

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Jakub Harapát

Předkupní právo v občanském zákoníku

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: doc. JUDr. PhDr. David Elischer, Ph.D.

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 12. června 2019

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou prací vypracoval/a samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 158.557 znaků včetně mezer.

.....

Jakub Harapát

V Praze dne 12. června 2019

Poděkování

Na tomto místě bych předně rád srdečně poděkoval vedoucímu své diplomové práce, váženému panu doc. JUDr. PhDr. Davidu Elischerovi, Ph.D. za ochotu vést tuto diplomovou práci, velmi vstřícný přístup a za cenné rady během psaní této diplomové práce.

Poděkování patří i mé rodině za jejich nekonečnou podporu a mé přítelkyni za to, že mi byla vždy nenahraditelnou oporou.

Obsah

Úvod.....	1
1. Obecně k předkupnímu právu.....	4
1.1. Pojem předkupního práva	4
1.2. Motivy vedoucí ke sjednávání předkupního práva	6
1.3. Teoretické konstrukce předkupního práva	7
1.3.1. Předkupní právo jako zákonná cese	8
1.3.2. Předkupní právo jako smlouva budoucí.....	8
1.3.3. Předkupní právo jako oferta.....	9
1.3.4. Předkupní právo jako právo založit právní vztah.....	10
1.3.5. Předkupní právo jako smlouva dvakrát podmíněná	11
1.4. Prvky právního poměru z předkupního práva.....	11
1.4.1. Subjekt předkupního práva	12
1.4.2. Objekt předkupního práva.....	14
1.4.3. Obsah předkupního práva	16
1.4.4. Úplatnost	17
1.5. Dělení předkupního práva	18
1.5.1. Podle povahy.....	18
1.5.2. Podle právního důvodu	20
1.5.3. Podle časového aspektu	22
2. Historický vývoj předkupního práva	23
2.1. Předkupní právo ve starověku a středověku.....	23
2.2. Předkupní právo v OZO	23
2.3. Předkupní právo v OZ 1950.....	25
2.4. Předkupní právo v OZ 1964.....	26
2.4.1. Období v letech 1964 – 1991	26
2.4.2. Období v letech 1992 – 2013	27

2.5.	Předkupní právo v dalších předpisech.....	29
2.5.1.	Předkupní právo podle zákona o mezinárodním obchodu	29
2.5.2.	Právo na přednostní nabytí podle zákona o vlastnictví bytů.....	30
2.5.3.	Předkupní právo podle zákona o stavebním ruchu	31
2.5.4.	Předkupní právo podle zákona o právu stavby	32
2.5.5.	Předkupní právo podle zákona o půdě	32
2.5.6.	Předkupní právo podle insolvenčního zákona	33
2.5.7.	Předkupní právo podle stavebního zákona.....	34
2.5.8.	Předkupní právo v zákoně o obchodních korporacích	35
2.5.9.	Předkupní právo podle zákona o Státním pozemkovém úřadu.....	36
2.5.10.	Právo na přednostní koupi podle zákona o státní památkové péči	37
2.5.11.	Předkupní právo podle zákona o ochraně přírody a krajiny	38
3.	Právní úprava předkupního práva v OZ 2012.....	39
3.1.	Zákonná předkupní práva.....	39
3.1.1.	Předkupní právo k rodinnému závodu	40
3.1.2.	Předkupní právo spoluvlastníků do 31. prosince 2017	41
3.1.3.	Předkupní právo spoluvlastníků od 1. ledna 2018	43
3.1.4.	Předkupní právo k bytové jednotce.....	44
3.1.5.	Předkupní právo stavebníka a vlastníka pozemku	46
3.2.	Smluvní předkupní právo	47
4.	Specifické otázky související s předkupním právem	52
4.1.	Legislativní změna zákonného předkupního práva spoluvlastníků	52
4.2.	Problémy související s bytovým spoluvlastnictvím	53
4.3.	Pluralita předkupních práv	55
4.3.1.	Pluralita subjektu.....	56
4.3.2.	Konkurence zákonného a smluvního předkupního práva	57
4.3.3.	Konkurence věcných předkupních práv.....	58

4.4. Trvání předkupních práv vzniklých podle neúčinné právní úpravy.....	60
4.5. Aplikace předkupního práva u bezúplatných převodů.....	62
Závěr	66
Seznam použitých zdrojů	69
Abstrakt.....	76
Klíčová slova.....	77
Abstract	78
Key words	79

Úvod

Tato práce se zabývá jedním z institutů soukromého práva, jehož původ lze dohledat již v antickém Římě, přičemž i římským právem byl tento institut přebrán od jiných národů. Institut, o který se jedná a který bude předmětem této práce, je předkupní právo. O předkupním právu bylo mnohokrát pojednáno ještě za účinnosti staré právní úpravy, nicméně podle mého názoru o jeho současné podobě a o aktuálních problémech vyvstávajících v souvislosti s ním doposud nebylo pojednáno dostatečně. Co se týče aktuálních problémových otázek, zatímco některé jsou vyvolány přímo podobou nové právní úpravy, některé otázky vyvstaly jako důsledek změny právní úpravy, přičemž ty by vyvstaly, ať by byla nová úprava jakákoli. Problematicnost institutu v praxi a rozporuplnost názorů odborné veřejnosti na daný institut byly hlavními důvody, které mě vedly k volbě daného tématu.

Předkupní právo je v současnosti popsáno jako „*Právní poměr založený dvoustranným právním jednáním mezi vlastníkem věci a předkupníkem, jehož obsahem je povinnost vlastníka věci takovou věc nabídnout předkupníkovi ke koupi za stejných podmínek, za nichž vlastník věci uzavřel smlouvu kupní.*“¹ S takovou definicí lze do jisté míry souhlasit, ač definice v sobě nezahrnuje určité podstatné charakteristiky a rovněž z této definice lze dovodit určité zjednodušení podstatných otázek vyvstávajících v souvislosti s předkupním právem. Předkupní právo lze definovat jako právo k věci cizí omezující vlastníka věci v jeho dispozičním právu s ním. Odborná veřejnost se snaží o teoretické popsání tohoto institutu, když vytváří teoretické konstrukce, které by jej co možná nejlépe vystihovaly. Dále odborná veřejnost hledá motivy stojící za sjednáváním předkupního práva a též popisuje prvky právního poměru z předkupního práva. Rovněž v teoretické rovině (na což poměrně bez problému navazuje rovina praktická) rozděluje předkupní práva podle jeho povahy, podle důvodu vzniku a též s ohledem na časový aspekt. Z teoretického hlediska je předkupní právo velmi zajímavým institutem, který je uchopitelný více způsoby, přičemž odborná veřejnost není v určitých směrech jednotná, co se předkupního práva týče.

Předkupní právo je institutem, který bylo možné nalézt už v římském právu. V právu Československa, resp. samostatné České republiky jej bylo možné najít

¹ PAULDURA, Lukáš et al. *Slovník právních pojmů: Občanský zákoník*. 1. vyd. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 121

v každém občanském zákoníku. V současné době je úprava předkupního práva obsažena především v platném občanském zákoníku. Občanský zákoník obsahuje jak obecnou úpravu předkupního práva, která je představována úpravou předkupního práva jako vedlejšího ujednání u kupní smlouvy, ale také obsahuje jiná (zákonná) předkupní práva, a to hned na několika místech. Nutno podotknout, že již po čtyřech letech účinnosti předpisu došlo k poměrně zásadní změně stran zákonného předkupního práva. Předkupní právo je sice institutem práva soukromého, ale předkupní právo můžeme nalézt i v předpisech práva veřejného.

Podle mého názoru lze uvést, že předkupní právo je institutem problematickým. V praxi se vyskytují otázky související s předkupním právem, přičemž odborná veřejnost se ne vždy shoduje na řešení těchto otázek. Jedná se o problematiku předkupního práva v souvislosti s bytovým spoluvlastnictvím, kde v praxi tvoří předkupní právo v domě rozděleném prohlášením vlastníka na byty velké potíže. Jedná se o problematiku aplikace předkupního práva i na bezúplatné převody, kdy tato otázka se znovu otevřela s účinností první velké novely občanského zákoníku. Další otázka navíc vyvstává v souvislosti s touto novelou, když značně zasáhla do pojetí zákonného předkupního práva a tato novela možná více otázek vytvořila, než jich vyřešila. Dále se jedná o problematiku plurality předkupních práv k jedné věci, resp. též problematika trvání různých zákonných předkupních práv.

Práce by tak měla svým obsahem odpovídat výše uvedenému, když ji lze dělit na tři části. První část práce se zaměřuje na teoretické vymezení institutu předkupního práva a je obsažena zejména v první kapitole práce. Druhá část se zaměří na konkrétní právní úpravu, tj. na předkupní práva ve všech občanských zákonících platných na území samostatného Československa a samostatné České republiky, přičemž pro úplnost je potřeba též uvést předkupní práva v některých dalších veřejnoprávních předpisech. Tuto část představují druhá a třetí kapitola, přičemž příslušné rozdělení akcentuje na současnou právní úpravu, kterou je nutno popsat důsledněji. Třetí část řeší konkrétní výše naznačené právní problémy objevující se v praxi a je tvořena čtvrtou kapitolou. Práce si tedy neklade za cíl komplexní pojednání o předkupním právu, jelikož to pro rozsah této práce ani není možné. Cílem této práce je popis platného předkupního práva v jeho historických souvislostech, tj. popsat výskyt předkupního práva v již neúčinných občanských zákonících, které platily na území České republiky,

resp. též Československa, a v návaznosti na to pak popsat současnou právní úpravu. Spolu s tím je pak vhodné provést komparaci zejména za účelem vystihnoutí nejpodstatnějších rozdílů. Současně se práce důkladněji zaměří na otázky týkající se předkupního práva, které se v praxi nejvíce objevují a které v praxi mohou činit potíže. Aby však bylo možné se výše uvedenému dostatečně odborně věnovat, je potřeba si také popsat předkupní právo jako pojem, jeho teoretické konstrukce, motivy, které stojí za jeho sjednáváním, základní prvky předkupního práva, resp. právního poměru z předkupního práva a další teoretické otázky stran předkupního práva jako např. dělení předkupních práv podle povahy, podle důvodu vzniku a s ohledem na časový aspekt.

Práce bude zaměřena výhradně na české pojetí předkupního práva v občanském zákoníku, a tedy práce vychází z české odborné literatury. Česká odborná literatura svým rozsahem a kvalitou podle mého dostává účelům této práce, přičemž rozšíření zdrojů i o zahraniční autory by nutně znamenalo značné rozšíření práce, což by nemuselo být nutně ku prospěchu. Co se týče metodiky práce se zdroji, v této práci bude využita metoda analýzy spolu s metodou syntézy, přičemž částečně bude užito rovněž komparativní metody.

1. Obecně k předkupnímu právu

Nejprve je potřeba vysvětlit pojem předkupního práva, popsat teoretické konstrukce předkupního práva a vysvětlit motivy, které vedou ke sjednání předkupního práva. Následně je potřeba bezpečně určit a řádně popsat prvky předkupního práva, aby bylo jasné, kdo může a nemůže vystupovat jako subjekt předkupního práva, co může nebo nemůže být předmětem předkupního práva, či co je obsahem právního vztahu, jenž se předkupního práva týká. Dále můžeme hovořit o úplatnosti v předkupním právu jako o jednom z prvků předkupního práva a v neposlední řadě lze uvést dobu, na kterou má být předkupní právo sjednáno. V této kapitole vymezuji výše zmíněné prvky předkupního práva. Předkupní právo jako soukromoprávní institut má různé podoby, protože různá předkupní práva lze podle jejich povahy řadit buď mezi práva věcná, nebo mezi práva obligační. Některá předkupní práva se pak dělí podle právního důvodu jejich vzniku na zákonné předkupní právo a smluvní předkupní právo, předkupní právo pak lze rovněž dělit podle doby trvání, a to na předkupní právo dočasné a předkupní právo časově neomezené, přičemž těmto dělením se taktéž věnuji v této kapitole. Konečně je potřeba popsat vznik, změnu, realizaci a zánik předkupního práva, resp. právního vztahu, který jej provází, což činím v této kapitole.

1.1. Pojem předkupního práva

Předkupní právo je institutem soukromého práva, který omezuje právo vlastníka věci, aby s věcí volně nakládal, disponoval s ní. Dispoziční oprávnění vlastníka věci je však omezeno pouze za určitých předpokladů. Jako příklad lze uvést smluvní předkupní právo obligační povahy, které se uplatní pouze při prodeji věci, nikoli při jejím darování, přičemž chce-li vlastník věci věc darovat, není v dispozici s ní omezen. V teorii lze rozlišovat předkupní právo na několik druhů, a to podle právní povahy, důvodu vzniku či doby trvání toho kterého předkupního práva. V praxi se pak tato právní povaha projevuje různě. V současné právní úpravě se předkupní právo v jeho různých podobách (právě podle povahy) objevuje na několika místech, přičemž některá z nich jsou předmětem kritiky. Jako příklad budiž uvedeno zákonné předkupní právo spoluvlastníků, které část odborné veřejnosti považuje za konstrukci neslučitelnou se zásadami soukromého práva zejména týkající se vlastnictví.²

² JEHLIČKA, Oldřich; ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*, roč. 1994, č. 5, s. 160

Nejprve je však potřeba poukázat na vlastnosti předkupního práva, které jsou všem „druhům“ předkupních práv společné. Jinými slovy je potřeba popsat rysy předkupního práva, které dělají předkupní právo předkupním právem a kterými se předkupní právo liší od jiných institutů předkupního práva jako např. smlouva o smlouvě budoucí či věcného břemene, za které bývá chybně zaměňováno.³

Předkupní právo je právní poměr, v němž figurují minimálně dva individuálně určené subjekty (figurujících subjektů může být více, o pluralitě subjektů je rozebráno v následujícím výkladu) přičemž jeden z těchto individuálně určených subjektů vystupuje v právním poměru jako oprávněný a druhý z těchto individuálně určených subjektů je povinný. Povinný je zpravidla vlastníkem věci, která představuje předmět předkupního práva (povinný může být z předkupního práva zavázán i před tím, než předmět předkupního práva nabyde do svého vlastnictví). Oprávněný z předkupního práva má při splnění určitých podmínek subjektivní právo domáhat se na povinném, aby mu věc nabídl ke koupi, resp. nabídl převod vlastnického práva k předmětu předkupního práva. Subjektivnímu právu oprávněného odpovídá povinnost povinného, pokud chce věc prodat, nabídnout věc k prodeji oprávněnému, a to za stejných podmínek, na jakých se dohodl se třetí osobou. Je nerozhodné, jak došlo ke shodě na podmínkách prodeje předmětu předkupního práva, tj. zdali povinný nabídl věc třetí osobě za určitých podmínek, nebo naopak třetí osoba nabídla odkup věci povinnému. Předkupní právo tak můžeme označit jako právo k věci cizí.⁴ Je irelevantní, zdali se jedná o předkupní právo věcné, obligační, smluvní či zákonné, dočasné nebo časově neomezené, vždy je zatížen vlastníkem věci jako individuálně určený subjekt a předkupní právo se vztahuje k individuálně určenému objektu jako předmětu předkupního práva.

„Právní institut předkupního práva je prostředkem zatěžujícím právo vlastníka, resp. spoluvlastníka, v jeho neomezené dispozici s majetkem.“⁵ Omezena je tedy jedna ze složek vlastnického práva, právo věc zcizit, tj. právo věc volně převést na osobu.

nebo též ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*, roč. 2009, č. 5, s. 153

³ Rozsudek Krajského soudu v Ústí na Labem ze dne 13. července 1998, sp. zn. 16 Ca 672/97

⁴ JEHLIČKA, O.; ŠVESTKA, J. op. cit., s. 160

⁵ SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. 1. vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2008, s. 9

1.2. Motivy vedoucí ke sjednávání předkupního práva

Obecně lze uvést, že důvodem směřujícím ke sjednání předkupního práva, nejčastěji bývá snaha osoby (často bývalého vlastníka věci), aby částečně, resp. podmíněně rozhodoval o dalším osudu předmětu předkupního práva – konkrétní věci. Budiž poznamenáno, že o sjednání předkupního práva můžeme hovořit pouze u smluvního předkupního práva, a to z povahy věci. Zákonné předkupní právo není sjednáváno a ani nemůže být, jelikož vzniká ze zákona. To však neznamená, že oprávněný ze zákonného předkupního práva nechce rozhodovat o dalším osudu věci. V určitých případech se sám zákonodárce rozhodl, že umožní určité osobě, aby mohla nad dalším osudem věci rozhodovat, resp. spolurozhodovat, a tak zřídil určitá zákonná předkupní práva.

Pohutky, které vedou ke sjednávání předkupního práva, dělí zejména německá odborná literatura, na dvě skupiny. První skupinou jsou motivy obranné, tzv. abwehrinteresse. V těchto případech se osoba, jež je oprávněna z předkupního práva, snaží zamezit převodu předmětu předkupního práva na třetí osobu. Touto třetí osobou nemusí být žádná konkrétní osoba. Stejně tak může být předkupní právo sjednáváno jako určitá pojistka, přičemž obranný motiv se může projevit až později za dobu existence předkupního práva a při sjednávání nemusí vůbec existovat. Dále o obranném motivu můžeme mluvit s ohledem na nechtěné využití věci jiným způsobem, než oprávněný z předkupního práva vyžaduje.⁶ Předkupní právo v uvedených případech je tak výborným prostředkem, jak zamezit nechtěnému převodu. Druhou skupinou motivů jsou motivy, které směřují k nabytí věci, tzv. erwerbinteresse. Pro tuto skupinu motivů je typické, že se soustředí přímo na předmět předkupního práva, který je hlavním a zpravidla jediným zájmem.⁷

Obě skupiny motivů lze podle mého názoru mezi sebou kombinovat a v praxi se můžou při sjednávání předkupního práva objevovat obě skupiny motivů vedle sebe nebo se postupem času střídat. Význam motivů bude nejvyšší zřejmě při sjednávání

⁶ SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2005, s. 6

⁷ SVOBODA, L. op. cit., s. 6

předkupního práva, a to zejména při formulaci podmínek a souvisejících ustanovení dohody, a případně pak při jeho realizaci.⁸

1.3. Teoretické konstrukce předkupního práva

Za dobu existence předkupního práva vzniklo několik teoretických konstrukcí, které je potřeba představit. Význam teoretických konstrukcí a význam výběru té které teoretické konstrukce se mění v místě a v čase, a to zejména s ohledem na kvantitu a kvalitu právní úpravy obsažené v objektivním právu. Lukáš Svoboda k tomuto uvádí: „*Dají-li se odvodit všechna pravidla interpretací právních norem, je právní konstrukce nevýznamná. A naopak s rostoucími nedostatky zákona důležitost právní konstrukce stoupá. Čím je právní úprava kompaktnější a úplnější, tím více je tato otázka jen akademickým sporem bez podstatnějšího vlivu na praxi.*“⁹

Nelze odhlédnout od spojitosti teoretických konstrukcí předkupního práva a právních řádů. Teoretické konstrukce předkupního práva vznikaly jako reakce na platné právo, aby do určité míry popsaly platné instituty. Na druhou stranu pak při tvorbě pozdějších právních předpisů za již existujících teoretických konstrukcí se tyto teoretické konstrukce využívaly při tvorbě nových právních předpisů, které měly obsahovat instituty předkupního práva. Vznik těchto teorií tak do jisté míry lze považovat za samoúčelné. Na druhou stranu teoretická východiska mohou sloužit jako nenahraditelná interpretační pomůcka. Je tedy potřeba je popsat.

Zatímco Svoboda uvádí pět různých teoretických konstrukcí, přičemž za nejlepší z nich považuje pouze dvě (předkupní právo jako smlouva dvakrát podmíněná a předkupní právo jako právo jednostranným projevem vůle založit právní vztah),¹⁰ Surgová uvádí pouze tři z pěti teoretických konstrukcí uvedených Svobodou (předkupní právo jako oferta, resp. závazek k ofertě a předkupní právo jako právo jednostranným projevem vůle založit právní vztah a předkupní právo jako smlouva dvakrát podmíněná).¹¹ Z uvedeného lze dovodit, že ani právní teorie se neshoduje na zdařilosti či nezdařilosti jednotlivých teoretických konstrukcí, a zřejmě tedy každá z konstrukcí popisuje předkupní právo neúplně a ani jejich kombinacemi nelze předkupní právo

⁸ SVOBODA in HULMÁK, Milan et al. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2014, s. 110-111

⁹ SVOBODA, L. op. cit., s. 7

¹⁰ Tamtéž, s. 13

¹¹ SURGOVÁ, M. op. cit., s. 11-12

spolehlivě popsat. Jak navíc trefně dodává Svoboda: „[...] ani sebedůvtipnější konstrukce předkupněprávního vztahu nemůže zaplnit všechny mezery právní úpravy.“¹²

1.3.1. Předkupní právo jako zákonná cese

Teorie zákonné cese vychází z pojetí, že oprávněný z předkupního práva po uzavření smlouvy mezi vlastníkem věci (zavázaným z předkupního práva) a třetí osobou vstoupí do právního poměru namísto třetí osoby, nahradí tuto osobu ve vzniklém právním poměru a převezme její práva a povinnosti. Tato teorie byla rychle překonána a byla záhy po jejím vytvoření rychle odmítnuta.¹³

Teoretická konstrukce předkupního práva jako zákonné cese podle mého názoru do určité míry popírá základní zásady soukromého práva, zejména zásady vztahující se k relativním majetkovým právům. Vzhledem k tomu, že relativní majetková práva mají zásadně působit pouze *inter partes*, nemůže smlouva mezi dvěma osobami automaticky zavazovat stejným způsobem třetí osobu, která by do tohoto vztahu bez dalšího vstupovala a stejně tak by původní strana bez dalšího ze smluvního vztahu vymizela.

1.3.2. Předkupní právo jako smlouva budoucí

Jako další teoretická konstrukce předkupního práva bývá uváděna konstrukce, která vychází z toho, že předkupní právo je sjednáno jako smlouva o smlouvě budoucí. Lukáš Svoboda i u této teoretické konstrukce uvádí, že ji lze považovat za překonanou.¹⁴ Oprávněně namítaným argumentem směřujícím proti této teorii je argument zohledňující potřebu ujednání doby, do které musí být uzavřena budoucí smlouva. O limitaci dobou však nemůžeme v souvislosti s předkupním právem mluvit. V neposlední řadě pak při uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí je potřeba ujednat si alespoň podstatné náležitosti budoucí smlouvy, přičemž při uzavírání předkupního práva není skoro žádná z podstatných náležitostí známa, což však nebrání sjednání předkupního práva na rozdíl od uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, kde by toto bylo na překážku.¹⁵

¹² SVOBODA, L. op. cit., s. 7

¹³ SVOBODA, L. op. cit., s. 8

¹⁴ Tamtéž

¹⁵ Tamtéž, s. 9

Namítané nedostatky této teoretické konstrukce jsou spatřovány též v tom, že při uzavírání budoucí smlouvy je potřeba konání obou smluvních stran, přičemž to u realizace předkupního práva údajně uvést nelze. S tím si však dovoluji nesouhlasit, jelikož povinný z předkupního práva je povinen v případě, že chce věc zeizit, učinit nabídku k výkonu předkupního práva směřující vůči oprávněnému, a ten, pokud chce věc za nabízených podmínek nabýt do vlastnictví, musí tuto nabídku přijmout. Z toho dovozují, že pro výkon předkupního práva je vyžadováno jednání obou stran.

1.3.3. Předkupní právo jako oferta

Svoboda k teoretické konstrukci předkupního práva jako oferty uvádí: *„Konstrukce předkupního práva jako oferty vychází z toho, že se předkupní právo vůbec neopírá o smlouvu, ale ve své podstatě je teprve nabídkou k uzavření kupní smlouvy. Taková nabídka je neomezená a neodvolatelná a nabude účinnosti v okamžiku, když chce povinný prodat věc třetímu.“*¹⁶

Stran této teoretické konstrukce se objevují dva subtypy předkupního práva jako oferty. Surgová chápe rozdílnost dvou zmíněných podskupin v časovém aspektu učiněné nabídky. U první podskupiny uvádí, že se jedná o závazek povinného z předkupního práva, že věc neprodá, aniž by oprávněnému z předkupního práva předem nabídl věc k převodu. *„Jde o závazek věc neprodat, aniž by byla nejprve nabídnuta oprávněnému.“*¹⁷ K tomuto teoretickému pojetí se přiklonil i Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 18. října 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99. Podle Svobody se s tímto pojetím předkupního práva lze setkat v platném právu především v občanském zákoníku Louisiany nebo Lotyšska.¹⁸

Druhý subtyp předkupního práva jako oferty se blíží významovému pojetí oferty. Toto pojetí vidí předkupní právo jako nabídku k uzavření smlouvy, která se však stane účinnou až v době, kdy se povinný z předkupního práva rozhodne věc skutečně převést na třetí osobu.

