

13. 5. 2013

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

K předkupnímu právu jako prostředku zajištění závazkového vztahu

Předkupní právo jako vedlejší ujednání při kupní smlouvě upravuje jednak stávající občanský zákoník (zákon č. [40/1964](#) Sb., v platném znění (dále jen „OZ“)), jednak též nový občanský zákoník (zákon č. [89/2012](#) Sb., v platném znění (dále jen „NOZ“)). Zřízením zástavního práva za účelem zajištění pohledávky se na počátku letošního roku zabýval Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku sp. zn. 21 Cdo 3472/2011 ze dne 22. ledna 2013.

WEINHOLD LEGAL

V předmětném rozsudku Nejvyšší soud řešil spor dvou účastnic, které spolu za účelem vybudování areálu rodinných domků uzavřely smlouvu o půjčce, k jejímž přílohám mimo jiné patřily smlouva o dalším postupu, smlouva o zřízení předkupního práva a smlouva o zřízení zástavního práva. Žalovaná poskytla žalobkyni bezúročnou půjčku, která měla být splacena převodem určité části areálu za stanovenou kupní cenu. Dále bylo dohodnuto, že okamžikem rozdělení areálu na jednotlivé stavební parcely dojde k výmazu zástavního a předkupního práva k pozemku areálu a bude ve prospěch žalované zřízeno zástavní a předkupní právo nové, a to k té části areálu, která má být převedena za účelem splacení půjčky. Žalovaná ovšem smlouvu o zřízení nových práv neuzavřela. Žalobkyně se proto mimo jiné domnívala, že původní zástavní právo rozparcelováním pozemku zaniklo, protože bylo zřízeno na dobu určitou, a že smlouva o zřízení předkupního práva je neplatná dle § 39 OZ, jelikož byla uzavřena v rozporu s účelem předkupního práva.

Nejvyšší soud se nejprve zabýval otázkou práva zástavního a došel k závěru, že vzhledem k jeho akcesoritě vůbec nevzniklo, jelikož nevznikla ani zajišťovaná pohledávka. Předmětná „smlouva o půjčce“ nebyla platně uzavřena, neboť se nejedná o smlouvu dle § 657 OZ, ale o smlouvu nepojmenovanou dle § 269 odst. 2 zákona č. [513/1991](#) Sb., obchodního zákoníku, v platném znění, jejíž podstatnou náležitostí je dostatečné určení předmětu závazku smluvních stran, ke kterému nedošlo.

Dále se soud zabýval otázkou nastolenou žalobkyní, a to zda je možné sjednat i jiný způsob zajištění závazku, než jaký je uveden v právních předpisech, konkrétně zda je možné k tomuto účelu sjednat právo předkupní.

Předkupní právo je upraveno v § 602 a násl. OZ, a přestože je umístěno v oddíle nazvaném vedlejší ujednání při kupní smlouvě, může být sjednáno i pro případ jiného zcizení. Toto právo náleží tomu, kdo prodá věc s výhradou, že ji kupující při úmyslu prodat nabídne ke koupi nejprve prodávajícímu, popř. třetí osobě, v jejíž prospěch bylo právo ujednáno. Kupující, vlastník věci, smí věc prodat jiné osobě, jen jestliže předkupní právo zanikne. Předkupní právo je běžně sjednáváno jako právo závazkové, tzn. nepřevoditelné, působící jen mezi smluvními stranami, lze ho však sjednat i jako

právo věcné, které může přecházet na právní nástupce oprávněného a které odmítnutím nabídky ke koupi oprávněným nezaniká.

Pokud dojde k porušení předkupního práva věcněprávní povahy, má oprávněný právo domáhat se na nabyvateli, aby mu věc nabídl ke koupi, anebo mu předkupní právo zůstane zachováno. Při porušení závazkového předkupního práva se oprávněný může na povinném domáhat náhrady škody vzniklé prodejem věci třetí osobě (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 4308/2009 ze dne 15. června 2011).

V analyzovaném rozsudku mělo předkupní právo sloužit k zajištění pohledávky žalované. Dle názoru Nejvyššího soudu předkupní právo k tomuto účelu sloužit nemůže, jelikož úhrada půjčky jejím započtením na kupní cenu prodávané věci je podmíněna jejím prodejem a dodržením sjednaných podmínek předkupního práva. Uskutečnění daného prodeje ale plně závisí na vůli vlastníka věci, resp. na „vytvoření právního prostoru k uplatnění započtení na kupní cenu“, neboť § 603 odst. 3 OZ v případě porušení předkupního práva toto uspokojení z pohledávky neumožňuje. Závěrem Nejvyššího soudu tedy je, že **„zřízení předkupního práva samo o sobě neskýtá (a z jeho povahy vyplývá, že ani nemůže poskytnout) možnost uspokojení pohledávky oprávněného za povinným z prodávané věci.“**

V § 2140 až 2149 NOZ je předkupní právo podle vzoru německé právní úpravy rozpracováno sice podrobněji, a to se snahou napravit nedostatky současné úpravy vedoucí k různé interpretaci tohoto institutu. Celková koncepce předkupního práva však vychází ze stávající právní úpravy, a proto se dá předpokládat, že tento výklad Nejvyššího soudu bude použitelný i po nabytí účinnosti NOZ.



Michaela Krausová

[Weinhold Legal, v. o. s.](#)

Charles Square Center
Karlovo náměstí 10
120 00 Praha 2

Tel.: +420 225 385 333

Fax: +420 225 385 444

e-mail: wl@weinholdlegal.com

Další články:

- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [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](#)