

**UNIVERZITA KARLOVA**

**Právnická fakulta**

**Mgr. Aneta Posejpalová**

**Předkupní právo**

Rigorózní práce

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

Tematický okruh: Občanské právo

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 31. 10. 2019

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracovala 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 356 162 znaků včetně mezer.

Mgr. Aneta Posejpalová  
rigorozantka

V Praze dne 28. listopadu 2019

Děkuji mnohokrát své rodině, bez jejíž obětavé podpory by tato práce nemohla být napsána. Děkuji doc. JUDr. PhDr. Davidu Elischerovi, Ph.D. za přátelský a povzbudivý přístup.

## Obsah

Úvod.....	1
1. Právní podstata předkupního práva.....	4
1.1. Pojem předkupní právo a vymezení předkupněprávního vztahu.....	4
1.2. Funkce předkupního práva.....	5
1.3. Subjekty předkupního práva.....	7
1.4. Objekt předkupního práva.....	8
1.5. Teoretickoprávní konstrukce předkupního práva.....	12
1.6. Odlišení od jiných právních institutů.....	15
2. Vývoj právní úpravy předkupního práva.....	18
2.1. Římské právo a právo ssutí.....	18
2.2. Obecný zákoník občanský.....	19
2.3. „Střední“ občanský zákoník.....	19
2.4. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb.....	20
3. Vybrané otázky platné právní úpravy předkupního práva.....	23
3.1. Systematika právní úpravy.....	23
3.2. Forma sjednání předkupního práva.....	25
3.3. Úplatnost předkupního práva.....	26
3.4. Společné předkupní právo.....	26
3.5. Změna subjektů předkupněprávního vztahu.....	29
3.5.1 Převod a přechod oprávnění z předkupního práva.....	29
3.5.2 Převod a přechod povinností z předkupního práva.....	32
3.5.3 Zřízení předkupního práva ve prospěch třetí osoby.....	34
4. Druhy předkupního práva.....	37
4.1. Vymezení druhů předkupního práva.....	37
4.2. Předkupní právo obligační povahy.....	37
4.3. Předkupní právo věcné povahy.....	38
4.3.1 Vymezení předkupního práva věcné povahy.....	38
4.3.2 Účinky předkupního práva věcné povahy.....	39
4.3.3 Objekt předkupního práva věcné povahy a princip publicity.....	44
4.3.4 Zápis předkupního práva věcné povahy v katastru nemovitostí.....	48
4.4. Smluvní předkupní právo.....	50
4.4.1 Vymezení smluvního předkupního práva.....	50
4.4.2 Předkupní právo jako vedlejší ujednání kupní smlouvy.....	52
4.4.3 Předkupní právo sjednané mimo souvislost s kupní smlouvou.....	54
4.5. Zákonné předkupní právo.....	58
4.5.1 Vymezení zákonného předkupního práva.....	58
4.5.2 Zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu.....	59
a) Zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu z pohledu kritiky.....	59
b) Funkce zákonného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu.....	61

c) Zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu dle právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2017.....	62
d) Zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu po novele NOZ 2016.....	69
4.5.3 Ostatní případy zákonného předkupního práva.....	76
a) Předkupní právo vlastníka pozemku a vlastníka stavby.....	76
b) Předkupní právo k rodinnému závodu.....	80
c) Předkupní právo nájemce bytu k jednotce vzniklé rozdělením.....	80
d) Předkupní právo stavebníka a vlastníka pozemku.....	82
e) Předkupní právo dle zákona o státní památkové péči.....	83
f) Předkupní právo dle zákona o ochraně přírody a krajiny.....	84
g) Předkupní právo dle stavebního zákona.....	84
h) Zákonné předkupní právo dle zákona o obchodních korporacích.....	87
4.6. Pluralita předkupních práv.....	88
4.6.1 Souběh více smluvních předkupních práv.....	88
4.6.2 Souběh zákonného a smluvního předkupního práva.....	89
4.6.3 Souběh více zákonných předkupních práv.....	90
5. Vznik, realizace a zánik předkupního práva.....	92
5.1. Vznik předkupního práva.....	92
5.2. Realizace předkupního práva.....	93
5.2.1 Vymezení pojmu realizace předkupního práva.....	93
5.2.2 Povinnost nabídnout věc ke koupi.....	93
5.2.3 Rozvazovací podmínka dle ust. § 2145 NOZ.....	98
5.2.4 Neúčinná smluvní ujednání jako ochrana předkupníka.....	100
5.2.5 Nabídka a její náležitosti.....	103
5.2.6 Uplatnění předkupního práva.....	107
5.2.7 Realizace předkupního práva v rámci soudního a exekučního výkonu rozhodnutí.....	113
5.2.8 Realizace předkupního práva podle zákona o veřejných dražbách.....	115
5.3. Zánik předkupního práva.....	118
6. Následky porušení předkupního práva a možnosti obrany.....	123
6.1. Obecně k porušení předkupního práva.....	123
6.2. Následky porušení smluvního předkupního práva obligační povahy.....	124
6.3. Následky porušení smluvního předkupního práva věcné povahy.....	125
6.4. Následky porušení zákonného předkupního práva.....	130
6.5. Následky porušení smluvního předkupního práva v obchodních společnostech.....	131
6.6. Promlčení nároků vzniklých z porušení předkupního práva.....	132
7. Shrnutí důsledků nové právní úpravy předkupního práva a úvahy de lege ferenda..	134
7.1. Opuštění principu osobní povahy předkupního práva.....	134
7.2. Výslovné zakotvení možnosti sjednat předkupní právo i mimo souvislost s kupní smlouvou.....	135
7.3. Rozšíření objektu předkupního práva věcné povahy nad rámec nemovitostí zapisovaných do KN.....	135
7.4. Rozšíření objektu předkupního práva i na věci nehmotné povahy.....	135

7.5. Změny v oblasti zákonného předkupního práva podílových spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu.....	136
7.6. Zavedení nových zákonných předkupních práv.....	139
7.7. Změny týkající se splnění závazku z předkupního práva.....	139
7.8. Zakotvení zákonné rozvazovací podmínky.....	141
7.9. Stanovení neúčinnosti určitých typů smluvních ujednání.....	142
7.10. Uplatnění předkupního práva.....	142
7.11. Absence právní úpravy upravující souběh předkupních práv.....	144
7.12. Nároky z porušeného předkupního práva a možnosti obrany.....	145
Závěr.....	146
Seznam použitých zkratk.....	148
Seznam použitých zdrojů.....	150
Název rigorózní práce v českém jazyce, abstrakt v českém jazyce a tři klíčová slova v českém jazyce.....	160
Název rigorózní práce v anglickém jazyce, abstrakt v anglickém jazyce a tři klíčová slova v anglickém jazyce.....	162

## Úvod

V posledních několika letech je právní úpravě předkupního práva věnováno více pozornosti než kdy dříve. V jejím centru stojí především zákonné předkupní právo podílových spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu. Tento institut prošel v poměrně krátkém časovém úseku radikálními změnami, a to počínaje přijetím nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., jenž institut zákonného předkupního práva podílových spoluvlastníků prakticky zcela odstranil, a konče jeho novelou č. 460/2018 Sb., která jej s určitými výjimkami navrátila do podoby, jak ji znal občanský zákoník č. 40/1964 Sb.

Zákonné předkupní právo podílových spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu však představuje pouze určitý úsek tématu předkupního práva. To je poměrně široké a zahrnuje jednak další zákonná předkupní práva zahrnutá v předpisech práva soukromého i veřejného, jednak předkupní právo povahy smluvní sehrávající svoji podstatnou roli mimo jiné i v právu obchodních společností. Právní úprava smluvního předkupního práva řazená v rámci systematiky NOZ ke kupní smlouvě jako jedno z jejích vedlejších ujednání je přitom právní úpravou zcela stěžejní, neboť tvoří právní základ institutu předkupního práva jako celku a je obecnou právní úpravou pro předkupní právo smluvní i zákonné.

Radikální a časté změny zákonného předkupního práva podílových spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu a vedené diskuse k nim stejně jako obsáhlé změny týkající se obecné právní úpravy předkupního práva se staly hlavním důvodem mnou zvoleného tématu. Vedle toho za mým rozhodnutím stojí skutečnost, že téma předkupního práva nebylo dosud příliš uceleně zpracováno, a to ani v době účinnosti OZ 1964.

Cílem mé práce je uceleně zpracovat a prezentovat obsáhlé téma předkupního práva se zaměřením na právní úpravu *de lege lata*. Ráda bych taktéž porovnála právní úpravu předkupního práva v OZ 1964 a v NOZ se zohledněním novely č. 460/2018 Sb. a zodpověděla na otázku, zda se podařilo novou právní úpravou odstranit či překlenout nejasnosti, jenž vzbuzovala kusá právní úprava v OZ 1964. V zásadních otázkách budu usilovat rovněž o porovnání aktuální právní úpravy předkupního práva s právní úpravou téhož institutu obsaženou v BGB. Pomůckou mi bude veřejně dostupné znění právní

úpravy BGB<sup>1</sup> a jeho překlad do anglického jazyka<sup>2</sup> prezentovaný na stránkách Spolkového ministerstva spravedlnosti, jakož i překlad příslušných ustanovení do českého jazyka obsažený v publikaci L. Svobody.<sup>3</sup> V rámci srovnání na některých místech narážím též na právní úpravu obsaženou v OZO, jak ji předkládají komentáře F. Roučka a J. Sedláčka.<sup>4</sup> Formou analýzy aktuální právní úpravy se pak pokusím poukázat na její případné nedostatky a naleznout jejich možná řešení v rámci úvah de lege ferenda.

Z hlediska struktury je práce členěna na sedm částí. Cílem první části práce je charakterizovat právní podstatu institutu předkupního práva a jeho funkci včetně odlišení od jiných právních institutů, vymezit základní znaky tohoto institutu a dále prezentovat teoretickoprávní konstrukce předkupního práva. Druhá část práce představuje stručný přehled vývoje právní úpravy předkupního práva. Třetí část práce se soustředí na vybrané otázky platné právní úpravy předkupního práva zasluhující zvýšenou pozornost, počínaje systematikou právní úpravy až po komplikované téma změny subjektů předkupněprávního vztahu. Čtvrtá část práce je nejobsáhlejší, neboť pojednává o jednotlivých druzích předkupního práva, to je o právu povahy věcné a obligacní, o smluvním a zákonném předkupním právu, přičemž každý druh předkupního práva je zde podrobně charakterizován a jsou vymezeny konkrétní příklady jednotlivých podskupin včetně zákonného předkupního práva podílových spoluvlastníků ke

---

1 Občanský zákoník ve znění vyhlášeném dne 2. ledna 2002 (Spolková sbírka zákonů [Bundesgesetzblatt] I strana 42, 2909, 2003 I strana 738), naposledy pozměněno článkem 7 zákona ze dne 31. ledna 2019 (Spolková sbírka zákonů I str 54) (*Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54) geändert worden ist*) [online]. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz [cit. 12. 7. 2019]. Dostupné z <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html#BJNR001950896BJNG000102377>.

2 Občanský zákoník ve znění vyhlášeném dne 2. ledna 2002 (Spolková sbírka zákonů [Bundesgesetzblatt] I strana 42, 2909, 2003 I strana 738), naposledy pozměněno článkem 4 odst. 5 zákona ze dne 1. října 2013 (Spolková sbírka zákonů I str 3719) (*Civil Code (Bürgerlichen Gesetzbuches) in the version promulgated on 2 January 2002 (Federal Law Gazette [Bundesgesetzblatt] I page 42, 2909; 2003 I page 738), last amended by Article 4 para. 5 of the Act of 1 October 2013 (Federal Law Gazette I page 3719)*) [online]. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz [cit. 12. 7. 2019]. Dostupné z [http://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1655](http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1655).

3 SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 149–152.

4 HARTMANN, Antonín, ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl IV. (§§ 859 – 1089). Praha: Linhart, 1936. Komentáře velkých zákonů československých. s. 804–827.



spoluvlastnickému podílu. Závěrem čtvrté části se zabývám souběhem jednotlivých druhů předkupních práv. Pátá část popisuje vznik, realizaci a zánik předkupního práva. Část šestá se zabývá následky porušení předkupního práva a možnostmi obrany. V sedmé části stručně shrnuji důsledky nové právní úpravy a zabývám se úvahami de lege ferenda.

# 1. Právní podstata předkupního práva

## 1.1. Pojem předkupní právo a vymezení předkupněprávního vztahu

V předkupněprávním vztahu stojí na jedné straně povinný, nebo-li zavázaný z předkupněprávního vztahu, na straně druhé stojí oprávněný. Předkupní právo lze chápat jako jedno z věcných práv k věcem cizím.<sup>5</sup> Oprávněný má právo vykoupit (nebo nabýt jiným způsobem pro případ jiného způsobu zcizení) věc od povinného jako první, a to za předpokladu, že povinný se rozhodne věc prodat (popřípadě zcizit jiným způsobem než prodejem).<sup>6</sup> Předkupní právo se tedy stává aktuálním až v okamžiku, kdy se povinný rozhodne věc prodat či jiným způsobem zcizit, konkrétně až okamžikem ujednání konkrétních podmínek takového prodeje (zcizení) se třetí osobou, tj. okamžikem uzavření smlouvy s takovou třetí osobou.

Odborná literatura někdy definuje předkupní právo jako „*právo prodávajícího, které může mít obligačněprávní i věcněprávní povahu a spočívá v tom, že povinný v případě, že bude věc prodávat, je povinen ji nabídnout oprávněnému ke koupi.*“<sup>7</sup> Tuto definici lze doplnit tak, že předkupní právo navzdory svému názvu „před-kupní“, se za určitých v zákoně uvedených podmínek uplatní i v rámci jiných typů převodů, a to jak převodů úplatných (např. směna) tak bezúplatných (darování či dědění). Předkupní právo může mít obligačněprávní či věcněprávní povahu. Obligační nebo-li závazková povaha spočívá v tom, že předkupní právo působí pouze mezi smluvními stranami, věcněprávní povaha působí erga omnes, tedy i vůči právním nástupcům zavázané osoby.

Jedná se o omezení vlastnického práva vlastníka spočívající v omezení dispozice s volným nakládáním s jeho majetkem. Vlastník je omezen v možnosti převést věc na jiného pro případ, že se rozhodne věc zcizit. Rozhodnutí, zda věc bude zcizena, či nikoliv a kdy se tak stane, však závisí výlučně na vůli vlastníka nebo-li povinného.<sup>8</sup> Okamžikem, kdy povinný ujedná s třetí osobou konkrétní podmínky takového zcizení,

5 SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2008. ISBN 978-80-7201-715-7. s. 9.

6 JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*. 1994, č. 5, s. 160. In Beck-online [online právní informační systém]. Nakladatelství C. H. Beck [cit. 12. 8. 2018]. Dostupné z: <https://www-beck-online-cz.czproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptcojzgrpxa4s7gvpxgxzrgyva&groupIndex=12&rowIndex=0>.

7 ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek V. (§ 1721 až 2520). 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-638-9. s. 906.

8 Srov. SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2008. ISBN 978-80-7201-715-7. s. 9.

aktivuje se právo osoby oprávněné nabýt věc jako první a povinný je povinen učinit oprávněnému nabídku ke koupi za stejných podmínek, jaké ujednal s třetí osobou.

Jakkoliv by měl oprávněný zájem věc koupit dříve, nemůže ze své vlastní vůle předkupní právo aktivovat. Tím se také institut předkupního práva liší od práva zpětné koupě. Na vůli oprávněného pak je, zda svého předkupního práva využije, či nikoliv, tedy zda se rozhodne věc nabýt do svého vlastnictví.

Omezení vlastnického práva povinného spočívá tedy, jak již bylo řečeno, v možnosti převést věc na jiného. V dalším však zůstává vlastnické právo nedotčeno a vlastník je oprávněn nakládat s věcí dle své libosti. Předmět předkupního práva, tj. věc, může být předmětem jiných závazkových právních vztahů, vlastník tak například může dát věc do nájmu třetí osobě či může zatížit věc jiným věcným právem (například zřídit věcné břemeno k pozemku, je-li předmětem předkupního práva pozemek). Stejně tak může vlastník věci tuto věc dle svého uvážení upravovat či dokonce zničit, aniž by tím porušil svoji povinnost z předkupněprávního vztahu.<sup>9</sup>

## 1.2. Funkce předkupního práva

Obecně je funkcí předkupního práva „zajištění přednostního postavení oprávněného pro nabytí předmětu předkupního práva“.<sup>10</sup>

Účelem sjednání předkupního práva je, aby původní vlastník získal k věci znovu vlastnické právo, tedy aby věc mohl znovu nabýt do své moci. Původní vlastník věci si k věci ponechává určitý právní vztah i po jejím zcizení a může její právní osud částečně ovlivňovat. Vzhledem k tomu, že předkupní právo lze ujednat také samostatnou smlouvou bez nutnosti vazby na kupní smlouvu, může si takto oprávněný zajistit možnost nabytí věci i bez toho, aby ji dříve vlastnil.

Právní nauka rozlišuje dva základní motivy vedoucí ke sjednání předkupního práva. Jednak jsou to motivy obranné, dále pak motivy směřující k nabytí věci.<sup>11</sup>

---

9 To však za předpokladu, že ve smlouvě o zřízení předkupního práva neujednají smluvní strany něco jiného. Dle zásady smluvní volnosti lze předkupní právo a obsah předkupněprávního vztahu modifikovat a tedy též konkretizovat práva a povinnosti.

10 HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-059-1.

11 SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 6.

1) Motivy obranné mají za cíl zabránit tomu, aby se věc dostala do vlastnictví nechtěné konkrétní třetí osoby anebo zamezit tomu, aby byla věc využita nežádoucím způsobem (například vlastník sousedního pozemku zamezí jeho koupí nežádoucí výstavbě).<sup>12</sup>

2) Motivy, které směřují k nabytí věci, spočívají ve snaze nabýt k věci vlastnické právo. Středem zájmu oprávněného je věc samotná a snaha o její získání do vlastnictví.<sup>13</sup> Oprávněný si, aniž by musel předem věc vlastnit, zajistí přednostní postavení pro případ, že věc bude prodávána (například nájemce bytu má zájem na nabytí bytu do svého vlastnictví, vlastník pozemku mající zájem na rozšíření svého stávajícího pozemku si dohodne předkupní právo s vlastníkem pozemku sousedního apod.).

Rozlišení vlastních motivů může oprávněnému z předkupního práva pomoci vymezit práva a povinnosti ve smlouvě o zřízení předkupního práva. Proto lze budoucímu oprávněnému doporučit, aby si před formulací dohody o zřízení předkupního práva své motivy náležitě objasnil.

Výchozí funkce zákonných předkupních práv jsou obdobné jako u předkupního práva smluvního. K motivům obraným a motivům směřujícím k nabytí věci přistupují navíc další odvozené funkce dané specifičností právních vztahů, na něž zákonná předkupní práva dopadají. Zákonná předkupní práva zakotvená v právních předpisech práva veřejného tak v zásadě budou sloužit naplňování potřeb veřejného zájmu (například předkupní práva státu zakotvená v zákoně č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči či v zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon apod.). Zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu pak sleduje zejména ochranu spoluvlastníka před vstupem třetí osoby do spoluvlastnického vztahu, sjednocování vlastnictví a zamezení nežádoucích právních sporů mezi spoluvlastníky nemovitostí.

---

<sup>12</sup> Tamtéž.

<sup>13</sup> Tamtéž.

### 1.3. Subjekty předkupního práva

Subjektem předkupního práva může být jakákoliv fyzická osoba, právnická osoba a stát. Jak bylo řečeno výše, na jedné straně stojí povinný (zavázaný) z předkupněprávního vztahu a na straně druhé oprávněný. Oprávněný má právo na to, aby mu věc byla nabídnuta ke koupi v případě, že ji povinný zamýšlí prodat (popř. jinak zcizit) třetí osobě. Povinný nebo-li zavázaný z předkupního práva je pak osoba mající povinnost učinit nabídku ke koupi oprávněné osobě, a to tehdy, chce-li věc prodat (zcizit) třetí osobě.

Třetí osoba stojí vně předkupněprávního vztahu, může jej však fakticky výrazně ovlivňovat, a to zejména pokud jde o sjednávání podmínek kupní či jiné smlouvy s povinným, na jejímž základě má třetí osoba nabýt předmět předkupního práva. Za podmínek ujednaných mezi třetí osobou a povinným totiž následně oprávněný využívá svého předkupního práva, či nikoliv. Jinými slovy, podmínky sjednané mezi třetí osobou a povinným jsou závazné pro oprávněného, rozhodne-li se svého předkupního práva využít a uzavřít s povinným kupní (popřípadě jinou) smlouvu. Vzniká tak v podstatě situace, kdy je vůle oprávněného jakožto kupujícího (nabyvatele) věci, co do sjednávání podmínek kupní smlouvy (či jiné smlouvy o zcizení věci) nahrazena vůlí třetí osoby. Oprávněnému zůstává právo učinit rozhodnutí, zda nabídku za těchto podmínek přijímá, či nikoliv. Výše uvedené však platí pouze za předpokladu, nesjednají-li si oprávněný a povinný předem anebo i následně podmínky smlouvy odlišné od podmínek ujednaných s třetí osobou. Ke vzniku právního vztahu mezi oprávněným a třetí osobou pak může dojít v případě porušení věcného předkupního práva, rozhodne-li se oprávněný domáhat se na třetí osobě převedení věci (právo retraktu).<sup>14</sup>

Oproti OZ 1964 zavádí NOZ pro subjekty předkupního práva novou právní terminologii. OZ 1964 neměl pro předkupní právo zvláštní terminologii a vycházelo se v podstatě z kupní smlouvy, kdy strana povinná byla označována jako kupující a strana oprávněná jako prodávající, případně jen jako osoba oprávněná (ust. § 604, 605 OZ 1964). Pro třetí osobu konkrétní označení neexistovalo. NOZ již zavádí zvláštní pojmy, které používá pro předkupní právo smluvní i zákonné. Nové pojmosloví se tak částečně odpoutalo od spojení s kupní smlouvou, což více odpovídá právní úpravě i praxi, kdy

---

<sup>14</sup> Viz kapitola č. 6. Následky porušení předkupního práva a možnosti obrany.

předkupněprávní vztah může vzniknout i mimo souvislost s kupní smlouvou. Ani v nové terminologii však nelze popřít jistou návaznost na smlouvu kupní, a to jednak v samotném pojmu „předkupní právo“, tak v označení strany oprávněné i třetí osoby.

NOZ označuje osobu oprávněnou z předkupního práva pojmem „předkupník“. Touto osobou však může být i osoba jiná, než je kupující z kupní smlouvy, a to s ohledem na to, že předkupní právo nemusí být nutně sjednáno v souvislosti s kupní smlouvou.<sup>15</sup> Předkupníkem tak může být například nájemce či propachtovatel, je-li předkupní právo sjednáváno v souvislosti se smlouvou nájemní či pachtovní. „Dlužníkem“ je osoba povinná, která uzavřela smlouvu s třetí osobou (koupěchtivým). Koupěchtivým je třetí osoba, která má zájem nabýt předmět předkupního práva, a za tím účelem uzavírá s dlužníkem kupní smlouvu (či jinou smlouvu o zcizení věci). Pojem koupěchtivý může být zavádějící vzhledem k tomu, že předkupní právo lze sjednat i pro jiné způsoby zcizení, než je koupě (koupěchtivý tak může být např. obdarovaný).<sup>16</sup>

#### 1.4. Objekt předkupního práva

Objektem nebo-li předmětem předkupního práva je slovy ustanovení § 2140 NOZ „věc“. NOZ obsahuje legální definici věci v ust. § 489: „*Věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.*“ Podmínkou naplnění definičních znaků věci je přítomnost dvou definičních kritérií, a to jednak kritérium odlišnosti od osoby (fyzické a/nebo právnické) a dále kritérium užitečnosti pro potřeby lidí.<sup>17</sup> Výše uvedenou definici naplňují věci hmotné movité i nemovité, ovladatelné přírodní síly, ale také věci nehmotné.

Nehmotnou věcí jsou převoditelná majetková práva k duševnímu vlastnictví (např. patent, užitný vzor, zapsaný průmyslový vzor, chráněná topografie polovodičových výrobků) a další nehmotné statky, které nejsou spojeny s osobností člověka (ideální majetkové hodnoty – označení tvořící ochrannou známku, obchodní firma, obchodní tajemství, know-how).<sup>18</sup>

---

15 Viz kap. č. 4.4.3 Předkupní právo sjednané mimo souvislost s kupní smlouvou.

16 TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Joanna, Petra, BALARIN, Jan. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-521-3. s. 318.

17 LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§1–654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-529-9. s. 1729–1732.

18 LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§1–654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-529-9. s. 1729–1730.

Věcí v právním smyslu (a tedy předmětem předkupního práva) jsou i části věci, neboť i části věci mohou být samostatně předmětem kupní smlouvy (např. ideální spoluvlastnický podíl v celé své výši).<sup>19</sup> Dále jsou věci věci hromadné (např. závod) a příslušenství věci. Bude-li předkupní právo sjednáno k věci hlavní, bude se dle ust. § 510 odst. 2 NOZ vztahovat i na příslušenství věci. Obdobně se bude předkupní právo vztahovat na podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví dle ust. § 1227 odst. 2 NOZ.<sup>20</sup>

Zjednodušeně lze říci, že předmětem předkupního práva může být jakákoliv hodnota, kterou lze zcizit, to je vše, co může být předmětem kupní smlouvy. Právní pojetí věci přitom doznalo oproti právní úpravě OZ 1964 výrazné změny. Ačkoliv věc nebyla v OZ 1964 výslovně definována, právní teorie i praxe vymezily věc v právním smyslu jako „ovladatelné hmotné předměty (*res corporales*) či jako ovladatelné přírodní síly (*energie vodní, parní, sluneční, elektrická, jaderná*), které obojí slouží potřebám lidí (*mají užitnou hodnotu*).“<sup>21</sup> Předmětem kupní smlouvy a tedy potažmo předmětem ujednání o předkupním právu tak v době účinnosti OZ 1964 nemohly být věci nehmotné, tedy práva ani jiné majetkové hodnoty. Předkupní právo k nehmotným věcem (například k pohledávce či informacím) bylo teoreticky možno zřídit formou nepojmenované kupní smlouvy (*contractus inominati*) s uplatněním principu analogie legis.<sup>22</sup> S možností zřídit předkupní právo k podniku či jiné majetkové hodnotě však výslovně počítalo ust. § 338 odst. 2 písm. k) OSŘ, z čehož bylo možno dovozovat extenzivní pojetí předmětu předkupního práva.<sup>23</sup>

Předkupní právo k závodu je vzhledem k právnímu pojetí závodu předkupním právem k věci hromadné.<sup>24</sup> Vztahuje-li se předkupní právo k celé věci hromadné, vztahuje se i na její jednotlivé části. Předkupní právo k závodu tak zahrnuje i předkupní právo k jakékoliv části závodu, a to i k takové věci, která k závodu nově přibude. Věc,

---

19 Opačný názor zastává Lavický, P. In LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§1–654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-529-9. s. 1729–1730. Zde autor nepovažuje součást věci za věc v právním slova smyslu.

20 PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 2165.

21 ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek I., II. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-108-646. s. 637–638.

22 SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2008. ISBN 978-80-7201-715-19. s. 9.

23 Tamtéž.

24 Dle ust. § 502 NOZ se jedná o organizovaný soubor jmění, tj. věci hmotných i nehmotných. Dále viz také ust. § 1314 odst. 2 písm. a) NOZ „závod nebo jiná věc hromadná“.

kteřá bude ze závodu odloučena, naopak přestane být předmětem předkupního práva. Pokud však bude prodávána část závodu vykazující funkční samostatnost, bude nutno předkupní právo uplatnit.<sup>25</sup> Dle některých názorů objevujících se v právní nauce<sup>26</sup> se při prodeji závodu, jehož součástí je věc, která samostatně podléhá předkupnímu právu, toto předkupní právo nebude aktivovat, ale bude zavazovat nabyvatele závodu, který by chtěl v budoucnu věc samostatně prodat. Otázkou je, zda tímto výkladem nebude možno obcházet předkupní právo k takové věci. V praxi by například mohla nastat situace, kdy nemovitost značné hodnoty podléhající předkupnímu právu bude součástí závodu nedosahující zdaleka hodnoty této nemovitosti, a aby se zabránilo aktivaci předkupního práva, bude prodán závod jako celek. Obranou proti takovému postupu by mohla být aplikace ust. § 555 odst. 2 NOZ upravujícího zastřené právní jednání.

Sjednává-li se předkupní právo k části věci, je třeba vzhledem k požadavkům kladeným na určitost právního jednání (ust. § 553 odst. 1 NOZ) část věci přesně vymezit. Tomuto požadavku je možné vyhovět pouze v případě věci reálné, u níž lze přesně vymezit část, na níž se předkupní právo vztahuje (ideálně například geometrickým plánem u pozemku). Naopak sjednání předkupního práva k ideální části věci možné pro neurčitost právního jednání není. Typicky u spoluvlastnického podílu nelze sjednat předkupní právo pouze k ideální části podílu, neboť nelze určit, ke které ideální části se předkupní právo vztahuje. Velikost spoluvlastnického podílu totiž představuje pouze míru, jakou se každý ze spoluvlastníků podílí na výkonu práv a povinností ke společné věci. Nabude-li spoluvlastník spoluvlastnického podílu další podíl k věci, dojde ke splnutí podílu, resp. k jeho zvýšení, nikoliv k rozdělení na dva spoluvlastnické podíly. Dojde-li ke zvýšení spoluvlastnického podílu zatíženého před tímto zvýšením předkupním právem, pak v případě zákonného předkupního práva bude napříště zatížen i celý navýšený spoluvlastnický podíl, v případě smluvního předkupního práva však zřejmě dojde k zániku předkupního práva k celému podílu pro neurčitost. Dojde-li k situaci, že všichni spoluvlastníci převedou spoluvlastnický podíl do rukou jedné osoby a zřídí předkupní právo ke svým původním spoluvlastnickým podílům, pak nelze takovou smlouvu považovat za platnou pro neurčitost, neboť z právního pohledu

---

25 PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 2165.

26 Tamtéž.



dojde k zániku těchto spoluvlastnických podílů tím, že se spojí v jeden celek.<sup>27</sup> V každém případě je nutno uzavřít, že u spoluvlastnického podílu je možné sjednat předkupní právo pouze k podílu celému v jeho maximální výši, nikoliv pouze k části podílu.<sup>28</sup>

Další podmínkou pro zřízení předkupního práva pouze k části věci je její dělitelnost. Věc je dělitelná v případě, lze-li ji rozdělit, aniž by se změnila podstata věci a věc ztratila své využití k obvyklému účelu.

Nabízí se otázka, jak bude postupováno v případě, bude-li předmětem předkupního práva věc jako celek, od níž následně (až po vzniku předkupního práva) bude část věci oddělena, tj. zda se bude předkupní právo vztahovat i na část takto oddělené věci (např. předmětem předkupního práva bude pozemek a prodávána bude pouze část pozemku). V takovém případě se předkupní právo bude zřejmě vztahovat i na oddělenou část věci za podmínky, že tato bude vykazovat funkční samostatnost (obdobně jako v případě prodeje části závodu). U pozemku, resp. jeho části tomu tak bude v zásadě vždy. V opačném případě, tj. pokud by se předkupní právo vztahovalo pouze k věci jako celku, nikoliv k jejím jednotlivým částem, bylo by možno povinnost z předkupního práva snadno obejít postupným prodejem jednotlivých částí věci.

V teorii se vyskytla otázka, zda je možné předkupní právo zřídit také k věci genericky určené, resp. zastupitelné. Předkupní právo k takové věci by totiž mohlo být posouzeno spíše jako právo na učinění přednostní nabídky ke koupi.<sup>29</sup> Dělení věci na věci individuálně a genericky určené, resp. věci nezastupitelné a zastupitelné, nemá však dle mého názoru z hlediska předmětu předkupního práva dopad. Zákonodárce nikde nestanoví, že předkupní právo lze zřídit pouze k věci individuálně určené či nezastupitelné. Subjekty předkupního práva by měly předpokládat, že u věci genericky určených, resp. zastupitelných je možné, že v okamžiku aktivace předkupního práva bude namísto věci původní předmětem smlouvy věc téhož druhu. Stejně tak tomu je například u smlouvy o smlouvě budoucí.

---

27 SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2008. ISBN 978-80-7201-715-7. s. 20–21.

28 Tamtéž a dále viz také HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8. s. 111–112.

29 HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8. s. 111–112.

## 1.5. Teoretickoprávní konstrukce předkupního práva

Teoretickoprávní konstrukce předkupního práva nemají pro praxi zcela zásadní význam. Svůj účel však naleznou při výkladu a aplikaci právní úpravy v případech, kde je tato právní úprava neúplná či nejasná a dále také pomáhají lépe pochopit institut předkupního práva. Pokud se jedná o předkupní právo smluvní povahy, bude mít zpravidla rozhodující vliv vymezení práv a povinností ve smlouvě a dle toho bude možno přiřadit ke konkrétní podobě předkupního práva některou z níže uváděných teorií. V právní nauce vzniklo teoretickoprávních konstrukcí předkupního práva několik. Níže uvádím příklady těch, které se mi zdají být nejzajímavější z hlediska náhledu na platnou právní úpravu.<sup>30</sup>

### 1) Předkupní právo jako zákonná cessé

Teorie přirovnávající předkupní právo k zákonné cessi předpokládá, že oprávněný z předkupního práva se postaví na místo třetí osoby a přebírá veškerá její práva a povinnosti ze smlouvy uzavřené s povinným. Výše uvedenou konstrukci nelze dle mého názoru na platnou právní úpravu aplikovat, stejně jako nebyla aplikovatelná na právní úpravu předchozí. Z právní úpravy nelze žádným způsobem dovodit, že by oprávněný vstupoval na místo třetí osoby v případě uplatnění předkupního práva resp. že by vstupoval do smlouvy uzavřené mezi třetí osobou a povinným bez toho, aby mohl obsah závazku ovlivnit. Pokud by tato skutečnost měla uplatněním předkupního práva nastat, musel by to zákonodárce výslovně stanovit. Oprávněný by byl značně omezen co do možnosti ovlivnit podobu konečného smluvního vztahu mezi ním a dlužníkem, což je v rozporu se zásadou autonomie vůle.

### 2) Předkupní právo jako offera

Dle této teorie se předkupní právo neopírá o smlouvu, ale je teprve nabídkou na uzavření smlouvy. Nabídka nabude účinnosti okamžikem, kdy chce povinný prodat věc třetí osobě. Přijetím nabídky ze strany oprávněného je již bez dalšího uzavřena kupní smlouva. Ani tato teorie neodpovídá pojetí předkupního práva v platné právní úpravě.

---

<sup>30</sup> V této kapitole vycházím z přehledu teoretickoprávních konstrukcí předkupního práva, jak jej předkládá L. Svoboda. Blíže viz SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 7–16.

Důvodem je skutečnost, že oprávněný a povinný uzavírají v první řadě smlouvu o předkupním právu (která může mít podobu ujednání stran ve smlouvě kupní či jiné obdobné smlouvě), přičemž tato nemusí obsahovat žádné podstatné skutečnosti, které by měla obsahovat smlouva v budoucnu uzavíraná v případě uplatnění předkupního práva (typicky smlouva kupní). Smluvní strany si ve smlouvě zpravidla nestanovují ani kupní cenu věci (výjimkou je tzv. limitované předkupní právo).<sup>31</sup> Z tohoto důvodu smlouvu o předkupním právu nelze dle platné právní úpravy za nabídku k uzavření smlouvy považovat. I v případě smlouvy uzavírané na základě uplatnění předkupního práva je třeba respektovat ust. § 1732 NOZ, jež na nabídku k uzavření smlouvy klade požadavek vymezení podstatných náležitostí smlouvy.

### 3) Předkupní právo jako právo jednostranným projevem vůle založit právní vztah

Toto pojetí předkupního práva předpokládá, že jedna ze stran předkupněprávního vztahu je oprávněna na základě předchozí smlouvy založit svým jednostranným projevem vůle nový právní vztah odpovídající nejčastěji kupní smlouvě. Právní vztah, který takto vznikne, je důsledkem uplatnění předkupního práva ze strany oprávněné osoby. K tomu se předpokládá vůle osoby povinné věc prodat a dále existence třetí osoby jakožto koupěchtivého. Jedná se ve své podstatě o právo opce jedné strany, která rozhoduje, zda uplatněním předkupního práva vyvolá vznik kupní smlouvy, či nikoliv.

Výše vedená teorie v podstatě odpovídá platné právní úpravě předkupního práva. Vytkla bych jí však skutečnost, že klade nepřiměřeně velký důraz na vůli a postavení oprávněného a odhlíží od skutečnosti, že je to povinný, kdo v první řadě rozhoduje o tom, zda vůbec dá příležitost k tomu, aby oprávněný mohl své předkupní právo uplatnit a způsobit vznik nového právního vztahu tím, zda se rozhodne věc prodat, či nikoliv. Výhodou této teorie naopak je, že lze aplikovat kromě předkupního práva smluvního též na předkupní právo zákonné, kde je právním důvodem vzniku předkupního práva právní předpis.

---

<sup>31</sup> Viz kap. č. 4.4. Smluvní předkupní právo.

#### 4) Předkupní právo jako smlouva dvakrát podmíněná

Již uzavřením smlouvy o předkupním právu je dle tohoto pojetí uzavřena kupní smlouva, která je však podmíněna uplatněním předkupního práva oprávněným a dále uzavřením smlouvy mezi povinným a třetí osobou. Oprávněný přitom nemůže založit nový právní vztah, jestliže chybí vůle povinného věc prodat. Obě smluvní strany jsou z předkupního práva zavázány. V rámci výše uvedené teorie se dále rozlišují dvě následující podskupiny:

- a) uplatněním předkupního práva dojde k účinnosti nového právního vztahu, tj. nejčastěji smlouvy kupní,
- b) uplatněním předkupního práva nový právní vztah teprve vzniká, tj. vzniká teprve platnost smlouvy, nejen její účinnost.

Dle mého názoru je výše uvedené pojetí dobře slučitelné s platnou právní úpravou, přičemž nejpřiléhavější se mi jeví teorie spojující uplatnění předkupního práva teprve se vznikem právního vztahu (bod b). Důvodem je, že smlouvou o předkupním právu nejsou ještě zpravidla stanoveny podstatné náležitosti kupní smlouvy a nelze tedy považovat tuto smlouvu za platnou ve smyslu platné právní úpravy. Teorie spojující platnost a účinnost kupní smlouvy s uplatněním předkupního práva v podstatě odpovídá teorii uvedené pod bodem 3) výše a rovněž by ji bylo možné aplikovat, na rozdíl od podskupiny uvedené v bodě a), na zákonná předkupní práva, opět s tím rozdílem, že důvodem vzniku předkupního práva není smlouva, ale právní předpis. Drobným rozdílem a současně výhodou tohoto pojetí je oslabení důrazu kladeného na vůli osoby oprávněné a tedy větší rovnováha v postavení povinné a oprávněné osoby.

Teorie předkupního práva jako smlouvy dvakrát podmíněné byla (bez ohledu na její podskupiny) právní naukou hodnocena jako nejpřiléhavější v období platnosti OZO.<sup>32</sup> Stejně tomu bylo v období účinnosti OZ 1964, avšak její nedostatek byl spatřován v tom, že z předchozí právní úpravy výslovně nevyplývala nezbytnost uzavření smlouvy s třetí osobou. Platná právní úprava však již tento požadavek výslovně stanoví.

---

32 „Běží tu o podmíněný prodej ve prospěch oprávněného z předkupního práva, a to o prodej pod dvojitou podmínkou, že totiž zavázaný třetímu věc prodá a oprávněný vykoná své předkupní právo.“ In HARTMANN, Antonín, ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl IV. (§§ 859–1089). Praha: Linhart, 1936. Komentáře velkých zákonů československých. s. 810.

## 1.6. Odlišení od jiných právních institutů

Předkupní právo se v určitých znacích podobá jiným právním institutům. Ačkoliv se tyto mohou na první pohled jevit jako shodné, není vhodné je zaměňovat, neboť při bližším prozkoumání nalezneme rozdíly podstatné pro používání těchto různých právních nástrojů v praxi. Pochopení jednotlivých rozdílů nám mimo jiné pomůže zvolit nejvhodnější právní řešení (nejčastěji nalezení nejvhodnějšího typu smlouvy) pro konkrétní potřeby smluvních stran. Níže uvádím některé podobné právní instituty, u nichž se pokusím zdůraznit zásadní odlišnosti ve vztahu k předkupnímu právu.

### 1) Smlouva o smlouvě budoucí

Smlouva o smlouvě budoucí je upravena v ust. § 1785 NOZ. Smlouvu o smlouvě budoucí lze charakterizovat jako závazek nejméně jedné strany uzavřít v ujednané lhůtě budoucí smlouvu, jejíž obsah je ujednán alespoň obecným způsobem. Závazek uzavřít smlouvu může vyplývat buď pouze pro jednu stranu, nebo pro obě strany současně. Instituty smlouvy o smlouvě budoucí a předkupního práva se od sebe odlišují v několika rovinách.

a) U předkupního práva má osoba povinná povinnost učinit nabídku na uzavření smlouvy pouze tehdy, rozhodne-li se věc prodat konkrétní třetí osobě. Jedná se tak, na rozdíl od smlouvy o smlouvě budoucí, o povinnost podmíněnou, a to jednak vůli věc prodat a jednak existencí třetí osoby v roli koupěchtivého. „*Jinak řečeno, předkupní právo neumožňuje oprávněné osobě z předkupního právního vztahu domáhat se s úspěchem na zavázané osobě prodeje či jiného zřízení, a tak učinit ze své vůle a proti vůli zavázané osoby předkupní právo aktuální.*“<sup>33</sup> Na vůli oprávněného pak je, zda svého předkupního práva využije a založí s povinným nový právní vztah v podobě nejčastěji kupní smlouvy, či nikoliv. Totéž bude platit pro oprávněného ze smlouvy o smlouvě budoucí, avšak jen tehdy, nezaváží-li se strany ve smlouvě o smlouvě budoucí k povinnosti uzavřít budoucí smlouvu navzájem.

---

33 JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*. 1994, č. 5, s. 160. In Beck-online [online právní informační systém]. Nakladatelství C. H. Beck [cit. 12. 8. 2018]. Dostupné z: <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptcojzgrpxa4s7gvpxgxzrgyva&groupIndex=12&rowIndex=0>.

b) Smlouva budoucí je uzavírána v dohodnuté lhůtě a není-li tato dojednána, ve lhůtě jednoho roku od uzavření smlouvy o smlouvě budoucí. Neučiní-li oprávněný nabídku na uzavření smlouvy v této lhůtě, povinnost uzavřít smlouvu zaniká. Předkupní právo není ze zákona omezeno dobou určitou, strany si však mohou tuto dobu ujednat.

c) Smlouvou o smlouvě budoucí musí být ujednána obsah budoucí smlouvy, a to alespoň obecným způsobem. U předkupního práva tento požadavek neplatí. Je ponecháno na vůli stran, zda se předem dohodnou například na ceně věci, v zásadě však obecné náležitosti smlouvy nejsou smlouvou o předkupním právu ujednány a jsou odvislé od smlouvy uzavírané s koupěchtivým.

## 2) Výhrada zpětné koupě a výhrada zpětného prodeje

Výhrada zpětné koupě a výhrada zpětného prodeje jsou stejně jako právo předkupní v právní úpravě systematicky řazeny ke kupní smlouvě jakožto její vedlejší ujednání (ust. § 2135 a násl. a ust. § 2140 NOZ).

Účelem ujednání o výhradě zpětné koupě je obdobně jako u práva předkupního možnost prodávajícího zachovat si právní vztah k prodávané věci v tom smyslu, že ji může nabýt zpět do svého vlastnictví. Základní rozdíly obou institutů jsou následující.

a) U práva zpětné koupě je rozhodující vůle prodávajícího, zda se rozhodne věc nabýt zpět. Rozhodne-li se prodávající, že chce nabýt věc zpět do svého vlastnictví, vyzve kupujícího, aby na něj věc za úplatu převedl nazpět a kupující je tak povinen učinit. S odhlédnutím od dalších dílčích rozdílů lze říci, že se jedná o zrcadlově obrácený závazek oproti předkupnímu právu, kde je primárně na vůli kupujícího, zda se rozhodne věc prodat.

b) V případě předkupního práva oprávněný uzavírá kupní smlouvu (či jinou smlouvu o zcizení věci) s povinným za podmínek, které povinný ujednal s třetí osobou. Oproti tomu v případě ujednání o výhradě zpětné koupě si podmínky nové smlouvy ujedná přímo oprávněný s povinným, a to již ve smlouvě o výhradě zpětné koupě či v nově uzavírané smlouvě.

U práva zpětného prodeje je obdobně jako u práva předkupního rozhodující vůle kupujícího, zda se rozhodne věc nabytou od prodávajícího prodat. Účelem se však obě ujednání liší. Výhrada zpětného prodeje je sjednávána ve prospěch kupujícího.

- a) Na rozdíl od práva předkupního má v případě výhrady zpětného prodeje původní prodávající povinnost věc od původního kupujícího koupit zpět, bude-li k tomu vyzván. U předkupního práva je ponecháno na jeho vůli, zda své předkupní právo uplatní, či nikoliv, jinými slovy není povinen koupit věc zpět, je k tomu pouze oprávněn.
- b) Není zde vyžadována existence třetí osoby v roli koupěchtivého. Původní prodávající koupí věc zpět za podmínek dohodnutých s původním kupujícím obsažených zpravidla ve smlouvě o výhradě zpětného prodeje.

### 3) Předstižná práva

Předstižná práva nebo-li práva na přednostní nabytí věci se v mnohém podobají a někdy též zaměňují s právem předkupním. Právní úprava předstižných práv je převážně dispozitivní povahy. Tyto instituty se často vyvinuly nezávisle na právních úpravách na základě hospodářských a praktických potřeb.<sup>34</sup> Nalezneme je na různých místech právního řádu (například přednostní právo nájemce na nabytí bytu dle ust. § 22 zák. o vlastnictví bytů či aktuální právní úprava nájemní smlouvy<sup>35</sup>).

- a) Zásadním rozdílem mezi předstižnými právy a právem předkupním je existence třetí osoby (koupěchtivého), která je v případě předkupního práva podmínkou vzniku povinnosti povinného učinit přednostní nabídku oprávněnému. U předstižných práv není existence třetí osoby v roli koupěchtivého pro vznik povinnosti vyžadována a bude se tedy lišit i okamžik dospělosti závazku, resp. okamžik vzniku povinnosti učinit nabídku.
- b) Obsah nové smlouvy mezi oprávněným a povinným je u předkupního práva předem určen podmínkami sjednanými mezi povinným a třetí osobou, u předstižných práv si podmínky smlouvy ujednají povinný a oprávněný.

---

34 TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Joanna, Petra, BALARIN, Jan. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-521-3. s. 311–312.

35 Např. přednostní právo potomka nájemce, který je členem nájemcovy domácnosti na přednostní nabytí práv a povinností z nájmu pro případ smrti nájemce. (ust. § 2280 NOZ).

## 2. Vývoj právní úpravy předkupního práva

### 2.1. Římské právo a právo ssutí

Klasické římské právo<sup>36</sup> znalo pouze předkupní právo obligační povahy, a to pouze předkupní právo založené smluvním ujednáním vedle smlouvy trhové (*pactum protimiseos*). Věcnou povahu předkupní právo získalo až v době postklasické,<sup>37</sup> kdy bylo spojeno s emfyteuzí nebo-li právu dlouhodobého dědičného pachtu zemědělských pozemků. Toto emfyteutické právo bylo převoditelné. Vlastník pozemku měl v případě jeho prodeje právo vstoupit do smlouvy uzavřené mezi dědičným pachtýřem a třetí osobou na místo této třetí osoby. Z výše uvedeného se ve středověku vyvinulo právo ssutí nebo-li reaktu.<sup>38</sup>

Právo ssutí nebo-li reaktní právo bylo od 13. století spojeno s existencí nedílných rodových společenství středověké Evropy.<sup>39</sup> Nedíl byl spoluvlastnictvím rodinných příslušníků k nemovitému majetku (zpravidla k zemědělské půdě) s ideálními podíly, kdy každý člen nedílu byl v podstatě vlastníkem celku. Pro případ převodu se vyžadoval souhlas všech členů, v rámci nedílu se nedědilo, ale docházelo k poměrnému přirůstání ideálního podílu zůstavitele k podílům ostatních nedílníků. Až v 15. století získal nedílník možnost se od nedílu oddělit. V takovém případě mu náleželo věcné právo ssutí (reakt) nebo-li předkupní právo ke zbytku rodového majetku pro případ jeho budoucího prodeje. Bývalý nedílník mohl vstoupit do smlouvy uzavírané se třetí osobou a majetek tzv. sesunout do svých rukou za podmínek uzavíraných s třetí osobou.<sup>40</sup> Reakt byl obdobou dnešního předkupního práva věcné povahy.<sup>41</sup> Po zániku nedílu<sup>42</sup> se zachovaly různé obdoby reaktu, například reakt rodinný, obcový, sousedský či reakt spoluvlastnický, který zakládal předkupní právo spoluvlastníků vůči

---

36 Období klasické 146 př. nl.–2 st. nl.

37 Postklasické období 3. st. nl.–476 nl.

38 ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, č. 5. ISSN 1210-6410. s. 153–158.

39 Tamtéž.

40 MALÝ, Karel. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 4. vydání. Praha: Leges, 2010. Student. ISBN 978-80-87212-39-4. s. 108–109.

