

7. 11. 2018

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

K předkupnímu právu (nejen) ke garážovému stání

V nedávné době vydal Ústavní soud pod sp. zn. III.ÚS 2430/18 rozhodnutí zabývající se zákonným předkupním právem spoluvlastníků ke garážovému stání. Rozhodnutí přitom nepřineslo v dané otázce průlom, respektive nevyložilo povinnosti související s předkupním právem v daném případě restriktivně. I nadále tak bude v řadě případů nutné vycházet z toho, že prodávající je povinen se předkupním právem ke garážovému stání zabývat, byť se daná povinnost jeví jako velmi nepraktická až iracionální.



Právní pozadí

Předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickým podílům ostatních spoluvlastníků obsahoval předchozí civilní kodex (zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, dále jen „**OZ 1964**“), stejně jako jej obsahoval a obsahuje i stávající kodex (zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, dále jen „**OZ**“). Zatímco zákonná úprava předkupního práva spoluvlastníka v OZ 1964 se od počátku 90. let nezměnila, jeho úprava v OZ prošla zásadním vývojem. Po nabytí účinnosti OZ, tedy po 1. 1. 2014, předkupní právo založené na původní právní úpravě mělo ještě jeden rok trvat a poté zaniknout, s čímž OZ od počátku počítal v § 3062, a jednalo se tedy o jakési přechodné období. Po skončení tohoto přechodného období se předkupní právo spoluvlastníků uplatnilo jen velmi omezeně, neboť dle § 1124 OZ jednalo jen po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví, jednak se uplatnilo pouze v případech, kdy spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit (typicky v důsledku dědění jedné věci více dědici). Od „klasického“ předkupního práva spoluvlastníků tak bylo prakticky upuštěno. Tento vývoj byl opřen o četné poukazy na negativní stránky předkupního práva spoluvlastníka, které je z povahy věci omezením ústavně garantovaného vlastnického práva ostatních spoluvlastníků.[1]

S účinností od 1. 1. 2018 se však novelizací OZ navrátilo předkupní právo založené na původní právní úpravě,[2] což bylo odbornou veřejností poměrně silně kritizováno nejen s ohledem na návrat ke koncepci považované některými za zastaralou, ale též s ohledem na vznik některých praktických problémů předkupního práva spoluvlastníků v důsledku dané novelizace. Jedním z takových praktických problémů je i aplikovatelnost předkupního práva v případě prodeje garážového stání, pokud má takové stání z právního hlediska charakter spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce – garáži. Takový právní charakter přitom má významné množství garážových stání. Takovou jednotku (garáž) tedy „vlastník garážového stání“ spoluvlastní s dalšími osobami („vlastníky ostatních garážových stání“), třeba i několika desítkami, a povinnosti z předkupního práva by tedy měl plnit vůči všem z nich. Tento praktický problém se ještě umocnil v případě, že garážové stání mělo být převáděno spolu s bytem, kdy se k bytu žádné předkupní právo nevázalo.

Skutková situace a argumentace kupujícího

Ústavní soud v řízení vedeném pod sp. zn. III.ÚS 2430/18 posuzoval situaci, kdy prodávající bez ohledu na předkupní právo spoluvlastníků převedl vlastnické právo k podílu ve výši 1/29 na společné garáži na kupujícího, přičemž jeden ze spoluvlastníků garáže od kupujícího žádal převedení podílu za stejných podmínek. Převod mezi kupujícím a prodávajícím byl uskutečněn ještě za účinnosti OZ 1964.

Za této situace kupující argumentoval mimo jiné tím, že po 1. 1. 2015 předkupní právo v důsledku přijetí OZ a skončení přechodného období dle § 3062 OZ zaniklo, a tedy soudy nemohou přiznat spoluvlastníkovi požadovaná práva. Dané argumentaci soudy logicky nedaly za pravdu, když poukázaly na odlišnost předkupního práva a práv z jeho porušení. Stejně tak soudy odmítly další, nepříliš relevantní argumentaci kupujícího. Je přitom třeba podotknout, že z doslovného znění § 140 OZ 1964, který upravoval předkupní právo spoluvlastníků, žádná výjimka aplikovatelná pro garážová stání apod. přímo nevyplývá.[3]

