

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

Důsledky porušení předkupního práva podílového spoluvlastníka

Jak vyplývá z ustanovení § 140 občanského zákoníku, převádí-li se spoluvlastnický podíl, vzniká ostatním spoluvlastníkům předkupní právo k tomuto podílu (vyjma převodu spoluvlastnického osobě blízké převodci). Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit spoluvlastnický podíl poměrně podle velikosti svých podílů.

Z výše uvedeného je zřejmé, že zákon omezuje dispoziční právo spoluvlastníka tím způsobem, že namísto jeho zájmu upřednostňuje zájem ostatních podílových spoluvlastníků na získání tohoto podílu. Důsledkem vzniku předkupního práva ostatních spoluvlastníků je proto povinnost spoluvlastníka, který hodlá spoluvlastnický podíl převést na jinou osobu, jej nejprve nabídnout ke koupi ostatním spoluvlastníkům. Jaké jsou ale důsledky toho, pokud spoluvlastník tuto nabídkovou povinnost nesplní?

Úvodem je třeba poukázat na to, že předkupní právo podílových spoluvlastníků má tzv. věcnou povahu. To znamená, že působí nejen vůči spoluvlastníkům navzájem, ale i vůči třetím osobám. Jestliže tedy podílový spoluvlastník převede svůj spoluvlastnický podíl bez toho, že by jej nejprve nabídl ostatním spoluvlastníkům, nemá to za následek absolutní neplatnost převodní smlouvy (tj. neplatnost nastávající přímo ze zákona). Namísto toho vzniká ostatním spoluvlastníkům

a) právo dovolat se relativní neplatnosti převodní smlouvy (§ 40a občanského zákoníku),

anebo

b) právo domáhat se po nabyvateli (novém podílovém spoluvlastníku), aby získaný spoluvlastnický podíl nabídl ke koupi podle § 603 odst. 3 občanského zákoníku.

Ad a) Relativní neplatnost převodu spoluvlastnického podílu uplatňuje dotčený spoluvlastník tím, že se jí dovolá jak u převodce (tj. u dosavadního spoluvlastníka), tak u nabyvatele. Právní účinky dovolání se relativní neplatnosti nastávají ve chvíli, kdy daný projev vůle dotčeného spoluvlastníka (např. dopis, ze kterého bude zřejmé, že dotčený spoluvlastník z důvodu nerespektování jeho předkupního práva považuje převod spoluvlastnického podílu za neplatný) dojde jak převodci, tak nabyvateli.

Důsledkem dovolání se relativní neplatnosti převodu spoluvlastnického podílu je to, že se smlouva, na jejímž základě došlo k převodu spoluvlastnického podílu, stala od počátku neplatnou, tj. že se na ni pohlíží, jako kdyby nikdy nebyla uzavřena. Majitelem spoluvlastnického podílu proto zůstává i nadále převodce.

Nebude-li převodce s nabyvatelem neplatnost převodu spoluvlastnického podílu respektovat, je nezbytné domáhat se u soudu prostřednictvím tzv. žaloby o určení vydání rozsudku, ve kterém soud rozhodne, že majitelem spoluvlastnického podílu zůstává převodce.

Ad b) Dle ustanovení § 603 odst. 3 občanského zákoníku se může dotčený spoluvlastník domáhat na nabyvateli spoluvlastnického podílu (nikoliv však na dosavadním spoluvlastníkovi jakožto převodci)

toho, aby mu spoluvlastnický podíl nabídl ke koupi. Pokud tohoto oprávnění dotčený spoluvlastník nevyužije, zůstane mu předkupní právo zachováno.

Hodlá-li dotčený spoluvlastník využít svého předkupního práva, musí učinit výzvu adresovanou nabyvateli spoluvlastnického podílu. Na základě této výzvy vzniká nabyvateli povinnost nabídnout dotčenému spoluvlastníkovi spoluvlastnický podíl ke koupi, a to za stejných podmínek, za kterých mu měl spoluvlastnický podíl nabídnout ke koupi dosavadní spoluvlastník, který předkupní právo porušil. Pokud nabyvatel výzvě nevyhoví a nabídku neučiní, může se dotčený spoluvlastník domáhat žalobou u soudu, aby byla nabídka nabyvatele nahrazena soudním rozhodnutím vydaným podle § 161 odst. 3 o. s. ř.

Jak vyplývá z ustálené judikatury Nejvyššího soudu, nabídka na využití předkupního práva adresovaná dotčenému spoluvlastníkovi ze strany nabyvatele spoluvlastnického podílu musí pod sankcí neplatnosti obsahovat zejména oznámení všech podmínek, za kterých nabyvatel nabízí spoluvlastnický podíl ke koupi. Vedle specifikace spoluvlastnického podílu a jeho ceny tak musí nabídka obsahovat i další podmínky či požadavky, za nichž má dojít k prodeji (např. údaj o splatnosti ceny za převod spoluvlastnického podílu). Je-li předmětem převodu spoluvlastnický podíl k nemovitosti, pak dle mého názoru musí být nabídka učiněna písemně, jinak je neplatná (viz analogické použití poslední věty § 605 občanského zákoníku).

Není-li dohodnuta doba, do kdy má být převod spoluvlastnického podílu proveden, musí dotčený spoluvlastník zaplatit nabyvateli cenu za převod spoluvlastnického podílu do 8 dnů po nabídce, jde-li o spoluvlastnický podíl na věci movité, jinak do dvou měsíců, jde-li o věc nemovitou. Marným uplynutím této lhůty předkupní právo dotčeného spoluvlastníka zanikne.

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

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)