41 HARTMANN, Antonín, ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl IV. (§§ 859–1089). Praha: Linhart, 1936. Komentáře velkých zákonů československých. s. 809.

42 Nedíl byl zrušen Obnoveným zřízením zemským v roce 1627.



převáděnému podílu dalšího spoluvlastníka a byl tak předchůdcem dnešního zákonného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu.

## 2.2. Obecný zákoník občanský

Obecný zákoník občanský (OZO) z roku 1811<sup>43</sup> úpravu zákonného předkupního práva a reaktu neobsahoval. Důvodem byly celospolečenské změny vedoucí k celkové liberalizaci práva.<sup>44</sup> Retraktní právo bylo nahrazeno předkupním právem smluvní povahy. Výhrada předkupního práva byla pojata jako vedlejší smlouva při smlouvě tržové a podobala se již v zásadě právní úpravě dnešního předkupního práva.<sup>45</sup> Jednalo se o právo povahy obligační, které bylo u nemovitých věcí zápisem do veřejných knih možno přeměnit na právo věcné. Nebylo možno jej zcizit třetí osobě ani převést na dědice oprávněné osoby, jednalo se tedy o právo ryze osobní (nikoliv majetkové) povahy. Předkupní právo smluvní se zde dočkalo první ucelené úpravy, a to v ustanoveních § 1072–1079 OZO. Tato podoba právní úpravy předkupního práva přetrvala v rakouském občanském zákoníku až do dnes včetně číselného označení předmětných ustanovení.

Úpravu zákonného předkupního práva později zavedly některé zvláštní zákony, například ust. § 53 zák. č. 65/1926 Sb., o stavebním ruchu, ust. § 14 zák. č. 88/1947 Sb., o právu stavby či ust. § 11 zák. č. 68/1908 z. z. pro Čechy, o dělení vlastnictví při rolnických usedlostech střední velikosti.

## 2.3. „Střední“ občanský zákoník

Zák. č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, označovaný též jako „střední občanský zákoník“, zahrnoval ve srovnání s obecným zákoníkem občanským stručnější právní úpravu smluvního předkupního práva, oproti tomu však zavedl jako první zákoník platný na našem území zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu.

43 Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie / ABGB).

44 „*Jest samozřejmé, že prostředí a filosofický základ, z něhož se zrodil občanský zákoník, nebyl příznivý institutu rodinných práv retraktních; jich také občanský zákoník neupravuje.*“ In HARTMANN, Antonín, ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl IV. (§§ 859 – 1089). Praha: Linhart, 1936. Komentáře velkých zákonů československých. s. 809.

45 Ust. § 1072 OZO: „*Kdo prodá věc s výminkou, že mu kupec má nabídnouti výkup, kdyby ji chtěl opět prodati, má předkupní právo.*“

Smluvní předkupní právo bylo opět upraveno jako výhrada ke kupní smlouvě (ust. § 375–381 středního občanského zákoníku) a pojato obdobně jako v obecném zákoníku občanském. S ohledem na tehdejší politické poměry přibylo ustanovení zakládající předkupní právo socialistické právnické osoby předcházející všechna ostatní předkupní práva.<sup>46</sup>

Právní úprava zákonného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu byla zahrnuta v ust. § 137, které dále odkazovalo na právní úpravu smluvního předkupního práva. Zavedení zákonného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu bylo stejně jako celý zákoník ovlivněno Graždanským kodeksem Ruské socialistické federativní sovětské republiky z roku 1923, jenž vycházel z právní úpravy švýcarské, a to Švýcarského civilního zákoníku (ZGB) z roku 1907.<sup>47</sup> Důvodová zpráva ke střednímu občanskému zákoníku uváděla, že „*ustanovení § 137 je vedeno snahou předejít nežádoucí spory a sousedské rozbroje, které podle dosavadní zkušenosti výměna spoluvlastníka, zejména při rodinném domku, obvykle s sebou přináší.*“<sup>48</sup> Výjimka ze zákonného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu platila pro osoby blízké, obdobně jako je tomu dnes.

## 2.4. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (OZ 1964), který nahradil s účinností od 1. 4. 1964 střední občanský zákoník, právní úpravu předkupního práva zcela vypustil. Smluvní předkupní právo znal pouze zákoník mezinárodního obchodu,<sup>49</sup> který upravoval majetkové vztahy v mezinárodním obchodním styku. Zajímavostí v tamní právní úpravě předkupního práva bylo zakotvení právní domněnky omezené doby sjednání předkupního práva na dobu pěti let pro případ pochybností, na jakou dobu bylo předkupní právo sjednáno (ust. § 392 odst. 2 zák. mez. obch.) a dále oprávnění požadovat vydání zboží od třetí osoby, která je nabyta, jestliže třetí osoba o předkupním

---

46 Ust. § 380 odst. 1 a 2 zák. č. 141/1950 Sb.: „*Předkupní právo socialistické právnické osoby předchází všechna ostatní předkupní práva. Právo předkupní nebrání nikdy, aby věc byla zcizena socialistické právnické osobě.*“

47 KOBER, Jan. Spoluvlastnické předkupní právo v rovině právní normy a v rovině právnědogmatické jako gordický uzel zdejší civilistiky?. *Právník*. 2014, roč. 153, č. 10. ISSN 0231-6625. s. 852.

48 MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. Znovu k zákonnému předkupnímu právu podílových spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2010, roč. 18, č. 8. ISSN 1210-6410. s. 292–295.

49 Ust. § 392–394 zák. č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku (zákoník mezinárodního obchodu).

právu věděla a jestliže jí nabídl prodávající totéž, co bylo naposledy zapláceno (ust. § 393 zák. mez. obch.).

Namísto zákonného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu byl zaveden povinný souhlas všech ostatních spoluvlastníků s převodem podílu,<sup>50</sup> přičemž bez vyslovení takového souhlasu byla smlouva uzavřená s třetí osobou absolutně neplatná. V rámci tehdejšího dělení druhů vlastnictví se toto omezení vztahovalo pouze na osobní vlastnictví, nikoliv již na vlastnictví soukromé (k jehož převodu bylo třeba souhlasu ONV). Výjimka platila pouze pro potomky, nikoliv již pro osoby blízké a nově také pro ostatní spoluvlastníky. Zvolené právní řešení bylo vzhledem k nutnému vyslovení aktivního souhlasu všech spoluvlastníků dosti nepraktické a vyvázat se ze spoluvlastnického vztahu bylo mnohdy obtížné.<sup>51</sup> Zřejmě z tohoto důvodu byla novelou OZ 1964 provedenou v roce 1982<sup>52</sup> výjimka z nutného souhlasu k převodu rozšířena na manžela, manžela jiného spoluvlastníka a na manžela potomka. Porušení zákonného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu také již nebylo postihováno absolutní neplatností, ale pouze neplatností relativní (ust. § 40 a) OZ 1964).

Právní úprava předkupního práva smluvního i zákonného se do OZ 1964 vrátila až s jeho rozsáhlou novelou č. 509/1991 Sb. účinnou od 1. 1. 1992.<sup>53</sup> Smluvní předkupní právo zařazené jako vedlejší ujednání při kupní smlouvě v ust. § 602–606 OZ 1964 bylo pojata velmi obdobně jako předkupní právo ve středním občanském zákoníku, ovšem s vypuštěním socialistických idejí. Také právní úprava zákonného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu byla téměř zcela převzata ze středního občanského zákoníku a jeho ust. § 137. Výjimka se opět vztahovala pouze na osoby blízké, jejich okruh byl ovšem rozšířen.<sup>54</sup> Dále došlo k zavedení pravidla pro případ, uplatní-li předkupní právo více spoluvlastníků zároveň. V takovém případě měli

50 Ust. § 141 OZ 1964: „Spoluvlastník může svůj podíl bez souhlasu ostatních spoluvlastníků převést jen na spoluvlastníka anebo na své potomky; jinak je třeba k převodu podílu souhlasu všech spoluvlastníků.“

51 KOBER, Jan. Spoluvlastnické předkupní právo v rovině právní normy a v rovině právnědogmatické jako gordický uzel zdejší civilistiky?. *Právník*. 2014, roč. 153, č. 10. ISSN 0231-6625. s. 856–857.

52 Zák. č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy.

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

54 Ust. § 116 OZ 1964: „Osobou blízkou je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pocítovala jako újmu vlastní.“

spoluvlastníci vykoupit podíl poměrně podle velikosti jejich dosavadních podílů (ust. § 140 OZ 1964). V dalším se pro zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu použila právní úprava předkupního práva smluvního.

### **3. Vybrané otázky platné právní úpravy předkupního práva**

#### **3.1. Systematika právní úpravy**

Předkupní právo je v rámci právního řádu upraveno na několika místech. Níže uvádím zejména:

- 1) smluvní předkupní právo pro případ prodeje či jiného zcizení věci jako jedno z vedlejších ujednání při kupní smlouvě (ust. § 2140–2149 NOZ),
- 2) zákonné předkupní právo spoluvlastníků pro případ převodu spoluvlastnického podílu na třetí osobu, která současně není osobou blízkou (ust. § 1124, 1125 NOZ),
- 3) další zákonná předkupní práva obsažená v NOZ, a to
  - a) předkupní právo člena rodiny zúčastněného na provozu rodinného závodu pro případ zcizení rodinného závodu, spoluvlastnického podílu na něm či věci spojené s provozem závodu (ust. § 704 odst. 2 NOZ),
  - b) předkupní právo nájemce bytu k jednotce, která vznikla rozdělením práva k domu nebo k pozemku na vlastnické právo k jednotce, a to při jejím prvním převodu (ust. § 1187 odst. 1 NOZ),
  - c) předkupní právo stavebníka k pozemku a předkupní právo vlastníka pozemku k právu stavby (ust. § 1254 NOZ),
  - d) předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě a vlastníka stavby k pozemku, není-li stavba součástí pozemku (ust. § 3056 NOZ),
- 4) zákonná předkupní práva obsažená v právních předpisech veřejného práva (např. ust. § 13 zák. č. 20/1987 Sb., o památkové péči, ust. § 61 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ust. § 101 zák. č. 183/2006, stavebního zákona),
- 5) právní úprava předkupního práva při výkonu rozhodnutí prodejem movitých a nemovitých věcí a prodejem závodu (např. ust. § 329 odst. 3, § 336j odst. 1, § 338x odst. 1 OSŘ),
- 6) právní úprava předkupního práva při konání dražby dobrovolné či nedobrovolné obsažená v zákoně o veřejných dražbách (např. ust. § 23 odst. 11, § 43 odst. 5 písm. e), § 47 odst. 12 zák. o veřejných dražbách),
- 7) zákonné předkupní právo společníků společnosti s ručením omezeným v případě prodeje uvolněného podílu (ust. § 213 odst. 1 ZOK).

Za obecnou právní úpravu je třeba považovat právní úpravu smluvního předkupního práva v NOZ (viz ad 1) výše). Pravidla zde uvedená se použijí všude tam, kde zákon neobsahuje zvláštní právní úpravu. Příkladem může být ustanovení § 2144 NOZ, které je třeba aplikovat na veškerá předkupní práva věcné povahy, tedy i na předkupní práva zákonná, nestanoví-li právní předpis právní úpravu zvláštní. Jinými slovy, pokud ostatní právní předpisy upravující předkupní právo neobsahují zvláštní právní normy (*lex specialis*), použije se pro jejich výklad a aplikaci obecná právní úprava, a to jakožto *ius commune* uplatňující se pro celý právní řád, tedy pro soukromoprávní i veřejnoprávní předpisy.<sup>55</sup> Tento princip se uplatňoval rovněž v období účinnosti předchozích kodifikací občanského práva hmotného (OZO, střední občanský zákoník a OZ 1964). V ustanoveních vážících se ke kupní smlouvě tak nalezneme nejpodrobnější právní úpravu předkupního práva.

Pravidlo o podpůrné použitelnosti smluvního předkupního práva není v zákoně výslovně stanoveno, nicméně je již tradičně dovozováno právní naukou<sup>56</sup> a judikaturou.<sup>57</sup> Závěry zde vyslovené je třeba dle mého názoru aplikovat i dnes, v době účinnosti aktuální právní úpravy, a to právě z důvodu takřka shodné systematiky právní úpravy předkupního práva v NOZ a OZ 1964.

Systematika je obdobná též v oblasti právní úpravy smluvního předkupního práva v právu obchodních společností. ZOK stejně jako obchodní zákoník institut smluvního předkupního práva neupravuje.<sup>58</sup> Možnost sjednání předkupního práva v rámci obchodních společností však vyplývá ze zásady smluvní volnosti,<sup>59</sup> přičemž přichází v úvahu u kapitálových společností, tj. u společnosti s ručením omezeným (s.r.o.) a akciové společnosti (a.s.). Vzhledem k tomu, že nová právní úprava považuje nejen akcie, ale také obchodní podíl za věci v právním smyslu, aplikuje se obecná právní úprava předkupního práva přímo i v případě s.r.o., a tedy nikoliv jen analogicky, jako

55 JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*. 1994, č. 5, s. 160. In Beck-online [online právní informační systém]. Nakladatelství C. H. Beck [cit. 12. 8. 2018]. Dostupné z: <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptcojzgrpxa4s7gvpxgxzrgvya&groupIndex=12&rowIndex=0>.

56 Tamtéž.

57 Např. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 8. 2003, sp. zn. 33 Odo 178/2003: „Právní úprava předkupního práva se použije nejen v případech smluvního předkupního práva, nýbrž podpůrně i všude tam, kde zákonem stanovené předkupní právo neobsahuje zvláštní úpravu.“

58 Od smluvního předkupního práva v obchodních společnostech je třeba odlišovat zákonné předkupní právo k obchodnímu podílu zahrnuté v ust. § 213 ZOK.

59 Např. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2005, sp. zn. 29 Odo 312/2004.

tomu bylo v době účinnosti obchodního zákoníku.<sup>60</sup> Předkupní právo je přitom možné sjednat v rámci zakladatelského právního jednání, v souvislosti se smlouvou o převodu akcií či podílu, ale také samostatným ujednáním např. mezi stávajícími společníky či akcionáři.

Přes shodnou systematiku s předchozí právní úpravou je aktuální úprava oproti OZ 1964 propracovanější a podrobnější. OZ 1964 vycházel z právní úpravy OZO, nová právní úprava si oproti tomu vzala za vzor zejména německý BGB (ust. § 463–473 BGB) a dále předválečný vládní návrh občanského zákoníku. Oproti BGB, kde je úprava věcného předkupního práva zařazena do práv věcných (ust. § 1094 a násl. BGB), je však právní úprava věcného předkupního práva v NOZ včleněna do relativních majetkových práv, což může vyvolávat určité nejasnosti stran toho, zda lze tento institut řadit k věcným právům.<sup>61</sup> Předkupní právo povahy obligační je v BGB zařazeno do ustanoveních o zvláštních způsobech koupě (ust. § 463 a násl. BGB).

### **3.2. Forma sjednání předkupního práva**

Z hlediska požadavků na formu ujednání o předkupním právu je třeba rozlišovat, zda mají být ujednáním vyvolány účinky obligační, či věcné.

Pro zřízení předkupního práva obligační povahy postačí jakákoliv forma právního jednání, a to i tehdy bude-li předmětem předkupního práva nemovitost. Oproti ujednání o koupi a prodeji věci nemovité, kde je nedostatek písemné formy stížen neplatností právního jednání, tak bude ujednání o předkupním právu k nemovitosti platné i v případě formy ústní, avšak bez věcněprávních účinků. Pro zřízení předkupního práva věcné povahy k věci nemovité je třeba dodržet písemnou formu právního jednání (ust. § 2128 ve spojení s ust. § 560 NOZ). Písemná forma jednání je třeba všude tam, kde se zřizuje věcné předkupní právo k nemovitosti, a to bez ohledu na to, zda je věc zapsána do katastru nemovitostí, či nikoliv. Bude-li pak předkupní právo jako právo věcné povahy sjednáváno k nemovité věci zapsané do katastru nemovitostí, vzniknou věcněprávní účinky předkupního práva až provedením zápisu o předkupním právu.

---

60 JANOŠEK, Vladimír. Smluvní předkupní právo k obchodnímu podílu. *Nihil novi sub sole? Obchodněprávní revue*. 2015, roč. 7, č. 1. ISSN 1803-6554. s. 1.

61 K povaze předkupního práva věcné povahy viz kap. č. 4.3.1 Vymezení předkupního práva věcné povahy.

Nebude-li zápis předkupního práva k zapsané nemovité věci proveden, bude mít předkupní právo pouze účinky obligačněprávní.

Ačkoliv právní úprava je co do požadavků kladených na formu ujednání o předkupním právu benevolentní, alespoň pokud se jedná o předkupní právo s obligačněprávními účinky, z hlediska praktického je třeba doporučit písemnou formu právního jednání i tam, kde ji zákon výslovně nevyžaduje. Důvodem je zvýšení právní jistoty stran, a to zejména při dokazování existence předkupního práva. Praktický dopad bude mít písemně sjednané předkupní právo zejména pro dokazování v rámci soudního řízení včetně řízení vykonávacího, konkrétně při provádění soudní dražby.

### **3.3. Úplatnost předkupního práva**

Předkupní právo může být sjednáno úplatně i bezúplatně. Úplatností předkupního práva se rozumí to, zda je předkupní právo sjednáno za úplatu, či nikoliv. Předkupním právem se zakládá výhoda na straně oprávněného z předkupního práva, tj. předkupníka, a na straně povinného z předkupního práva, tj. dlužníka, vzniká naopak určitá újma spočívající v omezení jeho dispozice s vlastnickým právem. Je na vůli smluvních stran, zda a popřípadě jakou cenou bude tato nerovnováha vyvážena. Úplata za zřízení předkupního práva může být určena samostatně, anebo se může odrazit v kupní ceně, a to například tak, že kupní cena bude ponížena o částku rovnající se úplatě za zřízení předkupního práva.

Oproti tomu kupní cena je částka, za níž osoba zavázaná z předkupního práva, tj. dlužník (v případě kupní smlouvy kupující), kupuje věc (předmět předkupního práva). Z hlediska kupní ceny je pak významná otázka, zda se předkupní právo vztahuje na převody úplatné i bezúplatné.<sup>62</sup>

### **3.4. Společné předkupní právo**

V praxi mohou nezdědky nastat případy, kdy předkupní právo k věci bude náležet více osobám společně. Důvody pro vznik společného předkupního práva mohou být jak zákonné tak smluvní. Společné předkupní právo vznikne často v důsledku dědictví, kdy např. více dědiců zdědí společně jeden spoluvlastnický podíl k nemovitosti, s nímž je spojeno zákonné předkupní právo k podílům ostatních spoluvlastníků anebo více dědiců

---

62 Viz následující kapitoly této práce.



zdědí společně oprávnění z předkupního práva založeného smlouvou. Pro tyto případy zákonodárce zakotvil pravidlo, které předchází právní úpravy neznačily, a to že náleží-li předkupní právo více osobám společně, mohou je uplatnit jen v celku (ust. § 2141 NOZ). Ust. § 2141 NOZ je téměř doslovně převzato z ust. § 472 BGB.<sup>63</sup> Společné předkupní právo dle ust. § 2141 je třeba odlišit od situací, kdy předkupní právo k jedné věci náleží více osobám v důsledku plurality předkupních práv.<sup>64</sup>

Účelem právní úpravy společného předkupního práva je zamezit rozdělení věci na více podílů anebo částí a tím vzniku spoluvlastnictví mezi dlužníkem a předkupníkem či třetí osobou. Tím by také měla být zajištěna ochrana dlužníka před ztrátou hodnoty věci, kdy tato bude zcizována pouze v celku, a to buď společně předkupníkům anebo koupěchtivému, nedojde-li z jakéhokoliv důvodu k výkonu předkupního práva.

Předkupníci a dlužník si však mohou ujednat odlišné podmínky, než jaké předvídá zákon, a to např., že předkupní právo bude každému předkupníku náležet pouze k určitému podílu na věci. Výše uvedené vychází ze zásady dispozitivity právní úpravy. Nebude-li takováto dohoda uzavřena, pak platí, že všichni předkupníci, kteří využijí společně předkupní právo, jsou společnými věřiteli nároku z kupní smlouvy a také společnými dlužníky protiplnění.<sup>65</sup>

Po uplatnění společného předkupního práva nabudou předkupníci spoluvlastnické právo k věci, přičemž nedohodnou-li se jinak, budou jejich spoluvlastnické podíly stejné. Nabídku k uplatnění předkupního práva je dlužník povinen adresovat všem předkupníkům, přičemž společná lhůta pro přijetí nabídky počne běžet okamžikem, kdy došla poslednímu z oprávněných. V ideálním případě pak všichni předkupníci učiní na základě předchozí dohody společné prohlášení o výkonu předkupního práva, popřípadě každý učiní individuálně prohlášení o tom, že nabídku přijímá. Projeví-li jeden z předkupníků odpor s využitím předkupního práva, pak jej ostatní předkupníci nemohou

---

63 Ust. § 472 BGB stanoví, že náleží-li předkupní právo více osobám, může být využito jen v celku. Zaniklo-li jednomu z oprávněných nebo nevyužije-li jeden z nich svoje právo, tak jsou ostatní oprávnění předkupní právo v celku využít. (překlad In SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 6. ISBN 80-7179-352-3. s. 150.) („*Steht das Vorkaufsrecht mehreren gemeinschaftlich zu, so kann es nur im Ganzen ausgeübt werden. Ist es für einen der Berechtigten erloschen oder übt einer von ihnen sein Recht nicht aus, so sind die übrigen berechtigt, das Vorkaufsrecht im Ganzen auszuüben.*“)

64 Viz kap. č. 4.6. Pluralita předkupních práv.

65 ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek V. (§ 1721 až 2520). 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-638-9. s. 911.

využít, neboť k využití se vyžaduje jednomyslný souhlas všech oprávněných. Východiskem pro tento závěr je princip, že „každý ze společných oprávněných (předkupníků) se podílí na tvorbě vůle všech.“<sup>66</sup> Pokud by se mělo jednat o šikanózní bránění výkonu práva, které je v rozporu s dobrými mravy, výše uvedené by zřejmě neplatilo a předkupní právo by mohli ostatní předkupníci uplatnit.<sup>67</sup>

Neuplatní-li však některý z předkupníků své předkupní právo, vzdá-li se ho pouze pro svoji osobu či zanikne-li mu před učiněním nabídky, mohou je ostatní předkupníci vykonat k celé věci v celku (ust. § 2141 *in fine*). Tím dojde ke zvětšení jejich podílů, přičemž zůstane-li jen jeden z předkupníků, bude mu náležet předkupní právo k celé věci. Ostatní předkupníci nevyužitím či vzdáním se předkupního práva toto pozbývají. Vůle předkupníka, který své předkupní právo nechce využít, by měla být jasně projevena. Tak bude možné zřetelně rozlišit tuto situaci od případu, kdy předkupník nesouhlasí s využitím společného předkupního práva společně všemi předkupníky.

V praxi lze očekávat případy, kdy předkupník bude pasivní a k nabídce se nijak nevyjádří, nemusí přitom komunikovat ani s ostatními oprávněnými anebo může být nedosažitelný. Otázkou je, jak v takovém případě postupovat, aby nedošlo ke znemožnění využití předkupního práva ostatními předkupníky. Nevyjádří-li se proto předkupník ani k výzvě ostatních předkupníků, je třeba umožnit ostatním předkupníkům svého práva využít. Tito by měli ve lhůtě určené pro přijetí nabídky projevit vůli nabýt věc i za předpokladu, že pasivní předkupník svého práva nevyužije, přičemž tato vůle by měla být jasně projevena. Jen tak je možné dosáhnout dodržení lhůty pro přijetí nabídky. Jiným případem, který může v praxi nastat, je, že nabídku bude chtít využít každý předkupník pouze sám pro sebe. Zde by se mohla aplikovat právní fikce, že takový předkupník společnou nabídku nevyužil, a tedy předkupní právo by zůstalo zbývajícím předkupníkům.<sup>68</sup>

---

66 Tamtéž.

67 TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Joanna, Petra, BALARIN, Jan. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-521-3. s. 320–321.

68 HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8. s. 115.

### 3.5. Změna subjektů předkupněprávního vztahu

#### 3.5.1 Převod a přechod oprávnění z předkupního práva

Předkupní právo bylo v období účinnosti OZ 1964 pojato jako právo osobní, nikoliv jako právo majetkové. Obdobně tomu bylo i dle středního občanského zákoníku a OZO. Výše uvedené předpisy výslovně vylučovaly převod a přechod předkupního práva na třetí osobu, přičemž oprávnění z předkupního práva zanikalo nejpozději smrtí oprávněného a nemohlo být předmětem dědění.<sup>69</sup> Zásada nepřevoditelnosti a nedědičnosti předkupního práva (myšleno oprávnění z předkupního práva) přitom platila jak pro smluvní právo povahy obligační, tak pro smluvní právo povahy věcné. Osoba oprávněného musela být v úmluvě o zřízení předkupního práva vždy individuálně určena a nemohla se během trvání předkupněprávního vztahu měnit.<sup>70</sup> Ustanovení ukládající zákaz zcizení a dědění předkupního práva bylo zpravidla vnímáno jako ustanovení kogentního charakteru vylučující možnost odlišné dohody stran předkupněprávního vztahu.<sup>71</sup> Odlišný princip platil pouze pro zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu, kde spoluvlastník, který nabyl spoluvlastnický podíl od svého právního předchůdce, získával ex lege oprávnění z předkupního práva ve vztahu ke spoluvlastnickému podílu. V závislosti na změně vlastníka spoluvlastnického podílu se tak měnila osoba oprávněná z předkupního práva.<sup>72</sup> Ani u zákonného předkupního práva podílových spoluvlastníků však nebylo možné dohodnout zcizení oprávnění z předkupního práva bez současného převodu spoluvlastnického podílu.

Od osobního pojetí předkupního práva se platná právní úprava odchýlila, a to zakotvením ust. § 2142 NOZ, které smluvním stranám výslovně umožňuje sjednat si zcizení předkupního práva a dědění závazku z předkupního práva. Obdobný princip vycházející z obecné nepřevoditelnosti předkupního práva s připuštěním výjimek

---

69 Ust. § 604 OZ 1964 (které v podstatě doslovně převzalo ust. § 377 středního občanského zákoníku) stanovilo, že: „*Předkupní právo nepřechází na dědice oprávněné osoby a nelze jej převést na jinou osobu*“. Obdobně ust. § 1074 OZO: „*Předkupní právo nelze také ani postoupiti třetímu, ani převésti na dědice oprávněného*.“

70 Např. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2011, sp. zn. 33 Cdo 3982/2009: „*Oprávnění ze smlouveného předkupního práva nelze převést smlouvou na jiného a nepřechází ani na dědice (§ 604 obč. zák.). Osoba oprávněného se tudíž během existence předkupního práva nemůže měnit*.“

71 SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 63.

72 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2011, sp. zn. 33 Cdo 3982/2009.

daných smluvním ujednáním nalezneme v právní úpravě německé (první věta ust. § 473 BGB).<sup>73</sup> Výše uvedené ustanovení německého civilního zákoníku bylo zřejmě inspiračním zdrojem, z něhož zákonodárce při formulaci ust. § 2142 vycházel, nicméně tato ustanovení se shodují pouze zčásti (k tomu viz níže).

Převoditelnost oprávnění a dědění závazku z předkupního práva podmiňuje zákonodárce výslovným ujednáním v úmluvě o zřízení předkupního práva.<sup>74</sup> Předkupní právo tak může být předkupníkem převáděno pouze za podmínky souhlasu dlužníka. Souhlas dlužníka může být součástí úmluvy, kterou se zřizuje předkupní právo anebo jej lze učinit dodatečně.<sup>75</sup> Písemná forma souhlasu není zákonem předepsána, z hlediska právní jistoty ji však lze doporučit, a to zejména z důvodu nutného prokázání převodu předkupního práva na třetí osobu touto třetí osobou ještě před učiněním nabídky. Předkupník může své právo zcizit třetí osobě za úplatu či bezúplatně. Část ust. § 2142 NOZ připouštějící převod oprávnění z předkupního práva se co do významu shoduje s výše uvedenou právní úpravou německou.

Ust. § 2142 NOZ se použije pro předkupní právo povahy obligační i věcné, a to včetně předkupních práv zákonných. Důvodem je princip použitelnosti obecné právní úpravy zahrnuté v ust. § 2140 a násl. NOZ na všechna předkupní práva, není-li zákonem stanoveno jinak.<sup>76</sup> Současně však platí, jak bylo řečeno výše, že k přechodu oprávnění z předkupního práva v případě převodu či přechodu spoluvlastnického podílu na třetí osobu dochází ze zákona, bez nutnosti další dohody (*ex lege*). Dohodu o převodu oprávnění z předkupního práva by mohli podíloví spoluvlastníci teoreticky využít pro účely samostatného převodu oprávnění z předkupního práva bez současného převodu spoluvlastnického podílu.

Ke zcizení předkupního práva k věcem movitým a ke zcizení předkupního práva obligační povahy (i tehdy, bude-li předmětem předkupního práva věc nemovitá) nebude

73 Ust. § 473 BGB stanoví, že předkupní právo není převoditelné a nepřechází na dědice oprávněného, pokud není dohodnuto něco jiného. Je-li právo omezeno na určitou dobu, je v pochybnostech děditelné. (překlad In SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 6. ISBN 80-7179-352-3. s. 150.) („*Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar und geht nicht auf die Erben des Berechtigten über; sofern nicht ein anderes bestimmt ist. Ist das Recht auf eine bestimmte Zeit beschränkt, so ist es im Zweifel vererblich.*“)

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

75 ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek V. (§ 1721 až 2520). 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-638-9. s. 912.

76 Viz kap. č. 3.1. Systematika právní úpravy.

třeba dodržet zvláštní formu a postačí tedy forma ústní. Obdobně tomu je v případě postoupení pohledávky. Předkupní právo nový nabyvatel nabude okamžikem účinnosti smlouvy. U věcného předkupního práva k nemovitým věcem zapisovaným do katastru nemovitostí však bude třeba k účinnosti smlouvy o převodu předkupního práva provedení zápisu v katastru nemovitostí s tím, že smlouva musí být písemná a podpisy musí být na téže listině. Výše uvedené lze dovodit ze skutečnosti, že na věcné předkupní právo k nemovitostem je třeba nahlížet jako na věc nemovitou (ust. § 498 odst. 1 NOZ), pro jejíž převod je třeba dodržet předepsanou formu.

Ust. § 2142 NOZ neodpovídá na otázku, zda dochází k dědění oprávnění z předkupního práva. Z dikce „*předkupní právo zavazuje dědice...je-li to výslovně ujednáno*“ je možné dovodit, že zákonodárce měl na mysli dohodu o dědění závazku čili povinnosti z předkupního práva, nikoliv oprávnění. Zde se česká právní úprava s německou úpravou rozchází, když výše uvedené ustanovení NOZ připouští ujednání přechodu závazku (povinnosti) z předkupního práva, a naopak úprava německá hovoří o možnosti ujednat přechod oprávnění z předkupního práva na dědice oprávněného. Druhá věta ust. § 473 BGB pak předvídá princip dědičnosti předkupního práva pouze pro případ pochybností, a to současně za podmínky je-li předkupní právo sjednáno na dobu určitou. NOZ na rozdíl od předchozích právních úprav dědění oprávnění z předkupního práva nikde nevyklučuje, avšak ani výslovně neupravuje. Odpověď na otázku dědičnosti předkupního práva je tak třeba hledat v ust. § 2009 odst. 2 NOZ, které stanoví, že smrtí věřitele právo zanikne tehdy, bylo-li plnění omezeno jen na jeho osobu. Příkladem plnění vázaného na osobní vlastnosti věřitele jsou úkony související přímo s tělesným či duševním stavem věřitele (např. zdravotní služby), případně plnění navázaná na osobní preference či zájem věřitele.<sup>77</sup> Domnívám se, že oprávnění z předkupního práva nelze v zásadě považovat za plnění omezené pouze na osobu předkupníka. Vzhledem k tomu, že dědic vstupuje do práv a povinností zůstavitele, lze naopak očekávat, že bude mít zájem nabyt přednostně stejnou věc, o níž měl zájem i jeho předchůdce, například z důvodu stávajícího uspořádání majetkových vztahů. Typicky bude mít dědic pozemku zájem o přednostní nabytí pozemku sousedního, k němuž bylo zřízeno předkupní právo ve prospěch zůstavitele. Vzhledem k tomu, že ani

<sup>77</sup> HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-535-0 IV. s. 1234.

zákon neváže předkupní právo na osobu věřitele, lze dovodit, že smrtí předkupníka přechází jeho oprávnění z předkupního práva na jeho dědice ve většině případů. Tomuto názoru také napovídá právě možnost sjednat zcizení předkupního práva, neboť v případě vázanosti předkupního práva na osobu předkupníka by taková dohoda zřejmě nepřicházela v úvahu.<sup>78</sup> Současně však jsem toho názoru, že z výše uvedeného pravidla mohou existovat výjimky, a to právě tehdy bude-li plnění vázáno pouze na osobu předkupníka ve smyslu ust. § 2009 odst. 2 NOZ, například předkupní právo bude zřízeno ke zdravotní pomůcce k užití výhradně ve prospěch zůstavitele. Každý jednotlivý případ tak bude dle mého názoru třeba posuzovat samostatně, a to právě ve světle ust. § 2009 odst. 2 NOZ. Pokud je oprávněnou osobu právnická osoba, pak přechází v případě přeměny právnické osoby oprávnění z předkupního práva na jejího právního nástupce obdobně, jako je tomu u fyzických osob v případě dědění. Přechod oprávnění z předkupního práva děděním bude shodný pro předkupní právo obligační i věcné povahy. V případě zákonného předkupního práva podílových spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu nabývá oprávnění z předkupního práva dědic spoluvlastnického podílu.

### 3.5.2 Převod a přechod povinností z předkupního práva

Předchozí právní úprava OZ 1964 neobsahovala výslovné ustanovení vylučující převod a přechod povinností z předkupního práva. Výše uvedené se však dovozovalo z ustanovení § 603 OZ 1964, které stanovilo, že „*předkupní právo ukládá povinnost pouze tomu, kdo slíbil věc nabídnout ke koupi*“. Jinak tomu bylo u předkupního práva věcné povahy, které působilo i vůči právním nástupcům dlužníka, a to jak vůči právním nástupcům smluvním (nevyužil-li předkupník své právo koupit věc), tak vůči dědicům povinného.<sup>79</sup>

Aktuální právní úprava přinesla zakotvením ust. § 2142 NOZ možnost stran ujednat si dědění závazku z předkupního práva i v případě, že je předkupní právo sjednáno jako obligační. Zavázán z předkupního práva bude dědic věci, k níž se předkupní právo váže.

---

<sup>78</sup> PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 2167. Opačně viz HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8. s. 116–117. Zde se staví autor spíše k možnosti sjednat dohodu o dědění oprávnění z předkupního práva, čímž lze dovodit, že přechod oprávnění z předkupního práva bez dalšího vylučuje.

Je-li předkupní právo zřízeno jako právo věcné, není takovéto ujednání třeba, neboť závazek z předkupního práva přechází na dědice vždy.<sup>80</sup> Takto tomu bude i u zákonného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu v případě dědění spoluvlastnického podílu. Pro sjednání dědění závazku z předkupního práva platí, co bylo uvedeno výše, tedy musí tak být ujednáno výslovně mezi stranami předkupněprávního vztahu, přičemž souhlas dlužníka může být dán i dodatečně, a to v jakékoliv formě.<sup>81</sup>

Jiný přístup se uplatní, bude-li zavázaným z předkupního práva právnická osoba. Zanikne-li totiž právnická osoba přeměnou, tedy dojde-li k jejímu zrušení s právním nástupcem (např. fúzí), přechází závazek z předkupního práva na právního nástupce právnické osoby bez nutnosti dalšího ujednání, a to na základě principu přechodu jmění zaniklé právnické osoby (tedy veškerých práv i povinností) na nástupnickou právnickou osobu.

Pokud se jedná o převod povinnosti z předkupněprávního vztahu u obligačního předkupního práva, platí, že nevyužije-li předkupník svého předkupního práva po učinění řádné nabídky koupě (případně jiného nabytí věci) dlužníkem, povinnost dlužníka zaniká spolu s převodem vlastnictví. Zákon přitom hovoří pouze o možnosti

---

79 V právní nauce se objevily i kritické názory k obecně zastávanému principu nedědičnosti obligačního předkupního práva. Viz např. ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace I. *Ad Notam*. 2006, č. 1. s. 3. In Beck-online [online právní informační systém]. Nakladatelství C. H. Beck [cit. 11. 10. 2018]. Dostupné z: <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembqgzpwc3s7gfpxgxt&groupIndex=0&rowIndex=0>. Eliáš zastával názor, že dle zásady *pacta sunt servanda* a zásady univerzální sukcese přechází povinnost z předkupního práva na dědice povinného i v případě, že je předkupní právo sjednáno jako obligační.

80 Ust. § 2144 odst. 2 NOZ: „Nabude-li nástupce vlastnické právo k věci jiným způsobem, přechází na něho povinnost nabídnout předkupníkovi věc ke koupě za podmínek, kterými byl vázán jeho předchůdce.“

81 V odborné literatuře se objevil i názor, že závazek z předkupního práva přechází dle ust. § 2142 NOZ vždy, naopak lze ujednáním tento přechod vyloučit. Viz TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Joanna, Petra, BALARIN, Jan. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-521-3. s. 321.: „Komentované ustanovení v sobě spojuje dvě pravidla. V prvé řadě stanoví, že výhrada předkupního práva smrtí dlužníka nezaniká.“ ...“Vyloučení pravidla zmíněného výše je ovšem přípustné, což znamená, že zcizitelnost lze (výslovně) dohodnout a upravit např. tak, že předkupní právo mohou dědictvím nabýt jen určité osoby.“ Takový výklad ustanovení je dle mého názoru nesprávný, neboť dle jazykového výkladu (spojka „a“) je třeba pravidlo vykládat tak, že lze ujednáním dohodnout dědění závazku a také zcizení oprávnění z předkupního práva.

sjednat zcizení oprávnění z předkupního práva, nikoliv povinnosti (viz ust. § 2142 NOZ).

V praxi by nedávalo příliš smysl, aby třetí osoba kupovala samostatný závazek z předkupního práva. Pokud by třetí osoba chtěla převzít povinnost z předkupního práva obligační povahy namísto dlužníka se současným nabytím věci, k níž se předkupní právo váže, mohly by strany postupovat dle ust. § 1888 NOZ upravující převzetí dluhu. Podmínkou takového ujednání by byl souhlas předkupníka. V dohodě by pak dle mého názoru mělo být výslovně uvedeno, že předkupník se tímto souhlasem nevzdává svého předkupního práva a předkupní právo trvá i vůči nabyvateli věci, aby tato dohoda nebyla zaměněna se vzdáním se, respektive nevyužitím předkupního práva ze strany předkupníka. Mám za to, že obdobně by se postupovalo i v případě postoupení smlouvy dle ust. § 1895 odst. 1 NOZ. Pro postoupení kupní smlouvy (či jiné smlouvy o zcizení věci), k níž se váže ujednání o předkupním právu, by byl opět nutný souhlas předkupníka s výslovným vyloučením vzdání se předkupního práva předkupníkem a současně nabytí věci třetí osobou. Pokud by dlužník zamýšlel převést svoji povinnost pouze samostatnou smlouvu o zřízení předkupního práva bez současného převodu vlastnictví k věci, nebylo by možné ust. § 1895 odst. 1 NOZ využít, neboť povaha ujednání o předkupním právu postoupení smlouvy ze své podstaty vylučuje. O jinou situaci se však jedná v případě změny subjektů po využití nabídky předkupníkem. Dlužník může svoji pohledávku na zaplacení kupní ceny vůči předkupníku převést na třetí osobu dle ustanovení upravujícího smlouvu o postoupení pohledávky (ust. § 1879 NOZ), a to bez souhlasu předkupníka.

Povinnost z předkupního práva věcné povahy přechází na právního nástupce dlužníka *ex lege*, tedy bez nutnosti dalšího ujednání smluvních stran.<sup>82</sup>

### **3.5.3 Zřízení předkupního práva ve prospěch třetí osoby**

Předkupní právo bylo možno zřídit ve prospěch třetí osoby již v době účinnosti OZ 1964 (ust. § 50 OZ 1964), a to i přes pojetí předkupního práva jakožto práva osobní povahy.<sup>83</sup> Ani aktuální právní úprava možnost zřídit předkupní právo ve prospěch třetí osoby nevylučuje. Smlouva o zřízení předkupního práva ve prospěch třetí osoby (ust.

<sup>82</sup> Viz kap. č. 4.3. Předkupní právo věcné povahy.

<sup>83</sup> Zřízení předkupního práva ve prospěch třetího tak bylo možností, jak mohly strany předkupního práva obejít vyloučení jeho převoditelnosti na třetí osobu.



§ 1767 NOZ) je uzavírána mezi dlužníkem (promitentem) a smluvním věřitelem (stipulantem) ve prospěch třetí osoby (tertius). Promitentem nebo-li dlužníkem bude v případě předkupního práva zřizovaného v souvislosti s kupní smlouvou kupující, věřitelem nebo-li stipulantem bude prodávající. Třetí osoba nemusí být ve smlouvě ve prospěch třetího individuálně určena, postačí, bude-li následně určitelná či vznikne-li teprve v budoucnu. Třetí osobu může také určit až následně věřitel nebo dlužník.<sup>84</sup>

Předkupní právo se sjedná ve prospěch třetí osoby, tzn. třetí osoba má právo na učinění nabídky koupě (popř. jiného nabytí) věci, která je předmětem předkupního práva. Třetí osoba je pak povinna zaplatit kupní cenu obdobně, jako by k tomu byl povinen předkupník. Třetí osoba může předkupní právo následně odmítnout, může ho využít, či nikoliv, může se ho vzdát. Předchozí souhlas třetí osoby se však na rozdíl od dřívější právní úpravy nevyžaduje. Ta spojovala vznik předkupního práva na straně třetí osoby až s okamžikem vyslovení souhlasu s jeho nabytím, nyní je třeba hledat okamžik vzniku předkupního práva již k okamžiku účinnosti smlouvy ve prospěch třetího.

Podle obsahu, povahy a účelu smlouvy se posoudí, zda a kdy také třetí osoba nabyla přímé právo požadovat splnění smlouvy.<sup>85</sup> Dle mého názoru nemůže být pochyb, že třetí osoba nabude přímého práva domáhat se učinění nabídky ze strany dlužníka, neboť plnění z předkupního práva bude zřejmě ku prospěchu této třetí osoby. Přímé právo třetí osoba nabude okamžikem uzavření smlouvy mezi dlužníkem a koupěchtivým, respektive okamžikem dospělosti závazku (ust. § 2143 NOZ). Lze také předpokládat, že v případě porušení závazku z předkupního práva ze strany dlužníka třetí osoba nabude stejných práv, jako má v takovém případě osoba předkupníka. Přímých práv domáhat se splnění závazku však třetí osoba nenabude, bude-li předkupní právo v její prospěch zřízeno jako tzv. nepravé, kdy třetí osoba například bude mít pouze právo na převzetí věci v případě využití předkupního práva předkupníkem.

Do doby uzavření smlouvy mezi dlužníkem a koupěchtivým, tj. do doby před dospělostí závazku, má věřitel (nebo-li předkupník) veškerá práva plynoucí z práva předkupního včetně možnosti vzdát se předkupního práva (což bude mít za následek

---

84 HULMÁK, Milan a kol.: *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-535-0 IV. s. 239–240.

85 Ust. § 1767 odst. 2 NOZ.

ztrátu předkupního práva zřízeného ve prospěch třetí osoby). Okamžikem dospělosti závazku však věřitel svá práva včetně práva na učinění nabídky ztrácí.

V případě odmítnutí předkupního práva třetí osobou nastává právní fikce, jakoby právo ve prospěch třetího nikdy zřízeno nebylo. Otázkou je, zda v tomto případě věřiteli (předkupníku) zůstane právo na učinění nabídky, či zda toto své právo ztrácí.<sup>86</sup> Mám za to, že odmítne-li třetí osoba právo ještě před učiněním nabídky ze strany dlužníka, má věřitel právo, aby byla nabídka adresována jemu. Učiní-li však toto odmítnutí třetí osoba až po obdržení nabídky dlužníka, bude mít toto odmítnutí povahu nevyužití předkupního práva či vzdání se ho a v tomto případě by věřitel právo na adresování nabídky své osobě již dle mého názoru požadovat nemohl. Takový požadavek by byl zřejmě nepřiměřený vzhledem k osobě dlužníka, navíc je třeba vzít v úvahu omezenou lhůtu pro přijetí nabídky předkupníkem.

Pokud se jedná o práva dlužníka vůči třetí osobě, je třeba zmínit zejména právo učinit námitky ze smlouvy o zřízení předkupního práva vůči třetí osobě obdobně, jako by k tomu byl oprávněn vůči věřiteli (např. že předkupní právo zaniklo uplynutím doby, je neplatné atd.).

Forma sjednání předkupního práva ve prospěch třetí osoby bude stejná jako v případě běžné smlouvy o zřízení předkupního práva.<sup>87</sup>

---

<sup>86</sup> Ust. § 1768 NOZ věta druhá pro případ odmítnutí práva nabytého ze smlouvy třetí osobou stanoví: „*Neodporuje-li to obsahu a účelu smlouvy, může věřitel plnění žádat pro sebe.*“

<sup>87</sup> Viz kap. č. 3.2. Forma sjednání předkupního práva.

## **4. Druhy předkupního práva**

### **4.1. Vymezení druhů předkupního práva**

Předkupní právo lze rozdělit z hlediska okruhu osob, vůči nimž je účinné, a to na předkupní právo

- a) obligační (závazkové) povahy a
- b) věcné povahy.

Výše uvedené rozdělení je mimo jiné významné z hlediska rozdílných následků při porušení předkupního práva.

Podle způsobu vzniku nebo-li podle právního pramene založení dělíme předkupní právo na

- a) smluvní a
- b) zákonné.

Výše uvedené typy lze vzájemně kombinovat. Výjimkou je kombinace předkupního práva obligační povahy s předkupním právem zákonným. Zákonná předkupní práva jsou totiž vždy pouze povahy věcné.

### **4.2. Předkupní právo obligační povahy**

Pro předkupní právo obligační (závazkové nebo také osobní) povahy je charakteristické, že působí pouze mezi smluvními stranami předkupněprávního vztahu (tj. mezi dlužníkem a předkupníkem), nikoliv vůči třetí osobám. To jinými slovy znamená, že předkupní právo zřízené jako právo obligační nepřechází na právní nástupce povinného. Dojde-li ke změně vlastníka věci, která je předmětem předkupního práva, nemá již zásadně oprávněná osoba právo domáhat se na novém vlastníku věci, aby jí věc převedl. Výše uvedené přitom platí bez ohledu na to, zda bylo předkupní právo porušeno, zda došlo k nevyužití předkupního práva předkupníkem anebo zda vůbec došlo k naplnění podmínek pro aktivaci předkupního práva. Nový vlastník věci již není z předkupního práva zavázán a stává se jejím neomezeným vlastníkem, ledaže by si ujednal s předkupníkem předkupní právo nové.

Je-li dlužníkem fyzická osoba, závazek z obligačního předkupního práva nepřechází na dědice dlužníka (zůstavitele) a zaniká nejpozději jeho smrtí. To neplatí, ujednají-li si strany předkupněprávního vztahu, že předkupní právo zavazuje dědice (ust. § 2142

NOZ). Pak je při změně vlastníka věci předkupník oprávněn i vůči novému vlastníku, tj. vůči dědici dlužníka. Zanikne-li právnická osoba, která je dlužníkem bez právního nástupce, dojde k zániku závazku z obligačního předkupního práva. V případě zániku právnické osoby s právním nástupcem (např. při fúzi) však nastupující právnická osoba přebírá veškeré závazky původní právnické osoby, tj. i závazek z práva předkupního obligační povahy. Nástupnická společnost nebo družstvo totiž vstupuje do právního postavení zanikajících společností nebo družstev.<sup>88</sup>

Předkupní právo sjednané jako právo obligační povahy bude zpravidla aktivováno pouze jednou, případně vůbec a také doba jeho trvání bude v zásadě výrazně kratší než doba trvání věcného předkupního práva. Při porušení předkupního práva obligační povahy se uplatní jiné principy obrany oprávněného a odlišené sankce oproti porušení předkupního práva povahy věcné.<sup>89</sup>

### 4.3. Předkupní právo věcné povahy

#### 4.3.1 Vymezení předkupního práva věcné povahy

Předkupní právo věcné povahy působí na rozdíl od předkupního práva povahy obligační nejen mezi subjekty předkupněprávního vztahu (např. mezi smluvními stranami kupní smlouvy či mezi podílovými spoluvlastníky), ale též vůči třetím osobám, které stojí vně vztahu z předkupního práva. Třetími osobami dotčenými věcným předkupním právem jsou právní nástupci osoby zavázané z předkupního práva (dlužníka), tj. noví nabyvatelé věci, na něž přechází povinnost z předkupního práva vážící jejich předchůdce.

Závazek z předkupního práva se odvíjí od vlastnictví věci, která je předmětem předkupního práva, nikoliv od smluvního vztahu, jako je tomu u práv obligační povahy. Hovoříme o tzv. „právním panství nad věcí“. Věcná práva mají absolutní charakter, působí tedy „proti všem“ (*erga omnes*). „*To znamená, že jejich subjekt je chráněn proti neoprávněným zásahům třetích osob a při výkonu svého práva není závislý na třetí osobě, je oprávněn působit přímo na věc vlastním jednáním bez dalšího.*“<sup>90</sup> Ve vztahu k

<sup>88</sup> Např. ust. § 62 zák. č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstvech, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>89</sup> Viz kap. č. 6. Následky porušení předkupního práva a možnosti obrany.

