

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Katedra občanského práva

DIPLOMOVÁ PRÁCE

PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Vedoucí diplomové práce:

Doc. JUDr. Jiří Mikeš

Diplomant:

Blanka Pugnerová

Na Dračkách 1

162 00 Praha 6

2005/2006

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracovala samostatně a prameny, ze kterých jsem čerpala, jsem uvedla, jak je ve vědecké práci obvyklé.

Děkuji Doc. JUDr. Jiřímu Mikešovi za cenné rady a odbornou pomoc, kterou mi poskytl při zpracování této diplomové práce a v průběhu celého studia.

O b s a h :

Kapitola 1. Úvod	4
Kapitola 2. Exkurs do historie předkupního práva.....	5
Kapitola 3. Předkupněprávní vztah	
3.1. Pojem předkupní právo a předkupněprávní vztah.....	7
3.2. Subjekty	10
3.3. Předmět.....	13
3.4. Obsah	15
3.4.1. Práva a povinnosti před uplatněním práva.....	15
3.4.2. Uplatnění předkupního práva.....	18
Kapitola 4. Smluvní předkupní právo	
4.1. Náležitosti ujednání předkupního práva podle občanského zákoníku.....	21
4.2. Modifikace předkupního práva.....	22
4.3. Závazkové předkupní právo.....	25
4.4. Věcné předkupní právo.....	26
4.4.1. Zápis v katastru nemovitostí.....	29
4.5. Následky porušení předkupního práva.....	31
Kapitola 5. Zákonné předkupní právo	
5.1. Základní úprava.....	34
5.2. Předkupní právo spoluvlastníků.....	37
5.3. Právo nájemce na přednostní nabytí bytu.....	39
5.4. Předkupní právo nájemce pozemku v chatové a zahrádkové osadě.....	43
5.5. Předkupní právo státu.....	43
Kapitola 6. Převod a přechod předkupního práva.....	48
Kapitola 7. Zánik předkupního práva	
7.1. Zánik předkupního práva podle občanského zákoníku.....	49
7.2. Zvláštní úprava zániku předkupního práva.....	51
7.2.1. Soudní a správní exekuce.....	51
7.2.2. Veřejná dražba.....	54
7.2.3. Konkurs a vyrovnání.....	56
Kapitola 8. Předkupní právo v novém občanském zákoníku.....	58
Kapitola 9. Závěr.....	59
Seznam použitých zkratk.....	60
Seznam pramenů.....	61

Kapitola 1. Úvod

Předkupní právo je řazeno spíše k okrajovým záležitostem občanského práva. Jeho úprava je doposud stručná a neúplná, a to vyvolává spory o jeho obsahu, uplatnění a funkci. Řada otázek spojených s předkupním právem, která do dnešních dnů byla předložena, nebyla zatím spolehlivě a jednoznačně vyřešena. Nejen různost názorů právních odborníků, ale i změny v judikatuře vyvolávají dojem nejistoty při aplikaci předkupního práva. Právě pro určitou nejasnost tohoto institutu jsem se rozhodla se jím zabývat ve své diplomové práci. Budu se věnovat smluvnímu, ale i zákonnému předkupnímu právu. Smyslem mé práce je především upozornit na různé názory ohledně předkupního práva a na převládající tendence v jeho výkladu.

Zaměřím se především na platnou právní úpravu, nastíním však i historický vývoj institutu předkupního práva a předpokládané změny v novém občanském zákoníku.

Velký prostor v rámci této práce bude věnován povaze předkupního práva a prvkům právního vztahu, tj. subjektům, obsahu a předmětu předkupněprávního vztahu.

Rovněž se zaměřím na předkupní právo smluvní, jehož zákonná úprava je pro pochopení předkupního práva stěžejní. Aplikuje se totiž i na předkupní právo, které nevzniká ze smlouvy, ale ze zákona.

V kapitole o zákonném předkupním právu zmíním odchylky od obecné úpravy předkupního práva, a to nejen u předkupního práva spoluvlastníků, ale též státu, nájemců bytů a pozemků v zahrádkových a chatových osadách.

V závěru práce se budu zabývat přechodem a převodem předkupního práva a jeho zánikem podle občanského zákoníku a podle dalších zákonů.

Vzhledem k tomu, že dnešní úprava předkupního práva je velmi podobná ustanovením občanského zákoníku z roku 1811, odkazují v průběhu celé své práce též na judikáty a komentáře z tohoto období našich právních dějin.

Kapitola 2. Exkurs do historie předkupního práva

Předkupní právo smluvní bylo možné sjednat vedlejším ujednáním při kupní smlouvě (*pactum protimiseos*) již za doby starověkého Říma. Obecně platí, že vlastník věci, který je oprávněn ji převést na jiného, je též oprávněn k věci sjednat předkupní právo.

Předkupní právo však může existovat, aniž by bylo nutné je zvláště sjednat. Podle římského práva měl předkupní právo vlastník pozemku, a to k emfyteutickému právu, neboli k právu dlouhodobého pachtu, které bylo převoditelné.

Ve středověku se uplatňovalo především předkupní právo panovníka, například k vytěžené rudě.

Od 13. století lze zaznamenat předkupní právo příbuzného k rodovému majetku. Příkladem může být institut nedílu, neboli majetkové společenství šlechty, v rámci kterého bývalý spolunedílník mohl uplatnit předkupní právo ke zbytku nedílu v případě, že se prodával. Šlo o tzv. právo ssutí (*retrakt*).¹

Předkupní právo příbuzných znalo v 16. století též městské právo. Jednotlivé národy však znají různé druhy retraktních práv, nejčastější je retrakt rodinný, dále retrakt obcový, sousedský a spoluvlastnický. Rovněž byl znám retrakt lenního pána k prodávané nemovitosti lenní a retrakt vrchnosti k prodávanému selskému statku.

První ucelenou úpravu předkupního práva (*Vorkaufsrecht*) nalezneme až v rakouském obecném zákoníku občanském (OZO),² kde bylo předkupnímu právu věnováno osm paragrafů (§ 1072 až 1079). Tato ustanovení se týkala předkupního práva smluvního, které se obvykle sjednávalo vedlejší úmluvou při smlouvě trhově. Zákonné předkupní právo obecný občanský zákoník neupravoval.³ Úpravu zákonného předkupního

¹ *Ottův slovník naučný : illustrovaná encyklopaedie obecných vědomostí*. Díl 21, Sdružení pro Ottův slovník naučný. Praha : Paseka, 2000, s. 607: „Retraktní právo čili retrakt jest věcné právo k cizímu pozemku, podle něhož jistá osoba při prodeji pozemku jest oprávněna vkročiti v trh, tj. žádati, aby prodávaný pozemek prodán byl jenom jí, ovšem za splnění podmínek nabízených třetím (jiným) kupcem.“

² Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský

³ Aby se předešlo případným pochybnostem, stanovil § 1140 OZO, že vrchní vlastník nemá předkupní právo ke statku v užitkovém vlastnictví.

práva lze spatřit až později, a to například v § 11 odst. 4 zákona č. 68/1908 z. z. pro Čechy, o dělení dědictví při rolnických usedlostech střední velikosti, v § 53 zákona č. 65/1936 Sb., o stavebním ruchu, nebo v § 14 zákona č. 88/1947 Sb., o právu stavby.

Obecný zákoník občanský byl v roce 1950 nahrazen novým občanským zákoníkem.⁴ Zde však smluvnímu předkupnímu právu bylo věnováno méně prostoru (§ 375 až 379). Na druhou stranu tu nalezneme i ustanovení o zákonném předkupním právu spoluvlastníků,⁵ nebo o předkupním právu vlastníka stavby ke stavebnímu pozemku a vlastníka pozemku ke stavbě. Je tu též zmíněno době poplatné předkupní právo socialistické osoby, které předcházelo všechna ostatní předkupní práva.

V zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku (dále jen ObčZ), ustanovení o předkupním právu zcela zmizela.⁶ A to nejen o předkupním právu smluvním, ale též o předkupním právu zákonném. Obě podoby předkupního práva se do občanského zákoníku vrátily až s rozsáhlou novelou č. 509/1991 Sb., která nabyla účinnosti 1. ledna 1992. Ještě před účinností této novely však nebylo vyloučeno, aby předkupní právo bylo sjednáno smluvně podle § 51 ObčZ.

⁴ Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

⁵ Narozdíl od dnešní úpravy předkupního práva spoluvlastníků se výslovně odkazovalo na ustanovení smluvního předkupního práva v § 375 an.

⁶ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Kapitola 3. Předkupněprávní vztah

3.1. Pojem předkupní právo a předkupněprávní vztah

Než přistoupím k platné právní úpravě předkupního práva, je nutné vymezit samotný pojem předkupní právo. Pojmu předkupní právo se užívá pro označení právního institutu, pro označení subjektivního práva (oprávnění) a v neposlední řadě pro označení právního vztahu. Předkupní právo jako subjektivní právo je pouze dílčím oprávněním, které vzniká v předkupněprávním vztahu.

Předkupněprávní vztah je vztah, ve kterém oprávněná osoba má právo koupit věc od zavázané osoby jako první za předpokladu, že zavázaný chce věc prodat, nebo pokud chce věc zcizit jiným způsobem než prodejem, pokud tak bylo mezi oprávněným a zavázaným dohodnuto. Jde o právní vztah, ve kterém právu oprávněné osoby (předkupnímu právu) odpovídá především povinnost zavázané osoby nabídnout věc tomuto oprávněnému ke koupi (předkupní povinnost).⁷

Spory se vedou o právní povahu předkupního práva. Existuje celá řada právních teorií, které se snaží postihnout podstatu předkupního práva.⁸ Předkupní právo může být konstruováno jako zákonná cesse, jako právo jednostranným projevem vůle založit právní vztah, smlouva o smlouvě budoucí, oferta nebo jako smlouva dvakrát podmíněná. První jmenované teorie se více diskutují především za západními hranicemi našeho státu. U nás se v poslední době vedou spory, které vycházejí z posledních dvou právních konstrukcí, zda předkupní právo je ofertou či podmíněnou kupní smlouvou.

Stěžejní je především vyřešení otázky, zda předkupní právo je spojeno s přednostní nabídkou, s pouhou nabídkou, nebo zda jde spíše o právo na přednostní koupi.

Z § 602 an. ObčZ a z názvu předkupní právo by se dalo usuzovat, že předkupní právo je spojeno *s povinností nabídnout věc k přednostní*

⁷ JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J. *Nad předkupním právem*. Právní rozhledy, 1994, č. 5, s. 160

⁸ Viz. SVOBODA, L. *Předkupní právo*., Praha : C. H. Beck, 2005, s. 7-16

koupi.⁹ Pro tento názor svědčí především to, že pokud předkupní právo zaniká až jeho nevyužitím ve stanovené lhůtě, pak nemůže být vyčerpáno spolu s nabídkou věci ke koupi.¹⁰

Odpověď je však složitější. Předkupnímu právu může podle některých názorů odpovídat *povinnost k přednostní nabídce*, přičemž učiněním nabídky vzniká závázanému nová povinnost, a to neprodat věc za výhodnějších podmínek, než jaké byly uvedeny v nabídce.¹¹ V tomto pojetí nemusí být oprávněný nutně prvním adresátem nabídky. Z tohoto hlediska lze spíše hovořit o *pouhé nabídce ke koupi*.

Ačkoliv jde o teoretický spor, má též praktický dosah. Vyřešení tohoto sporu je důležité především pro určení, jestli je, či není pro předkupněprávní vztah podstatná existence třetí osoby, konkrétního zájemce o věc, v době nabídky věci oprávněnému z předkupního práva. V případě, že předkupní právo je právem přednostní koupě, musí třetí osoba v době nabídky existovat. Předpokladem uplatnění předkupního práva tu je, že věc již byla nabídnuta ke koupi a v momentě, kdy třetí osoba projevila o věc vážný zájem, má závaznou povinnost ji nabídnout oprávněnému k přednostní koupi. Tomu též odpovídá naše právní historie a judikatura z doby účinnosti obecného zákoníku občanského. V případě pojetí předkupního práva jako práva na přednostní či pouhou nabídku není třetí osoba předpokladem uplatnění předkupního práva.

Osobně se domnívám, že předkupní právo by mělo být koncipováno jako právo na přednostní koupi věci a přikláním se k názoru, že dohoda o předkupním právu je tzv. kupní smlouvou dvakrát podmíněnou, a to za prvé uzavřením smlouvy s třetí osobou a za druhé uplatněním

⁹ Art. 2625 Civil Code of Louisiana hovoří o „právu na první odmítnutí“, z čehož zase můžeme usuzovat na přednostní nabídku. Rovněž jsou v tomto kodexu stanoveny lhůty pro přijetí nabídky, nikoliv pro vyplacení věci.

¹⁰ SVOBODA, L. *Předkupní právo*, s. 71

¹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99; publikován v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, sv.11, C 791

předkupního práva oprávněným.¹² V této souvislosti je třeba upozornit, že smlouva uzavřená s třetí osobou musí být podmíněna neuplatněním předkupního práva, případně jinak odložena její účinnost, jinak je prodávající zavázán k převodu věci jak oprávněnému z předkupního práva, který je uplatnil, tak třetí osobě. Zároveň je možné i připustit, že smlouva s třetí osobou uzavřena být nemusí, jednání o jejím uzavření však musí dosáhnout takové určitosti, že lze předpokládat, že je tu skutečná vůle zavázaného a třetí osoby smlouvu uzavřít.¹³

Předkupní právo se rozlišuje ze dvou různých hledisek. Z hlediska jeho vzniku se rozlišuje předkupní právo **smluvní** a **zákonné**¹⁴ a z hlediska jeho závaznosti vůči třetím osobám – předkupní právo **závazkové (osobní)** a **věcné**. V této souvislosti bývá řešena otázka, zda věcné předkupní právo je skutečně věcným právem. Některé prameny totiž hovoří o předkupním právu s věcněprávními účinky¹⁵ nebo o absolutním právu obligačním.¹⁶ Zápisem se předkupnímu právu pouze „propůjčuje“ absolutní účinek.¹⁷ V § 9 zákona č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách, je uvedeno, že do pozemkových knih lze zapsat „*jen věcná práva a břemena, právo zpáteční koupě a předkupní právo (§§ 1070 a 1073 ob. Zák. obč.), jakož i nájemní a pachtovní právo.*“ Z takového vyjádření se vyvozovalo odlišení předkupního práva od práv věcných.¹⁸ Předkupní právo nebylo uvedeno ani v taxativním výčtu věcných práv v § 308 OZO.

¹² ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl IV.*, Praha : Nakladatelství V. Linhart, 1936, s. 810: „Podle správného názoru jest ve výhradě práva předkupního spatřovati ev. druhou trhovou smlouvu se změněnými úlohami stran: běží tu o podmíněný prodej ve prospěch oprávněného z předkupního práva, a to prodej pod dvojí výminkou, že totiž zavázaný třetímu věc prodá a oprávněný vykoná své předkupní právo.“

¹³ Viz. FIALA, J. *Předkupní právo*. Bulletin advokacie, 1992, č. 10, s. 20

¹⁴ Předkupní právo nelze zřídit závětí. Viz. FIALA, J. *Předkupní právo*, s. 23: „Takové porízení v závěti, které by ukládalo dědici nabídnout předmět z dědictví ke koupi jiné osobě, by bylo nutno považovat za podmínku, která nemá v souladu s § 478 ObčZ právní následky.“

¹⁵ Např. § 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, též § 9 odst. 10 zákona č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech

¹⁶ ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl IV.*, s. 811

¹⁷ HARTMANN, A. *Obecný knihovní zákon ze dne 25. července 1871, č. 95 ř. z., a jiné předpisy knihovního práva a katastrální zákon*. 2. vydání. Praha: Československý kompas, 1934, s. 35

¹⁸ Tamtéž, s. 35

Vzhledem k tomu, že věcné předkupní právo splňuje znaky věcného práva, tzn. je absolutní a vztahuje se ke hmotné věci, domnívám se, že je můžeme řadit k věcným právům.¹⁹

Pro vyjasnění pojmu předkupního práva může být užitečné též zmínit rozdíly mezi předkupním právem a právem zpětné koupě a právem zpětného prodeje. Pokud si prodávající vyhradil právo zpětné koupě, může své právo vykonat kdykoliv, nemusí vyčkat, až bude zavázaný chtít věc prodat. Může se jejího prodeje domáhat. Dalším rozdílem je, že právo zpětné koupě lze sjednat jen pro věci movité.²⁰ Právo zpětného prodeje se liší tím, že zavazuje prodávajícího, je tedy právem na straně kupujícího a povinností prodávajícího. Předkupní právo je naopak právem prodávajícího odpovídající povinnosti kupujícího.

Předkupní právo je rovněž nutné odlišit od věcného břemene. Nelze je zřídit jako věcné břemeno. Předkupní právo na rozdíl od věcných břemen neomezuje užívací právo vlastníka věci.²¹

3.2. Subjekty

Subjekty předkupněprávního vztahu jsou povinný (zavázaný) a oprávněný. Zavázaný má povinnost nabídnout věc oprávněnému ke koupi, pokud ji bude chtít prodat, a oprávněný má právo na přednostní nabytí věci. Subjektem předkupního právního vztahu může být fyzická nebo právnická osoba.

Mohou se vyskytnout případy, kdy existuje více oprávněných z předkupního práva nebo více zavázaných k předkupní povinnosti. V takovém případě je ovšem nutné určit práva a povinnosti osob vyplývající z této situace.

Zejména může existovat **více předkupních práv k jedné věci**. Tato situace může nastat především tehdy, pokud je sjednáno více na sobě nezávislých předkupních práv k téže věci. Může nastat i tehdy, pokud vedle zákonného předkupního práva vznikne i předkupní právo smluvní.