Proti této teoretické konstrukci lze vznést podobnou námitku jako proti teoretické konstrukci předkupního práva jako smlouvy o smlouvě budoucí uvedené v předchozí kapitole. Lze si totiž stěží představit závaznou ofertou k uzavření smlouvy,

¹⁶ SVOBODA, L. op. cit., s. 9

¹⁷ SURGOVÁ, M. op. cit., s. 11

¹⁸ SVOBODA, L. op. cit., s. 10

ve které by však nebyl určitý obsah, zejména pak podstatné náležitosti.¹⁹ Surgová pak uzavírá, že kromě výše uvedeného stojí proti této teoretické konstrukci rovněž velmi dlouhá doba vázanosti nabídkou, a to s ohledem na platnou právní úpravu kontraktačního procesu v občanském zákoníku.²⁰ Pro úplnost je potřeba dodat, že tento závěr je podle mého názoru zachován i s přijetím zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

1.3.4. Předkupní právo jako právo založit právní vztah

Tato teoretická konstrukce shledává předkupní právo jako možnost oprávněného z předkupního práva jednostranným projevem vůle způsobit vznik nového právního vztahu z předkupního práva. Jak správně uvádí Svoboda: *„Jinak řečeno, místo obvyklého shodného projevu vůle dvou stran, který založí smlouvou, resp. právní vztah z ní plynoucí, ke vzniku vztahu dojde na základě projevu jen jedné strany; toto oprávnění se ale opírá o předchozí dohodu obou stran.“*²¹

V německé literatuře bývá takto pojaté předkupní právo označováno za tzv. Gestaltungsrecht, což znamená právo jednostranným právním úkonem způsobit vznik právního vztahu.²² Ač se na první pohled může zdát, že se i toto pojetí vymyká zásadám soukromého práva, opak je zde pravdou. Nejedná se o založení právního vztahu jednostranným projevem vůle z důvodu nerovného postavení subjektů, tj. žádný ze subjektů není ve vrchnostenském postavení. Původní dohoda mezi stranami o zřízení předkupního práva, příp. zákonná úprava, podle které vzniklo takové právo, je podkladem oprávnění jednostranným právním úkonem založit právní vztah v oblasti soukromého práva.

Proti této teorii lze dle mého názoru namítat, že oprávněný z předkupního práva není v žádném okamžiku oprávněn jednostranně založit právní vztah, na základě kterého bude věc převedena do jeho vlastnictví. Ke zcizení věci nelze povinného z předkupního práva v žádné chvíli nutit a možnost vykonat předkupní právo je vždy vázána jednak na vůli věc prodat, ale především na učiněnou nabídku, která až může být jednostranně přijímána. Přijetí nabídky však nemůže být považováno za právo jednostranným projevem vůle založit právní vztah.

¹⁹ SVOBODA, L. op. cit., s. 9

²⁰ SURGOVÁ, M. op. cit., s. 12

²¹ SVOBODA, L. op. cit., s. 10

²² Tamtéž

1.3.5. Předkupní právo jako smlouva dvakrát podmíněná

Svoboda popisuje tuto teoretickou konstrukci takto: „*Už samotným sjednáním dohody o zřízení práva předkupního je uzavřena podmíněná kupní smlouva, a sice podmíněná uzavřením kupní smlouvy s třetí osobou (resp. reálnou možností a vůlí věc prodat, tedy již jistým stupněm vázanosti) jako prvou podmínkou, a uplatnění předkupního práva jako podmínkou druhou.*“²³ Podmínky jsou pak na sebe vázány a je potřeba splnit obě. Nemůže dojít k realizaci předkupního práva, aniž by chtěl povinný z předkupního práva věc převést na třetí osobu a uzavřel s ní smlouvu, resp. si ujednal podstatné náležitosti. Rovněž pak nemůže dojít k realizaci předkupního práva, pokud oprávněný z předkupního práva předkupní právo neuplatní. Nesplnění jedné z podmínek nebo obou podmínek bude mít za následek, že k realizaci předkupního práva podle této teoretické konstrukce nedojde.

Podle Surgové se tato teorie uplatňovala v právní úpravě podle OZO, když uvádí, že: „*[...] předpokladem k uplatnění předkupního práva bylo předložení uzavřené, avšak zatím neúčinné smlouvy s třetí osobou. Oprávněný byl seznámen se všemi podmínkami a měl možnost zvážit, zda do těchto podmínek vstupuje a předkupní právo uplatňuje.*“²⁴ S tím jednoznačně souhlasí také Kubeš.²⁵

Proti této teorii lze podle mého názoru mít výhradu, že dohoda zřizující předkupní právo nemůže být již uzavřenou kupní smlouvou, jelikož uzavřít kupní smlouvu není možné bez shody na podstatných náležitostech, což je i kupní cena. Z uzavřené dohody o zřízení předkupního práva však nelze kupní cenu vyčíst ani dovodit. Ač se tak mlže jednat o nejzdařilejší pokus o popis teoretické konstrukce, nelze tuto konstrukci brát jako úplnou nebo bezchybnou.

1.4. Prvky právního poměru z předkupního práva

Aby bylo možné se věnovat platné úpravě předkupního práva, je potřeba si představit prvky právního poměru z předkupního práva. Zjednodušeně řečeno základními prvky všech právních vztahů zpravidla jsou subjekt, objekt, a obsah.²⁶

²³ SVOBODA, L. op. cit., s. 11

²⁴ SURGOVÁ, M. op. cit., str. 13

²⁵ KUBEŠ in ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Svazek 4., Praha : CODEX Bohemia, 1998, s. 810

²⁶ GERLOCH, Aleš. *Teorie práva*. 7. aktualiz. vyd. Plzeň : Aleš Čeněk, 2017, s. 145

Stejně pak platí i pro každý občanskoprávní vztah, a tedy prvky každého občanskoprávního vztahu jsou subjekt nebo též účastník, objekt nebo též předmět a obsah.²⁷ Uvedené pak lze bezpochyby aplikovat i na právní vztah z předkupního práva.

Dále v této kapitole bude rovněž ponechán značný prostor dělení předkupního práva, a to podle tří nejčastějších a nejdůležitějších kritérií, kterými jsou právní důvod, zda se jedná o předkupní právo věcného typu či obligace a časová ohraničenost, tedy zdali se jedná o předkupní právo časově omezené či neomezené. Rovněž je potřeba se věnovat úplatnosti předkupního práva.

1.4.1. Subjekt předkupního práva

Subjektem právního vztahu z předkupního práva může být pouze osoba v právním slova smyslu, tj. osoba fyzická nebo právnická. Předkupní právo však v tomto ohledu nelimituje, kdo může nebo nemůže být subjektem předkupního práva. Subjektem mohou být i specifické právnické osoby, např. stát. Dokonce v určitých případech pro speciální případy předkupního práva může být oprávněným z předkupního práva jedině stát. Jedná se např. o předkupní právo podle zákona o ochraně přírody a krajiny, které je popsáno v následujícím výkladu.

O právním poměru z předkupního práva můžeme mluvit, pokud existuje alespoň jeden oprávněný z předkupního práva a alespoň jeden povinný z předkupního práva. Oprávněný z předkupního práva je osoba, která je oprávněna za určitých podmínek realizovat předkupní právo, příp. mu též náleží práva při porušení předkupního práva. Náleží mu tedy v právním poměru z předkupního práva určitá zvláštní práva. Oprávněný nikdy nemůže být jediným a výlučným vlastníkem věci, pokud by tato věc byla předmět toho kterého předkupního práva. Pokud by byl oprávněný jediným a výlučným vlastníkem předmětu předkupního práva, nemůžeme o vzniku předkupního práva vůbec uvažovat, a to z povahy předkupního práva, které je právem k věci cizí. Pokud by se oprávněný stal výlučným vlastníkem předmětu předkupního práva po sjednání předkupního práva, předkupní právo by zaniklo. V určitých případech se může jednat o (podílového) spoluvlastníka, a to v případě zákonného předkupního práva spoluvlastníků. V platné právní úpravě se může označení oprávněného různit. Na tomto místě je potřeba uvést, že OZO, OZ 1950 a OZ 1964 se označení stran spíše vyhýbaly,

²⁷ HURDÍK in FIALA, Josef et al. *Občanské právo*. 2. aktualiz. a dopl. vyd. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2012, s. 17

když užívaly spíše opisy nebo označení vycházející z označení stran kupní smlouvy. Změnu pak přivedl OZ 2012.²⁸ Zatímco tedy např. v OZ 1964 je tato osoba označena jako „oprávněná osoba“²⁹, v OZ 2012 je osoba oprávněná z předkupního práva označena jako „předkupník“.³⁰

Povinným z předkupního práva pak bude vždycky vlastník věci, příp. též spoluvlastník věci. Musí to být osoba rozdílná od oprávněného. Jedná se o osobu, která má povinnost předmět předkupního práva nabídnout oprávněnému ke koupi. Osoba povinného byla v různých právních úpravách označována různě a platí výše uvedené o vyhýbání se označování stran v dříve platných právních předpisech. Zatímco tedy např. v OZ 1964 byla osoba povinného z předkupního práva označena jako „kupující“³¹, v OZ 2012 je tato osoba označována jako „dlužník“.³²

S účinností zákona OZ 2012 došlo částečně ke změně osobní povahy předkupního práva. Zatímco za účinnosti OZ 1964 byla výslovně vyloučena možnost převodu předkupního práva a rovněž byl vyloučen přechod na dědice³³, OZ 2012 zavádí v ustanovení § 2142³⁴ pravidlo, že předkupní právo přechází na dědice i jej lze převést, pokud je tak ujednáno. Porod vylučuje osobní povahu předkupního práva dle OZ 2012 s tím argumentem, že právě ustanovení § 2412 jej vylučuje.³⁵ K uvedenému je potřeba dodat, že se jedná o plně dispozitivní ustanovení, protože je možné předkupní právo upravit např. tak, že jej mohou nabýt pouze někteří dědicové, a stejně tak lze předkupní právo upravit tím způsobem, aby mohlo být převedeno jen na některé osoby nebo naopak že by na určité osoby být převedeno nemohlo.³⁶

Specifické je pak s ohledem na subjekty právního poměru z předkupního práva zákonné předkupní právo spoluvlastníků. To se vyskytovalo např. v OZ 1964. Specifické je proto, že každý ze spoluvlastníků je vzhledem k celé věci – předmětu předkupního práva jak povinným, tak oprávněným. Povinným z předkupního práva

²⁸ SVOBODA in HULMÁK, M. et al. op. cit., s. 112

²⁹ K tomu srov. ust. § 605 OZ 1964, ve znění účinném od 1. ledna 1992

³⁰ K tomu srov. např. ust. § 2140 OZ 2012

³¹ K tomu srov. např. ust. § 602 OZ 1964, ve znění účinném od 1. ledna 1992

³² K tomu srov. např. ust. § 2140 OZ 2012

³³ K tomu srov. ust. § 604 OZ 1964, ve znění účinném od 1. ledna 1992

³⁴ Ust. § 2142 OZ 2012 zní: „*Výhrada předkupního práva zavazuje dědice a předkupní právo lze zcizit, je-li to výslovně ujednáno.*“

³⁵ POROD in PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír et al. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2017, s. 2167

³⁶ TICHÝ in TICHÝ, Luboš; PIPKOVÁ, Petra Joanna; BALARIN, Jan. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku: komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2014, s. 321

bude spoluvlastník vždy v souvislosti s prodejem svého dílu. Oprávněný z předkupního práva pak bude ke všem dílům ostatních spoluvlastníků, za což vděčí vlastnictví svého dílu na věci. U věcných předkupních práv působí předkupní právo znovu vůči všem spoluvlastníkům i po převodu spoluvlastnického dílu, tedy i vůči novému, a tedy přechází na dědice.³⁷

Jako další subjekt vystupující v souvislosti s předkupním právem je osoba, která má zájem koupit předmět předkupního práva. O této osobě nelze mluvit jako o straně konkrétního právního vztahu, nicméně, jak připomíná Svoboda, existence této osoby je nezbytnou podmínkou pro výkon předkupního práva. Opět platí, že dříve nebyla tato osoba přesvědčivě označována, resp. právní předpisy se označení vyhýbaly. OZ 2012 přistupuje k užití jednoznačné terminologie vycházející ze samostatného právního poměru z předkupního práva. OZ 2012 tedy v souvislosti s osobou, jež má zájem koupit předmět předkupního práva, užívá označení „koupěchtivý“.³⁸

Zvláštní situací pak bude, pokud bude sjednáváno předkupní právo ve prospěch třetí osoby (*pactum in favorem tertii*). Podle Svobody plyne tato možnost jednak z široké samostatnosti norem upravující předkupní právo vzhledem k jejich systematickému zařazení, ale především ze smluvní volnosti stran jako z jedné ze základních zásad, na kterých je položeno občanské právo.³⁹ S tím je potřeba souhlasit, jelikož předkupní právo se v jeho podstatě neliší od žádného jiného institutu, který je ve prospěch třetího sjednat, a tedy nic nespovídá tomu, že by i předkupní právo nebylo možné ve prospěch třetí osoby sjednat.

1.4.2. Objekt předkupního práva

Předkupní právo lze do určité míry chápat v širším a užším smyslu. V užším smyslu lze předkupní právo chápat jako to, za co je v zákoně předkupní právo výslovně označeno. Za to bývá v právních úpravách označováno jen předkupní právo k věcem, a to vždy v souvislosti s předměty, které mohou být předmětem koupě. V širším smyslu pak část teorie chápe předkupní právo jako právo, které za předkupní právo není

³⁷ ŠKÁROVÁ in ŠVESTKA, Jiří; SPÁČIL, Jiří; ŠKÁROVÁ, Marta et al. *Občanský zákoník II: § 460 až 880: komentář*. 2. vydání, Praha : C. H. Beck, 2009. s. 880

³⁸ SVOBODA in HULMÁK, M. et al. op. cit., s. 112

³⁹ SVOBODA, L. op. cit., s. 36

výslovně zákonem označeno, protože jeho předmětem nejsou věci. Jako příklad lze uvést přednostní právo na úpis nově emitovaných akcií.⁴⁰

Podle mého názoru by výše uvedená pojetí předkupního práva mohla být označena za formální a materiální pojetí předkupního práva. Domnívám se však, že u širšího pojetí předkupního práva, ačkoli principy předkupního práva zůstávají do jisté míry zachovány, jsou tato práva už příliš vzdálená předkupnímu právu označenému v platném právu, a tak se zaměřím na užší pojetí.

Platná občanskoprávní úprava vždy mluví o věci jako o předmětu předkupní práva.⁴¹ Vycházíme-li z jazykového výkladu platných právních úprav, objektem (též předmětem) předkupního práva je tedy vždy věc. Surgová uvádí, že: „*Předkupní právo se vždy týká individuálně určeného substrátu. Může se týkat věci jako celku nebo podílu, věci movité i nemovité.*“⁴² Podle Svobody „*Ke všem věcem, které lze zcizit kupní smlouvou, je přípustné i sjednání práva předkupního.*“⁴³ Podíváme-li se na zařazení institutu předkupního práva v platných právních úpravách a využijeme-li systematický výklad, dospějeme ke stejnému závěru.⁴⁴ Ustanovení o předkupním právu jsou totiž vždy vedlejší ujednání při kupní smlouvě (příp. zvláštní způsoby nebo vedlejší smlouvy při tržové smlouvě). I přes to, že v právních úpravách se mohlo vyskytovat předkupní právo i na jiných místech (např. zákonné předkupní právo spoluvlastníků), vždy existovala obecná úprava obsažená v občanském zákoníku.

Podle Hulmáka může být předmětem předkupního práva věc, přičemž je nerozhodné, zdali se jedná o věc již vzniklou, nebo o věc v době sjednávání předkupního práva neexistující, tj. věc, která má v budoucnu teprve vzniknout. Rovněž je nerozhodné, zdali povinný z předkupního práva již v době uzavírání předkupního práva je vlastníkem věci, či teprve očekává, že mu vlastnické právo k předmětu předkupního práva v budoucnu vznikne.⁴⁵ Jelikož tedy předmětem kupní smlouvy může být vždy jen věc, logickým důsledkem toho je, že předmětem předkupního práva nemůže být větší množina, než věci.

⁴⁰ SURGOVÁ, M. op. cit., s. 19

⁴¹ K tomu srov. např. ust. § 602 OZ 1964 nebo ust. § 2140 OZ 2012

⁴² SURGOVÁ, M. op. cit., s. 19

⁴³ SVOBODA, L. op. cit., s. 20

⁴⁴ K tomu srov. ust. § 1067 OZO, ust. § 375 a násl. OZ 1950, ust. § 602 a násl. OZ 1964 nebo ust. § 2140 a násl. OZ 2012

⁴⁵ HULMÁK, M. et al. op. cit., s. 31 a 111

Co se týče příslušenství věci, Porod uvádí, že vzhledem k vyvratitelné právní domněnce obsažené v ustanovení § 510 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.⁴⁶ se předkupní právo k věci vztahuje i na její příslušenství.⁴⁷ Úprava obsažená v ustanovení § 510 odst. 2 OZ však v předchozích právních úpravách obsažená nebyla. Možným důsledkem této chybějící úpravy je soudní výklad, který je podle Poroda chybný.⁴⁸ Jako příklad judikatury, podle které příslušenství bez dalšího nenásleduje osud věci hlavní, a tedy nebude přecházet při realizaci předkupního práva, lze uvést např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. dubna 2006, sp. zn. 25 Cdo 1071/2004.⁴⁹

Co se týče části věci, rovněž se na tu kterou část věci předkupní právo uplatní, pokud existuje předkupní právo k celé věci. Zvláštní případ pak bude prodej obchodního závodu, se kterým vyvstává několik otázek. Podle Poroda se při prodeji obchodního závodu předkupní právo vztahuje na celý závod, a tedy na každou jednotlivou věc, která je součástí závodu. Stejně tak předkupní právo dopadá na každou jednotlivou věc, která k závodu přibude. Na druhou stranu při prodeji jednotlivé věci patřící do obchodního závodu se předkupní právo neuplatní a předkupní právo k této věci zaniká jejím prodejem, aniž by se aktivovalo předkupní právo k obchodnímu závodu. Pokud by však bylo předkupní právo zřízeno pouze k jednotlivé věci, která náleží do obchodního závodu, při prodeji obchodního závodu by se předkupní právo neaktivovalo, nicméně by zůstalo zachováno a v budoucnu by jím byl nový vlastník obchodního závodu vázán.⁵⁰

1.4.3. Obsah předkupního práva

Jak již bylo naznačeno výše, obsah vztahu z předkupního práva je totožný jako obsah jiných občanskoprávních vztahů, tedy obsah vztahu z předkupního práva tvoří určitá subjektivní práva a povinnosti. Práva a povinnosti plynoucí z předkupního práva se liší podle povahy předkupního práva (o dělení předkupních práv podle povahy podrobněji dále v této práci).

⁴⁶ Ust. § 510 odst. 2 OZ 2012 normuje: „*Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.*“

⁴⁷ POROD in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 2165

⁴⁸ Tamtéž

⁴⁹ Podle uvedeného rozsudku Nejvyššího soudu ČR je potřeba k převodu příslušenství projevit zvlášť vůli převést i toto příslušenství. Chybí-li taková vůle nebo nebyla-li projevována významným způsobem, příslušenství nepřechází společně s věcí hlavní a nesleduje ze zákona režim této věci hlavní.

⁵⁰ POROD in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 2165

Obsah předkupního práva bude vždy určen zákonem, jedná-li se o zákonná předkupní práva, nebo ujednáním stran a zákonnými ustanoveními, jedná-li se o smluvní předkupní právo. Obsah předkupního práva se tedy odvíjí od právního důvodu vzniku předkupního práva. Obsahem zákonného předkupního práva bude vždy obsah uvedený v tom kterém jednotlivém zákoně, podle kterého předkupní právo vzniká. Při absenci podrobnější úpravy se pak užije úprava smluvního předkupního práva.⁵¹ Jelikož zákonná předkupní práva mají charakter věcných práv a působí tak vždy vůči všem, změnit obsah zákonného předkupního práva lze jen mezi stranami. Např. pro zákonná předkupní práva obsažená v OZ 2012 to vyplývá přímo z ustanovení § 978 OZ 2012.⁵² Jinými slovy, sjednat zákonnému předkupnímu právu jiný než zákonem stanovený obsah není možné, a to vzhledem k jeho povaze věcného práva, tj. absolutního majetkového práva.⁵³

Obsah smluvního předkupního práva se bude odvíjet od dohody stran. Smluvní volnost, jako projev soukromoprávní svobody a autonomie vůle, zajišťuje možnost odchýlit se od dispozitivních ustanovení zákona.⁵⁴ Obsahem smluvního předkupního práva pak budou ty subjektivní práva a povinnosti, na kterých se strany dohodly. V případě absence smluvního ujednání se použije zákonná úprava, nebyla-li stranami vyloučena.

1.4.4. Úplatnost

Úplatnost u předkupního práva chápeme jako úplatu, kterou poskytuje oprávněný z předkupního práva povinnému z předkupního práva. Pro úplatnost u předkupního práva je nerozhodné, zdali bude předkupní právo později realizováno či nikoli, příp. zdali bude předkupní právo porušeno nebo zdali se jakkoli změní či zanikne. Úplata se zde poskytuje výlučně za to, že předkupní právo bude sjednáno. Úplatu poskytovanou za sjednání předkupního práva je potřeba odlišovat od hrazení kupní ceny.⁵⁵ Svoboda dodává, že úplata se bude poskytovat především v situacích,

⁵¹ REMEŠ in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 1142

⁵² Ust. § 978 OZ 2012 normuje: „Od ustanovení této části se lze odchýlit ujednáním s účinky vůči třetím osobám, jen připouští-li to zákon.“

⁵³ PETROV in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 964

⁵⁴ PELIKÁNOVÁ; PELIKÁN in ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef et al. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V.* 1. vyd. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 9

⁵⁵ SURGOVÁ, M. op. cit., s. 22

kdy je předkupní právo sjednáváno samostatně nebo v souvislosti s jinou než kupní smlouvou.⁵⁶

Úplata není podstatnou náležitostí smlouvy, kterou se zřizuje předkupní právo, protože smlouva může být bezúplatná i úplatná. Pokud by se jednalo o úplatné zřízení předkupního práva, úplata může být poskytnuta samostatně nebo může být zohledněna při stanovování kupní ceny.⁵⁷ Podle mého názoru se v případech, kdy má být úplata poskytována samostatně a nikoli jako reflexe v kupní ceně, může být poskytnuta jak v celku, tak i formou splátek, a to vzhledem ke smluvní volnosti a autonomii vůle.

1.5. Dělení předkupního práva

Jak již bylo naznačeno výše, předkupní právo lze v právních řádech nalézt v různých formách. Toto rozdělení není pouze jakýmsi akademickým dělením, není samoúčelné. Různé druhy či typy předkupního práva mají význam pro veškeré aspekty právního poměru z předkupního práva. Různá předkupní práva mají tedy odlišný proces sjednávání, odlišné účinky vůči třetím osobám, s čímž jsou spojena rovněž odlišná práva a povinnosti při realizaci různých předkupních práv. V této podkapitole budiž na tyto rozdíly upozorněno v teoretické rovině, avšak i s uvedením příkladů.

1.5.1. Podle povahy

Předkupní právo lze dělit podle jeho povahy na předkupní právo s věcněprávními účinky, tedy věcné předkupní právo, a na předkupní právo s obligačními účinky, tedy obligační předkupní právo. Největší význam dělení předkupních práv podle jejich povahy spočívá v rozdílech při porušení toho kterého předkupního práva.⁵⁸

Věcná práva (*iura in rem*) jsou právy absolutními, působícími proti všem (*erga omnes*), která poskytují bezprostřední panství nad věcí.⁵⁹ Kindl navíc uvádí, že v určitých případech není individualizován jen subjekt oprávněný, jehož práva nesmí být rušena

⁵⁶ SVOBODA, L. op. cit., s. 31

⁵⁷ POROD in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 2165

⁵⁸ JEHLIČKA, O.; ŠVESTKA, J. op. cit., s. 160

⁵⁹ ŠVESTKA in KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan et al. *Občanské právo hmotné*. Svazek 1. 4. aktualiz. a dopl. vyd. Praha : ASPI, a.s., 2005, s. 309-310

(jak je tomu u většiny věcných práv), ale někdy bývá rovněž individualizován též subjekt povinný.⁶⁰ To je právě případ věcného předkupního práva.