Kupující nicméně v soudních řízeních argumentoval i účelem právní normy. Danou argumentaci Ústavní soud parafrázoval tak, že kupující namítal, že *„účelem zákonného předkupního práva spoluvlastníka je ochrana jeho zájmu na ovlivnění toho, která osoba bude dalším spoluvlastníkem společné věci a též sjednocení vlastnictví. Má za to, že v případě nebytové jednotky - garáže, tento zájem není dán, neboť spoluvlastníci garáže nemají žádný rozumný a vážný zájem na tom, jaká osoba zde bude parkovat a nemají ani zájem na sjednocení vlastnictví, tj. vlastnění všech parkovacích stání.“*

Tuto argumentaci považuji z níže uvedených důvodů za dosti silnou a výstižnou. Bohužel se s ní Ústavní soud z mého pohledu dostatečně nevypořádal, když se ve svém rozhodnutí věnoval spíše ostatním námitkám, které vnímám jako nepoměrně méně relevantní.

Výklad zohledňující účel právní normy

Sám Ústavní soud dlouhodobě akcentuje nutnost výkladu právních norem zohledňujícího jejich účel a smysl, a naopak se staví proti preferenci jazykového výkladu (jakožto „prostého“ výkladu vyplývající pouze z textu zákonného ustanovení). Lze citovat např. nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 33/97: *„Jazykový výklad představuje pouze prvotní přiblížení se k aplikované právní normě. Je pouze východiskem pro objasnění a ujasnění si jejího smyslu a účelu (k čemuž slouží i řada dalších postupů, jako logický a systematický výklad, výklad e ratione legis atd.). Mechanická aplikace abstrahující, resp. neuvědomující si ... smysl a účel právní normy, činí z práva nástroj odcizení a absurdity.“*

Dané výkladové pravidlo přitom nalezlo odraz i v zákoně, když bylo zákonodárcem parafrázováno v samotném úvodu OZ a zařazeno do jeho § 2. Podle § 2 odst. 1 OZ lze každé ustanovení soukromého práva vykládat jenom ve shodě s Listinou základních práv a svobod a ústavním pořádkem vůbec, se zásadami, na nichž spočívá tento zákon, jakož i s trvalým zřetelem k hodnotám, které se tím chrání. Rozejde-li se výklad jednotlivého ustanovení pouze podle jeho slov s tímto příkazem, musí mu ustoupit. Podle § 2 odst. 2 OZ pak zákonnému ustanovení nelze přikládat jiný význam, než jaký plyne z vlastního smyslu slov v jejich vzájemné souvislosti a z jasného úmyslu zákonodárce; nikdo se však nesmí dovolávat slov právního předpisu proti jeho smyslu. Je nepochybné, že daná výkladová pravidla se měla uplatnit i v případě posuzovaném podle OZ 1964.[4]

Nelze než se ptát, zda Ústavní soud v daném případě nepřistoupil k právě jím vytýkané mechanické aplikaci či interpretaci abstrahující, resp. neuvědomující si smysl a účel právní normy. Smysl a účel předkupního práva k podílu na garáži s 29 garážovými stáními se totiž dle mého přesvědčení hledá

velmi obtížně. Při vážení vlastnického práva prodávajícího s právy ostatních spoluvlastníků považují za nutné zohlednit i možné (mimo jiné) administrativní povinnosti prodávajícího, prodloužení transakce přinejmenším o dva měsíce dle původní úpravy v § 605 OZ 1964 či tři měsíce dle nové úpravy v § 2148 odst. 1 OZ, jakož i existenci tržní ekonomiky, v rámci níž by spoluvlastník měl mít možnost zakoupit garážové stání od prodávajícího či od jiné osoby. Při takovém vážení mohou v obdobných skutkových případech stěžejí dojít k závěru, že by právu spoluvlastníků na rozhodování o svém spoluvlastníkovi měla být dána přednost před právy prodávajícího. V tomto se situace výrazně liší např. od spoluvlastnictví jednoho bytu dvěma osobami, kdy může být zájem spoluvlastníka na rozhodování o svém druhém spoluvlastníkovi neporovnatelně významnější.