¹⁹ Viz. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* 3. vydání. Praha : ASPI Publishing, 2002, s. 261

²⁰ V obecném občanském zákoníku pouze pro věci nemovité.

²¹ FIALA, J. *Předkupní právo*, s. 18

Vlastník věci, který projeví vůli věc prodat, ji musí nabídnout ke koupi všem oprávněným. Pokud předkupní právo uplatní více oprávněných osob, bude mít povinnost jim věc prodat. Ovšem tento závazek bude schopen splnit jen jedné osobě, ostatním proto musí nahradit škodu, neboť vůči nim svou povinnost porušil.

Takové situaci, která jistě není pro zavázaného příznivá, je možné se vyvarovat sjednáním vzájemného vztahu nebo pořadí předkupních práv. U věcných předkupních práv může být za ujednání pořadí považováno pořadí určené dnem zápisu těchto práv v katastru nemovitostí.²²

Od výše popsané situace se liší případ, kdy existuje **více zavázaných nebo oprávněných v souvislosti s podílovým spoluvlastnictvím věci**. Liší se tím, že předkupní práva existují k různým předmětům (ideálním podílům na věci), ve svém souhrnu ovšem představují jednu věc. Jde o existenci dvou nebo více na sobě nezávislých předkupních práv.

Relativně bezproblémová je taková situace, kdy bude existovat více zavázaných a jeden oprávněný a jednotlivé závazky se budou týkat různých předmětů. Tento případ nastává tehdy, pokud výlučný vlastník věci prodá věc více osobám a mezi nimi tak vznikne podílové spoluvlastnictví (§ 136an. ObčZ), a zároveň si sjedná předkupní právo ke vzniklým spoluvlastnickým podílům. V případě, že se později jeden ze spoluvlastníků rozhodne svůj podíl prodat, musí ho nabídnout v rámci předkupního práva oprávněnému. Oprávněný ovšem může své předkupní právo využít jen k tomuto podílu a nemůže se dožadovat vykoupení celé věci. Jinou otázkou je kolize předkupního práva ostatních spoluvlastníků věci a předkupního práva původního vlastníka věci, který si vyhradil předkupní právo. Spoluvlastník bude mít pravděpodobně přednost.

Složitější je pak případ opačný, kdy všichni podíloví spoluvlastníci se dohodnou na prodeji svých podílů jedné osobě. Existuje tedy více oprávněných a jeden zavázaný, ovšem jejich oprávnění plyne z výhrady předkupního práva ke svým dosavadním podílům na věci. Jednotlivé podíly však koncentrací v rukou jedné osoby zaniknou (a contrario § 136 odst. 1

²² SVOBODA, L. *Předkupní právo*, s. 32

ObčZ.) a se zánikem předmětu smlouvy o předkupním právu zanikne i předkupní právo.

Předkupní právo tedy neplní svou funkci zachování určitého vztahu k věci, jestliže je sjednáno k zanikajícímu podílu na věci. Předkupní právo nelze sjednat ani k části věci, pokud není zároveň spoluvlastnickým podílem na věci. Ideální část věci totiž nelze přesně vymezit. Proto je třeba, aby předkupní právo bylo sjednáno nikoliv k bývalému spoluvlastnickému podílu, ale k celé věci.

Může nastat též situace, kdy existuje **více společně oprávněných a jedna věc**. V tomto případě nejde o předkupní práva na sobě nezávislá. Předkupní právo se týká jedné věci a svědčí více osobám, takže oprávnění jsou omezeni právem ostatních. Zavázaný musí věc nabídnout všem oprávněným. Typickým případem je předkupní právo spoluvlastníků k převáděnému spoluvlastnickému podílu, který sice není samostatnou věcí, ale je samostatným předmětem předkupního práva. Předkupní právo podle § 140 ObčZ je společným právem spoluvlastníků, kteří se mohou dohodnout, že je uplatní jeden nebo jen některý z nich. Musí však být vždy uplatněno na celý převáděný podíl. Pokud předkupní právo uplatnilo více spoluvlastníků, rozdělí se převáděný podíl poměrně podle velikosti spoluvlastnických podílů každého z nich. Výsledkem je změna dosavadních spoluvlastnických podílů na věci.

V případě, že **existuje více společně zavázaných a jedna věc**, pak půjde především o situaci, kdy předmět předkupu je v podílovém spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů. Pokud chtějí předmět předkupního práva převést na jinou osobu způsobem, na který se vztahuje předkupní právo, musí učinit nabídku k uplatnění předkupního práva.

Předkupní právo lze sjednat i ve prospěch třetí osoby. Tercius je smlouvou vázán, pokud projeví s jejím uzavřením a obsahem souhlas. Takové prohlášení může učinit kdykoliv od okamžiku, kdy mu bylo uzavření smlouvy oznámeno. Dokud třetí osoba neprojeví s uzavřenou smlouvou souhlas, nebo pokud souhlas odepře, je smlouva podle § 50 odst. 3 ObčZ platná pouze mezi těmi, kteří ji uzavřeli. V takovém případě platí, že předkupní právo může využít smluvní věřitel, pokud se strany nedohodly na něčem jiném. V případě, že třetí osoba projeví se smlouvou

souhlas a později se práva vzdá, předkupní právo zaniká, ledaže existuje dohoda, že má být plněno tomu, s kým povinný smlouvu uzavřel.

Z toho vyplývá, že smluvní věřitel není dalším oprávněným po třetí osobě. Byl by jím pouze tehdy, pokud by tak bylo dohodnuto.

3.3. Předmět

V této podkapitole nepůjde o určení přímého předmětu předkupněprávního vztahu, kterým je chování oprávněného a zavázaného, ale o určení nepřímého předmětu předkupního právního vztahu, tj. předmětu předkupu.

Podle § 118 ObčZ jsou předmětem občanskoprávních vztahů věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty.

Z § 602 ObčZ vyplývá, že předkupní právo lze sjednat ke všem věcem, které lze převést kupní smlouvou. Věci způsobilé být předmětem kupní smlouvy jsou zároveň způsobilé být předmětem dohody o předkupním právu.

Předmětem předkupního práva mohou být všechny věci movité a nemovité a též i podnik, který je podle § 5 odst. 2 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, věcí hromadnou.

Předmětem předkupního práva může být ovšem nejen věc jako celek, ale i její část. Předkupní právo může být sjednáno zejména k ideální části věci, pokud odpovídá spoluvlastnickému podílu. V poslední době se objevil též názor, podle kterého je možné, aby i výlučný vlastník sjednal závazek vztahující se pouze k ideální části věci. Podle tohoto názoru je nutné vycházet z právního panství vlastníka nad věcí, zejména z jeho práva s věcí podle své úvahy disponovat.²³ Proti tomuto argumentu však stojí neurčitost ideálního podílu jako takového. Ideální podíl na věci není vymezen určitou částí věci, a proto by mohly vznikat spory, zda podíl, který by vlastník prodával, je podílem, ke kterému bylo zřízeno předkupní právo či nikoliv. Na druhou stranu lze sjednat předkupní právo k celé věci, a pokud se

²³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 19. 12. 2002, sp. zn. 30 Cdo 1268/2002: „Může-li proto dát vlastník do zástavy celou věc, je v tom obsaženo i jeho právo zastavit i část věci. Tuto možnost pak nevylučuje žádný právní předpis. Takovéto možné omezení nevyplyvá ani z povahy a logiky věci.“

vlastník rozhodne převést pouze její ideální část, pak se předkupní právo bude vztahovat i na převod této části věci.²⁴

Předkupní právo může být sjednáno i k reálné části věci, tedy k určitému, přesně vymezenému dílu věci, pokud tak stanoví zákon.²⁵ V takovém případě je podmínkou, že věc musí být dělitelná a rozdělením se nesmí změnit podstata věci nebo se zhoršit její vlastnosti s ohledem na její obvyklé využití. Těmto požadavkům vyhovuje jednak část podniku, která tvoří jeho samostatnou organizační složku,²⁶ jednak bytové a nebytové jednotky.²⁷ Souhlasím i s názorem, že by mělo být možné zřídít předkupní právo k určité části pozemku, který je opatřen jedním parcelním číslem. Podmínkou je zpracování geometrického plánu, kde bude část pozemku přesně označena a vytyčena. Při prodeji takto vymezené části pozemku bude možné uplatnit předkupní právo.²⁸

Práva podle současné právní úpravy nejsou předmětem vlastnictví a nejsou převoditelná kupní smlouvou. Podle § 1 odst. 2 zákona č. 591/1991 Sb., o cenných papírech (dále jen ZCP), se ale na cenné papíry vztahují ustanovení o věcech movitých, pokud zákon nebo jiný právní předpis nestanoví jinak. Navíc § 13 ZCP určuje, že není-li stanoveno jinak, tak se úplatná smlouva o převodu cenného papíru řídí ustanoveními o kupní smlouvě. Lze tedy mít za to, že i v případě úplatného převodu cenného papíru je možné sjednat právo předkupní.²⁹

Předmětem předkupního práva může být i obchodní podíl, který je jinou majetkovou hodnotou ve smyslu § 118 odst.1 ObčZ.³⁰

²⁴ FIALA, J. *Předkupní právo*, s. 24

²⁵ Viz. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné II.*, 3. vydání. Praha : ASPI Publishing, 2002, s. 170.

²⁶ Viz smlouva o prodeji podniku podle § 487 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku

²⁷ Viz. § 118 odst. 2 ObčZ

²⁸ SVOBODA, L. *Předkupní právo*, s. 22

²⁹ V zákoně č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníku, bylo novelou č. 142/1996 Sb. změněno „*předkupní právo na akcie*“ na „*přednostní právo na upisování akcií*“

³⁰ POKORNÁ, J. *Několik úvah o předkupním právu k obchodnímu podílu ve společnostech s ručením omezeným.*, Právo a podnikání, 1994, č. 11, s. 11-12: „*Domníváme se v této souvislosti, že převod obchodního podílu a podmínky, za nichž k němu dochází, bychom mohli chápat jako součást práva společníka společnosti disponovat s obchodním podílem. Tyto vztahy se podle ust. § 261 odst. 3 písm. a ObZ řídí pouze obchodním zákoníkem (tzv. absolutní obchody). O ujednání o předkupním právu k obchodnímu podílu bychom potom mohli uvažovat jako o tzv. innominátním kontraktu podle ust. § 269 odst. 2 ObZ, který by byl zařazen do společenské smlouvy.*“

3.4. Obsah

Obsahem předkupněprávního vztahu jsou práva a povinnosti zavázaného a oprávněného z předkupního práva. Tato práva a povinnosti se mění podle toho, v jaké fázi předkupněprávního vztahu se strany nachází. Můžeme tak rozlišovat práva a povinnosti před uplatněním předkupního práva a práva a povinnosti spojené s uplatněním předkupního práva.³¹ První fázi můžeme ještě rozdělit na dobu od vzniku předkupního práva ze zákona nebo ze smlouvy do projevu vůle věc prodat, dále od projevu vůle do učinění nabídky k uplatnění předkupního práva a od nabídky do uplatnění předkupního práva.

3.4.1. Práva a povinnosti před uplatněním předkupního práva

Charakteristické pro předkupní právo je, že po celou dobu jeho existence si oprávněný nemůže vynucovat prodej věci a zavázaný není nijak omezen ve svých vlastnických právech. Může tedy věc zastavit, zatížit věcným břemenem, uzavřít smlouvu o předkupním právu s další osobou, může ji přenechat jinému k užívání, může hodnotu věci zvýšit, snížit, může věc i zničit.

Po určitou dobu od jeho vzniku ze zákona nebo ze smlouvy existuje v latentní podobě.³² Doba, po kterou je předkupní právo latentní, tj. dokud zavázaný neprojeví vůli věc prodat, resp. zcizit jiným způsobem, není omezena. Předkupní právo může svědčit oprávněnému léta, desítky let. Zaniká však smrtí fyzické osoby nebo zánikem právnické osoby, která byla osobou oprávněnou. V počáteční fázi neplynou z předkupního práva žádné bezprostřední povinnosti.

Práva a povinnosti jsou spojeny až s okamžikem, kdy zavázaný **projeví vůli věc prodat**, případně jinak zcizit, pokud se předkupní právo na takové zcizení vztahuje. Znění § 602 odst. 1 ObčZ spojuje vznik

³¹ Tak například SVOBODA, *Předkupní právo*, s. 62 an.

³² JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J. *Nad předkupním právem*, s. 163: „Práva a povinnosti z předkupního právního vztahu se stávají aktuálními, neboli lze je vykonat (realizovat), v případě, že zavázaná osoba chce věc prodat, resp. zcizit jiným způsobem, pro které bylo oprávněné osobě předkupní právo vyhrazeno.“

nabídkové povinnosti s „chtěním věc prodat“. To je však vůlí, která sama o sobě, pokud není projevena navenek, nemá právní účinky. Proto je nutné vznik subjektivních práv a především povinností spojovat až se skutečnou, navenek projevenou vůlí zavázaného.

Je třeba rozlišovat projev vůle věc zcizit a nabídku oprávněnému. Projev vůle zakládá podle § 602 odst.1 ObčZ povinnost nabídnout věc. Nabídka pak podle § 605 ObčZ musí obsahovat všechny podmínky prodeje. I tehdy, pokud nebyl oprávněný obeznámen s vůlí věc prodat, ale tato vůle objektivně existuje, vznikají na straně zavázaného povinnosti spojené s předkupním právem, zejména povinnosti z porušení předkupního práva z důvodu neučinění nabídky.

Nabídka musí splňovat všechny náležitosti podle § 37 an. ObčZ, které jsou předepsány pro každý právní úkon a náležitosti návrhu na uzavření smlouvy stanovené v § 43a ObčZ. Podle §605 ObčZ musí navíc obsahovat všechny smluvené podmínky převodu věci, a pokud nebyly sjednány, pak musí obsahovat všechny podmínky, za kterých zavázaný nabízí věc ke koupi. Otázkou však je, co se rozumí těmito podmínkami?

V nabídce musí být především uveden předmět koupě, kupní cena a případně všechny další podmínky nabídnuté třetí osobou. K řádnému splnění nabídkové povinnosti nestačí pouhé oznámení o prodeji věci, řádnou není ani nabídka, která obsahuje chybné údaje například o ceně nebo o jiných podmínkách prodeje. V takovém případě by nebyla učiněna zákonem požadovaná nabídka a lhůta pro uplatnění předkupního práva by nepočala běžet, ledaže by oprávněný i takovou nabídku přijal.³³ Je však možné, a to především u smluvního předkupního práva, aby cena byla ujednána předem (limitované předkupní právo). V takovém případě pak není nutné cenu v nabídce znovu uvádět.

Znovu se dostáváme k otázce nutnosti existence třetí osoby. V jakém stadiu musí být jednání s třetí osobou a je třeba jméno třetí osoby uvádět v nabídce k uplatnění předkupního práva? Soudní praxe se přiklání k názoru, že třetí osoba v době nabídky nemusí existovat, proto je zřejmé,

³³ ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl IV., s. 814

že se nevyžaduje ani jméno této osoby. Domnívám se však, že se tímto dává prostor k simulaci prodeje s cílem vyloučit předkupní právo do budoucna.

Nutnost existence třetí osoby jako předpokladu pro uplatnění předkupního práva lze odvodit od ustanovení § 606 ObčZ, podle kterého, kdo je oprávněn koupit věc, musí zaplatit cenu *nabídnutou* někým jiným, není-li dohodnuto jinak, a dále splnit podmínky *nabídnuté* vedle ceny. Podkladem pro názor, že v době nabídky v rámci předkupního práva musí existovat konkrétní zájemce o koupi, může být též judikatura před rokem 1950. Nejen, že bylo nutné, aby zavázaný z předkupního práva před učiněním nabídky započal jednání s konkrétní třetí osobou, ale musel s ní již uzavřít smlouvu.³⁴ Tato smlouva byla důkazem jeho vážné vůle věc zcizit. Jméno třetí osoby bylo nezbytné v nabídce uvést, jinak nepočala plynout lhůta k jejímu přijetí.³⁵

Tento výklad je podle mého názoru ku prospěchu oběma stranám předkupněprávního vztahu. Oprávněnému poskytuje jistotu, že cena a další podmínky prodeje budou reálné a že zavázaný má opravdovou vůli věc prodat, zavázanému pak umožňuje zjistit, jaké plnění je reálně možné požadovat a případně stanovit vyšší cenu vzhledem k soutěživému vztahu mezi oprávněným a třetí osobou.

Na opačné straně stojí dnešní judikatura. Ačkoliv rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 1. 9. 1994 požaduje existenci třetí osoby jako podmínku uplatnění předkupního práva v podílovém spoluvlastnictví (§140 ObčZ) s tím, že „*není-li takové třetí osoby a spoluvlastník nechce setrvat ve spoluvlastnickém vztahu (hodlá se svého podílu zbavit), nemůže postupovat podle ustanovení § 606 ObčZ., nýbrž jen podle ustanovení § 141 odst.1 nebo ustanovení § 142 odst. 1 ObčZ, tedy zrušit a vypořádat podílové spoluvlastnictví dohodou uzavřenou s ostatními podílovými spoluvlastníky nebo vymoci si na základě žaloby rozhodnutí soudu o jeho zrušení a vypořádání*“,³⁶ rozhodnutí Nejvyššího soudu z 18. 10. 2001³⁷ a

³⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu, Rv I 1506/22, Vážný č. 2581, 1923

³⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu, Rv I 3092/38, Vážný č. 17216, 1939

³⁶ Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 1. 9. 1994, sp. zn. 14 Co 369/94

³⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99; publikován v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, sv.11, C 791: „*Označení konkrétního zájemce o*

z 28. 3. 2002,³⁸ již žádnou takovou podmínku nestanoví. Důvodem je příklon k pojetí předkupního práva jako pouhé oferty.³⁹ Věřím, že tento závěr nebude v souvislosti s předkupním právem konečný.

