,narozdiel od predošlej úpravy v § 602 tu rozšírenie o pojem tkz. kúpechtivého, čiže tretej osoby ktorá chce nadobudnúť do svojho vlastníctva vec, ktorá je ale zaťažená predkupným právom. Tak ako a j predošlá úprava sa predkupné právo podľa všeobecnej úpravy primárne vzťahuje na kúpno-predajnu zmluvu ale je daný priestor jednotlivým zmluvným stranám aby si mohli predkupné právo rozšíriť aj na iné prípady scudzenia.

Úplne novým ustanovením je § 2141, ktorý sa zaoberá pluralitou oprávnených

⁹⁸ *Návrh zákona schválený vládou ve znění změn přijatých Legislativní radou vlády (květen 2011): Důvodová zpráva.* S. 1059 [online]. obcanskyzakonik.justice.cz, [cit. 2. mája 2012]. Dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymcestorage/files/2011/Vladni_navrh_obcanskeho_zakoniku_2011_D_Z.pdf>

subjektov, čiže predkupníkov z predkupného práva nasledovne : *Náleží-li předkupní právo několika osobám společně, mohou je uplatnit jen v celku. Zanikne-li však předkupní právo některé z nich, nebo neuplatní-li je. Mohou zbývající předkupníci právo uplatnit v celku.* Predošlá úprava o možnosti vzniku takejto situácie mlčala, no zároveň ju výslovne nevyklúčila, čím pri realizácii predkupného práva dochádzalo k sporovým situáciám, v ktorých nebolo jasné akým spôsobom a v akom pomere môže dôjsť k uplatneniu predkupného práva.

Prelomovým paragrafom je v novej úprave aj § 2142, ktorý narozdiel od predošlej úpravy umožňuje univerzálnu sukcesiu výhrady predkupného práva ale zároveň vo veci za spojovníkom aj umožňuje obchodovateľnosť s predkupným právom. Príslušné veta za spojovníkom jasne stanovuje voľnosť zmluvných strán čo do ujednaní si možnosti obchodovateľnosti s predkupným právom k veci.

Zásadný posun úpravy predkupného práva je hlavne v presne stanovenom momente dospelosti záväzku povinného z predkupného práva ktorý je stanovený v § 2143 a to povinnosť predávajúceho ponúknuť vec predkupníkovy na kúpu dospeje uzatvorením zmluvy s kúpechtivím, týmto presným stanovením momentu kedy dospieva povinnosti povinného z predkupného práva sa predíde mnohým sporným situáciám a je to pevne stanovený časový bod od ktorého započne plynutie lehoty na uplatnenie predkupného práva zo strany predkupníka. V súvislosti so stanovením presného časového bodu kedy dospeje povinnosť povinného z predkupného práva je upravená aj forma a náležitosti ponuky, ktorú musí povinný z predkupného práva realizovať a to podľa § 2147 (1) *Nabídku učiní prodávající předkupníkovi ohlášením všech podmínek. Při nabídce se vyžaduje oznámení obsahu smlouvy uzavřené s koupěchtivým. Nabídka ke koupi nemovité věci vyžaduje písemnou formu. (2) Přijme-li předkupník nabídku, uskuteční se koupě mezi prodávajícím a předkupníkem za týchž podmínek, jaké prodávající dohodl s koupěchtivým.*

Samostatný § 2144 ktorý sa bez výkladových a interpretačných pochyb vzťahuje na predkupné právo s vecne právnymi účinkami, bez rozdielu toho či bolo zriadené na základe zmluvy alebo zo zákona. Vypustím vety o účinnosti vecného predkupného práva zápisom do katastra nehnuteľností, tak ako tomu bolo v predošlej úprave sa dá dovodiť, že nová právna úprava nevyklúčuje možnosť zriadenia predkupného práva s vecnými účinkami aj na hnutel'nosti a iné veci alebo majetkové hodnoty. Taktiež rozširuje možnosť