<sup>90</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5. s. 6.

předkupnímu právu věcné povahy se výše uvedené pravidlo projeví zejména v přechodu povinnosti z předkupního práva na právního nástupce dlužníka (ust. § 2144 NOZ).

Předkupní právo věcné povahy bylo právní naukou již v době účinnosti OZ 1964 řazeno mezi věcná práva, a to bez ohledu na systematické zařazení právní úpravy věcného předkupního práva v části upravující relativní majetková práva.<sup>91</sup>

Předkupní právo naplňuje charakteristiku věcných práv k věci cizí především tím, že „povinnost týkající se určité věci na té věci „lpi“, tj. že povinnost týkající se oné věci se nemění, změní-li věc vlastníka.“<sup>92</sup> V této souvislosti je vhodné zmínit, že předkupní právo je zapisováno v katastru nemovitostí na listech vlastnictví v části C jakožto omezení vlastnického práva, obdobně jako je tomu u zástavních práv jako práv věcných. Ust. § 979 NOZ pak stanoví, že ustanovení Hlavy II. NOZ se použije i na práva, ovšem jen pokud to jejich povaha připouští a neplyne-li ze zákona něco jiného. Předkupní právo věcné povahy lze dle mého názoru řadit do kategorie věcných práv k věci cizí, obdobně jako již zmíněné zástavní právo.

Předkupní právo věcné povahy řadí k věcným právům rovněž BGB, jak vyplývá ze systematiky zařazení ustanovení týkající se předkupního práva věcné povahy k úpravě věcných práv (ust. § 1094 a násl. BGB). Německé pojetí přitom rozlišuje subjektivně-věcné předkupní právo, jenž existuje ve prospěch stávajícího vlastníka pozemku a nemůže být odděleno od vlastnictví k tomuto pozemku a subjektivně-osobní předkupní právo zřízené ve prospěch určité osoby, které nemůže být spojeno s vlastnictvím k pozemku (ust. § 1103 BGB). Výše uvedené lze přirovnat k rozdílu mezi předkupním právem věcné povahy a obligační povahy v rámci českého právního prostředí.

#### **4.3.2 Účinky předkupního práva věcné povahy**

Oprávněný z předkupního práva věcné povahy má oproti oprávněnému z předkupního práva povahy obligační výhodnější, respektive pevnější postavení. To je dáno zejména účinnějšími právními prostředky obrany v případě porušení předkupního práva a dále trvalejším charakterem předkupního práva, které v zákonem vymezených případech přechází na právního nástupce dlužníka. Právní nástupnictví se uplatní v

---

91 Viz např. SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 47.

92 SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2008. ISBN 978-80-7201-715-7. s. 35.

případě porušení závazku z předkupního práva, v případě, že třetí osoba nabude věc jiným způsobem a dále v případě nevyužití předkupního práva oprávněnou osobou.

#### 1) Porušení závazku z předkupního práva (ust. § 2144 odst. 1 NOZ)

Předkupník má v případě porušení předkupního práva právo retraktu. To znamená, že má právo domáhat se vůči právnímu nástupci dlužníka jakožto novému nabyvateli věci (tj. vůči koupěchtivému), aby mu věc za příslušnou úplatu převedl. Jedná se o nejúčinnější formu obrany předkupníka pro případ porušení jeho předkupního práva, neboť předkupník získává právní nástroj k získání věci, k níž se váže předkupní právo, a to přímo vůči novému nabyvateli věci. Na rozdíl od předkupního práva obligační povahy se tak nemusí spokojit pouze s náhradou škody vůči dlužníku.<sup>93</sup>

#### 2) Nabytí věci jiným způsobem (ust. § 2144 odst. 2 NOZ)

Jedná se o případy, kdy dlužníku nevznikla povinnost učinit nabídku předkupního práva, přestože dochází ke změně vlastníka věci. Předkupní právo přechází na právního nástupce (na nového vlastníka / koupěchtivého) a současně není vůči předkupníku vůbec aktivováno. Důvodem této situace bude zpravidla skutečnost, že předkupní právo nebylo smluvními stranami rozšířeno i na jiné případy zcizení, než je koupě (ust. § 2140 odst. 2 NOZ) a k převodu vlastnictví dochází jiným typem smlouvy než smlouvou kupní, tj. např. smlouvou darovací či směnnou.

Dalším důvodem přechodu závazku z předkupního práva se současným nabytím věci je smrt dlužníka, kdy závazek z věcného předkupního práva přechází na právního nástupce dlužníka, tedy dědice věci. Obdobně tomu bude v případě zániku právnické osoby s právním nástupcem, tj. v případě přeměny právnické osoby. Právní nástupce dlužníka na sebe formou univerzální sukcese přebírá veškeré povinnosti, jako měl původní dlužník, ať již v případě smluvního či zákonného předkupního práva. Nový právní nástupce má povinnost učinit předkupníku nabídku v případě, bude-li chtít věc zcizit způsobem, na který se předkupní právo vztahuje. Předkupník však již nemá právo

---

93 K právu retraktu dále viz kap. č. 6. Následky porušení předkupního práva a možnosti obrany.

retraktu dle bodu 1) výše, čili nemůže se na novém nabyvateli s úspěchem domoci převedení věci.<sup>94</sup>

### 3) Nevyužití předkupního práva (ust. § 2144 odst. 3 NOZ)

Nekoupí-li předkupník věc, která mu byla nabídnuta, například protože předkupní právo zrovna nemůže či nechce využít, zůstává mu předkupní právo zachováno vůči právnímu nástupci dlužníka. Ten v okamžiku, kdy bude chtít věc prodat, bude mít povinnost učinit nabídku předkupníku obdobně, jako k tomu byl povinen původní dlužník. Pod tento případ nelze řadit situaci, kdy předkupník nabídku přijme, nicméně nesplní pak závazek z předkupního práva, např. nezaplatí kupní cenu. Pak předkupní právo zaniká, neboť již došlo k jeho vyčerpání.

Nabízí se otázka, zda se podmínky ujednané mezi předkupníkem a dlužníkem ohledně výkonu předkupního práva vztahují i na právního nástupce dlužníka. Původní dlužník a předkupník si například předem ujednají kupní cenu, za níž bude převáděna věc v případě využití předkupního práva (tzv. limitované předkupní právo) či rozšíří předkupní právo též na jiné způsoby zcizení, než je koupě. Mám za to, že takto dojednané podmínky budou právního nástupce zavazovat pouze v případě, byl-li s nimi prokazatelně seznámen, či měl-li možnost tak učinit (například dohoda o předkupním právu bude založena ve sbírce listin KN). V opačném případě jsem přesvědčena, že je třeba přisuzovat těmto podmínkám pouze obligační povahu, tedy že mohou být účinné pouze mezi stranami, které je mezi sebou ujednaly.<sup>95</sup> Jiný přístup je však třeba aplikovat na případy, kdy právní nástupce dlužníka nabývá závazek z předkupního práva věcné povahy formou univerzální sukcese, tj. v případě dědění či právního nástupnictví u právnických osob. Zde přebírá právní nástupce závazek z předkupního práva zcela, bez ohledu na skutečnost (možnosti) obeznámení se s těmito podmínkami.

Předkupní právo věcné povahy bude mít zpravidla delší dobu trvání než předkupní právo povahy závazkové, a to právě v důsledku právního nástupnictví týkajícího se

---

94 TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Joanna, Petra, BALARIN, Jan. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-521-3. s. 323–325.

95 Obdobně viz SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2008. ISBN 978-80-7201-715-7. s. 36.

závazku z předkupního práva. Stejně tak může být po dobu svého trvání i vícekrát aktivováno, a to v případě nevyužití předkupního práva předkupníkem.

Otázkou je, zda je předkupní právo v určitém rozsahu limitováno co do počtu právních nástupců zavázané osoby. Určitým hlediskem by mohlo být to, zda byla učiněna nabídka předkupního práva, či nikoliv. Právní nástupnictví v případě neučinění nabídky (tj. v případě porušení předkupního práva nebo při nabytí věci právním nástupcem „jiným způsobem“) by s ohledem na ochranu práv oprávněné osoby nemělo být omezeno, neboť nabídka ještě nebyla učiněna a osoba oprávněná tak nemohla dosud své předkupní právo využít, resp. využít formou pouhého přijetí nabídky bez nutnosti domáhat se převodu věci na právním nástupci dlužníka. Povinnost učinit nabídku tak přechází vždy na právního nástupce bez ohledu na to, koliký je v řadě.<sup>96</sup>

Složitější je případ, kdy nabídka učiněna byla, avšak předkupník svého práva koupit (či jinak nabýt) věc nevyužil. Dle některých názorů právní nauky vážících se k OZ 1964 v takovém případě dochází k zachování předkupního práva pouze vůči prvnímu nástupci dlužníka.<sup>97</sup> Současné znění ust. § 2144 odst. 3 NOZ však pouze uvádí, že předkupní právo v případě jeho nevyužití zůstává zachováno, na rozdíl od ust. § 603 odst. 2 OZ 1964, které hovořilo o zachování „vůči právnímu nástupci“ zavázaného, kdy z jednotného čísla bylo dovozováno, že se jedná pouze o prvního nástupce v řadě. Je sice pravdou, že bez omezení počtu právních nástupců zákonem může předkupní právo trvat až do doby, než oprávněná osoba konečně věc koupí či předkupní právo jinak zanikne, což nemusí být příliš praktické. Ze znění ust. § 2144 odst. 3 NOZ však nelze dle mého názoru nikterak dovodit, že by měl být počet právních nástupců pro případ nevyužití nabídky omezen. De lege ferenda přichází v úvahu omezení předkupního práva například pouze ve vztahu k prvnímu právnímu nástupci zavázaného. Obdobně činí německá právní úprava, jenž předkupní právo věcné povahy omezuje pouze na případ prodeje vlastníkem, jemuž pozemek v době zřízení předkupního práva náleží anebo jeho dědici. Smluvně pak lze předkupní právo rozšířit i na případy dalšího prodeje (ust. § 1097 BGB).<sup>98</sup>

---

96 SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 43–45.

97 Tamtéž.



Oprávnění z předkupního práva dle platné právní úpravy zanikne nejpozději se zánikem oprávněné osoby, ovšem pouze v případě, že tato nebude mít právního nástupce. V opačném případě přechází oprávnění z předkupního práva na dědice fyzické osoby nebo právního nástupce právnické osoby.<sup>99</sup>

Vzhledem k zařazení předkupního práva věcné povahy k právům věcným je třeba zvažovat, zda se pro tento druh předkupních práv uplatní princip kogentnosti právní úpravy. Dosavadní právní teorie i soudní praxe vycházely z principu, že právní úprava věcných práv podléhá kogentní právní úpravě, nyní tak výslovně stanoví ust. § 978 NOZ, které však pravidlo kogentnosti vztahuje pouze k třetí části NOZ upravující absolutní majetková práva. V části třetí NOZ je však obsažena pouze dílčí právní úprava zákonného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu (ust. § 1124 a § 1125 NOZ), přičemž další pravidla použitelná podpůrně na zákonná a dále na smluvní předkupní práva nalezneme až v části čtvrté (ust. § 2140 a násl. NOZ). Zvláštní právní úprava vztahující se pouze na věcná práva (zákonná i smluvní) je obsažena v ust. § 2144 NOZ, o němž pojednávám výše. Na věcná práva se však vztahují s určitými výjimkami použitelnými pouze pro předkupní práva obligační povahy (např. ust. § 2142 NOZ) i další ustanovení obsažená v § 2140–2149 NOZ, jakožto ustanovení obecné povahy.

Ačkoliv to zákonodárce výslovně nestanoví, je dle mého názoru pravidlo kogentnosti třeba vztáhnout i na taková věcná práva, která jsou upravena na jiných místech NOZ, a to dle principu *analogie legis*. Na druhou stranu je však vhodné si uvědomit, že ust. § 978 NOZ zakládá pouze tzv. relativní kogentnost, a to ve vztahu k třetím osobám. Obvyklým účelem relativně kogentních norem je garantovat, aby ochrana určitých subjektů neklesla pod minimální úroveň garantovanou zákonem.<sup>100</sup> To

---

98 Ust. § 1097 BGB stanoví, že předkupní právo je omezeno na případ prodeje vlastníkem, jemuž pozemek v době zřízení patří, nebo jeho dědici, může být však rozšířeno i pro více nebo pro všechny případy prodeje. (překlad In SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 151.) („*Das Vorkaufsrecht beschränkt sich auf den Fall des Verkaufs durch den Eigentümer, welchem das Grundstück zur Zeit der Bestellung gehört, oder durch dessen Erben; es kann jedoch auch für mehrere oder für alle Verkaufsfälle bestellt werden.*“)

99 Viz kap. č. 3.5.1 Převod a přechod oprávnění z předkupního práva.

100 LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-529-9. s. 17–18.

znamená, že mezi smluvními stranami může být sjednáno pravidlo odchylné od právní normy stanovené zákonem anebo mohou smluvní strany aplikaci právní normy vyloučit, ne však s účinky, které půjdou k tíži třetích osob.

#### 4.3.3 Objekt předkupního práva věcné povahy a princip publicity

Jak již bylo řečeno v úvodní kapitole, objektem předkupního práva může být jakákoliv věc v právním smyslu, tzn. věc movitá i nemovitá, hmotná i nehmotná, stejně tak práva a jiné majetkové hodnoty. Na první pohled však nemusí být zcela zřejmé, co může být předmětem předkupního práva, které má povahu práva věcného, tedy zda není okruh věcí v tomto případě omezen právě věcnou povahou institutu.

V době účinnosti OZ 1964 nebylo pochyb, že věcné předkupní právo lze zřídit k nemovitostem podléhajícím zápisu do KN. Zejména v právní teorii však panovaly určité nejasnosti stran toho, zda mohou být předmětem předkupního práva věcné povahy kromě věcí nemovitých podléhajících zápisu do KN i věci movité či nemovité, které se do KN nezapisují. OZ 1964 nikde výslovně nevylučoval možnost zřídit věcné předkupní právo k movitým věcem a nemovitostem nezapisovaným do KN. Ust. § 603 odst. 2 OZ 1964 však stanovilo, že „*Předkupní právo lze dohodnout i jako věcné právo, které působí i vůči nástupcům kupujícího. Smlouva se musí uzavřít písemně a předkupní právo se nabyvá vkladem do katastru nemovitostí*“. Zejména tímto ustanovením argumentoval názorový proud, který zastával teorii, že smluvní předkupní právo s věcněprávními účinky lze sjednat pouze u nemovitostí zapisovaných do KN.<sup>101</sup> Výjimka měla platit pouze pro věci movité či nemovité nezapisované do KN v případě, že byly předmětem zákonného předkupního práva. V neposlední řadě bylo v této souvislosti poukazováno na princip publicity věcných práv, tedy že v případě věcných práv je třeba zajistit, aby měl každý možnost seznámit se s jejich existencí a podmínkami, čehož je možno dosáhnout pouze formou zápisu ve veřejně přístupném rejstříku. Obdobně bylo koncipováno předkupní právo věcné povahy v OZO vážící vznik věcného práva na zápis do veřejných knih.<sup>102</sup> Dokonce i BGB váže předkupní právo věcné povahy pouze k

101 Viz např. ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. 2. svazek. Praha: Linde Praha, a.s., 2008. ISBN 978-80-7201-68-77. s. 1763. Dále viz SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2008. ISBN 978-80-7201-715-7. s. 37.

102 Ust. § 1073 OZO: „*Předkupní právo jest zpravidla právem osobním. Vzhledem k nemovitým statkům může býti zápisem do veřejných knih přeměněno na právo věcné.*“

pozemku (ust. § 1094 odst. 1 BGB), a to vždy pouze k pozemku celému, nikoliv pouze k jeho části.<sup>103</sup> Část pozemku může být zatížena věcným předkupním právem jen tehdy, spočívá-li v podílu spoluvlastníka (ust. § 1095 BGB<sup>104</sup>).

V době účinnosti OZ 1964 se však objevily i názory, které se klonily k tomu, že předkupní právo věcné povahy lze zřídit k obchodnímu podílu ve společenské smlouvě, k věcem movitým anebo nemovitým nezapisovaným do KN.<sup>105</sup> K těmto se přiklonil i Městský soud v Praze, když vyslovil právní názor, že věcné předkupní právo k nemovitosti nezapisované do KN nabývá věcněprávních účinků již účinností smlouvy.<sup>106</sup>

Platná právní úprava neobsahuje ustanovení, které by vylučovalo možnost zřídit předkupní právo k věcem nezapisovaným do KN. Oproti OZ 1964 zde však nenalezneme ani formulaci obdobnou ust. § 603 odst. 2 OZ 1964, která by výše uvedenému nasvědčovala. Naopak NOZ výslovně počítá s možností existence věcného práva neevidovaného ve veřejném seznamu, když stanoví, že věcné právo zapsané do veřejného seznamu má přednost před věcným právem, které není z veřejného seznamu zjevné (ust. § 981 NOZ). Zákonodárce při zakotvení pravidla priority zapsaných práv přitom zřejmě neměl na mysli prioritu před věcnými právy vznikajícími ze zákona, která se do veřejného seznamu nezapisují, výše uvedené pravidlo vůči zákonným předkupním právům totiž nepůsobí.<sup>107</sup> Musel tudíž počítat též s jinými věcnými právy než zákonnými nepodléhajícími zápisu do veřejného seznamu. Z výše uvedeného lze dovodit, že věcné předkupní právo k ostatní věcem zřídit lze.<sup>108</sup> Stejně tak by bylo možno usuzovat z ust. § 2128 odst. 2 NOZ, které uvádí, že zřizuje-li se výhrada předkupního práva k věci zapisované do veřejného seznamu, vzniká takové právo až zápisem do veřejného seznamu. Z výše uvedeného vyplývá, že zákonodárce počítal i se zřízením předkupního práva věcné povahy k věcem, které zápisu do veřejného seznamu

---

103 Ust. § 1094 odst. 1 BGB stanoví, že pozemek může být zatěžován takovým způsobem, že osoba, v jejíž prospěch zatížení směřuje, je oprávněna vůči vlastníkovi k přednostní koupi. („*Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, dem Eigentümer gegenüber zum Vorkauf berechtigt ist.*“)

104 Ust. § 1095 BGB stanoví, že část pozemku může být zatížena předkupním právem, pouze pokud je podílem spoluvlastníka. („*Ein Bruchteil eines Grundstücks kann mit dem Vorkaufsrecht nur belastet werden, wenn er in dem Anteil eines Miteigentümers besteht.*“)

105 Viz např. FIALA, Josef. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*. 1993, roč. 23, č. 10. ISSN 1210-6348. s. 16–30.

106 Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. 4. 1997, sp. zn. 33 Ca 40/97.

107 SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5. s. 13–15.

nepodléhají, přičemž u těchto bude okamžikem vzniku předkupního práva již okamžik účinnosti smlouvy. Zajímavostí a utvrzením názoru uvedeného výše je též možnost zřídit k věcem nezapisovaným do veřejného seznamu služebnost, která je taktéž řazena do práv věcných (ust. § 1262 odst. 2 NOZ).

Zápis předkupního práva věcné povahy ve veřejném seznamu však má stále nepopiratelný význam, neboť zásadním způsobem ovlivní právní postavení předkupníka. Ačkoliv tedy bude předkupní právo zřízeno jako právo věcné povahy pro účely přechodu závazku z předkupního práva na právního nástupce, nezajistí to ještě předkupníku takové výhody, jako má zápis věcného předkupního práva do veřejného seznamu. Pouze tehdy, bude-li naplněn princip publicity, dosáhne oprávněný z předkupního práva plných výhod, které mu věcné právo propůjčuje. Jedná se zejména o následující.

Právní domněnka správnosti zapsaného údaje zakotvená v ust. § 980 NOZ svědčí ve prospěch předkupníka, který bude mít v případě zápisu předkupního práva věcné povahy ve veřejném seznamu pevnější postavení. Tzv. pozitivní právní domněnka totiž říká, že právo, které je do veřejného seznamu zapsáno, má být považováno za zapsané v souladu se skutečným právním stavem.<sup>109</sup> „*Je-li tedy právo zapsáno, pak zápis svědčí v první řadě o tom, že toto právo existuje, a dále že náleží osobě, v jejíž prospěch je zapsáno, že má obsah a rozsah, který ze zápisu vyplývá, že bylo zřízeno na dobu zapsanou ve veřejném seznamu, že mu náleží pořadí, ve kterém je zapsáno (...)*“<sup>110</sup> Oproti tomu předkupník v případě předkupního práva, které zápisu do veřejného seznamu nepodléhá anebo nebylo z jakéhokoliv důvodu dosud zapsáno, bude muset v případě pochybností výše uvedené skutečnosti prokazovat (s výjimkou zákonných předkupních práv). Podle tzv. negativní právní domněnky pak platí, že je-li předkupní

---

108 Obdobně PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 2169: „*Věcné předkupní právo může být zřízeno k jakékoliv věci, která může být předmětem předkupního práva, tj. i k věcem nezapsaným do veřejného seznamu.*“ Opačný názor viz TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Joanna, Petra, BALARÍN, Jan. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-521-3. s. 324–325: „*Má-li tedy být předkupní právo řízeno jako právo věcné, je třeba jej zapsat do veřejného seznamu. Z tohoto důvodu jej lze zřídit pouze k věcem, které se do veřejného seznamu zapisují.*“

109 SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5. s. 9–12.

110 Tamtéž.

právo z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje, resp. že zaniklo (ust. § 980 odst. 2 NOZ).

Pro zapsaná předkupní práva se uplatní již zmiňovaný princip priority zakotvený v ust. § 981 NOZ, kdy v případě souběhu více předkupních práv bude mít zapsané předkupní právo přednost před právem nezapsaným, a to i v případě, vzniklo-li nezapsané předkupní právo dříve.<sup>111</sup> Nezapsaným předkupním právem přitom může být právo sjednané jako věcné, které však ještě nebylo zapsáno, případně byl návrh na zápis zamítnut anebo právo s účinky obligačními, které se do veřejného seznamu nezapisuje. Je tedy v zájmu předkupníka, aby nechal své předkupní právo věcné povahy do veřejného seznamu zapsat co možná nejdříve. Jak bylo uvedeno výše, princip priority se nevztahuje na zákonná předkupní práva.

Zda je předkupní právo věcné povahy zapsáno ve veřejném seznamu, či nikoliv se v neposlední řadě významně odrazí v právech předkupníka týkajících se možnosti právní obrany pro případ porušení předkupního práva, konkrétně v možnosti předkupníka využít právo retraktu. Tam, kde nebude naplněn princip publicity, nebude mít často předkupník právo retraktu dle ust. § 2144 odst. 1 NOZ, ale jen právo na náhradu škody. Důvodem je ust. § 1107 odst. 1 NOZ, které stanoví, že „*v případě nabytí vlastnického práva přejímá nabyvatel závady váznoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu; jiné závady přejímá, mě-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo -li to ujednáno, nebo stanoví-li tak zákon.*“ Z výše uvedeného vyplývá, že koupěchtivý bude zavázán z předkupního práva věcné povahy nezapsaného ve veřejném seznamu pouze tehdy, měl-li možnost seznámit se s existencí a podmínkami tohoto předkupního práva či ujednal-li si převzetí závazku z předkupního práva s původním dlužníkem.<sup>112</sup> Dále bude zavázán v případě, bude-li předkupní právo současně právem zákonným (například předkupní právo podílových spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu), neboť se předpokládá znalost právních předpisů a pro tato práva princip materiální publicity neplatí (ust. § 984 odst. 2 NOZ). Zákonná předkupní práva tudíž zápisu do veřejného seznamu nepodléhají. Naopak právní nástupce dlužníka bude v

---

111 SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5. s. 13–15.

112 PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 2169.

případě předkupního práva věcné povahy zapsaného ve veřejném seznamu zavázán vždy, a to i v případě neseznámil-li se s existencí předkupního práva takto zapsaného, neboť nikoho neomlouvá neznalost zapsaného údaje (viz ust. § 980 odst. 1 NOZ).

Princip publicity předkupního práva věcné povahy je typicky zachován v případě, je-li předmětem předkupního práva nemovitost podléhající zápisu v KN. Obdobného účinku jako je zápis v KN lze dosáhnout zápisem ve veřejných seznamech vedených pro některé věci movité, které jsou však spíše výjimkou. Zápisu do veřejného seznamu podléhají námořní lodě (zák. č. 61/2000 Sb., o námořní plavbě) či civilní letadla (zák. č. 49/1997 Sb., o civilním letectví). Pro praxi bude zřejmě zajímavá otázka, zda je možno dosáhnout principu publicity v případě zřízení předkupního práva věcné povahy k podílu společnosti s ručením omezeným, a to zápisem předkupního práva do obchodního rejstříku obdobně jako je zapisováno např. zástavní právo k podílu (ust. § 1322 NOZ). Zák. č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, se zápisem věcného předkupního práva do obchodního rejstříku nepočítá (ust. § 48 zák. o veř. rej.). Zápis by však bylo možno provést na základě ust. § 25 odst. 1 písm. j) zák. o veř. rej. jakožto „důležitou skutečnost“, kdy o zápis takové skutečnosti může požádat zapsaná osoba, která má na takovém zápisu právní zájem.<sup>113</sup> O zápis by tak mohla žádat buď obchodní společnost, anebo majitel podílu k němuž se předkupní právo zřizuje. Ve většině případů však bude předkupní právo věcné povahy k podílu ve společnosti s ručením omezeným zřizováno společenskou smlouvou, s níž má každý nabyvatel podílu povinnost se seznámit. V tomto případě tudíž není třeba na principu publicity trvat.

#### **4.3.4 Zápis předkupního práva věcné povahy v katastru nemovitostí**

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), výslovně počítá se zápisem věcného předkupního práva k věcem nemovitým evidovaným v KN, a to v ust. § 11 odst. 1 písm. g) katastrálního zákona, kde je stanoveno, že zápis se provádí vkladem.

V mezidobí mezi uzavřením smlouvy o zřízení věcného předkupního práva k nemovitostem evidovaným v KN a provedením vkladu bude mít předkupní právo pouze účinky obligační, tzn. předkupní právo bude účinné, avšak pouze mezi smluvními

---

<sup>113</sup> Tamtéž.

stranami. Stejně tak tomu bude v případě zamítnutí návrhu na vklad věcného předkupního práva do KN. Výše uvedené lze dovodit z ust. § 2128 NOZ, které předpokládá vyvolání věcněprávních účinků předkupního práva zápisem do veřejného seznamu, zatímco pro účinky obligační postačí i v případě nemovitostí evidovaných v KN jakákoliv forma smlouvy o předkupním právu.<sup>114</sup> Pokud dojde k porušení závazku z předkupního práva před jeho zápisem do KN, bude mít předkupník k dispozici prostředky právní obrany vážící se k předkupnímu právu obligační povahy.

Je-li u nemovitosti takto zapsáno (vlozeno) předkupní právo věcné povahy, vzniká otázka, zda je třeba katastrálnímu úřadu prokazovat splnění povinnosti z předkupního práva v případě, má-li být proveden vklad vlastnického práva ve prospěch osoby, která není předkupníkem. Odpověď je nepochybně negativní za předpokladu, že je předkupní právo založeno smlouvou. Takovéto oprávnění katastrálnímu úřadu katastrální zákon nikde nepřiznává. V případě návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitosti zatížené smluvním předkupním právem tudíž není katastrální úřad oprávněn zamítnout návrh na vklad z důvodu, že není prokázáno splnění povinnosti z předkupního práva. Jinak tomu bylo v době účinnosti OZO. Tehdy soud zkoumal splnění povinnosti z předkupního práva *ex officio*. Nesplnil-li povinný z předkupního práva svoji povinnost k učinění nabídky oprávněnému, nemohl vlastník věci zatížené předkupním právem zapsaným v pozemkových knihách své vlastnické právo převést.<sup>115</sup>

V době účinnosti OZ 1964 a zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, se dovozovalo pravidlo o nemožnosti katastrálního úřadu zkoumat splnění podmínek z předkupního práva obdobně. Tehdy judikatura dovodila, že není nutno zkoumat ani splnění zákonného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu.<sup>116</sup> Nyní je však třeba vzít na vědomí ust. § 17 odst. 1 písm. d) nového katastrálního zákona. To stanoví, že „*ve vkladovém řízení katastrální úřad zkoumá u vkladové listiny, která je soukromou listinou, zda účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí*“. Předkupní právo založené zákonem by bylo možno na první pohled vnímat jako omezení, na něž předmětné ustanovení směřuje. Nicméně v případě předkupního práva platí, že dlužník

---

114 Viz kap. č. 3.2. Forma sjednání předkupního práva.

115 Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 25. 10. 1929, sp. zn., R I 819/29.

116 Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 29. 4. 1994, sp. zn. 33 Ca 207/93.

je oprávněn s předmětem předkupního práva nakládat, přičemž předkupník je oprávněn uplatnit své právo až teprve ve chvíli, kdy s nemovitostí dlužník skutečně nakládá. Zákonné předkupní právo tak představuje výjimku z výše uvedeného ustanovení.<sup>117</sup> Stejně tak překážku vkladu vlastnického práva nepředstavuje předkupní právo založené rozhodnutím soudu (ust. § 17 odst. 1 písm. f) katastrálního zák.). Lze tedy uzavřít, že ani v případě zákonného předkupního práva či předkupního práva založeného rozhodnutím orgánu veřejné moci, není katastrální úřad oprávněn zkoumat splnění z něj vyplývajících povinností.

#### **4.4. Smluvní předkupní právo**

##### **4.4.1 Vymezení smluvního předkupního práva**

Smluvní nebo-li obligační předkupní právo vzniká na základě zákona, a to ze smlouvy jakožto shodného projevu vůle smluvních stran, tj. oprávněného a zavázaného. Právním důvodem vzniku smluvního předkupního práva je tedy smlouva, kdy smluvní strany přistupují ke sjednání předkupního práva dobrovolně za účelem úpravy vzájemných práv a povinností. Pro smluvní předkupní právo platí (s výjimkou dílčích výjimek) zásada dispozitivní právní úpravy. Východiskem podoby vzájemného smluvního vztahu je právní úprava předvídaná občanským zákoníkem, smluvní strany však současně mají dostatek prostoru pro to, aby ujednaly podobu závazku z předkupního práva dle podmínek, které jim nejlépe vyhovují.

Smluvní strany si mohou ujednat jednak podmínky rozhodné pro uplatnění předkupního práva a jednak podmínky následného právního vztahu, který má uplatněním předkupního práva vzniknout. V praxi mohou vznikat mnohá ujednání odvislá od konkrétních potřeb smluvních stran, zmíním tedy příkladem jen některá z nich.

1) Vzhledem k tomu, že právní úprava vychází z principu neomezené doby trvání předkupního práva,<sup>118</sup> mohou smluvní strany vzájemným ujednáním omezit dobu trvání

---

117 BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1. s. 75–76.

118 Omezení doby trvání předkupního práva obsahoval z předchozích právních úprav např. zákoník mezinárodního obchodu (§ 392 odst. 2 zák. č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku (zákoník mezinárodního obchodu) a dále NOZ při úpravě zákonného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu dle právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2017.



předkupního práva dobou určitou. Ta může být určena časovým úsekem, stejně jako může být vázána na vznik konkrétní události a mít tak podobu rozvazovací podmínky, nebo naopak podmínky odkládací.

2) Smluvní strany si mohou ujednat rozšíření předkupního práva a vztáhnout předkupní právo i na jiné smlouvy, než je smlouva kupní, což výslovně předpokládá ust. § 2140 odst. 2 NOZ, či naopak zúžení předkupního práva pouze pro určité druhy kupních smluv.<sup>119</sup>

3) Jak již bylo řečeno na jiném místě této práce, NOZ na rozdíl od předchozích právních úprav výslovně umožňuje sjednat si dědění závazku a zcizení oprávnění z předkupního práva.<sup>120</sup> Smluvní strany si tak mohou sjednat možnost převodu oprávnění z předkupního práva na jinou osobu i přechod závazku na dědice dlužníka (ust. § 2142 NOZ).

4) Smluvní strany by při formulaci smlouvy o předkupním právu měly zvážit, zda si sjednají předkupní právo povahy věcné, či obligační. K předkupnímu právu věcné povahy smluvní strany přistoupí zpravidla v případě nemovitostí či věcí, které dosahují vysoké tržní hodnoty, přičemž v takovém případě klade právní úprava zvláštní požadavky na formu smlouvy o předkupním právu.<sup>121</sup> Neujednávají-li si smluvní strany výslovně, zda je jejich předkupněprávní vztah věcné, či obligační povahy, je třeba nahlížet na předkupní právo v zásadě pouze jako na právo povahy obligační. Z této zásady však existují určité výjimky. Jednou z nich je předkupní právo k podílu v s.r.o. či k akciím v akciové společnosti sjednané v rámci zakladatelského právního jednání. Na předkupní právo obsažené v zakladatelském právním jednání (ve společenské smlouvě, zakladatelské listině či ve stanovách) je třeba hledět jako na právo věcné povahy, a to i tehdy, není-li tak výslovně uvedeno. Zakladatelské právní jednání totiž zavazuje nejen současné členy společnosti, ale též budoucí společníky či akcionáře, kteří přistoupením do společnosti přistupují též k její společenské smlouvě, zakladatelské listině či ke stanovám, tudíž i k ujednání o předkupním právu, je-li jejich součástí. Lze hovořit o tzv. „*korporačních důsledcích*“ ujednání obsaženého v těchto zakladatelských

---

119 Viz kap. č. 4.4.3 Předkupní právo sjednané mimo souvislost s kupní smlouvou.

120 Viz kap. č. 3.5. Změna subjektů předkupněprávního vztahu.

121 Viz kap. č. 3.2. Forma sjednání předkupního práva.

dokumentech.<sup>122</sup> Obdobný princip se uplatňuje u předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu, kde nový vlastník podílu vstupem do spoluvlastnické struktury získává oprávnění a současně povinnosti plynoucí ze zákonného předkupního práva spoluvlastníka ke spoluvlastnickému podílu, a to bez potřeby dalšího ujednání. Výše uvedené neplatí tehdy, je-li předkupní právo sjednáno ve smlouvě o převodu podílu, ve smlouvě o převodu akcií či jiným právním jednáním (např. samostatnou smlouvou o zřízení předkupního práva uzavřenou mezi společníky či akcionáři). V těchto případech bude předkupní právo věcněprávní povahy jen tehdy, dohodnou-li se na tom smluvní strany výslovně, v opačném případě je třeba považovat takové předkupní právo za právo obligační povahy.<sup>123</sup>

5) Také uplatnění, resp. realizaci předkupního práva, tj. učinění nabídky a její přijetí, mohou smluvní strany upravit dle svých potřeb. Smluvní strany si mohou předem ujednat obsahové i formální náležitosti nabídky, způsob jejího zaslání a stejně tak formu či způsob jejího přijetí.

6) Následují různé podoby smluvních ujednání vážících se k podobě závazkového vztahu vzniklého uplatněním předkupního práva. Tím bude nejčastěji kupní smlouva. V případě kupní smlouvy mohou smluvní strany přistoupit k ujednání o kupní ceně věci (tzv. limitované předkupní právo), o její splatnosti či vedlejších plnění. Bude se tedy jednat o podmínky realizace kupní (či jiné obdobné smlouvy) jakožto nového právního vztahu vzniklého uplatněním předkupního práva. Je na vůli smluvních stran, zda zvolí podrobnější úpravu jejich případného budoucího právního vztahu již ve smlouvě o předkupním právu, anebo zda bude jeho obsah určen pouze či převážně ujednáním podmínek smlouvy s třetí osobou. Sjednání podrobnějších podmínek oproti zákonné úpravě lze však doporučit, neboť tímto lze předejít budoucím nejasnostem a sporům a upravit vzájemný vztah dle skutečných potřeb smluvních stran.

#### **4.4.2 Předkupní právo jako vedlejší ujednání kupní smlouvy**

Právní úprava smluvního předkupního práva je obsažena v ust. § 2140 a násl. NOZ jakožto vedlejší ujednání při kupní smlouvě. Jak již bylo řečeno výše, občanský zákoník neobsahuje z hlediska systematiky obecnou právní úpravu předkupního práva

122 ČERNÁ, Stanislava. Vedlejší dohody (sideletters) společníků kapitálových společností. *Obchodněprávní revue*. 2011, roč. 3, č. 1. ISSN 1803-6554. s. 1.

123 Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 2005, sp. zn. 29 Odo 1339/2004.

aplikovatelnou na smluvní i zákonné předkupní právo. Tuto roli tedy přejímají ustanovení o smluvním předkupním právu, která budou jakožto *ius commune* aplikována i na právní úpravu zákonných předkupních práv tam, kde zákon nestanoví úpravu zvláštní.

Ust. § 2140 odst. 1 NOZ stanoví, že „*ujedná-li si předkupník k věci předkupní právo, vzniká dlužníku povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě (koupěchtivému)*“. Zákon při definování předkupního práva hovoří o prodeji, čímž je myšlena zejména kupní smlouva. Pod pojem prodej jsou dále řazeny také tzv. modalities prodeje pro věci nehmotné, což je např. postoupení pohledávky.<sup>124</sup> Zhodnocení skutečnosti, zda se jedná o prodej, resp. o kupní smlouvu, bude zásadní pro posouzení vzniku povinnosti z předkupního práva. V praxi je pak třeba počítat s případy, kdy se povinný bude snažit zprostit své povinnosti z předkupního práva volbou jiného smluvního typu, než je smlouva kupní.

U některých typů smluv však nemusí být podřazení pod kupní smlouvu, resp. pod pojem prodej zcela jednoznačné. Takovou smlouvou je zejména smlouva smíšená, která kombinuje prvky kupní a jiné smlouvy. Smíšenou smlouvou může být například smlouva kombinující prvky smlouvy kupní a směnné. Směnnou smlouvou se věc *neprodává* za peněžité plnění, ale *směňuje* se za věc jinou. Proto se ustanovení o předkupním právu, nebude-li ujednáno jinak, na smlouvu směnnou nepoužije. V případě smlouvy smíšené bude pro posouzení vzniku povinnosti z předkupního práva rozhodující poměr mezi tímto peněžitým a nepeněžitým plněním ve vztahu k celkové hodnotě věci. Tzn., bude-li plnění od třetí osoby dohodnuto jako plnění zčásti peněžité a zčásti směnné a peněžité plnění bude ve vztahu k celkové hodnotě plnění převažovat, bude taková smlouva posouzena jako smlouva kupní.<sup>125</sup> Mám za to, že obdobným způsobem bude postupováno v případě, bude-li část plnění poskytována v provedení nějakého úkonu či služby. V případě smíšené smlouvy kupní a darovací označované někdy také jako „přátelská koupě“, kdy je věc převedena za podstatně nižší cenu, než je cena tržní, je dle mého názoru opět nutno vycházet z posouzení poměru poskytnutého

---

124 PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 2165.

125 SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 80.

peněžitého plnění ve vztahu k hodnotě věci. Bude-li poměr poskytnutého plnění nižší než polovina její hodnoty, jsem přesvědčena, že bude třeba takovou smlouvu posoudit jako smlouvu darovací, a to bez ohledu na to, zda se jedná o smlouvu úplatnou, či neúplatnou.<sup>126</sup> Darování lze pojmově řadit mezi jiné způsoby zcizení věci ve smyslu ust. § 2140 odst. 2 NOZ, a to stejně jako směnu či provedení díla za úplatu. Bude-li tedy převážná část peněžitého plnění poskytnuta, nenalézám v platné právní úpravě důvod pro odlišný postup oproti předchozím uváděným příkladům smíšených smluv.

Při výkladu ust. § 2140 odst. 1 NOZ se naskytá otázka, zda lze pod pojem prodej, resp. pod kupní smlouvu řadit i vklad společníka do základního kapitálu společnosti. V období účinnosti OZ 1964 posuzoval Nejvyšší soud tuto problematiku při výkladu ust. § 140 OZ 1964 upravující zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu, přičemž dospěl k závěru, že vklad spoluvlastnického podílu k nemovitosti do obchodní společnosti je převodem spoluvlastnického podílu ve smyslu uvedeného ustanovení a povinnost z předkupního práva je třeba v tomto případě splnit.<sup>127</sup> Pro zhodnocení této otázky v rámci platné právní úpravy bude zřejmě stěžejní výklad pojmu *prodej* a *převod*, neboť v těchto pojmech se právní úpravy v obou předmětných ustanoveních liší. Pojem převod je oproti pojmu prodej pojmem obecnějším a rozumí se jím derivativní způsob nabytí vlastnického práva na základě shodného projevu vůle smluvních stran. Pojem prodej je oproti tomu spojován s kupní smlouvou, kdy v případě jiných právních institutů převodu vlastnictví na základě shodného projevu vůle smluvních stran není pojem prodej užíván, ale nahrazován právě obecnějším pojmem převod či zcizení. Vzhledem k výše uvedenému se kloním k závěru, že vklad společníka do základního kapitálu společnosti není prodejem, ale převodem majetku, tudíž předkupní právo ve smyslu ust. § 2140 odst. 1 NOZ nebude bez dalšího ujednání pro tento případ aktivováno.<sup>128</sup>

#### **4.4.3 Předkupní právo sjednané mimo souvislost s kupní smlouvou**

Předkupní právo je zpravidla sjednáváno v souvislosti s kupní smlouvou. Jako nejpraktičtější se přitom jeví zařazení ujednání o předkupním právu přímo do textu

<sup>126</sup> Opačný názor viz SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 81.

<sup>127</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1143/2000.

<sup>128</sup> Obdobně viz PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 2165.

kupní smlouvy.<sup>129</sup> Právní úprava kromě toho připouští sjednání předkupního práva smlouvou samostatnou a/nebo smlouvou jinou než kupní, má-li být předkupní právo její součástí. V ust. § 2140 odst. 2 *in fine* NOZ výslovně umožňuje sjednat předkupní právo i mimo souvislost s kupní smlouvou. Předkupní právo tak může být ujednáno např. při smlouvě nájemní či pachtovní,<sup>130</sup> kdy strana oprávněná si prostřednictvím předkupního práva zajistí možnost nabýt přednostně vlastnické právo k věci, kterou zatím jen užívá či požívá. Stejně tak mohou smluvní strany sjednat předkupní právo bez souvislosti s jinou smlouvou, tedy samostatně, kdy například vlastníci sousedních pozemků sjednají předkupní právo k těmto pozemkům pro případ jejich budoucího prodeje. Platná právní úprava tak byla výslovně doplněna o pravidlo, které se v období účinnosti OZ 1964 dovozovalo pouze výkladem. V období účinnosti předchozí právní úpravy navíc panovaly nejasnosti ohledně možnosti sjednat předkupní právo věcné povahy samostatnou smlouvou, jejichž důvodem bylo ust. § 1 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb.<sup>131</sup>, kde byl uveden taxativní výčet věcných práv zapisovaných do katastru nemovitostí včetně předkupního práva věcné povahy ve spojení s argumentem, že věcné účinky práva lze přiznat jen zákonem.

Smluvní strany mohou zvolit různý okamžik sjednání předkupního práva, například mohou ujednat předkupní právo až v libovolném časovém odstupu poté, co nejprve uzavřou kupní smlouvu. Smlouva o předkupním právu však bude mít vždy povahu smlouvy akcesorické ve vztahu ke smlouvě hlavní (nejčastěji kupní), což se projeví mimo jiné v případě neplatnosti smlouvy hlavní. To platí samozřejmě pouze v případě, bude-li předkupní právo k jinému smluvnímu institutu vázáno, nikoliv pro případy samostatného sjednání předkupního práva.

Výše uvedené případy sjednání předkupního práva v souvislosti se smlouvou jinou než kupní (např. nájemní či pachtovní) či sjednání předkupního práva samostatně nezakládají předkupní právo pro případ jiného zcizení, než je zcizení kupní smlouvou. To znamená, že ačkoliv je předkupní právo sjednáváno samostatnou smlouvou bez

---

129 Ujednání o předkupním právu naplňuje znaky smlouvy ve smyslu platné právní úpravy, proto se v této práci vyjadřuji o ujednání o předkupním právu jako o smlouvě o předkupním právu, ačkoliv se nemusí jednat o smlouvu formálně samostatnou.

130 TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Joanna, Petra, BALARIN, Jan. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-521-3. s. 504.

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

návaznost na smlouvu kupní či je sjednáváno v návaznosti na jiný smluvní institut, bude aktivováno pouze pro případ prodeje věci, nikoliv např. pro případ jejího darování či směny. Od toho je třeba odlišit situaci, kdy je předkupní právo smluvně rozšířeno i na jiné způsoby zcizení, než je prodej kupní smlouvou. Tuto možnost připouští ust. § 2140 odst. 2 NOZ ve větě první, když stanoví, že předkupní právo lze zvláštním ujednáním rozšířit i na jiné způsoby zcizení. Ustanovení je obdobou ust. § 602 odst. 2 OZ 1964, které stanovilo, že předkupní právo lze dohodnout i pro případ jiného zcizení věci než prodejem. Stejně jako dle platné právní úpravy muselo být toto tzv. rozšíření předkupního práva smluvními stranami výslovně dohodnuto, v opačném případě se předkupní právo vztahovalo pouze na prodej věci kupní smlouvou.

Pojem zcizení platná právní úprava obdobně jako OZ 1964 nedefinuje. Výklad pojmu je tak dovozován zejména právní naukou. Nejjednodušeji lze charakterizovat jako „*přenechání vlastnického práva nabyvateli na základě projevu vůle dosavadního vlastníka.*“<sup>132</sup> Jedná se o zánik subjektivního vlastnického práva, které přechází ze zcizitele na nabyvatele.<sup>133</sup> Pod pojem zcizení je řazeno zcizení úplatné i bezúplatné. Předkupní právo tak může být dohodou smluvních stran rozšířeno i pro smluvní instituty, jako je darování, směna, smlouva o dílo, vklad do základního kapitálu společnosti, poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti apod. Předkupní právo by bylo možno dohodnout i pro případ zcizení věci smlouvou nepojmenovanou. Společným znakem výše uvedených smluv bude vždy změna vlastnictví věci. Nebylo-li by tomu tak a smluvní strany by sjednaly např. povinnost učinit přednostní nabídku ke koupi pro případ, se kterým není spojen přechod vlastnictví (např. pro případ uzavření nájemní smlouvy se třetí osobou), nejednalo by se již o předkupní právo, ale o právo na přednostní učinění nabídky pro případ předem daných okolností.<sup>134</sup>

---

132 HENDRYCH, Dušan a kol. Právní slovník. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-059-1.

133 „Zcizení („alienatio“) je původně římskoprávní termín, kterým je souhrnně označován zánik subjektivního práva. Opakem zcizení je nabytí. Právo tedy přechází ze zcizitele na nabyvatele. Příkladem je zcizení věci jako zánik vlastnického práva.“ In KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. Římské právo. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. ISBN 80-7179-031-1. s. 91.

134 HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8. s. 112–114.

V praxi je rozšíření předkupního práva výhodné výhradně pro oprávněného, který si takovýmto ujednáním rozšiřuje možnosti, jak nabýt zpět vlastnické právo k věci. Lze jen doporučit, aby ujednání o rozšíření předkupního práva bylo dostatečně určité, a to pro předejití budoucím výkladovým nejasnostem. Rozšířením předkupního práva i na jiné způsoby zcizení lze zabránit tomu, že povinný využije jiný smluvní institut k tomu, aby se svého závazku zprostil.

V některých případech lze pro případ rozšíření předkupního práva na jiné smluvní instituty doporučit určení kupní ceny věci již ve smlouvě o předkupním právu. Je-li kupní cena věci takto předem sjednána, je předkupní právo označováno termínem „limitované předkupní právo“. Tento postup je vhodný zejména tehdy, nebude-li možné použít pravidlo určení kupní ceny obsažené v ust. § 2149 odst. 1 NOZ, které stanoví, že kupní cenu uhradí předkupník ve výši nabídnuté koupěctivým. Typickým příkladem je smlouva darovací. V případě darovací smlouvy by kupní cenu věci bylo možno určit na základě odhadní hodnoty věci, která je předmětem předkupního práva, přičemž by se mělo jednat o hodnotu tržní. Takovéto oceňování je však v praxi nejen složité, ale též poměrně nákladné. V případě smlouvy směnné se jako nejvhodnější postup jeví znalecké ocenění hodnoty věci, za níž je věc směňována. Obdobně by dle mého názoru bylo třeba postupovat v případě protiplnění poskytovaného formou provedení služby či úkonu, kdy by bylo třeba určit hodnotu tohoto plnění. Výše uvedené postupy představují *analogii legis* ve vztahu k ust. § 2149 odst. 1 NOZ. Smluvním stranám samozřejmě nic nebrání, aby se na kupní ceně dohodly v uzavírané kupní smlouvě, a to i bez nutnosti provedení znaleckého ocenění.<sup>135</sup> Předpokladem je shodný projev vůle smluvních stran ohledně výše kupní ceny. Případy nutného znaleckého ocenění se tak použijí zejména tam, kde této shody nebude mezi smluvními stranami dosaženo.

Kromě rozšíření předkupního práva na jiné způsoby zcizení věci lze předkupní právo též naopak zúžit, a to pouze pro určité typy kupních smluv. Ačkoliv tuto možnost zákon výslovně nepředvídá, lze ji dovodit z povahy dispozitivity právní úpravy. Smluvní strany si tak například mohou dohodnout, že předkupní právo se bude vztahovat pouze na kupní smlouvy uzavřené v určitém časovém období, s určitými typy subjektů apod.