Nabídka musí kromě obsahových náležitostí splňovat i požadovanou formu. Forma nabídky musí být podle § 605 ObčZ písemná, pokud se týká věcí nemovitých, u věcí movitých postačí ústní nabídka.

Nabídka musí být určitá, srozumitelná a učiněna svobodně a vážně. Nabídku musí učinit buď zavázaný z předkupního práva, nebo jeho zmocněnec, jinak nezačne plynout lhůta k přijetí návrhu a využití předkupního práva. Řádnou nabídkou zejména není oznámení podmínek prodeje učiněné třetí osobou.⁴⁰

3.4.2. Uplatnění předkupního práva

Oprávněný musí své právo uplatnit a především využít v **určité lhůtě** od doručení řádné nabídky, jinak jeho právo prekluduje. Lhůta může být obsahem dohody o předkupním právu, případně dodatečné dohody stran, nebo může být uvedena v nabídce ke koupi předmětu předkupu.⁴¹ Není-li lhůta stanovena ani jedním z uvedených způsobů, uplatní se § 605 ObčZ.

Oproti obecnému občanskému zákoníku je patrný posun v délce lhůt. Zatímco obecný občanský zákoník stanovil lhůtu pro vyplacení movité věci na dvacet čtyři hodin, dnešní úprava prodloužila tuto lhůtu na osm dnů, stejně tak lhůta pro vyplacení nemovité věci byla prodloužena z třiceti dnů na dva měsíce. Střední občanský zákoník přitom lhůtu pro vyplacení nemovitostí stanovil stejně jako občanský zákoník z roku 1811 pouze na třicet dnů. Vzhledem k výši cen nemovitostí je posun směrem

koupi spoluvlastnického podílu v nabídce podílovému spoluvlastníku ani existence tohoto zájemce nejsou nezbytnými předpoklady řádného splnění nabídkové povinnosti podle § 140 ObčZ.

³⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2002, sp. zn. 30 Cdo 153/2002; publikováno v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, sv. 16, C 1126: „V době, kdy nabídka na převod spoluvlastnického podílu je učiněna osobě (dalšímu spoluvlastníku jako subjektu předkupního práva), nemusí existovat konkrétní kupující pro případ, že oprávněný nabídku ke koupi nepřijme.“

³⁹ SVOBODA, L. *Předkupní právo*, s. 10

⁴⁰ JEHLÍČKA, O., ŠVESTKA, J. *Nad předkupním právem*, s. 164

⁴¹ Jelikož jde o jednostranný právní úkon, nesmí být pro oprávněného nepříznivější než lhůta stanovená zákonem

k prodloužení lhůt na vykoupení nemovitosti správný. Jinak by totiž oprávněný z předkupního práva mohl být oproti třetí osobě znevýhodněn, protože zatímco třetí osoba, se kterou zavázaný jedná i měsíce před učiněním nabídky oprávněnému, má možnost požádat o poskytnutí úvěru, oprávněný nemá možnost v třicetidenní lhůtě bankovní úvěr získat a de facto by nemohl své předkupní právo využít.

Lhůty pro využití předkupního práva mohou být u zákonného předkupního práva stanoveny odlišně. Zpravidla jsou delší, než obecné lhůty v občanském zákoníku.

Uplatněním a využitím předkupního práva se rozumí přijetí nabídky a vyplacení věci. Vzhledem k tomu, že zákon vyžaduje ve stanovené lhůtě **vyplacení věci**, je nutné, aby věc byla ve lhůtě skutečně vyplacena.⁴² Jinak předkupní právo zanikne.

Uplatnění předkupního práva, tj. přijetí nabídky, musí být podle obecných ustanovení o přijetí návrhu, učiněno bez dodatků, výhrad, omezení nebo jiných změn, jinak se bude podle § 44 odst.2 ObčZ posuzovat jako odmítnutí návrhu.

Formu přijetí zákon neupravuje, ovšem mlčení lze považovat za vzdání se nabídky pouze tehdy, pokud lze usuzovat, že jím byl učiněn projev vůle určitého obsahu.

Ve skutečnosti pro přijetí nabídky a vyplacení věci nejsou nutné dva úkony, ale postačí úkon jeden. Vyplacení věci je konkludentním přijetím nabídky.

Cena, kterou musí oprávněný zaplatit, může být určena smlouvou mezi stranami a nebyla-li sjednána, musí zaplatit cenu podle § 606 ObčZ, tedy cenu nabídnutou třetí osobou. Pokud byla cena sjednána předem, musí oprávněný zaplatit tuto cenu, bez ohledu na to, zda třetí osoba nabídla cenu větší nebo menší. V tomto případě se presumuje, že takto určená cena nahrazuje i případné další plnění nabídnuté třetí osobou. Jestliže cena sjednána předem nebyla, musí oprávněný zaplatit cenu nabídnutou třetí osobou a kromě toho musí splnit i ostatní podmínky nabídnuté vedle ceny.

⁴² Srov. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl IV., s. 816

Není-li schopen tyto podmínky splnit pro jejich osobní vázanost na třetí osobu, musí takové plnění vyrovnat v penězích. Plnění nabídnuté vedle ceny lze nahradit zaplacením odhadní ceny. Pokud ale oprávněný nemůže vedlejší podmínky ani splnit ani vyrovnat, pak nelze předkupní právo realizovat, ledaže by toto vedlejší plnění bylo tak nepatrné, že lze předpokládat, že by smlouva s třetí osobou byla uzavřena také bez tohoto plnění.⁴³

Co je cenou nabídnutou někým jiným? Zatímco dříve byla bezpochybně určitelná z uzavřené kupní smlouvy s třetí osobou, dnes není podmínkou uplatnění předkupního práva skutečná nabídka třetí osoby. Cenu de facto určuje zavázaný z předkupního práva s tím omezením, že nejméně za tuto cenu musí věc skutečně prodat. Nesmí ji prodat za nižší cenu, protože by tím porušil předkupní právo. Cena podle § 606 ObčZ má být cenou reálně dosažitelnou. Nejčastěji půjde o tzv. obvyklou cenu věci v daném místě a čase. Do kdy je však vlastník věci povinen ji po zániku předkupního práva převést na třetí osobu, zákon ani judikatura nestanoví. Takový postup je však v neprospěch oprávněného z předkupního práva, který musí předkupní právo využít do osmi dnů, resp. dvou měsíců, přitom k prodeji věci může teoreticky dojít až několik měsíců či let po zániku předkupního práva jeho nevyužitím.

Uplatněním předkupního práva vzniká mezi stranami vztah, jehož obsah se neliší od obsahu vzniklého jinak z kupní smlouvy. Zavázaný (prodávající) má povinnost předat věc oprávněnému (kupujícímu) a ten má povinnost věc převzít a zaplatit cenu (§588 an. ObčZ). Pokud zavázaný odmítá převzít plnění z právního vztahu, může oprávněný složit podle § 568 ObčZ peníze do úřední úschovy a tím splnit dluh. K tomu má kupující, který využil své předkupní právo, ještě další práva.⁴⁴ Zejména, jestliže zavázaný nevydá věc, pak řádně nesplnil svou povinnost nabídnout věc k výkupu a odpovídá za škodu, která oprávněnému z porušení předkupního práva vznikla. Podle povahy předkupního práva, může oprávněný též žádat převod věci od nového nabyvatele.

⁴³ ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl IV., s. 823

⁴⁴ Tamtéž, s. 816

Kapitola 4: Smluvní předkupní právo

4.1. Náležitosti ujednání předkupního práva podle občanského zákoníku

Smluvní předkupní právo je upraveno v § 603 až 606 ObčZ. Je zařazeno do oddílu „Vedlejší ujednání při kupní smlouvě“, ovšem předkupní právo nemusí být sjednáno pouze v kupní smlouvě.⁴⁵ Může být sjednáno i v souvislosti s jinou smlouvou, například se smlouvou nájemní, darovací či smlouvou o výpůjčce nebo v samostatné smlouvě, aniž by šlo o vztah mezi prodávajícím a kupujícím. Předkupní právo lze sjednat úplatně nebo bezplatně.

Forma dohody o předkupním právu musí být podle § 46 odst.1 ObčZ písemná v případě, že tak stanoví zákon nebo dohoda účastníků. V ostatních případech postačí forma ústní. Je však v zájmu samotných účastníků právních vztahů a v tomto případě především v zájmu oprávněného, aby smlouvy byly uzavírány v písemné formě i tehdy, kdy to zákon nevyžaduje.

Obligatoriamente písemná musí být podle § 603 odst. 2 ObčZ dohoda o věcném předkupním právu, které má být vloženo do katastru nemovitostí. Usuzuje se, že písemnou formu by měla mít i závazková předkupní práva týkající se nemovitostí, ačkoliv to zákon výslovně nestanoví.⁴⁶ Tento závěr je možné opřít o jednu z teorií předkupního práva, která ztotožňuje předkupní právo s podmíněnou kupní smlouvou.⁴⁷ Jelikož podle § 46 ObčZ musí mít smlouvy o převodech nemovitostí písemnou formu, bylo by nutné, aby i podmíněná kupní smlouva týkající se nemovitosti měla písemnou formu. Na povahu předkupního práva ovšem neexistuje jednotný názor, proto tento závěr nelze mít za absolutně platný.

Obsahem smlouvy o předkupním právu je podle § 602 odst. 1 ObčZ především závazek povinného nabídnout věc oprávněnému ke koupi, kdyby

⁴⁵ Odlišný názor vyslovil LUKEŠ, L. *Vklad předkupního práva do katastru nemovitostí*. Bulletin advokacie, 1996, č. 3, s. 70

⁴⁶ JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 9. vydání. Praha : C. H. Beck, 2004, s. 900. Též FEKETE, I. *Občiansky zákonník : úplné znenie zákona s výkladom pre právnu a podnikateľskú prax*. Bratislava : Epos, 2002, s. 376

⁴⁷ Viz. SVOBODA, L. *Předkupní právo*, s. 19

ji chtěl prodat. Ve smlouvě musí být dostatečně určeny subjekty a předmět předkupního práva. Strany smlouvy o předkupním právu musí být určeny individuálně, tzn. u fyzické osoby musí být uvedeno jméno a příjmení, bydliště a rodné číslo, u právnické osoby název, sídlo a identifikační číslo. Předkupní právo nelze zřídit ve prospěch osoby, či osob, které nejsou individuálně určeny, nelze je tedy sjednat např. ve prospěch rodiny nebo držitele určitého statku.

4.2. Modifikace předkupního práva

Vzhledem k částečně dispozitivní úpravě předkupního práva je ponechán i prostor pro odlišnou nebo podrobnější úpravu předkupněprávního vztahu. Předně se podle § 602 odst. 2 ObčZ mohou strany smlouvy dohodnout o rozšíření předkupního práva i na případy jiného zcizení věci než jejím prodejem. Nejčastěji půjde o dohodu o předkupním právu pro případ darování. Není však vyloučeno ani sjednání předkupního práva pro případ jiného zcizení věci.

Spolu s rozšířením předkupního práva i na jiné způsoby zcizení než prodejem by měla být sjednána i cena, protože bude chybět cenová nabídka třetí osoby. Nebude-li cena určena, bude muset oprávněný zaplatit odhadní cenu plnění třetí osoby. To lze dle mého názoru vyvodit z § 606 ObčZ, kde se stanoví, že nemůže-li oprávněný z předkupního práva splnit podmínky nabídnuté vedle ceny, musí zaplatit odhadní cenu tohoto plnění. Per analogiam legis lze toto ustanovení použít též na plnění, které je nabídnuto nikoliv vedle ceny, ale jako samostatné plnění.⁴⁸ Nelze-li toto plnění vyrovnat odhadní cenou, nebude možné předkupní právo vykonat.

Stejně tak je možné předkupní právo i zúžit, a to na určitý okruh kupních smluv, případně na smlouvy uzavírané s určitou skupinou osob.⁴⁹ Okruh smluv, stejně jako osob, kterých se předkupní právo týká, je možné

⁴⁸ Opačný názor viz. JEŽEK, M., *Bezúplatný převod (darování) a předkupní právo dle § 40 ObčZ*, Právní rozhledy, 2003, č. 3, s. 117: „Vzhledem ke skutečnosti, že občanský zákoník neupravuje blíže určení kupní ceny pro případ jiného způsobu zcizení než koupě, domnívám se, že také smluvní předkupní právo nelze v tomto případě, aniž by se smluvní strany dohodly na bližším způsobu jeho výkonu, vykonat.“

⁴⁹ SVOBODA, L. *Předkupní právo*, s. 24

určit pozitivním nebo negativním výčtem, tzn. při kterých převodech věci se předkupní právo uplatní, resp. při kterých se neuplatní.

Nanejvýš vhodným ujednáním, vzhledem k možným sporům o existenci třetí osoby, se jeví ujednání o tom, v jakém stadiu se musí nacházet jednání s třetí osobou, aby byl splněn předpoklad uplatnění předkupního práva. Nejčastěji se vyžaduje uzavření platné kupní nebo jiné smlouvy s třetí osobou.

Kromě výše zmíněných ujednání, které se týkají práv a povinností před uplatněním předkupního práva, se strany mohou dohodnout i o právech a povinnostech po jeho uplatnění. Klasickým ujednáním bude určení kupní ceny a plnění vedle ceny, stejně tak stanovení lhůty, do kdy má dojít k jejímu zaplacení.

Podle §606 ObčZ může být cena věci stanovena i jinak než nabídkou třetí osoby, může být určena pevnou částkou nebo stanovením jiného způsobu jejího určení.

V případě, že je cena sjednána pevnou částkou, hovoří se o **limitovaném předkupním právu**.⁵⁰ Nezáleží tedy na nabídce třetí strany, ale na předem ujednané ceně. Cena sjednaná s třetí osobou tak bude mít význam pouze tehdy, pokud oprávněný své předkupní právo nevyužije. Třetí osoba zaplatí cenu, kterou sama nabídla, nikoliv cenu sjednanou v rámci předkupního práva. Pokud strany smlouvy nestanoví jinak, bude předem ujednaná cena nahrazovat i vedlejší plnění nabídnuté třetí osobou.

Jestliže později dojde k rozdílu mezi sjednanou cenou a skutečnou hodnotou věci, nepůjde o plnění, které by bylo v rozporu s dobrými mravy. Nic totiž nebrání tomu, aby strany v době ujednání o ceně sjednali i její změnu s ohledem na inflaci nebo změnu hodnoty věci. Taková změna hodnoty věci může být vykládána i jako riziko, které strany dobrovolně převzaly.⁵¹ Přesto, pokud by došlo k významnému nepoměru mezi cenou a hodnotou věci, může jít o rozpor s § 3 odst. 1 ObčZ o dobrých mravech.

⁵⁰ Tamtéž, s. 26

⁵¹ Tamtéž, s. 29

Protože i § 605 ObčZ má dispozitivní povahu, je možné, aby strany smlouvy o předkupním právu dohodly jinou lhůtu než uvedenou v zákoně. Je možné sjednat lhůtu kratší, ale i delší.⁵²

Smluvně lze též omezit dobu trvání předkupního práva. Pokud nebyla sjednána, platí, že předkupní právo trvá, dokud nezanikne z jiného důvodu, nejdéle však po dobu života oprávněné osoby.

Otázkou je, zda dohoda o modifikaci předkupního práva zavazuje pouze strany smlouvy. Tak, jak je již v souvislosti s předkupním právem zvykem, ani tato otázka nemá jedinou odpověď. Existují názory, že pokud je předkupní právo sjednáno jako věcné právo, pak i tato ustanovení smlouvy budou mít věcněprávní účinky a budou zavazovat nabyvatele věci.⁵³ Opačný názor se však opírá o skutečnost, že cenová limitace ani rozšíření předkupního práva nejsou zjistitelné z výpisu z katastru nemovitostí.⁵⁴ Informace o takovém ujednání může být sice patrná ze smlouvy samotné, která je založena ve sbírce listin, ovšem v určitých případech ani ve sbírce listin nemusí být takový údaj obsažen. Pokud dojde k pozdějšímu ujednání ceny nebo ke změně ceny již zapsané nebo ke zrušení původního ujednání, není povinnost takovou změnu smlouvy ohlásit katastrálnímu úřadu, ani uložit smlouvu prokazující dané ujednání do sbírky listin. Proto taková ujednání založí pouze obligační vztah. Zapsáno bude pouze předkupní právo, nikoliv jeho modifikace. Dohoda, která je svým obsahem nad rámec zákona, nemůže zavazovat osobu, která není jednou ze stran smlouvy a která se ani s jejím obsahem nemůže seznámit, opačný výklad by byl vůči nabyvateli věci nepřiměřeně přísný.