Věcné předkupní právo je tedy právem absolutním, právem působícím všeobecně *erga omnes*, které působí vůči každému a zavazuje rovněž právní nástupce povinného z předkupního práva.⁶¹ Zvláštní spory pak vyvstávají v souvislosti s předmětem věcného předkupního práva, kdy se v teorii názory na to, co může a co nemůže být předmětem věcného předkupního práva různí. Eliáš se domnívá, že věcná předkupní práva je možné zřídit pouze k nemovitým věcem zapsaným v katastru nemovitostí, a to zejména s ohledem na publicitu katastru nemovitostí. U věcných práv totiž musí být pro každého zjistitelné, o jaké věcné právo se jedná, komu je věcné právo zřízeno, jaký je jeho rozsah a doba, na kterou je věcné právo zřízeno. Dodává však, že věcné právo podle ustanovení § 140 OZ 1964 se vztahuje i na movité věci, zejména na spoluvlastnický podíl jako na nehmotnou movitou věc.⁶² Porod se domnívá, že předmětem věcného předkupního práva může být jakákoli věc, ke které může být zřízeno předkupní právo obecně. Uvedený argument pak vyvrací s odkazem na ust. § 1107⁶³, který zabrání negativním dopadům absence publicity věcných práv u jiných věcí, než u nemovitých věcí zapsaných do katastru nemovitostí.⁶⁴ S Porodem se podle mého lze ztotožnit. Je však nutné uvést že Eliášova argumentace byla činěna za účinnosti OZ 1964, zatímco Porodova již za účinnosti OZ 2012.

Zatímco jako věcné právo lze smluvní předkupní právo ujednat, zákonná předkupní práva mají povahu věcného předkupního práva vždy.⁶⁵ To dovedla i judikatura, přičemž například můžeme uvést rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. října 2011, sp. zn. 33 Cdo 3982/2009. V minulosti se objevovaly názory, že věcné předkupní právo není věcným právem a pouze jej připomíná, podobá se mu. Podle

⁶⁰ KINDL in ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef et al. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III*. 1. vyd. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 3

⁶¹ ELIÁŠ in ELIÁŠ, Karel et al. *Občanský zákoník: velký akademický komentář. Úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. Svazek 2. 1. vyd. Praha : Linde Praha a.s., 2008, s. 1762

⁶² ELIÁŠ in ELIÁŠ, K. et al. 2008. op. cit., s. 1862-1763

⁶³ Ust. § 1107 OZ 2012 zní: „Kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady vážnoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu; jiné závady přejímá, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon.“

⁶⁴ POROD in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 2169

⁶⁵ Tamtéž, s. 2170

Kubeše se jedná o absolutní obligační právo.⁶⁶ Svoboda k tomuto sporu uvádí, že se jedná pouze o teoretický spor, který v praxi nemá žádný hlubší dopad.⁶⁷

Příklady obligačního i věcného předkupního práva lze najít prakticky v každém občanském zákoníku. Obligační předkupní právo se vždy vyskytuje jako vedlejší ujednání u smlouvy kupní. Tato předkupní práva pak bývá možné ujednat i jako právo věcné. Např. v OZO tak bylo možné ujednat pouze k nemovitým věcem zapsaným ve veřejných knihách.⁶⁸ Naopak povahu věcných předkupních práv mají všechna zákonná předkupní práva.

1.5.2. Podle právního důvodu

Právní poměr z předkupního práva může vzniknout na základě smlouvy, anebo na základě zákona. Z pohledu právního důvodu vzniku tedy rozlišujeme předkupní právo smluvní, vzniklé *ex contractu*, ke kterému je potřeba sjednání stranami právního vztahu, příp. jejich právními předchůdci, a předkupní právo zákonné vzniklé *ex lege*, které nepotřebuje žádné další právní jednání. Podle Kubeše „*Rozdíl mezi smluvním a zákonným právem předkupním tkví v rozličnosti bezprostředního právního pramene. U smluvního práva předkupního jest to norma druhotná, konkrétní – smlouva, u zákonného předkupního práva jest to přímo norma prvotní, obecná – zákon.*“⁶⁹

O smluvní předkupní právo půjde tehdy, je-li právním důvodem založení právního poměru z předkupního práva smlouva.⁷⁰ Smluvní předkupní právo podle Eliáše je ve svém základním modelu obligace z výhrady předkupní práva osobní a nezczitelné subjektivní právo oprávněného z předkupního práva. To se pak odráží v povinnosti povinného z předkupního práva a vlastníka věci nabídnout předmět předkupního práva ke koupi.⁷¹ Vzhledem k tomu, že se jedná o právní poměr na základě smlouvy, musí jistě zavazovat pouze strany smlouvy a bude se tedy zpravidla jednat o předkupní právo s obligačními účinky.

Úprava předkupního práva smluvního byla ve všech občanskoprávních kodexech (s výjimkou OZ 1964 v jeho první etapě, kdy předkupní právo nebylo

⁶⁶ KUBEŠ in ROUČEK, F.; SEDLÁČEK, J. et al. sv. 4. op. cit., s. 811

⁶⁷ SVOBODA, L. op. cit., s. 40

⁶⁸ K tomu srov. ust. § 1073 OZO

⁶⁹ KUBEŠ in ROUČEK, F.; SEDLÁČEK, J. et al. sv. 4. op. cit., s. 810

⁷⁰ SURGOVÁ, M. op. cit., s. 41

⁷¹ ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace I. *Ad Notam*, roč. 2006, č. 1, s. 3

obsaženo vůbec) upravena jako vedlejší ujednání při kupní smlouvě. Může se tedy zdát, že předkupní právo smluvní bylo možné sjednat pouze spolu s kupní smlouvou nebo v souvislosti s ní. Opak je však pravdou, jelikož předkupní právo bylo možné zvláště ujednat i pro jiné způsoby zcizení. Tak tomu bylo např. v OZO⁷² nebo v OZ 1964⁷³. OZ 1950⁷⁴ a OZ 2012⁷⁵ šly ještě dále, když umožňovaly nejen sjednat předkupní právo i pro jiné způsoby zcizení, ale dokonce umožňovaly sjednat předkupní právo i bez jakékoli souvislosti s uzavíráním smlouvy kupní. Pro úplnost dodávám, že podle mého názoru i např. podle OZ 1964 bylo možné sjednat předkupní právo i bez souvislosti s uzavíráním kupní smlouvy, a to jako inominátní smlouvu, přičemž obsah této smlouvy minimálně materiálně odpovídal obsahu předkupního práva.

Druhým možným právním důvodem vzniku předkupního práva je zákon. Zákonné předkupní právo bývalo a je – na rozdíl od smluvního předkupního práva – upravováno často i zvláštními zákony (zákony odlišnými od občanského zákoníku). Zvláštní zákony, podle kterých historicky vznikala předkupní práva či stále vznikají podle platné právní úpravy obsažené mimo občanský zákoník, jsou podrobněji rozebrány níže. Předkupní právo zde vzniká bez ohledu na vůli subjektů a práva a povinnosti tvořící obsah předkupního práva jsou stanoveny přímo zákonem.⁷⁶ Eliáš proti zákonnému předkupnímu právu namítá, že svou povahu znamená nepřípustný zásah do autonomie vůle soukromých subjektů, a tedy přímo odporuje soukromému právu a jeho zásadám a principům.⁷⁷

Co se týče zákonného předkupního práva v občanském zákoníku, v OZO jej nebylo možné nalézt. Až následně s přijetím OZ 1950 se objevilo zákonné předkupní právo v obecné občanskoprávní úpravě, a to hned na dvou místech.⁷⁸ Po nabytí účinnosti OZ 1964 zákonné předkupní právo opět vymizelo a vrátilo se do obecné občanskoprávní úpravy až v druhé etapě OZ 1964.⁷⁹ Následně, po přijetí OZ 2012 došlo k dosud největšímu rozšíření zákonného předkupního práva, o čemž bude podrobně pojednáno ve třetí kapitole této práce.

⁷² K tomu srov. ust. § 1078 OZO

⁷³ K tomu srov. ust. § 602 odst. 2 OZ 1964

⁷⁴ K tomu srov. ust. § 375 odst. 2 OZ 1950

⁷⁵ K tomu srov. ust. § 2140 odst. 2 OZ 2012

⁷⁶ SURGOVÁ, M. op. cit., s. 42

⁷⁷ ELIÁŠ, K. 2006, op. cit., s. 3

⁷⁸ K tomu srov. ust. § 137 a ust. § 157 zákona č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku

⁷⁹ K tomu srov. ust. § 140 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném od 1. ledna 1992

1.5.3. Podle časového aspektu

Dělení předkupního práva podle časového aspektu je vázáno na zánik předkupního práva v důsledku plynutí času, přičemž lze předkupní práva dělit na předkupní práva časově omezená a předkupní práva časově neomezená.

U smluvních předkupních práv nebyl v žádném občanském zákoníku zánik předkupního práva vázán na plynutí času, tj. uplynutím doby předkupní právo bez dalšího nezanikalo. To však nebrání odlišnému ujednání, kdy strany mohou dispozitivně ujednat zánik závazku po uplynutí určité doby.

Ani u zákonných předkupních práv nebývá častým jevem, že by zánik právního poměru způsobilo uplynutí času. Tento jev je spíše spojován se změnou právních předpisů. Např. se jedná o zákonné předkupní právo spoluvlastníků podle OZ 1964, které zaniklo k 1. lednu 2015, tj. do jednoho roka ode dne nabytí účinnosti OZ 2012.⁸⁰ Na druhou stranu se lze setkat i se zákonným předkupním právem, které je kvůli jeho povaze, resp. z důvodů, pro které se zákonodárce rozhodl o jeho zařazení do právní úpravy, časově omezené a plynutí času způsobí jeho zánik. Jedná se o zákonné předkupní právo spoluvlastníků v OZ 2012, a to ve znění účinném do 31. prosince 2017. K tomu blíže ve třetí kapitole práce.

Podle mého názoru na pomezí pak stojí předkupní právo obsažené v § 392 zákona č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku (zákoník mezinárodního obchodu), přičemž v případě pochybností byla zavedena vyvratitelná domněnka sjednání předkupního práva na 5 let.⁸¹

⁸⁰ K tomu srov. ust. § 3062 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁸¹ K tomu srov. ust. § 392 zákona č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku

2. Historický vývoj předkupního práva

2.1. Předkupní právo ve starověku a středověku

Předkupní právo je institutem, jehož původ můžeme hledat ještě před antickým Řeckem, resp. možná ještě dříve. Právě prostřednictvím Řeků se od východních národů dostal předchůdce dnešního předkupního práva do římského práva.⁸² V klasickém římském právu se objevovalo předkupní právo pouze jako právo obligační, a to jako vedlejší ujednání kupní smlouvy, resp. vedlejší úmluvy (tzv. *pacta adiecta*). Konkrétně se jednalo o úmluvu o předkupním právu (*pactum protimiseos*), ze které byl kupující zavázán, aby v případě, kdy by zamýšlel věc prodat, ji nejprve nabídl prodávajícímu.⁸³ V postklasickém římském právu se pak objevovalo předkupní právo i jako právo věcné, a to v souvislosti s pachtem. Z něj se pak ve středověku vyvinulo právo retractsu.⁸⁴

Retraktním právem neboli retraktem bylo věcné právo k věci cizí, a to konkrétně k nemovité věci. Za situace, kdy vlastník pozemek prodával, mohl se oprávněný dožadovat, aby byl pozemek prodán jemu, a to za podmínek nabízených třetí osobou. V různých právních řádech se objevovaly různé druhy retractsu, jako např. rodinný retracts, obcový retracts, sousedský retracts nebo též retracts spoluvlastnický.⁸⁵

2.2. Předkupní právo v OZO

Zákon č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský (dále též „OZO“) byl v souvislosti se vznikem československého státu v roce 1918 převzat zákonem č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého, tedy tzv. recepční normou.⁸⁶ K tomu uvádí Weyr: „*Tak zvaný rakouský občanský zákon z roku 1811 stal se součástí československého právního řádu recepcí provedenou prvním zákonem československým ze dne 28. října 1918, č. 11 Sb. z. a n. [...] Tam bylo stanoveno, že „veškeré dosavadní zemské a říšské zákony a nařízení zůstávají prozatím v platnosti*

⁸² ELIÁŠ, K. 2006, op. cit., s. 3

⁸³ KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 2., dopl. a přeprac. vyd. Praha : C. H. Beck, 1995, s. 253

⁸⁴ ELIÁŠ, K. 2006, op. cit., s. 3

⁸⁵ OTTO, Jan. *Ottův slovník naučný*. sv. XXI. Praha : Otto, J., 1904, str. 607

⁸⁶ K tomu srov. ust. čl. 2 zákona č. 11/1918, o zřízení samostatného státu československého

... „, a tím tedy stal se vedle řady jiných zákonů i obecný občanský zákon z roku 1811 zákonem československým, byv „recipován“ do československého právního řádu.“⁸⁷

OZO upravoval předkupní právo tak, jak ho dnes známe pouze jako vedlejší ujednání u kupní smlouvy, resp. terminologií OZO jako vedlejší smlouvu při tržové smlouvě, a to po celou dobu své existence. Nutno dodat, že i přes četné novely OZO se úprava předkupního práva nezměnila a zůstala totožná až do zrušení právní úpravy.⁸⁸

Konkrétní úprava předkupního práva v OZO čítá 8 paragrafů, pokud nepočítáme ust. § 1067, které pouze uvozuje zvláštní způsoby a vedlejší smlouvy při tržové smlouvě. Dříve platná právní úprava se věnovala vymezení pojmu předkupního práva a jeho povaze. Dále byl do úpravy explicitně zařazen zákaz postoupení předkupního práva na třetí osobu i převodu na dědice oprávněné osoby. Kromě výše uvedeného byla stran výkonu předkupního práva upravena doba, po kterou musí být předkupní právo vykonáno, přičemž po uplynutí této doby předkupní právo zaniká. Dále byl upraven způsob výkonu předkupního práva. Ustanovením, které jistě stojí za zmínku je § 1078 OZO, které normuje, že předkupní právo nelze bez zvláštní úmluvy vztahovat na jiné způsoby zcizení.⁸⁹ Kubeš zde uvádí, že: „*Jest v plném souladu s § 1072, který v definici předkupního práva má na mysli jen zcizení prodejem, nikoli jiné způsoby zcizení, jak na př. směnu, darování a pod.*“⁹⁰ V neposlední řadě pak OZO upravoval ručení a případně též pravidla pro porušení věcného předkupního práva.

Po dobu účinnosti OZO je potřeba zmínit ještě předkupní právo obsažené v ustanovení § 53 zákona č. 65/1936 Sb., o stavebním ruchu a předkupní právo obsažené v ustanovení § 14 zákona č. 88/1947 Sb., o právu stavby. Nutno dodat, že druhé jmenované pak v dalších právních úpravách bývalo vtěleno přímo v obecné občanskoprávní úpravě (např. předkupní právo podle § 157 zákona č. 141/1950 Sb.). O těchto a dalších předkupních právech však bude důsledněji pojednáno v následujícím výkladu.

⁸⁷ WEYR in ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Svazek 1., Praha : CODEX Bohemia, 1998, s. 28

⁸⁸ K tomu srov. ust. § 1067 a násl. OZO

⁸⁹ K tomu srov. ust. § 1072 a násl. OZO

⁹⁰ KUBEŠ in ROUČEK, F.; SEDLÁČEK, J. et al. Sv. 4. op. cit., s. 824

2.3. Předkupní právo v OZ 1950

OZO byl k 1. lednu 1951 nahrazen zákonem č. 141/1950 Sb., občanským zákoníkem (dále též „OZ 1950“). OZ 1950 byl výsledkem rekonstrukce československého právního řádu v letech 1948 – 1950, tzv. právní dvoutletky. Do OZ 1950 jakož i do všech dalších předpisů připravovaných ve stejné době se patrně promítly změny po únoru 1948 a politické a ideologické proudy.⁹¹ Srovnáme-li právní předpis předcházející OZ 1950 (tedy OZO) a právě OZ 1950 zaměřující se na předkupní právo, zjistíme, že OZ 1950 obsahuje zdánlivě odlišnou úpravu týkající se předkupního práva. Veronika Srpová ve svém diplomové práci uvádí, že „V tomto občanském zákoníku bylo smluvní předkupní právo silně zredukováno.“⁹² S tím nelze jednoznačně souhlasit. OZ 1950 totiž obsahuje vymezení pojmu, možnost rozšíření předkupního práva na další smluvní typy, příp. jeho užití i bez uzavření jiné smlouvy, následky porušení předkupního práva pro předkupní právo obligační i věcné, vyloučení převodu předkupního práva na třetí osobu či přechodu na dědice, dobu určenou pro realizaci předkupního práva a následky nevykonání předkupního práva v této době, resp. těchto dobách a též ustanovení týkající se nemožnosti vykonání předkupního práva. Dobové zabarvení se pak projevuje především v ustanovení § 380 OZ 1950, podle kterého jednak předkupní právo socialistické právnické osoby předchází všechna ostatní předkupní práva (§ 380. odst. 1 OZ 1950), ale také právo předkupní nebrání nikdy, aby věc byla zcizena socialistické právnické osobě (§ 380. odst. 2 OZ 1950).⁹³

Pro úplnost budiž uvedeno, že OZ 1950 obsahoval rovněž právní úpravu zákonného předkupního práva spoluvlastníků, a to v ustanovení § 137 OZ 1950. Ustanovení zavádělo klasické předkupní právo spoluvlastníků, a to s věcněprávními účinky.

Je potřeba zmínit, že OZ 1950 opustil zásadu *superficies solo cedit* a přiklonil se k zásadě *superficies solo non cedit*.⁹⁴ Smysluplným důsledkem opuštění staré římské

⁹¹ KUKLÍK, Jan et al. *Právnická dvoutletka. Rekonstrukce právního řádu, justice a správy v 50. letech 20. století*. Praha : Auditorium, 2014, s. 11 a 41

⁹² SRPOVÁ, Veronika. *Zákonné a smluvní předkupní právo*. Plzeň, 2011. Diplomová práce. Západočeská univerzita v Plzni. Fakulta právnická, Katedra občanského práva. Vedoucí práce Jan Pauly, Dostupný také z WWW:

<<https://theses.cz/id/vdus9c/?lang=en;furl=%2Fid%2Fvdus9c%2F>>, s. 9

⁹³ K tomu srov. ust. § 375 a násl. OZ 1950

⁹⁴ TOMÁŠEK in DVOŘÁK, Jan; MALÝ, Karel et al. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. 1. vyd. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2011, s. 186

zásady bylo další předkupní právo obsažené v OZ 1950. Jedná se o předkupní právo vlastníka stavby stojící na pozemku k tomuto pozemku a zároveň předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě stojící na tomto pozemku.⁹⁵

Předkupní právo upravené zákonem č. 65/1936 Sb., které bylo již zmíněno výše, existovalo až do 30. prosince 1953, a je tedy nutné jej připomenout i v této podkapitole. Obdobně to pak platí pro předkupní právo upravené zákonem č. 88/1947 Sb.

2.4. Předkupní právo v OZ 1964

Při zkoumání právních poměrů z předkupního práva souvisejících se zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem (dále též „OZ 1964“) je potřeba si rozdělit dobu, po kterou byl OZ 1964 platný, na dvě období, a to na období od 1. dubna 1964 do 31. prosince 1992 a období od 1. ledna 1992 do 31. prosince 2013, tj. do posledního dne před zrušením OZ 1964 a jeho nahrazení zákonem č. 89/2012.

Zmíněné rozdělení vyplývá z jedné z klíčových novel OZ 1964, jež byla provedena zákonem č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník (dále též novela „OZ 1964“). Jedná se o reakci na politické a s tím související ekonomické změny, k nimž došlo po listopadové revoluci v roce 1989. V samotném úvodu důvodové zprávy pak stojí: *„Návrh novely občanského zákoníku je součástí uceleného procesu přeměn v soukromoprávní oblasti. Ústavní zakotvení občanských práv a svobod, rozvoj soukromého podnikání a postupný vznik tržního hospodářství kladou nové nároky na občanské právo, jimž již neodpovídá dosavadní znění občanského zákoníku.“*⁹⁶

2.4.1. Období v letech 1964 – 1991

Předkupní právo v OZ 1964 v jeho prvním období účinnosti, tj. do 31. prosince 1992, nenajdeme. Z důvodu dobového pojetí vlastnického práva předkupní právo vymizelo z občanskoprávní úpravy úplně. Pro úplnost však musí být uvedeno, že podle ustanovení § 140 OZ 1964 mohl spoluvlastník věci svůj podíl bez souhlasu ostatních spoluvlastníků převádět jen na jiného spoluvlastníka anebo na své potomky. K jiným než uvedeným převodům byl potřeba souhlas všech spoluvlastníků věci. Tento institut však nelze v žádném případě zaměňovat s předkupním právem. Podobným rysem však

⁹⁵ K tomu srov. ust. § 157 OZ 1950

⁹⁶ Důvodová zpráva k novele OZ 1964

je omezení volné převoditelnosti věci, která je právě určitým rysem předkupního práva. Zákonem č. 131/1982 Sb. došlo k novelizaci zmíněného ustanovení. Nejednalo se však o podstatnou změnu. Za zmínku však stojí, že v druhém období OZ 1964, tak jak bylo rozděleno v úvodu této podkapitoly, je právě v tomto ustanovení upraveno zákonné předkupní právo spoluvlastníků, o čemž však bude pojednáno níže.

Mohlo by se zdát, že předkupní právo v prvním období OZ 1964 vůbec neexistovalo a nemohlo být tedy v právních vztazích uplatňováno. Opak je však pravdou. Ačkoli právní úprava předkupního práva skutečně neexistovala, právní praxe tento institut zjevně vyžadovala, a tak se musel nutně prosadit. Praxe si tedy našla cestu k předkupnímu právu skrze ustanovení § 51 OZ 1964, tedy skrze nepojmenované smlouvy. Privátní autonomie vůle v soukromoprávní sféře se i v první etapě OZ 1964 plně uplatnila pro předkupní právo skrze inominátní smlouvy.⁹⁷

2.4.2. Období v letech 1992 – 2013

Jak již bylo zmíněno výše, stěžejní změna OZ 1964 přišla s novelou OZ 1964, což platí v plném rozsahu i pro předkupní právo. OZ 1964 tedy následně obsahoval jak úpravu zákonného předkupního práva spoluvlastníků⁹⁸, tak předkupní práva jako čiré obligace jako vedlejší ujednání při kupní smlouvě.⁹⁹

První změna, kterou je potřeba zmínit a která již byla naznačena výše, je zavedení zákonného předkupního práva spoluvlastníků. Jedná se o předkupní právo zákonné, tj. předkupní právo vyplývající přímo ze zákona, které již nepotřebuje další smluvní základ. Rovněž se jedná o předkupní právo věcné, působící *erga omnes*.¹⁰⁰ V souvislosti s ním vyvstávala řada otázek, zejména zdali se dané ustanovení uplatní krom úplatných převodů i na převody bezúplatné, ale také zdali ustanovení dopadá i na případy převodů spoluvlastnických podílů.

Právní praxe se názorově silně rozchází, co se týče uplatnění předkupního práva i na bezúplatné převody. Zatímco totiž u úplatných převodů panuje v právní praxi celkový konsenzus, shodu právní teorie nenašla pro bezúplatné převody, zejména

⁹⁷ FIALA, Josef. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*, roč. 1992, č. 10, s. 18 nebo též JEHLIČKA, O.; ŠVESTKA, J. op. cit., s. 160

⁹⁸ K tomu srov. ust. § 140 OZ 1964

⁹⁹ K tomu srov. ust. § 602 a násl. OZ 1964

¹⁰⁰ KRÁLÍK in ŠVESTKA, Jiří; SPÁČIL, Jiří; ŠKÁROVÁ, Marta et al. *Občanský zákoník I: § 1 až 459: komentář*. 2. vyd., Praha : C. H. Beck, 2009, s. 880

darování.¹⁰¹ Stran úplatných a bezúplatných převodů v souvislosti s předkupním právem bude podrobněji pojednáno níže.