---

135 TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Joanna, Petra, BALARIN, Jan. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-521-3. s. 318–319.

## 4.5. Zákonné předkupní právo

### 4.5.1 Vymezení zákonného předkupního práva

Zákonné předkupní právo je takové, které vzniká přímo ze zákona (*ex lege*). Právním důvodem vzniku zákonného předkupního práva je pouze právní předpis, a to na rozdíl od předkupního práva smluvního, které se neobejde bez shodného projevu vůle smluvních stran. Právě absentující vůle subjektů zákonného předkupního práva je často tomuto institutu vytýkána, neboť právním předpisem zakládajícím vznik předkupního práva se zasahuje do autonomie vůle soukromé osoby. K tomu dochází jednak tím, že brání povinnému subjektu předkupního práva nakládat se svým vlastnictvím podle svého rozhodnutí a jednak tím, že mu brání zvolit si druhou smluvní stranu.<sup>136</sup>

Všechna zákonná předkupní práva mají povahu věcněprávní, což znamená, že zavazují bez dalšího i právní nástupce dlužníka. Chápání zákonných předkupních práv jako práv věcných je dlouhodobě zastáváno právní naukou i soudní praxí,<sup>137</sup> přestože tento princip není v zákoně výslovně zakotven. Ačkoliv je zákonné předkupní právo svoji povahou právem věcným, nepodléhá ve vztahu k nemovitostem zápisu do katastru nemovitostí, neboť se vychází z principu, že neznalost práva nikoho neomlouvá (*ignorantia iuris neminem excusat*). Rovněž zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu, jehož obsahem je nemovitost, v katastru nemovitostí nenalezneme.

Zákonná předkupní práva jsou obsažena v právních předpisech soukromoprávní i veřejnoprávní povahy. V soukromoprávní úpravě bývá středem pozornosti zejména zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu (ust. § 1124 a násl. NOZ), nicméně zákonná předkupní práva nalezneme také na dalších místech občanského zákoníku a dále v zákoně č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (ZOK), kde je upraveno zákonné předkupní právo společníka společnosti s ručením omezeným

---

136 ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. 1. vydání. 2. svazek. Praha: Linde, 2008. ISBN 978-80-7201-68-77. s. 1755.

137 Viz např. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2011, sp. zn. 33 Cdo 3982/2009: „Předkupní právo podílových spoluvlastníků vyplývá přímo ze zákona a vzniká se vznikem podílového spoluvlastnictví, tj. vůči každému spoluvlastníku trvá tak dlouho, dokud trvá jeho spoluvlastnický vztah k věci. Je věcným právem, které je spjato se spoluvlastnickým podílem k věci, jež je předkupním právem zatížena.“



k uvolněnému podílu (ust. § 213 odst. 1 ZOK).<sup>138</sup> Z právních předpisů veřejnoprávních lze zákonné předkupní právo nalézt např. v zák. č. 20/1987 Sb., o památkové péči, zák. č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny atd. O jednotlivých druzích zákonných předkupních práv a jejich konkrétních příkladech pojednávám podrobněji v následujících kapitolách.

#### **4.5.2 Zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu**

##### **a) Zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu z pohledu kritiky**

Zákonné předkupní právo je někdy vnímáno jako institut odporující povaze soukromého práva, neboť zasahuje do autonomie vůle soukromé osoby. Středem největšího zájmu a rovněž kritiky bývá nejčastěji zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu. Je tomu tak zřejmě proto, že zákonná předkupní práva veřejnoprávní povahy se vyznačují přítomností veřejného zájmu, kterým lze jejich zakotvení v právním řádu lépe odůvodnit. Předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu se pak, na rozdíl od dílčích předkupních práv týkajících se jiných specifických právních vztahů, dotýká nejširšího okruhu osob. Spoluvlastnictví je v rámci vlastnických vztahů ve společnosti stále velmi běžným jevem a k jeho vzniku dochází často bez vůle spoluvlastníka (typicky např. děděním).

Argumentem pro odstranění institutu zákonného předkupního práva spoluvlastníků je zejména již zmiňované omezení vůle vlastníka volně nakládat s věcí. Institut zákonného předkupního práva je mnohdy vnímán pouze jako přežitek dob minulých a je vnímán jako nadbytečný a zbytečně ochranářský. Vlastnická autonomie je označována jako klíčová pro fungování tržního hospodářství, přičemž „*zákonné předkupní právo tuto autonomii a potažmo tedy principy tržního hospodářství omezuje.*“<sup>139</sup> Právní úpravě zákonného předkupního práva spoluvlastníků bylo v době účinnosti OZ 1964 mimo jiné vytýkáno, že není brán zřetel na to, jakým způsobem došlo ke vzniku spoluvlastnického vztahu. Tento argument se stal po novele NOZ 2016<sup>140</sup>, účinné ve vztahu k úpravě předkupního práva od 1. 1. 2018, opět aktuálním, neboť novela NOZ 2016 odstranila

<sup>138</sup> Viz kapitola 3.1. Systematika právní úpravy.

<sup>139</sup> Srov. ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, č. 5. ISSN 1210-6410. s. 153.

<sup>140</sup> Zák. č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony.

omezení zákonného předkupního práva pouze na případy, vzniklo-li spoluvlastnictví právní skutečností nezávislé na vůli spoluvlastníka, jak to činilo původní znění ust. § 1124 NOZ.

Kritický pohled na zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu z pohledu ústavní konformity zastávali přední autoři nového občanského zákoníku, což se projevilo v rámci rekodifikačních prací na nové právní úpravě. Autoři původního znění občanského zákoníku označovali předchozí právní úpravu obsaženou v ust. § 140 OZ 1964 za prolomení čl. 11 odst. 1 Listiny, podle níž má vlastnické právo všech vlastníků stejný obsah a ochranu. „*Vlastník podílu je proti jiným vlastníkům omezen: nemá volnost převést své vlastnictví bez překážek komukoliv.*“<sup>141</sup> Byl zastáván názor, že další uchování institutu zákonného předkupního práva spoluvlastníků v novém občanském zákoníku „...*odporuje nosným myšlenkám soukromého práva do té míry, že pro to nelze nalézt ani civilistické ani ústavně konformní odůvodnění.*“<sup>142</sup> Vlivem výše uvedených postojů bylo předkupní právo spoluvlastníků s určitými výjimkami v nové právní úpravě prakticky zcela odstraněno a po vzoru OZO a BGB mělo být nahrazeno již jen předkupním právem smluvním. Pravděpodobně v důsledku následné nespokojenosti části odborné i laické veřejnosti s výrazným omezením institutu zákonného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu však nová právní úprava doznala od doby své účinnosti rozsáhlých změn v pojetí tohoto institutu a toto zákonné předkupní právo navrátila až na dílčí rozdíly do jeho původní podoby. Zákonodárce se návratem k obecnému předkupnímu právu spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu přiklonil k závěru Ústavního soudu, dle něhož spoluvlastník nemůže být nucen, aby přijal jiného spoluvlastníka bez projevu vlastní vůle.<sup>143</sup> Kritický postoj k návratu tohoto zákonného předkupního práva zaujala mimo jiné Česká advokátní komora, jejíž představenstvo ve vyjádření k novele NOZ 2016<sup>144</sup> mimo jiné uvedlo, že novela NOZ 2016 nereflektuje diskuse vedené k úpravě institutu před přijetím právní úpravy NOZ. Konflikt zastánců zákonného předkupního práva

---

141 ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, č. 5. ISSN 1210-6410. s. 153.

142 Tamtéž.

143 Nález Ústavního soudu (I. senátu) ze dne 11. 6. 1997 sp. zn. I. ÚS 279/95. In PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 3038.

144 Vyjádření představenstva České advokátní komory ze dne 20. 11. 2014.

spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu a jeho kritiky se tak zřejmě nepodařilo odstranit ani platnou právní úpravou.

Argumentem svědčícím pro zachování zákonného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu v právním řádu je předně zdůraznění jeho základních funkcí, a to zejména funkce ochranné, jak je rozvedeno v kapitole níže. Dále pak se nelze vyhnout ani historickému a srovnávacímu pohledu. K prvému je třeba uvést, že institut zákonného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu se vyznačuje právní kontinuitou, kdy jeho kořeny jsou známy již od dob středověku (právo ssutí), což zpochybňuje vnímání tohoto institutu pouze jako přežitku socialistického režimu. Nahlédneme-li do právní úpravy ostatních evropských zemí, zjistíme, že mnohé z nich právní úpravu zákonného předkupního práva spoluvlastníků uznávají. Zákonné předkupní právo spoluvlastníků k nemovitostem zakotvuje např. Švýcarsko, Norsko či Litva, dále pak Slovinsko, Bulharsko či Španělsko, jehož občanský zákoník zakotvuje i zákonné předkupní právo spoluvlastníků k movitým věcem.<sup>145</sup> Zákonné předkupní právo spoluvlastníků nezná naopak právní řád Francie, Rakouska či Německa. Zákonné předkupní právo spoluvlastníků sice obsahoval Civilní zákoník německé demokratické republiky<sup>146</sup>(NDR), po přivtělení NDR ke Spolkové republice Německo (SRN) však toto předkupní právo zaniklo v důsledku rozšíření závaznosti BGB pro celé Německo.<sup>147</sup>

## **b) Funkce zákonného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu**

Ačkoliv je zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu nepochybně dispozičním omezením vlastníka a výjimkou ze zásady, že spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle, je takové omezení dle mého názoru ústavně konformní a obhajitelné, neboť jeho účelem a smyslem je ochrana vlastnických práv spoluvlastníka jiného. Nelze navíc zcela odhlédnout od skutečnosti, že

---

145 Bližší specifikaci právních úprav zákonného předkupního práva spoluvlastníků napříč evropskými státy podává Kober J. In KOBER, Jan. Spoluvlastnické předkupní právo v rovině právní normy a v rovině právnědogmatické jako gordický uzel zdejší civilistiky?. *Právník*. 2014, roč. 153, č. 10. ISSN 0231-6625. s. 852.

146 Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik (19. 6. 1975).

147 KOBER, Jan. Spoluvlastnické předkupní právo v rovině právní normy a v rovině právnědogmatické jako gordický uzel zdejší civilistiky?. *Právník*. 2014, roč. 153, č. 10. ISSN 0231-6625. s. 880–881.

spoluvlastnický vztah má svá právní i společenská specifika, která jej zásadně odlišují od vlastnictví individuálního.

Je jistým pozitivem, že právní úprava zákonného předkupního práva spoluvlastníků je povahy dispozitivní, čili subjekty předkupního práva jej mohou zcela vyloučit či upravit vzájemná práva a povinnosti dle své vlastní vůle. V případě porušení povinnosti z předkupního práva je následkem pouhá relativní neplatnost právního jednání, což znamená, že právní jednání spočívající v prodeji spoluvlastnického podílu bude platné, pokud se jej oprávněný z předkupněprávního vztahu nedovolá. Přes výše uvedené se se současnou podobou právní úpravy zákonného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu zcela neztotožňují.<sup>148</sup>

Obecně vede zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu k vyvažování určitých nevýhod, které sebou spoluvlastnictví přináší. Níže uvádím tři z mého pohledu nejdůležitější funkce zákonného předkupního práva spoluvlastníků.

- 1) Přední funkcí zákonného předkupního práva spoluvlastníků je právní jistota a posílení postavení spoluvlastníků, jinými slovy ochrana spoluvlastníků, kteří zůstávají ve spoluvlastnickém vztahu. Využitím předkupního práva získávají spoluvlastníci možnost zabránit vstupu nežádoucí třetí osoby do spoluvlastnického svazku.
- 2) Uplatněním předkupního práva dalších spoluvlastníků dochází ke sjednocování vlastnictví do rukou jedné osoby či menšího počtu osob.
- 3) Sekundárně vede ochrana před vstupem třetí osoby i sjednocování vlastnictví k prevenci právních a mimoprávních sporů. Příkladem různých tenzí a sporů je například vlastnictví jedné nemovitosti více osobami. Obtížnější je navíc situace, kdy tyto osoby (spoluvlastníci) v předmětné nemovitosti bydlí.

#### **c) Zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu dle právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2017**

Nový občanský zákoník ve svém původním znění právní úpravu zákonného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu výrazně omezil. Oproti věcnému záměru NOZ však právní úprava tohoto institutu nebyla odstraněna zcela, když v minimální míře zůstala zachována.<sup>149</sup> Nakonec zákonodárce zvolil způsob právní úpravy nemající obdoby v předchozích občanských zákonících, a to režim redukce

<sup>148</sup> Viz kap. č. 7.5. Změny v oblasti zákonného předkupního práva podílových spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu.

zákonného předkupního práva spoluvlastníků s dvěma výjimkami, které v sobě zahrnovalo ust. § 1124 a 1125 NOZ.<sup>150</sup>

Ust. § 1124 NOZ se vztahovalo na případy, kdy spoluvlastnictví bylo založeno na základě právní skutečnosti vzniklé nezávisle na vůli spoluvlastníka.<sup>151</sup> Toto pojetí bylo obdobou ust. § 2034 BGB zakládající zákoné předkupní právo spoludědiců pro případ převodu dědických podílů.<sup>152</sup> Předmětné ustanovení bylo kromě oblasti týkající se dědictví aplikovatelné např. i tam, kde spoluvlastnictví vzniklo rozhodnutím orgánu veřejné moci. V těchto případech bylo předkupní právo omezeno dobou šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví. Po uplynutí této doby došlo ze zákona k zániku předkupního práva. Pokud by spoluvlastník v rámci uvedené doby šesti měsíců uzavřel smlouvu s koupěchtivým, vznikla by mu povinnost učinit nabídku na koupi předmětu předkupního práva všem ostatním spoluvlastníkům. Měl-li tedy spoluvlastník úmysl svůj spoluvlastnický podíl převést na třetí osobu a chtěl-li se vyhnout povinnosti z předkupního práva, bylo pro něj v mnoha případech praktické jednoduše počkat na uplynutí doby šesti měsíců a následně již nebyl ve své dispozici se spoluvlastnickým podílem omezen. Vzhledem k této skutečnosti by bylo možno označit ponechání institutu v nové právní úpravě spíše za symbolické a bez hlubšího praktického významu.

Obdobně jako předchozí právní úpravy byly zakotveny určité výjimky ze zákoného předkupního práva spoluvlastníků reagující především na potřebu zachování „linie spoluvlastnického vztahu“, kdy v případě vstupu nejbližších osob spoluvlastníka do spoluvlastnictví nedojde ve většině případů k narušení spoluvlastnického uskupení

149 Věcný záměr občanského zákoníku (s úpravami po projednání v odborných komisích LRV a v Legislativní radě vlády), část II § 4 bod 5.1.3 : „Zákoník nebude nadále upravovat předkupní právo spoluvlastníků, neboť jde o prvek, jenž je spoluvlastnictví zásadně cizí. Přitom se uváží, zda by bylo na místě zajistit ochranu spoluvlastníků jiným způsobem.“

150 SPÁČIL, Jirí a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5. s. 474 – 475.

151 Ust. § 1124 odst. 1 NOZ: „Bylo – li spoluvlastnictví založeno porízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí – li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo, ledaže spoluvlastník převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Neujednávají – li si spoluvlastníci, jak předkupní právo vykonají, mají právo podíl vykoupit poměrně podle velikosti podílů.“

152 Ust. § 2034 odst. 1 a 2 BGB stanoví, že prodává-li spoludědic svůj podíl třetí osobě, mají ostatní spoludědicové k tomuto podílu předkupní právo. Lhůta pro uplatnění předkupního práva je dva měsíce, přičemž toto předkupní právo je dědičné. (§ 2034 (1): „Verkauft ein Miterbe seinen Anteil an einen Dritten, so sind die übrigen Miterben zum Vorkauf berechtigt.“ (2) „Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt zwei Monate. Das Vorkaufsrecht ist vererblich.“)

jako v případě vstupu zcela odlišné třetí osoby.<sup>153</sup> Výjimka z předkupního práva spoluvlastníků se však oproti OZ 1964 vztahovala nikoliv na všechny osoby blízké, ale pouze na jejich omezený okruh, konkrétně na manžela, sourozence nebo příbuzné v řadě přímé. Na základě ust. § 3020 NOZ naplňovali tuto výjimku též registrovaní partneři obdobně jako manželé. Oproti OZ 1964 byla dále zakotvena výjimka vztahující se na ostatní spoluvlastníky. V případě převodu na jiného spoluvlastníka tak neměl převádějící spoluvlastník povinnost nabídnout podíl také všem ostatním spoluvlastníkům, ale pouze jednomu, kterého si sám zvolil.<sup>154</sup>

Obdobně jako v OZ 1964 byla zakotvena zásada, že neujednají-li si spoluvlastníci, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti svých podílů. Ta je spojena s principem přirůstání spoluvlastnických podílů pro případ, nevyužije-li některý ze spoluvlastníků svého předkupního práva. Nabídka na koupi spoluvlastnického podílu se vztahuje vždy na celý podíl spoluvlastníka, který hodlá zcizit. Ostatní spoluvlastníci pak mají v případě včasného uplatnění předkupního práva právo na ideální část podílu odpovídající velikosti jejich vlastního podílu. Pokud tito spoluvlastníci nabídku nevyužijí, přiroste tato ideální část spoluvlastníkům, kteří nabídku včas a řádně využili. Například tři spoluvlastníci (A, B, C) vlastní podíly ve výši 1/3. Spoluvlastník A se rozhodne svůj podíl prodat, tudíž spoluvlastníkům B a C vznikne právo na vykoupení podílu, a to každému ve výši 1/6 (tj. 1/2 z 1/3). Nevyužije-li spoluvlastník B svého předkupního práva, má spoluvlastník C právo vykoupit podíl ve výši 1/3. Princip přirůstání podílů je zastáván dosavadní judikaturou<sup>155</sup> a neodchýlila se od něj ani právní úprava zákonného předkupního práva po novele NOZ 2016.

Pokud jde o neuplatnění předkupního práva ze strany spoluvlastníka, domnívám se, že není třeba výslovně učinit vzdání se předkupního práva ze strany spoluvlastníka, který nehodlá své předkupní právo uplatnit, ale postačí jeho nečinnost ve vztahu k nabídce a k zaplacení kupní ceny.<sup>156</sup> Neučiní-li tedy spoluvlastník přijetí nabídky, ani

---

153 SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5. s. 475–476.

154 Tamtéž.

155 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2009, sp. zn. 33 Cdo 603/2008: „Nárok spoluvlastníků, kteří podíl (resp. tu jeho ideální část, která by na ně připadala, kdyby zákonné předkupní právo uplatnili) vykoupit nechtějí, „přiroste“ těm spoluvlastníkům, kteří nabídku k výkupu (včas a řádně) přijali.“

156 Tamtéž.

nezaplatí kupní cenu spoluvlastnického podílu, jenž by na něj připadala, lze rozdělit jeho předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu poměrně mezi ostatní spoluvlastníky.<sup>157</sup>

Právní úprava předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu byla na rozdíl od OZ 1964 doplněna o zásadu vztahující předkupní právo spoluvlastníků i na bezúplatné převody podílu (ust. § 1124 odst. 2 NOZ), přičemž tato zásada byla opět včleněna i do znění právní úpravy po novele NOZ 2016. Zákonodárce tímto postupem zřejmě reagoval na dlouhotrvající rozpory vedené v době účinnosti OZ 1964 o to, zda se zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu vztahuje kromě převodů úplatných i na převody bezúplatné (tj. darování) či nikoliv. Názory v odborné literatuře se rozdělily do dvou proudů, kdy na jedné straně stáli zastánci aplikace ust. § 140 OZ 1964 i na bezúplatné převody a na straně druhé zastánci omezené aplikace ust. § 140 OZ 1964 pouze na převody úplatné.<sup>158</sup> Není možné zcela určit, jaká názorová skupina se stala většinovou, o způsobu výkladu ust. § 140 OZ 1964 nakonec rozhodl Nejvyšší soud,<sup>159</sup> který se přiklonil k názorovému proudu prosazujícímu restriktivní výklad ust. § 140 OZ 1964 s tím, že předkupní právo se vztahuje pouze na prodej podílu. Nejvyšší soud zvolil jako argumentaci zejména gramatický výklad pojmu „před-kupní“ právo, tedy jako právo, které se váže k úmyslu věc prodat. Nová právní úprava se od výše uvedené judikatury odchýlila a vrátila se k tradičnímu pojetí pojmu „převod“, který je chápán jako derivativní nabytí vlastnického práva a zahrnuje jak koupi a prodej, tak darování či vložení spoluvlastnického podílu do obchodní společnosti.<sup>160</sup> Aplikací předkupního práva spoluvlastníků i na bezúplatné převody by mělo být mimo jiné zamezeno bezúplatným předstíraným převodům.

---

157 Opačný názor viz ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Svazek III. (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-546-7. s. 350. Zde autoři zastávají názor, že v takovém případě zůstává předkupní právo zachováno a k poměrnému rozdělení podílu dochází jen v případě výslovného vzdání se předkupního práva.

158 Zastáncem názoru, že předkupní právo spoluvlastníků se vztahuje i na převody bezúplatné byl např. brněnský civilista Petr Lavický zastávající funkční pojetí institutu zákonného předkupního práva. Na straně druhé prosazující opačný přístup stáli význační autoři jako J. Švestka, dále M. Zuklínová, M. Králík, J. Mikeš a další. Blíže viz KOBER, Jan. In KOBER, Jan. Spoluvlastnické předkupní právo v rovině právní normy a v rovině právnědogmatické jako gordický uzel zdejší civilistiky?. *Právník*. 2014, roč. 153, č. 10. ISSN 0231-6625. s. 852.

159 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2008, sp. zn. 22 Cdo 2408/2007.

160 PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 1142.

Uplatní-li spoluvlastník předkupní právo v případě bezúplatného převodu, má právo podíl vykoupit za obvyklou cenu. Cenou obvyklou se rozumí cena stanovená na základě objektivních kritérií, jako je čas, místo a okolnosti případu.<sup>161</sup> Toto pojetí zastává tradičně také dosavadní judikatura.<sup>162</sup> Vztažení předkupního práva i na bezúplatné převody platilo před novelou NOZ 2016 i na jiné případy zákonného předkupního práva (ust. § 1124 odst. 2 NOZ poslední věta). Bohužel toto ustanovení již nebylo do znění po učiněné novele přejato.

Kromě obecného předkupního práva spoluvlastníků došlo právní úpravou účinnou k 1. 1. 2014 k zakotvení zvláštního předkupního práva spoluvlastníků, a to ke spoluvlastnickému podílu vázajícímu se k zemědělskému závodu (ust. § 1125 odst. 1 a 2 NOZ). Ve vztahu k ust. § 1124 NOZ představovalo ust. § 1125 NOZ zvláštní právní úpravu, což znamenalo, že v případě spoluvlastnictví k zemědělskému závodu se použila úprava ust. § 1125 NOZ na základě zásady *lex specialis derogat legi generali*. Pravidla vyplývající z obecné úpravy předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu se použila podpůrně, což bylo významné zejména vzhledem k zásadě aplikace předkupního práva i na bezúplatné převody.<sup>163</sup>

Definici zemědělského závodu na žádném místě v zákoně nenajdeme. Při výkladu tohoto pojmu bylo možno využít výklad uvedený v ust. § 502 NOZ, které vymezuje obchodní závod jako „*organizovaný soubor jmění, který byl vytvořen podnikatelem k provozování jeho činnosti*“. V praxi mohly vzniknout nejasnosti v případě, byl-li rodinný závod současně závodem zemědělským, neboť pak vznikala otázka, jaké zákonné předkupní právo má v tomto případě přednost.

Na rozdíl od obecného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu nebylo předkupní právo k podílu na zemědělském závodu omezeno dobou šesti měsíců, i zde se však předkupní právo vztahovalo pouze na případy, kdy

161 LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§1–654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-529-9. s. 1742–1743.

162 Viz např. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 3674/2011: „*Cenu nemovitostí pro účely vypořádání společného jmění manželů nelze určit podle cenového předpisu, ale je třeba vyjít z aktuální obvyklé (tržní) ceny nemovitosti. Obvyklou cenou nemovitosti je cena, které by bylo dosaženo při prodeji obdobné nemovitosti v obdobné lokalitě ve stejné době a v obvyklém obchodním styku, přičemž pro vypořádání je v rámci obecného výchozího pravidla třeba vycházet z cen odpovídajících cenám platným v době, kdy se provádí vypořádání ale stavu ke dni zániku společného jmění manželů, nejde-li o některou z judikaturou stanovených výjimek.*“

163 PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 1143.



spoluvlastnictví vzniklo nezávisle na vůli spoluvlastníků. Předkupní právo k podílu na zemědělském závodu měli oproti obecnému předkupnímu právu spoluvlastníků nejen spoluvlastníci, ale i spoludědicové, když ust. § 1125 NOZ stanovilo, že předkupní právo se vztahuje i na dědický podíl. Smyslem této úpravy bylo zřejmě vyplnit období mezi smrtí zůstavitele do okamžiku potvrzení dědictví.

Ust. § 1125 odst. 2 NOZ stanovilo dvě výjimky z předkupního práva spoluvlastníků (spoludědiců) k podílu na zemědělském závodu. Jednak se předkupní právo neuplatnilo v případě převodu podílu osobě, která by byla zákonným dědicem spoluvlastníka podle ustanovení o zákonné dědické posloupnosti (ust. § 1633 NOZ). Pro vymezení zákonných dědiců přitom nemělo být rozhodné to, zda existuje závěť ani obsah případné závěti. Obdobnou výjimku nalezneme v ust. § 470 BGB, kde je stanoveno, že předkupní právo se v pochybnostech nevztahuje na prodej, který se uskuteční vůči dědici ze zákona s ohledem na budoucí dědické právo.<sup>164</sup> Tato výjimka však v BGB platí pro případ smluvního předkupního práva, neboť jak bylo řečeno výše, německý právní řád institut zákonného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu neobsahuje.

Další výjimka se uplatnila v případě převodu jinému spoluvlastníku obdobně jako v obecné úpravě zákonného předkupního práva spoluvlastníka ke spoluvlastnickému podílu. V případě převodu na omezený okruh osob blízkých se však již výjimka z předkupního práva neuplatnila. Tyto osoby se totiž zpravidla překrývaly se zákonnými dědici. Jako výjimku z předkupního práva pak zákonodárce označil i vzdání se zvláštního předkupního práva. Takové vzdání se muselo být písemné. Znění právní úpravy se zde odchýlilo od dosavadní judikatury, která umožňovala i ústní formu vzdání se předkupního práva.<sup>165</sup>

Právní úprava zákonného předkupního práva podílových spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu účinná od 1. 1. 2014 nahradila ust. § 140 OZ 1964. To stanovilo, že *„převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo,*

---

164 § 470 BGB: „Das Vorkaufsrecht erstreckt sich im Zweifel nicht auf einen Verkauf, der mit Rücksicht auf ein künftiges Erbrecht an einen gesetzlichen Erben erfolgt.“ (překlad viz SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 150.)

165 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 2. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1599/2003.

ledaže jde o převod osobě blízké (§ 116, 117). Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.“ Výše citované ustanovení dopadalo pouze na spoluvlastnictví existující nejpozději k 31. 12. 2013, přičemž na spoluvlastnictví vzniklá po tomto datu se aplikují pravidla aktuální právní úpravy. Ust. § 3062 NOZ pak prodloužilo aplikaci předkupního práva dle OZ 1964 o jeden rok, čili zakotvilo výjimku z pravidla, že nová právní úprava spoluvlastnictví se použije i na spoluvlastnictví vzniklá před dnem účinnosti NOZ (ust. § 3028 odst. 2 NOZ). To znamená, že teprve dnem 1. 1. 2015 došlo k zániku zákonného předkupního práva podílových spoluvlastníků dle ust. § 140 OZ 1964. Spoluvlastníci, kteří měli zájem předkupní právo v původní podobě dle ust. § 140 OZ 1964 ponechat, měli možnost prodloužit či zachovat dané předkupní právo dohodou.<sup>166</sup> Pak se však již nejednalo o předkupní právo svojí povahou zákonné, ale pouze o předkupní právo smluvní, a to se všemi z toho plynoucími důsledky (projevujícími se např. v potřebě zajistit zápis věcného předkupního práva do katastru nemovitostí, v neaplikovatelnosti principu přednosti zákonných předkupních práv atd).

Pokud bylo řízení o nároku z předkupního práva zahájeno před 1. 1. 2015, posoudil se jeho obsah dle předchozí právní úpravy. To však za podmínky, že do tohoto data spoluvlastník svá práva uplatnil, tedy že požádal spoluvlastníka, který porušil povinnost z předkupního práva, aby mu nabídl věc ke koupi dle ust. § 603 odst. 3 OZ 1964.<sup>167</sup> Po datu 1. 1. 2015 se přitom předkupník nemohl úspěšně dovolat určení spoluvlastnického práva k nemovitosti původního spoluvlastníka z důvodu relativní neplatnosti právního jednání, neboť vzhledem k zániku předkupního spoluvlastnického práva absentoval naléhavý právní zájem na takovém určení.<sup>168</sup>

Přechodné ustanovení § 3062 NOZ vylučuje jeho aplikaci na případ spoluvlastnictví k zemědělskému nebo rodinnému závodu. Ani po 1. 1. 2015 tudíž

---

166 PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 3038.

167 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 9. 2016, sp. zn. 30 Cdo 789/2016: „Došlo-li v průběhu jednorocní doby stanovené v § 3062 ObčZ k porušení zákonného předkupního práva spoluvlastníka podle § 140 ObčZ 1964 a uplatnil-li u soudu dotčený spoluvlastník po právu příslušný nárok jemu plynoucí z dosavadní hmotněprávní úpravy, postupuje soud při rozhodování o tomto nároku podle ObčZ 1964 v rozhodném znění.“

168 Tamtéž.

nedošlo k zániku předkupního práva k zemědělskému nebo rodinnému závodu, přičemž tyto pojmy je třeba vykládat dle platné právní úpravy.

#### **d) Zákoné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu po novele NOZ 2016**

Novelizované znění právní úpravy zákonného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu účinné od 1. 1. 2018 je v podstatě návratem k pojetí zákonného předkupního práva, jak jej znal OZ 1964 a potažmo střední občanský zákoník. Novela NOZ 2016<sup>169</sup> opět zavádí obecné zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu, jenž se uplatní bez ohledu na to, jakým způsobem došlo ke vzniku spoluvlastnictví. Opouští rovněž omezení trvání předkupního práva dobou šesti měsíců. Zásadní odchylkou oproti právní úpravě OZ 1964 je vztažení předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu pouze na věci nemovité. V případě věcí, které nejsou věcmi nemovitými (tj. věci movité a dále práva a jiné majetkové hodnoty) se zákonné předkupní právo spoluvlastníků neuplatní.

Zákonodárce v důvodové zprávě k novele NOZ 2016 provedené zák. č. 460/2016 Sb. uvádí, že *„praxe ukazuje, že nebylo vhodné opustit úpravu zákonného předkupního práva pro převod spoluvlastnického podílu. Stávající úprava obsažená v § 1124 a 1125 je uživatelsky složitá a nepřehledná. Zákonné předkupní právo v našem právním řádu fungovalo několik desítek let, jedná se tak o osvědčený institut a uživatelé s ním počítají a spoléhají se na něj. Jeho zrušení nepřineslo v životě spoluvlastníků žádné zlepšení, a naopak, celou úpravu převodu spoluvlastnického podílu a vypořádání zkomplikovalo. Návrh vyhovuje požadavkům praxe a opětovně zavádí ustanovení o zákonném předkupním právu, jehož znění se inspirovuje § 140 OZ 1964.“*

Novelizované znění ust. § 1124 odst. 1 NOZ stanoví, že *„převádí-li se spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů“*.

---

169 Čl. I. bod 13.–15. zák. č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony (Novela NOZ 2016).

Výjimka z předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu se vztahuje na osoby blízké, jejichž okruh je vymezen v ust. § 22 odst. 1 a 2 NOZ.<sup>170</sup> Pojetí osob blízkých nedoznalo oproti úpravě v OZ 1964 zásadních změn, kdy nadále jsou za tyto osoby považovány jednak osoby v příbuzenském vztahu, registrovaní partneri dle zákona upravujícího registrované partnerství (zák. č. 115/2006 Sb.) a dále osoby v rodinném nebo obdobném poměru, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní. Nově se oproti OZ 1964 má za to, že osobami blízkými jsou i osoby sešvagřené nebo osoby, které spolu trvale žijí. Tyto se mohou i nemusí s osobami v prvních dvou skupinách překrývat a platí pro ně vyvratitelná právní domněnka, že jsou osobami blízkými.<sup>171</sup> Občanský zákoník zakotvil v ust. § 22 odst. 2 pravidlo, dle něhož se zákonná omezení nebo zvláštní podmínky stanovené k ochraně třetích osob v případě převodu majetku, jeho zatížení nebo přenechání k užití jinému mezi osobami blízkými, vztahují i na právnické osoby a osoby, které jsou s nimi v určitém vztahu. Současně však zákon nepovažuje právnickou osobu za osobu blízkou pro případ jiných souvislostí, než jak jsou v předmětném ustanovení uvedeny.<sup>172</sup> Zákodárce zde reagoval na dosavadní judikaturu, která dovodila, že osobou blízkou může být i právnická osoba ve vztahu ke statutárnímu orgánu, případně jejímu zaměstnanci, členu apod.<sup>173</sup> Jsem přesvědčena, že povinnosti vyplývající ze zákonného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu představují zákonné omezení sloužící k ochraně ostatních spoluvlastníků a tyto je třeba považovat za třetí osoby, které jsou subjektem ochrany ve smyslu ust. § 22 odst. 2 NOZ. S ohledem na

170 Osobou blízkou je dle ust. § 22 odst. 1 NOZ „příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle jiného zákona upravujícího registrované partnerství; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní. Má se za to, že osobami blízkými jsou i osoby sešvagřené nebo osoby, které spolu trvale žijí.“

171 LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-529-9. s. 174–175.

172 LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-529-9. s. 177–178.

173 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 8. 2002, sp. zn. 21 Cdo 2192/2001: „Právnická osoba se ve smyslu ustanovení § 42a odst. 2 ObčZ považuje za osobu blízkou dlužníku, který je fyzickou osobou, je-li dlužník jejím statutárním orgánem (členem statutárního orgánu), jakož i tehdy, jeli dlužník společníkem, členem nebo zaměstnancem této právnické osoby (popřípadě má-li k ní jiný obdobný vztah) a současně, kdyby důvodně pociťoval újmu, kterou utrpěla právnická osoba, jako újmu vlastní.“ Dále Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1836/2003: „Vkládá-li spoluvlastník spoluvlastnický podíl k nemovitosti do společnosti s ručením omezeným, jejímž je společníkem, jde ve smyslu ustanovení § 140 ObčZ o převod spoluvlastnického podílu na osobu jemu blízkou.“

výše uvedené a rovněž s ohledem na dosavadní judikaturu, je dle mého názoru třeba dovodit, že vztah právnické osoby a osoby, která je s touto právnickou osobou v určitém vztahu, bude pro účely výjimky z předkupního práva posuzován obdobně jako je tomu u fyzické osoby a osoby blízké. Bude tedy i nadále platit, že vloží-li společník společnosti s ručením omezeným nemovitost, která je jeho spoluvlastnickým podílem, do základního kapitálu společnosti, bude se jednat o výjimku ze zákonného předkupního práva. K tomu je třeba dodat, že zákon v ust. § 1124 užívá pojmu *převod* nikoliv *prodej*, jako tomu je u smluvního předkupního práva, tudíž vložení nemovitosti do základního kapitálu společnosti podléhá omezení vyplývající ze zákonného předkupního práva spoluvlastníků.<sup>174</sup> Obdobně je pod pojem převod možno řadit darování. Zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu tak dopadá na širší okruh smluvních vztahů, než je tomu u smluvního předkupního práva, jež bez zvláštního ujednání dopadá pouze na případ prodeje věci.<sup>175</sup>

Novela NOZ 2016 oproti právní úpravě účinné k 1. 1. 2014 nezakotvila výjimku z předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu pro případ převodu spoluvlastnického podílu na jiného spoluvlastníka. Nezakotvením této výjimky došlo k návratu k právní úpravě OZ 1964, kde bylo předkupní právo spoluvlastníka taktéž omezeno stejným předkupním právem všech zbývajících spoluvlastníků. Smyslem této výjimky je přitom tradičně to, že v případě převodu na jiného spoluvlastníka nedojde ke vstupu jiné osoby do spoluvlastnického vztahu, a tudíž nevzniká ani potřeba ochrany ostatních spoluvlastníků institutem předkupního práva. Nezakotvení výjimky však zákonodárce pravděpodobně zvolil z důvodu, aby zabránil kumulaci většího spoluvlastnického podílu do rukou jednoho ze spoluvlastníků. Spoluvlastnický podíl tak musí povinný vzhledem k výše uvedenému nabídnout všem ostatním spoluvlastníkům i v případě, převádí-li spoluvlastnický podíl jednomu ze spoluvlastníků. Na ostatní spoluvlastníky může povinný převést věc jen tehdy, nevyužijí-li spoluvlastníci svého předkupního práva. Není-li mezi spoluvlastníky dosaženo shody, mají právo vykoupit

---

174 Současné není možné považovat vložení nemovitosti, která je předmětem předkupního práva do základního kapitálu společnosti za prodej v kontextu smluvního předkupního práva. Tudíž vloží-li dlužník takovou nemovitost do základního kapitálu společnosti, nedopustí se porušení povinnosti z předkupního práva, k němuž se smluvně zavázal, samozřejmě za podmínky, že takové předkupní právo nebude na tento případ dohodou smluvních stran výslovně rozšířeno. Viz kap. č. 4.4.2 Předkupní právo jako vedlejší ujednání kupní smlouvy.

175 Viz kap. č. 4.4.2 Předkupní právo jako vedlejší ujednání kupní smlouvy.

podíl poměrně podle velikosti svých podílů. Princip přirůstání podílů nedoznal oproti právní úpravě účinné k 1. 1. 2014 změn a bude nadále aplikován.

Stejně tak se novela NOZ 2016 neodchýlila od právní úpravy vztahující předkupní právo spoluvlastníků i na bezúplatné převody. Ovšem, jak již bylo řečeno v předchozí kapitole, s výjimkou pravidla, že toto platí i pro další zákonná předkupní práva. Otázkou je, zda zákonodárce poslední větu předmětného ustanovení vypustil záměrně, či zda došlo pouze k jeho opomenutí. Ať tak či onak, není nyní zcela jasné, jak bude v případech bezúplatných převodů u ostatních zákonných předkupních práv postupováno. Kloním se k řešení, že ve vztahu k ostatním zákonným předkupním právům je třeba dané pravidlo aplikovat pomocí principu *analogie legis*. Výše uvedené lze odůvodnit zejména teleologickým výkladem zákona, kdy pravidlo bylo zakotveno mimo jiné pro účely zamezení obcházení povinnosti z předkupního práva simulovanými bezúplatnými převody.<sup>176</sup>

Ustanovení § 1124 odst. 1 NOZ upravující zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu je dispozitivní povahy. Stejně tak tomu bylo již v době účinnosti OZ 1964 a taktéž v právní úpravě účinné k 1. 1. 2014. Obsah předkupního práva lze tudíž smluvně zúžit i rozšířit či lze pravidla smluvně přizpůsobit potřebám spoluvlastníků. Předkupní právo mohou spoluvlastníci také zcela vyloučit. Veškeré dohody o modifikaci či vyloučení předkupního práva je třeba činit za podmínky souhlasu všech spoluvlastníků, což nemusí být v případě velkého počtu spoluvlastníků zcela jednoduché. Spoluvlastníci se také mohou dohodnout, že někteří z nich předkupní právo nevykonají anebo se ho mohou zcela vzdát.

Zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu má věcněprávní povahu, bude tedy tížit právní nástupce těchto spoluvlastníků, tj. nové nabyvatele spoluvlastnického podílu. Ti v tomto případě převezmou závazek z předkupního práva současně s nabytím spoluvlastnického podílu k nemovitosti, a to bez ohledu na způsob takového nabytí (např. koupí či děděním). Obdobně je tomu v případě smluvního předkupního práva věcné povahy, kde je závazek z předkupního práva rovněž spojen s vlastnictvím věci. U zákonného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu však navíc platí zásada, že v případě převodu

<sup>176</sup> Obdobně viz PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 3032.

spoluvlastnického podílu na třetí osobu se tato třetí osoba jakožto nový spoluvlastník *ex lege* stává také osobou oprávněnou z předkupního práva vázaného na spoluvlastnický podíl. Zákonné předkupní právo tudíž v případě převodu spoluvlastnického podílu nezaniká, ale nadále trvá, a to až do okamžiku zániku podílového spoluvlastnictví.<sup>177</sup> Tímto se liší zákonné předkupní právo podílových spoluvlastníků od práva smluvního, kde v případě převodu věci, k níž se váže předkupní právo, nedochází ke změně osoby oprávněné z předkupního práva. U smluvního předkupního práva věcné povahy totiž zůstává v případě převodu věci oprávnění z předkupního práva původnímu předkupníku, u smluvního předkupního práva obligační povahy dochází při převodu věci k zániku předkupního práva, ať již jeho nevyužitím či konzumací.

Na základě výše uvedeného lze dovodit, že předkupní právo nelze bez současného převodu spoluvlastnického podílu samostatně převést.<sup>178</sup> Nicméně aplikací ust. § 2142 NOZ, tj. dohodou spoluvlastníků o zcizitelnosti předkupního práva, lze toto pravidlo modifikovat.<sup>179</sup> Pravidla uvedená v části upravující smluvní předkupní právo, a to nejen ta týkající se předkupního práva věcné povahy, se totiž aplikují i na zákonné předkupní právo spoluvlastníků dle zásady jejich obecné použitelnosti.

Právní úprava po novele NOZ 2016 vypustila zvláštní předkupní právo k zemědělskému závodu, neboť tato úprava se vzhledem k obecné úpravě předkupního práva stala bezpředmětnou. To však neplatí pro případ rodinného závodu, kde zvláštní právní úprava zůstala.

Ust. § 1125 NOZ zakládá možnost spoluvlastníka vzdát se předkupního práva s účinky pro své právní nástupce s tím, že je-li předmětem spoluvlastnictví věc nemovitá, je třeba vzdání se předkupního práva zapsat do veřejného seznamu. Spoluvlastníci se mohou vždy vzdát předkupního práva, to platí jak pro předkupní právo smluvní, tak pro předkupní právo zákonné, přičemž tato možnost nemusí být v zákoně výslovně uvedena, neboť vyplývá ze zásady autonomie vůle a dispozitivity právní úpravy. Důvodem zakotvení ust. § 1125 NOZ je možnost učinit tak i s účinky pro právní nástupce spoluvlastníka, který tak činí, to jinými slovy znamená, že vzdání se

---

177 Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2011, sp. zn. 33 Cdo 3982/2009.

178 Tamtéž.

179 PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 1142.

předkupního práva bude mít věcněprávní účinky. Tuto možnost neznal ani OZ 1964 ani právní úprava před novelou NOZ 2016.

Zápis vzdání se předkupního práva do veřejného seznamu bude třeba zajistit právě jen tehdy, bude-li učiněno i vůči právním nástupcům dlužníka. Právní nástupce pak již nebude moci vzít vzdání se předkupního práva zpět.<sup>180</sup> Zápis vzdání se předkupního práva bude mít formu poznámky dle ust. § 23 odst. 1 písm. zb) katastrálního zákona. Absence zápisu vzdání se předkupního práva do veřejného seznamu bude mít za následek neúčinnost takového právního jednání vůči nabyvateli spoluvlastnického podílu s výjimkou případů, mohl-li právní nástupce tuto skutečnost z okolností zjistit nebo ujednal-li si takto s právním předchůdcem, jak předvídá ust. § 1107 NOZ. Vzdání se zákonného předkupního práva lze totiž chápat jako závadu vážnoucí na věci ve smyslu tohoto ustanovení. Vzdání se zákonného předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu je dle mého názoru třeba zapsat do veřejného seznamu i v případě, má-li být vzdání se učiněno vůči dědicům zůstavitele jakožto vlastníka spoluvlastnického podílu.

Vzdání se předkupního práva může mít formu dvoustranného, ale též jednostranného právního jednání. V případě jednostranného právního jednání je však třeba, aby vzdání se předkupního práva došlo spoluvlastníku, který spoluvlastnický podíl převádí.<sup>181</sup> Uplatní se zde obecná zásada pro vzdání se zákonného práva, totiž že takové jednání musí být vždy jednoznačné, dobrovolné a musí splňovat standard „vědomého a rozumného vzdání se práva.“<sup>182</sup> Dvoustranným či vícestranným právním jednáním, jehož předmětem bude vzdání se předkupního práva, pak bude dohoda o vzdání se předkupního práva uzavřená mezi spoluvlastníky. Taková dohoda může být uzavřena i předem, tedy ještě před učiněním nabídky k uplatnění předkupního práva. Předmětem dohody může být též vytyčení podmínek, za jakých je možno podíl třetí

---

180 PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 1144.

181 Tamtéž.

182 Nález Ústavního soudu ze dne 2. 6. 2011, sp. zn.: IV. ÚS 3719/10, [107/2011 Usn.], bod 35.: „Listina ani Úmluva nebrání účastníku vzdát se výslovně nebo mlčky některého z ústavně zakotvených základních práv, pokud to jeho povaha nevylučuje. Nicméně má-li být takové vzdání se práva účinné, vzdání se práva musí být jednoznačné, dobrovolné a splňovat standard „vědomého a rozumného vzdání se práva.“



osobě převést. V případě prodeje třetí osobě za těchto podmínek pak nepůjde o porušení předkupního práva.<sup>183</sup>

Pro účinné vzdání se předkupního práva přitom není třeba, aby bylo výslovně uvedeno, že se spoluvlastník svého práva vzdává, ale postačí, vysloví-li spoluvlastník souhlas s převodem „*a/nebo dá nepochybně najevo, že o věc nemá zájem a že s prodejem souhlasí*“.<sup>184</sup> Je přitom na vůli spoluvlastníka, v jakém rozsahu vzdání se předkupního práva učiní, může se např. vzdát předkupního práva jen pro určité druhy převodů či vůči určitým spoluvlastníkům.

Novela NOZ 2016 se ve vztahu k právní úpravě zákonného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu stala účinnou dnem 1. 1. 2018, a to aniž by přinesla jakékoliv přechodné ustanovení, které by řešilo konflikt předkupních práv dle právní úpravy účinné do 31. 12. 2017. Původní navrhované znění této novely obsahovalo přechodné ustanovení, které mělo z aplikace nové právní úpravy vyloučit spoluvlastnické podíly nabyté v období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2017, aby došlo k zamezení negativních dopadů změn na osoby, které nabyly spoluvlastnické podíly v předmětném období a které spoléhaly na to, že obecné předkupní právo spoluvlastníků nebude nadále aplikováno. Nakonec však z důvodu roztržičnosti a nepřehlednosti právní úpravy předkupního práva toto řešení přijato nebylo.<sup>185</sup>

Vzhledem k absenci speciálního přechodného ustanovení je třeba aplikovat obecné pravidlo tzv. nepravé retroaktivity upravené v ust. § 3028 odst. 2 NOZ, které stanoví, že právní úprava věcných práv (tj. vč. zákonného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu) se řídí ustanoveními NOZ.<sup>186</sup> Toto pravidlo je třeba vykládat tak, že zákonodárce měl na mysli ustanovení platná a účinná. To znamená, že ačkoliv vzniklo spoluvlastnictví před 1. 1. 2018, bude se jeho právní režim řídit ustanoveními nové právní úpravy a bude na něj aplikována právní úprava předkupního práva po

---

183 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 446/2002. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5. s. 473–477.

184 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 446/2002.

185 NEVRKLA, Luboš. Návrat „obecného“ zákonného předkupního práva u nemovitých věcí. [online] *EPRAVO.CZ*. Příspěvek z 28. 3. 2017. [cit. 13. 9. 2018]. Dostupné z <https://www.epravo.cz/top/clanky/navrat-obecneho-zakonneho-predkupniho-prava-u-nemovitych-veci-105686.html>.

186 PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 3039.

novele NOZ 2016. Předkupní právo tak bude třeba uplatnit obecně všude tam, kde je předmětem spoluvlastnictví nemovitost, a to bez ohledu na to, jakým způsobem ke vzniku spoluvlastnictví došlo. Z principu nepravé retroaktivity a ust. § 3028 odst. 2 NOZ dále vyplývá, že vznik práv a práva a povinnosti vzniklá přede dnem nabytí účinnosti novely NOZ 2016 je třeba posuzovat dle znění NOZ k 31. 12. 2017. To znamená, že nároky vzniklé z porušení předkupního práva, k němuž došlo před 31. 12. 2017, se posoudí dle právní úpravy účinné do 31. 12. 2017.