predkupníka vo vymožitelnosti svojich práv plynúcich z predkupného práva a to tým, že umožňuje požadovať na nadobúdateľovi odkup veci zaťaženej predkupným právom pokiaľ došlo k scudzeniu aj iným spôsobom okrem kúpi, pokiaľ je ale táto forma scudzenia postavená na rovinu s kúpou, čiže pokiaľ došlo k rozšíreniu realizácie predkupného práva podľa § 2140 odst. 2 . Pokiaľ dochádza k prechodu vlastníckeho práva príkladmo kúpnu zmluvou a predkupné právo s vecnými účinkami nieje rozšírené aj na iné spôsoby scudzenia podľa § 2144 odst. 2 *Nabude-li nástupce vlastnícke právo k věci jiným způsobem, přechází na něho povinnost nabídnout předkupníkovi věc ke koupi za podmínek , kterými byl vázán jeho předchudce*, čiže nástupca je viazaný v rozsahu predkupného práva v akom bol viazaný jeho predchodca, čiže povinnosti plynúce z predkupného práva sa budú naďalej vzťahovať pokiaľ bude nástupca scudzovať predajom.

Ďalšími úplne novými ustanoveniami sú § 2145 a § 2146 , ktoré majú úzky súvis so spôsobom vzniku povinnosti povinného na ponuku predkupníkovy. Tento momet je spätý s uzavretím zmluvy s kúpechtivím po vzore BGB, a od neho sa aj odvíja stanovenie fiktívnej rozvázovacej podmienky ktorá podľa § 2145 nastáva , *Vědel-li koupěchtivý o předkupním právu nebo musel-li o něm vědět* , pri hodnotení bude nutná objektivizácia, do akej miery a s možnosťou prístupu k informáciám mohol a musel vedieť o existencii predkupného práva. § 2146 umožňuje povinnému z predkupného práva uzatvoriť zmluvu z podmienkou odstúpenia v prípade pokiaľ predkupník uplatní svoje právo alebo v prípade neuplatnenia predkupníkovho práva zmenu alebo zrušenie záväzku. Tieto možnosti povinného z predkupného práva sa žiadnym spôsobom nedotýkajú predkupníkových práv.

Posledné dve ustanovenia zaoberajúce sa predkupným právom a to § 2148 , ktorý podporne dopĺňa proces realizácie predkupného práva predkupníka a to hlavne od momentu uskutočnenia ponuky , kedy začína plynúť lehota na zaplatenie kúpnej ceny a to v prípade pokiaľ nieje zjednané medzi zmluvnými stranami niečo iné musí predkupník zaplatiť kúpnu cenu do ôsmich dní od uskutočnenia ponuky a v prípade nehnuteľností je táto doba podporne stanovená na tri mesiace. Zaplatenie kúpnej ceny je nevyhnutnou náležitosťou nato a by predkupník riadne a včas realizoval svoje predkupné právo a v prípade jeho porušenia sa domáhal ochrany svojich práv. V § 2148 odst.2 *Odložil-li prodávající koupěchtivému zaplacení kupní ceny na pozdější dobu nebo*

povolil-li mu placení ve splátkách, může se předkupník domáhat též výhody, zajistí-li odloženou platbu dostatečnou jistotu sa posiluje postavenie predkupníka, kedy musí povinní z predkupného práva poskytnúť identické podmienky k nadobudnutiu ako aj kúpechtivému.

Posledným ustanovením ktoré upravuje predkupné právo v novom Občianskom zákonníku je § 2149, pojednáva o prípade vedľajšieho plnenia kúpechtivím a jeho dopade na predkupníka. Predkupník musí poskytnúť náhradné plnenie podľa odhadnutej ceny a pokiaľ týmto spôsobom nieje možné nahradiť toto vedľajšie plnenie predkupné právo predkupníka zaniká ale iba v prípade pokiaľ nieje možné očakávanie uzavretia zmluvy aj bez tohto vedľajšieho plnenia V ods. 2 sa pojednáva keď dochádza k pluralite subjektov na strane kúpechtivého, čiže kúpechtivý hradí iba pomernú časť ceny , k čomu je zaviazaný aj predkupník. Predkupník je taktiež viazaný kúpiť s vecou všetko čo nemôže byť oddelené bez poškodenia, týmto sa myslí aj hospodárska účelnosť alebo napríklad umelecká hodnota.