Domnívám se proto, že sjednaná odchylka od obecné úpravy, ani v případě věcného předkupního práva, nemůže zavazovat právního nástupce zavázaného. Neboť se taková změna nezapisuje do katastru nemovitostí, nenabývá věcněprávní účinky.⁵⁵

⁵² JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J. *Nad předkupním právem*, s. 164

⁵³ Např. JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 9. vydání., s. 897 a FEKETE, I. *Občiansky zákonník : úplné znenie zákona s výkladom pre právnu a podnikateľskú prax*, s. 376

⁵⁴ SVOBODA, L. *Předkupní právo*, s. 25

⁵⁵ Srov. Rozhodnutí Nejvyššího soudu R I 680/41, Vážný 18186, 1942: „Má-li úmluva, již byl rozšířen obsah předkupního práva k nemovitosti i na jiné druhy zcizení než byly uvedeny v původní smlouvě, nabýti věcného účinku proti třetím osobám, je nezbytno, aby

4.3. Závazkové předkupní právo

Závazkové předkupní právo je relativním právem, působí inter partes. Platí o něm vše, co bylo uvedeno výše. Dohoda o předkupním právu může být sjednána ústně, jde-li o předkupní právo k věcem movitým, měla by být uzavřena písemně, jde-li o předkupní právo k věcem nemovitým.

Závazkové předkupní právo lze sjednat k věcem movitým i nemovitým. Jestliže věcné předkupní právo může být sjednáno pouze k věcem nemovitým, pak předkupní právo, které je smluveno pro movitost, může být pouze závazkové povahy. Zákon totiž spojuje vznik věcného práva s jeho vkladem do katastru nemovitostí.⁵⁶ Není však vyloučeno, že i předkupní právo k věcem movitým bude věcné povahy, pokud vznikne ze zákona. O tom viz níže.

Je však otázka, jestli ustanovením § 603 odst. 2 ObčZ měl zákonodárce na mysli pouze zvláštní způsob vzniku předkupního práva k nemovitostem, nebo jestli tím chtěl vyloučit vznik věcného předkupního práva k věcem movitým.⁵⁷ Domnívám se, že vzhledem k zachování jistoty právních vztahů by předkupní právo k věcem movitým mělo být připuštěno pouze tehdy, pokud bude možný jeho zápis v určitém registru, stejně jako tomu je u závazkového práva, které se zapisuje do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou České republiky. Předkupní právo se totiž nepromlčuje a trvá po celou dobu života oprávněného, mohlo by tak vyvstat napovrch dávno poté, kdy věc několikrát změnila vlastníka, aniž by tito věděli, že k věci existuje věcné předkupní právo. S ohledem na to, že inspirací pro předkupní právo v občanském zákoníku byla úprava z roku 1811, která spojovala věcné právo pouze s nemovitostmi, se domnívám, že ani dnes věcné předkupní právo k věcem movitým sjednat nelze.⁵⁸

byla sepsána ve formě vkladuschopné listiny a aby bylo podle této listiny rozšíření předkupního práva zapsáno v pozemkové knize.“

⁵⁶ Pochybnosti o tom, zda smluvní předkupní právo k věcem movitým může být skutečně pouze závazkové povahy, přináší zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, který je spojuje se zápisem do listu vlastnictví

⁵⁷ Viz. FIALA, J. *Předkupní právo*, s. 21

⁵⁸ Z toho důvodu nesouhlasím s názorem, že věcné předkupní právo vzniká k věcem neevidovaným v katastru nemovitostí již účinností smlouvy o předkupním právu. Viz HOLUB, M. a kol. *Občanský zákoník : komentář*. Svazek 2, § 488-880. 2. vydání, Praha : Linde, 2003, s. 933

Lze tedy shrnout, že k věcem neevidovaným v katastru nemovitostí, lze sjednat pouze závazkové předkupní právo.

I k věci, ke které již bylo smlouveno předkupní právo věcné povahy, lze sjednat závazkové předkupní právo. To má význam především tehdy, pokud jsou v rámci smlouvy o předkupním právu sjednány odchylky od dispozitivních ustanovení zákona. Vedle sebe pak může existovat věcné a závazkové předkupní právo, které určitým způsobem modifikuje předkupní právo definované zákonem. Takové ujednání ovšem, z důvodu výše uvedeného, zavazuje pouze smluvní strany.

Rozdíl mezi obligačním a věcným předkupním právem je především ve vyšší ochraně oprávněného. Ta se projevuje především v zachování předkupního práva oprávněného i v případě, že se rozhodne předkupní právo nevyužít, a v možnostech domáhat se svého práva při jeho porušení. ¶

4.4. Věcné předkupní právo

Věcné předkupní právo lze sjednat pouze k nemovitostem a k bytovým a nebytovým jednotkám. Smlouva musí být písemná a předkupní právo se podle § 602 odst. 2 ObčZ nabývá vkladem do katastru nemovitostí. Věcné předkupní právo působí erga omnes.

Absolutní povaha věcného předkupního práva je jeho základním odlišujícím znakem od relativního, závazkového předkupního práva.

Oprávněnému, kterému svědčí věcné předkupní právo, zákon poskytuje vyšší ochranu, než ostatním oprávněným z předkupního práva.

První věta §603 odst. 2 ObčZ stanoví, že závazek z věcného předkupního práva přechází na jeho právní nástupce. Toto ustanovení se použije zejména tehdy, pokud došlo ke změně vlastnictví předmětu předkupního práva způsobem, na který se předkupní právo nevztahuje. Pokud by došlo k převodu věci způsobem, na který se předkupní právo vztahuje, obsahuje občanský zákoník zvláštní ustanovení, která řeší tuto situaci.

Znění § 603 odst. 2 ObčZ zmiňuje především zachování věcného předkupního práva oprávněného vůči nabyvateli věci v případě jeho nevyužití. Oprávněný se může z jakéhokoliv důvodu rozhodnout předkupní

právo nevyužít a není ani rozhodné, jestli nechá marně uplynout lhůtu k jeho využití, nebo jestli výslovně oznámí, že právo nevyužije. Předpokladem je řádná nabídka ze strany zavázaného. Uvedené pravidlo je výjimkou ze zásady, že předkupní právo lze vykonat pouze k jedné příležitosti.⁵⁹ Předkupní právo zůstává zachováno pouze tehdy, pokud oprávněný právo nevyužije, tzn. že právo nevykoná a ani nepočne s jeho výkonem tím, že by je uplatnil.

Byl vysloven názor, že v případě, že oprávněný předkupní právo uplatní a později věc nezaplatí nebo nesplní další povinnosti, předkupní právo zanikne již jeho uplatněním⁶⁰ Domnívám se, že pokud byla nabídka přijata, neznamená to, že předkupní právo zaniklo. Předkupní právo je sice podle ustálené představy možno vykonat pouze jednou, stěží by pak ovšem mohlo dojít k „opětovnému“ zániku nezaplacením ceny podle § 606 ObčZ. Domnívám se proto, že předkupní právo zaniká až nezaplacením ceny v prekluzivní lhůtě.

Pokud povinný porušil předkupní právo a převedl věc způsobem, na který se předkupní právo vztahuje, může se oprávněný na nabyvateli domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi, anebo mu zůstane zachováno. Rovněž § 603 odst. 3 ObčZ, ačkoliv to z jeho zařazení přímo nevyplývá, se týká pouze věcného předkupního práva. Důvodem je odlišení věcného a závazkového předkupního práva mírou ochrany, která je oprávněnému poskytnuta. Pokud by byl připuštěn opačný výklad, tzn. že se uvedený odstavec vztahuje též na závazkové předkupní právo, stíral by se tím rozdíl mezi závazkovým a věcným předkupním právem a „ztrácelo by smysl přidávat ke sjednání předkupního práva další úkony a náklady, aniž by tím některý z účastníků získal něco málo víc“.⁶¹

Z výše uvedeného vyplývá, že předkupní právo zůstane zachováno nejen při porušení předkupního práva (§603 odst. 3 ObčZ), ale též při nevyužití předkupního práva (§603 odst. 2 ObčZ). Odlišná je však doba, po kterou bude předkupní právo trvat, pokud bude věcné předkupní právo

⁵⁹ ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl IV., s. 818

⁶⁰ SVOBODA, L., *Předkupní právo*, s. 43

⁶¹ Tamtéž, s. 42

porušeno, resp. nevyužito. Rovněž počet právních nástupců zavázaného, kteří budou předkupním právem vázáni, bude rozdílný.

Zatímco v prvním případě zůstane předkupní právo zachováno, dokud nezanikne jiným způsobem, a působí vůči všem nabyvatelům věci, kteří nabyli věc za současného porušení předkupního práva, ve druhém případě není odpověď jednoznačná. Ačkoliv lze předpokládat, že právo zůstane rovněž zachováno vůči všem nabyvatelům, dokud oprávněný právo nevyužije, nebo do jeho zániku jinak, objevila se i teorie, že při nevyužití předkupního práva zůstává právo zachováno pouze vůči prvnímu nástupci zavázaného.⁶² Oporou takového názoru je doslovný jazykový výklad zákona. Z poslední věty § 603 odst. 2 ObčZ, která zní: „*nekoupil-li prodávající věc nabídnutou kupujícím, zůstává mu zachováno předkupní právo i vůči jeho právnímu nástupci*“, lze vyvodit, že se jedná o *bezprostředního právního nástupce původního kupujícího*.⁶³ Domnívám se, že s ohledem na zachování jednotnosti pojetí věcného předkupní práva, by se mělo vycházet z podobnosti smluvního a zákonného věcného práva a z toho, že předkupní právo trvá, dokud nebylo vykonáno, nebo nezaniklo z jiného obecného důvodu. Věcněprávní vztahy jsou charakteristické vztahem k věci, neměly by být závislé na povaze osoby vlastníka, tj. zda je prvním nabyvatelem věci po prvním zavázaném ze smlouvy o předkupním právu, nebo zda není.

Lze tedy shrnout, že věcné předkupní právo váže i právního nástupce zavázaného, a to pokud nebylo, resp. nemohlo být vykonáno. V případě, že byla dohodnuta modifikace předkupněprávního vztahu, pak takové ujednání má pouze závazkovou povahu a nového nabyvatele věci nezavazuje. Důvodem takového závěru je nemožnost zápisu zvláštního ujednání do katastru nemovitostí.

Nový nabyvatel je povinen věc nabídnout oprávněnému pouze tehdy, pokud ji chce prodat, ne pokud má v úmyslu ji zcizit jiným způsobem. Stejně tak není povinen věc nabízet za cenu sjednanou s jeho právním předchůdcem, či postupovat podle jiných ujednání mezi jeho právním předchůdcem a oprávněným z předkupního práva, která mají pouze

⁶² Tamtéž, s. 43-46

⁶³ Tamtéž, s. 44

závazkový charakter. Vůči nabyvateli věci zůstává zachováno věcné předkupní právo, nikoliv předkupní právo závazkové. Není však vyloučeno, aby se nabyvatel věci, neboli nový zavázaný z předkupního práva, s oprávněným dohodl na jiné modifikaci předkupního práva.

4.4.1. Zápis v katastru nemovitostí

K tomu, aby předkupní právo mělo věcné účinky, je nutný jeho vklad do katastru nemovitostí.⁶⁴ Pokud bylo sjednáno předkupní právo jako věcné, vklad do katastru nemovitostí je podle § 603 odst. 2 ObčZ obligatorní.

Ke vkladu věcného předkupního práva do katastru nemovitostí je nezbytné, aby smlouva o jeho vzniku měla písemnou formu. Věcné předkupní právo se nabývá vkladem do katastru nemovitostí, nikoliv samotným ujednáním. Jde o konstitutivní zápis.

Ze smlouvy musí být dostatečně jasné, že si strany právo smluvily jako věcné. Proto z ní musí vyplývat, že toto právo lze vložit do katastru nemovitostí, nebo musí být výslovně označeno jako věcné. Návrh na vklad musí být podán do tří let od uzavření smlouvy, a to oběma účastníky smlouvy, nebo alespoň jedním z nich, tj. buď zavázaným, nebo oprávněným z předkupního práva.

V případě, že by uvedený postup nebyl dodržen, je jisté, že věcné předkupní právo nevznikne. Ze smlouvy však může vzniknout závazkové předkupní právo, pokud tento závěr z ní vyplývá. V opačném případě se má za to, že strany od sjednání předkupního práva ustoupily.

V katastru nemovitostí se evidují údaje o zatížené nemovitosti nebo jednotce, o oprávněném z předkupního práva, o vlastníkovu nemovitosti, o době na kterou bylo předkupní právo sjednáno, a listina, která byla podkladem k zápisu práva.⁶⁵ Z toho lze odvodit, že pokud bylo předkupní právo modifikováno, má takové ujednání věcněprávní účinky pouze v případě omezení doby trvání předkupního práva. Obsah listiny je pouze

⁶⁴ Zapisuje se na list C vlastnictví

⁶⁵ Viz. § 9 odst. 5 vyhlášky Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 163/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem

podkladem pro zápis práva, není předmětem zápisu do katastru nemovitostí.⁶⁶ Účastníky řízení o povolení vkladu předkupního práva jsou vlastníci nemovitosti a oprávněný z předkupního práva.

Vlastník však není omezen ve svém dispozičním právu.⁶⁷ Může nemovitost převést na jinou osobu, aniž by splnil povinnost vyplývající z předkupního práva. Katastrálnímu úřadu nepřísluší posuzovat, zda bylo, či nebylo předkupní právo porušeno. Oprávněný má totiž možnost se svého práva domáhat soudní cestou. Zamítnutí vkladu z důvodu porušení předkupního práva nemá podklad v zákoně. Jestliže bylo předkupní právo porušeno, může se oprávněný svého práva domáhat soudní cestou. Zápis nelze zamítnout ani tehdy, když zavázaný připustil, že předkupní právo porušil.⁶⁸

V případě, že bylo porušeno závazkové předkupní právo, nebude mít tato skutečnost vliv na zápis převodu vlastnického práva k nemovitosti. Poškozený oprávněný se může domáhat pouze náhrady škody.

V případě věcného předkupního práva smluvního, má oprávněný možnost na nabyvateli věci žádat převod za stejných podmínek, za kterých věc nabyt, anebo mu předkupní právo zůstane zachováno. To platí i o zákonném předkupním právu, kdy se oprávněný navíc může domáhat určení neplatnosti právního úkonu, kterým bylo převedeno vlastnictví k předmětu předkupu na jinou osobu. Ani v tomto případě nebrání předkupní právo zápisu změny vlastnictví do katastru nemovitostí. Převod je pouze relativně neplatným právním úkonem.

Tyto závěry však nebyly od počátku samozřejmé. Katastrální úřad cítil potřebu zkoumat, zda nedošlo k porušení předkupního práva a i některé odborné publikace měly za to, že zápis práva, pokud bylo porušeno předkupní právo, je možný pouze na základě chyby katastrálního úřadu.⁶⁹ S ohledem na výše řečené je však jediný správný výklad, že předkupní právo není překážkou zápisu změny vlastnictví.

⁶⁶ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 3. vydání. Praha : C. H. Beck, 2002, s. 29

⁶⁷ Tamtéž, s. 40

⁶⁸ Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 29. 4. 1994, sp. zn. 33 Ca 203/1993; publikováno v *Ad notam*, 1995, č. 1, s. 11

⁶⁹ Např. LAZAR, J. a kolektiv. *Základy občianskeho hmotného práva*. 2. zväzok, 1. vydanie, Bratislava : IURA EDITION, 2000, s. 99-100

4.5. Následky porušení předkupního práva

S porušením předkupního práva spojuje zákon určité následky, které se liší podle způsobu vzniku a povahy předkupního práva. O následcích porušení zákonného předkupního práva se zmíním v příslušné kapitole. Nyní se budu věnovat porušení smluvního předkupního práva věcného a závazkového.

K porušení předkupního práva dochází především tehdy, když zavázaný věc nenabídne oprávněnému, pokud má v úmyslu věc prodat nebo zcizit jiným způsobem, bylo-li předkupní právo i na takový způsob zcizení sjednáno. Zavázaný poruší předkupní právo i tehdy, když nabídka nemá předepsaný obsah, nebo údaje v ní uvedené jsou chybné. Typickým případem je taková nabídka, ve které není stanovena kupní cena.

V případě, že oprávněnému svědčí **závazkové předkupní právo**, a pokud ještě nedošlo k převodu věci na třetí osobu, má dvě možnosti. Pokud se oprávněný o úmyslu věc zcizit dozví ještě před jejím převodem na třetí osobu, může uplatnit předkupní právo i bez nabídky přímo vůči zavázanému, nebo může podat návrh soudu na uložení povinnosti zavázanému uzavřít kupní smlouvu. Postavení oprávněného je posíleno zejména § 161 odst. 3 občanského soudního řádu (dále jen OSŘ), podle kterého pravomocné rozsudky ukládající prohlášení vůle nahrazují toto prohlášení. Soudní rozhodnutí nahradí nabídku, která měla být učiněna zavázaným. V petitu by ale oprávněný musel uvést všechny náležitosti nabídky, tj. podmínky koupě a ty pravděpodobně znát nebude. Pokud již navíc došlo ke změně vlastnictví, může jen požadovat náhradu škody, která mu vznikla. Vzhledem k tomu, že škodu, která vznikla porušením předkupního práva, lze těžko dokazovat, bylo by vhodné ve smlouvě o zřízení závazkového předkupního práva ujednat smluvní pokutu pro případ porušení předkupního práva. Oprávněný by pak mohl žádat zaplacení smluvní pokuty.

Pokud bylo sjednáno **věcné předkupní právo**, může se oprávněný domáhat svého předkupního práva i vůči nabyvateli věci. Podle § 603 odst. 3 ObčZ může požadovat, aby mu třetí osoba jako singulární

právní nástupce zavázaného nabídla věc ke koupi za stejných podmínek, za kterých věc sama nabyla.

Nabyvatel bude mít povinnost nabídnout věc za podmínek, za kterých ji měl nabídnout původní zavázaný. Není ovšem povinen postupovat podle zvláštních ujednání mezi oprávněným a zavázaným o modifikaci předkupního práva.⁷⁰

Stejně tak oprávněný musí dodržet zákonem stanovené lhůty pro vyplacení věci a splnit i další podmínky, za nichž věc získal nabyvatel.