#### **4.5.3 Ostatní případy zákonného předkupního práva**

##### **a) Předkupní právo vlastníka pozemku a vlastníka stavby**

Nová právní úprava účinná od 1. 1. 2014 se vrací k zásadě *superficies solo cedit*, dle níž povrch ustupuje pozemku, a která na našem území přetrvávala do roku 1951, kdy došlo k oddělení právního režimu staveb a pozemků. Účinností NOZ se tak stavby staly součástí pozemků, na nichž byly postaveny, ale to pouze tehdy, byly-li ke dni účinnosti NOZ vlastněny stejným vlastníkem anebo je nabyt/nabude stejný vlastník kdykoliv po 1. 1. 2014. To neplatí, není-li stavba součástí pozemku ani podle nové právní úpravy (samostatnou nemovitou věcí jsou podzemní stavby se samostatným účelovým určením) či nejedná-li se o věc nemovitou (ust. § 3061 NOZ) a dále tehdy, pokud sloučení stavby a pozemku brání věcné právo zatěžující stavbu či pozemek (ust. § 3060 NOZ). Je-li vlastnictví stavby a pozemku v rukou rozdílných subjektů, zůstává původní režim zachován, což znamená, že stavby jsou nadále samostatnými věcmi nemovitými.<sup>187</sup> Pak má vlastník pozemku zákonné předkupní právo ke stavbě a vlastník stavby zákonné předkupní právo k pozemku na základě ust. § 3056 NOZ. Cílem tohoto předkupního práva je dosáhnout sjednocení vlastnictví staveb a pozemků na nich. Z tohoto důvodu je ustanovení kogentní a případné ujednání vlastníka pozemku a stavby o vyloučení předkupního práva bude považováno za nicotné.<sup>188</sup> Předkupní právo je věcněprávní povahy a přiměřeně se obdobně jako další zákonná předkupní práva bude

---

187 ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek VI. (§ 2521 až 3081). 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-630-3. s. 1395.

188 PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 3032.

řídít právní úpravou ust. § 2140 a násl., tedy obecnou právní úpravou předkupního práva.

Předkupní právo vlastníka pozemku a vlastníka stavby se vztahuje též na podzemní stavbu, která je příslušenstvím nadzemní stavby a nachází se na stejném pozemku. Takovou stavbou je stavba, která je využívána společně s věcí hlavní tímž vlastníkem k témuž hospodářskému účelu a je považována za součást pozemku, a to i tehdy, bude-li zasahovat částečně na cizí pozemek. Naopak předkupní právo se nevztahuje na podzemní stavby se samostatným účelovým určením, tedy na stavby, které nejsou určeny k užívání spolu s věcí hlavní. Takovou samostatnou stavbou je např. podzemní tunel sloužící k dopravě či vinný sklep. Naopak samostatný sklep vlastněný vlastníkem stavby a sloužící k uskladnění potravin vlastníka stavby by se za příslušenství stavby zřejmě považoval.<sup>189</sup> Předkupní právo se nebude vztahovat na stavby, které jsou ve vlastnictví jiného vlastníka, než vlastníka nadzemní stavby, neboť v tomto případě se nejedná o příslušenství věci ve smyslu ust. § 510 odst. 1 NOZ.<sup>190</sup>

Ust. § 3056 odst. 2 NOZ je určitým omezením daného předkupního práva, když stanoví, že celý pozemek podléhá předkupnímu právu jen tehdy, nelze-li část spojenou se stavbou bez podstatného ztížení jejich užívání a požívání oddělit. V opačném případě zatěžuje jen tuto neoddělitelnou část nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě. Pro vymezení části oddělovaného pozemku bude vždy třeba vypracovat geometrický plán.<sup>191</sup>

V praxi je třeba posuzovat možnost oddělení pozemku individuálně dle jednotlivých případů, přičemž je vždy třeba přihlédnout k účelu, pro nějž je stavba užívána. Otázkou je, jak bude postupováno např. v případě rodinného domu a zahrady, tedy zda lze např. část zahrady oddělit od zbyvající části pozemku a vztáhnout předkupní právo například jen na přístupovou cestu a pozemek přiléhající těsně k domu. Přihlédneme-li k účelu, pro nějž je stavba užívána, je třeba dojít k závěru, že stavba a pozemek by nadále měly tvořit jeden funkční celek, neboť zahrada a rodinný dům jsou

---

189 PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 3033.

190 SPÁČIL, Jiří. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5. s. 1235–1236.

191 SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5. s. 1237.

užívány k jednotnému účelu tedy k bydlení a oddělení části zahrady by komfort bydlení zhoršilo. Předkupní právo tak bude třeba vztáhnout k celé zahradě nebo minimálně k té části, která slouží k užívání vlastníka domu.<sup>192</sup> Stejně tak není zřejmě v zájmu zákonodárce tříštit zbytečně vlastnické vztahy vlastníků pozemků a staveb.

Bude-li spoluvlastníků více, tj. např. pozemek bude ve spoluvlastnictví více osob, pak se uplatní ust. § 2141 NOZ, tedy spoluvlastníci pozemku budou moci uplatnit předkupní právo ke stavbě pouze v celku a odkoupit ji dle velikosti svých podílů. Tímto postupem dojde ke sloučení vlastníků stavby a pozemku, neboť vlastníci stavby a pozemku budou vlastnit shodné podíly na pozemku i na stavbě. Neuplatní-li však některý ze spoluvlastníků své předkupní právo a využijí-li toho ostatní spoluvlastníci, pak budou jejich podíly na stavbě větší než jejich podíly na pozemku. Tato situace pak může představovat určitou překážku pro to, aby byla stavba považována za součást pozemku dle ust. § 3058 odst. 1 NOZ. Někdy může být pozemek i stavba ve spoluvlastnictví více osob a tito spoluvlastníci jsou rozdílní, případně mohou mít spoluvlastníci rozdílné podíly na pozemku a na stavbě. Pak bude zřejmě třeba zvolit takový postup, že prodávající spoluvlastník učiní nabídku všem ostatním spoluvlastníkům stavby i pozemku. Smlouva pak bude uzavřena s tím oprávněným, který učinil přijetí nabídky nejdříve.

Nabízí se otázka, zda se předkupní právo vztahuje též na bytové jednotky v případě, že vlastník bytové jednotky není současně vlastníkem stejného podílu na pozemku (např. vlastníkem pozemku je třetí osoba či je rozdělen mezi ostatní vlastníky jednotek a třetí osobu). Dosažení shodného podílu na pozemku a na jednotce zajišťoval v době účinnosti OZ 1964 bytový zákon, který stanovil povinnost vlastníka pozemku disponovat s pozemkem ve prospěch vlastníků jednotek dle velikosti jejich spoluvlastnických podílů.<sup>193</sup> Pravidla obsažená v ust. § 21 bytového zákona by měla být použitelná i po účinnosti NOZ, a to až do doby, než bude učiněno nové prohlášení vlastníka domu (ust. § 3063 NOZ). Z tohoto důvodu je třeba při dispozici s pozemkem nadále uplatnit bytový zákon tam, kde dosud změněné prohlášení vlastníka vydáno

---

192 PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 3033.

193 Ust. § 21 odst. 4 bytového zákona.

nebylo.<sup>194</sup> Předkupní právo dle ust. § 3056 NOZ se však v případě bytových jednotek neuplatní, a to bez ohledu na to, zda se jedná o jednotku vymezenou dle ust. § 1159 NOZ či dle ust. § 2 písm. h) bytového zákona. Dle stanoviska KANCL č. 19 je ust. § 3056 NOZ použitelné pouze na stavby, přičemž „*bytová jednotka per se stavbou není*“. Vlastník stavby je rovněž po 1. 1. 2014 oprávněn rozdělit své právo k domu na vlastnické právo k jednotkám, aniž by tím obcházel povinnost předkupního práva stanovenou v ust. § 3056 odst. 1 NOZ, neboť prohlášení vlastníka není ujednáním, ale jednostranným právním jednáním, tudíž na něj nelze aplikovat poslední větu ust. § 3056 odst. 1 NOZ zakazující ujednání vylučující dané předkupní právo.<sup>195</sup>

Je-li stavba či pozemek součástí závodu a tento se převádí či se převádí jeho organizační složka, předkupní právo dle ust. § 3056 NOZ se rovněž neuplatní. V takovém případě se totiž jedná o součást věci hromadné a o přechod vlastnického práva.<sup>196</sup> Převod závodu je považován za převod jedné věci a není tudíž řešen osud jednotlivých věcí, které tvoří jeho součást. Závod je pojmán coby jednotná věc.<sup>197</sup> Z tohoto důvodu není možné použít odlišný právní režim na jeho součásti, ačkoliv by v případě jejich samostatného převodu bylo třeba předkupní právo aplikovat.

Novela NOZ 2016 přinesla změnu ohledně právního režimu tzv. liniových staveb (tj. např. vodovody, kanalizace, energetická či jiná vedení aj. předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků), když zakotvením ust. § 509 NOZ stanovila, že tyto stavby nejsou součástí pozemku a nevztahuje se na ně předkupní právo dle ust. § 3056 NOZ, tudíž vlastník pozemku nemá předkupní právo k takové liniové stavbě a vlastník liniové stavby nedisponuje předkupním právem k pozemku, na němž stojí.<sup>198</sup>

---

194 SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5. s. 694–695.

195 Výkladové stanovisko č. 19 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 - k problematice předkupního práva u bytových jednotek v NOZ.

196 PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 3034.

197 HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8. s. 176–177.

198 Čl. 1 bod VIII ve spojení s čl. 2 bodem II novely č. 460/2016 Sb.

## **b) Předkupní právo k rodinnému závodu**

Nový občanský zákoník zakotvil po vzoru italského Codice civile (čl. 230) zvláštní právní úpravu týkající se rodinného závodu (ust. § 700–707 NOZ). Pojem rodinného závodu není v NOZ výslovně definován, je však chápán jako „*soubor obchodního jmění sloužící podnikatelským účelům a na jehož provozu se podílejí trvalou prací členové širší rodiny bez toho, že tak činí jako společníci společnosti nebo na základě pracovní smlouvy.*“<sup>199</sup> Právní úprava zahrnuje pravidla týkající se provozu rodinného závodu jakož i práva a povinnosti osob na rodinném závodu zúčastněných. Za účelem zachování rodinného závodu v majetku rodiny a jeho členů bylo zakotveno přednostní právo člena rodiny zúčastněného na jeho provozování pro případ dělení pozůstalosti soudem a dále pak předkupní právo těchto osob pro případ zamýšleného zcizení rodinného závodu, spoluvlastnického podílu na něm či věci, která má provozu závodu trvale sloužit (ust. § 704 odst. 1 a 2 NOZ).

Předkupníkem je v případě zcizení rodinného závodu nejen každá osoba zúčastněná na jeho provozu, ale též osoba pracující pro rodinu (ust. § 700 odst. 1 NOZ). Dlužníkem je provozovatel závodu, resp. jeho vlastník a v případě věci sloužící k provozu rodinného závodu vlastník této věci. Je-li oprávněných osob více, užije se ust. § 2141 NOZ, tedy předkupní právo je v tomto případě možné uplatnit jen v celku.<sup>200</sup> Ustanovení § 704 NOZ je dispozitivní povahy, což je výslovně vyjádřeno možností odlišného ujednání.

## **c) Předkupní právo nájemce bytu k jednotce vzniklé rozdělením**

Zákonné předkupní právo nájemce bytu upravené v ust. § 1187 odst. 1 NOZ vychází z obdobné právní úpravy práva na přednostní nabytí bytu zakotvené v ust. § 22 odst. 1 bytového zákona. V nové právní úpravě se však jedná o *pravé* zákonné předkupní právo, a to věcněprávní povahy. Bytový zákon oproti tomu obsahoval pouze právo přednostní, které se sice předkupnímu právo podobalo, nicméně nemělo věcněprávní účinky a po uplynutí stanovené lhůty docházelo k jeho prekluzi.<sup>201</sup>

199 ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2. s. 306.

200 PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 730.

201 SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2008. ISBN 978-80-7201-715-7. s. 49.

Přednostní právo dle bytového zákona zahrnovalo dvě fáze. V první fázi měl pronajímatel při převodu bytu povinnost nabídnout jej nájemci a nevyužil-li nájemce nabídku do šesti měsíců, mohl jej pronajímatel převést ve prospěch třetí osoby. Pronajímatel přitom mohl nabídnout nájemci byt i za cenu vyšší, resp. za jiných podmínek než měla zahrnovat smlouva s třetí osobou. Toho mohl pronajímatel využít, chtěl-li se vyhnout svému závazku, a to tím, že jednoduše nastavil takovou cenu, která byla pro nájemce nevýhodná. Na obranu nájemce před takovou svévolí vlastníka bytu měla sloužit žaloba na určení neplatnosti nabídky (ust. § 22 odst. 8 bytového zákona). V případě, že pronajímatel nabídku neučinil vůbec, byl převod bytu absolutně neplatný dle ust. § 39 OZ 1964. Druhá fáze zahrnovala jednoletou lhůtu počínající uplynutím lhůty šesti měsíců, kdy nájemce měl právo nabýt byt v případě jeho převodu, nyní již za stejných podmínek, jaké měla obsahovat smlouva s třetí osobou. Tato jednoletá lhůta se však dala snadno obejít prostým posečkáním na její uplynutí. V případě porušení povinnosti učinit nabídku v rámci jednoleté lhůty měl nájemce právo požadovat, obdobně jako v případě předkupního práva, aby mu nový nabyvatel byt převedl za stejných podmínek, za nichž jej nabyt. I zde měl pak nájemce možnost žalovat na neplatnost nabídky.

Otázkou je, zda bude ust. § 22 bytového zákona v případě jednotek nabytých do vlastnictví před 1. 1. 2014 nadále aplikováno (za předpokladu, že nebylo vydáno nové prohlášení vlastníka domu dle ust. § 1169 NOZ). Odpověď je třeba opět hledat ve výkladu ust. § 3063 NOZ. Ten je odbornou literaturou pojímán spíše restriktivně, a to tak, že ustanovení bytového zákona se aplikují na vymezení jednotek a společných částí domu, jakož i na vymezení jednotek ve smlouvě pro případ jejich převodu, přičemž na práva a povinnosti vlastníků jednotek je již třeba aplikovat právní úpravu novou.<sup>202</sup> S ohledem na výše uvedené mám za to, že právní úprava předkupního práva zakotvená v ust. § 1187 odst. 1 NOZ je závazná i pro případ převodu jednotek nabytých za účinnosti bytového zákona, a to bez ohledu na to, zda bylo vydáno nové prohlášení vlastníka domu, či nikoliv.

V nové právní úpravě je, obdobně jako tomu bylo v bytovém zákoně, osobou oprávněnou z předkupního práva stávající nájemce bytové jednotky, a to za podmínky,

202 SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5. s. 675–676.

že je fyzickou osobou. Právníckým osobám předkupní právo nenáleží, z čehož vyplývá, že cílem je zajistit ochranu bydlení fyzickým osobám. Dlužníkem je pronajímatel, který bytovou jednotku nabytí rozdělením vlastnického práva k domu či pozemku na vlastnické právo k jednotkám, avšak jen tehdy jedná-li se o první převod jednotky z tohoto vlastníka. Předmětem předkupního práva je bytová jednotka a dále nebytový prostor, který funkčně souvisí s bytem a je v témže domě, přičemž typickým příkladem takového nebytového prostoru je garáž. Obdobně jako v bytovém zákoně předkupní právo zaniká po uplynutí šesti měsíců od učinění nabídky, není-li předkupníkem využita, již v této fázi je však pronajímatel povinen učinit nabídku za stejných podmínek, jaké obsahuje smlouva uzavřená s koupěchtivým. V případě porušení povinnosti pronajímatele učinit nabídku má nájemce možnost domáhat se na koupěchtivém, aby mu byt převedl za podmínek, za nichž jej nabytí. Nevyužije-li nájemce svého předkupního práva a byt nabude nový vlastník, zůstává mu nájemní právo zachováno, předkupní právo však zaniká. Otázkou je, v jaké lhůtě je nájemce povinen zaplatit kupní cenu, využije-li svého předkupního práva. Logické by bylo, aby tato lhůta byla shodná se lhůtou pro přijetí nabídky, tedy aby činila šest měsíců od jejího doručení nájemci. K tomuto výkladu se kloní též právní nauka.<sup>203</sup>

#### **d) Předkupní právo stavebníka a vlastníka pozemku**

Nový občanský zákoník obnovil právní institut práva stavby, který byl v našem právním řádu obsažen od roku 1912 až do roku 1964, tj. do účinnosti OZ 1964.<sup>204</sup> Právo stavby je „*speciální věcné právo stavebníka mít stavbu na pozemku jiného vlastníka*“<sup>205</sup> s tím, že východiskem institutu je platnost zásady *superficies solo cedit*.<sup>206</sup> V ust. § 1254 zakládá nová právní úprava zákonné předkupní právo stavebníka k pozemku a vlastníka pozemku k právu stavby. Jedná se o právo věcné povahy. Zákonodárce přitom současně výslovně stanoví dispozitivnost právní úpravy, kdy předkupní právo je možno omezit či

---

203 SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5. s. 747.

204 Právo stavby obsahoval zák. č. 86/1912 ř. z., o právu stavby; zák. č. 88/1947 Sb., o právu stavby a naposledy zák. č. 141/1950 Sb., občanský zákoník (střední občanský zákoník).

205 ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2. s. 536.

206 Výjimkou bylo zakotvení práva stavby ve středním občanském zákoníku, který zásadu *superficies solo cedit* opustil, přesto však právo stavby obsahoval.



zcela vyloučit ujednáním stran. Takové omezení či vyloučení předkupního práva je třeba zapsat do veřejného seznamu, v opačném případě nebude mít právních účinků.

Předkupní právo stavebníka a vlastníka pozemku je třeba odlišit od přednostního práva ke zřízení věcného práva jiné osobě, jak jej upravuje ust. § 984 NOZ. Uvedené ustanovení umožňuje zapsat do veřejného seznamu přednostní právo k nabytí vlastnického či jiného věcného práva. Stejně jako u ostatních přednostních práv se toto přednostní právo liší od práva předkupního zejména neexistencí podmínky třetí osoby, tj. koupěchtivého, a tudíž neexistencí povinnosti dlužníka nabídnout věc ke koupi za stejných podmínek, jaké obsahuje smlouva s třetí osobou.

#### **e) Předkupní právo dle zákona o státní památkové péči**

Ust. § 13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zakládá předkupní právo státu na nabytí kulturních památek. Zákon sice hovoří o právu přednostním, obsahově však toto právo odpovídá právu předkupnímu. Nepřesnost v názvosloví vznikla pravděpodobně v důsledku toho, že v době přijetí zákona nebyl institut předkupního práva v tehdy platném občanském zákoníku (OZ 1964) zakotven.<sup>207</sup>

Dlužníkem je v tomto případě vlastník movité kulturní památky anebo národní kulturní památky zamýšlející tuto úplatně převést na třetí osobu, předkupníkem je stát zastoupen ministerstvem kultury. Výjimkou z povinnosti z předkupního práva je převod mezi osobami blízkými a navíc také mezi spoluvlastníky.

Oproti obecné právní úpravě předkupního práva obsahuje výše uvedená právní úprava několik zvláštních ustanovení (*lex specialis*), které je třeba aplikovat přednostně. Jedním z nich je, že předkupní právo ke kulturní památce se vztahuje pouze na převody úplatné, přičemž cena předmětu předkupního práva se určuje dle zákona o cenách<sup>208</sup> a nelze-li cenu takto určit, je cenou cena obvyklá odpovídající povaze věci. Jak již bylo řečeno na jiném místě této práce, je omezení předkupního práva pouze na úplatné převody obecně problematické, neboť zde vzniká prostor pro obcházení povinnosti z předkupního práva simulací bezúplatných převodů.

---

207 SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2008. ISBN 978-80-7201-715-7. s. 55.

208 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

Státu jako osobě oprávněné jsou pak poskytnuty určité výhodnější podmínky pro uplatnění předkupního práva. Stát má delší lhůtu určenou pro přijetí nabídky, a to v případě movité věci tři měsíce a v případě nemovitosti šest měsíců od obdržení nabídky. V této lhůtě přitom není povinen zaplatit kupní cenu, ale postačí učinit oznámení o přijetí nabídky. Lhůta pro zaplacení kupní ceny se bude řídit obecnou úpravou platnou pro závazkové právní vztahy.

V případě porušení povinnosti předkupníka učinit nabídku je převod vlastnictví na třetí osobu relativně neplatným právním jednáním, kdy relativnost je výslovně vyjádřena v ustanovení § 13 odst. 4 zákona o státní památkové péči. Vedle toho se uplatní obecná právní úprava následků porušení věcného předkupního práva zakotvená v ust. § 2144 NOZ, neboť se jedná (stejně jako v případě všech dalších zákonných předkupních práv) o právo věcněprávní povahy, a stát se tudíž může domáhat převodu kulturní památky na novém nabyvateli.

#### **f) Předkupní právo dle zákona o ochraně přírody a krajiny**

Zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zakládá předkupní právo státu v ust. § 61, a to k nezastavěným pozemkům ležícím mimo zastavěná území obcí na území národních parků, národních přírodních rezervací, národních přírodních památek a pozemkům souvisejícím s jeskyněmi. Toto předkupní právo podléhá deklaratornímu zápisu do katastru nemovitostí. Dlužníkem je vlastník pozemku nacházejícího se na jednom z výše uvedených území, a to i v případě nacházeli se pozemek v předmětném území jen zčásti. Dlužník je povinen nabídnout v případě zamýšleného prodeje pozemek státu zastoupenému orgánem ochrany přírody a ten je povinen nabídku prostřednictvím Ministerstva životního prostředí písemně přijmout do šedesáti dnů ode dne jejího obdržení. Neučiní-li tak, má vlastník pozemku právo jej prodat. Z výše uvedeného ustanovení opět vyplývá, že stát není povinen ve lhůtě určené pro přijetí nabídky zaplatit kupní cenu pozemku. V případě porušení předkupního práva je třeba postupovat dle ust. § 2144 NOZ.

#### **g) Předkupní právo dle stavebního zákona**

Předkupní právo dle ust. § 101 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), zakládá předkupní právo státu, obce nebo kraje k

pozemku, který je určen územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství a ke stavbě na tomto pozemku. To však neplatí, postačí-li pro veřejně prospěšnou stavbu zřízení věcného břemene (zpravidla půjde o liniové stavby). Účelem právní úpravy je usnadnit realizaci veřejně prospěšných staveb či veřejného prostranství a zabránit spekulacím ze strany prodávajících.<sup>209</sup> Obecně řečeno je cílem upřednostnit veřejný zájem před zájmem soukromým, stejně jako tomu je v případě ostatních zákonných předkupních práv zakotvených v právních předpisech veřejného práva.

Oprávněná osoba (předkupník) je povinna podat návrh na zápis předkupního práva do katastru nemovitostí. Tento zápis má deklaratorní povahu. Předpokladem vzniku předkupního práva dle stavebního zákona je vymezení pozemku sloužícího pro účely veřejně prospěšné stavby nebo veřejného prostranství v územně plánovací dokumentaci. Tímto nezbytným prvkem se toto předkupní právo liší od jiných typů zákonných předkupních práv. „*Nejedná se tak o ryzí zákonné předkupní právo, které by vznikalo pouze ze zákona.*“<sup>210</sup> Předkupníkem je osoba, která se má stát vlastníkem pozemku dle zvláštních právních předpisů. Stát tak bude například oprávněným v případě pozemku určenému pro výstavbu silnice I. třídy, kraj k pozemku určenému pro silnici II. třídy.<sup>211</sup> Oprávněná osoba je společně s předmětným pozemkem vymezena v územně plánovací dokumentaci. Je-li oprávněnou osobou stát, vymezí se zde též státní organizace určená dle zvláštních právních předpisů k hospodaření se státním majetkem (organizační složka státu, státní příspěvková organizace či státní podnik).

Oproti obecné právní úpravě obsahuje předmětné ustanovení určité odlišnosti (*lex specialis*). Předkupní právo se tak vztahuje pouze na úplatné převody, stejně jako v případě předkupního práva dle zák. o státní památkové péči. Cena pozemku není určena smluvním ujednáním s třetí osobou (koupěčtivým), ale znaleckým posudkem jako cena obvyklá podle zákona o oceňování majetku.<sup>212</sup>

---

209 MACHAČKOVÁ, Jana a kol. *Stavební zákon. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-558-9. s. 738–739.

210 SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2008. ISBN 978-80-7201-715-7. s. 57.

211 Tamtéž.

212 Ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

V odborné literatuře se objevují teorie, dle kterých není na rozdíl od obecné úpravy předkupního práva povinnost učinit nabídku vázána na smlouvu uzavřenou s koupěchtivým, ale pouze na úmysl povinného nemovitost prodat bez nutné existence koupěchtivého.<sup>213</sup> Ty pravděpodobně vycházejí z jazykového výkladu ust. § 101 odst. 5 stavebního zákona.<sup>214</sup> Osobně se však kloním k závěru, že je třeba vycházet při výkladu výše uvedeného ustanovení z obecné úpravy předkupního práva v NOZ a tedy ze skutečnosti, že povinnost z předkupního práva dospívá až v okamžiku uzavření smlouvy s koupěchtivým. Mám za to, že je třeba vykládat předmětné ustanovení ve světle aktuální obecné právní úpravy předkupního práva. Stavební zákon byl sice koncipován ještě v době účinnosti OZ 1964, názory na nezbytnou existenci koupěchtivého a okamžik dospělosti závazku však byly již tehdy nejednotné.<sup>215</sup> Reálná existence koupěchtivého a smlouvy s ním uzavřené je přitom základním znakem institutu předkupního práva jako takového.

Oproti obecné právní úpravě je oprávněný povinen zaslat písemné oznámení o přijetí nabídky, nestačí pouhá úhrada kupní ceny. Ta je v tomto případě hrazena až po uzavření kupní smlouvy s povinným, a to nejpozději do dvou měsíců ode dne právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Návrh smlouvy činí oprávněný, nesouhlasí-li však povinný s návrhem či kupní cenou, je oprávněn učinit návrh smlouvy sám. Není-li pak smlouva uzavřena do šesti měsíců ode dne doručení návrhu povinným a současně neprobíhá soudní řízení o určení kupní ceny zahájené oprávněným, dochází k zániku předkupního práva. Předkupní právo také zaniká nevyužitím nabídky oprávněnou osobou. Oprávněná osoba je povinna vydat povinnému na jeho žádost potvrzení o zániku předkupního práva, jež je podkladem pro jeho výmaz z katastru nemovitostí. Ačkoliv má oprávněná osoba povinnost podat návrh na zápis předkupního práva do katastru nemovitostí, nemá povinnost učinit návrh na výmaz v případě jeho zániku.

---

213 MACHAČKOVÁ, Jana a kol. *Stavební zákon. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-558-9. s. 739–740.

214 Ust. § 101 odst. 5 staveb. zák. stanoví, že „Povinný vlastník je v případě zamýšleného úplatného převodu povinen tento záměr písemně oznámit oprávněné osobě s dotazem, zda oprávněná osoba využije předkupního práva.“

215 Blíže viz kap. č. 5.2.2 Povinnost nabídnout věc ke koupi.

Poruší-li povinný svoji povinnost z předkupního práva a převede pozemek na třetí osobu bez oznámení svého záměru osobě oprávněné nebo nezašle-li oprávněné osobě svůj návrh kupní smlouvy v případě nesouhlasu s kupní cenou, pak dle ust. § 101 odst. 11 stavebního zákona nastává neplatnost právního jednání vedoucího k převodu vlastnického práva na třetí osobu. Otázkou je, zda se jedná o neplatnost absolutní či relativní. NOZ přisuzuje absolutní neplatnost právního jednání pouze takovému jednání, které se „zjevně přičí dobrým mravům, které odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek, anebo které zavazuje k plnění od počátku nemožnému“ (ust. § 588 NOZ). Porušení povinnosti dlužníka vyplývající z ust. § 101 odst. 5 stavebního zákona nedosahuje takové intenzity, aby naplnil některý z výše uvedených důvodů absolutní neplatnosti, je tedy třeba mu přisuzovat neplatnost relativní.<sup>216</sup> Obdobně zák. o státní památkové péči v ust. § 13 odst. 4 výslovně předvídá pro případ porušení předkupního práva pouze neplatnost relativní.

#### **h) Zákonné předkupní právo dle zákona o obchodních korporacích**

ZOK zakotvuje zákonné předkupní právo společníků společnosti s ručením omezeným pro případ prodeje uvolněného podílu (ust. § 213 odst. 1 ZOK). Uvolněný podíl je „(...)podíl společníka, jehož účast zanikla jinak než převodem podílu(...)“<sup>217</sup> Uvolněný podíl nepřechází na společnost, ale zůstává ve vlastnictví původního společníka a společnost nakládá s podílem jako zmocněnec. Společnost naloží s uvolněným podílem dle zákona, přičemž není-li převod podílu omezen ve společenské smlouvě (např. souhlasem valné hromady), je povinna jej prodat. Prodej lze uskutečnit např. v rámci veřejné dražby či veřejné soutěže, vždy však za podmínky dostatečné transparentnosti. Zákon přitom stanoví požadavek tzv. přiměřené ceny, což je cena vycházející ze stanovení hodnoty vlastního kapitálu v rámci účetní závěrky společnosti sestavené ke dni zániku společníka ve společnosti (ust. § 36 odst. 2 ZOK).<sup>218</sup> Výtěžek z prodeje podílu tvoří vypořádací podíl společníka.

216 LAJČÍKOVÁ, Anna. Předkupní právo ve stavebním zákoně a následky jeho porušení. *Právní rozhledy*. 2018, č. 2, s. 65. In Beck-online [online právní informační systém]. Nakladatelství C. H. Beck [cit. 14. 11. 2018]. Dostupné z <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrhbpax4s7gjpzgxzwguxggyjr&groupIndex=0&rowIndex=0>.

217 Ust. § 212 odst. 1 ZOK.

218 ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK Filip, KUHN, Petr, ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-540-4. s. 462–463.

Společníci společnosti mají předkupní právo k podílu, a to bez ohledu na to, jakým způsobem bude prodáván. Předkupní právo podléhá stejně jako ostatní zákonná předkupní práva obecné právní úpravě ust. § 2140 a násl. NOZ, přičemž ZOK nestanoví žádné výjimky ani ohledně realizace předkupního práva. Pouze ust. § 213 odst. 1 ZOK stanoví, že využije-li předkupní právo více společníků, rozdělí se uvolněný podíl mezi tyto společníky podle poměru jejich podílů, což je obdobou právní úpravy předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu. Mám za to, že společnost je oprávněna stanovit si odchýlné podmínky pro využití předkupního práva, případně toto právo zcela vyloučit ve společenské smlouvě, a to na základě zásady dispozitivity právní úpravy. V případě porušení předkupního práva bude následkem relativní neplatnosti smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

#### **4.6. Pluralita předkupních práv**

V praxi mohou nastat případy, kdy na jedné věci bude váznout více předkupních práv různých osob. Jedná se o situace, kdy předkupní práva jsou zřízena samostatnými právními důvody a navzájem si konkurují. Pluralitu předkupních práv je třeba odlišovat od společného předkupního práva dle ust. § 2141 NOZ.<sup>219</sup> NOZ obdobně jako OZ 1964 neřeší jak postupovat v případech vzájemného střetu více předkupních práv. Vodítkem jsou tedy obecné právní principy a základní metody výkladu práva.

##### **4.6.1 Souběh více smluvních předkupních práv**

V NOZ nenalezneme žádné ustanovení vylučující sjednání více předkupních práv k téže věci. Z toho lze dovozovat, že uvedené je možné, a to na základě zásady „*co není zákonem zakázáno, je dovoleno*“ a dále ze zásady smluvní volnosti.<sup>220</sup> Dlužníkovi lze jen doporučit, aby smluvním ujednáním upravil vzájemné vztahy z předkupních práv tak, aby se nemusel dopouštět porušení povinností z jednoho či druhého předkupního práva. Na místě je sjednat si vzájemné pořadí smluvních předkupních práv. Otázkou je, jaké předkupní právo bude mít v případě střetu více smluvních předkupních práv

---

219 Viz kapitola č. 3.4. Společné předkupní právo.

220 SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2008. ISBN 978-80-7201-715-7. s. 58.

přednost, bude-li takovéto ujednání chybět včetně toho, zda bude mít přednost předkupní právo věcné povahy před předkupním právem povahy obligační.<sup>221</sup>

V případě střetu předkupních práv obligační povahy nebo předkupních práv věcné povahy nezapsaných ve veřejném seznamu je na místě aplikovat princip přednosti (priority) dříve vzniklých práv. Dle uvedeného principu má dříve sjednané předkupní právo přednost před právem sjednaným později, a to i tehdy je-li jedním z předkupních práv právo věcné. To však jen v případě, není-li předkupní právo věcné povahy zapsáno ve veřejném seznamu. Naopak předkupní právo věcné povahy zapsané ve veřejném seznamu bude mít přednost před nezapsaným nebo obligačním předkupním právem, a to i tehdy, vzniklo-li nezapsané předkupní právo dříve. Výše uvedenou zásadu lze dovodit z ust. § 981 NOZ, které zakládá princip přednosti zapsaných práv. Ačkoliv ustanovení hovoří pouze o právech věcných, je možné vztáhnout tento princip pomocí argumentu *a maiori ad minus* též na práva obligační povahy. Výše uvedený princip priority předkupního práva evidovaného ve veřejném seznamu však neplatí pro souběh práv zákonných a smluvních, zde se uplatní jiný režim (k tomu níže). V případě plurality předkupních práv věcné povahy zapisovaných do veřejného seznamu se uplatní princip přednosti dříve vzniklého práva a pak bude rozhodovat okamžik podání návrhu na zápis takového práva do veřejného seznamu (ust. § 982 odst. 1 NOZ). Dojde-li však k porušení předkupního práva věcné povahy dalších předkupníků, neuplatní se právo retraktu dle ust. § 2144 odst. 1 NOZ, neboť touto cestou by bylo možno práva předchozích předkupníků prakticky „vynulovat“ sjednáním předkupního práva dalšího.<sup>222</sup>

#### **4.6.2 Souběh zákonného a smluvního předkupního práva**

Rovněž v případě souběhu zákonného a smluvního předkupního práva je třeba vycházet ze zásady „*co není zákonem zakázáno, je dovoleno*“. Vedle dříve zřízeného zákonného předkupního práva je možné sjednat právo smluvní, avšak s tím, že zákonné předkupní právo bude mít před smluvním předkupním právem přednost. Smluvní předkupní právo tak nastoupí teprve v případě, vzdá-li se zákonný předkupník svého

---

221 Pokud v této podkapitole hovořím o předkupním právu, mám vždy na mysli předkupní právo založené smlouvou.

222 PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 2170.

práva. K výše uvedenému závěru se kloním shodně s většinovým názorem zastávaným v právní teorii,<sup>223</sup> i když lze nalézt i názory opačné kladoucí rovnítko mezi zákonnými a smluvními předkupními právy.<sup>224</sup> Předkupní právo zřízené zákonem přitom nelze pozdějším sjednáním smluvního předkupního práva vyloučit. Mám za to, že takové ujednání by bylo v rozporu se zákonem, jehož smyslem a účelem je zřízení zákonného předkupního práva určité osobě,<sup>225</sup> tudíž neplatné, a to neplatné relativně.<sup>226</sup>

Složitější bude situace, kdy nejprve bude sjednáno smluvní předkupní právo a až následně vznikne právo zákonné. V souvislosti s přijetím nové právní úpravy, jež přinesla nová zákonná předkupní práva se otázka postupu v těchto případech stává aktuální. Příkladem může být smlouvou založené předkupní právo k pozemku či ke stavbě zřízené do 31. 12. 2013 a po 1. 1. 2014 vzniklé zákonné předkupní právo vlastníka pozemku a vlastníka stavby dle ust. § 3056 NOZ. V takovém případě je třeba za účelem zachování právní jistoty uplatnit zásadu zachování nabytých práv a smlouvou založené předkupní právo zachovat a uplatnit jej přednostně před předkupním právem zákonným.<sup>227</sup>

#### 4.6.3 Souběh více zákonných předkupních práv

V případě souběhu více zákonných předkupních práv by mělo být v ideálním případě zákonodárcem určeno jak v případě jejich střetu postupovat. To však v právních předpisech v zásadě chybí. Nezbyvá než uplatnit obecné právní zásady, a to *lex posterior derogat priori* a *lex specialis derogat legi generali*, k nimž se lze uchýlit zejména v případě střetu zákonných předkupních práv založených různými právními předpisy.<sup>228</sup> Ani tyto zásady však v mnoha případech nedávají jednoznačnou odpověď. Například požívá-li stát zákonné předkupní právo ke stavbě, která je kulturní památkou

223 Viz TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Joanna, Petra, BALARIN, Jan. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-521-3. s. 315; dále viz SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2008. ISBN 978-80-7201-715-7. s. 60–61; dále také viz SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5. s. 15–16.

224 Viz SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 35.

225 Ust. § 580 odst. 1 NOZ.

226 Ust. § 586 odst. 1 NOZ.

227 PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 3033.

228 SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2008. ISBN 978-80-7201-715-7. s. 62.



a současně po 1. 1. 2014 vznikne předkupní právo vlastníka pozemku k těže stavbě, budou si vzájemně konkurovat i výše uvedené zásady. Je pak otázkou, jak v těchto případech postupovat a zda upřednostnit veřejný zájem před zájmem soukromým.

Výše uvedené zásady lze rovněž stěží aplikovat v případě střetu více zákonných předkupních práv založených NOZ. Ani zde však zákonodárce střet těchto zákonných práv bohužel neřeší. V praxi může například vzniknout střet zákonného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu dle ust. § 1124 NOZ se vzájemným předkupním právem vlastníka pozemku a vlastníka stavby dle ust. § 3056 NOZ. Bude-li stavbu či pozemek vlastnit více spoluvlastníků, má prodávající spoluvlastník povinnost nabídnout spoluvlastnický podíl ostatním spoluvlastníkům dle ust. § 1124 NOZ, současně je však povinen dodržet ust. § 3056 NOZ a nabídnout spoluvlastnický podíl vlastníku pozemku či stavby. Dlužník bude v tomto případě vystaven rozhodnutí, komu zaslat nabídku k uplatnění předkupního práva a komu dát přednost, uplatní-li předkupní právo více předkupníků požívajících předkupního práva na základě různých právních ustanovení. Zde bude zřejmě třeba zaslat nabídku všem v úvahu připadajícím předkupníkům a dále postupovat dle principu priority. Předkupník, který nejdříve přijme nabídku, tak bude stranou kupní smlouvy, a to bez ohledu na to, jakým ustanovením je jeho předkupní právo založeno. Ostatním oprávněným zůstane předkupní právo zachováno dle ust. § 2144 odst. 3 NOZ a uplatní se v případě dalšího prodeje.<sup>229</sup>

---

229 PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 3033.

## 5. Vznik, realizace a zánik předkupního práva

### 5.1. Vznik předkupního práva

Jak již bylo řečeno výše, předkupní právo může vzniknout jednak na základě smlouvy a jednak na základě zákona. V případě zákonného předkupního práva vzniká předkupní právo vždy, nastane-li situace zákonem předvídaná (např. vznik podílového spoluvlastnictví k nemovitosti), a to bez ohledu na vůli dlužníka a předkupníka. V případě smluvního předkupního práva je naopak předpokladem jeho vzniku souhlasný projev vůle smluvních stran.

U smluvního předkupního práva je třeba rozlišovat, zda se jedná o právo povahy obligační či věcné. Předkupní právo obligační povahy vzniká vždy okamžikem účinnosti smlouvy, přičemž písemná forma smlouvy není zákonem předepsána. Ústní formu může mít smlouva i tehdy, je-li zřizováno předkupní právo s obligačními účinky k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí. Naopak má-li vzniknout předkupní právo s věcnými účinky, je třeba v případě nemovitosti dodržet písemnou formu, a to bez ohledu na to, zda nemovitost podléhá zápisu v katastru nemovitostí, či nikoliv. Pro dosažení věcněprávních účinků je v případě nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí navíc třeba dosáhnout zápisu (vkladu) věcného předkupního práva do katastru nemovitostí.<sup>230</sup>

Otázkou je, zda lze zřídit předkupní právo závětí. V období účinnosti OZ 1964 platilo, že podmínky v závěti nemají právní účinky,<sup>231</sup> a tudíž předkupní právo závětí nebylo možno zřídit, neboť na uplatnění předkupního práva bylo pohlíženo jako na podmíněný právní úkon.<sup>232</sup> I přesto, že NOZ toto pravidlo vypustil a v ust. § 1551 odst. 1 výslovně umožnil uvést v závěti podmínku, nelze dle mého názoru ani dnes zřízení předkupního práva závětí připustit. Důvodem je skutečnost, že předkupní právo, odhlédneme-li od práva zákonného, vzniká vždy na základě společné vůle dvou smluvních stran, to je dlužníka jako osoby povinné a předkupníka jako osoby oprávněné z předkupního práva. Také právní nauka a judikatura se kloní k závěru, že nelze zřídit předkupní právo pouze z vůle jedné strany, a to ani v případě, byl-li by touto stranou

<sup>230</sup> Viz kap. č. 3.2 Forma sjednání předkupního práva.

<sup>231</sup> Ust. § 478 OZ 1964.

<sup>232</sup> SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2008. ISBN 978-80-7201-715-7. s. 64.

dlužník jakožto osoba, která by se sama rozhodla zavázat k povinnosti z předkupního práva.<sup>233</sup> Z tohoto důvodu také nelze založit předkupní právo usnesením orgánu obchodní společnosti (např. valné hromady). Zřízení předkupního práva závětí oproti tomu bylo možné v době účinnosti OZO.<sup>234</sup>

## 5.2. Realizace předkupního práva

### 5.2.1 Vymezení pojmu realizace předkupního práva

Realizace předkupního práva zahrnuje jednání dlužníka, kterým plní svoji povinnost nabídnout za stanovených podmínek věc předkupníku ke koupi a současně jednání předkupníka uplatňujícím své předkupní právo. Postup, kterým dochází k realizaci předkupního práva je poměrně podrobně upraven v ust. § 2140 a násl. NOZ, tj. v rámci úpravy smluvního předkupního práva. Ust. § 2140 a násl. NOZ zahrnující postup dlužníka a předkupníka jsou v zásadě dispozitivní povahy,<sup>235</sup> jednotlivé kroky tak mohou smluvní strany ujednat v rámci smluvní úpravy předkupního práva odchýlně od zákona. Právní úprava realizace předkupního práva vyplývající z obecné právní úpravy ust. § 2140 a násl. NOZ se bude aplikovat rovněž na zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu k nemovitosti, na další zákonná předkupní práva zahrnutá v NOZ a ZOK a dále též na zákonná předkupní práva obsažená v právních předpisech veřejného práva, avšak jen tehdy nestanoví-li ustanovení upravující výše uvedená předkupní práva právní úpravu speciální. V oblasti realizace předkupního práva je patrný silný vliv německé právní úpravy, kdy některá ustanovení jsou z BGB převzata téměř bez rozdílu.

### 5.2.2 Povinnost nabídnout věc ke koupi

Dlužník je povinen nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, jinými slovy „je povinen učinit předkupníkovi návrh (ofertu) na uzavření kupní smlouvy (a to za

---

233 ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008.* 2. svazek. 1. vydání. Praha: Linde, 2008. ISBN 978-80-7201-68-77. s. 1755.

234 Viz Vážný č. 224 In HARTMANN, Antonín, ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi.* Díl IV. (§§ 859 – 1089). Praha: Linhart, 1936. Komentáře velkých zákonů československých. s. 809.

235 Výjimku tvoří ust. § 2146 NOZ zahrnující neúčinná smluvní ujednání. Viz kap. č. 5.2.4 Neúčinná smluvní ujednání jako ochrana předkupníka.

podmínek, na jakých se dohodl s koupěchtivým).“<sup>236</sup> Stěžejní je v této souvislosti otázka, kdy povinnost dlužníka učinit nabídku předkupníkovi dospívá, tedy kdy začne být právně (soudně) vymahatelná. Nová právní úprava přinesla jednoznačnou odpověď zakotvením ust. § 2143 NOZ, jenž váže dospělost závazku na okamžik uzavření smlouvy s koupěchtivým. Tímto se právní úprava inspirovala ust. § 463 BGB, jenž váže k okamžiku uzavření smlouvy s třetí osobou možnost oprávněného své předkupní právo využít.<sup>237</sup>

Dle OZ 1964 se oproti tomu práva a povinnosti z předkupního právního vztahu stávali aktuálními, nebo-li bylo možno je vykonat (realizovat) již v případě, že zavázaná osoba chtěla věc prodat (resp. zcizit jiným způsobem, pro který bylo předkupní právo smlouveno).<sup>238</sup> Dospělost závazku tak byla vázána pouze na vůli dlužníka věc prodat, tudíž bylo často nsnadné určit objektivně, kdy takový okamžik nastává.<sup>239</sup> Prvorepubliková judikatura například dovozovala, že povinnost dlužníka dospívá až v okamžiku, když dojedná s koupěchtivým všechny podmínky koupě.<sup>240</sup> K tomuto pojetí se přiklonila také část právní nauky, když pro vznik povinnosti požadovala tzv. „kvalifikovanou vůli věc prodat“, jinými slovy prokazatelnou dostatečnou vázanost třetí osoby.<sup>241</sup> Mělo jít o dojednání podmínek s koupěchtivým, kterými chtěly být obě strany vázány, ačkoliv se nemuselo ještě jednat o konečné stadium uzavření smlouvy, ale postačovalo tzv. předsmuvní stadium.

236 ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek V. (§ 1721 až 2520). 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-638-9. s. 908.

237 Ust. § 463 BGB stanoví, že kdo je oprávněn k přednostní koupi ohledně nějakého předmětu, může využít předkupní právo, jakmile zavázaný uzavřel s třetí osobou kupní smlouvu na tento předmět. (překlad In SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 149.) („*Wer in Ansehung eines Gegenstandes zum Vorkauf berechtigt ist, kann das Vorkaufsrecht ausüben, sobald der Verpflichtete mit einem Dritten einen Kaufvertrag über den Gegenstand geschlossen hat.*“)

238 JEHLÍČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*. 1994, č. 5, s. 160. In Beck-online [online právní informační systém]. Nakladatelství C. H. Beck [cit. 12. 8. 2018]. Dostupné z <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptcojzgrpxa4s7gvpngxzrgvya&groupIndex=12&rowIndex=0>.

239 NOVOTNÝ, Petr, BUDÍKOVÁ, Petra, IVIČIČOVÁ, Jitka, KEDROŇOVÁ, Kristina, NOVOTNÁ, Monika, ŠTROSOVÁ, Ilona, ŠTÝSOVÁ, Monika. *Nový občanský zákoník. Smluvní právo*. 2. vydání. Praha: GRADA Publishing, a. s., 2017. ISBN 978-80-271-0609-7. s. 122.

240 ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace II. *Ad Notam*. 2006, č. 2. s. 37. In Beck-online [online právní informační systém]. Nakladatelství C. H. Beck [cit. 11. 10. 2018]. Dostupné z <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembqgzpwc3s7gipxgxztg4&groupIndex=0&rowIndex=0>.

241 SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 77.

S výše uvedeným souvisí otázka, zda musela k okamžiku učinění nabídky existovat konkrétní třetí osoba v roli koupěchtivého. Judikatura Nejvyššího soudu se v tomto směru odklonila od tradičního pojetí předkupního práva, když dovedla vznik povinnosti i bez existence konkrétní osoby koupěchtivého.<sup>242</sup> Důsledkem tohoto přístupu Nejvyššího soudu bylo setřetí rozdílu mezi nabídkou ve smyslu předkupního práva a běžným návrhem na uzavření smlouvy, který existenci třetí osoby nevyžaduje. Předkupní právo tak bylo chápáno spíše jako právo na přednostní nabytí, kdy povinný měl pouze následnou povinnost nepřevést na třetí osobu věc za výhodnějších podmínek, než jak je formuloval v nabídce. Pojetí zastávané Nejvyšším soudem se shledalo s oprávněnou kritikou části právní nauky.<sup>243</sup> I pokud by však převážil názor prve uvedený, tj. zastávající nutnost existence třetí osoby, bylo za účinnosti OZ 1964 v každém případě možno učinit nabídku ještě před uzavřením smlouvy s touto třetí osobou (koupěchtivým).

Dle aktuální právní úpravy by předčasná nabídka (tj. nabídka učiněná před uzavřením smlouvy s třetí osobou) nebyla považována za splnění povinnosti z předkupního práva, a to i tehdy byly-li by podmínky v nabídce pro předkupníka výhodnější. Nabídl-li by dlužník předkupníka věc bez toho, aby před tím uzavřel smlouvu se třetí osobou, jednalo by se o běžnou nabídku na uzavření smlouvy, nikoliv o realizaci předkupního práva.<sup>244</sup> Za povšimnutí stojí, že okamžik dospělosti závazku spojuje zákon již s uzavřením smlouvy, nikoliv až s její účinností.<sup>245</sup> To má význam např. v případě vázanosti smlouvy na odkládací podmínku, kdy povinnost učinit nabídku vzniká bez ohledu na její splnění. Uzavřením smlouvy se přitom rozumí přijetí závazné nabídky koupěchtivého dlužníkem, či naopak, v případě písemné smlouvy je tato uzavřena okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

---

242 Např. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2002, sp. zn. 30 Cdo 153/2002: „*V době, kdy je nabídka na převod spoluvlastnického podílu učiněna dalšímu spoluvlastníku, nemusí konkrétní kupující existovat. Kupujícímu však nemůže být věc přenechána za cenu nižší, případně za výhodnějších podmínek, než které byly obsaženy v nabídce oprávněnému spoluvlastníku.*“ Dále např. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99.

243 Viz např. SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 67–76.

244 TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Joanna, Petra, BALARIN, Jan. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-521-3. s. 318–319.