11 Záver

Vo svojej práci som sa sústredila hlavne na jednotlivé sporné otázky ktoré vznikajú naprieč odbornou verejnosťou a súdnou judikatúrou či už v otázkach ktoré súvisia s výkladom jednotlivých ustanovení alebo s ich praktickou aplikáciou a dopadom na praktickú využiteľnosť predkupného práva. Po krátkom teoretickom úvode ohľadom predkupného práva, som prešla k praktickým otázkam súvisiacimi s jednotlivými spornými otázkami, súvisiace či už s interpretáciou alebo praktickou realizáciou predkupného práva a v závere práce som komparovala stávajúcu právnu úpravu predkupného práva s úpravou BGB a snažila sa zamerať v zásade len na rozdieli medzi jednotlivými odlišnosťami. Záver svojej práce som venovala s ohľadom na platnosť nového Občianskeho zákonníka , práve ustanovenia predkupného práva v jeho novej podobe.

Cieľom mojej práce bolo hlavne zhodnotenie stávajúcej úpravy inštitútu predkupného práva a to hlavne s dôrazom na zlé koncepčné riešenie jednotlivých ustanovení v stávajúcom Občianskom zákonníku. Je nepopierateľné že inštitút predkupného práva ma v právnej úprave svoje nezastupiteľné miesto nakoľko sa jedná o veľmi špecifický inštitút , no zlé koncepčné riešenie a následne výkladové rozpory viedli hlavne k tomu, že v súčasnom právnom svete nieje moc využívaným inštitútom. Zásadné postavenia a nutnosť tohto inštitútu dokladá aj jeho bohatá historická tradícia, ktorú môžeme nachádzať už v období rímskeho štátu a postupom času v 13. storočí v podobe retraktného práva a objavuje sa v našich podmienkach v Obecnom zákonníku občianskom z roku 1811, kedy už máme aj dobové poznatky , že už vtedy jeho aplikácia bola nejednotná. Inštitút predkupného práva si musel taktiež prežiť rozmarmi politicky náročnej doby od roku 1964 no jeho opätovne zaradenie do právneho života

umožnila novela z roku 1991, ktorá priniesla kontraktačnú voľnosť ktorá taktiež plynie zo systematického zaradenia inštitútu predkupného práva do oddielu Vedľajších ujednaní pri kúpnej zmluve.

Napriek mnohým pozitívam, ktoré inštitút predkupného práva so sebou prináša, mnohé tieto pozitíva so sebou prinášajú aj značné množstvo problémov, ktoré sa s predkupným právom poja a to či už ohľadom výkladu jednotlivých ustanovení, judikatúry ale aj odbornej verejnosti.

Problémy predkupného práva začínajú už v samej koncepcii jednotlivých ustanovení, a to zákonné predkupné právo ktoré nachádzame v ustanoveniach ktoré riešia otázky spoluvlastníctva a obecná a lebo všeobecná úpravu predkupného práva ktorá sa potom nachádza v úplne inej časti občianskeho zákonníka teda medzi záväzkovými právnymi vzťahmi. Ďalšie problémy predkupného práva plynú z výkladu jednotlivých ustanovení, kedy zákonodarca nie vhodným spôsobom volí jednotlivé slovné zvraty, príkladmo výraz „prevod“ v ustanovení o zákonom predkupnom práve spoluvlastníkov ktorý práve pri použití výkladu z jazykového hľadiska sa vzťahuje ako aj na prevod úplatný aj bezodplatný. Predmetné ustanovenie je však nutné vykladať v kontexte všeobecnej právnej úpravy predkupného práva, ku ktorej sa prikláňa aj judikatúra a aj časť odbornej verejnosti, no aj napriek tomu sa nájde časť erudovanej odbornej verejnosti, ktorá tento názor nezastáva.

