

22. 9. 2015

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Další změna zákonného předkupního práva?

Jak jsem popisoval ve svém nedávném článku, nový občanský zákoník s účinností od 1. ledna 2015 zrušil (obecné) zákonné předkupní právo spoluvlastníků k převáděným spoluvlastnickým podílům a zavedl úpravu zákonného předkupního práva pouze pro úžeji vymezený okruh případů. Zřízení předkupního práva tak do značné míry nový občanský zákoník ponechává na smluvní volnosti stran, když zřízení předkupního práva (nad rámec upravený výslovně v novém občanském zákoníku) je možné sjednat smluvně. Ministerstvo spravedlnosti ČR však připravilo návrh novelizace nového občanského zákoníku, která by měla vést mj. ke znovuzavedení „obecného“ zákonného předkupního práva ke spoluvlastnickým podílům na nemovité věci v rozsahu, který v zásadě odpovídá původnímu starému občanskému zákoníku. Tato navrhovaná novela bude projednávána vládou již tento týden.



Nynější obecná úprava zákonného předkupního práva

Nový občanský zákoník účinný od 1. ledna 2014 **nepřevzal** původní úpravu neomezeného zákonného předkupního práva spoluvlastníků, a k jeho zániku tak v zásadě došlo ke dni 1. ledna 2015. Nový občanský zákoník se ve své úpravě se přiklonil k větší smluvní volnosti stran a zřízení předkupního práva ponechával do značné míry na dohodě spoluvlastníků.

Ministerstvo spravedlnosti nicméně dospělo k názoru, že opuštění původní úpravy zákonného předkupního práva pro převod spoluvlastnického podílu nebylo vhodné, a navrhuje do značné míry návrat k původní úpravě, avšak jenom ve vztahu ke spoluvlastnickým podílům **na nemovitých věcech**.

Podle současného znění § 1124 NOZ mají ostatní spoluvlastníci k převáděnému spoluvlastnickému podílu předkupní právo **po dobu šesti měsíců** ode dne vzniku spoluvlastnictví, jestliže bylo spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti (tedy závětí, dědickou smlouvou nebo dovětkem) nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, ledaže spoluvlastník převádí spoluvlastnický podíl **jinému spoluvlastníku** nebo svému **manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé**. Spoluvlastníci mají předkupní právo i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl **bezúplatně** a v takové situaci mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit **za obvyklou cenu** (což platí i v jiných případech zákonného předkupního práva).

Tato úprava zákonného předkupního práva se v současné době vztahuje jak na věci **movité i nemovité**.

Navržené změny zákonného předkupního práva

Podle Ministerstvem spravedlnosti navrhovaného znění § 1124 NOZ by se však (obecně) zákonné předkupní právo mělo nově vztahovat pouze na spoluvlastnické podíly na **nemovitých věcech**. Navržený text § 1124 odst. 1 NOZ totiž zní: „Převádí-li se spoluvlastnický podíl **na nemovité věci**, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o **převod osobě blízké**. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl **poměrně podle velikosti podílů**.“

Ministerstvo tak z režimu (obecného) zákonného předkupního práva navrhuje zcela **vyloučit věci movité** a vypustit **časové omezení** předkupního práva na dobu 6 měsíců od vzniku spoluvlastnictví.

Co se týká vymezení okruhu osob, na které by mělo být možné spoluvlastnický podíl převést bez omezení předkupním právem, navrhuje Ministerstvo spravedlnosti návrat k použití pojmu **osob blízkých** (namísto současného stavu, kdy se předkupní právo nevztahuje na převody na manžela, sourozence nebo příbuzného v řadě přímé) a současně by měly být **vypuštěny** z této výjimky převody na **jiného spoluvlastníka**.

Osobou blízkou se podle § 22 odst. 1 NOZ rozumí příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo registrovaný partner a jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní. Podle odst. 2 se potom obdobně posuzují právní jednání mezi právnickou osobou a členem jejího statutárního orgánu nebo tím, kdo právnickou osobu podstatně ovlivňuje jako její člen nebo na základě dohody či jiné skutečnosti.

Zákonné předkupní právo by se mělo vztahovat také na **bezúplatné převody**, jak tomu je i nyní (neboť odstavec 2 § 1124 NOZ by nově měl znít takto: „*Odstavec 1 se použije i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu.*“).

V této souvislosti je nicméně vhodné zmínit, že Ministerstvo spravedlnosti navrhuje, aby se aplikace předkupního práva na bezúplatné převody (a tedy možnost vykoupit spoluvlastnický podíl za obvyklou cenu) již do budoucna **nevztahovala na jiné případy** zákonného předkupního práva upravené v občanském zákoníku.