Nosné důvody předmětného rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. III.ÚS 2430/18 by se *prima facie* uplatnily i ve vztahu k předkupnímu právu dle OZ, tedy na převody uskutečněné po 1. 1. 2018. Avšak nabízí se i jiné varianty výkladu. Zejména může hrát roli právě shora naznačený historický vývoj úpravy v OZ, kdy zákonodárce původně od předkupního práva spoluvlastníků v zásadě upustil a až následně jej znovu zavedl. V takovém případě může přirozeně hrát významnou roli to, proč zákonodárce předkupní právo spoluvlastníků opětovně zavedl, tedy jaký tím sledoval účel. Daný účel nicméně nelze z oficiálních dokumentů konkrétněji seznat, neboť příslušná legislativní změna nebyla obsažena v původním návrhu novelizujícího zákona, ale až v jednom z pozměňovacích návrhů, přičemž ani vyjádření zúčastněných osob v daném ohledu nejsou příliš konkrétní. Lze se však domnívat, že pokud se nejednalo o změnu samoučelnou, mohl zákonodárce sledovat znovuzavedením daného institutu především eliminaci majetkové účasti osob na vlastnictví věci, kdy hlavním motivem této účasti byla šikana spoluvlastníků opřená o výhled budoucího prodeje spoluvlastníkům za podstatně výhodnějších podmínek. Takové tendence se totiž v době, kdy předkupní právo spoluvlastníků neplatilo, v praxi objevovaly. Kdyby byl účel skutečně takový, nezdála by se adekvátní aplikace předkupního práva v typových případech, kdy k ohrožení takového účelu z povahy věci ani nemůže dojít.[5] Jsem přesvědčen, že takovým typovým případem je i převod spoluvlastnického podílu, s nímž je spojeno garážové stání na konkrétním místě. Je tak otázkou, zda v budoucnu nedojde ve vztahu k předkupnímu právu dle OZ k přehodnocení daného právního postoje.

Obecněji k předkupnímu právu spoluvlastníků

Právní postavení kupujícího považují za ještě problematičtější při stávající strohosti právní úpravy předkupního práva spoluvlastníků nemovitých věcí. Právní úprava předkupního práva totiž obsahuje celou řadu nevyřešených otázek, v žádném případě se přitom nejedná pouze o (finančně nijak podstatnou) problematiku garážových stání. Jestliže zákonodárce zamýšlel s účinností od 1. 1. 2018 fakticky obnovit předkupní právo spoluvlastníků, jsem přesvědčen, že měl přijmout podstatně obsáhlejší úpravu reflektující též praktickou stránku věci.[6]

Jako jeden příklad za všechny lze uvést platbu kupní ceny např. prostřednictvím advokátní úschovy. Zatímco § 2148 odst. 1 OZ určuje tříměsíční lhůtu pro zaplacení kupní ceny spoluvlastníkem, nestanovuje, jakým způsobem ji má uhradit. Typicky není v situaci, kdy se prodávající s kupujícím dohodne na platbě prostřednictvím advokátní úschovy, zřejmé, zda prodávající poruší předkupní právo, pokud od svých spoluvlastníků bude vyžadovat platbu na svůj účet.[7] Například právě otázka podmínek splatnosti kupní ceny přitom v minulosti zaznamenala významné judikatorní změny, kdy Nejvyšší soud sám korigoval závěry svého předchozího rozhodnutí. Již vůbec pak není ze zákona zřejmý konkrétní postup prodávajícího spoluvlastníka garáže, pokud by zamýšlel platbu prostřednictvím advokátní úschovy svým spoluvlastníkům umožnit – zda by např. měl *ad absurdum* s advokátem uzavřít desítky smluv o úschově kupní ceny určené k podpisu každému jednotlivému spoluvlastníkovi apod.

Samostatnou otázkou pak je, zda lze vůbec předkupní právo spoluvlastníků aplikovat v situaci, kdy

spoluvlastnictví vzniklo v době mezi 1. 1. 2015 a 1. 1. 2018, tedy v době, kdy obecné zákonné předkupní právo spoluvlastníků neexistovalo. Pokud by tomu tak mělo být, znamenalo by to významné omezení obsahu vlastnického práva konkrétních spoluvlastníků. I analýza této otázky samozřejmě již přesahuje rámec tohoto článku. Roli při jejím zodpovězení může nicméně hrát i možná konkurence několika předkupních práv,[8] přičemž spoluvlastník věci přirozeně v předmětné době mohl svůj spoluvlastnický podíl zatížit např. smluvním předkupním právem a smluvní předkupník mohl oprávněně vycházet z předpokladu, že jeho předkupní právo bude trvat.