Podľa môjho názoru, však najzásadnejší problém, ktorý úpravu predkupného práva ťaží je jeho porušenie a následky z toho plynúce. Hlavne otázky výkladu a interpretácie § 603 odst. 3 a otázky či sa vzťahuje len na predkupné právo s vecne – právnymi účinkami. Judikatúra sa v tomto smere stavia na stranu reštriktívneho výkladu predmetného ustanovenia narozdiel od druhej doktríny, ktorá zásadnými argumentami, ktoré som aj v príslušnej kapitole uviedla sa stavia za extenzívny výklad predmetného ustanovenia, no aj napriek tomu sa musím prikloniť k reštriktívnemu výkladu hlavne kvôli aktuálnemu zneniu predmetného ustanovenia. Nakoľko ako som už opakovane vo svojej práci uvádzala, nemali by sme sa uspokojiť so strohým jazykovým výkladom určitých ustanovení ale rozvíjať svoje zásadné právne názory na určité otázky či už z logického a systematického hľadiska ale aj z historického vývoja daného inštitútu ale hlavne zo samého účelu právneho inštitútu.

Podľašie by som chcela upozorniť na problematické otázky spojené s

náležitostami ponuky a momentu nutnosti jej realizácie, ktoré taktiež nie sú bezvadné práve naopak. Čo do náležitostí ponuky nie je zjednotené do akej miery musia byť oprávnenému známe podmienky za ktorých povinný z predkupného práva scudzuje predmet, ktorý je predkupným právom zaťažený, teda vyvstáva otázka či oprávnenému má byť poskytnuté celé znenie zmluvy, ktorú mieni kúpechtivý /tretia osoba/ nadobúdateľ s povinným z predkupného práva uzavrieť. V tomto prípade je nemecká úprava BGB jasná, kedy stanovuje zdelenie celého obsahu ako aj spája moment nutnosti vykonania ponuky s podpisom samej kúpnej zmluvy, kedy v tejto otázke taktiež panujú dohady preto je myslím vhodné prikloniť sa k názoru, úplnosti ponuky nakoľko túto podmienku stanovuje už aj Nový Občiansky zákonník.

Problematická je taktiež podľa môjho názoru úprava prekluzívnych lehôt v § 605 Občianskeho zákonníka, kedy sa mi lehota 8 dní, pokiaľ si ju teda zmluvné strany neupravujú odlišným spôsobom, zdá na zloženie kúpnej ceny príkrátka, nakoľko mnoho nehnuteľných vecí momentálne dosahuje nadštandardné sumy, ktoré nemusí mať človek k dispozícii, a 8 dní je skutočne krátka doba na zabezpečenie si dostatočných finančných prostriedkov na prípadnú realizáciu predkupného práva.

Po detailnom štúdiu problematiky predkupného práva preto podľa môjho názoru je v záujme oboch strán, teda ako aj oprávneného tak aj povinného z predkupného práva aby si vzájomné práva a povinnosti plynúce z predkupného práva zmluvne čo možno najdetailnejšie upravili aby sa v budúcnosti mohli vyhnúť prípadným sporným situáciám.

I keď s platnosťou nového Občianskeho zákonníka predpokladám, že mnohé otázky ktorými som sa vo svojej práci zaoberala už aktuálnymi nebudú, ale skutočnú vhodnosť a prepracovanosť úpravy inštitútu predkupného práva nakoniec aj tak preverí až ich praktická realizácia a dúfam, že si získa väčšiu dôveru a začne sa frekventovanejšie používať v praxi.

12 Bibliografia

Monografie:

SURGOVÁ , Markéta. *Předkupní právo*. 1. vydanie. Praha: Vydavatel'stvo LINDE PRAHA, a.s, 2008.

SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydanie. Praha: C.H. BECK, 2005.

HOLUB, Milan, POKORNÝ, Milan, BIČOVSKÝ , Jaroslav. *Občan a vlastnictví v Českém právním řádu*. Praha: Vydavatel'stvo LINDE PRAHA,2002.