245 Obdobně tak činí BGB v ust. § 463 (viz výše).

Podmínkou smlouvy uzavřené s koupěchtivým je její platnost. Je-li možné napadnout smlouvu relativní neplatností, ale tato ještě napadena nebyla, pak je pro uplatnění předkupního práva taková smlouva dostačující. Dojde-li následně k napadení smlouvy, je výkon předkupního práva neplatný a třetí osoba (koupěchtivý) má právo uzavřít smlouvu novou.<sup>246</sup>

Otázkou je, do kdy může dlužník nejpozději učinit nabídku, když tato povinnost vzniká uzavřením smlouvy s koupěchtivým. Zákon oproti německé právní úpravě ukládající dlužníku povinnost učinit nabídku bez prodlení po uzavření smlouvy (ust. § 469 odst. 1 BGB<sup>247</sup>) žádnou lhůtu nestanoví. Právní nauka již k předchozí právní úpravě dovodila, že ve většině případů bude tato doba končit okamžikem nabytí vlastnictví koupěchtivým.<sup>248</sup> Tento závěr by bylo možné aplikovat i nyní, avšak nikoliv bez výjimky. Jistě lze k výše uvedenému přistoupit v případě nemovitostí zapisovaných do KN, neboť dlužníku vznikne nejprve povinnost učinit nabídku, a to okamžikem uzavření smlouvy, přičemž k převodu vlastnického práva na nového nabyvatele dochází až zápisem do KN (ust. § 1105 NOZ). Obdobný princip platí pro movité věci zapisované do veřejného seznamu (ust. § 1103 NOZ). Vlastnické právo k věcem určeným genericky nabude nový vlastník až okamžikem jejich dostatečného odlišení od věcí jiného druhu (ust. § 1101 NOZ). Ve všech výše uvedených příkladech dochází k převodu vlastnického práva až po uzavření kupní smlouvy, přičemž v mezidobí od uzavření smlouvy do převodu vlastnického práva může dlužník splnit svůj závazek z předkupního práva. Paradoxní situace však vzniká v případě převodu věci movité, která je individuálně určena, neboť v tomto případě NOZ oproti předchozí právní úpravě zvolil kontraktační princip převodu vlastnictví, tj. nedohodnou-li se smluvní strany jinak, dochází k převodu vlastnického práva již okamžikem uzavření kupní smlouvy

---

246 TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Joanna, Petra, BALARIN, Jan. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-521-3. s. 312–313.

247 Ust. § 469 odst. 1 věta první BGB stanoví, že zavázaný musí oprávněnému z předkupního práva bez prodlení sdělit obsah smlouvy uzavřené s třetí osobou. („*Der Verpflichtete hat dem Vorkaufsberechtigten den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Vertrags unverzüglich mitzuteilen.*“)

248 ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace II. *Ad Notam*. 2006, č. 2. s. 37. In Beck-online [online právní informační systém]. Nakladatelství C. H. Beck [cit. 11. 10. 2018]. Dostupné z <https://www-beck-online-cz.czproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembqgzpwc3s7gipxgxztg4&groupIndex=0&rowIndex=0>. Dále viz SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 79.

(ust. § 1099 NOZ), nikoliv až předáním věci. Obdobná situace může nastat i v případě převodu podílu v s.r.o., bude-li dán souhlas valné hromady s převodem podílu ještě před uzavřením kupní smlouvy.<sup>249</sup> V těchto případech, připustíme-li výše nastíněný závěr o konci doby pro splnění povinnosti z předkupního práva, dochází k překrývání okamžiku vzniku povinnosti z předkupního práva učinit nabídku s okamžikem jejího porušení. Dlužník tak nemá reálnou možnost svůj závazek z předkupního práva po právu splnit.

Ust. § 2143 je dispozitivní povahy, okamžik dospělosti závazku lze tedy sjednat na dobu pozdější či dřívější. Prvý případ zřejmě nebude příliš využíván, v jistém ohledu praktické by však mohlo být sjednání dospělosti závazku již k okamžiku vyjednávání podmínek kupní smlouvy (či jiné smlouvy o zcizení věci) s koupěchtivým, a to zejména pro dlužníka. Tímto ujednáním by se strany v podstatě vrátily k pojetí zastávanému OZ 1964. Jak bylo řečeno, vzniká zde však problém určení jasného okamžiku vzniku povinnosti. V takovém případě by rovněž smluvní strany měly předem dojednat podmínky převodu věci, tj. zejména kupní cenu, která se obecně odvozuje od smlouvy uzavřené s koupěchtivým.<sup>250</sup> Pokud by cena nebyla předem ujednána, bylo by možno dovodit pravidlo, že cena později sjednaná s koupěchtivým nesmí být výhodnější, obdobně jako tomu bylo v době účinnosti předchozí právní úpravy.

Aby se dlužník vyhnul povinnosti dvojího převodu věci, jinými slovy odpovědnosti za škodu vůči koupěchtivému v případě, využije-li předkupník svého předkupního práva, je více než vhodné uzavírat kupní smlouvu (či jinou smlouvu o zcizení věci) s koupěchtivým s odkládací podmínkou či případně s podmínkou rozvazovací (ust. § 548 NOZ) vázanou na uplatnění předkupního práva. Uplatní-li předkupník své právo, pak je odkládací podmínka naplněna a smlouva s koupěchtivým nenabývá účinnosti. Je-li sjednána rozvazovací podmínka, smlouva v případě uplatnění předkupního práva pozbývá právních následků, resp. zaniká. Koupěchtivý pak může požadovat náhradu škody vzniklou mu v důsledku zmaření kupní smlouvy (či jiné smlouvy o zcizení věci), ale jen tehdy, nevěděl-li o předkupním právu a o něm vědět ani neměl. Rozvazovací podmínku není třeba sjednávat tehdy, věděl-li koupěchtivý o předkupním právu či

---

249 Naopak v případě cenného papíru na řad se k převodu vyžaduje jeho předání (ust. § 1103 odst. 2 NOZ).

250 PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 2169.

musel-li oněm vědět. Pro tyto případy platí, že smlouva je sjednána s rozvazovací podmínkou vždy, a to na základě ust. § 2145 NOZ.

### 5.2.3 Rozvazovací podmínka dle ust. § 2145 NOZ

Věděl-li koupěchtivý o předkupním právu nebo musel-li o něm vědět, platí, že smlouva mezi dlužníkem a koupěchtivým je uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva (ust. § 2145 NOZ). Jedná se o nevyvratitelnou domněnku existence rozvazovací podmínky v kupní či jiné obdobné smlouvě mezi koupěchtivým a dlužníkem. Naplněním rozvazovací podmínky smlouva s koupěchtivým zaniká a dlužníku tak nevzniká odpovědnost za škodu vůči koupěchtivému v důsledku porušení povinnosti plnění závazku z předkupního práva. Obdobné ustanovení v BGB nenalezneme a neplatilo ani v době účinnosti OZO a OZ 1964, kdy i v případě věděl-li koupěchtivý o předkupním právu a uzavřel s dlužníkem kupní smlouvu (či jinou smlouvu o zcizení věci), zůstala tato smlouva platná a účinná i po uplatnění předkupního práva předkupníkem.

Účelem předmětného ustanovení je ochrana dlužníka před důsledky porušení jeho povinnosti ze smlouvy uzavřené s koupěchtivým anebo povinnosti z předkupního práva.<sup>251</sup> Pro případ uplatnění předkupního práva totiž vzniká dlužníku povinnost dvojího převodu věci. To, že dlužník bude nucen jeden ze závazků porušit, neboť může převést věc pouze jednou, je z hlediska zákonné konstrukce předkupního práva v zásadě nevyhnutelnou skutečností, když uzavření smlouvy s koupěchtivým je současně předpokladem pro uplatnění předkupního práva. V úvahu však přichází také využití zákonné rozvazovací podmínky předkupníkem, a to v některých případech porušení předkupního práva.<sup>252</sup>

V doktríně se objevuje kritika daného ustanovení s tím, že toto v podstatě vychází z toho, že dlužník jedná ve většině případů protiprávně, když neupozorní koupěchtivého na předkupní právo a dopouští se tak vědomého porušení smlouvy uzavřené s koupěchtivým, využije-li předkupník svého práva.<sup>253</sup> S touto kritikou předmětného

---

251 HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8. s. 125–126.

252 Viz kap. č. 6. Následky porušení předkupního práva a možnosti obrany.

253 TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Joanna, Petra, BALARIN, Jan. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-521-3. s. 916.



ustanovení, resp. s jejím odůvodněním se zcela neshodují. Mám totiž za to, že ustanovení naopak chrání dlužníka pouze tehdy, splnil-li svoji obecnou prevenční povinnost (ust. § 2900 NOZ) a informoval koupěchtivého předem o existenci předkupního práva, neboť ustanovení vychází z vědomosti o předkupním právu ze strany koupěchtivého. V opačném případě se rozvazovací podmínka dle předmětného ustanovení neuplatní. Naopak neučinil-li tak, pak nese odpovědnost za porušení jednoho ze závazků, a to buď ze závazku vzniklého uplatněním předkupního práva či závazku uzavřeného s koupěchtivým, který zůstává v tomto případě platným. U předkupních práv věcné povahy zapisovaných do veřejného seznamu (nejčastěji do katastru nemovitostí) se každý může s právním stavem věci seznámit (ust. § 980 NOZ). U zákonných předkupních práv je pak třeba aplikovat zásadu, že neznalost zákona neomlouvá. V obou těchto případech bude dle mého názoru zákonná rozvazovací podmínka aplikována, resp. vědomost o předkupním právu ze strany koupěchtivého nebude třeba v těchto případech prokazovat.

Vědomost o existenci předkupního práva bude kromě případů výše uvedených prokazovat dlužník, neboť ustanovení je konstruováno za účelem jeho ochrany. Dlužníku tak lze doporučit, aby existenci předkupního práva zahrnul do písemné kupní smlouvy (či jiné smlouvy o zcizení věci) uzavírané s koupěchtivým. Jiným prostředkem ochrany dlužníka může být např. sjednání možnosti odstoupení od smlouvy pro případ uplatnění předkupního práva. Toto bude vůči předkupníku neúčinné (ust. § 2146 NOZ).

Ust. § 2145 NOZ stanoví jako následek nutné vědomosti o předkupním právu nevyvratitelnou právní domněnku existence zákonné rozvazovací podmínky. Existenci této vědomosti je přitom třeba až na výjimky uvedené výše prokazovat. V tomto bývá někdy spatřován konflikt a je uváděno, že domněnka by z důvodu nutnosti prokazování vědomosti měla být konstruována jako vyvratitelná.<sup>254</sup> Tuto kritiku považuji za odůvodněnou, neboť vyvratitelná právní domněnka připouští důkaz opaku, což znamená, že koupěchtivý může dokazovat, že o existenci předkupního práva nevěděl, resp. vědět nemohl a naopak dlužník musí prokázat vědomost o existenci předkupního práva. Nebylo-li by tomu tak, pak by vznikla situace, že zákonná rozvazovací podmínka by se uplatnila vždy bez ohledu na skutečnou vědomost koupěchtivého o předkupním

254 TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Joanna, Petra, BALARIN, Jan. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-521-3. s. 327–328.

právu. S ohledem na formulaci „*věděl-li koupěchtivý o předkupním právu*“ i na smysl předmětného ustanovení nelze tento výklad připustit. Jedná se tak zřejmě o pochybení zákonodárce.

Ust. § 2145 NOZ nestanoví, zda se má vztahovat na předkupní práva obligační, či věcné povahy. Dovození tedy, že je lze vztáhnout na obojí, a to také s ohledem na hlavní účel ustanovení, jímž je ochrana dlužníka.<sup>255</sup> Ochrana předkupníka bude v případě předkupního práva věcné povahy efektivněji dosažena využitím práva retraktu dle ust. § 2144 NOZ, jak již však bylo řečeno výše, není teoreticky vyloučeno ani využití tohoto institutu předkupníkem.

V praxi bude výhodné a zřejmě časté, aby dlužník před samotným uzavřením smlouvy s koupěchtivým oznámil podmínky takové smlouvy předkupníku, který se ku prospěchu dlužníka pak předem vzdá svého předkupního práva a dlužník tak bude uzavírat smlouvu s koupěchtivým bez existence rozvazovací podmínky.<sup>256</sup> Koupěchtivý tak získá právní jistotu ohledně uzavíraného závazku. V opačném případě, tedy pokud se předkupník svého předkupního práva nevzdá, bude nutno učinit závaznou nabídku až po uzavření smlouvy s koupěchtivým. To může být problematické, neboť koupěchtivý se ve většině případů pravděpodobně nebude chtít vystavovat riziku zmaření smlouvy. V některých případech tak nebude snadné nalézt koupěchtivého ochotného uzavřít nejistou smlouvu, čímž může být ztížena samotná realizace předkupního práva.

#### **5.2.4 Neúčinná smluvní ujednání jako ochrana předkupníka**

Současný model institutu předkupního práva vázaný na existenci smlouvy uzavřené mezi dlužníkem a koupěchtivým vyžaduje nastavení účinné ochrany předkupníka před postupy, jimiž by se dlužník účelově vyhýbal povinnostem vyplývajícím z předkupněprávního vztahu. Za tímto účelem vnesl zákonodárce do právní úpravy ust. § 2146 NOZ, jenž zakládá neúčinnost vymezených smluvních ujednání mezi

---

255 Obdobně viz PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 2171. Opačný názor viz JANOŠEK, Vladimír. Smluvní předkupní právo k obchodnímu podílu. Nihil novi sub sole? *Obchodněprávní revue*. 2015, roč. 7, č. 1. ISSN 1803-6554. s. 1. Janošek dovozuje, že toto pravidlo bude aplikováno pouze na předkupní právo s obligačními účinky, neboť pak by se jevil nadbytečným ust. § 2144 NOZ.

256 NOVOTNÝ, Petr, BUDÍKOVÁ, Petra, IVIČIČOVÁ, Jitka, KEDROŇOVÁ, Kristina, NOVOTNÁ, Monika, ŠTROSOVÁ, Ilona, ŠTÝSOVÁ, Monika. *Nový občanský zákoník. Smluvní právo*. 2. vydání. Praha: GRADA Publishing, a. s., 2017. ISBN 978-80-271-0609-7. s. 122.

dlužníkem a koupěchtivým. Jejich následkem pak stanoví relativní neúčinnost dle ust. § 589 a násl. NOZ, což znamená, že ujednání je neúčinné pouze vůči předkupníkovi. Vůči koupěchtivému zůstává ujednání nadále v platnosti, přičemž dlužník se jeho prostřednictvím může vyvázat z povinnosti dvojího převodu věci, resp. z odpovědnosti za škodu vůči koupěchtivému. Zákonodárce se při formulaci předmětného ustanovení zřejmě inspiroval ust. § 465 BGB.<sup>257</sup> Ustanovení § 2146 je kogentního charakteru, neumožňuje tudíž odchylné ujednání mezi předkupníkem a dlužníkem, které by snižovalo ochranu předkupníka. Takové ujednání by bylo nicotné. Skutkové podstaty ujednání zakládajících relativní neúčinnost jsou následující.

#### 1) Odstoupení od smlouvy uzavřené mezi koupěchtivým a prodávajícím pro případ uplatnění předkupního práva

Odstoupí-li dlužník od smlouvy uzavřené s koupěchtivým poté, co předkupník uplatnil své předkupní právo, neovlivní tento postup postavení předkupníka a nabídka tak zůstává stále účinná. Otázkou je, zda bude vůči předkupníku neúčinné též odstoupení od smlouvy ze strany koupěchtivého z důvodu uplatnění předkupního práva. Odpověď lze najít v pouhé dikci ustanovení, z níž lze dovodit neúčinnost jen tehdy, odstoupí-li od smlouvy dlužník. To také odpovídá smyslu a účelu úpravy, která je ochranou před účelovým jednáním dlužníka, který se snaží vyvázat ze své povinnosti.<sup>258</sup> Obdobně je pravidlo formulováno i v ust. § 465 BGB, kde je odstoupení od smlouvy rovněž spojeno pouze s osobou zavázanou (viz výše).

---

257 Ust. § 465 BGB stanoví, že ujednání zavázaného s třetí osobou, kterým se koupě činí závislou na nevyužití předkupního práva nebo kterým si zavázaný pro případ využití předkupního práva vyhradil odstoupení, je vůči oprávněnému z předkupního práva neúčinné. (překlad In SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 149.) („Eine Vereinbarung des Verpflichteten mit dem Dritten, durch welche der Kauf von der Nichtausübung des Vorkaufsrechts abhängig gemacht oder dem Verpflichteten für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts der Rücktritt vorbehalten wird, ist dem Vorkaufsberechtigten gegenüber unwirksam.“)

258 TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Joanna, Petra, BALARIN, Jan. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-521-3. s. 328–329: „Pokud je tedy v kupní smlouvě právo odstoupit sjednáno výlučně ve prospěch koupěchtivého, neaplikuje se sankce § 2146.“

## 2) Změna závazku poté, co předkupník své právo neuplatní

Ustanovení zakládá neúčinnost ujednání o změně závazku s koupěchtivým, neuplatní-li předkupník své předkupní právo. Účelem je zabránit situaci, kdy dlužník učiní nabídku, kde bude cena vyšší než v následně změněném závazku. Otázkou zůstává, zda je následek spočívající v neúčinnosti takového změněného právního jednání dostačujícím právním následkem pro účely ochrany předkupníka. Ve shodě s některými názory zastávanými v právní nauce se domnívám, že nikoliv. Předkupník, který nevyužije nabídku v důsledku příliš vysoké ceny, ztrácí své obligační předkupní právo z důvodu jeho neuplatnění a současně nově ujednaná výhodnější cena je vůči předkupníku již neúčinná. S ohledem na výše uvedené by předmětné ustanovení mělo být vykládáno tak, že nabídka obsahující fiktivní smluvní cenu, která je následně změněna, není řádnou nabídkou dle ust. § 2147 NOZ.<sup>259</sup> Mám za to, že tento závěr by měl být dovozen zejména z absentující skutečné vůle dlužníka, kdy původní nabídka je pouze simulovaným právním jednáním zakrývajícím skutečnou vůli dlužníka prodat věc za cenu nižší, a to koupěchtivému, nikoliv předkupníku. Bude-li cena změněna po uplatnění předkupního práva, pak platí cena pro předkupníka výhodnější.

## 3) Zrušení závazku poté, co předkupník své právo neuplatní

Účelem stanovení neúčinnosti ujednání o zrušení závazku pro případ neuplatnění předkupního práva je zabránit úmyslnému vyčerpání obligačního předkupního práva poté, co předkupník nevyužije nevýhodné nabídky dlužníka. Stejně jako v předchozím případě se jeví formulace předmětného ustanovení jako nedostačující a lze dokonce říci, že postrádá smysl. Z doslovné dikce lze totiž dovodit, že nepřijme-li předkupník nabídku z důvodu vysoké ceny, bude pro něj sice ujednání o zrušení závazku neúčinné, přesto však dojde k vyčerpání jeho obligačního předkupního práva tím, že jej neuplatnil. (Věcné předkupní právo zůstává zachováno pro případ jeho pozdějšího využití.) Z tohoto důvodu by ustanovení mělo být vykládáno tak, že nepřijme-li předkupník patrně nevýhodnou nabídku vycházející z následně zrušeného závazku, mělo by být na takovou nabídku opět pohlíženo jako na neplatnou pro absenci skutečné vůle věc získat na straně dlužníka. Předkupní právo by tak předkupníku zůstalo zachováno. Přijme-li však

<sup>259</sup> PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 2172.

předkupník nabídku i přes její nevýhodnost a následně se ukáže, že smlouva s koupěchtivým obsahovala předmětné ujednání o zrušení závazku, pak by se přijetí nabídky mohlo posuzovat jako jednání v omylu, a tudíž jako relativně neplatné (ust. § 583 a násl. NOZ).<sup>260</sup>

### 5.2.5 Nabídka a její náležitosti

Nabídku na uplatnění předkupního práva je dlužník povinen učinit poté, co nastala dospělost jeho závazku, což prakticky znamená, že dlužník je tak povinen učinit v den, co uzavře kupní smlouvu (či jinou smlouvu o zcizení věci) s koupěchtivým. Od tohoto dne je předkupník oprávněn domáhat se učinění nabídky na dlužníku. Pro řádné splnění povinnosti z předkupního práva se vyžaduje, aby nabídka obsahovala náležitosti vymezené zákonem a aby byla učiněna v požadované formě. Nabídku musí učinit vždy dlužník a tato musí být určena předkupnímu. Dlužník se nezproští své povinnosti ani tím, že obsah smlouvy sdělí předkupnímu koupěchtivý. Výše uvedená zásada byla uplatňována v době účinnosti OZ 1964 a stejně tak v době účinnosti OZO.<sup>261</sup> Oproti tomu německá právní úprava možnost učinění oznámení koupěchtivým výslovně připouští v ust. § 469 odst. 1 BGB<sup>262</sup> a dále v ust. § 1099 odst. 1 BGB<sup>263</sup> pro předkupní právo věcné povahy, kdy stanoví, že sdělení zavázaného se nahradí sdělením třetí osoby. Toto německé pojetí je výhodné pro koupěchtivého zejména tehdy, jedná-li se o právo věcné povahy. Pokud totiž koupěchtivý sdělí obsah smlouvy uzavřené s dlužníkem předkupnímu sám s účinky učinění řádné nabídky, získává jistotu, že závazek z předkupního práva byl splněn a že proti němu v budoucnu nebude uplatňováno právo retraktu. Koupěchtivý sice nemůže zabránit tomu, aby předkupník své předkupní právo

---

260 Tamtéž.

261 HARTMANN, Antonín, ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl IV. (§§ 859–1089). Praha: Linhart, 1936. Komentáře velkých zákonů československých. s. 814–815.

262 Ust. § 469 odst. 1 věta druhá BGB stanoví, že sdělení zavázaného se nahradí sdělením třetí osoby. („*Die Mitteilung des Verpflichteten wird durch die Mitteilung des Dritten ersetzt.*“)

263 Ust. § 1099 odst. 1 BGB stanoví, že dostane-li se pozemek do vlastnictví třetí osoby, může tato stejným způsobem jako zavázaný oprávněnému sdělit obsah kupní smlouvy s účinky stanovenými v § 469 odst. 2. (překlad In SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 151.) („*Gelangt das Grundstück in das Eigentum eines Dritten, so kann dieser in gleicher Weise wie der Verpflichtete dem Berechtigten den Inhalt des Kaufvertrags mit der im § 469 Abs. 2 bestimmten Wirkung mitteilen.*“)

ve lhůtě uplatnil, získává však jistotu co do trvání vlastnického práva k věci do budoucna.

Nabídka musí být adresátovi doručena, a to ve shodě s judikatorně zastávaným principem nepřipustnosti fikce doručení u hmotněprávních úkonů.<sup>264</sup> Tato skutečnost může být pro dlužníka komplikací např. u zákonného předkupního práva podílových spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu, kdy v některých případech je těchto spoluvlastníků mnoho a často nemusí být k zastížení (např. pokud je nemovitost rozdělena mezi více majitelů garážových stání). Prodávající se pak vystavuje riziku, že ten, koho nezastihl, v budoucnu uplatní své předkupní právo.

Nabídka je návrhem na uzavření smlouvy,<sup>265</sup> tudíž z ní musí být zřejmé zřejmé, že dlužník má úmysl být jí vázán. Nabídka také musí obsahovat podstatné náležitosti smlouvy tak, aby smlouva mohla být uzavřena jednoduchým a nepodmíněným přijetím (ust. § 1731, 1732 odst. 1 NOZ). Náležitosti nabídky předkupního práva dále vymezuje ust. § 2147 NOZ. Stejně jako v předchozí právní úpravě (ust. § 605 OZ 1964) je stanoveno, že „*nabídka se vykoná ohlášením všech podmínek.*“ Nově však zákonodárce konkrétněji specifikoval, že těmito podmínkami se rozumí „*vymezení obsahu smlouvy uzavřené s koupěchtivým*“, čímž alespoň částečně odstranil nejasnosti stran toho, co je „*všemi podmínkami*“ myšleno. Obdobně hovoří o povinnosti sdělit obsah smlouvy ust. § 469 odst. 1 BGB (viz výše). Nabídka musí nutně obsahovat podstatné náležitosti kupní smlouvy, tj. kupní cenu anebo alespoň způsob jejího určení, její splatnost a způsob plnění, zajištění a popř. další podmínky smlouvy uzavřené s koupěchtivým. Lze uzavřít, že „*podmínkami v uvedeném ustanovení se myslí vše, co si strany mezi sebou ujednaly a co má vliv na plnění obou stran.*“<sup>266</sup> Obdobně je třeba postupovat v případě jiné smlouvy než kupní, je-li předkupní právo smlouveno i pro jiný způsob zcizení, než je koupě. Smyslem vymezení podstatných náležitostí nabídky je to, aby se předkupník předem seznámil s podmínkami, které pro něj v případě přijetí nabídky budou závazné a na základě tohoto mohl zvážit, zda své předkupní právo využije, či nikoliv.

---

264 K doručování hmotněprávních úkonů viz např. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2015, sp. zn. 33 Cdo 1777/2013.

265 Takto byla pojata nabídka i dle OZ 1964, která musela splňovat náležitosti vymezené v ust. § 43a OZ 1964.

266 HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8. s 129.

Nabídka musí kromě smluvních podmínek obsahovat označení koupěchtivého, což je ochrana před smyšlenými smlouvami, kterými by např. dlužník mohl dosáhnout vyčerpání obligačního předkupního práva jeho neuplatněním. Tento požadavek vytyčila judikatura již k OZO.<sup>267</sup> V období účinnosti OZ 1964 však nebyl tento požadavek zcela jasný, neboť pozdější judikatura se odkláněla od existence koupěchtivého jako nutné podmínky pro učinění nabídky.<sup>268</sup>

Zřejmě nejpraktičtější a současně nejjistější z hlediska splnění své povinnosti bude pro dlužníka zaslat předkupníku kopii smlouvy uzavřené s koupěchtivým. Podmínky může dlužník vytyčit také jejich popisem v nabídce, je však třeba pečlivě zvážit, které z nich mají vliv na vzájemné plnění, což nemusí být vždy jednoznačné. Nabídka nemusí obsahovat podmínky, které si dlužník a předkupník před jejím učiněním vzájemně sjednali ve smlouvě o předkupním právu, ať již se jedná o předkupní právo smluvní či zákonné. Dohodne-li se dlužník s předkupníkem na realizaci předkupního práva za předem sjednaných podmínek, např. předem sjednají kupní cenu, pak již není třeba v nabídce cenu uvádět, neboť ta je pevně dána bez ohledu na cenu ujednanou s koupěchtivým (limitované předkupní právo).

Pokud se jedná o formu nabídky, zákon vyžaduje písemnou formu nabídky v případě, je-li předmětem předkupního práva nemovitost.<sup>269</sup> Požadavek písemné formy je také kladen na nabídku u většiny zákonných předkupních práv vyplývajících z předpisů veřejného práva. V praxi pravděpodobně bude ve většině případů písemná forma naplněna i pokud bude předmětem předkupního práva věc jiná než nemovitá a lze ji samozřejmě doporučit za účelem prokázání splnění povinnosti z předkupního práva jakož i pro zabránění pochybností týkajících se běhu lhůty pro přijetí nabídky. Dle judikatury nabídka musí odpovídat obecným požadavkům kladeným na právní jednání.<sup>270</sup> Z uvedeného vyplývá, že písemnou formu navíc s úředně ověřenými podpisy bude třeba dodržet u předkupního práva k podílu v s.r.o.<sup>271</sup> Požadavek na písemnou

267 Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 17. 5. 1922, sp. zn. Rv I 67/22: „*Řádnou jest nabídka, seznamuje-li předkupníka s tím, že, komu a za jakých podstatných podmínek má nemovitost býti prodána.*“

268 Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2002, sp. zn. 30 Cdo 153/2002. Dále viz kap. č. 5.2.2 Povinnost nabídnout věc ke koupi.

269 Ust. § 2147 odst. 1 NOZ *in fine*. Shodně ust. § 605 OZ 1964.

270 Rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. 31 Cdo 1926/2009.

271 Ust. § 6 odst. 1 ZOK a § 209 odst. 2 ZOK.

formu nabídky si strany mohou samozřejmě smluvně ujednat, což lze vzhledem k právní jistotě smluvních stran doporučit.

Neuvede-li dlužník v nabídce všechny požadované náležitosti, případně neučiní-li ji v předepsané formě, bude na takovou nabídku pohlíženo jako na neúčinnou, což znamená, že taková nabídka nezpůsobí počátek běhu lhůty určené pro její přijetí. Nepřijme-li předkupník takovou nabídku a bude-li věc následně převedena do vlastnictví koupěchtivého, je předkupník oprávněn využít prostředky obrany svého předkupního práva pro případ porušení nabídkové povinnosti.<sup>272</sup> Předkupní právo obligační povahy (stejně jako předkupní právo povahy věcné) v takovém případě zůstane předkupníku zachováno. Obdobně bude postupováno tehdy, oznámí-li dlužník podmínky odlišné od podmínek skutečně sjednaných ve smlouvě s koupěchtivým. Přijal-li by předkupník nabídku obsahující nepravdivé skutečnosti, je takové jednání možno posuzovat jako jednání v omylu dle ust. § 583 a násl. NOZ.<sup>273</sup> Dojde-li pak ve lhůtě před přijetím nabídky ke změně obsahových náležitostí smlouvy uzavřené s koupěchtivým, pak je dlužník tyto změny předkupníku povinen oznámit. Přijme-li však předkupník nabídku ještě před tím, než mu budou změny oznámeny, pak platí podmínky původní. Výjimkou je situace, pokud by nové podmínky byly pro předkupníka výhodnější, neboť pak platí pro předkupníka tyto.

Otázkou je, zda je možné nabídku odvolat či zrušit a zda lze aplikovat obecná ustanovení o odvolání a zrušení nabídky. Dle obecné úpravy lze nabídku zrušit, dojde-li zrušovací projev vůle předkupníku nejpozději současně s nabídkou (ust. § 1737 NOZ). Odvolání nabídky se řídí ust. § 1738 odst. 1 a 2 NOZ, jenž stanoví, že nabídku nelze odvolat ve lhůtě určené pro její přijetí, ledaže se to v nabídce vyhradí. Odvolání je třeba učinit jen tehdy, dojde-li druhé straně dříve, než ta odeslala přijetí nabídky (ust. § 1738 odst. 1 NOZ). To za předpokladu, že nepůjde o neodvolatelnou nabídku ve smyslu ust. § 1736 NOZ. Mám však za to, že prakticky je pro předkupní právo zrušení či odvolání nabídky nevyužitelné, neboť zrušil-li by či odvolal dlužník nabídku a smlouva s

272 Viz kap. č. 6. Následky porušení předkupního práva a možnosti obrany.

273 PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 2173. Dále SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 88.



koupěčtivým by byla nadále platná, dopustil by se dlužník porušení povinnosti z předkupního práva učinit nabídku na uzavření smlouvy. Odvolání nabídky současně není možné ve lhůtě určené pro její přijetí, přičemž zákon tuto lhůtu výslovně stanoví (ust. § 2148 odst. 1 NOZ). Dojde-li přitom ke zrušení smlouvy s koupěčtivým před přijetím nabídky, pak je třeba na nabídku pohlížet pouze jako na běžný návrh na uzavření smlouvy nikoliv jako na nabídku činěnou v rámci předkupního práva, neboť neexistuje konkrétní koupěčtivý. V tomto případě by bylo možné považovat přijetí nabídky za jednání v omylu, nevěděl-li předkupník o zrušení smlouvy s koupěčtivým.

### 5.2.6 Uplatnění předkupního práva

Zákon pojem uplatnění předkupního práva nikde nedefinuje, ačkoliv jej běžně používá (např. ust. § 2141, 2145, 2146 NOZ) a stejně tak se tento pojem vžil i v právní nauce. Výklad pojmu však není jednotný. Objevují se jednak názory, že pojem je třeba chápat v širším smyslu jakožto přijetí nabídky a zaplacení kupní ceny věci,<sup>274</sup> na druhé straně je pak tento pojem používán i pro pouhé přijetí nabídky.<sup>275</sup> Přijetí nabídky přitom zákon upravuje v ust. § 2147 odst. 2 NOZ, které stanoví, že „*přijme-li předkupník nabídku, uskuteční se koupě mezi prodávajícím a předkupníkem za týchž podmínek, jaké prodávající dohodl s koupěčtivým*“. Mám za to, že pojem uplatnění předkupního práva by měl být vykládán spíše v užším slova smyslu jakožto přijetí nabídky, resp. prohlášení o jejím přijetí. Obdobně jej chápe německá právní úprava, jak vyplývá z ust. § 464 odst. 1 a 2 BGB. To výslovně stanoví, že uplatnění předkupního práva se uskuteční prohlášením vůči zavázanému, přičemž k uzavření smlouvy mezi oprávněným a zavázaným dochází uplatněním předkupního práva, tj. učiněním prohlášení.<sup>276</sup>

S výše uvedeným je úzce spjata otázka, jakým okamžikem je uzavřena kupní smlouva (či jiná smlouva o zcizení věci), tedy zda k uzavření smlouvy dochází již učiněním prohlášení o přijetí nabídky, anebo až zaplacením kupní ceny. Dosavadní

274 PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 2174.

275 HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8. s. 131–132.

276 § 464 (1) „*Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt durch Erklärung gegenüber dem Verpflichteten. Die Erklärung bedarf nicht der für den Kaufvertrag bestimmten Form.*“ (2) „*Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kauf zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten unter den Bestimmungen zustande, welche der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat.*“ (překlad viz SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 149.)

judikatura spolu s právní naukou vážící se k právní úpravě OZ 1964 zastávala názor, že smlouva vzniká až okamžikem zaplacení kupní ceny.<sup>277</sup> Předchozí právní úprava však byla v otázce uplatnění předkupního práva kusá a ustanovení obdobné aktuálnímu znění ust. § 2147 odst. 2 NOZ v předchozí úpravě chybělo. Domnívám se tudíž, že od výše uvedené judikatury by se vzhledem k aktuálnímu znění právní úpravy měly soudy napříště odklonit, a to ve shodě s právní naukou zabývající se aktuální právní úpravou.<sup>278</sup> Argumentem by zde mohla být rovněž výše nastíněná právní úprava BGB, jež je v tomto ohledu jasnější a uplatnění předkupního práva se zaplacením kupní ceny věci nespojuje.

Z ust. § 2148 odst. 1 NOZ pak vyplývá, že nezaplatí-li předkupník cenu ve stanovené lhůtě, předkupní právo zanikne. Obdobné ustanovení znala i předchozí právní úprava (ust. § 605 OZ 1964). Ačkoliv je tedy vznik smlouvy vázán pouze na přijetí nabídky, pozbývá smlouva účinků, nebude-li kupní cena věci zaplacená. V tomto případě by mohl dlužník uplatnit eventuálně vzniklou škodu.<sup>279</sup> Brání-li se naopak dlužník přijetí kupní ceny poté, co došlo přijetím nabídky k uzavření smlouvy, může předkupník složit kupní cenu věci do soudní úschovy.<sup>280</sup>

Jak bylo řečeno výše, přijetím nabídky dochází k uzavření kupní smlouvy mezi dlužníkem a předkupníkem, a to za týchž podmínek, jaké dohodl dlužník s koupěchtivým. Princip převzetí již dohodnutých ujednání předkupníkem je tradičně zastáván i německou právní úpravou (ust. § 464 odst. 2 BGB). Podmínkami smlouvy je přitom třeba rozumět vzájemná práva a povinnosti smluvních stran, jimiž se bude řídit nově vzniklý právní vztah. Výjimka platí pouze pro lhůty k zaplacení kupní ceny, které si smluvní strany dohodnou ve smlouvě o předkupním právu a neučiní-li tak, uplatní se

---

277 Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1996/2005. Dále viz ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace II. *Ad Notam*. 2006, č. 2. s. 37. In Beck-online [online právní informační systém]. Nakladatelství C. H. Beck [cit. 11. 10. 2018]. Dostupné z <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembqgzpwc3s7gipxgxztg4&groupIndex=0&rowIndex=0> a dále viz SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 98.

278 Viz PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 2173 a dále viz HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8. s. 132–133.

279 HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8. s. 132–133.

280 Ust. § 290 zák. č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů.

podpůrně lhůty zákonné (viz níže). Přijetí nabídky je třeba chápat jako jednostranný projev vůle kupujícího adresovaný prodávajícímu s tím, že by mělo být bezpodmínečné.<sup>281</sup> V opačném případě, to je pokud přijme předkupník nabídku s podmínkami či výhradami, nebude smlouva uzavřena. Zákon nestanoví žádnou lhůtu, v níž by mělo být přijetí nabídky učiněno, ale ze smyslu právní úpravy je dovozováno, že je třeba učinit tak v rámci lhůt stanovených pro zaplacení kupní ceny.

Pro přijetí nabídky, resp. pro prohlášení o jejím přijetí nepředepisuje zákon žádnou zvláštní formu. Shodují se však s názorem zastávaným právní naukou, že tam kde je třeba písemné nabídky, resp. písemné smlouvy, je třeba učinit i prohlášení o přijetí nabídky písemnou formou.<sup>282</sup> Ze zákona tomu bude v případě nemovitostí a dále dohodnou-li se na písemné formě smluvní strany či projeví-li jedna ze stran vůli, aby smlouva byla uzavřena v písemné formě (ust. § 1758 NOZ). Z německé právní úpravy oproti tomu vyplývá, že písemná forma prohlášení není třeba ani tehdy, je-li uzavírána kupní smlouva, pro niž písemnou formu zákon vyžaduje.<sup>283</sup> Z hlediska právní jistoty považují české řešení za vhodnější.

Otázkou zůstává, zda i v případě nemovitostí zapisovaných do KN postačí písemná nabídka a její písemné přijetí pro to, aby bylo vlastnické právo ve prospěch předkupníka zapsáno. Nelze totiž opominout požadavek písemné formy smlouvy s ověřenými podpisy stejně jako nutnost podpisu smluvních stran na téže listině (ust. § 561 odst. 2 NOZ). Pokud jde o odpověď na výše uvedenou otázku, právní naukou je tradičně dovozováno, že v případě nemovitostí zapisovaných do KN či v případě podílu v s.r.o. je třeba uzavřít písemnou smlouvu se všemi formálními náležitostmi předepsanými zákonem, a to i tehdy bude-li nejprve učiněno prohlášení o uplatnění předkupního práva a zaplacená kupní cena.<sup>284</sup> Vlastnické právo pak předkupník nabude až okamžikem zápisu jeho vlastnického práva do KN. Nová právní úprava postup v případě smluv vyžadujících zvláštní formu neupravuje. Pro osoby oprávněné z předkupního práva

281 TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Joanna, Petra, BALARIN, Jan. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-521-3. s. 330–331.

282 ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek V. (§ 1721 až 2520). 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-638-9. s. 919. Dále viz také PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 2173.

283 Ust. § 464 odst. 1 BGB stanoví, že prohlášení nevyžaduje formu určenou pro kupní smlouvu. („Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt durch Erklärung gegenüber dem Verpflichteten. Die Erklärung bedarf nicht der für den Kaufvertrag bestimmten Form.“)

(zejména pro podílové spoluvlastníky nemovitosti) proto může být situace, kdy jsou povinny zaplatit ve stanovené lhůtě kupní cenu nemovitosti značně nejistá až riskantní. Zákon totiž neukládá prodávajícímu povinnost uzavřít ve lhůtě pro zaplacení kupní ceny smlouvu o převodu nemovitosti, natož požadavek na složení kupní ceny ve prospěch účtu advokátní či notářské úschovy, kde by peněžní prostředky vázly do doby vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. V případě, že by se prodávající bránil uzavření smlouvy, mohla by být řešením žaloba směřující na nahrazení projevu vůle povinné osoby. Výše uvedené kritice podléhala již právní úprava obsažená v OZ 1964.<sup>285</sup>

Nebude-li zvláštní forma prohlášení o přijetí nabídky vyžadována, může předkupník tento krok zcela vynechat a namísto toho rovnou zaplatit ve stanovené lhůtě kupní cenu věci, přičemž takto dojde k přijetí nabídky konkludentně, jak předvídá ust. § 1744 NOZ. Nabídka bude v tomto případě přijata obdržáním peněžité částky dlužníkem.

Předkupník a dlužník mohou rovněž uzavřít písemnou smlouvu o koupi věci a tímto nahradit prohlášení o přijetí nabídky. V tomto případě si mohou smluvní strany dohodnout dodatečně odlišné podmínky včetně např. vyšší ceny, než které byly dojednány s koupěchtivým, přičemž tyto následně sjednané podmínky budou mít přednost před podmínkami smlouvy uzavřené mezi dlužníkem a koupěchtivým (obdobně jako tomu je v případě sjednání odlišných podmínek ve smlouvě o předkupním právu).

Otázkou je, zda může předkupník přistoupit k uplatnění předkupního práva i tehdy, neučinil-li dlužník předkupníku nabídku, ačkoliv tak učinit měl. Půjde o případy, kdy se předkupník dozví o smlouvě uzavírané s koupěchtivým nikoliv od dlužníka, ale např. právě od koupěchtivého či z jiných zdrojů. Pokud se předkupníku podaří seznámit se (např. prostřednictvím koupěchtivého) s obsahem smlouvy, může uplatnit předkupní

---

284 ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace II. *Ad Notam*. 2006, č. 2. s. 37. In Beck-online [online právní informační systém]. Nakladatelství C. H. Beck [cit. 11. 10. 2018]. Dostupné z <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembqgzpwc3s7gipxgxztg4&groupIndex=0&rowIndex=0>. Dále viz také SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2008. ISBN 978-80-7201-715-7. s. 71.

285 SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2008. ISBN 978-80-7201-715-7. s. 71.

právo přímo. Nebude-li pak dlužník plnit dobrovolně takto platně uzavřenou kupní smlouvu (či jinou smlouvu o zcizení věci), může se dlužník plnění soudně domáhat.<sup>286</sup> Současně však platí, že oznámení o podmínkách smlouvy ze strany koupěchtivého není řádným učiněním nabídky a dlužníku tak náleží právo retraktu dle ust. § 2144 odst. 1 NOZ.<sup>287</sup>

Pokud se jedná o splatnost kupní ceny, zde platí, že u movitých věcí činí tato lhůta osm dní a u nemovitostí tři měsíce po obdržení nabídky, a to neujednají-li si strany jinak (ust. § 2148 odst. 1 NOZ). Nová právní úprava tak oproti OZ 1964 prodlužuje o jeden měsíc splatnost kupní ceny u nemovitostí, u movitých věcí zůstává tato lhůta nezměněna.<sup>288</sup> Tyto lhůty mohou smluvní strany dojednat odlišně dle své vlastní vůle, a to i v případě zákonného předkupního práva (vyplývajícího ze soukromoprávních předpisů). Dlužník však nemůže stanovit jednostranně lhůtu kratší, než jak ji předepisuje zákon.<sup>289</sup> Obdobné pojetí zákonných lhůt plnicích pouze podpůrnou funkci v případě absence smluvního ujednání nalezneme též v právní úpravě BGB. Ust. § 469 odst. 2 BGB stanoví lhůtu pro uplatnění předkupního práva jeden týden, a v případě pozemků dva měsíce po přijetí nabídky,<sup>290</sup> čímž se přibližuje spíše lhůtám v OZ 1964.

Ust. § 2148 v odst. 2 NOZ propůjčuje předkupnímu právu možnost požadovat odložení splatnosti kupní ceny nebo placení ve splátkách, byla-li tato výhoda sjednána ve prospěch koupěchtivého. To za podmínky zajištění odložené platby dostatečnou jistotou.<sup>291</sup> To jinými slovy znamená, že poskytl-li prodávající výhody odložení splatnosti či placení ve splátkách, neplatí tyto podmínky pro předkupníka. Jedná se tak o výjimku ze zásady přebrání veškerých podmínek smlouvy uzavřené s koupěchtivým

286 HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8. s. 119–120.

287 Viz kap. č. 6.3. Následky porušení smluvního předkupního práva věcné povahy.

288 Ust. § 605 OZ 1964.

289 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 5. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2241/2008.

290 Ust. § 469 odst. 2 BGB stanoví, že předkupní právo může být využito u pozemků jen do uplynutí dvou měsíců, u jiných předmětů do uplynutí jednoho týdne po přijetí sdělení. Je-li pro využití sjednána lhůta, nastupuje na místo zákonné lhůty. (překlad In SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 150.) (§ 469 (2) „Das Vorkaufsrecht kann bei Grundstücken nur bis zum Ablauf von zwei Monaten, bei anderen Gegenständen nur bis zum Ablauf einer Woche nach dem Empfang der Mitteilung ausgeübt werden. Ist für die Ausübung eine Frist bestimmt, so tritt diese an die Stelle der gesetzlichen Frist.“)

291 Na místě je zde aplikace ust. § 2012 NOZ preferující zřízení zástavního práva, dále pak zajištění způsobilým ručitelem. In HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8. s. 132–133.

předkupníkem. Výše uvedené je téměř doslovně převzato z ust. § 468 odst. 1 BGB. Ust. § 468 odst. 2 BGB navíc stanoví výjimku týkající se požadavku složení jistoty pro případ, je-li pozemek zatížen hypotékou sjednanou pro účely úhrady kupní ceny, kdy v tomto případě není jistota vyžadována.<sup>292</sup>

Základnímu principu předkupního práva, tj. převzetí podmínek smlouvy uzavřené mezi dlužníkem a koupěchtivým, naopak odpovídá pravidlo uvedené v ust. § 2149 odst. 1 a 2 NOZ, tedy že předkupník je povinen splnit vedle kupní ceny i vedlejší podmínky, k nimž se zavázal koupěchtivý. Nemůže-li předkupník takové plnění poskytnout, zaplatí jeho odhadní cenu. Nelze-li však vedlejší plnění vyrovnat ani odhadní cenou, předkupní právo zanikne. Vedlejšími podmínkami může být např. poskytnutí zajištění, vedlejším plněním pak např. poskytnutí dalších služeb vedle kupní ceny. Výše uvedené pravidlo obsahoval již OZ 1964.<sup>293</sup> Nově je na ochranu předkupníka před účelovými dohodami o vedlejších podmínkách doplněno pravidlo, že tyto předkupník není povinen splnit, pokud by podle rozumného očekávání byla smlouva s koupěchtivým uzavřena i bez splnění takovýchto podmínek. Ust. § 2149 NOZ je patrně převzato z téměř totožného znění ust. § 466 BGB.<sup>294</sup>

Obdobně se zákonodárce inspiroval zněním ust. § 467 BGB v případě úhrnné ceny.<sup>295</sup> Pro případ, že se koupěchtivý zaváže koupit spolu s věcí, která je předmětem

---

292 § 468 BGB (1): „Ist dem Dritten in dem Vertrag der Kaufpreis gestundet worden, so kann der Vorkaufsberechtigte die Stundung nur in Anspruch nehmen, wenn er für den gestundeten Betrag Sicherheit leistet.“ (2): „Ist ein Grundstück Gegenstand des Vorkaufs, so bedarf es der Sicherheitsleistung insoweit nicht, als für den gestundeten Kaufpreis die Bestellung einer Hypothek an dem Grundstück vereinbart oder in Anrechnung auf den Kaufpreis eine Schuld, für die eine Hypothek an dem Grundstück besteht, übernommen worden ist. (...)“ (překlad viz SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 149–150.)

293 Ust. § 606 OZ 1964.

294 § 466 BGB: „Hat sich der Dritte in dem Vertrag zu einer Nebenleistung verpflichtet, die der Vorkaufsberechtigte zu bewirken außerstande ist, so hat der Vorkaufsberechtigte statt der Nebenleistung ihren Wert zu entrichten. Lässt sich die Nebenleistung nicht in Geld schätzen, so ist die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen; die Vereinbarung der Nebenleistung kommt jedoch nicht in Betracht, wenn der Vertrag mit dem Dritten auch ohne sie geschlossen sein würde.“ (překlad viz SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 149.)

295 § 467 BGB: „Hat der Dritte den Gegenstand, auf den sich das Vorkaufsrecht bezieht, mit anderen Gegenständen zu einem Gesamtpreis gekauft, so hat der Vorkaufsberechtigte einen verhältnismäßigen Teil des Gesamtpreises zu entrichten. Der Verpflichtete kann verlangen, dass der Vorkauf auf alle Sachen erstreckt wird, die nicht ohne Nachteil für ihn getrennt werden können.“ (překlad viz SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 149.)

předkupního práva také jiné věci a zaplatit za ně souhrnnou cenu, je předkupník povinen zaplatit cenu, která odpovídá poměrné části souhrnné ceny. Nemůže-li však být tato jednotlivá věc od ostatních oddělena bez poškození, může prodávající požadovat, aby předkupník spolu s věcí koupil vše, co nemůže být takto odděleno (ust. § 2149 odst. 2 NOZ).

### 5.2.7 Realizace předkupního práva v rámci soudního a exekučního výkonu rozhodnutí

Vymáhání soudem uložené povinnosti je možné prostřednictvím prodeje movitých a nemovitých věcí, příp. prodejem závodu, a to v rámci nedobrovolné dražby. Je-li prodávaná věc zatížena předkupním právem, aplikují se na realizaci předkupního práva příslušná ustanovení OSŘ jakožto speciální právní úpravy vylučující obecnou úpravu realizace předkupního práva dle ust. § 2140–2149 NOZ. Předkupník může s určitými omezeními využít své předkupní právo v rámci vedeného řízení, což platí pro případ předkupního práva věcné i obligační povahy. Právní úprava se v tomto směru liší od úpravy v obsažené v BGB, kde je v případě nuceného výkonu rozhodnutí ze zákona vyloučeno uplatnění předkupního práva obligační povahy (ust. § 471 BGB<sup>296</sup>) a uplatnění předkupního práva povahy věcné je připuštěno pouze pro případ tzv. prodeje insolvenčním správcem z volné ruky (ust. § 1098 odst. 1 BGB<sup>297</sup>). OZO omezoval účinky předkupního práva při soudní dražbě pouze na případy nucené dražby nemovitých věcí zapsaných ve veřejných knihách, přičemž oprávněný z předkupního práva měl jedinou výhodu, a to, aby byl k dražbě zvláště obeslán (ust. § 1076 OZO).