Pokud nabyvatel nesplní svou povinnost dobrovolně, může se oprávněný jejího splnění domáhat u soudu. Využití § 161 odst. 3 OSŘ bude možné především tehdy, pokud předmětem předkupního práva bude nemovitost evidovaná v katastru nemovitostí. S obsahem smlouvy se totiž bude moci seznámit ve sbírce listin.

Oprávněný se musí svého práva domáhat do tří let od převodu věci na třetí osobu, jinak se právo podle obecné promlčecí lhůty v § 101 ObčZ promlčí.

Nabyvatel věci může vůči oprávněnému namítat vady při sjednání předkupního práva a vady jeho zápisu do katastru nemovitostí. Nemůže se však podle § 500 odst. 1 ObčZ vůči svému právnímu předchůdci domáhat odpovědnosti za právní vady, protože existenci předkupního práva mohl zjistit z katastru nemovitostí.

V případě, že oprávněný s původním zavázaným sjednali limitované předkupní právo, není nabyvatel věci touto cenou vázán. Oprávněný musí zaplatit cenu, kterou zaplatil při koupi nabyvatel, a rozdíl ceny může vyžadovat na původním zavázaném. Naopak pokud původně sjednaná cena byla vyšší, nemá povinnost rozdíl doplácet.

Nevyužije-li oprávněný možnosti domáhat se převodu věci, zůstane mu předkupní právo zachováno. Předkupní právo bude mít možnost využít v případě dalšího prodeje věci.

Věcné předkupní právo dává oprávněnému jistotu, že se může stát vlastníkem věci i v případě jejího prodeje třetí osobě. Buď může věc od třetí osoby koupit, nebo mu předkupní právo zůstane zachováno.

⁷⁰ Opačný názor FEKETE, I. *Občiansky zákonník : úplné znenie zákona s výkladom pre právnu a podnikateľskú prax*, s. 376

Nabyvatel má pak povinnost oprávněnému věc nabídnout, pokud ji bude chtít prodat.

Dalším případem porušení předkupního práva je učinění nabídky, ale s uvedením nesprávných nebo neúplných podmínek prodeje. Oprávněný bude mít opět možnost domáhat se svého práva u soudu, a to žalobou na uložení povinnosti učinit správnou a úplnou nabídku. Nabídka musí odpovídat výsledkům jednání s třetí osobou, musí být identická s nabídkou třetí osobě, ledaže by ze smlouvy o předkupním právu vyplývalo jinak. K podání uvedené žaloby je nutné, aby se oprávněný o rozpor mezi učiněnou nabídkou a nabídkou, která měla být učiněna, dověděl. Bude moci opět využít § 161 odst. 3 OSŘ.

Připouští se, že oprávněný může své právo využít i bez nabídky zavázaného, může předkupní právo využít přímo, aniž by požadoval splnění povinnosti nabídnout věc ke koupi na zavázaném nebo soudní cestou.⁷¹ V takovém případě musí znát obsah kupního vztahu, do kterého uplatněním předkupního práva vstupuje.

V případě, že byla učiněna řádná nabídka a oprávněný své předkupní právo ve stanovené lhůtě neuplatnil, může zavázaný předmět předkupu převést na jiného. Nesmí ho však prodat za výhodnějších podmínek, než za kterých převod nabízel oprávněnému. Jinak by porušil předkupní právo. Oprávněný ze závazkového předkupního práva má možnost žádat náhradu škody, která mu tím vznikla a oprávněný z věcného předkupního práva se může domáhat nabídky předmětu předkupního práva ke koupi na třetí osobě, nebo mu zůstane předkupní právo zachováno.

⁷¹ Viz. SVOBODA, L. *Předkupní právo*, s. 115: „Postrádalo by smysl požadovat, aby oprávněný žaloval na podání nabídky a potom se ještě jednou u soudu domáhal plnění z uplatnění předkupního práva.“

Kapitola 5: Zákonné předkupní právo

5.1. Základní úprava

Zákonné předkupní právo je spojeno především se vztahy spoluvlastníků podle §140 ObčZ, nebo se vztahy vlastníka a nájemce věci,⁷² případně je dáno zvláštním zájmem státu na vlastnictví věci.⁷³

Většina pramenů vychází z analogie předkupního práva zákonného s předkupním právem smluvním a z obecnosti ustanovení o smluvním předkupním právu, které se aplikují i na zákonné předkupní právo, nestanoví-li zákon odlišnou úpravu.⁷⁴

Tento dnes již všeobecně přijatý názor však není jediný, je možné se setkat i s názorem, že: *„Jde zásadně o dva různé samostatné právní instituty, které nelze směřovat, u kterých nelze ani argumentem „per analogiam“ iuris úspěšně vztahovat zákonná ustanovení platná pro jeden na druhý“.*⁷⁵ Tento názor byl odůvodněn především zařazením do různých částí občanského zákoníku, a to zákonného předkupního práva spoluvlastníků do části druhé (Věcná práva) a smluvního předkupního právo do části osmé (Závazkové právo), přičemž v zákoně není odkaz na to či ono ustanovení.⁷⁶

Nejvyšší soud však rozsudkem ze dne 25. 8. 2003 vyslovil názor, který potvrzuje správnost použití § 602 a násl. ObčZ *„nejen v případech smluvního předkupního práva, nýbrž podpůrně všude tam, kde zákonem stanovené předkupní právo neobsahuje zvláštní úpravu“.*⁷⁷

Právě předkupní právo, které můžeme označit jako zákonné, protože je založeno zákonem, nikoliv smlouvou mezi stranami, je nevyjasněnou

⁷² např. nájemce pozemku, na němž je zřízena zahrádková nebo chatová osada, a to po dobu trvání nájmu (§ 22 odst. 3 z. 229/1991 Sb) nebo nájemce bytu (§ 22 z. 72/1994 Sb.)

⁷³ Např. kulturních památek (§ 13 z. 20/1987 Sb.) nebo nezastavěných pozemků ležících mimo sídelní útvary na území národních parků, národních přírodních rezervací, národních přírodních památek (§61 z.114/1992 Sb.)

⁷⁴ Např. JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J: *Nad předkupním právem*, s. 160

⁷⁵ EHLICH, S. *Předkupní právo – ideály a reality*. Bulletin advokacie, 1997, č. 2, s. 32

⁷⁶ Tamtéž, s. 33

⁷⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 8. 2003, sp. zn. 33 Odo 178/2003; publikován v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, sv. 27, C 2139

a problematickou oblastí dnešní právní úpravy. Otázkou především je, jaký je účel zákonného předkupního práva?

Obecný občanský zákoník z roku 1811 neupravil zákonné předkupní právo, protože bylo v rozporu s liberálními kořeny zákoníku.⁷⁸ Předkupní právo si bylo možné pouze smluvit. Stejně tak dnešní názor je spíše takový, že zákonné předkupní právo omezuje jednotlivce v jeho právu svobodně nakládat se svým majetkem.⁷⁹

Jak již bylo uvedeno, dispoziční právo vlastníka není omezeno, jde pouze o relativní omezení smluvní volnosti.⁸⁰

Od účinnosti novely občanského zákoníku, zákona č. 509/1991 Sb., již spoluvlastník není omezen souhlasem ostatních spoluvlastníků v případě, že by svůj podíl chtěl převést na jinou osobu, která není ani osobou blízkou ani spoluvlastníkem věci. Spoluvlastník věci může svůj podíl převést na jinou osobu. Závazek vyplývající z předkupního práva mu pouze ukládá povinnost oznámit úplatný převod podílu spoluvlastníkovi a umožnit mu jeho přednostní koupi. Omezení se týká jen volby smluvní strany, pokud dvě osoby, tzn. jak spoluvlastník tak třetí osoba, nabízí plnění stejného rozsahu. A pokud by povinný převáděl spoluvlastnický podíl na osobu blízkou, nebude omezen předkupním právem vůbec.

Naopak výhodou zákonného předkupního práva spoluvlastníků může být pro povinného zvýšení ceny podílu v konkurenci více osob a pro oprávněného možnost vyvázat se ze spoluvlastnických vztahů tím, že spoluvlastnický podíl odkoupí sám.

Důvodová zpráva k nové kodifikaci občanského práva říká, že: „*Nové normativní konstrukce [v o.z. z roku 1950 a 1964 – pozn.B.P.] byly zavedeny s orientací na snahu vyhovět potřebám totalitního státu, který byl ochoten obětovat likvidaci soukromého vlastnictví mnohé. Tak byl institut spoluvlastnictví spravující se tradičními a všeobecně uznanými pravidly (...) zatížen mnoha prvky, cizími jeho samotné podstatě. Takovými prvky*

⁷⁸ ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl IV., s. 809

⁷⁹ Nejvyšší soud v rozhodnutí ze dne 18. 10. 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99, uvádí, že předkupní právo „je prostředkem omezujícím právo spoluvlastníka v jeho dispozici s majetkem“.

⁸⁰ Viz. Rozsudek Městského soudu v Praze, sp. zn. 33 Ca 207/1993

jsou např.: předkupní právo pro každý případ zcizení“.⁸¹ Proto se již v novém občanském zákoníku nemá objevit. V poslední době se však začíná prosazovat názor, že předkupní právo zavazuje spoluvlastníka pouze v případě úplatného převodu, navíc s výjimkou úplatného převodu na osoby blízké.⁸² Domnívám se, že hlavním účelem zákonného předkupního práva je chránit osoby, které mají k věci určitý vztah, neomezuje nepřiměřeným způsobem spoluvlastníka věci, a proto by mělo být v naší právní úpravě zachováno.

Zákonné předkupní právo je věcným právem ze zákona. Nevyžaduje se jeho zápis do katastru nemovitostí, který by mu propůjčil věcněprávní povahu. Tento názor byl vyjádřen v souvislosti s předkupním právem spoluvlastníků, lze jej však vztáhnout na všechna zákonná předkupní práva.⁸³ Zákonné předkupní právo je pouze věcné,⁸⁴ i když ani tento názor není jediný.⁸⁵

Vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí není na překážku ani porušení zákonného předkupního práva. V případě porušení předkupního práva spoluvlastníka při převodu spoluvlastnického podílu je tento úkon podle § 40a ObčZ relativně neplatný. Pokud by ještě před rozhodnutím katastrálního úřadu bylo zahájeno řízení o sporné otázce, musí katastrální úřad řízení o povolení vkladu přerušit. Rozhodnutím soudu je katastrální úřad vázán.

O postupu oprávněného při porušení zákonného předkupního práva platí totéž, co bylo řečeno o smluvním předkupním právu věcné povahy. Oprávněný má navíc možnost domáhat se relativní neplatnosti převodu vlastnictví, jestliže mu to zákon umožňuje. Tak je tomu u předkupního práva spoluvlastníků a u předkupního práva státu ke kulturním památkám.

⁸¹ *Důvodová zpráva a návrh občanského zákoníku*, s. 389 Dostupné na WWW: <http://www.server.juristic.cz/>

⁸² JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J. *Nad předkupním právem*, s. 162, též JEŽEK, M. *Bezúplatný převod (darování) a předkupní právo dle § 140 ObčZ*, s. 112-119

⁸³ JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 9. vydání, s. 897

⁸⁴ Tamtéž, s. 482

⁸⁵ EHLICH, S., *Předkupní právo – ideály a reality*, s. 31-32

5.2. Předkupní právo spoluvlastníků

Spoluvlastníci věci mají podle § 140 ObčZ předkupní právo k převáděnému spoluvlastnickému podílu, ledaže jde o převod osobě blízké.

Osobou blízkou je podle § 116 ObčZ příbuzný v řadě přímé, a to v linii vzestupné i sestupné, sourozenec a manžel. Dále se za osoby sobě navzájem blízké pokládají osoby v poměru rodinném nebo obdobném, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pocítovala jako újmu vlastní.

Judikatura v nedávné době rozšířila okruh osob blízkých i na obchodní společnost (společnost s ručením omezeným). Nejvyšší soud v rozhodnutí ze dne 29. 4. 2004 uvedl, že: „*Vkládá-li spoluvlastník spoluvlastnický podíl k nemovitosti do společnosti s ručením omezeným, jejímž je společníkem, jde ve smyslu ustanovení § 140 obč. zák. o převod spoluvlastnického podílu na osobu jemu blízkou*“.⁸⁶ Tento názor vychází z dřívějšího rozhodnutí Nejvyššího soudu, podle kterého je společnost s ručením omezeným osobou blízkou osobě, která je jejím statutárním orgánem, členem statutárního orgánu, společníkem, členem nebo zaměstnancem, a která by důvodně pocítovala újmu obchodní společnosti jako újmu vlastní.⁸⁷

Neshody panují ohledně toho, **co je převodem** ve smyslu § 140 ObčZ? Obecně se jím rozumí každý úkon, který má za následek změnu vlastnictví, pokud k němu dochází z vůle vlastníka. Domnívám se, že „převod“ ve významu § 140 ObčZ je třeba restriktivním výkladem zúžit pouze na úplatný převod. Lze si totiž stěží představit, že by zákonodárce měl v úmyslu znemožnit spoluvlastníkovi například darování svého spoluvlastnického podílu na věci z toho důvodu, že spoluvlastník má o ideální část věci zájem a chce ji koupit.

Za úplatný převod judikatura považuje též vklad do obchodní společnosti. Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2001 má

⁸⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2004, sp.zn. 22 Cdo 1836/2003, publikován v Soudní judikatuře, 2004, č.6, Jc 107/2004

⁸⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu, ze dne 1. 8. 2002, sp. zn. 21 Cdo 2192/2001, publikován ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, 2004, č. 6, Rc 53/2004

smlouva, kterou se uskutečňuje vklad „charakter kupní smlouvy, kdy sjednaná kupní cena představuje vklad společníka do obchodní společnosti, a proto nedochází k jejímu proplacení“.⁸⁸ Proto „vloží-li spoluvlastník – společník obchodní společnosti svůj spoluvlastnický podíl k nemovitosti do obchodní společnosti s ručením omezeným, aniž by spoluvlastnický podíl nabídl k odkoupení ostatním spoluvlastníkům, porušil svou právní povinnost, která mu vyplývá z předkupního práva ostatních spoluvlastníků.“⁸⁹ Je ale otázkou, jestli práva společníka plynoucí z vkladu věci do obchodní společnosti, nejsou vedlejším plněním společnosti a zda je možné toto plnění vyrovnat odhadní cenou.⁹⁰ Pokud by nebylo možné cenu tohoto plnění vyrovnat odhadem, a pravděpodobně nebude, protože zisk, na který má společník po celou dobu existence obchodní společnosti nárok, lze stěží předem určit, nelze předkupní právo vykonat.⁹¹ Stejně tak nebude možné předkupní právo realizovat, pokud je obchodní společnost pro vkladatele osobou blízkou.

Poslední věta § 140 ObčZ upravuje způsob výkonu předkupního práva, pokud více spoluvlastníků uplatňuje své předkupní právo k převáděnému podílu. Za prvé se spoluvlastníci mohou dohodnout na velikosti podílu, který každému jednotlivě připadne, mohou se též dohodnout, že předkupní právo uplatní pouze jeden z nich. Pokud se nedohodnou, mají právo podíl vykoupit poměrně podle velikosti svých spoluvlastnických podílů.

Pokud se spoluvlastníci dohodnou, že každý svůj spoluvlastnický podíl převede na třetí osobu, nemůže se pak žádný z nich domáhat neplatnosti převodu podílu pro porušení předkupního práva.⁹²

Stejně jako u smluvního věcného práva, by neměl být porušením předkupního práva bezúplatný převod na jiného, pokud předkupní právo pro tento způsob zcizení věci nebylo zvlášť smluveno. V případě, že

⁸⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1143/2000, publikován v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, sv. 5, C 455

⁸⁹ Tamtéž

⁹⁰ Viz. JEŽEK, M., *Bezúplatný převod*, s. 119, pozn. pod čarou č. 54

⁹¹ ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému občanskému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl IV., s. 823

⁹² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 446/2002; publikován v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, sv. 25, C 1899

spoluvlastník poruší předkupní právo druhého spoluvlastníka, případně ostatních spoluvlastníků, pokud je jich více, mají tito stejné možnosti jako oprávnění ze smluvního předkupního práva věcné povahy.

Mohou především uplatnit předkupní právo i bez nabídky, mohou podat návrh soudu na určení povinnosti uzavřít kupní smlouvu, a to vůči původnímu zavázanému, pokud nedošlo k převodu věci, nebo vůči novému vlastníkovi věci, pokud k převodu věci již došlo.

Podle § 40a se spoluvlastník či spoluvlastníci navíc mohou u soudu dovolat neplatnosti převodu spoluvlastnického podílu z důvodu porušení jejich předkupního práva. Pasivně legitimovány budou obě strany kupní smlouvy, tj. jak spoluvlastník věci, který svůj spoluvlastnický podíl převedl, tak třetí osoba, na kterou byl spoluvlastnický podíl převeden.

5.3. Právo nájemce na přednostní nabytí bytu

Zákon 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 - dále jen ZOVB), stanovil v § 22 odst. 1 povinnost vlastníka bytu, popřípadě vlastníka budovy, nabídnout převod bytu nejdříve nájemci tohoto bytu, jestliže jde o fyzickou osobu. Jestliže půjde o převod bytu ve vlastnictví obce, musí informovat o převodu bytu na úřední desce nejméně po dobu patnácti dnů před rozhodnutím zastupitelstva obce.