Dále Ministerstvo spravedlnosti chce zavést výslovnou možnost, aby se spoluvlastník mohl vzdát předkupního práva (podle § 1124 NOZ) **s účinky pro své právní nástupce**. U nemovitých věcí zapsaných do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) by se pak do něj zapisovalo i takové vzdání se předkupního práva.

V důvodové zprávě potom Ministerstvo spravedlnosti uvádí, že v souvislosti se znovuzavedením zákonného předkupního práva pro případy převodu spoluvlastnického podílu na nemovité věci se zachování stávající úpravy předkupního práva ve vztahu **k zemědělskému závodu** (nynější § 1125 NOZ) „*jeví jako bezpředmětné*.“ Na druhé straně však nemá dojít ke změně úpravy předkupního práva ohledně rodinného závodu (ustanovení § 704 NOZ se totiž měnit nemá).

Přechodné ustanovení a účinnost

Vzhledem k tomu, že po účinnosti nového občanského zákoníku mohlo dojít k nabytí spoluvlastnických podílů osobami, které spoléhaly na to, že se „obecně“ zákonné předkupní právo na spoluvlastnické podíly již nevztahuje, navrhl Ministerstvo spravedlnosti přechodné ustanovení, které by mělo nepříznivé dopady znovuzavedení zákonného předkupního práva na tyto osoby vyloučit.

Pro spoluvlastnický podíl nabytý v období od 1. ledna 2014 do dne předcházejícího nabytí účinnosti

navrhované novely nového občanského zákoníku by se totiž měl použít § 1124 NOZ **v nynějším znění**. S ohledem na navrhovanou účinnost novely již k 1. lednu 2016 by tak pro spoluvlastnické podíly nabyté v době od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2015 platilo současné znění § 1124 NOZ, přičemž pro ostatní podíly by platila již úprava novelizovaná. Přestože lze chápat důvody pro toto legislativní řešení případných ústavněprávních souvislostí, povede to k dalšímu znepráhlednění úpravy předkupního práva.

Pro úplnost lze zmínit, že k navrhované změně úpravy zákonného předkupního práva zaujímal v meziresortním řízení ohledně novely nového občanského zákoníku Kabinet vedoucího Úřadu vlády ČR opakovaně negativní stanoviska, neboť se mj. domnívá, že „znovuzavedení předkupního práva v původním rozsahu je silným narušením zásady autonomie vůle, kterou kodex soukromého práva jinak obecně posiluje. Je pravdou, že v případě, kdy zákon úpravu předkupního práva znovu zavede, může být toto smluvně vyloučeno. Stejně tak může být ale předkupní právo mezi spoluvlastníky smluvně ujednáno tam, kde zákon úpravu předkupního práva znát nebude. Tímto způsobem je možné zabránit třetím osobám nechtěnému vstupu do spoluvlastnictví (pomineme-li spornou efektivitu takového opatření). Taková úprava potom lépe vyhovuje principům autonomie vůle.“

Novela nového občanského zákoníku nyní bude projednána vládou, je zařazena na program schůze Vlády ČR, která se bude konat již ve středu **23. září 2015**. V návaznosti na výsledek projednání novely vládou potom bude zřejmě postoupena do dalšího legislativního procesu (tj. k projednání a schválení Poslaneckou sněmovnou a Senátem, a poté k podpisu prezidenta).

Ačkoliv rychlost projednávání a schvalování této novely nového občanského zákoníku závisí na mnoha okolnostech, pokud novela projde bez problémů vládou, lze očekávat i brzké schválení v Parlamentu ČR (byť ani pak není jisté, zda se stihne nabytí její účinnosti již od 1. ledna 2016).

Závěr

Lze konstatovat, že navrhovaná změna úpravy zákonného předkupního práva bude představovat dosti výrazný zásah do nedávno rekodifikovaného občanského práva. Provádění takových zásadních změn v hlavním soukromoprávním kodexu (jducích zčásti i proti principům rekodifikace) již necelý rok od nabytí jeho účinnosti je z mého pohledu poněkud unáhlené. Provádění rychlých (a častých) změn právní úpravy má negativní vliv na právní jistotu osob, jejichž práva a povinnosti tyto právní předpisy upravují, a na stabilitu soukromého práva jako takového. Takový postup však u nás není smutnou výsadou jen soukromoprávních předpisů, ale týká se všech právních předpisů obecně.



JUDr. Luboš Nevřkla, Ph.D.,
advokát

[Mališ Nevřkla Legal, advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Longin Business Center

Na Rybníčku 1329/5
120 00 Praha 2

Tel.: +420 296 368 350

Fax: +420 296 368 351

e-mail: law.office@mn-legal.eu

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)
- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. - zápis jednatelského oprávnění do obchodního rejstříku](#)