V případě výkonu rozhodnutí nelze přihlížet k předem sjednané ceně věci (limitované předkupní právo).<sup>298</sup> Příklep totiž dostane vždy ten účastník, který učiní nejvyšší podání, přičemž učiní-li více dražitelů stejné nejvyšší podání, udělí soud příklep nejprve tomu, kdo osvědčí předkupní právo.<sup>299</sup> V tomto přednostním postavení

---

296 § 471 BGB: „*Das Vorkaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn der Verkauf im Wege der Zwangsvollstreckung oder aus einer Insolvenzmasse erfolgt.*“ (překlad viz SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 150.)

297 § 1098 (1) BGB: „*(...) Das Vorkaufsrecht kann auch dann ausgeübt werden, wenn das Grundstück von dem Insolvenzverwalter aus freier Hand verkauft wird.*“ (překlad viz SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 151.)

298 SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 123.

299 Ust. § 329 odst. 3, ust. § 336j odst. 1, ust. § 338x odst. 1 OSŘ.

spočívá jistě výhodnější postavení předkupníka oproti jiným dražitelům. Rozhodne-li se předkupník dražby účastnit, musí své předkupní právo soudu prokázat nejpozději před dražebním jednáním.<sup>300</sup> Na tomto místě lze připomenout vhodnost sjednání předkupního práva písemnou formou.

V případě výkonu rozhodnutí prodejem nemovitých věcí má dlužník povinnost oznámit předkupní právo k nemovitosti soudu, není-li toto zapsáno v katastru nemovitostí, a to pod sankcí náhrady škody pro případ porušení této povinnosti.<sup>301</sup> Soudu známý předkupník je pak jednou z osob, jíž je doručováno nařízení o výkonu rozhodnutí, což je vedle výše zmíněného přednostního postavení pro případ stejných podání druhá hlavní výhoda předkupníka oproti ostatním dražitelům.<sup>302</sup> Oznamovací povinnost dlužník nemá pro případ prodeje věcí movitých. S tím souvisí rovněž skutečnost, že je-li prováděn výkon rozhodnutí prodejem movitých věcí, nemá předkupník, na rozdíl od prodeje věcí nemovitých, právo na oznámení dražební vyhlášky. Neseznámí-li se tak předkupník s dražební vyhláškou na vývěsní desce soudu, nemusí se prakticky o konané dražbě vůbec dozvědět, čímž ztrácí možnost věc nabýt.

Předkupní právo, ať již je zřízeno k věci movité či nemovité, resp. jako obligační či věcné, udělením příklepu zanikne.<sup>303</sup> Výjimku tvoří zákonná předkupní práva, která udělením příklepu nezanikají a tíží budoucího nabyvatele nemovité věci.<sup>304</sup>

V případě prodeje závodu má předkupník srovnatelná práva jako v případě prodeje nemovité věci včetně práva na oznámení usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí.<sup>305</sup> Předkupní právo k závodu, k jeho částem, nebo jednotlivým součástem majetku náležejícího k závodu zaniká ke dni udělení příklepu s výjimkou zákonných předkupních práv.<sup>306</sup>

Je-li ohledně majetku dlužníka vedeno exekuční řízení dle exekučního řádu prodejem movitých či nemovitých věcí, příp. prodejem závodu, je postupováno přiměřeně podle ustanovení OSŘ, nestanoví-li exekuční řád jinak.<sup>307</sup> Vzhledem k tomu,

---

300 Ust. § 336e odst. 3, ust. § 338r odst. 3 OSŘ.

301 Ust. § 335b odst. 1 písm. b) OSŘ.

302 Ust. § 335b odst. 5 OSŘ.

303 Ust. § 329 odst. 7 OSŘ.

304 Ust. § 336l odst. 5 písm. b) OSŘ.

305 Ust. § 338p odst. 1 písm. a) OSŘ.

306 Ust. § 338z odst. 3 OSŘ.

307 Ust. § 69 a § 71 exekučního řádu.



že exekuční řád speciální ustanovení týkající se předkupního práva neobsahuje, platí v případě exekuce výše uvedené.

### **5.2.8 Realizace předkupního práva podle zákona o veřejných dražbách**

Zákon o veřejných dražbách obsahuje zvláštní právní úpravu realizace a uplatnění předkupního práva v rámci konání dobrovolné a nedobrovolné dražby. Tato právní úprava se obdobně jako v případě výkonu rozhodnutí aplikuje přednostně před obecnou úpravou občanského zákoníku.

#### 1) Dražba dobrovolná

Dražba dobrovolná je dražba prováděná na návrh vlastníka věci (dlužníka). Rozhodne-li se dlužník prodat věc zatíženou předkupním právem prostřednictvím dražby, neuplatní se požadavek na existenci smlouvy uzavřené s třetí osobou (koupěčtivým), neboť koupěčtivý stejně jako kupní cena věci nejsou předem známi.

Přípustnost konání dobrovolné dražby u věcí zatížených předkupním právem je zákonem o veřejných dražbách omezena. Dražit nelze nemovitosti zatížené předkupním právem zapsaným v katastru nemovitostí a movité věci, u nichž je předkupní právo zapsáno v listinách osvědčujících vlastnictví a nezbytných k nakládání s věcí.<sup>308</sup> Stejně tak je vyloučena dražba věcí zatížených zákonným předkupním právem státu dle předpisů veřejného práva, zákonným předkupním právem spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu k nemovitosti a bytů a nebytových prostor zatížených předkupním právem dle zákona o vlastnictví bytů.<sup>309</sup> Dražba výše uvedených věcí je přípustná jen za podmínky předchozího souhlasu všech oprávněných předkupníků, kdy souhlas se činí písemným prohlášením s ověřenými podpisy a je nutno jej předložit nejpozději před konáním dražební vyhlášky. Souhlas je možné podmínit stanovením nejnižší přípustné ceny věci.

Dále je možné dražit výše uvedené věci tehdy, bude-li dražba konána na návrh insolvenčního správce či správce konkursní podstaty, jsou-li splněny další podmínky.<sup>310</sup> Konala-li by se dražba k výše uvedeným věcem bez splnění zákonem předepsaných

---

308 Ust. § 17 odst. 7 zák. o veřejných dražbách.

309 Ust. § 17 odst. 5 zák. o veřejných dražbách.

310 Ust. § 17 odst. 5 a 7 zák. o veřejných dražbách.

podmínek, mohl by se následně předkupník dovolávat neplatnosti předmětné dražby dle ust. § 24 odst. 3 zák. o veřejných dražbách. Insolvenční správce je pak při zpeněžování majetkové podstaty vázán zákonnými předkupními právy, která zahájením insolvenčního řízení ani prohlášením konkursu nezanikají.<sup>311</sup> Smluvními předkupními právy insolvenční správce vázán není. Obdobné pravidlo nalezneme i v ust. § 471 BGB vylučující předkupní právo pro případ prodeje věcí z insolvenční podstaty.<sup>312</sup> Insolvenční správce postupuje při realizaci předkupního práva dle obecných ustanovení NOZ (ust. § 2140–2149), přičemž je povinen zaslat nejprve písemnou nabídku k uplatnění předkupního práva předkupnímu k přednostnímu odkoupení. Nabídka musí obsahovat podmínky prodeje včetně ceny, která odpovídá nejnižšímu možnému podání sjednanému ve smlouvě o provedení dražby. Teprve nevyužije-li předkupník své předkupní právo, může být přistoupeno k dražbě.<sup>313</sup>

Je s podivem, že zákon o veřejných dražbách dosud nereagoval na novou právní úpravu předkupního práva v novém občanském zákoníku a nevyločil z přípustnosti dražby další zákonná předkupní práva dle NOZ, jako je vzájemné předkupní právo vlastníka pozemku a stavby (ust. § 3056 NOZ), předkupní právo vlastníka pozemku a stavebníka (ust. § 1254 NOZ) a předkupní právo k rodinnému závodu (ust. § 704 odst. 2 NOZ).<sup>314</sup> Vzhledem k účelu právní úpravy (ust. § 17 zák. o veřejných dražbách) lze však extenzivním výkladem dovodit, že v těchto případech je třeba rovněž podmínit konání dobrovolné dražby souhlasem oprávněné osoby. V opačném případě by bylo možno zákonné předkupní právo konáním dobrovolné dražby jednoduše obejít.<sup>315</sup>

Předkupník není mezi osobami oprávněnými k zaslání dražební vyhlášky.<sup>316</sup> Přesto je možno dovodit povinnost dlužníka zajistit, aby se předkupník o konané dražbě dozvěděl a mohl tak své předkupní právo uplatnit, čehož může dlužník dosáhnout sjednáním této povinnosti pro dražebníka v rámci smlouvy o konání dražby. Nesplní-li

---

311 Ust. § 284 odst. 2 insolvenčního zákona.

312 § 471 BGB: „Das Vorkaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn der Verkauf im Wege der Zwangsvollstreckung oder aus einer Insolvenzmasse erfolgt.“ (překlad viz SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 150.)

313 RAKOVSKÝ, Adam, LÍZNEROVÁ, Jana, HAŠČÁK, Josef. *Zákon o veřejných dražbách. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-712-5. s. 194–195.

314 Viz kap. č. 4.5.3 Ostatní případy zákonného předkupního práva.

315 RAKOVSKÝ, Adam, LÍZNEROVÁ, Jana, HAŠČÁK, Josef. *Zákon o veřejných dražbách. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-712-5. s. 205–206.

316 Ust. § 20 odst. 5 zák. o veřejných dražbách.

dlužník tuto svoji povinnost, má předkupník právo domáhat se na dlužníku náhrady škody.<sup>317</sup> Předkupník má v rámci konání dražby privilegované postavení. Jednak není vázán stanoveným příhozem, dále, a to je podstatné, učiní-li podání ve stejné výši jako nejvyšší podání, bude mu ze strany licitátora udělen příklep.<sup>318</sup>

Přechodem vlastnictví na vydražitele zanikají předkupní práva obligační povahy, předkupní práva povahy věcné včetně zákonných předkupních práv trvají nadále. Výjimku tvoří zákonné předkupní právo nájemce k bytům a nebytovým prostorům dle bytového zákona, jež přechodem vlastnictví taktéž zanikají. Obdobně lze dospět extenzivním výkladem k zániku předkupního práva nájemce k bytu a nebytovému prostoru dle NOZ.<sup>319</sup>

## 2) Dražba nedobrovolná

Dražba nedobrovolná se provádí na návrh dražebního věřitele, který má vůči dlužníku vykonatelnou pohledávku dle ust. § 36 odst 1 zák. o veřejných dražbách. Tato veřejná dražba představuje určitou alternativu pro věřitele ke způsobu vymožení své pohledávky cestou soudního výkonu rozhodnutí nebo exekuce. Na rozdíl od dobrovolné dražby není okruh věcí, které lze dražit omezen, tudíž lze dražit i věci podléhající evidenci ve veřejných seznamech a věci podléhající zákonnému předkupnímu právu. Z ust. § 43 odst. 5 písm. e) zák. o veřejných dražbách vyplývá právo předkupníka, jehož právo je zapsáno v KN či v listinách osvědčujících vlastnictví na zaslání dražební vyhlášky. Výše uvedené bude naplněno v případě převážné většiny smluvních předkupních práv věcné povahy. V případě předkupních práv obligační povahy a zákonných předkupních práv se mnohdy předkupník nemusí o konání dražby vůbec dozvědět, čímž je uplatnění jeho práva méně pravděpodobné. Obdobně jako v případě dobrovolné dražby není předkupník vázán stanoveným příhozem a v případě učinění více stejných nejvyšších podání má právo na udělení příklepu.<sup>320</sup>

---

317 ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace II. *Ad Notam*. 2006, č. 2. s. 37. In Beck-online [online právní informační systém]. Nakladatelství C. H. Beck [cit. 11. 10. 2018]. Dostupné z <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembqgzpwc3s7gipxgxztg4&groupIndex=0&rowIndex=0>.

318 Ust. § 23 odst. 11 zák. o veřejných dražbách.

319 Ust. § 17 odst. 6 zák. o veřejných dražbách.

320 Ust. § 47 odst. 12 zák. o veřejných dražbách.

Přechodem vlastnictví na vydražitele zaniká smluvní předkupní právo, a to i předkupní právo věcné povahy. Zákonná předkupní práva včetně zákonných předkupních práv nájemců bytů trvají nadále a přecházejí na vydražitele.<sup>321</sup>

### 5.3. Zánik předkupního práva

Předkupní právo zaniká na základě různých právních skutečností. Jednak jsou to skutečnosti společné pro zánik všech závazků upravené v ustanoveních § 1908–2009 NOZ (tj. v části IV. NOZ upravující relativní majetková práva) a dále pak skutečnosti vyplývající ze specifík předkupního práva vycházející z ust. § 2140–2149 NOZ. Pro zánik předkupního práva je třeba rozlišovat, zda se jedná o právo povahy obligační, či věcné, neboť důvody zániku předkupního práva obligační povahy nezpůsobují vždy zánik předkupního práva povahy věcné.

Pokud se jedná o otázku promlčení předkupního práva, pak je třeba říci, že předkupní právo nepodléhá promlčení do doby, než dlužník uzavře smlouvu s koupěchtivým, tj. do okamžiku dospělosti závazku z předkupního práva. Poté počíná běžet obecná promlčecí lhůta, v rámci níž předkupníku náleží nárok na náhradu škody anebo nároky vyplývající z ust. § 2144 NOZ (právo retraktu). Promlčují se tak práva vyplývající z porušení povinnosti dlužníka učinit nabídku, nikoliv předkupní právo jako takové.

Předchozí právní úprava OZ 1964 spojovala zánik předkupního práva se smrtí oprávněné osoby, kdy předkupní právo nepřecházelo na dědice. Toto pojetí bylo dáno ryze osobní povahou předkupního práva vyplývající z tehdejší právní úpravy. Oproti tomu aktuální právní úprava pojetí předkupního práva jako práva osobní povahy opustila, v důsledku čehož lze předkupní právo zařadit do předmětu dědictví. Předkupní právo tudíž smrtí předkupníka nezaniká a trvá dále, samozřejmě za předpokladu, že má předkupník právní nástupce.<sup>322</sup> Obdobně předkupní právo nezanikne v důsledku zániku právnické osoby přeměnou, ale přejde na nástupnickou právnickou osobu. Způsoby zániku předkupního práva jsou především následující.

---

321 Ust. § 56 odst. 3 zák. o veřejných dražbách.

322 Viz kap. č. 3.5.1 Převod a přechod oprávnění z předkupního práva.

### 1) Vykonání předkupního práva

Jestliže předkupník účinně realizuje své předkupní právo, tj. jestliže splní všechny podmínky vyplývající z nabídky anebo předem či dodatečně dohodnuté mezi dlužníkem a předkupníkem včetně povinnosti zaplatit kupní cenu, pak je předkupní právo vykonáno a zaniká. Předkupník tak musí učinit ve sjednané či zákonem stanovené lhůtě. Jedná se o případ, kdy předkupní právo zanikne *cum satisfactione creditoris*, tedy kdy oprávněný zcela vyhoví podmínkám převodu věci a věc nabude do svého vlastnictví.<sup>323</sup> Tento způsob zániku předkupního práva by se dal svoji povahou přirovnat k zániku závazku splněním dle ust. § 1908 a násl. NOZ.

### 2) Vzdání se předkupního práva

Oprávněný z předkupního práva (předkupník) se může svého předkupního práva kdykoliv po jeho vzniku vzdát. Může tak učinit zcela (tj. předkupní právo zanikne), anebo pouze pro případ určitého prodeje věci.<sup>324</sup> Vzdá-li se předkupník předkupního práva věcné povahy pouze pro určitý převod, zůstává mu předkupní právo zachováno pro případ dalších převodů věci. Vzdá-li se však zcela svého předkupního práva, pak toto předkupní právo pozbývá i pro případ všech budoucích převodů věci. V případě zákonného předkupního práva podílových spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu zákon umožňuje vzdání se předkupního práva i pro právní nástupce spoluvlastníka (ust. § 1125 NOZ).<sup>325</sup>

Zákon pro vzdání se předkupního práva nevyžaduje zvláštní formu, vzdání se předkupního práva je tak možno učinit i mlčky.<sup>326</sup> Za vzdání se předkupního práva je možno považovat i jeho nevyužití ze strany předkupníka pro případ určitého prodeje věci, kdy předkupník se k nabídce nevyjádří, ani ve lhůtě nezplatí kupní cenu. Neuplatní-li předkupník z jakéhokoliv důvodu předkupní právo obligační povahy, toto

---

323 SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2008. ISBN 978-80-7201-715-7. s. 85.

324 PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 2166.

325 Viz kap. č. 4.5.2 c) *Zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu dle právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2017*.

326 TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Joanna, Petra, BALARIN, Jan. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-521-3. s. 310–314.

zaniká. V případě předkupního práva věcné povahy zůstává předkupní právo zachováno pro případ dalšího prodeje věci (ust. § 2144 odst. 3 NOZ).<sup>327</sup>

### 3) Nenáležitým uplatněním předkupního práva ze strany předkupníka

Předkupní právo obligační povahy zaniká též tak, že předkupník neuplatní náležitě své předkupní právo, např. nepřijme-li nabídku v požadované formě či přijme-li ji s výhradami, aniž by se s dlužníkem dohodl na nových podmínkách smlouvy. Předkupní právo zaniká též v případě, nezaplatí-li předkupník kupní cenu v ujednané, popř. ve stanovené lhůtě (ust. § 2148 odst. 1 NOZ). V případě předkupního práva věcné povahy zůstává předkupníku toto zachováno pro případ dalšího převodu věci (ust. § 2144 odst. 3 NOZ).

### 4) Jiným zcizením věci, na něž se předkupní právo nevztahuje

Je-li předkupní právo zřízeno pouze pro případ prodeje věci, resp. není-li rozšířeno i na jiné způsoby zcizení, zaniká předkupní právo obligační povahy tehdy, je-li věc zcizena jiným způsobem, např. pokud je předmětem daru. V případě předkupního práva věcné povahy zůstává toto zachováno pro případ dalšího převodu věci (ust. § 2144 odst. 2 NOZ).

### 5) Případy stanovené zákonem

Předkupní právo zaniká také v případech výslovně stanovených zákonem. Příkladem je zánik předkupního práva v důsledku konání veřejné dražby, jejímž předmětem je věc podléhající předkupnímu právu. Ust. § 56 odst. 3 zák. o veřejných dražbách stanoví, že „*přechodem vlastnictví na vydražitele zaniká smluvní předkupní právo k předmětu dražby.*“ Pokud se jedná o zákonná předkupní práva, tato působí nadále i vůči vydražiteli.<sup>328</sup>

Obdobně stanoví zánik smluvních předkupních práv OSŘ pro případ výkonu rozhodnutí prodejem movitých či nemovitých věcí a prodejem závodu.<sup>329</sup>

---

327 Ke vzdání se předkupního práva blíže v kap. č. 4.5.2 c). Zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu dle právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2017.

328 Viz kap. č. 5.2.8 Realizace předkupního práva podle zákona o veřejných dražbách.

329 Viz kap. č. 5.2.7 Realizace předkupního práva v rámci soudního a exekučního výkonu rozhodnutí.

Ust. § 284 odst. 2 insolvenčního zákona pak stanoví, že „zákonnými předkupními právy je insolvenční správce při zpeněžování majetkové podstaty vázán. Smluvními předkupními právy není insolvenční správce při zpeněžení majetkové podstaty vázán.“ Z výše uvedeného vyplývá, že v důsledku zpeněžení majetkové podstaty dochází k zániku smluvních předkupních práv obligační povahy. Smluvní předkupní práva věcné povahy zůstávají zachována a je jimi vázán nový nabyvatel věci, a to přestože je insolvenční správce nemusí respektovat. Insolvenční správce je totiž při zpeněžení majetkové podstaty vázán pouze zákonnými předkupními právy.

#### 6) Zánikem hlavní smlouvy, k níž byla dohoda o předkupním právu akcesoricky připojena

V případě smluvního předkupního práva je smlouva o předkupním právu smlouvou akcesorickou ke smlouvě hlavní (zejména kupní). V případě zániku hlavní smlouvy dochází k zániku smlouvy o předkupním právu.

#### 7) Zánikem věci

Zanikne-li věc, která je předmětem předkupního práva, pak zaniká předkupní právo pro následnou nemožnost plnění (ust. § 2006 odst. 1 NOZ).

#### 8) Dohodou stran

Smluvní strany mohou uzavřít dohodu o zániku smlouvy o předkupním právu (ust. § 1981 NOZ). V případě zákonného předkupního práva podílových spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu, jakož i v případě dalších zákonných předkupních práv zahrnutých v NOZ (a v ZOK) mohou smluvní strany rovněž uzavřít dohodu o zániku předkupního práva. Jedná se v podstatě o dvoustranné právní jednání spočívající ve vzdání se předkupního práva předkupníkem.<sup>330</sup> Pokud se jedná o zákonné předkupní právo vyplývající z právních předpisů veřejného práva, zde by byla dohoda o zániku předkupního práva neplatná pro kogentní povahu předmětných úprav.

---

<sup>330</sup> Blíže viz kap. č. 4.5.2 c) Zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu dle právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2017.

### 9) Splynutím předkupníka a dlužníka

Předkupní právo zaniká také v důsledku splynutí předkupníka a dlužníka v jednu osobu (ust. § 1993 NOZ).



## 6. Následky porušení předkupního práva a možnosti obrany

### 6.1. Obecně k porušení předkupního práva

Právní úprava o porušení předkupního práva a o možnostech obrany pro případ takového porušení mlčí. Výjimkou je pouze ust. § 2144 odst. 1 NOZ upravující právo retraktu pro případ porušení předkupního práva věcné povahy. Kromě právních prostředků obrany vymezených ve výše uvedeném ustanovení je tak třeba aplikovat obecnou právní úpravu dopadající na porušení závazků. Následky porušení předkupního práva se liší v závislosti na tom, zda se jedná o předkupní právo povahy obligační, či věcné.

K porušení předkupního práva dochází tehdy, jsou-li porušeny smluvní či zákonné podmínky jeho realizace. Případů možného porušení předkupního práva je hned několik. Nejzřejmějším je ten, kdy dlužník neučiní předkupníku nabídku a neumožní mu tak uplatnit předkupní právo. Dalším příkladem je učinění nabídky, která neobsahuje zákonem či smlouvou předepsané náležitosti, případně není-li nabídka učiněna v požadované formě, což se ze zákona týká zejména nemovitých věcí.<sup>331</sup> Stejně tak je předkupní právo porušeno, převede-li dlužník po nevyužití předkupního práva věc na třetí osobu za výhodnějších podmínek, než jaké uvedl v nabídce.<sup>332</sup> Následky výše uvedených případů porušení předkupního práva se zabývám v následujících kapitolách.

O porušení předkupního práva se však jedná také tehdy, neumožní-li dlužník předkupníku nabýt k věci po uplatnění předkupního práva vlastnické právo. Neuzavře-li např. dlužník s předkupníkem písemnou smlouvu, na jejímž základě by bylo možno provést vklad vlastnického práva v katastru nemovitostí, může předkupník využít žalobu na nahrazení projevu vůle dle ust. § 161 odst. 3 OSŘ. Nesplní-li dlužník povinnost z uzavřené kupní smlouvy a věc nepředá, bude na místě žaloba na plnění z kupní smlouvy.

---

331 Viz kap. č. 5.2.5 Nabídka a její náležitosti.

332 Tamtéž.

## 6.2. Následky porušení smluvního předkupního práva obligační povahy

V případě porušení předkupního práva obligační povahy se předkupník může domáhat náhrady škody vůči dlužníku, přičemž nový nabyvatel věci není vůči předkupníku jakkoliv zavázán. Toto pojetí je v právní nauce nesporné a podpořené konstantní judikaturou.<sup>333</sup>

Otázkou je, zda má předkupník vedle práva na náhradu škody ještě další možnosti, jež by mu mohly zajistit vlastnictví věci zatížené předkupním právem a nikoliv pouze náhradní peněžité plnění. Je také třeba si uvědomit, že prokazování skutečné škody může být v praxi obtížné.

Dozví-li se vůbec předkupník o porušení svého předkupního práva, např. o uzavřené smlouvě mezi dlužníkem a koupěchtivým bez současného obdržení nabídky, může dlužníka v první řadě vyzvat k učinění nabídky. Nevyhoví-li dlužník výzvě, může předkupník teoreticky podat žalobu na nahrazení projevu vůle učinit nabídku dle ust. § 161 odst. 3 OSŘ, kdy pasivně legitimován bude dlužník. Avšak za situace, kdy smlouva s koupěchtivým je již uzavřena a kdy lze očekávat, že vlastnictví k věci je již pravděpodobně na koupěchtivého převedeno (v zásadě vždy u věcí movitých), příp. tak bude učiněno v nejbližší době, nemá tato žaloba prakticky význam, neboť dlužník již věc na předkupníka převést nemůže, a to dle zásady, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než sám má. Předkupník navíc těžko vyhoví požadavkům kladeným na formulaci petitu žaloby na nahrazení projevu vůle (viz níže), neboť nemá dostatek příležitostí, jak se seznámit s obsahem smlouvy uzavřené s koupěchtivým, když předkupní právo obligační povahy, na rozdíl od většiny předkupních práv povahy věcné, nepodléhá publicitě ve veřejných seznamech obsahujících sbírku listin.

Poněkud odlišná situace bude v případě, věděl-li koupěchtivý o předkupním právu anebo musel-li o něm vědět. Pak přichází v úvahu využití zákonné rozvazovací podmínky dle ust. § 2145 NOZ způsobující zánik smlouvy mezi dlužníkem a koupěchtivým. Předpokladem pro její naplnění je uplatnění předkupního práva ze strany předkupníka. Avšak i zde narážíme na skutečnost, že předkupník pravděpodobně nebude při porušení nabídkové povinnosti s obsahem smlouvy seznámen, tudíž nebude moci

<sup>333</sup> Rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 2011, sp. zn. 31 Cdo 4308/2009.

své předkupní právo uplatnit. Pokud by se mu s obsahem smlouvy podařilo seznámit, např. prostřednictvím koupěchtivého, došlo by přímým uplatněním předkupního práva k uzavření smlouvy mezi předkupníkem a dlužníkem,<sup>334</sup> přičemž pokud by nedošlo k dobrovolnému plnění dlužníka, mohl by předkupník žalovat na plnění z předmětné smlouvy. Ve většině případů však již nebude mít dlužník věc k dispozici, neboť tu bude držet koupěchtivý. Získání věci tak bude záviset na vůli třetí osoby věc vydat a na vůli dlužníka věc vymoci. V případě movitých věcí individuálně určených, kde k převodu vlastnictví dochází okamžikem uzavření smlouvy, přichází v případě přímého uplatnění předkupního práva v úvahu využití reivindikační žaloby, kdy pasivně legitimován by mohl být koupěchtivý. Je otázkou, jak by se k takovému postupu postavily soudy v rámci své rozhodovací praxe. Vzhledem ke krátké době existence zákonné rozvazovací podmínky v právním řádu lze precedentní rozhodnutí soudů v posuzování otázek spjatých s tímto institutem teprve očekávat.

### 6.3. Následky porušení smluvního předkupního práva věcné povahy

V případě porušení smluvního předkupního práva věcné povahy může předkupník využít zákonem předvídaný postup obsažený v ust. § 2144 odst. 1 NOZ. Tzv. právo retraktu zakotvuje možnost předkupníka domáhat se přímo na nabyvateli věci, „*aby mu věc za příslušnou úplatu převedl*“. Předmětné ustanovení konstantně navazuje na právní úpravu OZ 1964, konkrétně na ust. § 603 odst. 3 OZ 1964.<sup>335</sup> Předchozí právní úprava vzbuzovala určité pochybnosti stran toho, zda lze ust. § 603 odst. 3 OZ 1964 využít pouze pro případ předkupního práva věcné povahy, či i pro předkupní právo povahy obligační. Dle většinového názoru právní nauky<sup>336</sup> však byla tato možnost připisována pouze porušení předkupního práva věcné povahy. Na tento nedostatek zřejmě

---

334 Blíže viz kap. č. 5.2.6 Uplatnění předkupního práva.

335 Ust. § 603 odst. 3 OZ 1964: „*Bylo-li předkupní právo porušeno, může se oprávněný buď na nabyvateli domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi anebo mu zůstane předkupní právo zachováno.*“

336 Viz např. SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 42. Dále viz SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2008. ISBN 978-80-7201-715-7. s. 102. Opačný názor viz ELIÁŠ, Karel. *Předkupní právo jako obligace II. Ad Notam*. 2006, č. 2. s. 37. In Beck-online [online právní informační systém]. Nakladatelství C. H. Beck [cit. 11. 10. 2018]. Dostupné z <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembqgzc3s7gipxgxztg4&groupIndex=0&rowIndex=0>.

zákonodárce reagoval, když aktuální právní úprava výslovně stanoví, že tento institut je využitelný pouze pro předkupní právo povahy věcné.<sup>337</sup>

Ze znění ust. § 2144 odst. 1 NOZ mohou vznikat určité pochybnosti stran toho, jakou žalobu má předkupník k dispozici. V teorii se objevily názory, že předkupník může podat žalobu na plnění, které spočívá v povinnosti koupěchtivého jakožto nového nabyvatele věci uzavřít s předkupníkem kupní smlouvu.<sup>338</sup> Otázkou však je, jakým způsobem by tato povinnost byla na koupěchtivém vymáhána, když právní řád nezna prostředek, pomocí něhož by bylo možno vynutit uzavření smlouvy, pokud tato není přímo nahrazena soudním rozhodnutím. Stejně tak se nelze dle mého názoru zcela odklonit od předchozí právní úpravy, která jako jediný prostředek ochrany dlužníka z věcného předkupního práva uznávala žalobu na nahrazení projevu vůle dle ust. § 161 odst. 3 OSŘ. S ohledem na výše uvedené mám tedy za to, že ust. § 2144 odst. 1 NOZ je třeba vykládat tak, že předkupník se může domáhat pouze učinění nabídky, resp. uzavření smlouvy s koupěchtivým, a to dle ust. § 161 odst. 3 OSŘ.<sup>339</sup>

Úspěšnost žaloby dle ust. § 161 odst. 3 OSŘ vyžaduje informace předkupníka o obsahu smlouvy. Jen tak může předkupník splnit požadavek určitosti petitu, jenž vyžaduje, „*aby text prohlášení, které má být nahrazeno, bylo zásadně žalobcem pro soud přesně předformulováno, aby mohlo být převzato do výroku a nebylo pochyb, jaké prohlášení se nahrazuje.*“<sup>340</sup> To by nemělo být problémem v případě předkupního práva věcné povahy vázoucím na nemovitostech zapisovaných do katastru nemovitostí, neboť předkupník se může seznámit s obsahem smlouvy prostřednictvím sbírky listin (stejně tak např. v případě podílu ve společnosti s ručením omezeným, kdy lze využít možnosti nahlédnutí do sbírky listin vedené rejstříkovými soudy). Výsledkem úspěšné žaloby bude v tomto případě rozhodnutí nahrazující uzavření kupní smlouvy, přičemž smlouva bude uzavřena dnem nabytí právní moci rozsudku. Text smlouvy bude ve

337 Ust. § 2144 odst. 1 NOZ stanoví: „*Je-li předkupní právo zřízeno jako právo věcné, opravňuje předkupníka domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabyt koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl.*“

338 HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8. s. 123–124.

339 Opačný názor viz JERÁBEK, Jakub. Uplatnění nároků z porušení smluvního předkupního práva k nemovitosti dle SOZ a NOZ. [online] *EPRAVO.CZ Magazine*. 2017, č. 2. s. 114. [cit. 15. 12. 2018]. Dostupné z [https://www.epravo.cz/\\_dataPublic/data/E-pravo\\_mag/2017\\_E2\\_web.pdf](https://www.epravo.cz/_dataPublic/data/E-pravo_mag/2017_E2_web.pdf).

340 SVOBODA, Karel, SMOLÍK, Petr, LEVÝ, Jiří, ŠÍNOVÁ, Renáta a kol. *Občanský soudní řád. Komentář.* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-673-9. s. 687–688.

výroku rozsudku obsažen či bude tvořit jeho přílohu. Tento postup je za předpokladu znalosti podmínek smlouvy nejvýhodnějším, resp. nejrychlejším, neboť rozsudek současně slouží jako podklad pro zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí.<sup>341</sup>

Právo retraktu zakotvené v ust. § 2145 odst. 1 NOZ vylučuje možnost předkupníka domáhat se náhrady škody vůči dlužníku z titulu, že předkupník věc nenabyl. Je však možné současně uplatnit náhradu škody za náklady, které předkupníku vznikly v důsledku uplatnění práva retraktu vůči nabyvateli věci. Pokud by však předkupní právo, ač věcněprávní povahy nebylo ve veřejném seznamu v době nabytí vlastnického práva koupěchtivým zapsáno a nabyvatel by je nezjistil, ani nemohl z okolností zjistit, zůstala by předkupníku pouze možnost uplatňovat právo na náhradu škody. Činil by tak vůči dlužníku obdobně, jako je tomu v případě předkupního práva obligační povahy s tím, že právo retraktu je v tomto případě vyloučeno.<sup>342</sup>

Vzhledem k zakotvení zákonné rozvazovací podmínky (ust. § 2145 NOZ) vyvstává otázka, jaký je vzájemný vztah práva retraktu a zákonné rozvazovací podmínky. V praxi mohou nastat různé situace, kdy rozhodující je okamžik uplatnění předkupního práva předkupníkem. Podle tohoto okamžiku vznikají různé právní následky, přičemž v některých případech je na místě aplikovat ust. § 2145 NOZ a jindy naopak právo retraktu dle ust. § 2144 odst. 1 NOZ. Níže uvedené příklady vztahují k nemovitostem evidovaným v KN, neboť ty jsou nejčastějším případem předkupního práva věcné povahy a lze u nich předpokládat naplnění zákonné rozvazovací podmínky na základě principu publicity zápisu v KN.

1) Uplatní-li předkupník své předkupní právo vůči dlužníku ještě před převodem věci na koupěchtivého, resp. před provedením vkladu vlastnického práva v KN, dojde k naplnění zákonné rozvazovací podmínky, smlouva mezi dlužníkem a koupěchtivým zaniká a současně předkupník získává právo na převedení nemovité věci do svého vlastnictví. Tento postup vyžaduje vědomost předkupníka o podmínkách smlouvy ještě před provedením vkladu vlastnického práva v KN a nebude tedy zřejmě příliš častý.

---

341 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 9. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1875/2005: „*Jestliže oprávněný spoluvlastník, jehož předkupní právo bylo porušeno, učiní (byť i v návrhu na zahájení řízení) nabyvateli podílu nabídku na odkoupení podílu, a ten jeho návrh nepřijme, nic nebrání tomu, aby se oprávněný domáhal žalobou u soudu nahrazení projevu vůle nabyvatele jeho návrh na uzavření smlouvy přijmout, resp. se může domáhat uzavření smlouvy odpovídajícího znění. Právní mocí rozsudku nahrazujícího prohlášení vůle je kupní smlouva uzavřena.*“

342 Viz kap. č. 4.3.3 Objekt předkupního práva věcné povahy a princip publicity.

Pokud k takovéto situaci přesto dojde, lze očekávat, že dlužník bude nečinný, resp. nevezme zpět již podaný návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch koupěchtivého do KN anebo neučiní kroky k uzavření kupní smlouvy s předkupníkem. V této situaci může předkupník teoreticky podat žalobu na určení dle ust. § 80 OSŘ, v rámci níž se bude domáhat určení toho, že účinky kupní smlouvy uzavřené mezi dlužníkem a koupěchtivým na základě zákonné rozvazovací podmínky pominuly.<sup>343</sup> Následně pak bude třeba podat žalobu na nahrazení projevu vůle dle ust. § 161 odst. 3 OSŘ podanou vůči dlužníku, jejímž prostřednictvím se bude předkupník na dlužníku domáhat převedení věci do svého vlastnictví. Tento postup je zatím pouze teoretický a ze strany soudů dosud nebylo precedentně řešeno, jak by měl předkupník v této situaci postupovat.<sup>344</sup> Za těchto okolností by tak s ohledem na rychlejší a jasnější postup bylo možno doporučit předkupníku spíše vyčkání na zápis vlastnického práva v KN ve prospěch koupěchtivého a následně uplatnění práva retraktu dle ust. § 2144 odst. 1 NOZ.

2) Bylo-li již vlastnické právo k věci převedeno na koupěchtivého, resp. byl-li již proveden vklad v KN, je na místě uplatnit právo retraktu dle ust. § 2144 odst. 1 NOZ. S ohledem na existenci zákonné rozvazovací podmínky však mohou nastat určité pochybnosti stran toho, zda je koupěchtivý nadále oprávněným vlastníkem nemovitosti a zda se vůči němu může předkupník platně domoci převodu vlastnického práva dle ust. § 2144 odst. 1 NOZ, tedy zda uplatněním práva retraktu nedochází ke zrušení smlouvy mezi dlužníkem a koupěchtivým na základě naplnění zákonné rozvazovací podmínky. Při řešení tohoto problému je třeba vycházet z toho, že předkupní právo musí být uplatněno vždy vůči dlužníku, nikoliv vůči koupěchtivému. To znamená, že samotným podáním žaloby dle ust. § 2144 odst. 1 NOZ, kdy pasivně legitimován je koupěchtivý, nedojde k platnému uplatnění předkupního práva, tudíž smlouva mezi předkupníkem a dlužníkem zůstává platná.<sup>345</sup>

---

343 JEŘÁBEK, Jakub. Uplatnění nároků z porušení smluvního předkupního práva k nemovitosti dle SOZ a NOZ. [online] *EPRAVO.CZ Magazine*. 2017, č. 2. s. 114. [cit. 15. 12. 2018]. Dostupné z [https://www.epravo.cz/\\_dataPublic/data/E-pravo\\_mag/2017\\_E2\\_web.pdf](https://www.epravo.cz/_dataPublic/data/E-pravo_mag/2017_E2_web.pdf).

344 Tamtéž.

345 BAUDYŠ, Petr. Porušení předkupního práva u nemovitostí. *Právní rozhledy*. 2016, č. 9. s. 333. In Beck-online [online právní informační systém]. Nakladatelství C. H. Beck [cit. 18. 2. 2019]. Dostupné z <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembgpxa4s7hfpxgxtgmzq&groupIndex=1&rowIndex=0>.

Předkupník má vedle práva retraktu možnost učinit rozhodnutí, že své předkupní právo věcné povahy neuplatní, resp. že jej nebude vymáhat. Tehdy mu zůstane předkupní právo zachováno pro případ dalšího převodu věci novým vlastníkem. Předkupník tak má v podstatě dvě možnosti, jak může své předkupní právo uplatnit, i když druhá z uvedených je nejistá anebo minimálně není jisté, kdy nastane, neboť nový nabyvatel si může věc ponechat či převést ji až v budoucnu, a to nejisto kdy.

Srovnáme-li úpravu porušení předkupního práva věcné povahy s BGB, tento řeší možnosti obrany předkupníka obdobným způsobem, jako je právo retraktu dle NOZ. V ust. § 1098 odst. 2 BGB stanoví, že vůči třetí osobě má předkupní právo účinky poznámky k zajištění nároku na převedení vlastnictví, který vznikl uplatněním práva.<sup>346</sup> Navíc jsou v německé úpravě podrobně upravena práva nového nabyvatele věci (koupěchtivého), která mu mají zajistit úhradu kupní ceny od oprávněného. Konkrétně je zakotveno právo nového vlastníka odepřít souhlas se zápisem oprávněného jako vlastníka a vydání pozemku, dokud mu není uhrazena jím uhrazená kupní cena ujednaná mezi zavázaným a kupujícím. Byl-li již oprávněný ve veřejném seznamu zapsán, může dosavadní vlastník požadovat nahrazení uhrazené kupní ceny oproti vydání pozemku (ust. § 1100 BGB).<sup>347</sup> Dále je pro případ uplatnění předkupního práva oprávněným, a v důsledku toho ztraceným vlastnictvím kupujícího zakotveno právo kupujícího býti zproštěn svého závazku uhradit dlužnou kupní cenu zavázanému. Byla-li již však tato kupní cena uhrazena, nemůže jí kupující žádat zpět (ust. § 1102 BGB).<sup>348</sup>

---

346 § 1098 (2) BGB: (2) „*Dritten gegenüber hat das Vorkaufsrecht die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechts entstehenden Anspruchs auf Übertragung des Eigentums.*“ (překlad viz SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 151.)

347 § 1100 BGB: „*Der neue Eigentümer kann, wenn er der Käufer oder ein Rechtsnachfolger des Käufers ist, die Zustimmung zur Eintragung des Berechtigten als Eigentümer und die Herausgabe des Grundstücks verweigern, bis ihm der zwischen dem Verpflichteten und dem Käufer vereinbarte Kaufpreis, soweit er berichtigt ist, erstattet wird. Erlangt der Berechtigte die Eintragung als Eigentümer, so kann der bisherige Eigentümer von ihm die Erstattung des berechtigten Kaufpreises gegen Herausgabe des Grundstücks fordern.*“ (překlad viz SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 151.)

348 § 1102 BGB: „*Verliert der Käufer oder sein Rechtsnachfolger infolge der Geltendmachung des Vorkaufsrechts das Eigentum, so wird der Käufer, soweit der von ihm geschuldete Kaufpreis noch nicht berichtigt ist, von seiner Verpflichtung frei; den berechtigten Kaufpreis kann er nicht zurückfordern.*“ (překlad viz SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 151.)

Právo retraktu vážící se k předkupnímu právu věcné povahy znal i OZO. Ten v ust. § 1079 stanovil, že „*je-li tu věcné právo předkupní, může být zcizená věc požadována zpět od osoby třetí a s touto osobou se nakládá podle toho, byla-li její držba poctivá nebo nepoctivá.*“<sup>349</sup> Vedle žaloby na vydání věci vůči koupěchtivému měl v době účinnosti OZO předkupník rovněž právo žalovat přímo dlužníka jako osobu porušující svůj závazek, a to žalobou na plnění povinnosti z předkupního práva, anebo žalobou na náhradu škody. Tyto žaloby nebyly právem retraktu vyloučeny a oprávněný si tak mohl zvolit, kterou z výše uvedených možností využije.<sup>350</sup>

#### **6.4. Následky porušení zákonného předkupního práva**

Jak již bylo uvedeno na jiném místě této práce, je třeba pod režim předkupního práva věcné povahy řadit i všechna zákonná předkupní práva. To platí i pro následky jeho porušení, kdy oprávněný ze zákonného předkupního práva může využít právo retraktu dle ust. § 2144 odst. 1 NOZ, případně své právo uplatnit až s dalším převodem věci novým nabyvatelem.

V případě porušení zákonného předkupního práva je na rozdíl od porušení předkupního práva smluvního navíc následkem relativní neplatnosti právního jednání, resp. smlouvy uzavřené mezi dlužníkem a koupěchtivým (ust. § 586 NOZ), a to jak v případě předkupních práv zakotvených v právních předpisech soukromého práva, tak v případě většiny zákonných předkupních práv vyplývajících z předpisů práva veřejného.<sup>351</sup> Předkupník by na základě výše uvedeného teoreticky mohl využít žalobu na určení neplatnosti právního jednání (tj. smlouvy uzavřené mezi dlužníkem a koupěchtivým) dle ust. § 80 OSŘ. Avšak vzhledem k tomu, že pro úspěšnost žaloby je třeba prokazovat naléhavý právní zájem, mám za to, že žaloba by mohla být zamítnuta z důvodu existence jiných efektivních prostředků právní obrany, konkrétně práva retraktu dle ust. § 2144 odst. 1 NOZ. Obdobně lze tento závěr aplikovat na případnou určovací žalobu, v níž by se předkupník dovolával neplatnosti smlouvy uzavřené mezi dlužníkem

---

349 HARTMANN, Antonín, ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl IV. (§§ 859–1089). Praha: Linhart, 1936. Komentáře velkých zákonů československých. s. 825.

350 Tamtéž.

351 Viz kap. č. 4.5.3 Ostatní případy zákonného předkupního práva.



a koupěchtivým na základě uplatnění zákonné rozvazovací podmínky dle ust. § 2145 NOZ. Prakticky by navíc tento nástroj nepřinesl předkupnímu uspokojení jeho primárního zájmu, a to nabytí vlastnického práva k věci, neboť vyslovením neplatnosti smlouvy uzavřené mezi dlužníkem a koupěchtivým by jeho předkupní právo zůstalo nadále pasivním a bylo by třeba žalovat následně dlužníka formou žaloby nahrazující projev vůle učinit nabídku, resp. uzavřít smlouvu dle ust. § 161 odst. 3 OSŘ.<sup>352</sup> Vzhledem k výše uvedenému mám za to, že i v případě zákonných předkupních práv je pro předkupníka výhodnější zvolit postup spočívající ve využití práva retraktu.

## 6.5. Následky porušení smluvního předkupního práva v obchodních společnostech

Následkem porušení předkupního práva sjednaného v zakladatelském právním jednání je neplatnost takového jednání. U akciové společnosti výše uvedené výslovně vyplývá z ust. § 271 odst. 3 ZOK: „*Je-li převoditelnost akcií omezena jinak než souhlasem orgánu obchodní společnosti a převede-li akcionář akcie v rozporu s daným omezením, je převod akcií neplatný.*“ Otázkou je, zda se má jednat o neplatnost relativní, či absolutní. Omezení převoditelnosti akcií na jméno předkupním právem slouží k ochraně zájmů ostatních akcionářů, kteří mohou mít zájem na přednostním získání akcií společnosti, resp. k ochraně společnosti samotné, a to před vstupem nežádoucích třetích osob do její vlastnické struktury. Vzhledem k výše uvedenému mám za to, že je na místě aplikovat zásadu zakotvenou v ust. § 586 NOZ, které stanoví, že „*je-li neplatnost právního jednání stanovena na ochranu zájmu určité osoby, může vznést námitku neplatnosti jen tato osoba*“.<sup>353</sup>

U společnosti s ručením omezeným zákon o následku porušení omezení převoditelnosti podílu zakladatelským právním jednáním, je-li tento omezen jinak než souhlasem orgánu společnosti, nehovoří. Na základě *analogie legis* je však možné aplikovat zásadu uvedenou v ust. § 271 odst. 3 ZOK jakožto *lex specialis* k obecné

352 Viz kap. č. 6.3. Následky porušení smluvního předkupního práva věcné povahy.

353 Blíže viz ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CIILEČEK Filip, KUHN, Petr, ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-540-4. s. 529–530. Opačný názor zastává V. Janošek. In JANOŠEK, Vladimír. Smluvní předkupní právo k obchodnímu podílu. Nihil novi sub sole? *Obchodněprávní revue*. 2015, roč. 7, č. 1. ISSN 1803-6554. s. 1.

úpravě předkupního práva v NOZ, a tedy vyvodit neplatnost jednání rozporného s předkupním právem.<sup>354</sup>

Následek porušení předkupního práva sjednaného ve smlouvě o převodu podílu či akcií na jméno, resp. sjednaného mimo zakladatelské právní jednání, bude shodný jako v případě porušení předkupního práva obligační povahy, tedy předkupníkovi vznikne oprávnění domáhat se na dlužníku náhrady škody.<sup>355</sup>

## 6.6. Promlčení nároků vzniklých z porušení předkupního práva

Předkupní právo jako takové nepodléhá promlčení, promlčují se však nároky vzniklé z porušení předkupního práva. Tyto nároky se promlčují v obecné tříleté promlčecí lhůtě (ust. § 629 NOZ), která je na rozdíl od předchozí právní úpravy pojata jako subjektivní. Promlčecí lhůta počíná běžet dnem, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé, to je dnem, kdy se oprávněná osoba dozvěděla o okolnostech rozhodných pro počátek běhu promlčecí lhůty nebo kdy se o nich dozvědět měla a mohla (ust. § 619 odst. 1 a 2 NOZ). Okolností rozhodnou pro počátek běhu promlčecí lhůty je porušení předkupního práva. Dle právní nauky<sup>356</sup> a judikatury (vážící se k předchozí právní úpravě)<sup>357</sup> dochází k porušení předkupního práva okamžikem, kdy koupěchtivý získá vlastnictví věci a závazek již není možné splnit. Nejdříve tímto okamžikem může dojít k počátku běhu obecné promlčecí lhůty, přičemž předmětem dokazování bude, jakým okamžikem se předkupník mohl a měl o takovéto okolnosti dozvědět.

Dále je třeba aplikovat zvláštní ustanovení upravená v § 631 a násl. NOZ dle druhu předkupního práva, resp. dle typu nároku. Půjde-li o nárok z předkupního práva věcné povahy k nemovité věci zapisované do KN, promlčí se za deset let ode dne, kdy mohlo být právo vykonáno poprvé (ust. § 631 NOZ). Promlčecí lhůta v tomto případě počne

---

354 ČERNÁ, Stanislava. Vedlejší dohody (sideletters) společníků kapitálových společností. *Obchodněprávní revue*. 2011, roč. 3, č. 1. ISSN 1803-6554. s. 1.

355 Následkem porušení zákonného předkupního práva k uvolněnému podílu dle ust. § 213 odst. 1 ZOK bude relativní neplatnost smlouvy uzavřené s koupěchtivým. (Viz kap. č. 4.5.3 Ostatní případy zákonného předkupního práva.)

356 HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8. s. 123–124. Dále PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. s. 2170.

357 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2010, sp. zn. 33 Cdo 3371/2008.

běžet dnem následujícím po dni, k němuž vznikly účinky vkladu práva do KN ve prospěch koupěchtivého.

