

## P O S U D E K

diplomové práce Blanky P u g n e r o v é , Na Dračkách 1,  
162 00 Praha 6 na téma

### "Předkupní právo"

Jde o práci v rozsahu 64 stran včetně obsahu a seznamu pramenů, zaměřenou po obsahové stránce na historické právní úpravy předmětného institutu, dále na př<sup>u</sup>kupněprávní vztah, zvláště pak na smluvní předkupní právo a na zákonné předkupní právo, na převod a přechod předkupního práva, jakož i na jeho zánik a uvažovanou úpravu tohoto právního institutu v chystané kodifikaci občanského zákoníku.

Považuji za potřebné již v úvodu svého posudku vyslovit autorce pochvalu za zpracování daného tématu po věcné i formální stránce. Pojednání se zabývá danou problematikou do všech podrobností s odkazy na judikaturu a odbornou literaturu. Ukazuje se, jak dosavadní právní úprava vede k nejednostnosti při interpretaci jednotlivých ustanovení a tím do jisté míry i k právní nejistotě v této sféře. Posluchačka správně upozornila na tyto nedostatky a projevila své vlastní názory na řešení některých sporných otázek.

Vzhledem k odborné úrovni práce, pro kterou bylo potěšením se s jejím textem dopodrobna seznámit, není nic, co by bylo třeba vytknout. Naopak, dala podnět k zamyšlení, jak dále uvedu.

Už při konzultacích s posluchačkou jsme se shodli v názoru, že vzdor systematickému zařazení právní úpravy smluvního předkupního práva pod marginární rubriku "vedlejší ujednání při kupní smlouvě", lze smluvní předkupní právo zříditi i v souvislosti se smlouvami jiného druhu, např. smlouvou nájemní, anebo nezávisle na jiném druhu smluv. Odpovídá to tak názorům v odborné literatuře i v judikatuře. I když na zastávaném názoru v tomto ohledu neohlám nic měnit, přes to si kladu otázku, čím by mohlo být motivováno počínání osoby, která<sup>u</sup> zavazuje někomu jinému, že mu věc nabídne přednostně ke koupi. Ponechávám přitom stranou případy, v nichž tomu ani jinak být nemůže (např. zák.č. 95/1999 Sb.). V případě kupní smlouvy nemovitosti, při níž prodávající prodává kupujícímu sousední pozemek, má za to, že s ohledem na svou znalost osoby nabyvatele, nebude docházet k sousedským sporům a že by neměl být vystaven uvedenému riziku pro případ, kdyby někdejší kupující chtěl takový pozemek

prodat někomu jinému. Neměl jsem doposud možnost setkat se s někým, od něhož bych se mohl dozvědět, co ho k tomu vedlo, aby vzal dobrovolně na sebe závazek z předkupního práva.

Na druhou stranu se zase nabízí otázka, je tím zavázaný ve svém počínání do budoucna tak neúnosně determinován, když už má předem jistého kupujícího, který - chce-li využít svého oprávnění - musí prodávajícímu zaplatit tolik, co někdo jiný, popřípadě splnit i další podmínky? Jde-li v takovém případě jen o směnu věci za peněžní ekvivalent, pak je jedno, od koho jej získá. S tím souvisí i další otázka, kterou je vyjádření "ceny" oprávnění vyplývající z předkupního práva nebo naopak určité znevýhodnění osoby zavázané. V práci je na str. 21 o tom zmínka slovy "předkupní právo lze sjednat úplatně nebo bezplatně". Autorka není v tomto tvrzení sama. V článku prof. Eliáše v časopise *Ad notam* č. 1/2006 s názvem "Předkupní právo jako obligace" na str. 7 uvádí: "Zákon mlčí o úplatě. Leč není pochyb, že za zřízení povinnosti kupujícího, jíž bude ve svém vlastnickém právu omezen, lze smluvit i úplatně nebo slevit na kupní ceně, popřípadně poskytnou jiné protiplnění". Já se ptám, v jaké výši?

Dále by bylo žádoucí se dozvědět, jak se navenek projeví rozdíl v chování oprávněného z předkupního práva v případě, že o koupi věci "zatížené" předkupním právem nemá zájem, takže mu předkupní právo vůči dalšímu nabyvateli věci zůstane zachováno, a případem, kdy ponechá bez akceptace perfektní nabídku ze strany zavázané, protože nemůže splnit požadovanou cenu nebo vedlejší i další podmínky, takže by předkupní právo zaniklo. V prvním ani v druhém případě nijak odlišně nereagoval, zahalil se mlčením. Jde totiž také o to, jak by se v uvedeném případě dalo dosáhnout toho, aby předkupní právo s věcněprávními účinky mohlo být z katastru nemovitostí vymazáno?

Podobná otázka se nabízí také za situace, o níž se posluchačka zmiňuje na str. 39, v případě dovolání se relativní neplatnosti smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu při ignorování předkupního práva spoluvlastníka. Bude-li výrok soudu, že smlouva je neplatná, tak to není výrok, na který by katastrální úřad měl reagovat obnovením zápisu původního spoluvlastníka jako nositele oprávnění k nemovité věci. Podle ustálené praxe podporované judikaturou by se KÚ tak mohl zachovat, kdyby výrok zněl tak, že XY je spoluvlastníkem jedné poloviny nemovitostí zapsaných na LV č. ... k.ú. ....

Jen práce takové úrovně, jakou předvedla autorka v posuzované diplomové práci, může být inspirací a podnětem k řadě otázek, které by si zasluhovaly legislativního řešení.

Považuji práci za plně vyhovující požadavkům kladeným na diplomové práce, doporučuji její obhajobu a hodlotím ji známkou výborně.

31.3.2006

doc.dr. Jiří Mikeš