

Bulletin advokacie online

eFocus

Bulletin advokacie online pro Vás nově přináší odborné příspěvky týkající se aplikace občanského zákoníku a dalších nových právních předpisů v praxi.

Vybíráme pro Vás:

NOZ v praxi: Konflikt předkupních práv k nemovitým věcem

Autor: JUDr. Ing. Martin Kraft

Nový občanský zákoník (dále jen „o. z.“), jakožto základní předpis soukromého práva, mění celou jednu ucelenou oblast práva. Vzhledem ke komplexitě takové změny, jež český právní řád prodělal, nemusela být věnována dostatečná pozornost některým - na první pohled ne zcela viditelným - souvztažnostem týkajícím se zavedení o. z.

Tento článek rozebírá jednu z takových otázek - problematiku možného konfliktu předkupních práv exitujících před nabytím účinnosti o. z. a předkupních práv založených v důsledku účinnosti o. z. Této otázce, jež může mít v určitých případech zásadní dopad na právní poměry týkající se nemovitých věcí, přitom ještě v bohaté diskusi odborné veřejnosti týkající se rekodifikace nebyla věnována větší pozornost.

Konflikt předkupních práv

Mezi jednu ze zásadních - a již bohatě diskutovaných - změn, které o. z. přináší, patří obnovení uplatňování zásady *superficies solo cedit* - sjednocení právního režimu pozemků a staveb na nich. S opětovným navrácením uvedené zásady se musel o. z. vyrovnat s vyřešením předchozího právního stavu, kdy množství (nadzemních[1]) staveb bylo (a je i nadále) ve vlastnictví osoby odlišné od osoby vlastníci pozemek pod stavbou. Proto § 3056 o. z. konstruuje vzájemné předkupní právo vlastníka pozemku a vlastníka stavby na něm: „*Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby.*“ Tímto způsobem se tak o. z. vypořádává s problematikou odděleného vlastnictví staveb a pozemků pod nimi, přičemž nestanovuje žádný časový limit, ve kterém by se měly tyto vztahy sjednotit.

Pro úplnost a pro odstranění možností zabránění účinků předjímaných o. z. pak zákon dodává: „*K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.*“[2]

Namísto násilného spojení či nuceného vypořádávání se tak snaží o. z. zasahovat v zájmu prosazení zásady jím zaváděné co nejméně do práv osob. Skutečně ale nebude žádná osoba zkrácena na svých právech?

Představme si situaci stavby na cizím pozemku, kdy již za účinnosti předchozí úpravy soukromého

práva vlastník stavby sjednal předkupní právo ke stavbě ve prospěch třetí osoby (tj. ve prospěch osoby odlišné od vlastníka pozemku), resp. vlastník pozemku sjednal předkupní právo k pozemku ve prospěch třetí osoby (tj. ve prospěch osoby odlišné od vlastníka stavby). V rámci autonomie vůle tak účastníci svobodně upravili své právní vztahy.

S datem účinnosti o. z. – ať již s uvedeným účastníky výše uvedených právních vztahů souhlasili, nebo ne – jim však zákonodárce zřídil nové – zákonné předkupní – právo. Vzhledem k tomu, že se jedná o založení práva, nikoliv o jeho zánik, nemělo by se na první pohled jednat o zásah do práv a oprávněných zájmů osob. Existence dvou předkupních práv ke stejné nemovité věci (tj. dříve sjednaného předkupního práva ve prospěch třetí osoby a předkupního práva založeného dle § 3056 o. z. – viz výše) však nutně znamená jejich konflikt, neboť obě konkurující si předkupní práva nemohou být vzhledem ke své exkluzivní povaze uspokojena zároveň.

V případě zamýšleného prodeje takto dotčené nemovité věci třetí osobě bude její vlastník povinen nabídnout ji osobě oprávněné z předkupního práva.[3] **Vzhledem k duplicitě těchto práv a jejich konfliktu nemusí vlastník nemovité věci správně identifikovat oprávněného z předkupního práva a porušit tak svůj závazek z předkupního práva vyplývající.**

Pro řešení uvedeného stavu bude určující povaha uvedených práv. Předkupní právo je možné sjednat (zřídít) jak jako věcné, tak jako obligační (závazkové) právo.[4]

Konflikt předkupního práva obligačního a předkupního práva založeného novým občanským zákoníkem

Předkupní právo zakládané o. z. má povahu věcného práva. Sjedná-li vlastník nemovité věci předkupní právo jako právo obligační a nikoliv věcné, pak půjde o konflikt na jedné straně věcného práva (zákonného) a na druhé straně práva obligačního. Vzhledem k silnější pozici[5] věcného práva pak předkupní právo založené o. z. bude v převaze a uplatní se před předkupním právem obligačním zřízeným vlastníkem nemovité věci..... **dále čtěte >>> [zde](#).**

[1] Podzemní stavby jsou (narozdíl od nadzemních) ve smyslu § 498 odst. 1 o. z. nemovitými věcmi.

[2] § 3056 odst. 1 o. z.

[3] Viz § 2140 odst. 1 o. z.

[4] Viz § 603 odst. 2 občanského zákoníku, resp. § 2144 odst. 1 o. z.

[5] Obligační právo je právem "toliko osobní povahy", zatímco věcné právo "působí i vůči nástupcům kupujícího"; "účelem úpravy věcného předkupního práva nepochybně je posílit postavení osoby, v jejíž prospěch bylo zřízeno, oproti osobě, v jejíž prospěch bylo zřízeno (pouze) závazkové předkupní právo" – viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 4308/2009 ze dne 15. června 2011.

Na webových stránkách www.bulletin-advokacie.cz naleznete obsah stavovského odborného časopisu Bulletin advokacie, který je držitelem prestižního ocenění Právníký časopis ČR pro rok 2011 a 2012 a od letošního roku taktéž recenzovaným časopisem, a dále také odborné příspěvky exklusivně určené jen pro tento portál, denně aktuality ze světa práva, české i zahraniční advokacie, legislativy a judikatury.

Bulletin advokacie online pro Vás nově přináší odborné příspěvky týkající se aplikace občanského zákoníku a dalších nových právních předpisů v praxi.

Bulletin advokacie, Bulletin advokacie online
Česká advokátní komora

Další články:

- [LEAGLE.ONE: Triangle Family Office #12: Skrytá slabina úspěchu: zakladatelský paradox v řízení bohatství](#)
- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5* službami](#)
- [ESG Simple jako praktická opora pro ESG reporting malých a středních podniků](#)
- [Partner BBH Tomáš Sedláček obdržel prestižní ocenění „Lawyer of the Year“ na IFLR Europe Awards 2026 v Londýně](#)
- [LEAGLE.ONE: Kdo pomůže dětem vybrat správnou cestu, když dnešní profese zítra nemusí existovat?](#)
- [Jindřich Fuka novým advokátem Aegis Law](#)
- [LEAGLE.ONE: Advokacie po nástupu AI: Kdo se přizpůsobí, získá náskok. Kdo ne, může zůstat pozadu](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [Český Deloitte Legal posiluje: Jiřina Procházková jmenována CE partnerkou](#)
- [V lednu přišel šok. Ze seznamu zmizely tisíce soudních překladatelů](#)
- [LEAGLE.ONE: Triangle Family Office #11: Mezigenerační převod majetku: Největší chyba je neudělat nic](#)