Další předkupní právo vtělené do OZ 1964 je předkupní právo jako vedlejší ujednání při kupní smlouvě. Toto předkupní právo bylo možné sjednat jednak jako právo obligační, tak jako právo věcné.¹⁰² OZ 1964 stran předkupního práva jako vedlejšího ujednání v kupní smlouvě vymezuje pojem předkupního práva a jeho povahu, určuje jeho obsah, jeho nepřevoditelnost, dobu prodeje a cenu věci a příp. zánik předkupního práva.¹⁰³

Důležité je upozornit na podpůrné užití úpravy předkupního práva jako vedlejšího ujednání při kupní smlouvě obsažené v ustanovení § 602 a násl. OZ 1964 na zákonné předkupní právo spoluvlastníků podle ustanovení § 140 OZ 1964. Podpůrné užití pak platí i na všechny další právní poměry z předkupního práva, kde není zvláštní úprava zákonného předkupního práva, např. obchodní závazkové vztahy.¹⁰⁴ Tento názor je vyjádřen i v judikatuře Nejvyššího soudu ČR.¹⁰⁵

V druhé etapě OZ 1964 muselo nutně dojít k ústupu užívání ustanovení § 51 OZ 1964, a to z logického důvodu, že už právní úprava explicitně obsahovala předkupní právo, a to dokonce dvojího druhu. Stejného názoru je i Švestka, dle kterého *„Rozšíření úlohy upravených (pojmenovaných) smluvních typů v novele občanského zákoníku z roku 1991 (srov. smlouvu o uzavření smlouvy budoucí, smlouvu o předkupním právu, smlouvu o důchodu, cestovní smlouvu) svým způsobem výrazněji zúžilo dosavadní okruh zvláště neupravených – nepojmenovaných – smluv podle § 51.“*¹⁰⁶

¹⁰¹ ŠKÁROVÁ in ŠVESTKA, J.; SPÁČIL, J.; ŠKÁROVÁ, M. et al. *Občanský zákoník II: § 460 až 880: komentář*. op. cit., s. 878

¹⁰² BAREŠOVÁ, Eva; BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: právní předpisy, komentář, judikatura*. 4., rozš. a dopl. vyd. Praha : C. H. Beck, 2007, s. 533

¹⁰³ ŠKÁROVÁ in ŠVESTKA, J.; SPÁČIL, J.; ŠKÁROVÁ, M. et al. *Občanský zákoník II: § 460 až 880: komentář*. op. cit., s. 1744-1753

¹⁰⁴ Tamtéž, s. 1746

¹⁰⁵ K tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. prosince 2011, sp. zn. 30 Cdo 3387/2010, v němž je obsažena tato právní věta: *„Při nedostatku výslovné právní úpravy zákonného předkupního práva spoluvlastníků v části druhé občanského zákoníku se vychází z analogické aplikace obecné právní úpravy předkupního práva obsažené v části osmé občanského zákoníku s tím, že ta ustanovení, jež se týkají pouze smluvního předkupního práva, nelze použít.“*

¹⁰⁶ ŠVESTKA in ŠVESTKA, J.; SPÁČIL, J.; ŠKÁROVÁ, M. et al. *Občanský zákoník II: § 460 až 880: komentář*. op. cit., s. 447

2.5. Předkupní právo v dalších předpisech

Předkupní právo se během existence českého, resp. československého státu vyskytovalo i v jiných předpisech než jen v občanském zákoníku. Ač si tato práce klade za cíl popsat především předkupní právo v občanském zákoníku, je nutné stručně popsat i další předkupní práva, která se vyskytují, příp. vyskytovala v jiných právních předpisech. Úprava obsažená v občanských zákonících je subsidiární k úpravám předkupního práva v jiných zákonech, což je hlavní důvod, proč se tato práce zabývá i dalšími předkupními právy, ač jen velmi povrchně.

Pokud uvádíme podpůrné využití úpravy předkupního práva, je tím vždy myšlena úprava předkupního práva jako vedlejšího ujednání v kupní smlouvě, ať už se jednalo o OZO, OZ 1950, OZ 1964 nebo se jedná o zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jelikož tato úprava byla vždy nejdetailejší. Předkupní práva obsažená v jiných právních předpisech jsou zpravidla zákonná, a tedy věcná, nicméně lze se setkat i se zvláštní úpravou obligačního předkupního práva. Tak tomu bylo v zákoně o mezinárodním obchodu.

Je potřeba rozlišit, že některá předkupní práva již není možné nalézt, když se jedná o předkupní práva již mrtvá, zaniklá. Taková podle mého názoru je většina předkupních práv řídicích se zákonem o mezinárodním obchodu či zákonem o půdě, nicméně je potřeba uvést, že některá předkupní práva podle těchto zákonů mohou stále trvat. O jistě zaniklá předkupní práva půjde v případech zákonů o stavebním ruchu a právu stavby. Zaniklé bude rovněž právo na přednostní nabytí bytu podle zákona o vlastnictví bytů.

2.5.1. Předkupní právo podle zákona o mezinárodním obchodu

Společně s OZ 1964 byl přijat i zákon č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku (zákon o mezinárodním obchodu), resp. nabyt účinnost stejným dnem jako OZ 1964, tj. dne 1. dubna 1964. Tento zákon umožňoval prodat zboží s výhradou, že mu jej kupující nabídne ke koupi, kdyby je chtěl prodat. Toto smluvní předkupní právo bylo možné sjednat i bez souvislosti s kupní smlouvou a rovněž jej bylo možné ujednat s účinky vůči třetím osobám (věcněprávní účinky), přičemž tyto účinky předkupního práva vůči třetí osobě byly zachovány pouze v případě, že o předkupním právu třetí osoba věděla a že třetí osobě bylo nabídnuto

totéž, co bylo naposledy zapláceno. Nutno zmínit též vyvratitelnou právní domněnku upravenou v ustanovení § 392 odst. 2 zákona o mezinárodním obchodu, podle které v případě pochybností o době trvání předkupního práva se má za to, že předkupní právo bylo sjednáno na pět let.

Zákon rovněž obsahoval zvláštní ustanovení stran lhůty pro uplatnění předkupního práva, následky nedodržení této lhůty a povinnost dodržení totožné formy jako má samotná kupní smlouva (pokud nebylo sjednáno bez souvislosti s kupní smlouvou) u návrhu na využití předkupního práva a vyjádření k němu.¹⁰⁷ Pro úplnost je potřeba uvést, že danou úpravou se řídí pouze předkupní práva vzniklá po 31. březnu 1964. Předkupní práva vzniklá před nabytím účinnosti zákona o mezinárodním obchodu se s ohledem na přechodné ustanovení § 724 řídí dosavadními právními předpisy. Dlužno dodat, že v době účinnosti zákona o mezinárodním obchodu nebyla obecná úprava předkupního práva v OZ 1964 obsažena vůbec, a tak se problémy vznikající v souvislosti s předkupním právem musely řešit pomocí judikatury a právní teorie, včetně obecných právních principů.

2.5.2. Právo na přednostní nabytí podle zákona o vlastnictví bytů

V zákoně č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), lze najít zvláštní úpravu převodu vlastnictví k bytové jednotce nebo k ateliéru, jejichž nájemcem je fyzická osoba. Zvýhodnění nájemců je dvoufázové, přičemž až druhou fází lze označit jako předkupní právo v materiálním smyslu, jelikož formálně tak není v zákoně označeno.

První fáze ochrany nájemce – fyzické osoby spočívá v povinnosti vlastníka nabídnout jednotku v domě rozděleném na jednotky ke koupi nájemci, přičemž je potřeba znovu zdůraznit, že právnické osoby této výhody nepožívají.¹⁰⁸ Povinnost se však vztahuje pouze na první převod jednotky po rozdělení domu na jednotky. Schödelbauerová označuje právo nájemce jednotky odpovídající povinnosti vlastníka jednotky jako právo první koupě.¹⁰⁹ Rozdíl od předkupního práva spočívá v tom,

¹⁰⁷ K tomu srov. ust. § 392 – 394 zákona o mezinárodním obchodu

¹⁰⁸ HORÁK; OEHM in NOVOTNÝ, Marek; FIALA, Josef; HORÁK, Tomáš et al. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. 4., dopl. a přeprac. vyd. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 277

¹⁰⁹ SCHÖDELBAUEROVÁ in ČÁP, Jiří; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. 1. vyd. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 299

že povinnost nabídnout jednotku k převodu vzniká v okamžiku, kdy vlastník zamýšlí věc prodat, nicméně nabídka s třetí osobou ještě není sjednána, neexistuje shoda na podstatných náležitostech smlouvy o převodu jednotky mezi vlastníkem a třetí osobou a tato nabídka je první nabídkou v procesu zamýšleného převodu jednotky. Nabídka podle ustanovení § 22 zákona o vlastnictví bytů musí být písemná a musí obsahovat podstatné náležitosti smlouvy o převodu jednotky. Nabídka pak musí být akceptována v prekluzivní lhůtě šesti měsíců.¹¹⁰

Druhou fází ochrany nájemce jednotky pak je právo nájemce na přednostní nabytí bytu. Toto právo náleží nájemci po dobu jednoho roku ode dne uplynutí lhůty pro akceptaci nabídky u práva první koupě. Jak již bylo uvedeno výše, jedná se o předkupní právo z materiálního hlediska, ač tak není formálně označeno, jelikož konstrukce práva je obdobná jako u předkupního práva, a dokonce zákon o vlastnictví bytů sám odkazuje na úpravu předkupního práva v OZ 1964. Druhá fáze (na rozdíl od první fáze – práva první koupě) již počítá s nabídkou učiněnou vůči třetí osobě nebo třetí osobou vůči vlastníku jednotky. Nájemce pak má tříměsíční lhůtu k akceptaci nabídky.¹¹¹ Stran lhůt je potřeba dodat, že obě lhůty jsou prekluzivní a jejich nedodržení znamená zánik práva bez dalšího. Zvláštní situace tedy nastane, pokud je nabídka podle ustanovení § 22 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů učiněna tak, aby tříměsíční akceptační lhůta doběhla až po roční lhůtě. Lze se domnívat, že po uplynutí roční lhůty již nelze nabídku akceptovat, jelikož právo nájemce již zaniklo s uplynutím této roční lhůty, přičemž běh tříměsíční lhůty na tom nemůže nic změnit.¹¹² V materiálním smyslu se tedy jedná o zákonné předkupní právo dočasné. Nová právní úprava pak částečně převzala úpravu zákona o vlastnictví bytů. K osudu těchto práv po změně právní úpravy blíže v následujícím výkladu.

2.5.3. Předkupní právo podle zákona o stavebním ruchu

Zvláštním předkupním právem bylo předkupní právo státu podle zákona č. 65/1936 Sb., o stavebním ruchu. Daný zákon umožňoval, že se stát (zastoupený pro tyto případy Ministerstvem sociální péče) zaručí věřiteli za zápůjčku v souvislosti se stavbou určitých staveb (např. na stavby domů s malými byty v obcích, ve kterých je bytů nedostatek, nebo např. na úpravu obytných domů poškozených živelní pohromou).

¹¹⁰ SCHÖDELBAUEROVÁ in ČÁP, J.; SCHÖDELBAUEROVÁ, P. op. cit., s. 299-300

¹¹¹ K tomu srov. ust. § 22 zákona o vlastnictví bytů

¹¹² SCHÖDELBAUEROVÁ in ČÁP, J.; SCHÖDELBAUEROVÁ, P. op. cit., s. 302 – 303

Pro případy nemovitostí, na které byla udělena státní záruka a zároveň se jednalo o nemovitosti obecně prospěšných stavebních sdružení, bylo zřízeno (kromě zákazu zcizení a zavazení) zákonné předkupní právo s věcnými účinky, a to na dobu, dokud není zápůjčka, za kterou se stát zaručil, umořena.¹¹³ Zvláštním způsobem zániku je tak pro případy těchto předkupních práv i umoření zápůjčky. Nutno dodat, že se podle mého názoru jedná o předkupní právo již neexistující, když jednak zákon pozbyl účinnosti ke dni 30. prosince 1953, a také nastupující právní předpisy, zejména zákon č. 106/1953 Sb., o bytové výstavbě, udržování a správě bytového majetku a jejich financování žádné podobné předkupní právo neupravoval.

2.5.4. Předkupní právo podle zákona o právu stavby

Zvláštní zákonná předkupní práva lze nalézt v zákoně č. 88/1947 Sb., o právu stavby, a to konkrétně v § 14 daného zákona. Podle něj přísluší předkupní právo jednak stavebníkovi stavby podle práva stavby vůči vlastníkovi stavebního pozemku, ale také vlastníkovi pozemku vůči vlastníku práva stavby. Zákon o právu stavby doposud nebyl zrušen, přičemž ještě do 31. března 1964 bylo v OZ 1950 ustanovení, podle kterého právní poměry práva stavby podle zákona o právu stavby zůstávají nedotčeny a užije se na ně právě zákon o právu stavby.¹¹⁴ Podle mého názoru však předkupní právo podle tohoto zákona již zanikla, a to s ohledem na přechodná ustanovení OZ 1964.

2.5.5. Předkupní právo podle zákona o půdě

Zvláštní zákonná předkupní práva byla zřízena zákonem č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, a to konkrétně podle ust. § 22 odst. 3 a odst. 7 písm. c). Oprávněným subjektem z předkupního práva je nájemce pozemku. Nájemce měl ke dni 24. června 1991 právo prodloužit nájem pozemku na nejméně dalších deset let, nejpozději však do roku 2001, nicméně strany se mohly dohodnout jinak.¹¹⁵ Nejedná se tedy o obsoletní ustanovení s předkupním právem, ačkoli se lze domnívat, že ve většině případů již budou předkupní práva zaniklá.

¹¹³ K tomu srov. ust. § 53 zákona o stavebním ruchu

¹¹⁴ K tomu srov. ust. § 564 OZ 1950 ve znění účinném do 31. března 1964

¹¹⁵ K tomu srov. ust. § 22 odst. 3 zákona o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

Předkupní právo tedy zaniká spolu s nájemním vztahem. To sice neznamená, že by pouhé plynutí času znamenalo zánik předkupního práva, jelikož nájem může být ukončen i před ujednanou dobou z jiných důvodů nezávislých na plynutí času, nicméně v případě skončení nájmu ujednaným na dobu určitou zaniká předkupní právo spolu s nájemním vztahem, a tak je pro danou situaci výsledek týž, jako kdyby předkupní právo skončilo uplynutím času.

Druhým zákonným předkupním právem je zákonné předkupní právo vlastníka stavby ve vlastnictví jiné právnické osoby, která zajišťuje zemědělskou výrobu, nebo stavba ve vlastnictví státu, a má-li vlastník pozemku nevypořádané nároky na poskytnutí náhrad dle tohoto zákona nebo na vydání majetkového podílu dle zákona č. 42/1992 Sb., ve výši nejméně 50 % ceny stavby vůči vlastníkovi stavby, může na návrh vlastníka pozemku rozhodnout soud o převodu stavby vlastníkovi pozemku.

2.5.6. Předkupní právo podle insolvenčního zákona

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů konstituuje zvláštní zákonné předkupní právo státu k nemovitostem, které tvoří pozemní část veřejného přístavu. Co je pozemní částí veřejného přístavu, je upraveno ustanovením § 2 písm. g) zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, přičemž se jedná o soubor pozemků, staveb, zařízení včetně plovoucích zařízení, pozemních komunikací nebo jejich součástí a drah bezprostředně územně a funkčně souvisejících s přilehlou částí vodní cesty navazující na ni.¹¹⁶

Nelze odhlédnout od zvláštního zařazení institutu předkupního práva, který svou povahou rozhodně nepatří do insolvenčního zákona a bez pochyby by měl být zařazen do zákona o vnitrostátní plavbě. Předkupní právo je do insolvenčního zákona zařazeno od jeho počátku. Stalo se tak tzv. „legislativním přílepkem“, tedy předkupní právo bylo zařazeno do zákona obsahově nesouvisejícího.¹¹⁷

Zákon kromě výše uvedeného předkupního práva dále obsahuje pravidla související s předkupními právy při zpeněžování majetkové podstaty. Insolvenční správce je vázán pouze zákonnými předkupními právy. Naopak smluvními předkupními

¹¹⁶ KOZÁK in KOZÁK, Jan; BROŽ, Jaroslav; DADAM, Alexandr et al. *Insolvenční zákon: komentář*. 4. vyd. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2018, s. 1045

¹¹⁷ HÁSOVÁ in HÁSOVÁ, Jiřina; MORAVEC, Tomáš et al. *Insolvenční zákon: komentář*. 3. vyd. Praha : C. H. Beck, 2018, s. 1089

právy vázán není, což je explicitně uvedeno v zákoně.¹¹⁸ Odstranění vázanosti insolvenčního správce smluvními předkupními právy ve svém důsledku znamená, že nebude docházet k soudním sporům v souvislosti s realizací takových předkupních práv. Současně, jak uvádí Kozák, „... se omezuje vliv případných spekulativních ujednání ze strany dlužníka motivovaných snahou ovlivnit prodej svého majetku v očekávaném konkursu.“¹¹⁹ Vázanost zákonnými předkupními právy byla vyjasněna až s novelou insolvenčního zákona účinnou od 1. ledna 2014. Do té doby se dovozovala pouze argumentem *a contrario* z judikatury.¹²⁰

2.5.7. Předkupní právo podle stavebního zákona

V zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů je upraveno zákonné předkupní právo obce, kraje či státu. Předmětem předkupního práva je buď pozemek, který je určen územním nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství, anebo stavba stojící na takovém pozemku.¹²¹ Předkupní právo však lze vymezit i jen na část pozemku, což však předpokládá dělení pozemku, přičemž stavební úřad musí vyslovit prostý souhlas s takovým dělením, příp. bude nutné vést územní řízení. Náklady s dělením ponese osoba oprávněná z předkupního práva, která jej realizuje.¹²²

Rozsah předkupního práva je pak určen územním nebo regulačním plánem, který určuje předmět předkupního práva. Předkupní právo se musí při schválení nové územně plánovací dokumentace či při změně té stávající oznámit oprávněné osobě a osobám povinným z předkupního práva a rovněž se zapisuje do katastru nemovitostí. Ačkoli je předkupní právo systematicky řazeno mezi nástroje územního plánování, samo o sobě využití území nereguluje, nýbrž pomáhá dosáhnout cílů územního plánování pouze ve spojitosti s jinými nástroji územního plánování.¹²³

Rozdílnost od obecné právní úpravy obsažené v občanském zákoníku spočívá zejména v tom, že nabídka k výkonu předkupního práva musí být učiněna v okamžiku, kdy vznikne úmysl vlastníka nemovitou věc prodat, přičemž předkupní právo se zde

¹¹⁸ K tomu srov. ust. § 284 insolvenčního zákona

¹¹⁹ KOZÁK in KOZÁK, J.; BROŽ, J.; DADAM, A. et al. op. cit., s. 1045

¹²⁰ HÁSOVÁ in HÁSOVÁ, J.; MORAVEC, T. et al. op. cit., s. 1089

¹²¹ K tomu srov. ust. § 101 odst. 1 stavebního zákona

¹²² MACHÁČKOVÁ, Jana et al. *Stavební zákon: komentář*. 3. vyd., Praha : C. H. Beck, 2018, s. 739

¹²³ LAJČÍKOVÁ, Anna. Vymezení předkupního práva podle § 101 StavZ v teorii i praxi. *Právní rozhledy*. roč. 2019, č. 8, s. 292

výslovně vztahuje jen na úplatné převody, nikoli na převody bezúplatné. Další zvláštní úpravou obsaženou ve stavebním zákoně je proces vedoucí k určení kupní ceny při využití předkupního práva. Vzhledem k výše zmíněné odlišnosti, která spočívá v tom, že není nutná existence třetí osoby, a tedy nemusí být žádné ujednané podmínky týkající se zejména kupní ceny, je potřeba cenu stanovit určitým, zákonem předepsaným způsobem. Podle stavebního zákona si tak musí oprávněná osoba zajistit znalecký posudek ve výši ceny obvyklé podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), příp. též ve výši ceny zjištěné, převyšuje-li cenu obvyklou. S povinností oprávněné osoby určit cenu znaleckým posudkem je pak spjata povinnost vlastníka nemovité věci umožnit oprávněné osobě prohlídku nemovité věci, aby mohl být znalecký posudek řádně zpracován.¹²⁴

Správná je podle mého názoru námitka, že se jedná o zásah do vlastnického práva, který navíc nastává až *ex post*, vždy s přijetím nového územního či regulačního plánu. (Smíšek uvádí, že ač tak není v zákoně výslovně uvedeno, je logické, aby předkupní právo bylo možné vymezit i ve změnách územních či regulačních plánů.¹²⁵) Vzhledem k tomu, že nucené omezení vlastnického práva je možné jen ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu¹²⁶, nutně musí vyvstávat otázka, zdali pro případy omezení vlastnického práva předkupním právem podle stavebního zákona náleží vlastníku náhrada. Konstantní judikatura Nejvyššího správního soudu ČR na tuto otázku jednoznačně odpovídá, že náhrada v takových případech vlastníku nenáleží.¹²⁷

2.5.8. Předkupní právo v zákoně o obchodních korporacích

Předkupní právo je rovněž upraveno v zákoně č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), a to konkrétně předkupní právo společníků společnosti s ručením omezeným podle ustanovení § 213 zákona o obchodních korporacích. Předmětem předkupního práva je uvolněný obchodní podíl

¹²⁴ MACHÁČKOVÁ, J. et al. op. cit., s. 739

¹²⁵ Tamtéž, s. 738

¹²⁶ K tomu srov. ust. čl. 11 odst. 4 usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky

¹²⁷ Zejména usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 21. července 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009, kde je uvedena např. tato právní věta: „*Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka a tento je povinen strpět je bez náhrady.*“

ve společnosti a povinným z předkupního práva je zde sama obchodní společnost, která podíl prodává. Jak však upozorňuje Havel, uvedené předkupní právo není obecným předkupním právem společníků k prodávanému podílu společnosti, nicméně se uplatní pouze v zákonem předvídaných případech jako je např. uvolněný podíl či exekuce na podíl.¹²⁸

2.5.9. Předkupní právo podle zákona o Státním pozemkovém úřadu

Předkupní právo upravené zákonem č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů svědčí nájemci pozemku s trvalým porostem ve vlastnictví České republiky, kdy porost na pozemku tato osoba zřídila se souhlasem Pozemkového fondu ČR nebo Státního pozemkového úřadu nebo k jeho zřízení byla oprávněna před nabytím daného zmíněného zákona. Nájem musí být uzavřen na dobu určitou a nesmí být uzavřen na dobu kratší než pět let, přičemž předkupní právo k tomuto zemědělskému pozemku trvá pouze po dobu trvání nájmu a zaniká společně s nájmem.¹²⁹ Pro úplnost dodávám, že oprávněný z předkupního práva má – kromě možnosti získat pozemek na základě realizace předkupního práva – sám možnost podat písemnou žádost, na základě které by pozemek, který je předmětem předkupního práva, nabyl.

Dále zákon konstituoval zákonné předkupní právo svědčící státu, které je v tomto případě dokonce výslovně označeno jako věcné. Předmětem takového předkupního práva jsou pozemky převáděné podle zákona o Státním pozemkovém úřadu, přičemž předkupní právo se zde uplatní i v případě bezúplatného převodu. Předkupní právo v zákoně č. 503/2012 má však velmi specifickou úpravu, kdy se v případě zamýšleného zcizení neuplatní cena, která je nabízena třetí osobou, nýbrž povinný z předkupního práva je pro toto předkupní právo povinen nabídnout nemovitou věc ke koupi za cenu, za kterou byla původně koupena od Státního pozemkového úřadu nebo od Pozemkového fondu ČR.¹³⁰

Uvedené specifikum daného předkupního práva je podle mého názoru přílišným zásahem do vlastnického práva, když ve všech případech převodu má stát možnost vykoupit určité nemovité věci za „zmraženou“ cenu. Jinými slovy stát, který v určité

¹²⁸ HAVEL in ŠTENGLOVÁ, Ivana; HAVEL, Bohumil; CILEČEK, Filip et al. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 2. vyd., Praha : C. H. Beck, 2017, s. 463

¹²⁹ K tomu srov. ust. § 10a odst. 1 zákona o Státním pozemkovém úřadu

¹³⁰ K tomu srov. ust. § 15 zákona o Státním pozemkovém úřadu

době prodá pozemek, jej bude mít vždycky možnost odkoupit zpět za totožnou cenu (nominálně), a to i po velmi dlouhé době, což v důsledku ekonomických procesů může vytvořit enormní nepoměr mezi původní hodnotou finančních prostředků, za které byl pozemek prodáván státem, a následnou hodnotou finančních prostředků, za které bude pozemek státem kupován.