HENDRYCH, Dušan. *Právníký slovník*. 3. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009.

KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008.

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

HAVEL, Bohumil, PIHERA, Vlastimil (ed). *Soukromé právo na cestě. Eseje a jiné texty k jubileu Karla Eliáše*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2010.

Komentár:

KAREL, Eliáš a kol. *Občasný zákonník : Velký akademický komentář 2. svazek § 488-880*. 1. vydanie. Praha: LINDE PRAHA,2002.

HOLUB, Milan, POKORNÝ, Milan. In HOLUB, Milan a kol. (ed). *Občanský zákoník. Komentář. 1. svazek § 1 – 487*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Linde, a. s., 2003.

PLECITÝ, Vladimír, KOCOUREK, Jiří. *Občanský zákoník*. 4. doplněné vydání. Praha: Eurounion Praha, s. r. o., 2007.

HLAVSA, Petr, PLECITÝ, Vladimír, KOCOUREK, Jiří. *Civilní kodexy. Občanský zákoník, Občanský soudní řád*. Eurounion: Praha, 2001.

BIČOVSKÝ, Jaroslav,HOLUB,Milan. *Občanský zákoník-poznámkové vydání s judikaturou*,

4.vydání, Linde Praha a.s., 1996.

ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi - IV. díl.* Praha: Linhart, 1936.

ŠKÁROVÁ, Marta in ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník.. Komentář.* 10. vydání. C. H. Beck: Praha, 2006.

Právne predpisy:

-aktuálne znenie zákona č. 40/1964 Sb.

-z. č. 40/1964 Sb.Občiansky zákonník v znení platnom k 1.4.1964

-z. č. 141/1950 Sb.Občiansky zákonník v znení platnom k 1.1.1951

-aktuálne znenie zákona č. 265/1992

-aktuálne znenie BGB

- Nový Občiansky zákonník ČR

Judikáty:

-rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 33 Odo 178/2003 zo dňa 25.08.2003

-rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. Rc 72/2002

-rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22 Cdo 2915/ /2006 zo dňa 09.17.2007

-rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22 Cdo 1599/2003 zo dňa 11.02.2004

-rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22 Cdo 446/2002 zo dňa 13.05.2003

-rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 32 Odo 568/2002 zo dňa 15.04.2003

-rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 2 Cdon 310/96

-rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22 Cdo 1875/2005 zo dňa 19.09.2007

-rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22 Cdo 2474//2000 zo dňa 10.10.2001

-rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp.zn. 21 Cdo 1782/2003 zo dňa 20.11.2003

-rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp.zn. 22 Cdo 2408/2007 zo dňa 20.10.2007

-rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 29 Cdo 2476/99 zo dňa 09.05. 2000

-rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 33 Cdo 603/2008 zo dňa 31.08. 2009

-rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22 Cdo 1996/2005 zo dňa 26. 06. 2007

-rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 25 Cdo 2764/99 zo dňa 18. 10. 2001

- rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 30 Cdo 1370/2002 zo dňa 30. 10. 2002
- rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22 Cdo 831/2000 zo dňa 20.06. 2001
- rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 30 Cdo 3387/2010 zo dňa 13.12. 2011
- rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 33 Cdo 3371/2008 zo dňa 25.11. 2010
- rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22 Cdo 364/2007 zo dňa 30.08. 2007
- rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22 Cdo1836/2003 zo dňa 29.04.2004
- rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 28 Cdo 2506/2008 zo dňa 09.12.2008
- rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 30 Cdo 528/2010 zo dňa 22.12.2011
- uznesenie Ústavného súdu ČR sp. zn. I. ÚS 620/99 zo dňa 30.05.2000
- nález Ústavného súdu ČR sp. zn. I. ÚS 279/95 zo dňa 11.06.1997
- nález Ústavného súdu ČR sp. zn. I. ÚS 275/95 zo dňa 05.03.1996
- nález Ústavného súdu ČR sp. zn. I. ÚS 265/98 zo dňa 19.10.1999
- rozhodnutie Krajského súdu v Ústí nad Labem sp. zn. 16 Ca 436/96
- rozhodnutie Mestského súdu v Prahe sp. zn. 18 Co 172/ 94

Internetové stránky:

SUM, Tomáš. *Dusledky porušení předkupního práva podílového spoluvlastníka* [online].