Nabídka musí splňovat obecné požadavky § 43a ObčZ a jejím přijetím vzniká smlouva o převodu bytu. V případě, že nájemce napadne určovací žalobou platnost nabídky, staví se podle § 22 odst. 8 ZOVB po dobu soudního řízení lhůta pro přijetí nabídky.

Nabídka musí být nájemcem přijata ve lhůtě šesti měsíců od jejího doručení, v opačném případě může vlastník bytu začít jednat o převodu vlastnictví s třetí osobou. Před uplynutím šestiměsíční lhůty nemůže vlastník byt převést na jiného, jinak je převod neplatný pro rozpor se zákonem.

Po uplynutí šestiměsíční lhůty nastupuje ochrana nájemce do druhé fáze, kdy je nájemce bytu chráněn po dobu jednoho roku zvláštním

přednostním právem, které se podobá předkupnímu právu podle § 602 an. ObčZ.

Ustanovení § 22 odst. 2 ZOVB upravuje právo nájemce na přednostní nabytí bytu. Zatímco v prvním odstavci § 22 ZOVB lze spíše hovořit o právu na první odmítnutí, druhý odstavec se podobá předkupnímu právu v občanském zákoníku. Výslovně se podle § 22 odst. 2 ZOVB použijí §§ 606 a 603 odst.3 ObčZ. Stejně tak náležitosti nabídky podle § 22 odst.2 ZOVB jsou shodné s § 605 ObčZ.

Nabídka musí být písemná a musí obsahovat všechny podmínky převodu. Pokud by nabídka nesplňovala předepsané náležitosti, mohl by se nájemce podle § 39 ObčZ domáhat její neplatnosti. Smyslem tohoto řízení je především stavění lhůt podle § 22 odst. 8 ZOVB. Pokud by došlo k převodu bytu na třetí osobu, má nájemce k dispozici jiné prostředky ochrany.

Nájemce jako oprávněný z předkupního práva se při jeho porušení může na novém nabyvateli domáhat, aby mu byt nabídl ke koupi, anebo mu zůstane předkupní právo zachováno. To vyplývá nejen z povahy zákonného předkupního práva, které je právem věcným, a z přípustnosti aplikace ustanovení o smluvním předkupním právu, ale též z výslovného odkazu na § 603 odst. 3 ObčZ. Pokud by nový vlastník bytu odmítal převést byt za stejných podmínek, za kterých ho nabyl, může nájemce své právo uplatnit u soudu, jehož rozhodnutí podle § 161 odst. 3 OSŘ nahrazuje projev vůle třetí osoby k převodu bytu. Toto právo se však promlčuje v obecné tříleté promlčecí době.

K porušení přednostního práva na nabytí bytu dochází ze stejných důvodů, jaké byly uvedeny, především pokud vlastník bytu neučiní řádnou nabídku, nebo pokud neučiní nabídku vůbec, nebo pokud převede byt na třetí osobu za výhodnějších podmínek, zejména za nižší cenu. Pokud vlastník bytu smlouvu o jeho převodu neuzavře s třetí osobou, která tu existovala v době nabídky nájemci bytu, pak musí učinit novou nabídku tomuto nájemci, pokud o byt projeví zájem jiná třetí osoba, jinak dojde k porušení předkupního práva.⁹³ Podle mého názoru je tato úvaha

⁹³ JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J. *Nad předkupním právem*, s. 167

v souvislosti s předkupním právem správná, ale mělo by se tak postupovat i v jiných případech předkupního práva. Ne jen u přednostního práva nájemce na nabytí bytu.

Nájemce bytu musí nabídku přijmout a smlouvu o převodu bytu uzavřít do tří měsíců ode dne doručení nabídky. Nájemce má tedy výhodnější postavení než oprávněný z předkupního práva podle občanského zákoníku, neboť lhůta pro uplatnění práva na přednostní nabytí bytu je oproti lhůtě podle § 605 ObčZ delší o jeden měsíc. Na druhou stranu ovšem délka trvání přednostního práva nájemce je omezena na jeden rok od uplynutí šestiměsíční lhůty pro přijetí nabídky podle § 22 odst.1 ZOVB. Doba trvání předkupního práva podle § 602 an ObčZ zákonem omezena není.

Právo na přednostní nabytí bytu zaniká buď uplynutím jednorochní lhůty podle § 22 odst. 2 ZOVB, tedy uplynutím absolutní osmnáctiměsíční lhůty od první nabídky vlastníka bytu, nebo uplynutím tříměsíční lhůty od druhé nabídky převodu bytu podle § 22 odst. 2 ZOVB. Jednorochní lhůta tak může být učiněním druhé nabídky zkrácena. Právo nájemce na přednostní nabytí bytu ale zanikne pouze tehdy, pokud skutečně dojde k převodu bytu na třetí osobu, jinak roční lhůta plyne dál a vlastník bytu nebo budovy musí učinit novou nabídku ke koupi bytu.

Problematické se mi zdá ustanovení § 5 odst. 5 ZOVB, podle kterého nelze na základě dohody spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy nebo na základě dohody nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů, nabýt do vlastnictví jednotku, jestliže je v budově alespoň jeden byt, jehož nájemcem je fyzická osoba. Doslovný výklad tohoto ustanovení by způsobil, že nebude možná přeměna podílového spoluvlastnictví a společného jmění manželů na bytové vlastnictví, pokud se v budově bude nacházet alespoň jeden nájemce. Ústavní soud se touto otázkou zabýval při projednávání návrhu skupiny poslanců na zrušení tohoto ustanovení. Ve svém rozhodnutí však dospěl k závěru, že „*ač si lze představit ustanovení lépe odpovídající koncepci zákona*“⁹⁴ není toto ustanovení

⁹⁴ Nález Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001, sp .zn. Pl ÚS 51/2000, publikován ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu, svazek 21, nález č. 42, s. 369 an.

protiústavní, jeho smyslem je „*legitimní ochrana nynějších nájemníků, spočívající v tom, že byt musí být přednostně nabídnut tomuto nájemníku*“.⁹⁵ Myslím si však, že ochrana nájemce bytu by neměla být na úkor práv spoluvlastníka budovy. Vezměme si jako příklad návrh jednoho ze spoluvlastníků na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.

Postup soudu stanoví § 142 ObčZ. Podle § 142 odst. 1 ObčZ, není-li rozdělení věci možné,⁹⁶ přikáže věc jednomu nebo více spoluvlastníkům za přiměřenou náhradu. Navrhovatel však nemá zájem koupit věc, chce se pouze vyvázat ze spoluvlastnického vztahu. Pokud ovšem žádný ze spoluvlastníků neprojeví zájem o koupi jeho podílu, nařídí soud prodej věci a výtěžek rozdělí mezi spoluvlastníky podle jejich podílů na věci. Tím dochází k poškození ostatních spoluvlastníků, kteří z jakýchkoliv důvodů nemohli odkoupit podíl žalobce a přitom prodat svůj podíl na věci nechtěli. Řešením může být rozdělení budovy na bytové jednotky, které uspokojuje jak spoluvlastníka, který chce zachovat svůj právní vztah k věci, tak spoluvlastníka, který žádal zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, neboť se stává výlučným vlastníkem jednotky, která odpovídá jeho podílu na věci, i když spoluvlastnictví společných částí domu zůstává.

Avšak § 5 odst. 5 ZOVB takové řešení zakazuje. Kvůli zachování práva nájemce na přednostní nabytí bytu dochází k prodeji celé budovy, aniž by byl uspokojen nájemník nebo spoluvlastník budovy. Zamítnutí návrhu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je možné pouze z důvodů zvláštního zřetele hodných, a proto v tomto případě bude velmi nepravděpodobné.

Domnívám se proto, že uvedené ustanovení nepřiměřeně omezuje spoluvlastníky budovy.⁹⁷

⁹⁵ Tamtéž

⁹⁶ Reálné rozdělení budovy znamená její vertikální rozdělení se zřízením samostatných vchodů.

⁹⁷ Shodně FIALA, J. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů : komentář*. 3. vydání. Praha : C. H. Beck, 2005, s. 63

5.4. Předkupní právo nájemce pozemku v chatové a zahrádkové osadě

Předkupní právo nájemce pozemku v chatové a zahrádkové osadě upravuje zákon č. č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (dále jen ZOP). Tímto zákonem se upravují vztahy k zemědělské půdě a k jinému zemědělskému majetku, který přešel v období mezi 25. únorem 1948 a 1. lednem 1990 na stát nebo jiné právnické osoby způsobem uvedeným v § 6 odst. 1 ZOP. Tyto osoby jsou podle zákona povinny nemovitost vydat, a pokud to není možné, poskytnout za ni náhradu.

Současně s účinností tohoto zákona zanikla některá užívací práva, která jsou vypočtena v § 22 odst. 1 ZOP. Nedojde-li mezi dosavadním uživatelem a vlastníkem zemědělského pozemku k jiné dohodě, vzniká mezi těmito osobami ze zákona nájemní vztah, který lze vypovědět k 1. říjnu kalendářního roku.

Zvláštní úprava se vztahovala na uživatele pozemků v zahrádkových nebo chatových osadách, které byly zřízeny před 1. říjnem 1976 nebo územním rozhodnutím po tomto datu. Tito nájemci měli právo na prodloužení nájmu o deset let, nejvýše do roku 2001. Doba prodloužení nájmu mohla být stanovena po dohodě i kratší, ale i delší. Podle § 22 odst. 3 ZOP mají nájemci pozemků v zahrádkových a chatových osadách k pozemku po celou dobu trvání nájmu předkupní právo.

Jestliže podle tohoto zákona ještě trvá zákonné předkupní právo nájemce pozemku, je nutné je posuzovat, jak stanovila judikatura, podle obecných ustanovení předkupního práva v § 602 an. ObčZ.

5.5. Předkupní právo státu

Předkupní právo může stát nabýt ze zákona nebo ze smlouvy. O smluvním předkupním právu bylo pohovořeno výše, a proto se v této kapitole budu zabývat pouze zákonným předkupním právem státu, resp. obce nebo kraje.

Předkupní právo si zákonem stát vyhrazuje u těch věcí, které mají ze společenského hlediska takovou hodnotu, že si chce zachovat určitý vliv na

jejich další osud. Předkupní právo v tomto případě plní především ochrannou funkci.

Předkupním právem je bezesporu právo označené jako **právo státu na přednostní koupi kulturních památek** upravené v § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči (dále jen ZOSPP).

Podle tohoto ustanovení má vlastník kulturní památky, pokud se rozhodne ji prodat, povinnost ji nejdříve písemně nabídnout ministerstvu kultury k úplatnému nabytí do státního vlastnictví. Předmětem práva na přednostní koupi kulturní památky jsou podle téhož ustanovení pouze movité kulturní památky, případně movité nebo nemovité národní kulturní památky. V případě movité věci si ministerstvo vyžádá doklad o jejím vlastnictví, případně prohlášení o vlastnictví věci. Vlastník věci však nemá povinnost nabídnout prodej věci, která je kulturní památkou, pokud se ji rozhodne převést na osobu blízkou nebo na spoluvlastníky.⁹⁸ Nabídkovou povinnost má v případě úmyslu prodeje věci každý její vlastník s výjimkou státu.⁹⁹

Podle § 13 odst. 2 ZOSPP může ministerstvo kultury „z mimořádně závažných kulturně společenských důvodů“ uplatnit právo na přednostní koupi, a to za cenu určenou podle z. 526 /1990 Sb., o cenách, nebo, nelze-li ji tímto způsobem určit, za cenu obvyklou odpovídající povaze věci.

K akceptaci nabídky musí podle § 13 odst. 3 ZOSPP dojít, pokud jde o věc movitou do tří a pokud jde o věc nemovitou do šesti měsíců od doručení nabídky. Uplatnit předkupní právo může nejen ministerstvo kultury ale i organizace jím zřízená. Pokud nedojde k přijetí nabídky v prekluzivní lhůtě, právo státu na přednostní koupi kulturní památky zaniká.

Pokud by vlastník svou nabídkovou povinnost nesplnil, má stát právo domáhat se neplatnosti převodu věci na jinou osobu. Neplatnosti úkonu se může podle § 13 odst. 4 ZOSPP domáhat do tří let od převodu vlastnictví k věci na jinou osobu.

⁹⁸ Tímto ustanovením se řeší případná kolize zákonných předkupních práv. Předkupní právo spoluvlastníka (§ 140 ObčZ) má přednost.

⁹⁹ Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 15. 5. 1995, sp. zn. 15 Co 790/1994

Z povahy věci vyplývá, že pokud stát nevyužije své právo na přednostní koupi kulturní památky vůči vlastníkovi věci, který nabídku učinil, toto právo zaniká. Zároveň však státu vůči novému vlastníkovi věci vzniká nové zákonné právo na přednostní koupi kulturní památky.

Stát má **předkupní právo** také podle § 61 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, a to **k pozemkům souvisejícím s jeskyněmi a k nezastavěným pozemkům ležícím mimo sídelní útvary na území národních parků, národních přírodních rezervací a národních přírodních památek.** Vlastníci těchto pozemků jsou povinni v případě, že chtějí uvedené pozemky prodat, je přednostně nabídnout orgánu ochrany přírody. Orgán ochrany přírody musí nabídku písemně přijmout do šedesáti dnů od jejího doručení, pokud se tak nestane, může vlastník pozemek převést na jinou osobu. I v tomto případě se předkupní právo vztahuje pouze na případy úplatného prodeje věci a nelze je tedy využít v případě darování.

Stát si zachovává **předkupní právo i k pozemkům, které převedl na základě zákona č. 95/1999 Sb, o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby.**

Tento zákon upravuje postup převodu zemědělské a lesní půdy na osoby v zákoně uvedené. Pozemky, které jsou ve vlastnictví státu a které spravuje Pozemkový fond, mohou být převedeny pouze osobám uvedeným v § 4 zákona. Na základě jejich písemné žádosti může Pozemkový fond převést pozemky do jejich vlastnictví.

Pozemkový fond je vázán při převodu pozemku postupem uvedeným v zákoně. Podle § 5 předmětného zákona může pozemky převést na osoby, které jsou oprávněny požádat o převod pozemku. O převod pozemku může požádat obec, nájemce pozemku v chatové nebo zahrádkové oblasti, veřejná výzkumná instituce a vlastník nebo spoluvlastník budovy nebo stavby, která je nemovitostí a leží na pozemku, který je předmětem převodu. Pokud o převod požádá více osob, převede Pozemkový fond pozemek na tyto osoby v uvedeném pořadí. V první řadě se uspokojí uživatel či uživatelé pozemku v chatové nebo zahrádkové kolonii, pokud jich není, tak vlastník či spoluvlastník budovy nebo stavby, která je nemovitostí, a nakonec obec, pokud o převod pozemku požádala.

V případě žádosti o převod pozemku ze strany obce, musí Pozemkový fond podle § 5 odst. 3 pozemek nejdříve nabídnout oprávněným osobám ve smyslu § 1 odst. 2 písm. a) zákona.¹⁰⁰

Pozemek může být převeden i na jiné osoby. Podle § 6 zákona může o převod požádat též vlastník nebo spoluvlastník sousedícího pozemku, pokud výměra převáděného pozemku nepřesáhne 10 % výměry sousedícího pozemku. Pozemkový fond též může vyhlásit prodej pozemku. Prodej pozemku se uskuteční na základě oznámení Pozemkového fondu o zahájení prodeje, které obec, v jejímž katastrálním území se prodáváný pozemek nachází, vyvěsí na úřední desce.

Podle § 7 může být pozemek prodán též oprávněné osobě ve smyslu § 1 odst. 2 písm. a), samostatně hospodařícím rolníkům a společníkům obchodních společností nebo členům družstev, kteří provozují zemědělskou výrobu minimálně tři roky, a to na pozemcích, které se nachází v katastrálních územích obce, nebo v katastrálním území, které sousedí s katastrálním územím, do něhož náležejí pozemky určené k prodeji. V neposlední řadě může být pozemek prodán fyzické osobě, která je občanem České republiky nebo občanem jiného členského státu Evropské unie, pokud splňuje další podmínky stanovené v § 4 odst. 1 zákona¹⁰¹ a vlastní alespoň 10 ha půdy v katastrálním území obce, ve kterém leží pozemky, určené k prodeji., nebo v sousedním katastrálním území.

Pokud nedojde k prodeji podle § 5 až 7 zákona, může je Pozemkový fond podle § 8 převést v obchodní veřejné soutěži. Vítězem obchodní veřejné soutěže je osoba, která nabídla nejvyšší cenu.

K takto převedeným pozemkům má stát podle § 10 zákona předkupní právo jako právo věcné, které se výslovně vztahuje též na jiné způsoby zcizení pozemku než prodejem. Předkupní povinnost spočívá v povinnosti

¹⁰⁰ Z. 95/1999 Sb. omezuje pojem oprávněné osoby pouze na „...oprávněné osoby podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "zákon o půdě"), - kterým vzniklo právo na jiný pozemek podle § 11 odst. 2 zákona o půdě, - kterým nemohl být vydán pozemek z vlastnictví fyzické osoby, která jej nabyla od státu, neboť tato osoba není osobou povinnou ve smyslu § 5 zákona o půdě, a na fyzické nebo právnické osoby, na něž toto právo přešlo nebo bylo převedeno (dále jen "oprávněné osoby")...“

¹⁰¹ Musí mít průkaz o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu evropských společenství a být evidován v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností. Navíc musí mít na území České republiky trvalý pobyt, a to alespoň 3 roky.

nabídnout pozemek státu ke koupi, pokud jej bude chtít zcizit, a to za cenu, za kterou pozemek koupil. Není tedy rozhodná nabídka třetí osoby, ale cena předchozí koupě pozemku. Pokud by osoba, na kterou byl převeden pozemek, nerespektovala předkupní právo státu, bude se moci Pozemkový fond, který podle § 10 odst. 6 předmětného zákona uplatňuje nároky státu z předkupního práva, domáhat převodu pozemku za cenu, za kterou jej převedl a třetí osobě vznikne nárok na náhradu škody rovnající se rozdílu cen vůči osobě, která jí pozemek převedla.