Pro úplnost je potřeba uvést, že i stát je částečně limitován pro dané předkupní právo, když zákonodárce určil některé převody, na které se předkupní právo neuplatní. Jedná se jednak o některé převody podle zákona č. 503/2012 Sb., což je např. převod pozemku z vlastnictví ČR na nájemce a na jeho žádost, který již byl uveden výše. Dále se jedná o převody obchodního závodu zemědělským podnikatelem na příbuzné v řadě přímé, na sourozence a na manžela nebo partnera. Rovněž jsou vyňaty převody na obchodní korporaci, ale to pouze za situace, kdy vlastník nemovité věci je sám společníkem nebo členem dané korporace, a zároveň tato korporace na příslušném pozemku hospodaří.

Na tomto místě budiž uvedeno, že úprava zákonného předkupního práva státu obsažená v zákoně č. 503/2012 Sb. do značné míry přebírá úpravu zákona č. 95/1999 Sb. o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, ve kterém se nacházela úprava téměř totožná. Předkupní právo nájemce podle zákona č. 503/2012 je zase převzato ze zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky. Předkupní práva z již neúčinných zákonů tak již netrvají, nicméně v důsledku přijetí právní úpravy, která prakticky přejímá tato předkupní práva, se stav podle mého názoru příliš nezměnil.

2.5.10. Právo na přednostní koupi podle zákona o státní památkové péči

Zákonné předkupní právo je obsaženo též v zákoně č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Povinným z předkupního práva je vlastník movité kulturní památky nebo národní kulturní památky a oprávněným je stát, přičemž ale nabídku přednostního prodeje je potřeba směřovat vůči Ministerstvu kultury ČR. Ačkoli se přednostní právo státu na koupi svou povahou blíží předkupnímu právu, není jím, jelikož není potřeba, aby byla smlouva o převodu kulturní památky uzavřena, resp. vlastník věci (povinný) a třetí osoba nemusí dospět k dohodě ohledně podstatných náležitostí, dokonce nemusí

ani jednat a žádná třetí osoba, která by měla zájem věc koupit, nemusí existovat. Jedná se o povinnost nabídnout koupi určitému subjektu jako prvnímu.¹³¹

Na tomto místě budiž zdůrazněno, že zákon o státní památkové péči podle mého názoru velmi správně explicitně určuje, že se povinnost vztahuje jen na úplatné převody vlastnictví s tím, že i z úplatných převodů jsou vyloučeny převody mezi osobami blízkými a mezi spoluvlastníky. Tato zákonná díkce byla v zákoně v jeho původním znění. Alespoň pro toto právo se vysvětluje nejasnost, o kterou je veden spor, tedy zdali se předkupní právo (příp. i podobné instituty) uplatní jen na úplatné převody, nebo i na převody bezúplatné.

2.5.11. Předkupní právo podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Dalším předkupním právem, se kterým se lze setkat je předkupní právo státu k nezastavěným pozemkům ležícím mimo zastavěná území obcí na území národních parků, národních přírodních rezervací, národních přírodních památek a pozemkům souvisejícím s jeskyněmi.¹³² V případech daného předkupního práva je Ministerstvo životního prostředí jako ústřední správní úřad na úseku ochrany životního¹³³ prostředí povinno návrh na zápis předkupního práva do katastru nemovitostí. Vlastníci pozemků jsou pak vázáni předkupním právem a za předpokladu, že by chtěli pozemky zcizit prodejem, jsou povinni nabídnout tyto pozemky ke koupi příslušnému orgánu ochrany přírody, který má následně 60 dnů od doručení návrhu ke koupi (k realizaci předkupního práva), aby projevil zájem realizovat předkupní právo. To platí i v případě, že se pozemky nacházejí jen částečně v předmětných územích.¹³⁴

¹³¹ K tomu srov. ust. § 13 zákona o státní památkové péči

¹³² K tomu srov. ust. § 61 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

¹³³ K tomu srov. ust. § 19 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České socialistické republiky

¹³⁴ K tomu srov. ust. § 61 zákona o ochraně přírody a krajiny

3. Právní úprava předkupního práva v OZ 2012

Tato kapitola se věnuje platné právní úpravě v OZ 2012. OZ 2012 je komplexním právním předpisem pro soukromoprávní vztahy, což beze zbytku platí i pro právní vztahy z předkupního práva. Předkupní právo je v OZ 2012 poměrně hojně zastoupeno. Srovnáme-li OZ 2012 s předešlými občanskými zákoníky, zjistíme, že obsahuje nejhojnější úpravu předkupních práv. OZ 2012 totiž obsahuje jednak větší počet zákonných předkupních práv, jejichž úpravu převzal ze zrušených právních předpisů (např. zákon o vlastnictví bytů), tak i obecnou úpravu smluvního předkupního práva jako vedlejšího ujednání při kupní smlouvě.

Rovněž musí být připomenuto, že zákonodárce sáhl již po čtyřech letech účinnosti OZ 2012 ke změně, když patrně upravil zákonné předkupní právo spoluvlastníků. V této kapitole bude tedy podrobně rozebráno každé z předkupních práv v OZ 2012.

3.1. Zákonná předkupní práva

Nejprve je potřeba věnovat se zákonným předkupním právům v OZ 2012, což jsou předkupní práva člena rodinného závodu, spoluvlastníků (a to před i po novele), k bytové jednotce a k právu stavby, resp. k pozemku, na kterém stojí stavba. Jedná se o předkupní práva věčná, působící vůči všem, přičemž většina z nich není časově omezená, ale lze dohledat i předkupní právo časově omezené (předkupní právo spoluvlastníků v OZ 2012 ve znění účinném do 31. prosince 2017).

Asi nejvíce kontroverzí vytváří předkupní právo spoluvlastníků k věci ve spoluvlastnictví. Zvláštností totiž je fakt, že právě předkupní právo spoluvlastníků uvedené v ustanoveních § 1124 a § 1125 OZ bylo již po čtyřech letech své účinnosti do značné míry změněno, k čemuž zákonodárce přistoupil první velkou novelou OZ 2012. Právě s ohledem na zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony (dále též „novela OZ 2012“) lze dělit předkupní právo spoluvlastníků na dvě etapy, přičemž předkupní práva v nich obsažená jsou značně odlišná a je potřeba je odlišit i v této práci. Ostatní zákonná předkupní práva v OZ 2012 zůstala nezměněna.

3.1.1. Předkupní právo k rodinnému závodu

Jedním ze zákonných předkupních práv upravených v OZ 2012 je předkupní právo pro případ zcizení rodinného závodu.¹³⁵ Holub uvádí, že hlavním důvodem zákonné úpravy je zájem na ochraně rodinného života. Vzhledem k tomu, že rodinný závod bývá základním zdrojem obživy členů závodu zúčastněných na jeho provozu, zákonodárce se zde snaží, aby rodinný závod zůstal při zamýšleném zcizení ve vlastnictví členů rodinného závodu.¹³⁶

Předkupní právo náleží členům rodiny zúčastněným na provozu nebo pro rodinu pracujícím.¹³⁷ Problémová se může jevit situace, kdy předkupní právo bude náležet více osobám, což bude podle mého názoru situace velmi častá. Vzhledem k absenci podrobné zákonné úpravy se uplatní obecná úprava obsažená v ustanoveních § 2140 a násl. OZ 2012, a tak pro případ plurality oprávněných z předkupního práva jej bude možné uplatnit pouze v celku.¹³⁸

Předkupní právo člena rodinného závodu zúčastněného na provozu se uplatní v případě, že má být zcizen rodinný závod jako celek, část rodinného závodu, v případě spoluvlastnictví i jednotlivý spoluvlastnický podíl. Předmětem předkupního práva může být i jednotlivá věc anebo několik jednotlivých věcí. To však jen za předpokladu, že podle své povahy a podle dosavadního účelového určení věci má trvale sloužit provozu rodinného závodu. Tato kritéria jsou kritérii objektivními.¹³⁹ Zatímco Kožiak se domnívá, že není podstatné, zdali zcizení věci, která by mohla být předmětem předkupního práva, patří do obvyklého hospodaření či nikoli¹⁴⁰, Holub se domnívá, že aby se předkupní právo na věc vztahovalo, muselo by se jednat o zcizení mimo rámec obvyklého hospodaření.¹⁴¹ S Holubem lze jednoznačně souhlasit, jelikož předkupní právo ke každé jednotlivé věci by neudržitelně zatížilo závod, jehož provoz by se stal v důsledku předkupních práv ke každé jednotlivé věci prakticky nemožný. Kožiak se dále domnívá, že předmětem předkupního práva budou rovněž věci, které

¹³⁵ K tomu srov. ust. § 704 odst. 2 OZ 2012

¹³⁶ HOLUB in MELZER, Filip; TĚGL, Petr et al. *Občanský zákoník: velký komentář: Svazek IV/1: § 655-975*. 1. vyd. Praha : Leges, 2016, s. 245

¹³⁷ SLOVÁČEK in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 730

¹³⁸ HOLUB in MELZER, F.; TĚGL, P. et al. Svazek IV/1. op cit. s. 248

¹³⁹ SLOVÁČEK in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 730

¹⁴⁰ KOŽIAK in HRUŠÁKOVÁ, Milana; KRÁLÍČKOVÁ, Zdeňka; WESTPHALOVÁ, Lenka et al. *Občanský zákoník II. Rodinné právo. (§ 655-975): komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2014, s. 146

¹⁴¹ HOLUB in MELZER, F.; TĚGL, P. et al. Svazek IV/1. op cit. s. 245

sice mají trvale sloužit rodinnému závodu, nicméně jsou ve vlastnictví jiného člena rodiny než vlastníka závodu.¹⁴²

Pro úplnost je potřeba dodat, že předkupní právo k rodinnému závodu se podle Smolíka může prosadit pouze v hmotném právu, přičemž zvláštní procesní úprava je pro výkon rozhodnutí prodejem rodinného závodu obsažená v zákoně č. 99/1963 Sb., občanském soudním řádu, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně v ustanovení § 338zqa.¹⁴³ Členům rodinného závodu na jeho provozu zúčastněným (již nejsou povinnými) se musí doručit dražební vyhláška¹⁴⁴ a rovněž mají právo přednostního příklepu.¹⁴⁵

3.1.2. Předkupní právo spoluvlastníků do 31. prosince 2017

V první etapě OZ 2012, tedy v období před novelou OZ 2012 od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2017 bylo možné dohledat dvě zákonná předkupní práva spoluvlastníků. Jak uvádí Králík, ani jedno z dvou ustanovení, ve kterých tato předkupní práva bylo možné nalézt, neměla přímý inspirační zdroj v žádném z dosavadních kodexů občanského práva, tj. občanských zákoníků.¹⁴⁶ Jednalo se tedy o zvláštní prvek diskontinuity v OZ 2012.

Prvním z předkupních práv spoluvlastníků před novelou OZ 2012 bylo zákonné předkupní právo spoluvlastníků podle ustanovení § 1124 OZ 2012. Předkupníkem i dlužníkem v právním poměru z předkupního práva byli spoluvlastníci předmětu předkupního práva, přičemž ale dané předkupní právo vznikalo pouze v případech, kdy spoluvlastnictví nevzniklo z vůle spoluvlastníků, a tedy spoluvlastníci neměli od počátku možnost jakkoli ovlivnit svá práva a povinnosti vztahující se k předmětu předkupního práva.¹⁴⁷ Jednalo se o případy, kdy spoluvlastnictví vzniklo buď pořízením pro případ smrti, nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli od počátku ovlivnit svá práva a povinnosti.¹⁴⁸ Předmětem uvedeného předkupního práva byl spoluvlastnický podíl a předkupní právo bylo možné vykonat pouze tehdy,

¹⁴² KOŽIAK in HRUŠÁKOVÁ, M.; KRÁLÍČKOVÁ, Z.; WESTPHALOVÁ, L. et al. op. cit., str. 147

¹⁴³ SMOLÍK in SVOBODA, Karel; SMOLÍK, Petr; LEVÝ, Jiří et al.; *Občanský soudní řád: komentář*. 2. vyd., Praha : C. H. Beck, 2017, s. 1510

¹⁴⁴ K tomu srov. ust. § 338zqa odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu

¹⁴⁵ HOLUB in MELZER, F.; TĚGL, P. et al. Svazek IV/1. op cit. s. 248

¹⁴⁶ KRÁLÍK in SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva. (§ 976-1474): komentář*. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 474-478

¹⁴⁷ VYCHOPEŇ in ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. et al. Svazek III. op. cit., s. 349

¹⁴⁸ K tomu srov. ust. § 1124 odst. 1 OZ 2012

převáděl-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl (což je ostatně charakteristické pro předkupní právo). Výjimkou z možnosti realizace předkupního práva byly osoby taxativně vyjmenované v daném ustanovení. Jednalo se o jiného spoluvlastníka, manžela, sourozence nebo příbuzného v řadě přímé.¹⁴⁹ Upozorňuji, jak správně uvádí i Vychopeň, že se nejednalo o totožný okruh osob, který spadá pod osobu blízkou podle ustanovení § 22 OZ 2012.¹⁵⁰

Předkupní právo spoluvlastníků bylo časově omezené, a to na dobu šesti měsíců. Doba počínala plynout ode dne vzniku spoluvlastnictví (podle Remeše např. v případě vzniku pořízení pro případ smrti se jednalo o den, ve kterém nabylo usnesení o potvrzení dědictví právní moci¹⁵¹) a plynula v souladu s ustanoveními OZ 2012 o běhu času. Konec doby určené podle měsíců tak připadnul na den, který se číselným označením shodoval se dnem, na který připadala skutečnost, od které běh lhůty počítáme. Pokud v měsíci takový den chyběl, připadnul konec doby na poslední den v takovém měsíci.¹⁵² Po uplynutí uvedené doby předkupní právo bez dalšího zanikalo. Důvodem takové úpravy bylo podle důvodové zprávy jednak zohlednění podstaty a smyslu vlastnického práva, jednak poskytnutí dostatečně dlouhé doby pro zvážení situace, do které se spoluvlastníci nedostali vlastním zapříčiněním, a její vyřešení.¹⁵³

Způsob výkupu spoluvlastnického podílu bylo možné dispozitivně ujednat mezi spoluvlastníky, nicméně když k takové dohodě nedošlo, OZ 2012 stanovoval pravidlo, podle kterého měli spoluvlastníci právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti svých spoluvlastnických podílů. Toto pravidlo přebíralo dosavadní závěry soudní judikatury k ustanovení § 140 OZ 1964¹⁵⁴, např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. srpna 2009, sp. zn. 33 Cdo 603/2008.¹⁵⁵

Ustanovení § 1124 odst. 2 OZ 2012 pak explicitně stanovovalo pravidlo, že se zákonné předkupní právo uplatnilo i pro případy, kdy byl spoluvlastnický podíl převáděn bezúplatným převodem, přičemž toto pravidlo bylo před novelou OZ 2012

¹⁴⁹ K tomu srov. ust. § 1124 odst. 1 OZ 2012

¹⁵⁰ VYCHOPEŇ in ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. et al. Svazek III. op. cit., s. 349

¹⁵¹ REMEŠ in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 1141

¹⁵² VYCHOPEŇ in ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. et al. Svazek III. op. cit., s. 349

¹⁵³ Důvodová zpráva k OZ 2012

¹⁵⁴ REMEŠ in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 1142

¹⁵⁵ Právní věta obsažená v rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. srpna 2009, sp. zn. 33 Cdo 603/2008 zní: „Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.“

stanoveno pro veškerá zákonná předkupní práva, což dočasně vyřešilo otázku, zdali se předkupní právo na bezúplatné převody uplatní.¹⁵⁶

Ustanovení § 1125 OZ 2012 zakládalo zvláštní zákonné předkupní právo spoluvlastníků k zemědělskému závodu. Podle mého na něj bylo možné nahlížet i jako na zvláštní modifikaci předkupního práva spoluvlastníků uvedeného výše. Podobně se domnívá i Remeš, který uvádí, že ustanovení § 1125 bylo ustanovením zvláštním k ustanovení § 1124. U předmětu předkupního práva docházelo k modifikaci, přičemž do předmětu daného předkupního práva byl kromě spoluvlastnického podílu zahrnut rovněž i dědický podíl. Tato modifikace byla užita v případech, kdy měl být převáděn spoluvlastnický podíl v době od smrti zůstavitele do právní moci usnesení o potvrzení dědictví.¹⁵⁷

Odchylně od ustanovení § 1124 OZ 2012 byla také upravena výjimka z převodu spoluvlastnického podílu. Výjimka spočívala v tom, že předkupní právo se neuplatňovalo v případech převodu zejména na jiného spoluvlastníka, ale také na osoby, které by byly dědicem převodce, pokud by došlo k dědění podle zákonné posloupnosti dědiců. Důvodem pro přijetí takové úpravy byla snaha o zachování zemědělského závodu v rukou spoluvlastníků, resp. zachování řádného provozu zemědělského závodu, který je často založen na vazbách rodinných příslušníků.¹⁵⁸

Vztah ustanovení § 1124 odst. 2 OZ 2012, podle kterého se předkupní právo vztahovalo i na bezúplatné převody, platilo i pro toto předkupní právo, a to z toho důvodu, že se jednalo o zákonné předkupní právo. Na druhou stranu, odlišně byla upravena doba trvání předkupního práva, když předkupní právo podle ustanovení § 1125 OZ 2012 bylo trvalé a nezankalo plynutím času.

3.1.3. Předkupní právo spoluvlastníků od 1. ledna 2018

Jak již bylo uvedeno výše, novelou OZ 2012 došlo k 1. lednu 2018 k podstatné změně u zákonného předkupního práva spoluvlastníků. Změna prakticky spočívá v převzetí právní úpravy obsažené v ustanovení § 140 OZ 1964 s určitými odchylkami.¹⁵⁹ Předmětem zákonného předkupního práva spoluvlastníků jsou nově

¹⁵⁶ REMEŠ in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 1142

¹⁵⁷ Tamtéž

¹⁵⁸ KRÁLÍK in SPÁČIL, J. et al. op. cit., s. 481

¹⁵⁹ REMEŠ in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 1142-1143

pouze podíly na nemovité věci a nikoli všechny spoluvlastnické podíly. Podle Remeše se jedná o nejvýznamnější posun od předchozí právní úpravy, která zřejmě byla zdrojem právní úpravy.¹⁶⁰ Po novele OZ 2012 vznik spoluvlastnictví již není limitován způsobem, kterým byl limitován před novelou OZ 2012, a tedy předkupní právo se zde uplatní i v případech, kdy spoluvlastnictví vzniklo z vůle spoluvlastníků.

Předkupní právo se uplatní u převodů úplatných i bezúplatných, nicméně s výjimkou převodů na osobu blízkou.¹⁶¹ Zde dochází k zúžení uplatnitelnosti předkupního práva oproti předkupnímu právu podle daného ustanovení před novelou OZ 2012, když předkupní právo nebude možné uplatnit u více převodů, jelikož dochází k rozšíření okruhu osob, na které se vztahuje výjimka. Co se týče výkonu předkupního práva, zůstává zachováno pravidlo, podle kterého se mohou spoluvlastníci na výkonu předkupního práva dohodnout, nicméně pokud tak neučiní, vykonají předkupní právo podle velikosti spoluvlastnických podílů. Stran bezúplatných převodů však bylo odstoupeno od úpravy, podle které se předkupní právo uplatní na všechny převody, tedy i ty bezúplatné, u všech zákonných práv. Nově se tedy předkupní právo týká bezúplatných převodů v souvislosti se spoluvlastnictvím věcí nemovitých. K tomu podrobněji dále.

Po novele OZ 2012 je nově možné se zákonného předkupního práva spoluvlastníků vzdát, a to s účinky pro své právní nástupce. V případě nemovitých věcí se takové vzdání se zapíše do katastru nemovitostí. Dané ustanovení umožňuje, aby se oprávněný z předkupního práva vzdal předkupního práva k věci, a to buď úplně, anebo jen částečně na některé spoluvlastníky nebo na některé generálně určené převody.¹⁶² Je pak otázkou, zdali se může předkupník vzdát předkupního práva jen pro sebe, bez účinků pro jeho právní nástupce.

3.1.4. Předkupní právo k bytové jednotce

OZ 2012 obsahuje zákonné věcné předkupní právo nájemce bytové jednotky. Jedná se o právní úpravu ochrany nájemce, která je OZ 2012 převzata ze zákona o vlastnictví bytů, nicméně jak uvádí Schödelbauerová, úprava je výrazně

¹⁶⁰ REMEŠ in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 1143

¹⁶¹ K tomu srov. ust. § 1124 OZ 2012 ve znění účinném od 1. ledna 2018

¹⁶² KOKEŠ in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 144

zjednodušena.¹⁶³ Podobně se domnívá Čáp, který vidí hlavní zjednodušení v předmětu předkupního práva.¹⁶⁴

Předmětem předkupního práva je bytová jednotka, pokud vznikla rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám, a to pouze při jejím prvním převodu. Předkupní právo se pak rovněž vztahuje na nebytové prostory, pokud jsou pronajímány v souvislosti s nájmem bytu v tomtéž domě. O problematice převodů nebytových prostor je podrobněji pojednáno ve čtvrté kapitole této práce.

Předkupníkem je nájemce bytové jednotky, přičemž v případě, že je nájemců více, jsou z předkupního práva oprávněni všichni nájemci společně a předkupní právo mohou uplatnit i jen někteří z nájemců. Předkupní právo však náleží výlučně osobám fyzickým, nikoli osobám právnickým.¹⁶⁵ Zúžení okruhu oprávněných osob pouze na fyzické osoby – nájemce je důsledkem účelu přijaté právní úpravy, která má sloužit k zachování možnosti bydlení a výkonu práva bydlení, přičemž již samotné předkupní právo k bytové jednotce při jejím prvním převodu je značným omezením vlastnického práva.¹⁶⁶ Vzhledem k tomu, že předkupní právo svědčí nájemci bytové jednotky, musí nájemní vztah trvat. Se zánikem nájemního vztahu zaniká bez dalšího i předkupní právo. Pro úplnost je ještě potřeba dodat, že fyzické osoby, které v bytové jednotce bydlí po skončení nájemního vztahu do okamžiku vyklizení bytu (a tím spíše i po vyklizení bytu) již nejsou oprávněni z předkupního práva.¹⁶⁷

Ochrana nájemců bytové jednotky je nově upravena pouze jednofázově a nikoli dvoufázově, jak tomu bylo v zákoně o vlastnictví bytů. S účinností OZ 2012 tedy došlo ke zjednodušení, když dlužník již není povinen nejprve nabídnout jednotku nájemci ke koupi a až následně v druhé fázi by se uplatnilo samotné předkupní právo. Nově se uplatní pouze zákonné předkupní právo, u kterého má předkupník možnost jej realizovat v prekluzivní lhůtě šesti měsíců od doručení nabídky, přičemž ta musí mít písemnou formu.¹⁶⁸ Nutno dodat, že ochrana je nájemci při převodu jednotky poskytována i jinak než předkupním právem, jelikož při převodu bytové jednotky

¹⁶³ SCHÖDELBAUEROVÁ in KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 159

¹⁶⁴ ČÁP in ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. et al. Svazek III. op. cit., s. 544

¹⁶⁵ HORÁK in SPÁČIL, J. et al. op. cit., s. 746-747

¹⁶⁶ KABELKOVÁ in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 1202

¹⁶⁷ SCHÖDELBAUEROVÁ in KABELKOVÁ, E.; SCHÖDELBAUEROVÁ, P. op. cit., s. 161

¹⁶⁸ Tamtéž, s. 160

zůstává nájemní vztah zachován, a to včetně práv a povinností z něj plynoucích, a práva a povinnosti pronajímatele plynoucí z nájemního vztahu přejdou na nabyvatele jednotky.¹⁶⁹

3.1.5. Předkupní právo stavebníka a vlastníka pozemku

Posledním zákonným předkupním právem, které je potřeba uvést v této kapitole je zákonné věcné předkupní právo související s právem stavby. Na tomto místě budiž uvedeno, že podle mého názoru je toto předkupní právo logickým důsledkem příklonu OZ 2012 zpět k superficiální zásadě, jelikož rozšiřuje počet situací, ve kterých může dojít ke sloučení pozemků a staveb na nich. S tím souhlasí i Dvořák a Srbová, když uvádějí: „*Snahou je přispět k žádoucímu sjednocení vlastnického režimu pozemku a stavby.*“¹⁷⁰

Ustanovení § 1254 OZ 2012 je často označováno jako předkupní právo, nicméně se jedná vlastně o dvě předkupní práva, přičemž jedno svědčí vlastníkovu pozemku zatíženému právem stavby a druhé svědčí vlastníkovu práva stavby, kterým je zatížen určitý pozemek či více pozemků. Opačně se však domnívá Zima, když uvádí, že obsahem jediného předkupního práva je vzájemná povinnost nabídnout pozemek nebo právo stavby druhé straně.¹⁷¹

Zákonodárce konstruoval předkupní práva vlastníka pozemku a stavebníka podobně, jako je tomu u staveb vzniklých před účinností OZ 2012. Stavby vzniklé před účinností OZ 2012 a za účinnosti OZ 2012 mají tedy podobný režim, co se předkupního práva týče, avšak s jedinou výjimkou, a to že od předkupních práv konstituovaných ustanovením § 1254 se lze odchýlit. Předkupní práva ke stavbám vzniklých před nabytím účinnosti OZ 2012 a k pozemkům, na kterých takové stavby stojí, se řídí zvláštním přechodným ustanovením § 3056 OZ 2012 K ujednáním tato předkupní práva omezující, nebo dokonce vylučující se nepřihlíží.¹⁷² Zatímco Eliáš v souvislosti s odlišným ujednáním zdůrazňuje především možnost vzdání se předkupního práva¹⁷³, přičemž podobný názor sdílí i Dvořák a Srbová¹⁷⁴, Handrlica uvádí, že je možné

¹⁶⁹ K tomu srov. ust. § 2221 OZ 2012

¹⁷⁰ DVOŘÁK; SRBOVÁ in ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. et al. Svazek III. op. cit., s. 716

¹⁷¹ ZIMA in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 1255

¹⁷² K tomu srov. ust. § 3056 odst. 1 OZ 2012

¹⁷³ ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*, roč. 2012, č. 10, s. 273

¹⁷⁴ DVOŘÁK; SRBOVÁ in ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. et al. Svazek III. op. cit., s. 716

předkupní právo jednak vyloučit, jednak jinak smluvně modifikovat.¹⁷⁵ Odlišná ujednání se zapíší do katastru nemovitostí, a to poznámkou k nemovité věci. Podkladem pro tento zápis bude smlouva uzavřená mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem práva stavby, přičemž se bude zpravidla jednat o smlouvu, kterou se zřizuje samotné právo stavby.¹⁷⁶

Co se týče dalšího obsahu předkupního práva, zejména jeho realizace, není zákonem nijak upraveno, a tak se podle mého názoru uplatní obecná úprava předkupního práva obsažená v OZ 2012 jako vedlejšího ujednání u kupní smlouvy. Zima k tomu však dodává, že: „... je účelné jej upravit smluvně.“ S tím lze jednoznačně souhlasit.