Epravo.cz, 20.1 2006 [cit. 28.februára 2012]. Dostupné na

<<http://www.epravo.cz/top/clanky/dusledky-poruseni-predkupniho-prava-podiloveho-spoluvlastnika-44663.html>>

KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku- III. předkupní právo* [online].iPrávník.cz, 13.10.2008 [cit. 1.apríla 2012]. Dostupné na

<http://www.ipravnik.cz/cz/knihy-pod-lupou/art_5374/podilove-spoluvlastnictvi-v-obcanskem-zakoniku-iii-predkupni-pravo.aspx>

Návrh zákona schválený vládou ve znění změn přijatých Legislativní radou vlády (květen

2011): Důvodová zpráva. S. 1059 [online]. obcanskyzakonik.justice.cz, [cit. 2. mája 2012].

Dostupné na

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymcestorage/files/2011/Vladni_navrh_obcanskeho_zakoniku_2011_DZ.pdf>

Odborný časopis:

- ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace I. *Ad Notam*, 2006, č. 1.
- ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*, 2009, roč. 17, č. 5.
- ELIÁŠ, Karel. Výklad § 140 odst. 1 ObčZ. *Právní rozhledy*, 2009, roč. 17, č. 15.
- ŠRÁMEK, Ladislav. Změny v úpravě podílového spoluvlastnictví podle novely občanského zákoníku. *Právo a zákonnost*, 1992, roč. 40, č. 8.
- JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*, 1994, roč. 2, č. 5.
- SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy*, 2009, roč. 17, č. 11.
- JEŽEK, Mojmír. Bezúplatný převod (darování) a předkupní právo dle § 140 ObčZ. *Právní rozhledy*, 2003, č. 3.
- ŠVESTKA, Jiří. Předkupní právo v československém občanském zákoníku. *Právník*. 1957.
- MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. Znovu k zákonnému předkupnímu právu podílových spoluvlastníků. *Právní rozhledy*, 2010, roč. 18, č. 8.
- STUNA, Stanislav. K některým otázkám předkupního práva spoluvlastníků. *Právní praxe v podnikání*, 1993, roč. 2, č. 2.
- FIALA, Jozef. Překupní právo, *Bulletin advokacie*, 1992, č. 10.
- VRCHA, Pavel. Je spoluvlastník nemovitosti, jehož předkupní právo bylo porušeno, účastníkem řízení povolení vkladu do katastru nemovitostí. *Bulletin advokacie*, 1999, č. 1.
- EHLICH, Stanislav. Předkupní právo- ideály a realita. *Bulletin advokacie*, 1997, č. 1.

Zahraničná literatúra:

- KOZIOL, Helmut, BYDLINSKI, Peter. *Kurzkommentar zum ABGB*. Wien: Springer, 2010.
- Dostupné na <<http://www.openisbn.com/preview/3211716424/>>
- rozhodnutie OGH 1 Ob 66/01i zo dňa 30.03.2001
- rozhodnutie OGH 5 Ob 102/08y zo dňa 26.08.2008
- oboje Dostupné na
- <http://www.ris.bka.gv.at/JustizEntscheidung.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_19820427_OGH0002_0050OB00024_8200000_000&IncludeSelf=True&ShowPrintPreview=True>

Resumé

Cieľom práce bolo zhodnotiť doterajšiu úpravu inštitútu predkupného práva v stávajúcom Občianskom zákonníku, identifikovať problémy, ktoré pri momentálnej úprave vznikajú a zhodnotiť posun inštitútu predkupného práva s ohľadom na nový Občiansky zákonník.