Vlastník pozemku, na který stát uplatňuje předkupní, případně zástavní právo, nesmí podle § 10 odst. 3 zákona pozemek zatížit zástavním právem. Pokud se tento pozemek stane předmětem pozemkových úprav, přejde podle § 10 odst. 5 zákona předkupní právo na pozemek, který podle schváleného návrhu pozemkových úprav přejde na nabyvatele.

Vznik i zánik předkupního práva ohlásí Pozemkový fond příslušnému katastrálnímu úřadu.

Předkupní právo nevzniká k pozemkům, které byly převedeny na obec, nebo nájemce zahrádkové a chatové oblasti a při převodu na oprávněné osoby podle § 6, 7 a 8 tohoto zákona.

Smyslem ustanovení o předkupním právu k převáděným pozemkům je zabránit spekulacím s pozemky.

Kapitola 6. Převod a přechod předkupního práva

Pro předkupní právo je charakteristická jeho vázanost na osobu oprávněného, a to jak v případě věcného, tak v případě závazkového předkupního práva. Osobní povaha práva vyplývá z § 604 ObčZ, z nemožnosti převedení předkupního práva na jinou osobu, stejně jako z nemožnosti přechodu práva na dědice oprávněného. Zavázaný je tak chráněn před nekonečným prodlužováním jeho povinnosti.

Předkupní právo jako právo nikoliv majetkové tedy nelze zcizit, je však možné je při smluvním vzniku dohodnout nejen pro druhou smluvní stranu ale i pro třetí osobu.

Ustanovení v § 604 ObčZ má kogentní povahu, a proto předkupní právo nelze převést ani se souhlasem zavázaného. Aniž by však byl porušen zákon, lze v případě smluvního předkupního práva cíle dosáhnout i jinak – například dohodou zrušit stávající předkupní právo a sjednat předkupní právo s jinou osobou, případně ve prospěch třetí osoby.

Ani zavázaný nemůže předkupní právo převést na jinou osobu. Podle § 603 odst. 1 ObčZ má povinnost odpovídající předkupnímu právu pouze ten, kdo slíbil věc nabídnout ke koupi. Závazkové předkupní právo proto zásadně zaniká smrtí zavázaného.¹⁰² Pouze věcné předkupní právo působí i vůči nástupci zavázaného, protože se váže k věci a ne k osobě vlastníka.¹⁰³ Věcné předkupní právo zůstane zachováno, nejen pokud dojde k převodu věci způsobem, na který se předkupní právo nevztahuje, ale i způsobem, na který se předkupní právo vztahuje, ale bylo porušeno. Zachováno zůstane i tehdy, když došlo k řádné nabídce, ale předkupní právo nebylo využito. Totéž platí i pro zákonné předkupní právo, které má věcnou povahu ze zákona. Zákonné předkupní právo svědčí všem osobám a stejně tak zavazuje všechny osoby, které splňují podmínky zákona.

¹⁰² Podle obecného zákoníku občanského bylo možné, aby předkupní právo i závazkové povahy přešlo na dědice. Viz ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl IV., s. 812

¹⁰³ JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*, 9. vydání, s. 897

Kapitola 7. Zánik předkupního práva

7.1. Zánik předkupního práva podle občanského zákoníku

K zániku práva dochází zejména, pokud *nebylo* ve stanovené době *uplatněno a využito*. Předkupní právo tedy bylo možné uplatnit, ale nestalo se tak podle § 605 ObčZ do osmi dnů, resp. dvou měsíců po nabídce, nebo v jiné, dohodnuté lhůtě. Předkupní právo se nepromlčuje, ale neuplatněním ve lhůtě podle § 605 ObčZ *prekluduje*. Promlčuje se pouze právo plynoucí z porušení předkupního práva, a to v obecné tříleté promlčecí době.

Předkupní právo zaniká, kromě nepřijetí nabídky ve stanovené lhůtě, též jejím odmítnutím, stejně jako přijetím nabídky s dodatky, výhradami nebo změnami, které podle § 44 ObčZ je rovněž odmítnutím návrhu.

Neuplatněním nezaniká věcné předkupní právo, které podle § 603 odst. 2 ObčZ zůstane zachováno i tehdy, pokud oprávněný věc nabídnutou zavázaným nekoupí.

Předkupní právo ale zanikne, pokud bylo uplatněno, tj. když nabídka byla přijata, ale nebyla zaplacená cena, nebo splněny jiné podmínky v prekluzivní lhůtě podle § 605 ObčZ. V této lhůtě totiž musí dojít nejen k přijetí nabídky, tj. k uplatnění předkupního práva, ale i k zaplacení ceny. Předkupní právo může být vykonáno pouze jednou a zaniká též jeho nenáležitým výkonem.¹⁰⁴

Z tohoto důvodu zaniká i zákonné předkupní právo, zároveň však ze zákona vzniká předkupní právo, které zavazuje nového nabyvatele věci.

Předkupní právo zaniká též jeho *uplatněním a využitím*. Jde o ideální případ, kdy dojde k naplnění účelu předkupního práva, tj. k nabytí vlastnického práva k věci oprávněným z předkupního práva.

Důvodem zániku předkupního práva je i *zánik věci*, pro kterou bylo sjednáno, ať již jde o zánik fyzické nebo právní existence věci.

Předkupní právo závazkové i věcné povahy je vázáno na osobu oprávněného, a proto podle § 579 odst. 2 ve spojení s § 604 ObčZ zaniká spolu se *smrtí, resp. zánikem* této *osoby*, u věcného předkupního práva

¹⁰⁴ ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl IV., s. 813

musí být podán návrh na jeho výmaz z důvodu smrti oprávněného. Závazkové předkupní právo zaniká též smrtí či zánikem zavázaného, ne tak věcné předkupní právo, které přechází podle § 603 odst. 2 ObčZ na právního nástupce zavázaného.

Předkupní právo zanikne též *splynutím* osoby oprávněné a zavázané v jednu. To je možné pouze u věcného předkupního práva, kdy se oprávněný univerzální sukcesí stane vlastníkem předmětné věci. Oproti tomu závazkové předkupní právo zaniká již z důvodu smrti zavázaného, nepřechází totiž na jeho právního nástupce.

Z povahy závazkového předkupního práva vyplývá, že nepůsobí vůči třetím osobám a zaniká spolu s *převodem nebo jiným zcizením věci* i tehdy, pokud bylo právo porušeno. Z tohoto důvodu nezaniká věcné předkupní právo, které podle § 603 odst.3 ObčZ, pokud se oprávněný nebude na nabyvateli domáhat nabídnutí věci, zůstane zachováno.

Předkupní právo může zaniknout i prodejem věci v dražbě, zpeněžením konkursní podstaty a též výkonem rozhodnutí postihujícím majetek zavázaného, pokud tak zákon stanoví, o tom viz. níže. Zaniká i z důvodu vyvlastnění věci. Předkupní právo k pozemku zaniká též v důsledku pozemkových úprav, není-li mezi zavázaným a oprávněným jiná dohoda.

Smluvní předkupní právo může zaniknout *dohodou stran* nebo *vzdáním se práva*. V případě, že smlouva o předkupním právu měla písemnou formu, musí podle § 572 odst. 2 ObčZ i dohoda o zrušení závazku být písemná. Pokud má být zrušeno věcné předkupní právo, je nutné navíc podat katastrálnímu úřadu návrh na jeho výmaz. Oprávněný se může rovněž předkupního práva vzdát, a to v písemné dohodě se zavázaným, bez ohledu na formu sjednání předkupního práva.

Pokud je předkupní právo vedlejším ujednáním při kupní smlouvě, pak je *závislé na platnosti hlavní, kupní smlouvy*. Pokud je kupní smlouva neplatná, pak i dohoda o předkupním právu není platná. Předkupní právo zanikne i tehdy, pokud dojde k odstoupení od kupní smlouvy, nebo ke zrušení kupní smlouvy dohodou. Je to logické, neboť pokud se nenaplní kupní smlouva, nedojde k převodu věci, nemůže si k ní prodávající vyhradit předkupní právo. Věc totiž zůstane v jeho vlastnictví.

Délka trvání předkupního práva není zákonem *omezena*. Není ale vyloučeno, aby ji omezili svým ujednáním účastníci předkupního právního vztahu. Uplynutím doby (§ 578 ObčZ) nebo splněním rozvazovací podmínky pak předkupní právo oprávněného stejně jako jemu odpovídající povinnost zavázaného zaniká, a to i tehdy, pokud po celou dobu své existence bylo pouze latentní a nemohlo proto dojít k jeho uplatnění a využití.

7.2. Zvláštní úprava zániku předkupního práva

Podle definice předkupního práva se předkupní právo stává aktuální a je možno je realizovat, pokud vlastník věci projeví vůli věc prodat. V takovém případě má povinnost věc nabídnout oprávněnému z předkupního práva, a pokud oprávněný nemá o věc zájem, může ji prodat třetí osobě.

K úplatnému převodu věci ovšem může dojít i bez ohledu na vůli vlastníka, a to především v souvislosti s uplatněním státního donucení. Vlastník se může z různých důvodů dostat do situace, kdy ke splnění jeho povinností bude rozhodnuto o nuceném prodeji věci. V tomto případě bude možnost uplatnit předkupní právo záviset na úpravě zákona, podle kterého bylo rozhodnuto o prodeji věci.

7.2.1. Soudní a správní exekuce

Občanský soudní řád upravuje prodej movité nebo nemovité věci, případně podniku, jako jeden ze způsobů výkonu rozhodnutí, které zní na peněžité plnění. Jelikož nejde o dobrovolný prodej věci, nelze použít ustanovení § 602 an ObčZ o smluvním předkupním právu, ani jednotlivá ustanovení o zákonném předkupním právu. Aby bylo možné předkupní právo využít, musí tato možnost vyplývat přímo z ustanovení Občanského soudního řádu.

Při výkonu rozhodnutí *prodejem věcí movitých* se předkupní právo smluvní neuplatní. Vyplývá to z absence zmínky o předkupním právu v ustanoveních § 323–332 OSŘ o prodeji věcí movitých. Osoba oprávněná

z předkupního práva není mezi osobami, které jsou vyrozuměny o dražebním roku, může se však dražby zúčastnit a věc nabýt jako každý jiný dražitel. Spolu s přechodem věci na vydražitele ovšem podle § 329 odst. 3 OSŘ zanikne právo zadržovací a zástavní a další závady vážnoucí na věci, mezi které patří i předkupní právo.

Podle § 328a OSŘ je dána možnost uplatnit předkupní právo státu ke kulturním památkám. Soud totiž musí zajistit, aby věci „větší kulturní historické hodnoty a jejich soubory“ byly nabídnuty ke koupi institucím, jejichž posláním je péče o památky. Pokud není podle § 328a odst.2 OSŘ nabídka přijata a cena věci¹⁰⁵ vyplacena do třiceti dnů od doručení nabídky, může soud věc prodat postupem, který se aplikuje na ostatní movité věci, jiné osobě.

Podle § 338 an. OSŘ je určitá výhoda spojená s předkupním právem zachována i spoluvlastníkovi věci. Spoluvlastník musí být podle § 338 odst. 2. OSŘ informován o dražebním roku, a pokud učiní stejné nejvyšší podání jako jiný dražitel, udělí se mu příklep. Oproti předkupnímu právu podle občanského zákoníku však nemá možnost se rozhodnout ve lhůtě osmi dnů, ale musí na nejvyšší nabídku učiněnou třetí osobou reagovat ihned při dražbě.

Ustanovení § 335-337h OSŘ o výkonu rozhodnutí *prodejem věcí nemovitých* se již o předkupním právu výslovně zmiňují. Je zde tedy dán prostor i pro uplatnění předkupního práva smluvního. Podle § 335b odst. 1 písm b) OSŘ musí povinný do patnácti dnů od doručení usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí sdělit soudu, kdo má k nemovitosti předkupní právo, a pokud tak neučiní, odpovídá za škodu tím způsobenou.

Na základě této informace soud doručí usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí oprávněnému z předkupního práva. Soud má ovšem podle § 335b odst. 3 OSŘ povinnost informovat osoby, kterým svědčí věcné nebo nájemní právo, i pokud mu jejich totožnost povinným nebyla sdělena.

Oprávněnému z předkupního práva musí být oznámeno místo a čas ohledání věci potřebné pro stanovení odhadní ceny a doručeno usnesení o ceně. Oprávněnému se rovněž doručuje usnesení o zahájení dražebního

¹⁰⁵ Podle § 328a odst. 1 OSŘ musí jít alespoň o odhadní cenu věci

jednání (dražební vyhláška), ve které se upozorní, že předkupní právo může uplatnit jen v dražbě jako dražitel a že udělením příklepu předkupní právo zaniká. Oprávněný z předkupního práva musí své právo prokázat soudu nejpozději do zahájení dražebního jednání.

Pokud oprávněný učiní stejné nejvyšší podání jako jiná osoba, bude podle § 336j odst.1 OSŘ a příklep udělen jemu. Jestliže stejné nejvyšší podání učiní více osob oprávněných z předkupního práva, rozhodne mezi nimi los. Jestliže však mezi oprávněnými z předkupního práva bude též spoluvlastník nemovitosti, bude příklep podle § 338 odst. 3 OSŘ udělen jemu. Předkupní právo k vydražené nemovitosti zaniká podle § 336l odst. 3 OSŘ dnem, kdy se vydražitel stane vlastníkem nemovitosti.

Pokud je nařízen výkon rozhodnutí *prodejem podniku*, musí povinný podle § 338h odst. 1 písm. b) OSŘ, stejně jako u výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí, soudu sdělit, kdo má k podniku, k jeho části, věcem, právům nebo jiným hodnotám, které patří k podniku, předkupní právo. Oprávnění z předkupního práva mohou své právo uplatnit pouze jako dražitelé a udělením příklepu jejich právo zaniká. Na to je soud upozorní v dražební vyhlášce. Příklep bude udělen tomu z dražitelů, který učinil stejné nejvyšší podání, kterému svědčí předkupní právo. Podle §338x OSŘ bude příklep udělen nejdříve tomu, komu svědčí předkupní právo k podniku, potom tomu, komu svědčí předkupní právo k části podniku nebo k jednotlivým věcem, právům nebo majetkovým hodnotám, které patří k podniku.

Předkupní právo může být dotčeno i výkonem rozhodnutí *rozdělením věci* podle § 348 OSŘ, především jejím prodejem a rozdělením výtěžku. Prodej společné věci se podle § 348 odst. 1 OSŘ uskuteční podle ustanovení občanského soudního řádu o prodeji movitých nebo nemovitých věcí.

Podle ustanovení občanského soudního řádu se bude postupovat i při výkonu rozhodnutí podle zákona 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti – **exekučního řádu** (dále jen EŘ). Podle § 69 EŘ se postupuje při prodeji věcí movitých a nemovitých podle ustanovení občanského soudního řádu, nestanoví-li tento zákon jinak.

Exekuční řád však odchýlnou úpravu pro postup při existenci předkupního práva k exekučním věcem neobsahuje.

Ve správním řízení se výkon rozhodnutí řídí zákonem 500/2004 Sb., správním řádem (dále jen SpŘ). V § 106 odst.3 SpŘ se stanoví, že pro exekuci, vybírání a evidenci peněžitých plnění se uplatní postup pro správu daní. Zákon o správě daní a poplatků však v § 73 odst. 7 odkazuje na Občanský soudní řád, a tak i pro výkon rozhodnutí vydaného správním orgánem bude platit výše uvedený postup. Navíc podle § 105 odst. 2 SpŘ může být exekuce provedena též prostřednictvím soudu nebo soudního exekutora.

Předkupního práva se dotýká též výkon trestu propadnutí majetku nebo věci nebo ochranného opatření zabránění věci podle trestního zákona. Předkupní právo se neuplatní, neboť tu neexistuje vůle zavázaného věc zcizit. Jelikož trestní řád neupravuje zánik předkupního práva, zůstane předkupní právo věcně zachováno i vůči novému nabyvateli věci, tj. vůči státu.

7.2.2. Veřejná dražba

K prodeji věci, na kterou se vztahuje předkupní právo, může dojít i ve veřejné dražbě. Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (dále jen VeřDZ), obsahuje zvláštní úpravu přípustnosti uplatnění předkupního práva, a proto může oprávněný předkupní právo uplatnit pouze za podmínek stanovených tímto zákonem. Zákon upravuje odlišný postup pro prodej v dobrovolné a nedobrovolné dražbě, je proto potřeba se oběma postupy zabývat zvlášť.

V *dobrovolné dražbě*, která se provádí na návrh vlastníka, nelze podle § 17 odst. 5 VeřDZ dražit věci, na nichž vázne zákonné předkupní právo státu či zákonné předkupní právo spoluvlastníků a stejně tak nelze dražit byty a nebytové prostory, pokud je ze zákona dispozice s nimi omezena právem nájemce na přednostní nabytí vlastnictví nebo zákonným předkupním právem nájemce podle § 22 ZOVB.