3.2. Smluvní předkupní právo

Úprava smluvního předkupního práva je obsažena v ustanoveních § 2140 a násl. OZ 2012, přičemž vzhledem k již naznačenému podpůrnému užití se jedná o stěžejní úpravu všech předkupních práv. Svoboda uvádí, že z právní úpravy je patrná značná inspirace německým BGB a též předválečným vládním návrhem občanského zákoníku¹⁷⁷, což potvrzuje i důvodová zpráva.¹⁷⁸ Ačkoli systematicky jsou ustanovení o předkupním právu zařazena do vedlejších ujednání při kupní smlouvě, což je podle mého i důsledkem této historické systematiky, nemusí se vždy jednat o vedlejší ujednání kupní smlouvy, když předkupní právo lze ujednáním rozšířit i na jiné způsoby zcizení, a rovněž se nemusí jednat vůbec o vedlejší ujednání smlouvy, když předkupní právo lze sjednat i mimo souvislosti s ujednáním kupní či jakékoli jiné smlouvy.¹⁷⁹

Předkupní právo tedy podle platné právní úpravy spočívá v povinnosti dlužníka (povinného z předkupního práva, vlastníka věci – předmětu předkupního práva) nabídnout věc předkupníkovi (oprávněnému z předkupního práva) ke koupi, ale to pouze za předpokladu, že dlužník chce věc zcizit. Povinnost dlužníka pak dospívá ve chvíli, kdy je platně uzavřena smlouva o převodu věci (pokud se jedná o způsob

¹⁷⁵ HANDRLICA in SPÁČIL, J. et al. op. cit., s. 905

¹⁷⁶ DVOŘÁK; SRBOVÁ in ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. et al. Svazek III. op. cit., s. 716

¹⁷⁷ SVOBODA in HULMÁK, M. et al. op. cit., s. 111

¹⁷⁸ Důvodová zpráva k § 2132 až 2157 OZ 2012 uvádí, že: „Nově navržená ustanovení vycházejí sice i nadále ze zdejší úpravy, ale návrh také podstatnou měrou přihlíží k zpracované právní úpravě německé (§463 až 473 BGB).“

¹⁷⁹ K tomu srov. ust. § 2140 odst. 2 OZ 2012

převodu věci, na který je předkupní právo ujednáno).¹⁸⁰ To vyplývá zejména z dikce ustanovení § 2143, ale i § 2147 OZ 2012.¹⁸¹ Nutno upozornit též na fakt, že konstrukce předkupního práva výslovně počítá se třemi subjekty, když kromě dlužníka a předkupníka uvádí rovněž koupěchtivého (kterého poprvé konečně uvádí pod zvláštním označením odpovídajícím právnímu poměru z předkupního práva). Existence koupěchtivého je podle současné konstrukce předkupního práva esenciální.¹⁸²

Ohledně subjektů předkupního práva je potřeba dodat, že jak již bylo uvedeno výše, s přijetím ustanovení § 2142 OZ 2012 došlo částečně ke změně povahy předkupního práva. Předkupní právo obligačního charakteru nově lze dědit, a tedy nezaniká smrtí dlužníka.¹⁸³ Obligační předkupní právo rovněž lze zcizit, to však pouze za předpokladu, že tak bylo ujednáno. OZ 2012 tak dává oproti předchozím kodexům subjektům předkupního práva větší volnost.¹⁸⁴

Je potřeba odlišit okamžik dospělosti závazku vyplývajícího z právního poměru z předkupního práva od okamžiku vzniku konkrétního právního poměru jako takového. Ten totiž vzniká okamžikem účinnosti ujednání o předkupním právu, což může i předcházet okamžiku, ve kterém dlužník nabyde vlastnické právo k předmětu předkupního práva.¹⁸⁵ Tento závěr lze dohledat i v použitelné judikatuře Nejvyššího soudu ČR, např. v rozsudku ze dne 27. září 2011, sp. zn. 29 Cdo 3162/2009.

Jak vyplývá z výše uvedeného, důležitým prvkem právního vztahu z předkupního práva, zejména ve vztahu k realizaci předkupního práva je nabídka. Požadavky na nabídku spolu s následky jejího přijetí jsou upraveny ustanovením § 2147 OZ 2012. Povinnost učinit nabídku není časově nijak zákonodárcem specifikována, nicméně podle Poroda s ohledem na to, že povinnost z předkupního práva dospěje uzavřením smlouvy mezi dlužníkem a koupěchtivým, lze uzavřít, že dlužník je povinen nabídku učinit v den uzavření smlouvy s koupěchtivým, jelikož ten den povinnost dospěla. Neučiní-li nabídku v den uzavření smlouvy, dostane se dlužník do prodlení.¹⁸⁶ Svoboda se však domnívá odlišně, když uvádí, že: „Z povahy věci plyne, že dlužník

¹⁸⁰ POROD in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 2164

¹⁸¹ Ust. § 2147 OZ 2012 zní: „... Při nabídce se vyžaduje oznámení obsahu smlouvy uzavřené s koupěchtivým...“

¹⁸² TICHÝ in ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. et al. Svazek V. op. cit., s. 906

¹⁸³ TICHÝ in TICHÝ, L.; PIPKOVÁ, P. J.; BALARIN, J. op. cit., s. 321

¹⁸⁴ SVOBODA in HULMÁK, M. et al. op. cit., s. 116

¹⁸⁵ POROD in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 2165

¹⁸⁶ Tamtéž, s. 2173

*může nabídku učinit kdykoli a po tak dlouhou dobu, dokud je z jeho strany možné plnění po případném uplatnění předkupního práva. Tím okamžikem bude ve většině případů nabytí vlastnického práva koupěchtivým.*¹⁸⁷ Podle mého názoru lze souhlasit spíše se Svobodou, jelikož učiněním nabídky později nebude zmařen účel předkupního práva.

Stran formy nabídky lze uvést, že jediná explicitní specifická úprava pro předkupní právo, je požadavek písemné formy při prodeji nemovitých věcí, přičemž v ostatních případech je potřeba zohlednit požadavky zákonné, plynoucí z dohody stran nebo výhrady jedné strany.¹⁸⁸ Co se obsahových náležitostí týče, dlužník je povinen v nabídce uvést vše, co si mezi sebou dlužník s koupěchtivým ujednali, přičemž povinnost se vztahuje i na sdělení osoby koupěchtivého,¹⁸⁹ který má základ již v předválečné literatuře.¹⁹⁰ Uvedený požadavek na sdělení osoby koupěchtivého je požadavkem logickým, zejména zohledníme-li obranné motivy sjednávání předkupního práva, jak jsou popsány výše. Bez znalosti osoby koupěchtivého by obranný motiv dosti ztratil na významu. Opačný názor se však objevuje v novější judikatuře Nejvyššího soudu ČR, která se vztahuje k zákonnému předkupnímu právu spoluvlastníků.¹⁹¹

V případě, že dlužník předkupníkovi oznámí odlišné podmínky k uzavření smlouvy, než které má skutečně dojednané s koupěchtivým, nesplnil svou povinnost řádně a nabídka učiněná předkupníkovi není nabídkou vyžadovanou právním poměrem z předkupního práva.¹⁹²

Specifickou situací, nad kterou je potřeba se zamyslet, je tzv. přátelská koupě. Jedná se o situaci, ve které je předmět předkupního práva koupěchtivému nabízen za cenu, jež nedosahuje tržní ceny věci, a to z důvodu zvláštního vztahu mezi dlužníkem a koupěchtivým. Této situace je z pohledu dlužníka potřeba se vyvarovat, jelikož nemá možnost změnit podmínky prodeje vůči předkupníkovi, který tedy bude

¹⁸⁷ SVOBODA in HULMÁK, M. et al. op. cit., s. 129

¹⁸⁸ POROD in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 2173

¹⁸⁹ SVOBODA in HULMÁK, M. et al. op. cit., s. 129

¹⁹⁰ Např. rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 17. května 1922, sp. zn. Rv I 67/22 uvádí: „Řádnou jest nabídka, seznamuje-li předkupníka s tím, že, komu a za jakých podstatných podmínek má nemovitost býti prodána.“

¹⁹¹ V rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. října 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99 je uvedena tato právní věta: „Označení konkrétního zájemce o koupi spoluvlastnického podílu v nabídce podílovému spoluvlastníku ani existence tohoto zájemce nejsou nezbytnými předpoklady řádného splnění nabídkové povinnosti podle § 140 ObčZ.“

¹⁹² POROD in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 2173

mít možnost koupit věc za „přátelskou“ cenu.¹⁹³ Další specifickou situací pak je, pokud je předmět předkupního práva převáděn na základě smíšené smlouvy, popř. inominátu, přičemž rozlišení, zdali se jedná o koupi či darování, zde bude klíčové, jelikož na darování se předkupní právo nemusí vztahovat (pokud nebude na darování rozšířeno, nebude se na něj vztahovat). Podle Svobody je zde klíčovým kritériem poměr hodnoty plnění.¹⁹⁴

V případě předkupního práva podle ustanovení § 2140 a násl. OZ 2012 se jedná o obligační předkupní právo, nicméně lze jej sjednat i jako právo věcné.¹⁹⁵ Rozdíl mezi uplatněním věcného a obligačního předkupního práva je v OZ 2012 poměrně podrobně popsán, přičemž hlavní rozdíl spočívá v tom, že u věcného předkupního práva je možné dožadovat se na novém vlastníku věci, aby na předkupníka věc za příslušnou úplatu převedl (pokud o předkupním právu vědět měl a mohl), zatímco u obligačního předkupního práva je jediným možným důsledkem porušení předkupního práva vznik práva na náhradu škody. Porod se vyjadřuje k nejistotě nabyvatele u věci, které se neevidují ve veřejných seznamech, když uvádí, že možným východiskem pro nabyvatele (dříve koupěchtivého) by mohla být nabídka učiněná předkupníkovi, kterou by učinil právě nabyvatel věci, čímž by zamezil možnosti, aby se předkupník následně domáhal převodu věci.¹⁹⁶ Nutno též dodat, že věcné předkupní právo zůstává zachováno, pokud byla věc převedena způsobem, na který se předkupní právo nevztahovalo, a rovněž pokud předkupník předkupního práva v jednotlivém případě nevyužije, zůstává mu zachováno i vůči dalšímu vlastníku věci.¹⁹⁷ Tichý dodává, že i kdyby se převod předmětu předkupního práva při využití práva předkupníkem z jakýchkoli důvodů neuskutečnil a k převodu věci nedošlo, předkupní právo zůstává zachováno. Věcné předkupní právo zaniká pouze konzumací, resp. realizací.¹⁹⁸

Dalším obsaženým pravidlem v OZ 2012 je pravidlo chránící jak osobu předkupníka (aby byl zachován cíl a účel předkupního práva), tak osobu dlužníka (před povinností dvojího převodu).¹⁹⁹ Podle tohoto pravidla pokud koupěchtivý o předkupním právu věděl, finguje se (jedná se o nevyvratitelnou domněnku), že smlouva o převodu

¹⁹³ SVOBODA in HULMÁK, M. et al. op. cit., s. 120

¹⁹⁴ Tamtéž

¹⁹⁵ K tomu srov. ust. § 2144 OZ 2012

¹⁹⁶ POROD in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 2169

¹⁹⁷ K tomu srov. ust. § 2144 odst. 2 a 3 OZ 2012

¹⁹⁸ TICHÝ in ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. et al. Svazek V. op. cit., s. 915

¹⁹⁹ POROD in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 2171

věci na koupěchtivého je uzavřena s rozvazovací podmínkou.²⁰⁰ Podle Poroda pak zanikají i všechny další převody, které následovaly.²⁰¹

Je pak otázkou, zdali smlouva zaniká *ex tunc* nebo *ex nunc*, přičemž např. Tichý se domnívá, že půjde o zánik *ex nunc*²⁰², na druhou stranu Porod se domnívá, že se bude jednat o zánik *ex tunc*.²⁰³ Podle mého názoru by se mělo jednat o zánik *ex tunc*, k čemuž lze podle mého dojít teleologickým výkladem, když účel daného ustanovení by měl být primárně zajištění ochrany předkupníka, což bude zánikem *ex tunc* zajištěno lépe, a až sekundárně by mělo ustanovení zajišťovat jakousi úlevu pro dlužníka. Pro úplnost pak dodávám, že v praxi je vhodné si ve smlouvě uzavírané mezi koupěchtivým a dlužníkem ujednat, že využití předkupního práva předkupníkem je důvodem, pro který může strana odstoupit od smlouvy, což umožní její zrušení *ex tunc*.

Předkupník je chráněn také vůči koupěchtivému, a to pravidlem, podle kterého jsou vůči předkupníkovi neúčinná určitá ujednání. Jedná se o ujednání, podle kterého koupěchtivý odstoupí od smlouvy, využije-li předkupník předkupní právo, a dále též ujednání, podle kterého v případě realizace předkupního práva předkupník se závazek mezi dlužníkem a koupěchtivým mění nebo ruší.²⁰⁴ Podle Svobody se však jedná o ochranu nedostatečnou, o ochranu, která nenaplní smysl přijetí příslušné právní úpravy. Účelem normy je totiž ochrana předkupníka např. v situaci, ve které si dlužník a koupěchtivý ujednají určitou cenu A, ale také si ujednají, že v případě nevyužití předkupního práva se cena A sníží. Ačkoli tedy takové ujednání je vůči předkupníkovi neúčinné, mezi stranami účinné je a prodej věci se za snížené ceny provede. Ustanovení tak nedosáhne v určitých situacích kýženého cíle.²⁰⁵ S tím souhlasí Porod a dodává, že ustanovení je potřeba vykládat tak, že taková nabídka (obsahující zakázaná ustanovení, příp. v podobě před změnou způsobenou nevyužitím předkupního práva) nebude řádně učiněnou nabídkou.²⁰⁶

²⁰⁰ K tomu srov. ust. § 2145 OZ 2012

²⁰¹ POROD in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 2171

²⁰² TICHÝ in ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. et al. Svazek V. op. cit., s. 917

²⁰³ POROD in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 2171

²⁰⁴ K tomu srov. ust. § 2146 OZ 2012

²⁰⁵ SVOBODA in HULMÁK, M. et al. op. cit., s. 128

²⁰⁶ POROD in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 2173

4. Specifické otázky související s předkupním právem

Čtvrtá kapitola se zaměřuje na specifické otázky, které vyvstávají v souvislosti s předkupním právem. Jak již bylo naznačeno, předkupní právo je institutem poměrně problémový, což je ostatně také důsledkem různorodého vývoje předmětného institutu, ve kterém lze ve velké míře zaznamenat prvky diskontinuity. Jako jeden z prvků diskontinuity lze dokonce spatřovat v první velké novele OZ 2012, která sama o sobě je poměrně zvláštní. Zejména kvůli prvkům diskontinuity ve vývoji předkupního práva dle mého názoru vyvstávají problematické otázky týkající se aplikace předkupního práva na bezúplatné převody. Další problémy v praxi pak vyvolává předkupní právo k jednotkám v domě s byty, přičemž v tomto případě může pomoci především zákonodárce. Další specifický problém v souvislosti s předkupním právem je konkurence předkupních práv. V neposlední řadě je to pak trvání různých předkupních práv s ohledem na přechodná ustanovení.

4.1. Legislativní změna zákonného předkupního práva spoluvlastníků

Jak již bylo uvedeno výše, zákonem č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony, došlo ke značné změně úpravy zákonného předkupního práva spoluvlastníků, když OZ 2012 přešel z opatrného pojetí předkupního práva existujícího z důvodu vzniku spoluvlastnictví nezávisle na vůli spoluvlastníků a pouze s dočasným charakterem na pojetí předkupního práva, které je téměř totožné se zákonným předkupním právem spoluvlastníků obsaženým v OZ 1964.

Změna je o to více překvapivá, když uvážíme, že při přípravě OZ 2012 mělo být dosavadní pojetí předkupního práva zcela opuštěno a mělo být zdůrazněno, že předkupní právo je spoluvlastnictví dosti cizí, protože zákonné předkupní právo spoluvlastníků nemělo být v OZ 2012 upraveno vůbec. V úvahu měly připadat jiné instituty sloužící k ochraně spoluvlastníků.²⁰⁷ Ve věcném záměru občanského zákoníku je konkrétně uvedeno: *„Zákoník nebude nadále upravovat předkupní právo spoluvlastníků, neboť jde o prvek, jenž je spoluvlastnictví zásadně cizí. (Tradiční právní řády kontinentální Evropy tento institut neznají.) Přitom se uváží, zda nebude namístež*

²⁰⁷ ELIÁŠ, Karel; ZUKLÍNOVÁ Michaela. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. 1. vyd. Praha : Linde Praha a.s., 2001, s. 191

zařídít ochranu spoluvlastníků jiným způsobem.“²⁰⁸ Věcný záměr šel při hodnocení zákonného předkupního práva spoluvlastníků ještě dál, když zařazení předkupního práva do úpravy spoluvlastnictví přisuzuje zejména potřebám přizpůsobit právní úpravu totalitní moci.²⁰⁹ Se shora uvedeným možná částečně konvenovalo dočasné předkupní právo spoluvlastníků před novelou OZ 2012, nicméně legislativní změna zákonného předkupního práva spoluvlastníků provedená novelou OZ 2012 se uvedeným myšlenkám dosti přičí. Nelze pak odhlédnout ani od skutečnosti, že v důvodové zprávě k novele OZ 2012 není k této změně uvedeno vůbec nic, a to ani v obecné části, a dokonce ani ve zvláštní části této důvodové zprávy, když změnové body jsou kompletně vynechány.

Z mého pohledu nejdůležitější změna spočívá v tom, že bylo odstraněno pravidlo, podle kterého veškerá zákonná předkupní práva se uplatní i u bezúplatných převodů. Zůstalo zachováno, že na bezúplatné převody se uplatní zákonné předkupní právo spoluvlastníků. Tato změna, jak již bylo uvedeno, opětovně otevírá diskusi ohledně aplikace předkupních práv i na převody bezúplatné, což je stav, který nepřije právní jistotě. Ač tak uvádí pouze k přechodnému ustanovení § 3056 OZ 2012, domnívá se Hrabánek v souvislosti s novelou OZ 1964, že se jedná o legislativní chybu, a že i po 1. lednu 2018 bude možné analogicky užít dosavadní ustanovení § 1124 odst. 2 OZ 2012.²¹⁰ Podle mého názoru se jedná o úvahu správným směrem, přičemž *de lege ferenda* by bylo vhodné přijmout obdobné ustanovení. Do té doby, než se taková úprava (znovu) přijme, však podle mého názoru není argumentační podklad pro analogické užití zrušené právní úpravy.

4.2. Problémy související s bytovým spoluvlastnictvím

Úvodem je potřeba zopakovat, že s novelou OZ 2012 bylo do právního řádu k 1. lednu 2018 navráceno zákonné předkupní právo spoluvlastníků. Po novele OZ 2012 již nejsou z režimu předkupního práva vyňaty převody na jiného spoluvlastníka. V praxi toto odstranění výjimky činí značné potíže zejména v souvislosti s bytovým spoluvlastnictvím v domech rozdělených na jednotky. Častým případem totiž je, že jsou

²⁰⁸ bod 5.1.3. Věcného záměru občanského zákoníku, dostupný také z WWW: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/vecny_zamer_OZ_2000.pdf

²⁰⁹ bod 5.1.1. Věcného záměru občanského zákoníku, dostupný také z WWW: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/vecny_zamer_OZ_2000.pdf

²¹⁰ HRABÁNEK in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 3032

v domě vybudována parkovací stání ve společné garáži, která je vymezena jako jedna jednotka – nebytový prostor spoluvlastněný všemi vlastníky ostatních jednotek v domě. S podílem na nebytové jednotce – garáži pak bývá často spojeno právo výlučného užívání určitého parkovacího místa, příp. (což činí situaci nejsložitější) nejsou parkovací místa vymezena vůbec a parkování je činěno na základě konkludentní dohody vlastníků jednotek. Problém pak nastává při prodeji jednotky, kdy cena bytové jednotky se podstatně sníží, nebude-li s ní převáděno i parkovací místo v domě. Parkovací místo však bez dalšího nemůže být převáděno, jelikož právo výlučného parkování je spjato s ideálním spoluvlastnickým podílem na nebytové jednotce – garáži. V případě kýženého prodeje podílu na garáži je tak potřeba mít na paměti existenci předkupního práva.

Možností řešení je více. Ideálním řešením je, že již při prvním nákupu bytové jednotky spolu s podílem na nebytové jednotce – garáži se nabyvatel vzdá předkupního práva k ideálnímu podílu na garáži, a to s účinky pro právní nástupce. V případě, že tak učiní všichni spoluvlastníci, znamená to, že podíl na jednotce lze převádět bez limitace. To se však v praxi stává velmi málo. Dalším možným řešením je v souladu s předkupním právem nabídnout věc ke koupi spoluvlastníkům za podmínek sjednaných s koupěchtivým. Nutno zde odhlédnout od toho, že koupěchtivý v praxi nebude chtít uzavírat kupní smlouvu na bytovou jednotku za nejistoty, zdali spolu s bytem na něj bude převeden i podíl na garáži spojený s možností využití parkovacího stání. V případě, že některý další spoluvlastník bude chtít další parkovací stání, jistě tak využije. Tégl k tomuto uvádí, že: „*Pokud některý z nich předkupní právo využije, režim se rozštěpí a jednotka se stane hůře zcizitelná; klesne její hodnota.*“²¹¹ Nevrkla uvádí, že nápomocna by zde mohla být judikatura Nejvyššího soudu ČR vztahující se k zjevnému zneužití práva a k rozporu s dobrými mravy.²¹² Správně však uvádí, že by se jednalo o postup velmi nejistý, přičemž definitivně a komplexně vyřešit

²¹¹ TÉGL, Petr. Vybrané problémy první novely občanského zákoníku, část II. In pravni prostor.cz [online]. [cit. 2019-05-24]- Dostupné z: <https://www.pavni prostor.cz/clanky/obcanske-pravo/vybrane-problemy-prvni-novely-obcanskeho-zakoniku-cast-ii>.