Právo na náhradu škody v případě předkupního práva obligační povahy se promlčí v obecné tříleté promlčecí lhůtě, přičemž její počátek počne běžet okamžikem, kdy se předkupník dozví o škodě a osobě, která za ní odpovídá (ust. § 620 odst. 1 NOZ). Nejpozději se právo na náhradu škody promlčí za deset let ode dne, kdy škoda vznikla (ust. § 636 odst. 1 NOZ).

Právní nároky vzniklé z porušení předkupního práva mohou dle mého názoru uplatňovat též právní nástupci osoby oprávněné, ať již se jedná o právo smluvní či zákonné, neboť osobní povaha předkupního práva byla novou právní úpravou překonána.<sup>358</sup>

---

358 Viz kap. č. 3.5.2 Převod a přechod povinností z předkupního práva.

## 7. Shrnutí důsledků nové právní úpravy předkupního práva a úvahy de lege ferenda

Aktuální právní úprava předkupního práva reaguje na praktické zkušenosti s dosavadní úpravou, která nedokonalostí vedla k různým interpretacím a k celkové právní nejistotě. Nová ustanovení vycházejí sice i nadále z předchozí právní úpravy, ale také podstatnou měrou přihlíží k propracované právní úpravě německé (ust. § 463–473 BGB).<sup>359</sup> Níže se pokusím shrnout nejdůležitější body nové právní úpravy a vyvodit důsledky s tím spojené. Dále se zabývám úvahami de lege ferenda.

### 7.1. Opuštění principu osobní povahy předkupního práva<sup>360</sup>

Za významný krok vpřed považuji opuštění principu osobní povahy předkupního práva. Na základě uvedeného mají strany předkupněprávního vztahu možnost ujednat si zcizitelnost předkupního práva či dědění závazku, je-li předkupní právo zřízeno jako obligační. Pojetí předkupního práva jako práva majetkové povahy lépe odpovídá současným tržním vztahům a přináší flexibilitu do nastavení předkupněprávního vztahu dle potřeb smluvních stran.

V důsledku opuštění osobního pojetí předkupního práva je navíc možno dovodit, že oprávnění z předkupního práva podléhá dědictví. Oprávnění z předkupního práva rovněž přechází na právní nástupce právnické osoby. Předkupní právo tak lze zajistit ve prospěch všech vlastníků (např. sousední nemovitosti) a není ohroženo smrtí předkupníka nebo zánikem právnické osoby. Dříve v takovém případě předkupní právo zanikalo, čímž došlo k nevýhodnému postavení dědice nebo nástupce zaniklé právnické osoby. Pro nastupující právnickou osobu mohl takový zánik předkupního práva znamenat někdy až fatální důsledky, neboť nemohla vstoupit do právních vztahů svého předchůdce.<sup>361</sup> Předchozí právní úprava navíc byla v této otázce pojímána jako kogentní, což dle mého názoru bylo z hlediska soukromého práva a principu autonomie vůle nevyhovující.

---

359 ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2. s. 826.

360 Viz kap. č. 3.5.2 Převod a přechod povinností z předkupního práva.

361 SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2008. ISBN 978-80-7201-715-7. s. 24.

## **7.2. Výslovné zakotvení možnosti sjednat předkupní právo i mimo souvislost s kupní smlouvou<sup>362</sup>**

Zakotvením ust. § 2140 odst. 2 NOZ, jenž připouští sjednání předkupního práva i mimo souvislost s kupní smlouvou, došlo k tomu, že institut předkupního práva lze využít pro širší okruh smluvních vztahů či zcela samostatně bez nutnosti uzavírat smlouvu hlavní. Oproti předchozí právní úpravě s touto možností nově počítá sám zákon a není třeba dovozovat ji pouze výkladem navíc s pochybnostmi, zda je toto možné i v případě předkupního práva věcné povahy.

## **7.3. Rozšíření objektu předkupního práva věcné povahy nad rámec nemovitostí zapisovaných do KN<sup>363</sup>**

Předkupní právo věcné povahy lze nově zřídit i tehdy, je-li jeho předmětem nemovitost, která nepodléhá zápisu do KN, věc movitá či jakákoliv jiná věc, která může být předmětem předkupního práva. Byl tak opuštěn striktní požadavek publicity předkupních práv zřízených jako věcných omezený navíc pouze na nemovitosti zapisované do KN. Prakticky je rozšíření okruhu věcí, u nichž lze zřídit předkupní právo věcné povahy přínosné, neboť smluvním stranám umožňuje dosáhnout věcněprávních účinků bez ohledu na předmět, k němuž se předkupní právo váže. Nezbytné setrvání na ústavněprávně zakotveném principu ochrany třetích osob však bylo zachováno, což v důsledku znamená, že třetí osoba přebírá závazek z předkupního práva věcné povahy pouze tehdy, měla-li a mohla-li je z okolností zjistit anebo ujednají-li si to smluvní strany. Vůči třetí osobě, která nabyla věc zatíženou předkupním právem věcné povahy bez toho, aby byla s existencí předkupního práva seznámena (či musela být seznámena), není rovněž možné využít práva retraktu dle ust. § 2144 odst. 1 NOZ.

## **7.4. Rozšíření objektu předkupního práva i na věci nehmotné povahy<sup>364</sup>**

Nové právní pojetí věci přineslo zjednodušení v oblasti předkupního práva smluvní povahy v případech, kdy smluvní strany sjednávají předkupní právo k věcem nehmotné povahy, např. předkupní právo k pohledávce či k podílu ve společnosti s ručením

362 Viz kap. č. 4.4.3 Předkupní právo sjednané mimo souvislost s kupní smlouvou.

363 Viz kap. č. 4.3.3 Objekt předkupního práva věcné povahy a princip publicity.

364 Viz kap. č. 1.4. Objekt předkupního práva.

omezeným. Obecná úprava předkupního práva je tak použitelná na tyto vztahy přímo, nikoliv jen pomocí *analogie legis*.

## **7.5. Změny v oblasti zákonného předkupního práva podílových spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu**

Právní úprava zákonného předkupního práva podílových spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu prošla počínaje 1. 1. 2014 výraznými změnami. V období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2017 došlo v podstatě k odstranění institutu zákonného předkupního práva podílových spoluvlastníků, a to až na výjimky.<sup>365</sup> Od 1. 1. 2018 je účinná právní úprava po novele občanského zákoníku č. 460/2016 Sb., která navrátila institut do jeho dřívější podoby za účinnosti OZ 1964.<sup>366</sup>

Podstatným rozdílem oproti úpravě OZ 1964 je, že předmětem zákonného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu jsou pouze věci nemovité. Toto zúžení působnosti zákonného předkupního práva spoluvlastníků považuji za vhodné. V případě spoluvlastnictví nemovitých věcí je ochrana stávajících spoluvlastníků na místě. Právě u spoluvlastnických vztahů k nemovitostem lze očekávat nejvíce možných sporů mezi spoluvlastníky, což je dáno vysokou hodnotou nemovitostí a rovněž vysokými udržovacími náklady. Zvýšené ochrany je třeba zejména tehdy, jedná-li se o nemovitost, kde spoluvlastníci zároveň bydlí. U spoluvlastnictví věcí, které nejsou věcmi nemovitými oproti tomu není zákonná ochrana nezbytná a je na místě ponechat zřízení předkupního práva na vůli spoluvlastníků. Obdobná právní úprava je také ve většině dalších evropských států, které si institut zákonného předkupního práva spoluvlastníků ponechaly.<sup>367</sup>

Za ne příliš zdařilý oproti tomu považuji obecný dopad zákonného předkupního práva na veškeré spoluvlastnictví bez zřetele na způsob vzniku spoluvlastnického vztahu. Dle mého názoru by bylo vhodnější, aby se zákonné předkupní právo vztahovalo pouze na případy, kdy spoluvlastnictví vzniká nezávisle na vůli spoluvlastníků, obdobně jako to činila právní úprava účinná před novelou NOZ 2016.

<sup>365</sup> Viz kap. č. 4.5.2 c) Zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu dle právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2017.

<sup>366</sup> Viz kap. č. 4.5.2 d) Zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu po novele NOZ 2016.

<sup>367</sup> Viz kap. č. 4.5.2 a) Zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu z pohledu kritiky.

Je-li spoluvlastnictví založeno smlouvou, pak si v rámci sjednávání smluvních podmínek mohou budoucí spoluvlastníci předkupní právo sjednat. Zakládají-li spoluvlastníci spoluvlastnický vztah ze své vlastní vůle, nastavují při tom vzájemné právní vztahy z něho plynoucí. Tím spíše lze tedy očekávat jejich povědomost o právní úpravě, a tedy i o možnosti využití institutu předkupního práva. Současně však nelze očekávat, že by možnost upravit předkupní právo smluvně mohla nahradit institut zákonného předkupního práva tam, kde spoluvlastnictví vzniká na základě právní skutečnosti, např. smrtí zůstavitele. Pro běžného občana bez zvláštního právního povědomí, který se do spoluvlastnického vztahu dostane bez své vlastní vůle, nemusí být institut předkupního práva vůbec znám. Právě pro tyto případy je dle mého názoru na místě ochrannou funkci předkupního práva aplikovat.

S ohledem na výše uvedené považuji *de lege ferenda* za vhodné setrvat na zúžení dopadu zákonného předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu pouze na nemovité věci s tím, že zákonné předkupní právo by se dle mého názoru mělo uplatnit pouze tehdy, bylo-li spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit.

Na rozdíl od právní úpravy účinné před novelou NOZ 2016 není doba trvání předkupního práva zákonem omezena. Stanovením omezené doby trvání ztrácí institut zákonného předkupního práva z velké části svoji efektivitu, neboť jak již bylo řečeno na jiném místě této práce, posečkáním na její uplynutí lze závazek z předkupního práva snadno obejít. Návrat k neomezené době trvání předkupního práva tak lze hodnotit kladně.

Oproti právní úpravě OZ 1964 je přínosem aktuální právní úpravy výslovné vztahení zákonného předkupního práva podílových spoluvlastníků i na bezúplatné převody, čímž by mělo být zamezeno obcházení institutu předstíranými bezúplatnými převody a současně se ochranná funkce předkupního práva uplatní i pro případ darování. Výjimky platí pro osoby blízké, nikoliv pro ostatní spoluvlastníky jak bylo stanoveno před novelou NOZ 2016. V důsledku tak může být zabráněno kumulaci podílů v rukou jednoho spoluvlastníka.

Kritiku si vysloužily obě výše nastíněné verze právní úpravy, a to z řad odborných i z řad laické veřejnosti. Oprávněnost kritiky lze spatřovat i v tom, že časté změny právní úpravy vedou k právní nejistotě a prolomení důvěry v právní řád.

Považuji ještě za vhodné zmínit na tomto místě důsledky absence přechodného ustanovení v novele, jež by upravovalo spoluvlastnické vztahy vzniklé před její účinností. Absence přechodného ustanovení totiž postavila do nevýhodného postavení osoby, které spoluvlastnický podíl nabyly v období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2017 a spoléhaly na neexistenci zákonného předkupního práva.<sup>368</sup> Aplikace novelizované právní úpravy předkupního práva spoluvlastníků i na předkupní práva vážící se ke spoluvlastnickému podílu nabytému před její účinností představuje zásah do ochrany práv spoluvlastníků, kteří byli v dobré víře, že se na jejich spoluvlastnický vztah předkupní právo nevztahuje a na tento stav spoléhali. Situace, k níž došlo nezavedením přechodného ustanovení o vyloučení aplikace nové právní úpravy na spoluvlastnické vztahy, k jejichž vzniku došlo v období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2017, představuje odchýlení se od zásady plné neretroaktivity.<sup>369</sup> Domnívám se, že v textu samotné novely NOZ 2016 měla být aplikace novelizované právní úpravy na spoluvlastnické podíly nabyté v období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2017 vyloučena. Pokud by však předmětné ustanovení bylo přijato až dodatečně, bylo by dle mého názoru možno očekávat ještě větší nepřehlednost již tak dosti složité právní úpravy, nehledě na znevýhodnění osob převádějících předmětný podíl před přijetím takové uvažované novely.

---

368 Realitní kanceláře například spatřují problém v prodeji garážových stání, kdy garáž je často vymezena v prohlášení vlastníka jako jednotka, která náleží do spoluvlastnictví majitelů bytových jednotek v domě. Počet spoluvlastníků dosahuje někdy až mnoha desítek. V případě prodeje bytové jednotky spolu s garážovým stáním je tak prodej garážového stání značně komplikovaný vzhledem k povinností plynoucím ze zákonného předkupního práva spoluvlastníků. In SVOBODA, Jakub. Komplikace pro lidi, kteří chtějí prodat byt s garáží. Spoluvlastníci mají předkupní právo. *Novinky.cz*. [online]. Vydavatelství Právo. Příspěvek z 6. 2. 2018. [cit. 17. 8. 2018]. Dostupné z <https://www.novinky.cz/finance/462600-komplikace-pro-lidi-kteri-chteji-prodat-byt-s-garazi-spoluvlastnici-maji-predkupni-pravo.html>.

369 Ta je vyjádřením ideí, že pokud za účinnosti staré právní úpravy vznikl nositelům práv určitý právní stav, který je jim příznivý, nová právní úprava tento stav respektuje a zachovává. In LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-529-9. s. 2317–2318.



## 7.6. Zavedení nových zákonných předkupních práv

Nová právní úprava zakotvila několik nových zákonných předkupních práv, jež jsou neodmyslitelně provázána s novou právní úpravou závazkových právních vztahů i věcných práv. O jednotlivých předkupních právech založených novou právní úpravou pojednávám na jiném místě této práce.<sup>370</sup>

Přínos spatřuji zejména v zakotvení předkupního práva vlastníka pozemku a vlastníka stavby (ust. § 3056 NOZ). Toto předkupní právo vyplývající ze zásady *superficies solo cedit* vede ke sjednocení vlastníků půdy a pozemků, a tím v důsledku toho ke sjednocení struktury vlastnických vztahů a k jejich zjednodušení.

Nová právní úprava předkupního práva nájemce k jednotce vzniklé rozdělením zakotvená v ust. § 1187 odst. 1 NOZ pak zlepšuje postavení nájemce, kdy oproti předchozí právní úpravě obsažené v ust. § 22 bytového zákona lze hovořit o pravém předkupním právu, nikoliv pouze o právu na přednostní nabídku koupě.<sup>371</sup>

Pro úplnost lze z pohledu *de lege ferenda* doplnit, že i pro další zákonná předkupní práva by měla být stanovena zásada vztahující zákonné předkupní právo též na bezúplatné převody, jak to nyní činí ust. § 2124 odst. 2 NOZ ve vztahu k zákonnému předkupnímu právu spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu a jak to činila právní úprava před novelou NOZ 2016.

## 7.7. Změny týkající se splnění závazku z předkupního práva

V otázce splnění závazku z předkupního práva a obecně v oblasti realizace předkupního práva přinesla nová právní úprava jasnější pravidla a přiblížila institut předkupního práva jeho tradičnímu pojetí. Toho bylo dosaženo stanovením jasného požadavku na reálnou existenci koupěchtivého a vedle toho stanovením pevného okamžiku dospělosti závazku vázaného na okamžik uzavření smlouvy s koupěchtivým.

Požadavek reálné existence koupěchtivého v době realizace předkupního práva zajistí dostatečnou míru objektivitu při určení obsahu smlouvy s předkupníkem, když ochrání předkupníka před nepřiměřenými a nepřijatelnými závazky a povinnému naopak zajistí, že dostane cenu, kterou považuje za přijatelnou.<sup>372</sup>

---

370 Viz kap. č. 4.5.3 Ostatní případy zákonného předkupního práva.

371 Tamtéž.

Jasně stanovený okamžik dospělosti závazku pak zamezuje nejasnostem co do stanovení okamžiku vzniku povinnosti dlužníka učinit nabídku. Na druhou stranu představuje povinnost dlužníka uzavřít smlouvu s koupěchtivým ještě před učiněním nabídky určitou překážku pro dojednání smlouvy s koupěchtivým. Koupěchtivý se v mnoha případech nebude chtít vystavovat nejistotě, zda bude smlouva uzavřená s dlužníkem splněna či zda nepozbude po uplatnění předkupního práva účinků v důsledku naplnění zákonné rozvazovací podmínky či smluvně nastavených podmínek. V důsledku výše uvedeného nemusí být pro dlužníka mnohdy snadné nalézt vůbec osobu koupěchtivého. Ovšem i přes toto větší zatížení dlužníka mám za to, že výhody nové právní úpravy nad určitými nevýhodami převažují. Existence konkrétního koupěchtivého je navíc prvkem, který provází nezbytně konstrukci předkupního práva v jeho tradičním pojetí a nelze jej odstranit bez narušení základního mechanismu tohoto institutu.

Zákonodárce naopak ponechal stranou stanovení konečného okamžiku lhůty, do něhož by měl dlužník svoji povinnost z předkupního práva nejpozději splnit. V této souvislosti mám za to, že by bylo vhodné stanovit povinnost dlužníka učinit nabídku „bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy“, a to po vzoru německé právní úpravy. Výše uvedeným by mohlo dojít alespoň k částečnému řešení situace, k níž dochází v důsledku střetu dosavadní judikatury a právní nauky spojující počátek vymahatelnosti předkupního práva s okamžikem převodu vlastnictví na koupěchtivého a nově zavedeného kontraktačního principu u věcí movitých individuálně určených či např. u převodu podílu v s.r.o. Cílem výše nastíněné úvahy je ochrana dlužníka před situací, kdy jeho povinnost dospívá ve stejném okamžiku, jako je porušena, a tím potažmo před nedůvodnými, resp. předčasnými žalobami. Konec lhůty určený převodem vlastnického práva na koupěchtivého by však mohl být i nadále pomůckou pro případy, v nichž není kontraktační princip uplatňován.<sup>373</sup>

Pokud se jedná o nabídku předkupního práva, zde došlo ke konkretizaci požadavků na její obsahové náležitosti (ust. § 2147 odst. 2 NOZ), což je jistě vítaným krokem. Oproti tomu se nezměnil požadavek, aby nabídku činil vždy pouze dlužník, nikoliv třetí

---

372 SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3. s. 75.

373 Viz kap. č. 5.2.2 Povinnost nabídnout věc ke koupi.

osoba, např. koupěchtivý. Mám za to, že by bylo vhodné posílit právní postavení koupěchtivého propůjčením mu možnosti sdělit předkupníkovi obsah smlouvy uzavírané mezi dlužníkem a koupěchtivým s účinky učinění nabídky, a to opět po vzoru německé právní úpravy.<sup>374</sup> Toto řešení spatřuji jako vhodné zejména v případě předkupního práva věcné povahy. Vedlejším důsledkem by mohlo být zabránění budoucích komplikovaných právních vztahů vyvolaných porušením předkupního práva učinit nabídku a využitím práva retraktu ze strany předkupníka a zejména pak ochrana koupěchtivého před nejistotou, že v budoucnu nově nabyté vlastnické právo pozbude.

## 7.8. Zakotvení zákonné rozvazovací podmínky

V důsledku zakotvení zákonné rozvazovací podmínky dle ust. § 2145 NOZ je dlužník chráněn před odpovědností vzniklou z porušení závazku vůči koupěchtivému, uplatní-li předkupník své předkupní právo. Rozvazovací podmínka vyvažuje určitou nevýhodnou pozici dlužníka danou povinností uzavřít smlouvu s třetí osobou (koupěchtivým) dříve, než učiní nabídku. Současně je dlužník veden k tomu, aby koupěchtivého o předkupním právu informoval. Výše uvedené přináší dle mého názoru určité zjednodušení právních vztahů mezi všemi účastníky předkupněprávního vztahu a je jistým vyvážením nevýhody spočívající ve stanovení okamžiku dospělosti závazku až k okamžiku uzavření smlouvy s koupěchtivým.

De lege ferenda by bylo vhodné odstranit pochybení spočívající ve výrazu „*platí, že smlouva je uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva*“. Jak bylo uvedeno na jiném místě této práce, je třeba předmětné ustanovení vykládat s existencí vyvratitelné právní domněnky, nikoliv právní domněnky nevyvratitelné, neboť vědomost koupěchtivého o předkupním právu je třeba prokazovat. Bylo by tedy vhodné zvolit formulaci „*...má se za to, že...*“, jenž je pro vyvratitelnou právní domněnku tradičně užívána.<sup>375</sup>

Vedle výše uvedeného vzbuzuje zakotvení zákonné rozvazovací podmínky určité otázky stran její využitelnosti pro předkupníka v případě porušení předkupního práva. Mohl-li by předkupník využít zákonnou rozvazovací podmínku ve svůj prospěch, pak

374 Viz kap. č. 5.2.5 Nabídka a její náležitosti.

375 K významu formulací používaných v NOZ pro právní domněnky viz ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2. s. 53.

by za předpokladu jejího naplnění a za předpokladu znalosti podmínek smlouvy uzavírané mezi koupěchtivým a dlužníkem předkupníku vznikl prostor pro její využití za účelem určení neplatnosti smlouvy uzavřené mezi dlužníkem a koupěchtivým. Ve spojení s žalobou na nahrazení projevu vůle učinit nabídku, případně s žalobou reivindikační by tato procesní cesta byla určitou alternativou k žalobě na náhradu škody u předkupního práva obligační povahy anebo též u předkupního práva povahy věcné, kde se však stále jeví nejúčinnější právní obranou uplatnění práva retraktu.<sup>376</sup>

### **7.9. Stanovení neúčinnosti určitých typů smluvních ujednání<sup>377</sup>**

K zakotvení ust. § 2146 NOZ, jenž zakládá neúčinnost určitých typů smluvních ujednání, lze říci, že cíl zákonodárce, tj. ochrana předkupníka, je vhodný, nicméně pro jeho dosažení je nutno využít z velké části teleologického výkladu. Následek spočívající v neúčinnosti vymezených ujednání vůči předkupníku je v jistém smyslu nedostačující. Výše uvedené se týká zejména toho, že poté co předkupník neuplatní své předkupní právo obligační povahy z důvodu sjednání nevýhodných (a následně změněných či zrušených) podmínek, je jeho předkupní právo vyčerpáno a zaniká. Domnívám se proto, že by bylo vhodné výslovně stanovit, že nepřijme-li předkupník nabídku z důvodu nevýhodných podmínek kupní smlouvy změněných po nevyužití předkupního práva ve prospěch koupěchtivého, případně obsažených ve smlouvě následně zrušené, má se za to, že nabídka je neplatná. V případě změněných podmínek by měl mít dlužník povinnost učinit ji znovu dle podmínek následně změněných. De lege ferenda stojí za úvahu výslovné zakotvení zásady, dle které ukáže-li se, že cena dohodnutá s koupěchtivým byla nižší než v nabídce, platí pro předkupníka tato nižší cena, a to i tehdy učinil-li přijetí původní nabídky.

### **7.10. Uplatnění předkupního práva<sup>378</sup>**

Právní úprava je co do způsobu uplatnění předkupního práva oproti předchozí právní úpravě podrobnější a dostala určitých změn. Ty se týkají především okamžiku uzavření smlouvy mezi dlužníkem a předkupníkem, kdy nově je vykládáno, že k uzavření kupní smlouvy dochází již přijetím nabídky, a nikoliv až zaplacením kupní

376 Viz kap. č. 6. Následky porušení předkupního práva a možnosti obrany.

377 Viz kap. č. 5.2.4 Neúčinná smluvní ujednání jako ochrana předkupníka.

378 Viz kap. č. 5.2.6 Uplatnění předkupního práva.

ceny věci. Cena však musí být zaplacená v určité lhůtě, jinak předkupní právo zanikne.

Určitý nedostatek právní úpravy lze spatřovat v tom, že není sjednocena právní terminologie. Na některých místech totiž zákon hovoří o uplatnění předkupního práva, zatímco jinde používá termín přijetí nabídky. V případě stanovení zákonných podpůrných lhůt nakonec zákon hovoří pouze o zaplacení kupní ceny věci. Z výše uvedeného plynou určité nejasnosti jednak co do definice pojmu uplatnění předkupního práva a jednak co do zákonných lhůt, v nichž je třeba předkupní právo uplatnit. Mám za to, že by bylo vhodné inspirovat se na tomto místě německou právní úpravou a pojem uplatnění předkupního práva v zákoně výslovně definovat, resp. sjednotit právní terminologii. Ust. § 2147 odst. 2 by tak mohlo být formulováno například tak, že *„uplatní-li předkupník své předkupní právo, uskuteční se koupě mezi prodávajícím a předkupníkem za týchž podmínek, jaké prodávající dohodl s koupěchtivým. Předkupník své předkupní právo uplatní přijetím nabídky.“* Z hlediska formy přijetí nabídky by pak bylo vhodné stanovit, že přijetí nabídky, jejímž předmětem je koupě nemovité věci, vyžaduje písemnou formu. Ust. § 2148 NOZ by na místo zaplacení kupní ceny věci mohlo vázat zákonné podpůrné lhůty na uplatnění předkupního práva a vedle toho výslovně stanovit povinnost zaplatit v rámci těchto lhůt kupní cenu věci. Bylo by tak zřejmé, že v rámci zákonných lhůt je třeba přijmout nabídku (nebude-li nabídka přijata konkludentně) a současně zaplatit kupní cenu věci.

Nová právní úprava nepřinesla řešení případů, v nichž je třeba uzavírat písemnou smlouvu pro účely nabytí vlastnického práva k věci, což se týká zejména nemovitostí zapisovaných do KN a převodu podílu ve společnosti s ručením omezeným. Z tohoto důvodu se domnívám, že by de lege ferenda bylo vhodné výslovně stanovit, že *„prodávající je povinen umožnit předkupníku po uplatnění předkupního práva nabytí vlastnické právo k věci“*, případně, že *„je-li pro nabytí vlastnického práva k věci nezbytné uzavřít smlouvu v určité formě, je takovou smlouvu prodávající povinen s předkupníkem uzavřít bezodkladně po uplatnění předkupního práva.“*

Pro úplnost je třeba doplnit, že novinkou je podmínka společného uplatnění předkupního práva v případech, náleží-li předkupní právo několika osobám společně (ust. § 2141 NOZ). Toto pravidlo inspirované německou právní úpravou vede k zamezení dělení věci, která je předmětem předkupního práva.

## 7.11. Absence právní úpravy upravující souběh předkupních práv

Nová právní úprava nepřinesla řešení otázky kolize jednotlivých předkupních práv. Možnými řešeními souběhu předkupních práv se zabývám v samostatné kapitole.<sup>379</sup> Z pohledu de lege ferenda stojí za úvahu výslovné zakotvení principu priority předkupních práv věcné povahy zapisovaných do veřejného seznamu před právy nezapisovanými a dále principu, že v případě střetu předkupních práv zapisovaných do veřejného seznamu se uplatní princip priority práv dříve zapsaných. Obecným pravidlem dopadajícím na smluvní předkupní práva nepodléhajícími zápisu do veřejného seznamu by pak měl být princip priority dříve vzniklých práv. Pro vyloučení pochybností by bylo možno doplnit zásadu, že předkupní práva založená zákonem mají přednost před předkupními právy založenými smlouvou. Nabyli-li však zákon zakládající zákonná předkupní práva účinnosti až po uzavření smlouvy zakládající smluvní předkupní právo, uplatní se smlouvou založené předkupní právo přednostně. Výše uvedené pravidlo by bylo vhodné zakotvit vzhledem k zavedení nových zákonných předkupních práv novou právní úpravou. K nastíněným principům však lze dospět rovněž výkladem NOZ a obecnými právními zásadami, tudíž jejich výslovné zakotvení v právním řádu by bylo možno vnímat jako příliš kazuistické.

Obdobně není řešena kolize zákonných předkupních práv, a to jak v rovině občanskoprávní, tak v rovině práva veřejného. V případě předpisů veřejného práva by bylo dle mého názoru vhodné stanovit pořadí předkupních práv výslovně v příslušném zákoně, případně výslovně zakotvit přednost předkupního práva dle příslušného zákona před zákonnými předkupními právy zakotvenými v NOZ. Domnívám se, že na úrovni NOZ by měla být výslovně řešena situace střetu zákonných předkupních práv. Řešen by měl být minimálně střet předkupního práva vlastníka pozemku a vlastníka stavby (ust. § 3056 NOZ) s předkupním právem spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu (ust. § 1124 NOZ). Mohlo by být například stanoveno, že *„dlužník je povinen učinit nabídku všem oprávněným z předkupního práva. Uplatní-li předkupní právo více předkupníků, jejichž předkupní právo je založeno tímto zákonem, má přednost předkupní právo vyplývající z ust. § 3056 NOZ“*.

---

379 Viz kap. č. 4.6. Pluralita předkupních práv.

## 7.12. Nároky z porušeného předkupního práva a možnosti obrany<sup>380</sup>

Nová právní úprava nedoznala oproti předchozí úpravě OZ 1964 v oblasti porušení předkupního práva a prostředků právní obrany podstatných změn. Skutkové podstaty porušení předkupního práva a možnosti obrany tak zůstávají v zásadě shodné. Výjimku představují určité nové možnosti předkupníka, které otevírá využití zákonné rozvazovací podmínky dle ust. § 2145 NOZ. Tyto jsou však uvažovány pouze v rovině teoretické a není zatím zřejmé, jak budou posuzovány v rámci soudní v praxe. Je otázkou, zda bude moci zákonnou rozvazovací podmínku a následky s ní spojené využít předkupník ke svému prospěchu, když právní nauka se uceleně shoduje na tom, že důvodem zakotvení zákonné rozvazovací podmínky je především ochrana dlužníka. V tomto směru panují určité nejasnosti, které může odstranit teprve soudní praxe.

Aktuální právní úprava přispěla k odstranění určitých nejasností vázících se k OZ 1964, kdy nyní je nepochybné, že právo reaktu je použitelné pouze v případech předkupních práv věcné povahy. Také zpřesnění pravidel týkajících se realizace předkupního práva sebou přineslo konkretizaci skutkových podstat porušení povinností plynoucích z předkupněprávního vztahu. Příkladem může být zmiňované jasnější vymezení obsahových náležitostí nabídky, což vede k objasnění otázky, v jakých případech se jedná o porušení nabídkové povinnosti.

Aktuální právní úprava neusiluje stejně jako OZ 1964 o vyřešení určitého „slepého místa“ vytýkaného již právní úpravě OZ 1964,<sup>381</sup> jež spočívá v nedostatku právní obrany předkupníka oprávněného z předkupního práva věcné povahy ve fázi mezi uzavřením kupní smlouvy a převodem vlastnictví na koupěchtivého. De lege ferenda by tak bylo vhodné takovouto situaci předvídat a zakotvit pro případ předkupního práva věcné povahy právo předkupníka domáhat se převodu vlastnictví věci na původním vlastníkovi v případě, že již došlo k uzavření smlouvy mezi dlužníkem a koupěchtivým a současně nedošlo k převodu vlastnictví na koupěchtivého. Tato možnost by mohla být omezena pouze pro případ průtahů s převodem vlastnictví, a to např. podmínkou uplynutí určité doby ode dne uzavření smlouvy mezi dlužníkem a koupěchtivým bez toho, aby došlo k převodu vlastnictví na koupěchtivého.

380 Viz kap. č. 6. Následky porušení předkupního práva a možnosti obrany.

381 SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2008. ISBN 978-80-7201-715-7. s. 119.

## Závěr

Cílem mé práce bylo komplexní zpracování tématu předkupního práva se zaměřením na právní úpravu *de lege lata*. Rozbor právní úpravy *de lege lata* prostupuje celým textem práce, a to až na výjimky týkající se historického exkurzu či úvodních kapitol majících za cíl teoretické seznámení se s institutem. Východiskem mé práce je především analýza aktuální právní úpravy provedená za pomoci odborných textů právní nauky a rovněž dosavadní judikatury, zejména sjednocující judikatury Nejvyššího soudu. Do textu práce je začleněno porovnání s předchozí právní úpravou předkupního práva obsaženou v OZ 1964, v zásadních otázkách je pak reflektována právní úprava obsažená v BGB či v OZO.

Na základě výše uvedených přístupů lze shrnout, že právní úprava předkupního práva v OZ 1964 označovaná jako „*velmi kusá a nežádoucně strohá*“<sup>382</sup> je minulostí. Nová právní úprava předkupního práva v NOZ je poměrně podrobná a propracovaná. Je patrné, že zákonodárce reagoval na nejasnosti přetrvávající v době účinnosti OZ 1964 a tyto se v mnoha případech podařilo odstranit. Podobnost aktuální právní úpravy předkupního práva s úpravou německou je nepopíratelná, kdy v některých případech došlo v podstatě k převzetí textu jednotlivých ustanovení BGB. Současně se však tyto právní úpravy v dalších ohledech liší, kdy nejzřejmějším rozdílem je absence právní úpravy zákonného předkupního práva podílových spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu v BGB, dále pak nalézáme dílčí odlišnosti také v právní úpravě smluvního předkupního práva. V práci poukazují na základní odlišnosti, či naopak obdobné pojetí právní úpravy předkupního práva obsažené v OZO jakožto inspiračního zdroje OZ 1964.

Mám-li hodnotit dopady aktuální právní úpravy předkupního práva, je zřejmé, že propracovanější právní úprava přináší snadnější využití tohoto institutu v praxi včetně pomoci předcházet budoucím sporům vyvolaným často nejasným či mnohoznačným výkladem právních předpisů. Smluvní strany získaly pro případ sjednávání předkupního práva snadnější postavení, neboť nejsou ve větší míře zatíženy formulací podmínek smlouvy a mohou se více spolehnout na právní úpravu. Přesto i v nové právní úpravě

---

382 EHLICH, Stanislav. Předkupní právo – ideály a reality. *Bulletin advokacie*. 1997, č. 2. ISSN 1210-6348. s. 30.



nalezneme ustanovení vyvolávající určité nejasnosti a otázky. Jejich řešení přináší již nyní poměrně bohatý odborný právní výklad obsažený zejména v komentářové literatuře. Nezastupitelnou úlohu má v této souvislosti taktéž dosavadní judikatura. Soudní rozhodnutí, na něž v práci odkazuji, se však váží zejména k právní úpravě předkupního práva obsažené v OZ 1964, neboť s ohledem na nepříliš dlouhou dobu účinnosti NOZ lze judikaturu doprovázející novou právní úpravu zatím spíše očekávat. Některá z odkazovaných soudních rozhodnutí přitom již nebude v době účinnosti NOZ vhodné použít, neboť aktuální právní úprava se od té předchozí v určitých hlediscích rozchází.

Kromě jiného jsem se v rámci mnou zvoleného tématu pokusila vystihnout změny týkající se zákonného předkupního práva podílových spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu, a to rovněž s ohledem na novelu NOZ provedenou zák. č. 460/2016 Sb. Zde se nová značně liberální právní úprava účinná k 1. 1. 2014 ve své podstatě rušící obecné zákonné předkupní právo spoluvlastníků neosvědčila. Ukázalo se, že zákonné předkupní právo spoluvlastníků je institutem natolik vžitým do právního řádu, že jej není snadné opustit. Na druhou stranu je návrat k pojetí zákonného předkupního práva spoluvlastníků pro mnohé překvapivým krokem, jemuž je vytýkáno popření diskusí vedených na toto téma před novelou NOZ 2016. Je s politováním, že zákonodárce opustil omezení institutu pouze na spoluvlastnické vztahy vzniklé nezávisle na vůli spoluvlastníků. Zúžení působnosti institutu pouze na spoluvlastnické vztahy k nemovitostem je dle mého názoru naopak vhodné a blíží se řešení ostatních evropských států, které si zákonné předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu ponechaly jako součást svých právních řádů.

V textu práce poukazuji na určité nedostatky aktuální právní úpravy, a to vždy v souvislosti s dílčím tématem. Příkladem mohou být absentující pravidla řešící souběh jednotlivých druhů předkupních práv či nepříliš efektivní následky zakázaných smluvních ujednání. Některé dosud neznámé instituty pak vzbuzují otázky co do jejich použití v praxi, konkrétně zavedení institutu zákonné rozvazovací podmínky a možnosti jejího využití v rámci právní obrany předkupníka. Za předpokladu setrvání na stávající právní úpravě lze očekávat, že zmíněné nedokonalosti či nejasnosti právní úpravy budou postupně odstraněny, a to především prostřednictvím judikatury.

## Seznam použitých zkratek

BGB	Občanský zákoník ve znění vyhlášeném dne 2. ledna 2002 (Spolková sbírka zákonů [Bundesgesetzblatt] I strana 42, 2909, 2003 I strana 738), naposledy pozměněno článkem 7 zákona ze dne 31. ledna 2019 (Spolková sbírka zákonů I str. 54) ( <i>Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54) geändert worden ist</i> )
Exekuční řád	Zák. č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů
Insolvenční zákon	Zák. č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů
Katastrální zákon	Zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
KN	Katastr nemovitostí
Novela NOZ 2016	Zák. č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony
NOZ	Zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Obchodní zákoník	Zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

OSŘ	Zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
OZ 1964	Zák. č. 40/1964, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
OZO / ABGB	Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie / ABGB)
Střední občanský zákoník	Zák. č. 141/1950, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Zák. o veř. rej.	Zák. č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů
Zák. o veřejných dražbách	Zák. č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů
Zák. o vlastnictví bytů	Zák. 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), ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů

## Seznam použitých zdrojů

### Knižní publikace:

BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1.

ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. 2. svazek. Praha: Linde, 2008. ISBN 978-80-7201-68-77.

HARTMANN, Antonín, ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl IV. (§§ 859 – 1089). Praha: Linhart, 1936. Komentáře velkých zákonů československých.

HENDRYCH, Dušan a kol. *Právníký slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-059-1.

HULMÁK, Milan. a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-535-0 IV.

HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8.

KINCL, Jaromír. URFUS, Valentin. SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. ISBN 80-7179-031-1.

LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§1–654). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-529-9.

MACHAČKOVÁ, Jana a kol. *Stavební zákon. Komentář.* 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-558-9.

MALÝ, Karel. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945.* 4. vydání. Praha: Leges, 2010. Student. ISBN 978-80-87212-39-4.

NOVOTNÝ, Petr, BUDÍKOVÁ, Petra, IVIČIČOVÁ, Jitka, KEDROŇOVÁ, Kristina, NOVOTNÁ, Monika, ŠTROSOVÁ, Ilona, ŠTÝSOVÁ, Monika. *Nový občanský zákoník. Smluvní právo.* 2. vydání. Praha: GRADA Publishing, a. s., 2017. ISBN 978-80-271-0609-7.

PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1.

RAKOVSKÝ, Adam, LÍZNEROVÁ, Jana, HAŠČÁK, Josef. *Zákon o veřejných dražbách. Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-712-5.

SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5.

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

SVOBODA, Karel, SMOLÍK, Petr, LEVÝ, Jiří, ŠÍNOVÁ, Renáta a kol. *Občanský soudní řád. Komentář.* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-673-9.

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

ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK Filip, KUHN, Petr, ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, ISBN 978-80-7400-540-4.

ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-547-4.

ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek V. (§ 1721 až 2520). 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-638-9 .

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

### **Odborné články:**

BAUDYŠ, Petr. Porušení předkupního práva u nemovitostí. *Právní rozhledy*. 2016, č. 9. s. 333. In Beck-online [online právní informační systém]. Nakladatelství C. H. Beck. Dostupné z

<https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgzpxa4s7hfpngxztgmzq&groupIndex=1&rowIndex=0>.

ČERNÁ, Stanislava. Vedlejší dohody (sideletters) společníků kapitálových společností. *Obchodněprávní revue*. 2011, roč. 3, č. 1. ISSN 1803-6554. s. 1.

ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, č. 5. ISSN 1210-6410. s. 153.

ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace I. *Ad Notam*. 2006, č. 1. s. 3. In Beck-online [online právní informační systém]. Nakladatelství C. H. Beck. Dostupné z:

[https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?  
documentId=nrptembqgzpwc3s7gfpngxzt&groupIndex=0&rowIndex=0](https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembqgzpwc3s7gfpngxzt&groupIndex=0&rowIndex=0).

ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace II. *Ad Notam*. 2006, č. 2. s. 37. In Beck-online [online právní informační systém]. Nakladatelství C. H. Beck. Dostupné z [https://  
www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?  
documentId=nrptembqgzpwc3s7gfpngxztg4&groupIndex=0&rowIndex=0](https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembqgzpwc3s7gfpngxztg4&groupIndex=0&rowIndex=0).

FIALA, Josef. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*. 1993, roč. 23, č. 10. ISSN 1210-6348. s. 16 – 30.

JANOŠEK, Vladimír. Smluvní předkupní právo k obchodnímu podílu. Nihil novi sub sole? *Obchodněprávní revue*. 2015, roč. 7, č. 1. ISSN 1803-6554. s. 1.

JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*. 1994, č. 5, s. 160. In Beck-online [online právní informační systém]. Nakladatelství C. H. Beck. Dostupné z: [https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-  
view.seam?  
documentId=nrptcojzgrpxa4s7gvpxgxzrgyya&groupIndex=12&rowIndex=0](https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptcojzgrpxa4s7gvpxgxzrgyya&groupIndex=12&rowIndex=0).

JEŘÁBEK, Jakub. Uplatnění nároků z porušení smluvního předkupního práva k nemovitosti dle SOZ a NOZ. [online] *EPRAVO.CZ Magazine*. 2017, č. 2. s. 114. Dostupné z [https://www.epravo.cz/\\_dataPublic/data/E-pravo\\_mag/2017\\_E2\\_web.pdf](https://www.epravo.cz/_dataPublic/data/E-pravo_mag/2017_E2_web.pdf).

KOBER, Jan. Spoluvlastnické předkupní právo v rovině právní normy a v rovině právnědogmatické jako gordický uzel zdejší civilistiky?. *Právník*. 2014, roč. 153, č. 10. ISSN 0231-6625. s. 852.

LAJČÍKOVÁ, Anna. Předkupní právo ve stavebním zákoně a následky jeho porušení. *Právní rozhledy*. 2018, č. 2, s. 65. In Beck-online [online právní informační systém]. Nakladatelství C. H. Beck.

Dostupné z [https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterview-document.seam?](https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrhbpaxa4s7gjpngxzwxguxggyjr&groupIndex=0&rowIndex=0)

documentId=nrptembrhbpaxa4s7gjpngxzwxguxggyjr&groupIndex=0&rowIndex=0.

MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. Znovu k zákonnému předkupnímu právu podílových spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2010, roč. 18, č. 8. ISSN 1210-6410. s. 292 – 295.

NEVRKLA, Luboš. Návrat „obecného“ zákonného předkupního práva u nemovitých věcí. [online] *EPRAVO.CZ Magazine*. Příspěvek z 28. 3. 2017. Dostupné z <https://www.epravo.cz/top/clanky/navrat-obecneho-zakonneho-predkupniho-prava-u-nemovitych-veci-105686.html>.

### **Judikatura:**

Nález Ústavního soudu (I. senátu) ze dne 11. 6. 1997 sp. zn. I. ÚS 279/95

Nález Ústavního soudu ze dne 2. 6. 2011, sp. zn.: IV. ÚS 3719/10

Rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 2011, sp. zn. 31 Cdo 4308/2009

Rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. 31 Cdo 1926/2009

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 17. 5. 1922, sp. zn. Rv I 67/22

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 25. 10. 1929, sp. zn., R I 819/29

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1143/2000



Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 8. 2002, sp. zn. 21 Cdo 2192/2001

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 446/2002

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2002, sp. zn. 30 Cdo 153/2002

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 2. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1599/2003

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 2005, sp. zn. 29 Odo 1339/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 9. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1875/2005

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2008, sp. zn. 22 Cdo 2408/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2009, sp. zn. 33 Cdo 603/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 5. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2241/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2010, sp. zn. 33 Cdo 3371/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2011, sp. zn. 33 Cdo 3982/2009

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 3674/2011

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2015 , sp. zn. 33 Cdo 1777/2013

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 9. 2016, sp. zn. 30 Cdo 789/2016

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 29. 4. 1994, sp. zn. 33 Ca 207/93

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. 4. 1997, sp. zn. 33 Ca 40/97

## **Právní předpisy:**

Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský

Zák. č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

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

Zák. č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku (zákoník mezinárodního obchodu)

Zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zák. č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy

Zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

Zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů

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

Zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

Zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

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

Zák. 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), ve znění pozdějších předpisů

Zák. č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů

Zák. č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů

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

Zák. č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů

Zák. č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstvech, ve znění pozdějších předpisů

Zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů

Zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zák. č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů

Zák. č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů

Zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

Zák. č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů

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

## Ostatní zdroje:

Věcný záměr občanského zákoníku (s úpravami po projednání v odborných komisích LRV a v Legislativní radě vlády), část II § 4 bod 5.1.3

Výkladové stanovisko č. 19 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 - k problematice předkupního práva u bytových jednotek v NOZ

Vyjádření představenstva České advokátní komory ze dne 20. 11. 2014

Občanský zákoník ve znění vyhlášeném dne 2. ledna 2002 (Spolková sbírka zákonů [Bundesgesetzblatt] I strana 42, 2909, 2003 I strana 738), naposledy pozměněno článkem 7 zákona ze dne 31. ledna 2019 (Spolková sbírka zákonů I str 54) (*Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54) geändert worden ist*)[online]. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. Dostupné z <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html#BJNR001950896BJNG000102377>.

Občanský zákoník ve znění vyhlášeném dne 2. ledna 2002 (Spolková sbírka zákonů [Bundesgesetzblatt] I strana 42, 2909, 2003 I strana 738), naposledy pozměněno článkem 4 odst. 5 zákona ze dne 1. října 2013 (Spolková sbírka zákonů I str 3719) (*Civil Code (Bürgerlichen Gesetzbuches) in the version promulgated on 2 January 2002 (Federal Law Gazette [Bundesgesetzblatt] I page 42, 2909; 2003 I page 738), last amended by Article 4 para. 5 of the Act of 1 October 2013 (Federal Law Gazette I page 3719)* [online]. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. Dostupné z [http://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1655](http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1655).

# **Název rigorózní práce v českém jazyce, abstrakt v českém jazyce a tři klíčová slova v českém jazyce**

## **Předkupní právo**

### **Abstrakt**

Práce se zabývá tématem předkupního práva se zaměřením na právní úpravu soukromoprávní. Právní úpravě předkupního práva je v posledních letech věnováno více pozornosti než kdy dříve. V jejím centru stojí zejména zákonné předkupní právo podílových spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu, a to z důvodu častých a podstatných změn právní úpravy.

Práce se zabývá tématem předkupního práva v celé jeho šíři a pojednává o obecné právní úpravě předkupního práva aplikovatelné na předkupní právo zákonné i smluvní. Cílem práce je uceleně zpracovat obsáhlé téma předkupního práva se zaměřením na právní úpravu de lege lata. Součástí textu je porovnání aktuální právní úpravy s právní úpravou obsaženou v předchozím občanském zákoníku. Práce rovněž stručně porovnává aktuální právní úpravu s úpravou německou a okrajově s úpravou obsaženou v obecném zákoníku občanském.

Úvodní části práce obsahují základní charakteristiku institutu předkupního práva v teoretickoprávní rovině a stručný popis vývoje předkupního práva. Následují vybrané otázky platné právní úpravy předkupního práva aplikovatelné na všechny druhy předkupního práva. Nejrozsáhlejší část práce popisuje jednotlivé druhy předkupního práva, to je předkupní právo povahy obligační a věcné a předkupní právo zákonné a smluvní. Každý druh předkupního práva je podrobně charakterizován, případně jsou rozebrány jeho jednotlivé podskupiny. Významná část je věnována předkupnímu právu podílových spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu. Podstatná část textu je rovněž věnována otázkám spojeným se vznikem a zánikem předkupního práva a zejména pak s jeho realizací. Dále práce analyzuje problematiku následků porušení předkupního práva a možností obrany. Závěrem se práce zabývá shrnutím důsledků nové právní úpravy předkupního práva a úvahami z hlediska de lege ferenda.

**Klíčová slova:** předkupní právo, zákonné předkupní právo, smluvní předkupní právo.

# **Název rigorózní práce v anglickém jazyce, abstrakt v anglickém jazyce a tři klíčová slova v anglickém jazyce**

## **Pre-emptive Right**

### **Abstract**

The thesis deals with the theme of Pre-emptive Right focuses on private law legislation. In the last years more than ever, there is more attention payed to Pre-emptive Right legislation. The main core of this is statutory Pre-emptive Right of co-owners to co-ownership share, because of frequent and substantial changes in legislation.

The thesis deals with the theme of Pre-emptive Right in its entire scope and deals with the general Pre-emptive Right legislation applicable to statutory and contractual Pre-emptive Right. The purpose of the thesis is to process the comprehensive topic of Pre-emptive Right according to the positive law. Part of the text is a comparison of current legislation with legislation contained in the previous Civil Code. Thesis also compares current legislation with German legislation and marginally with legislation contained in the General Civil Code.

Introductory parts of the thesis include a basic characteristics of the institute of Pre-emptive Right in the theoretical legal level and a brief description of the development of Pre-emptive Right. Then there are selected questions of current legislation applicable into all types of Pre-emptive Right. The most extensive part of the thesis describes individual types of Pre-emptive Right, it is Pre-emptive Right in personam and in rem and statutory and contractual Pre-emptive Right. Each type of Pre-emptive Right is characterized in detail, possibly described its individual subgroups. Significant part of the text also deals with questions connected with establishing and with termination of Pre-emptive Right and especially with its realization. Further on, the thesis analyzes consequences of infringments of Pre-emptive Rights and possibility of legal defense. Finally, the thesis deals with the summary of impact of current legislation of Pre-emptive Right and considerations from the point of de lege ferenda.

**Keywords:** Pre-emptive Right, Statutory Pre-emptive Right, Contractual Pre-emptive Right.