Pri rozbere sporných aspektov predkupného práva som vychádzala hlavne z momentálnej úpravy Občianskeho zákonníka. Na identifikáciu jednotlivých sporných momentov spojených s predkupným právom som použila judikatúrnú činnosť Najvyššieho súdu ČR a Ústavného súdu ČR v spojitosti s odbornou literatúrou a článkami.

Inštitút predkupného práva je na momentálne podmienky veľmi ne dostačujúco upravený a vychádza z filozofie socialistického právneho systému, ktorý na momentálne chápanie doby a jej potreby nieje schopný poskytnúť prijateľné spätné väzby, ktoré sa od právnej úpravy očakávajú.

Práca začína stručným teoretickým náhľadom na inštitút predkupného práva, cez ktorý sa dostanem k členeniu predkupného práva podľa spôsobu vzniku, čiže na predkupné právo zákonné a zmluvné a podľa účinkov predkupného práva na predkupné právo s obligačnými účinkami a vecne - právnymi účinkami. Ďalej sa práca pokúsila dospieť k definícii určitého účelu predkupného práva. Po teoretickom úvode som prešla k praktickej časti, v ktorej somsa priamo venovala identifikácii jednotlivých problematických otázok či už ohľadom výkladu jednotlivých ustanovení o predkupnom práve v Občianskom zákonníku a zároveň aplikovať príslušnú judikatúru aby som poukázala na najčastejšie sa vyskytujúce problémy spojené s predkupným právom.

Taktiež som prakticky rozoberala s poukazom na vznik určitých sporných momentov, nároky spojené s porušením predkupného práva a vzťah predkupného práva a katastra nehnuteľností . Po identifikácii jednotlivých sporných aspektov a zistenia určitého právneho vákua v určitých otázkach som sa presunula k porovnaniu stávajúcej právnej úpravy príslušného inštitútu s právnou úpravou inštitútu predkupného práva v nemeckej právnej úprave BGB a záverom k posúdeniu ustanovení upravujúcich predkupné právo v novom Občianskom zákonníku.

Cudzojazyčné resumé

The work evaluate the current rules of the Institute preemption builder in the Civil Code, to identify problems in momentary regulates the formation and movement to evaluate the Institute's pre-emption rights in respect of the new Civil Code.

In an analysis of the aspects of pre-emption right, I relied primarily on tactical adjustments of the Civil Code. The identification of each contentious moments associated with pre-emptive right, I used the case-work of the Supreme Court and Constitutional Court of the CR the scientific literature and articles.

The Institute is a right of first refusal on terms very moment not been adequately treated and is based on the philosophy of the socialist legal system for understanding the time and now it needs not able to provide useful feedback to the legislation are expected.

The work begins with a brief preview of the Institute of theoretical pre-emption right, through which I get to the breakdown of pre-emption rights by way of, so the option to purchase a legal contract and by the effects of pre-emptive right of first refusal on the bond and substantive effects - legal effects.

After a theoretical introduction, I passed the practical part, which Soms directly given to identify hot spots, whether on the interpretation of the provisions of pre-emptive right in the Civil Code and to apply the relevant case law that I have highlighted the most common problems associated with pre-emptive right. I also analyzed the practice with reference to the emergence of some contentious moments, claims arising from breach of pre-emption rights and the relationship of pre-emption rights and cadastre.

After identification of the individual findings and controversial aspects of a legal vacuum in certain areas, I moved to a comparison constructing the rules of the institute to

institute pre-emptive legislation rights legislation in the German BGB and the assessment findings to the provisions governing the right of first refusal in the new Civil Code.

Zoznam použitých slov:

predkupné právo
vecné predkupné právo
zmluvné predkupné právo
predkupné právo spoluvlastníkov
subjekt predkupného práva
sporný aspekt
Občiansky zákonník
porušenie
následky

List of the word:

preemption right
substantive right of first refusal
contractual right of first refusal
co- owners of pre-emption
subject of pre-emption right
controversial aspect
Civil Code
breach
consequences