²¹² Nejvyšší soud ČR se v usnesení ze dne 23. srpna 2017, sp. zn. 22 Cdo 4741/2015 zabýval problémem, zdali může být spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce (garážového stání) samostatným předmětem předkupního práva, resp. také zdali může být výkon předkupního práva projevem zneužití práva, přičemž došel k závěru, že ano. Ke stejnému závěru došel stejný senát Nejvyššího soudu ČR ve svém rozsudku ze dne 17. ledna 2017, sp. zn. 22 Cdo 5064/2015, ve kterém uvedl tuto právní větu: „*Uplatnění zákonného předkupního práva podílovým spoluvlastníkem může být zneužitím práva.*“

zmíněný problém by měla připravovaná novela, která by vyjmula spoluvlastnické podíly na jiné jednotce zahrnující nebytový prostor jako příslušenství.²¹³

Další výkladová nejasnost vyvstává v souvislosti s ustanovením § 1187 odst. 1 OZ 2012, podle kterého má nájemce předkupní právo k nebytovému prostoru, pokud ten byl pronajat v souvislosti s nájmem bytu. Otázkou pak je, na které nebytové prostory bude dané ustanovení dopadat. Nejčastěji se jedná o garáže, nicméně v úvahu připadá i další nebytové prostory jako ateliéry či provozovny. Podle Schödelbauerové je klíčová spíše věcná a funkční souvislost s nájmem bytu, než pronájem na základě jediné smlouvy.²¹⁴ S tím lze jednoznačně souhlasit, jelikož podle mého názoru totiž nemusí být dána u uzavírání nájemní smlouvy k bytové jednotce a nájemní smlouvy k nebytovému prostoru dána souvislost jiná než právě souvislost s nájmem bytu, zejména nemusí být dána souvislosti časová či místní. Lze si například představit, že garáže či další jiné nebytové prostory budou k domu přistaveny až dlouhou dobu poté, co bude dům rozdělen na bytové jednotky, přičemž ale stále bude trvat stav před prvním převodem jednotky. V souvislosti s nájmem bytu tedy bude uzavřena nová nájemní smlouva pouze ke garáži či jinému nebytovému prostoru, a to až několik let po uzavření nájemní smlouvy. Zachována je tedy souvislost s nájmem bytu, ale není zde dána souvislost časová, což však dle mého názoru neznamená vyloučení aplikace ustanovení § 1187 odst. 1 OZ 2012. Je však potřeba upozornit, že vždy se musí jednat o nebytové prostory v témže domě. Pokud by tedy došlo k nájmu např. garáže, která by se však nacházela v jiném domě, předkupní právo by se na tuto garáž nevztahovalo.

4.3. Pluralita předkupních práv

Lze si představit mnoho situací, kdy k jedné věci bude zřízeno větší množství předkupních práv. Situace podle mého názoru v praxi může nastat poměrně často, přičemž se jedná o situaci problémovou, nikoli však neřešitelnou. Tato podkapitola je zaměřena zejména na dvě mnohosti předkupních práv k jedné věci, a to pluralita subjektů a pluralita věcných předkupních práv, přičemž ta je podle mého názoru nejproblémovější.

²¹³ NEVRKLA, Luboš. Předkupní právo ke garážovému stání vyřeší až novela. In epravo.cz [online]. [cit. 2019-06-03]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/predkupni-pravo-ke-garazovemu-stani-vyresi-az-novela-108878.html>.

²¹⁴ SCHÖDELBAUEROVÁ in KABELKOVÁ, E.; SCHÖDELBAUEROVÁ, P. op. cit., s. 160

4.3.1. Pluralita subjektu

První z možné plurality předkupních práv k jedné věci je pluralita subjektů v právním poměru z předkupního práva, příp. větší počet předkupních práv k jedné věci (tj. pluralita subjektů ve více právních poměrech z předkupního práva). Pokud si představíme situaci, ve které je k jedné věci nezávisle na sobě sjednáno několik obligačních předkupních práv, jedná se právě o situaci s více oprávněnými ve více právních vztazích. Je potřeba uvést, že situace dlužníka bude odvislá od počtu smluvních předkupníků, kteří realizují předkupní právo. V případě, že předkupní právo bude chtít vykonat jen jeden předkupník, situace zůstane bezproblémová. V případě, že předkupní právo realizuje více předkupníků, dlužník může plnit jen některému z nich a u ostatních bude připadat náhrada škody z porušení smlouvy.²¹⁵ Domnívám se tak, že je na dlužníkovi, kterému z předkupníků splní, přičemž nemusí plnit dokonce žádnému z předkupníků a může plnit rovnou koupěchtivému. Dlužník však musí počítat se škodou, která může vzniknout předkupníkovi či předkupníkům, a povinností ji nahradit.

V souvislosti nesplněním povinnosti nabídnout věc k výkonu obligačního předkupního práva lze uvést i praktický aspekt sjednávání smlouvy o zřízení předkupního práva, na který upozorňuje i Sabotinov.²¹⁶ Jako smluvní ujednání lze totiž jednoznačně doporučit ujednání smluvní pokuty pro případ porušení předkupního práva, což vylepší postavení předkupníka, umožní vyhnout se často marným snahám žaloby na splnění povinnosti a též nahradí nutnost žalovat na náhradu škody, což bývá často složité s ohledem na určení výše vzniku skutečné škody a na další aspekty žalob na náhradu škody (zejména příčinná souvislost).

Odlišnou situací bude, když bude více dlužníků zavázáno na základě jednoho právního poměru z předkupního práva. O této situaci můžeme pojednat ve dvou rovinách, a to jako o konkurenci smluvního a zákonného předkupního práva (o té podrobněji dále) a jako o pluralitě dlužníků vůči předkupníkovi. Co se týče plurality dlužníků vůči předkupníkovi, je potřeba uvést, že se vlastně jedná o více právních poměrů k více věcem – více ideálních podílů na věci.²¹⁷ Mám za to, že v takovém

²¹⁵ SVOBODA, L. op. cit., s. 32

²¹⁶ SABOTINOV in SYRUČEK, Vladimír; SABOTINOV, Vencislav et al. *Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2018, s. 157

²¹⁷ SVOBODA, L. op. cit., s. 33

případě bude každý z dlužníků zavázán samostatně, přičemž nesplnění povinnosti plynoucí z předkupního práva jednoho dlužníka nemůže mít vliv povinnosti dlužníka druhého. To vyplývá podle mého z toho, že dlužníkem v právním vztahu z předkupního práva mohou být pouze k věci v mém vlastnictví. Vzhledem k pojetí podílového spoluvlastnictví, kde každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého ideálního podílu na věci, tak jediné rozumné řešení je, že každý je dlužníkem z předkupního práva pouze ve vztahu ke svému podílu na věci.

Třetí možností plurality subjektů pak je pluralita předkupníků k jedné věci. Zde bude stěžejní, jak vznikla mnohost předkupníků. Vznikla-li okolností nezávisle na vůli předkupníků (např. pořízením pro případ smrti), výkon předkupního práva se bude řídit obecnou úpravou v OZ 2012, tj. ustanovením § 2141 OZ 2012.²¹⁸ Problémovější však bude situace, pokud sjednávajíce předkupní právo ujednají si prodávající (vlastníci věc v podílovém spoluvlastnictví), že věc prodají do výlučného spoluvlastnictví třetí osobě. Podle Svobody v takovém případě podíly na věci při převodu zaniknou, jelikož se sloučí v rukách nového vlastníka, a tak zanikne předmět předkupního práva, pročež zanikne samotný právní poměr z předkupního práva.²¹⁹ Uvedené řešení je však podle mého názoru překonané, jelikož s ohledem na ustanovení § 2141 OZ 2012 lze dovodit, že předkupní právo bude náležet předkupníkům společně a bude se postupovat v souladu s tímto ustanovením.

4.3.2. Konkurence zákonného a smluvního předkupního práva

Další možnou konkurencí je případ, kdy k jedné věci je sjednáno smluvní předkupní právo zároveň s předkupním právem zákonným. V odborné literatuře názory na tuto konkurenci velmi různí. Zatímco Fiala zastává názor, podle kterého při kolizi zákonného a smluvního předkupního práva bude mít vždy přednost zákonné předkupní právo, což dokonce považuje za samozřejmé,²²⁰ Svoboda zastává opačný názor, když tvrdí, že: „Nelze stanovit, nějakou přednost jednoho z práv, jejich vzájemnou sílu.“²²¹ Barešová a Baudyš dokonce uvažují o tom, že souběh zákonného a smluvního předkupního práva je vyloučen úplně, když uvádějí, že pro věc, která je předmětem

²¹⁸ K tomu srov. ust. § 2141 OZ 2012, které zní: „Náleží-li předkupní právo několika osobám společně, mohou je uplatnit jen v celku. Zanikne-li však předkupní právo některé z nich, nebo neuplatní-li je, mohou zbývající předkupníci předkupní právo uplatnit v celku.“

²¹⁹ SVOBODA, L. op. cit., s. 33-34

²²⁰ FIALA, J. op. cit., s. 23

²²¹ SVOBODA, L. op. cit., s. 35

zákonného předkupního práva již nelze sjednat smluvní předkupní právo, jelikož tím by zákonné předkupní právo bylo narušeno.²²²

Přikláním se k názoru, že nelze určit, které z předkupních práv má přednost. V případě, že takový konflikt nastane, zřejmě mohou oba předkupníci uplatnit oprávnění, která plynou z jejich právních poměrů z předkupních práv, přičemž bude-li se jednat o zákonné předkupní právo, bude se jednat o právo věcné, a tedy bude oprávnění silnější. Nelze však mluvit o automatické přednosti zákonného předkupního práva. Navíc, je-li smluvní předkupní právo ujednáno jako právo věcné, uvedené řešení zjevně nebude postačovat a bude se jednat o konkurenci věcných, která je podrobněji rozebrána níže.

4.3.3. Konkurence věcných předkupních práv

V neposlední řadě lze uvést souběh věcných předkupních práv. Obecně lze k souběhu věcných předkupních práv uvést, že je možný, neboť není ničím vyloučen²²³, a že počet existujících věcných předkupních práv k jedné věci jako předmětu předkupního práva je teoreticky neomezený.²²⁴ Souběh předkupních práv nemusí činit žádné problémy, lze-li je vykonávat bez ohledu na ostatní. Věcná práva si však mohou konkurovat, což může v praxi činit velké potíže.

Surgová uvádí, že řešení této problematické situace by měl nastolit zákonodárce, a to tak, aby nemohla nastat situace, kdy dlužník by se musel rozhodovat, které z předkupních práv poruší. Přitom si lze představit situace, ve které by k takovému konfliktu došlo, a tak v úvahu připadají obecné právní principy jako např. *lex posterior derogat priori* či *lex specialis derogat generali*.²²⁵ Lze vyjádřit souhlas s názorem, že právě zákonodárce by měl přistoupit k přijetí takové úpravy, která by konflikt řešila. Jelikož však tak nečiní (resp. nečiní důsledně), je potřeba jej vyřešit s ohledem na platně přijatou úpravu. Tégl na rozdíl od Surgové nabízí ještě další řešení, která mohou spočívat tzv. principu pořadí nebo v tzv. principu redukce. Zjednodušeně řečeno, princip pořadí spočívá v tom, že při kolizi věcných předkupních práv má přednost to, které vzniklo jako první, a tedy je první v pořadí (neobstojí zde časový test). Není však

²²² BAREŠOVÁ, E.; BAUDYŠ, P. op. cit., s. 436

²²³ POROD in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 2170

²²⁴ TÉGL, Petr. O kolizi limitovaných věcných práv a způsobech jejího řešení (pokus o uvedení do problematiky). *Právní rozhledy*, roč. 2016, č. 20, s. 687

²²⁵ SURGOVÁ, M. op. cit., str. 62

vyloučeno, že některá věcná předkupní práva mohou vzniknout současně, tj. budou mít totožné pořadí. V takovém případě je vhodné doplnit tzv. princip pořadí o tzv. princip redukce. Princip redukce pak spočívá v tom, že veškerým kolidujícím předkupním právům bude vyhověno, avšak zároveň dojde k jejich restrikci, aby právě mohlo být všem kolidujícím předkupním právům vyhověno.²²⁶ Domnívám se, že vhodné řešení spočívá v uplatnění principu přednosti, přičemž pokud by za jeho užití kolidovala už jen některá práva v stejném pořadí, tj. pokud by se na prvním místě v pořadí vyskytovalo více věcných předkupních práv, užilo by se princip redukce.

Zvláštním případem plurality předkupních práv pak byla konkurence předkupního práva k zemědělskému závodu a předkupního práva k rodinnému závodu. Bylo tomu tak do novely OZ 2012, za situace, kdy rodinný závod byl zároveň závodem zemědělským. Jedná se o kolizi absolutně působících práv k téže věci, přičemž Holub uvádí, že: „*Nelze přitom s jistotou říci, že by § 704 představoval lex specialis vůči § 1125 (resp. naopak).*“²²⁷ Nutno dodat, že se zde jedná o dvě různá zákonná předkupní práva věcná s odlišným okruhem oprávněných. Jelikož zákonodárce nepřijal ustanovení, které by řešilo zmíněnou kolizi, je potřeba hledat řešení v obecných možných způsobech řešení, která jsou uvedeny výše.

Hrabánek pak uvádí jako další možnou zvláštní kolizi předkupních práv kolizi zákonného předkupního práva spoluvlastníků a předkupního práva vlastníka pozemku vůči stavbě na pozemku, resp. vlastníka stavby vůči vlastníkovi pozemku, na kterém stavba stojí. Ke kolizi dochází, je-li stavba nebo pozemek ve spoluvlastnictví.²²⁸ Pro lepší představu lze uvést příklad, podle kterého je stavba ve vlastnictví tří osob, osob A, B a C. Pozemek je ve vlastnictví osoby A. Osoba B chce převést svůj podíl na stavbě, přičemž z předkupního práva spoluvlastníků jsou předkupníky osoba A a osoba C, ale dále je z jiného zákonného předkupního práva předupníkem znovu osoba A. Řešení zřejmě opět bude spočívat v přijetí nabídky s ohledem na časový aspekt, tedy že dřívější přijetí nabídky znamená výkon předkupního práva, a tedy i převod vlastnictví, což nepochybně spěje k zániku vlastnického práva dlužníka k předmětu předkupního práva, a tedy i k zániku jiných předkupních práv.

²²⁶ TĚGL, Petr. O kolizi limitovaných věcných práv a způsobech jejího řešení (pokus o uvedení do problematiky). *Právní rozhledy*, 2016, č. 20, str. 687

²²⁷ HOLUB in MELZER, F.; TĚGL, P. et al. Svazek IV/1. op cit. s. 248

²²⁸ HRABÁNEK in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., str. 3033

4.4. Trvání předkupních práv vzniklých podle neúčinné právní úpravy

Předkupní právo, jak již bylo uvedeno výše, může být dočasné nebo časově neomezené. V souvislosti s tím pak vyvstává otázka, zdali nějaká předkupní práva vzniklá za právní úpravy, která již byla zrušena, mohou stále přetrvávat, zejména v důsledku inter temporálních ustanovení. Příkladem může být předkupní právo podle zákona o právu stavby, které se udrželo za účinnosti OZ 1950 díky přechodnému ustanovení, přičemž je potřeba upozornit, že zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby je stále účinný předpis, který doposud nebyl zrušen. Jedná se však dle mého názoru o chybu zákonodárce, když právo stavby je od 1. ledna 2014 obsažena v OZ 2012.

Obecně lze uvést, že to, jestli po změně právní úpravy zůstala předkupní práva zachována, se odvíjí od povahy předkupního práva. Jedná-li se o předkupní právo smluvní, které bude mít ve většině případů obligační účinky, řídí se tato dosavadní právní úpravou.²²⁹ V tomto případě se bude jednat zejména o smluvní předkupní práva podle OZ 1964 v jeho druhé etapě, přičemž takto zřízená předkupní práva mohou jistě existovat dodnes. Jinak je to u zákonných předkupních práv, která mají charakter věcněprávní. Obecným pravidlem je, že zákonná předkupní práva zanikla uplynutím 31. prosince 2013, pokud nejsou předmětem zvláštního přechodného ustanovení. To uvádějí např. Pelikán a Pelikánová, když píší, že „*S ohledem na výše uvedené lze poněkud zjednodušeně říci, že osobní, věcná a rodinná práva se od účinnosti nového zákoníku řídí novým právem, a to bez ohledu na to, kdy vznikla.*“²³⁰

Jedním z nejdůležitějších zákonných předkupních práv vzniklých za již zrušené právní úpravy je zákonné předkupní právo spoluvlastníků podle § 140 OZ 1964. Ačkoli se jedná o zákonné předkupní právo, tedy právo věcné, nezaniklo k 1. lednu 2014, a to z důvodu zvláštního přechodného ustanovení OZ 2012, podle kterého došlo k zániku těchto předkupních práv až k 1. lednu 2015. Výjimkou ze zániku jsou předkupní práva, jejichž předmětem je zemědělský závod nebo rodinný závod.²³¹ Vzhledem k úpravě zákonného předkupního práva obsažené v § 1125 OZ 2012 před novelou OZ 2012 tak předkupní práva spoluvlastníků vzniklá podle OZ 1964 nezanikla ani k 1. lednu 2015, jestliže svým obsahem dále odpovídala předkupním právům podle nové právní úpravy

²²⁹ K tomu srov. ust. § 3028 OZ 2012

²³⁰ PELIKÁNOVÁ; PELIKÁN in ŠVESTKA, Jiří; DVORÁK, Jan; FIALA, Josef et al. *Občanský zákoník: komentář. Svazek VI.* 1. vyd. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1340

²³¹ K tomu srov. ust. § 3062 OZ 2012

(zemědělský či rodinný závod jako předmět předkupního práva). Tato výjimka neznamená zásadní průlom, a to vzhledem k pravidlu tzv. nepravé retroaktivity podle přechodného ustanovení § 3028 odst. 2 OZ 2012.²³²

V úvahu připadá smluvní prodloužení daného předkupního práva, nicméně takové předkupní právo by po 1. lednu 2015 mělo povahu smluvního předkupního práva a nikoli zákonného.²³³ Vzhledem k tomu, že novelou OZ 2012 se zákonné předkupní právo spoluvlastníků znovu objevilo v platné právní úpravě, zánik předkupních práv podle § 140 OZ 1964 by nemělo působit problémy. Vyzdvihují však, že v období od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2017 tu zákonné předkupní právo spoluvlastníků nebylo, pročez spoluvlastníci, kteří chtěli svůj spoluvlastnický podíl zcizit, nicméně nechtěli, aby se dostal do rukou zbylých spoluvlastníků, toho mohli v tomto období využít.

Odlišně se zákonodárce postavil k předkupním právům spoluvlastníků vzniklých nezávisle na jejich vůli a k zemědělskému závodu, jelikož nepřijal žádná přechodná ustanovení, která by se jich týkala, ani se jinak nepostavil konfliktu těchto dobíhajících předkupních práv s novou právní úpravou. I zde bude nutné užít přechodnou úpravu obsaženou v ustanovení § 3028 OZ 2012, tedy tzv. nepravou retroaktivitu, čímž dojdeme k tomu, že dosavadní předkupní práva podle rušené právní úpravy k 1. lednu 2018 zaniknou a nově se budou uplatňovat jen platná předkupní práva podle daných ustanovení.²³⁴ Jedná se podle mého názoru o nesprávně provedenou změnu, nicméně nejedná se o krok překvapivý, jelikož změna právní úpravy zákonného předkupního práva spoluvlastníků není ve své komplexnosti zákonodárcem vůbec řešena korektně, přičemž není dokonce ani odůvodněna.

Co se týče nároků z předkupních práv, je potřeba uvést, že těch je možné se domáhat i po zrušení zákonné úpravy, která tvoří podklad pro tato zákonná předkupní práva. K tomuto závěru dospěla i judikatura. Jako příklad lze uvést rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. března 2018, sp. zn. 22 Cdo 741/2018, ve kterém Nejvyšší soud ČR posuzoval otázku uplatnění nároku z předkupního práva po zrušení předkupního práva, přičemž dospěl k názoru, že těchto nároků je možné se domáhat, došlo-li k porušení za platnosti předkupního práva. Pro úplnost dodávám, že Nejvyšší soud ČR rovněž v uvedeném rozsudku řešil, zdali není delší časový odstup mezi uplatněním

²³² REMEŠ in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 3038-3039

²³³ REMEŠ in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 3038

²³⁴ Tamtéž, s. 3039

předkupního práva a jeho porušením, resp. okamžikem, kdy se o porušení předkupník dozvěděl, jednání v rozporu s dobrými mravy a zneužití práva. Nejvyšší soud ČR došel k závěru, že pozdní uplatnění nároku z předkupního práva samo o sobě není zneužitím, nicméně společně s dalšími podstatnými okolnostmi případu se může jednat o nemravné jednání a zneužití práva.

4.5. Aplikace předkupního práva u bezúplatných převodů

Častou otázkou vystávající v souvislosti s předkupním právem je otázka, zdali se předkupní právo uplatní i na převody bezúplatné (typicky darování), nebo výlučně na převody úplatné (typicky koupě). Odborná veřejnost se na této otázce nemůže shodnout. Není přitom možné vycházet pouze z jazykového výkladu daného institutu, který nutně inklinuje k závěru, že předkupní právo se uplatní pouze u koupě věci. Systematickým výkladem, kdy obecnou úpravu předkupního práva najdeme v úpravě kupní smlouvy jako její vedlejší ujednání, by snad též naznačoval, že předkupní právo se uplatní jen u koupě věci. Systematický výklad však není možné použít, jednak s odkazem na ustanovení § 2140 odst. 2 OZ 2012, podle kterého lze předkupní právo sjednat i při jiné než kupní smlouvě, příp. úplně bez souvislosti s převodem věci, ale také s argumentem, že předkupní právo se nachází i na odlišných místech OZ 2012, a dokonce i v jiných zákonech. Otázka ohledně aplikace předkupního práva i na bezúplatné převody navíc vyvstává zpravidla u předkupních práv zákonných. Teleologický výklad je rovněž sporný, jelikož jednak ani u něj nepanuje shoda u odborné veřejnosti, ale také se účel jednotlivých předkupních práv může značně lišit. Je tedy potřeba podrobněji popsat vývoj tohoto sporu, který se začal vyvíjet zejména se zavedením zákonného předkupního práva spoluvlastníků v OZ 1964.

Ještě za účinnosti OZ 1964 se odborná veřejnost nemohla shodnout, zdali se předkupní právo, zejména zákonné předkupní právo spoluvlastníků, uplatní i na převody bezúplatné. Lze dohledat početné zastoupení obou názorů, přičemž jako příklad názoru příklánějícímu se k aplikaci předkupního práva pouze k převodům úplatným lze uvést názor Zuklínové²³⁵, opačný názor pak sdílí např. Holub a Pokorný,

²³⁵ ZUKLÍNOVÁ in ELIÁŠ, Karel et al. *Občanský zákoník: velký akademický komentář. Úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. Svazek 1. 1. vyd. Praha : Linde Praha a.s., 2008, s. 628

kterí uvádějí, že: „*I převod darovací smlouvou je nutno považovat za převod ve smyslu § 140.*“²³⁶

Judikatura tuto otázku pro účinnost OZ 1964 vyřešila až v říjnu roku 2010, a to konkrétně Nejvyšší soud ČR svým rozsudkem ze dne 20. října 2008, sp. zn. 22 Cdo 2408/2007, podle kterého se předkupní právo spoluvlastníků uplatní pouze v případě prodeje spoluvlastnického podílu a nikoli pro případy darování. Rozsudek byl publikován i v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek NS č. 8/2009 a dočasně tak vyřešil daný spor. Ústavní konformitu rozsudku přezkoumával i Ústavní soud ČR, když byl rozsudek napaden zejména pro porušení vlastnického práva. Ústavní soud ČR však argumentaci Nejvyššího soudu ČR i závěry v rozsudku obsažené za Ústavně konformní a ústavní stížnost odmítl pro zjevnou neopodstatněnost.²³⁷ Nutno dodat, že slovenská judikatura došla k opačnému názoru, a to ještě o tři roky dříve, když v rozsudku Nejvyššího soudu SR ze dne 25. října 2005, sp. zn. 1 Cdo 102/2005 Nejvyšší soud SR dovodil, že předkupní právo spoluvlastníků se uplatní i v případě darování.