V dražbě tedy nelze dražit věci, ke kterým se vztahuje zákonné předkupní právo. Podle § 17 odst. 6 VeřDZ nelze navíc v dobrovolné

dražbě dražit nemovitosti, pokud k nim existuje věcné předkupní právo zapsané v katastru nemovitostí, ani movitosti, ke kterým je věcné předkupní právo zapsáno v listinách osvědčujících vlastnictví, nezbytných k nakládání s věcí. Z toho vyplývá, že v dobrovolné dražbě lze dražit pouze věci, k nimž bylo sjednáno závazkové předkupní právo.

Oprávněný nepatří mezi osoby, kterým se podle § 20 odst. 5 VeřDZ musí doručit dražební vyhláška, zavázaný však podle § 602 odst. 1 ObčZ musí sám oprávněnému oznámit, že chce věc prodat. Pokud by tak neučinil, má oprávněný vůči němu právo na náhradu škody.

Oprávněný z předkupního práva, pokud se o dražbě dozví, může být účastníkem dražby a prokáže-li své předkupní právo, není podle § 23 odst. 11 VeřDZ vázán stanovenou výší příhozu. Pokud učiní stejné podání, jako je podání nejvyšší, udělí mu licitátor příklep. Pokud učiní stejné nejvyšší podání více oprávněných z předkupního práva, rozhodne mezi nimi podle § 23 odst. 10 VeřDZ los. Vydražitel se stává vlastníkem věci ke dni příklepu, za předpokladu, že uhradil ve lhůtě stanovené v § 29 VeřDZ cenu dosaženou vydražením. S přechodem vlastnictví zaniká i závazkové předkupní právo k věci.

V případě *nedobrovolné dražby* dochází k prodeji věci nezávisle na vůli vlastníka. Vlastník tedy nemá povinnost nabídnout věc oprávněnému z předkupního práva. Dražba se provádí na návrh dražebního věřitele, jehož pohledávka je vykonatelná.

Předmětem nedobrovolné dražby, na rozdíl od dražby dobrovolné, mohou být i věci, ke kterým existuje věcné předkupní právo, smluvní či zákonné. Je-li předmětem dražby nemovitost, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí, zašle dražebník podle § 41 odst. 1 VeřDZ oznámení o dražbě příslušnému katastrálnímu úřadu k zápisu poznámky o podaném návrhu na provedení nedobrovolné dražby.

Dražební vyhláška musí podle § 43 odst. 1 písm. i) VeřDZ obsahovat též upozornění, že osoby oprávněné z předkupního práva k věci, jsou povinny dražebníkovi doložit své právo, a to podle § 45 odst. 2 VeřDZ doložením listin v originále nebo v úředně ověřeném opise. Předkupní právo je třeba doložit do zahájení dražby, jinak je není možné uplatnit.

Dražební vyhláška se doručuje pouze těm oprávněným z předkupního práva, jejichž právo je zapsáno v katastru nemovitostí, nebo v listinách osvědčujících vlastnictví předmětu dražby a nezbytných k nakládání s ním (§ 43 odst. 5 VeřDZ). Informovanost ostatních oprávněných z předkupního práva, kterým se dražební vyhláška nedoručuje, je tak značně omezena.

Stejně jako u dobrovolné dražby, pokud je účastníkem dražby oprávněný z předkupního práva, který své právo doloží před zahájením dražby, není vázán stanovenou výší příhozu a v případě, že jeho podání je shodné s učiněným nejvyšším podáním, bude mu udělen příklep (§47 odst. 12 VeřDZ). V případě, že se dražby účastní více oprávněných z předkupního práva, bez rozlišení zda jde o závazkové nebo věcné předkupní právo, bude podle § 47 odst. 10 VeřDZ mezi nimi, pokud učinili stejné nejvyšší podání, rozhodnuto losem. Pokud však stejné podání učiní spoluvlastník předmětu dražby, bude upřednostněn. Pokud se dražby účastní více spoluvlastníků, bude příklep udělen tomu, jehož spoluvlastnický podíl je největší, a pokud jsou podíly rovné, rozhodne licitátor o udělení příklepu losem.

S přechodem vlastnictví věci na vydražitele smluvní předkupní právo podle § 56 odst.3 VeřDZ zaniká. Jelikož je tato úprava vzhledem k občanskému zákoníku úpravou speciální, nelze použít § 603 odst. 2 ObčZ. Pokud oprávněný své právo v dražbě nevyužije, předkupní právo zanikne.¹⁰⁶ Naopak zákonné předkupní právo státu, spoluvlastníků, právo nájemců na přednostní nabytí bytů a nebytových prostorů a zákonné předkupní právo nájemců působí i proti vydražiteli.

7.2.3. Konkurs a vyrovnání

I podle zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání (dále jen ZKV), dochází k nucenému splnění povinnosti dlužníka. Cílem je vypořádání majetkových závazků dlužníka a poměrné uspokojení věřitelů z majetku tvořícího konkursní podstatu. Ta je tvořena podle § 6 ZKV majetkem dlužníka, který patřil dlužníkovi v den prohlášení konkursu a

¹⁰⁶ HRUŠKA, F. *Veřejné dražby: bez zbytečné zátěže*. Právní rádce, 2000, č. 5, s. 32

který nabyl za konkursu. Věci, které tvoří konkursní podstatu, mohou být podle § 27 odst. 1 ZKV zpeněženy ve veřejné dražbě, mimo dražbu, anebo soudním výkonem rozhodnutí. Jelikož k nim může existovat předkupní právo, je třeba se zabývat, zda bude toto právo možné v konkursu uplatnit.

Pokud dojde ke zpeněžení věci v dražbě, půjde podle § 17 odst. 4 VeřDZ o dražbu dobrovolnou, a tak odkazují na předchozí kapitolu. Pokud konkursní správce podá návrh na soudní výkon rozhodnutí, bude se postupovat podle příslušných ustanovení občanského soudního řádu o prodeji věcí movitých, nemovitých, resp. o prodeji podniku – viz výše.

Při prodeji věci mimo dražbu není správce konkursní podstaty podle § 27 odst. 7 ZKV vázán smluvním předkupním právem, a proto nemusí učinit oznámení oprávněnému ze smlouvy o předkupním právu.¹⁰⁷ Je však vázán zákonným předkupním právem a právem nájemců podle zákona o vlastnictví bytů. Správce konkursní podstaty musí před prodejem věci, na kterou se vztahuje zákonné předkupní právo, tuto věc nabídnout ke koupi oprávněnému podle příslušných ustanovení zákona. Pokud se prodej týká bytů a nebytových prostor, které jsou ve vlastnictví bytového družstva, musí správce konkursní podstaty učinit nabídku podle § 27 odst. 7 ZKV a v případě, že nájemce nabídku nepřijme do tří měsíců od jejího doručení, může byt nebo nebytový prostor prodat.

Jelikož zákon o konkursu a vyrovnání nestanovil, že věcné předkupní právo prodejem věci zaniká, lze mít za to, že v souladu s § 602 odst. 2 ObčZ zůstane zachováno i vůči nabyvateli věci.

¹⁰⁷ JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.*, 9. vydání, s. 898

Kapitola 8. Předkupní právo v novém občanském zákoníku

Návrh nového občanského zákoníku přináší odpověď na některé otázky předkupního práva.

Například již výslovně stanoví, že předkupní právo lze sjednat i mimo kupní smlouvu. Řeší se tím spor, zda předkupní právo může být pouze sjednáno jako vedlejší ujednání při kupní smlouvě. Dále se uvádí, že není-li zvláště ujednáno, je předkupní právo nezczitelné a nepřechází na dědice. Tím se připouští možnost, že předkupní právo, pokud tak bude dohodnuto, přejde na nástupce oprávněného. Nemusí se tedy pro příště sjednávat zvláštní smlouva o zániku předkupního práva jedné osoby a sjednání nového předkupního práva pro další osobu. V návrhu zákona se také uvádí, že předkupní právo lze sjednat jako právo věcné, které se zapisuje do veřejných seznamů, není tedy omezeno zápisem do katastru nemovitostí. Aby uvedené ustanovení mělo význam i pro věci, které se neevidují v katastru nemovitostí, bude potřeba zřídit rejstřík, který bude v souvislosti s předkupním právem věcné povahy plnit obdobnou funkci jako Rejstřík zástav.

Předkupní právo bude možné, stejně jako za účinnosti obecného zákoníku občanského, zřídit i v závěti, neboť v novém občanském zákoníku je umožněno k závěti připojit podmínky a příkazy.

Změna se bude týkat též zákonného předkupního práva spoluvlastníků, s jehož existencí se v novém občanském zákoníku již nepočítá. Domnívám se, že v tomto případě, stejně jako v jiných případech zákonného předkupního práva, plní předkupní právo především ochrannou funkci, a proto by mělo být zachováno.

Jelikož se počítá se znovuzavedením institutu práva stavby, bude opět v naší právní úpravě existovat předkupní právo vlastníka stavby k pozemku a vlastníka pozemku ke stavbě.

Uvedené změny jsou jistě správné a prospěšné. Zároveň se však domnívám, že by bylo vhodné též výslovně stanovit, zda v době nabídky k uplatnění předkupního práva musí existovat konkrétní osoba, která má zájem o převod vlastnictví k věci.

Kapitola 9. Závěr

Hlavní funkcí předkupního práva je ochrana zvláštního zájmu oprávněné osoby vlastnit předmět předkupu. Tato osoba se nemůže domáhat převodu věci, ale má zájem, aby jí věc byla nabídnuta ke koupi, jestliže se jí vlastník rozhodne prodat.

Nejistota o obsahu předkupního práva však není ve prospěch ani zavázaného ani osoby oprávněné. Cílem nového občanského zákoníku by proto mělo být vyřešit všechny sporné otázky předkupního práva, které dodnes nebyly vyřešeny.

Měla by být především věnována pozornost podstatě předkupního práva, tomu, zda v době nabídky předmětu předkupního práva musí existovat konkrétní zájemce o věc.

Zároveň by se mělo určit, zda smlouva o předkupním právu, jehož předmětem je nemovitost, musí být písemná i při sjednání závazkového předkupního práva.

V neposlední řadě by se mělo jednoznačně určit, jestli ujednání o modifikaci předkupního práva zavazuje též právní nástupce zavázaného, a pokud ano, jakým způsobem se může nabyvatel věci dovědět o konkrétním obsahu věcného předkupního práva.

Zbývá jen doufat, že nový občanský zákoník rozřeší již letité spory o skutečný obsah předkupního práva.

Seznam použitých zkratk:

EŘ – zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti
(exekuční řád)

ObčZ - zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

OSŘ – zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

OZO – císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský

SpŘ – zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

VeřDZ – zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách

ZCP – zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech

ZKV – zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání

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

ZOSPP – zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

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

Seznam pramenů:

Monografie a komentáře:

- BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 3. vydání. Praha : C. H. Beck, 2002, 707 s. ISBN 80-7179-625-5
- BAUDYŠ, P., *Katastr a nemovitosti*, 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2003, 308 s. ISBN 80-7179-824-X
- BUREŠ, J., DRÁPAL, L., KRČMÁŘ, Z., MAZANEC, M. *Občanský soudní řád. Komentář*. Díl II. (§ 201 až 376). 6. vydání. Praha : C. H. Beck, 2003, s. 896-1745, ISBN 80-7179-739-1
- FEKETE, I. *Občiansky zákonník : úplné znenie zákona s výkladom pre právnu a podnikateľskú prax*. Bratislava : Epos, 2002, 600 s. ISBN 80-8057-341-7
- FIALA, J. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů : komentář*. 3. vydání. Praha : C. H. Beck, 2005, 476 s. ISBN 80-7179-337-X
- HARTMANN, A., *Obecný knihovní zákon ze dne 25. července 1871, č. 95 ř. z., a jiné předpisy knihovního práva a katastrální zákon*. 2. vydání. Praha : Československý Kompas, 1934, 1172 s.
- HENDRYCH, D. a kol. *Právnícký slovník*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2003, 1320 s. + 1 CD-ROM, ISBN 80-7179-740-5
- HOLUB, M. a kol. *Občanský zákoník : komentář*. Svazek 1, § 1-487. 2. vydání, Praha : Linde, 2003, 755 s. ISBN 80-7201-406-4
- HOLUB, M. a kol. *Občanský zákoník : komentář*. Svazek 2, § 488-880. 2. vydání, Praha : Linde, 2003, 761 s. ISBN 80-7201-406-4
- JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 9. vydání. Praha : C. H. Beck, 2004, 1416 s. ISBN 80-7179-881-9
- KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 1995, 386 s. ISBN 80-7179-031-1
- KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné I*. 3. vydání. Praha : ASPI Publishing, 2002, 471 s. ISBN 80-86395-28-6

- KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné II.* 3. vydání. Praha : ASPI Publishing, 2002, 631 s. ISBN 80-86395-36-7
- LAZAR, J. a kolektiv. *Základy občianskeho hmotného práva.* 2. zväzok. 1. vydanie, Bratislava : IURA EDITION, 2000, 413 s. ISBN 80-88715-725
- MALÝ, K. a kol. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945.* 3. vydání. Praha : Linde, 2003, 673 s. ISBN 80-7201-433-1
- Masarykův slovník naučný : lidová encyklopedie všeobecných vědomostí.* Díl VI., Praha : nákladem Československého Kompasu, 1932, 1132 s.
- Ottův slovník naučný : ilustrovaná encyklopaedie obecných vědomostí.* Díl 21, Sdružení pro Ottův slovník naučný. Praha : Paseka, 2000, 1072 s. ISBN 80-7185-298-8
- PLECITÝ, V., KOCOUREK, J., HLAVSA, P. *Civilní kodexy. Občanský zákoník, Občanský soudní řád. Výklad, judikatura, související předpisy.* 1. vydání. Praha : Eurounion, 2001, 1330 s. ISBN 80-85858-98-3
- PLECITÝ, V., KOCOUREK, J. *Občanský zákoník : výklad, judikatura, související předpisy.* 3. vydání. Praha : Eurounion, 2004, 724 s. ISBN 80-7317-034-5
- ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi.* Díl IV. Praha : Nakladatelství V. Linhart, 1936, 866 s.
- SVOBODA, L. *Předkupní právo.* Praha : C. H. Beck, 2005, 183 s. ISBN 80-7179-352-3
- VESELÝ, J., RAKOVSKÝ, A., MIKŠOVSKÝ, P., ŠIMKOVÁ, R. *Zákon o veřejných dražbách. Komentář.* Praha : C. H. Beck, 2001, 757 s. ISBN 80-7179-348-5

Články v odborném tisku:

- EHLICH, S. *Předkupní právo – ideály a reality.* Bulletin advokacie, 1997, č. 2, s. 30-37
- FIALA, J. *Předkupní právo.* Bulletin advokacie, 1992, č. 10, s. 16–30
- HRUŠKA, F. *Veřejné dražby: bez zbytečné zátěže.* Právní rádce, 2000, č. 5, s. 31-32

- JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J. *Nad předkupním právem*. Právní rozhledy, 1994, č. 5, s. 160-167
- JEŽEK, M. *Bezúplatný převod (darování) a předkupní právo dle § 140 ObčZ*. Právní rozhledy, 2003, č. 3, s. 112-119
- KINDL, M., *Může – nemůže? Může Fond národního majetku zřizovat předkupní právo k věcem, jež sám převádí na jiné osoby?* Právník, 1995, č. 12, s. 1229-1230
- LUKEŠ, L. *Vklad předkupního práva do katastru nemovitostí*. Bulletin advokacie, 1996, č. 3, s. 69-70
- MIKEŠ, J. *O co jde při vkladu do katastru nemovitostí?* Ad notam, 1995, č. 2, s. 30-33
- POKORNÁ, J. *Několik úvah o předkupním právu k obchodnímu podílu ve společnosti s ručením omezeným*. Právo a podnikání, 1994, č. 11, s. 11-15
- VRCHA, P. *Je spoluvlastník nemovitosti, jehož předkupní právo bylo porušeno, účastníkem řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí*. Bulletin advokacie, 1999, č. 1, s. 25-30
- VÍTEK, J. *Převod odhadního podílu ve společnosti s ručením omezeným*. Právník, 1995, č. 5, s. 466-480

Judikáty:

- Rozhodnutí Nejvyššího soudu, Rv I 1506/22, Vážný č. 2581, 1923
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu, Rv I 3092/38, Vážný č. 17216, 1939
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu R I 680/41, Vážný 18186, 1942
- Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 29. 4. 1994, sp. zn. 33 Ca 203/1993, publikováno v Ad notam, 1995, č. 1, s. 11
- Rozsudek Městského soudu v Praze, sp. zn. 33 Ca 207/1993
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 1. 9. 1994, sp. zn. 14 Co 369/94
- Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 15.5.1995, sp.zn. 15 Co 790/1994
- Nález Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001, sp .zn. Pl ÚS 51/2000, publikován ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu, svazek 21, nález č. 42, s. 369 an.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1143/2000, publikován v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, sv. 5, C 455

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99; publikován v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, sv.11, C 791

Rozsudek Nejvyššího soudu, ze dne 1. 8. 2002, sp. zn. 21 Cdo 2192/2001, publikován ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, 2004, č. 6, Rc 53/2004

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 19. 12. 2002, sp. zn. 30 Cdo 1268/2002

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2002, sp. zn. 30 Cdo 153/2002

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 446/2002; publikován v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, sv. 25, C 1899

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 8. 2003, sp. zn. 33 Odo 178/2003; publikován v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, sv. 27, C 2139

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2004, sp.zn. 22 Cdo 1836/2003, publikován v Soudní judikatuře, 2004, č.6, Jc 107/2004

Ostatní:

Civil code of Louisiana. Dostupné na WWW: <http://www.legis.state.la.us/>

Důvodová zpráva a návrh občanského zákoníku, 816 s. Dostupné na WWW: <http://www.server.juristic.cz/>