OZ 2012 ve znění účinném od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2017 ve svém ustanovení § 1124 odst. 2 normoval, že předkupní právo spoluvlastníků se uplatní i na případy, kdy je spoluvlastnický podíl převáděn bezúplatně, přičemž v takových případech bylo možné předkupní právo vykonat za cenu obvyklou. OZ 2012 však šel ještě dál, když určil, že uvedené pravidlo se uplatní i v jiných případech zákonného předkupního práva. Nebylo tak možné pochybovat o tom, zdali se uplatní předkupní právo u zákonných předkupních práv. Zjednodušeně řečeno existovaly dvě možnosti. První, kdy jiný zákon upravoval zákonné předkupní právo odlišně, přičemž určoval, že se uplatní jen na určité převody (např. předkupní právo podle stavebního zákona). V takovém případě se jednalo o úpravu zvláštní k obecné právní úpravě v OZ 2012, protože se uplatnila tato výslovná zvláštní úprava. V takovém případě však nemohla vyvstat pochybnost. Druhá možnost byla, že u jiných zákonných předkupních práv nebylo explicitně uvedeno (ani implicitně), zdali se uplatní i při bezúplatných převodech. V takovém případě se právě uplatnilo pravidlo uvedené v ustanovení § 1124 odst. 2 OZ 2012 před novelou OZ 2012.

²³⁶ HOLUB; POKORNÝ in HOLUB, Milan et al. Občanský zákoník: komentář: Svazek 2., § 488-880. 2., aktualiz. a dopl. vyd. Praha : Linde Praha a.s., 2003, s. 334

²³⁷ K tomu srov. usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 27. ledna 2011, sp. zn. III. ÚS 3688/10

S novelou OZ 2012 se navrátila nejistota, to však jen částečně. Ustanovení § 1124 odst. 2 OZ 2012 ve znění po novele OZ 2012 normovalo, že předkupní právo u bezúplatných převodů se uplatní pouze u zákonného předkupního práva spoluvlastníků podle § 1124 odst. 1 OZ 2012, přičemž spoluvlastnický podíl je opět možné vykoupit za cenu obvyklou. O jiných předkupních právech však toto ustanovení mlčí. Vzhledem k tomu, že novelou bylo pravidlo o aplikaci u jiných zákonných předkupních práv, lze na jednu stranu dovozovat, že úmyslem zákonodárce bylo, aby se předkupní právo na bezúplatné převody opět nevztahovalo. Použitelná by tak znovu byla i výše uvedená judikatura a závěry v ní obsažené. Domnívám se však, že se může jednat i o legislativní opomenutí, jelikož úmysl zákonodárce provedený novelou OZ 2012 není zřejmý a celá změna koncepce předkupního práva spoluvlastníků tak není srozumitelná. Podle mého je tak znovu vytvořen prostor k diskusi ohledně uplatnitelnosti předkupního práva i na bezúplatné převody, přičemž relevantní judikatura může být překonána. Remeš se domnívá podobně, když uvádí, že se otázka dopadu jednotlivých předkupních práv i na bezúplatné převody opět otvírá.²³⁸

Pro úplnost pak dodávám, že se nabízí jednoduché zneužití závěrů o neuplatnění předkupního práva na bezúplatné převody. Lze si představit situace, kdy osoba „naoko“ převede předmět předkupního práva darovací smlouvou, přičemž příslušnou částku rovnající se kupní ceně, kdyby se věc převáděla úplatně, si strany vyrovnají bez souvislosti s darovací smlouvou. To se nabízí např. u nemovitých věcí, kdy by darovací smlouva sloužila jako podklad katastru nemovitostí k zápisu vlastnického práva k nemovité věci. Na podobné situace je potřeba nahlížet optikou ustanovení § 555 odst. 2 OZ 2012²³⁹, tedy jako na simulované, předstírané právní jednání. Melzer k simulovanému právnímu ujednání uvádí, že: „*Simulované právní jednání činí jednající, zpravidla strany simulované smlouvy, s úmyslem oklamat třetí osoby (předstírací úmysl)*.“²⁴⁰ Právní jednání simulované se tak musí posoudit podle jeho pravé povahy, a tedy u výše uvedeného příkladu se bude jednat o smlouvu kupní, kde kupní cena se bude rovnat částce, kterou si mezi sebou strany vyrovnaly mimo souvislost se simulovanou darovací smlouvou. Dlužník by tak nesplnil nabídkovou povinnost

²³⁸ REMEŠ in PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. et al. op. cit., s. 1142

²³⁹ Ust. § 555 odst. 2 OZ 2012 zní: „*Má-li být určitým právním jednáním zastřeno jiné právní jednání, posoudí se podle jeho pravé povahy.*“

²⁴⁰ MELZER in MELZER, Filip; TĚGL, Petr et al. *Občanský zákoník: velký komentář: Svazek III: § 419-654*. 1. vyd. Praha : Leges, 2014, s. 580

plynoucí z právního poměru z předkupního práva, a tak by se vystavoval rizikům z toho plynoucím.

Pro úplnost je k simulovanému jednání potřeba dodat, že jelikož je to jednání klamavé, mající za cíl oklamat třetí osobu, jedná se o jednání nepoctivé, které nepožívá právní ochrany, jelikož nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého činu.²⁴¹

²⁴¹ K tomu srov. ust. § 6 odst. 2 OZ 2012

Závěr

Tato práce se věnuje institutu předkupního práva jako jednomu z institutů soukromého práva, který existoval již v římském právu, který ale i přes jeho dlouhou dobu existence je stále poměrně problematickým institutem, nad který v právní teorii nepanuje úplná shoda. O problematičnosti institutu svědčí též množství praktických problémů, které v souvislosti s předkupním právem vyvstávají. Cílem této práce bylo popsat předkupní právo v teoretické rovině, následně pak rozebrat platnou právní úpravu (především) v občanských zákonících, a to jak v již zrušené právní úpravě, tak v platné právní úpravě. V neposlední řadě pak cílem práce bylo popsat některé specifické problémy související s předkupním právem a nabídnout možná řešení.

S ohledem na vytyčené cíle jsem v této práci popsal předkupní právo v teoretické rovině, což znamená, že jsem vymezil teoretické konstrukce spolu s důvody, ze kterých se předkupní právo sjednává. K teoretickým konstrukcím však lze uvést, že ty neodpovídají důsledně pojetí předkupního práva, které se navíc různí s ohledem na jeho povahu, důvod vzniku nebo časový aspekt. Naopak motivy stojící za sjednáváním předkupního práva jsou právní teorií spolehlivě a panuje na nich zřejmě shoda. Dále jsem vymezil prvky právního poměru z předkupního práva a dělení předkupního práva, a to podle jeho povahy, důvodu vzniku a s ohledem na časový aspekt. Tyto odlišná předkupní práva navíc mají v praxi částečně své vlastní charakteristické rysy, kterými se od ostatních předkupních práv odlišují.

Po popisu předkupního práva z teoretického hlediska jsem přistoupil k rozboru platné právní úpravy. Institut předkupního práva je institutem problematickým také v důsledku jeho nevyrovnaného vývoje v různých občanských zákonících. Právní úprava předkupního práva obsažená v OZO přejímala rakouskou právní úpravu, která sama o sobě velké potíže nevyvolávala a ani toto přejetí recepční normou nevyvolala nějaké obtíže. V OZO bylo upraveno pouze smluvní předkupní právo jako vedlejší ujednání při tržové smlouvě, což byla úprava zjevně postačující. Nevyrovnanost lze spatřovat od té doby v každém občanském zákoníku, přičemž na to navazují i další právní předpisy. OZ 1950 byl kodexem, u kterého byl kladen důraz především na rychlost jeho přípravy a přijetí, což se muselo nutně projevit i obsažené právní úpravě. Na druhou stranu, OZ 1950 obsahoval krom smluvního předkupního práva

i předkupní práva zákonná. Nutno však dodat, že při přípravě došlo i k určitému ideologickému zbarvení. OZ 1964 pak zejména s ohledem na politické, sociální a ekonomické uspořádání po značnou dobu své účinnosti úplně otočil směr, kterým se předkupní právo do té doby ubíralo, když na určitou dobu předkupní právo z právní úpravy pojmově úplně vymizelo. To však neznamená, že předkupní právo vymizelo z praxe. Po revoluci a „velké“ novele OZ 1964 pak došlo k určitému návratu předkupního práva. Krom předkupního práva jako vedlejšího ujednání u kupní smlouvy bylo přidáno též zákonné předkupní právo spoluvlastníků, které je částí odborné veřejnosti odmítáno. Výše uvedenému vývoji předkupního práva v občanských zákonících, které již byly zrušeny, se věnovala kapitola 2. této práce, přičemž povrchně bylo potřeba pojednat o předkupních právech v jiných právních předpisech. Jedná se zejména o předpisy veřejnoprávní, přičemž některá předkupní práva upravená těmito předpisy jsou již zaniklá, zatímco některá, podle mého názoru, mohou stále existovat. OZ 2012 do značné míry převzal úpravu z OZ 1964 i z dalších právních předpisů a zároveň stanovil určitá pravidla, která dokázala vyřešit některé související problematické otázky, nicméně s novelou OZ 2012 tyto otázky znovu vyvstaly. OZ 2012 by jistě tyto otázky řešit měl (měl by obsahovat příslušnou právní úpravu), a to zejména s ohledem na to, že jako obecný právní kodex obsahuje i další předkupní práva do té doby v občanských zákonících neobsažená (předkupní právo související s právem stavby, předkupní právo k bytové jednotce, předkupní právo k rodinnému závodu). S novelou OZ 2012 však došlo jednak k návratu částí teorie odmítanému zákonnému předkupnímu právu spoluvlastníků, ale zároveň bylo odstraněno pravidlo odstraňující určité výkladové nejasnosti.

V poslední části jsem uvedl některé problematické otázky související s předkupním právem, které se poměrně často objevují v praxi, a naznačil možné způsoby řešení. Lze uvést otázku problematické novely OZ 2012. Ta podle mého názoru více otázek přinesla, než zodpověděla (stran předkupního práva), a to zejména ohledně aplikace předkupního práva u bezúplatných převodů, čemuž se práce rovněž věnuje. Dále se jedná o problematiku předkupního práva v souvislosti s bytovým spoluvlastnictvím, kde podle mého nelze spolehlivě nabídnout řešení, které může přinést jedině zákonodárce. Co se týče plurality předkupních práv, lze uvést, že existuje více možností souběhů předkupních práv, přičemž některé tvoří výkladové potíže, jiné nikoli.

Cílem této práce nebylo komplexní pojednání o předkupním právu, a to i např. v jeho evropských souvislostech, což by jistě bylo zajímavé, nicméně pro omezený rozsah práce se práce zaměřila na platnou úpravu předkupního práva v jeho historických souvislostech, jeho porovnání s teoretickým popisem předkupního práva a vybrané otázky s předkupním právem související. Cíle stanovené v úvodu této práce tak byly naplněny, nicméně závěrem jsem nucen uvést, že právní problematika předkupního práva nebyla prací (vzhledem k rozsahu práce ani být nemohla) plně vyčerpána, nicméně mám za to, že vytyčené cíle práce splněny byly. Ačkoli se odborná veřejnost tématu v minulosti poměrně hojně věnoval, zájem o předkupní právo v nové úpravě ochladl, což je pro mě velmi překvapivé jednak s ohledem na nové zpracování předkupního práva, jednak hojně zastoupení předkupních práv v občanském zákoníku, ale také s ohledem na značné změny, které za tak krátkou dobu stihly předkupní právo potkat.

Seznam použitých zdrojů

1. Monografie

BAREŠOVÁ, Eva; BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: právní předpisy, komentář, judikatura*. 4., rozš. a dopl. vyd. Praha : C. H. Beck, 2007. ISBN: 978-80-7179-594-0.

ČÁP, Jiří; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. 1. vyd. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. ISBN: 978-80-7357-475-8.

DVOŘÁK, Jan; MALÝ, Karel et al. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. 1. vyd. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2011. ISBN: 978-80-7357-753-7.

ELIÁŠ, Karel et al. *Občanský zákoník: velký akademický komentář. Úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. Svazek 1. 1. vyd. Praha : Linde Praha a.s., 2008, ISBN: 978-80-7201-687-7.

ELIÁŠ, Karel et al. *Občanský zákoník: velký akademický komentář. Úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. Svazek 2. 1. vyd. Praha : Linde Praha a.s., 2008, ISBN: 978-80-7201-687-7.

ELIÁŠ, Karel; ZUKLÍNOVÁ Michaela. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. 1.vyd. Praha : Linde Praha a.s., 2001. ISBN: 80-7201-303-0.

FIALA, Josef et al. *Občanské právo*. 2. aktualiz. a dopl. vyd. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2012. ISBN: 978-80-7357-948-7.

GERLOCH, Aleš. *Teorie práva*. 7. aktualiz. vyd. Plzeň : Aleš Čeněk, 2017. ISBN: 978-80-7380-652-1.

HÁSOVÁ, Jiřina; MORAVEC, Tomáš et al. *Insolvenční zákon: komentář*. 3. vyd. Praha : C. H. Beck, 2018. ISBN: 978-80-7400-691-3.

HOLUB, Milan et al. *Občanský zákoník: komentář: Svazek 2., § 488-880*. 2., aktualiz. a dopl. vyd. Praha : Linde Praha a.s., 2003. ISBN: 80-7201-406-4.

HOLUB, Milan; FIALA, Josef; BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Občanský zákoník: poznámkové vydání s judikaturou a literaturou (včetně věcného rejstříku): podle právního stavu k 1. 9. 2006*. 12. aktualiz. a dopl. vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2006. ISBN: 80-7201-602-4.

HRUŠÁKOVÁ, Milana; KRÁLÍČKOVÁ, Zdeňka; WESTPHALOVÁ, Lenka et al. *Občanský zákoník II. Rodinné právo. (§ 655-975): komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2014. ISBN: 978-80-7400-503-9.

HULMÁK, Milan et al. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2014. ISBN: 978-80-7400-287-8.

KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2013. ISBN: 978-80-7400-444-5.

KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 2., dopl. a přeprac. vyd. Praha : C. H. Beck, 1995. ISBN: 80-7179-031-1.

KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan et al. *Občanské právo hmotné*. Svazek 1. 4. aktualiz. a dopl. vyd. Praha : ASPI, a.s., 2005. ISBN: 80-7357-127-7.

KOZÁK, Jan; BROŽ, Jaroslav; DADAM, Alexandr et al. *Insolvenční zákon: komentář*. 4. vyd. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2018. ISBN: 978-80-7552-932-9

KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2. vyd. Praha : C. H. Beck, 2011. ISBN: 978-80-7400-400-1.

KUKLÍK, Jan et al. *Právníková dvouletka: Rekodifikace právního řádu, justice a správy v 50. letech 20. století*. Praha : Auditorium, 2014. ISBN: 978-80-87284-52-0.

MELZER, Filip; TÉGL, Petr et al. *Občanský zákoník: velký komentář. Svazek IV/1, § 655-975*. 1. vyd. Praha : Leges, 2016. ISBN: 978-80-7502-004-8.

MELZER, Filip; TÉGL, Petr et al. *Občanský zákoník: velký komentář. Svazek III. § 419-654*. 1. vyd. Praha : Leges, 2016. ISBN: 978-80-7502-003-1

NOVOTNÝ, Marek; FIALA, Josef; HORÁK, Tomáš et al. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. 4., dopl. a přeprac. vyd. Praha : C. H. Beck, 2011. ISBN: 978-80-7400-363-9.

OTTO, Jan. *Ottův slovník naučný: Svazek XXI*. Praha : Otto, J., 1904. ISBN: 80-7203-289-5

PAULDURA, Lukáš et al. *Slovník právních pojmů: občanský zákoník*. 1. vyd. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN: 978-80-7478-660-0.

PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír et al. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2017. ISBN: 978-80-7400-653-1.

PRAŽÁK, Zbyněk. *Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku: komentář k § 1721-2893 OZ podle stavu k 1. 4. 2017 ve znění zákona č. 460/2016 Sb.* Praha : Leges, 2017. ISBN 978-80-7502-158-8.

ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Svazek 1., Praha : CODEX Bohemia, 1998. ISBN: 80-85963-61-2.

ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Svazek 4., Praha : CODEX Bohemia, 1998. ISBN: 80-85963-79-5.

SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva. (§ 976-1474): komentář*. Praha : C. H. Beck, 2013. ISBN: 978-80-7400-499-5.

SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. 1. vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. ISBN: 978-80-7201-715-7.

SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2005. ISBN: 80-7179-352-3.

SVOBODA, Karel; SMOLÍK, Petr; LEVÝ, Jiří et al.; *Občanský soudní řád: komentář*. 2. vyd., Praha : C. H. Beck, 2017. ISBN: 978-80-7400-673-9.

SYRUČEK, Vladimír; SABOTINOV, Vencislav et al. *Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2018. ISBN: 978-80-7400-701-9.

ŠTENGLOVÁ, Ivana; HAVEL, Bohumil; CILEČEK, Filip et al. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 2. vyd., Praha : C. H. Beck, 2017. ISBN: 978-80-7400-540-4.

ŠVESTKA, Jiří; SPÁČIL, Jiří; ŠKÁROVÁ, Marta et al. *Občanský zákoník I: § 1 až 459: komentář*. 2. vyd., Praha : C. H. Beck, 2009. ISBN: 978-80-7400-108-6.

ŠVESTKA, Jiří; SPÁČIL, Jiří; ŠKÁROVÁ, Marta et al. *Občanský zákoník II: § 460 až 880: komentář*. 2. vydání, Praha : C. H. Beck, 2009. ISBN: 978-80-7400-108-6.

ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef et al. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN: 978-80-7478-546-7.

ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef et al. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek V. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN: 978-80-7478-638-9.

ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef et al. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek VI. 1. vyd. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN: 978-80-7478-630-3.

TICHÝ, Luboš; PIPKOVÁ, Petra Joanna; BALARIN, Jan. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku: komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2014. ISBN: 978-80-7400-521-3.

2. Odborné články

ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace I. *Ad Notam*, roč. 2006, č. 1, s. 3

ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*, roč. 2009, č. 5, s. 153

ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*, roč. 2012, č. 10, s. 273

FIALA, Josef. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*, roč. 1992, č. 10, s. 18

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

LAJČÍKOVÁ, Anna. Vymezení předkupního práva podle § 101 StavZ v teorii i praxi. *Právní rozhledy*, roč. 2019, č. 8, s. 292

NEVRKLA, Luboš. Předkupní právo ke garážovému stání vyřeší až novela. In www.epravo.cz [online]. [cit. 2019-06-03]- Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/predkupni-pravo-ke-garazovemu-stani-vyresi-az-novela-108878.html>.

TÉGL, Petr. O kolizi limitovaných věcných práv a způsobech jejího řešení (pokus o uvedení do problematiky). *Právní rozhledy*, roč. 2016, č. 20, s. 687

TÉGL, Petr. Vybrané problémy první novely občanského zákoníku, část II. In www.pravniprostor.cz [online]. [cit. 2019-05-24]- Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/vybrane-problemy-prvni-novely-obcanskeho-zakoniku-cast-ii>.

3. Diplomové práce

SRPOVÁ, Veronika. *Zákonné a smluvní předkupní právo*. Plzeň, 2011. Diplomová práce. Západočeská univerzita v Plzni. Fakulta právnická, Katedra občanského práva.

Vedoucí práce Jan Pauly, Dostupný také z WWW:

<<https://theses.cz/id/vdus9c/?lang=en;furl=%2Fid%2Fvdus9c%2F>>

4. Seznam použitých právních předpisů

Zákon č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský

Zákon č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého

Zákon č. 65/1936 Sb., o stavebním ruchu

Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 106/1953 Sb., o bytové výstavbě, udržování a správě bytového majetku a jejich financován

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

Zákon č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku (zákon o mezinárodním obchodu)

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České socialistické republiky

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů

Zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony

5. Seznam použité judikatury

Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 13. července 1998, sp. zn. 16 Ca 672/97

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

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. dubna 2006, sp. zn. 25 Cdo 1071/2004

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

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

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. září 2011, sp. zn. 29 Cdo 3162/2009

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

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. prosince 2011, sp. zn. 30 Cdo 3387/2010

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. ledna 2017, sp. zn. 22 Cdo 5064/2015

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. srpna 2017, sp. zn. 22 Cdo 4741/2015

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. března 2018, sp. zn. 22 Cdo 741/2018

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

Usnesení Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 21. července 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 17. května 1922, sp. zn. Rv I 67/22

Rozsudek Nejvyššího soudu SR ze dne 25. října 2005, sp. zn. 1 Cdo 102/2005

6. Seznam ostatních zdrojů

Věcný záměr občanského zákoníku, dostupný také z WWW:
<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/vecny_zamer_OZ_2000.pdf>

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku, dostupná také z WWW:

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/OZ_Duvodova_zprava_11042011.pdf>

Důvodová zpráva k zákonu č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, dostupná také z WWW: <<https://www.beck-online.cz/bo/chapterviewdocument.seam?documentId=oz5f6mjzheyv6njqhfpi6q&rowIndex=0>>

Předkupní právo v občanském zákoníku

Abstrakt

Tato diplomová práce se věnuje institutu předkupního práva, a to v teorii i v platné právní úpravě. Hlavním cílem této práce je popsat institut předkupního práva takovým způsobem, aby bylo možné upozornit na problematické otázky, které vyvstávají v souvislosti s tímto institutem a případně též nastínit možný způsob řešení. Aby však bylo možné popsat praktické aspekty předkupního práva, je potřeba popsat předkupní právo též v teoretické rovině. Práce se v návaznosti na vytyčené cíle dělí do čtyř kapitol.

První kapitola práce se věnuje teorii předkupního práva, kde je ponechán prostor teoretickým konstrukcím, přičemž teorie vymezuje především pět možných konstrukcí. Práce popisuje též možné motivy vedoucí ke sjednávání předkupního práva, které lze dělit na motivy obranné a motivy směřující k nabytí věci. Dále jsou popsány prvky předkupního práva a jeho dělení. Druhá kapitola slouží jako teoretický podklad pro další kapitoly.

V druhé kapitole je pojednáno o původu předmětného institutu a jeho historickému vývoji v občanských zákonících, přičemž část této kapitoly se věnuje rovněž dalším předkupním právům nejen v soukromoprávní oblasti.

Třetí kapitola se věnuje současné právní úpravě předkupního práva napříč zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, přičemž již po čtyřech letech od účinnosti zákona zákonodárce značně pozměnil zákonné předkupní právo spoluvlastníků, na což je potřeba se zaměřit, což i práce činí. Pro větší přehlednost jsou předkupní práva v třetí kapitole rozdělena podle důvodu vzniku, tj. na předkupní práva zákonná a smluvní.

Čtvrtá kapitola se pak zaměřuje na aktuální otázky vyvstávající v praxi v souvislosti s institutem předkupního práva. Jedná se např. o legislativní změnu v pojetí zákonného předkupního práva spoluvlastníků, problémy související s předkupním právem u domů s byty nebo uplatnění předkupního práva i u bezúplatných převodů.

Klíčová slova: *předkupní právo, občanský zákoník, právo k věci cizí*

Pre-Emptive Right in the Civil Code

Abstract

This thesis deals with the institute of pre-emptive right both in theoretical terms and in valid legislation. The main objective of this work is to describe the institute of pre-emptive right in such a way that it is possible to draw attention to the issues which arise in connection with this institute and to outline possible solutions where appropriate. However, in order to describe the practical aspects of the pre-emptive right, it is also necessary to describe the pre-emptive right in theoretical level. Following the objectives set, the work is divided into five chapters.

The first chapter of the thesis deals with the theory of pre-emptive right where space is left to some theoretical constructions, with the theory defining five possible constructions in particular. The work also describes possible motives leading to the negotiation of the pre-emptive right, which can be divided into motives of the defence and motives leading to the acquisition. Furthermore, the elements of the pre-emptive right and its division are described. The second chapter serves as the theoretical basis for the next chapters.

The second chapter deals with the origin of the concerned institute and its historical development in civil codes, and part of this chapter discusses other pre-emptive rights not only in private sphere.

The third chapter concerns the current legislation of the pre-emptive right in Act 89/2012 Coll., the civil code, and four years after the law came into effect legislator has significantly modified the legal pre-emptive right of co-owners, what must be aimed at and what the author of this thesis does. For better clarity, the pre-emptive rights which are discussed in the third chapter are divided according to the reason of their origin, i.e. to legal pre-emptive rights and contract ones.

The fourth chapter is focused on the current issues which raise in practice and are related to the pre-emptive right institute. This includes – for example – a legislative change in the concept of legal pre-emptive right of co-owners, problems related to pre-emptive rights in houses with flats and/or the exercise of the pre-emptive right in gratuitous transfers.

Key words: *pre-emptive right, civil code, right in thing of other*