Podobných nevyřešených otázek by bylo možno uvést několik, z nichž každá by mohla vydat na samostatný článek.[9]

Prodávající disponující kvalitním právním zastoupením si s problematikou předkupního práva spoluvlastníků nepochybně poradí. Právní laik naopak dle mého přesvědčení prakticky nemá šanci nastavit transakční dokumentaci způsobem, aby všechny povinnosti plynoucí z předkupního práva splnil a sám se nevystavil nepřiměřeným rizikům či nepředvídaným následkům. V tomto ohledu se mi jeví omezení vlastnického práva spočívající v aktuální úpravě předkupního práva jako omezení na hranici ústavnosti. Dle mého přesvědčení by si předkupní právo zasloužilo podstatný legislativní zásah.

V každém případě shora uvedené rozhodnutí Ústavního soudu vysílá jasný signál pro developery, aby se při nastavení formy spoluvlastnění některých nemovitých věcí či jejich částí raději vyhnuli „standardnímu“ spoluvlastnictví. V úvahu přitom připadá několik možností, jak dosáhnout *pro futuro* požadovaného účelu, tj. nadměrně nezatěžovat vlastníky v pozici prodávajících. Jedním z nich je tzv. přídatné spoluvlastnictví dle § 1223 a násl. OZ, které dle mého přesvědčení může být v některých případech u společných garáží aplikovatelné. V jeho důsledku by se pak např. převod primární jednotky (např. bytu v domě) *ex lege* vztahoval ve smyslu § 1227 odst. 1 OZ i na převod podílu na garáži a předkupní právo by se neuplatnilo. Účelu by bylo rovněž možné dosáhnout i vhodně nastaveným vzdáním se předkupního práva ve smyslu § 1125 OZ. V úvahu připadají i další způsoby. Vyhnout se předkupnímu právu ve vztahu ke garážovým stáním apod. lze přirozeně i v již existujících bytových domech, je však samozřejmě třeba konsensus spoluvlastníků.

Závěr

Předkupní právo spoluvlastníků považuji za velice problematický institut na hranici ústavnosti, zejména s ohledem na jeho strohou legislativní úpravu ponechávající řadu nezodpovězených koncepčních otázek a přinášející řadu praktických problémů. Dle aktuálního rozhodnutí Ústavního soudu není důvod předkupní právo limitovat ani v případech, které se zjevně dosti vzdalují jeho účelu a smyslu, např. v případech prodeje spoluvlastnického podílu na společné garáži, s nímž je spojeno garážové stání na konkrétním místě. Jsem však přesvědčen, že do budoucna může dojít k přehodnocení daného právního postojе, neboť pro to existují významné argumenty. Eliminovat předkupní právo mohou *pro futuro* samozřejmě i jednotlivci vhodným nastavením formy spoluvlastnění některých nemovitých věcí či jejich částí.

Mgr. Lukáš Dušek,
advokát

[BRODEC & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář](#)

Rubešova 162/8
120 00 Praha 2

Tel.: +420 224 247 215

e-mail: info@akbrodec.cz

[1] Viz důvodová zpráva k OZ, ustanovením § 1115-1120.

[2] Předkupní právo nicméně obsahovalo řadu změn, např. se dle § 1124 OZ uplatní jen v případě nemovitých věcí.

[3] Dobový § 140 OZ 1964 zněl: Převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké (§ 116, 117). Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.

[4] Viz též § 3030 OZ.

[5] Neaplikovat předkupní právo v takových případech by dle mého přesvědčení mohlo odpovídat shora uvedeným pravidlům interpretace práva zohledňující účel a smysl právní normy.

[6] Zatímco při výkladu jiných právních institutů si lze často dopomoci obecnými pravidly či instituty obdobnými, a proto není detailní úprava nutná, předkupní právo spoluvlastníků je svou povahou naopak tak ojedinělé, že dle mého přesvědčení důkladnou legislativní úpravu vyžaduje.

[7] Obecný princip totožnosti podmínek dle § 2147 OZ podle mého přesvědčení stěží může být chápán jako pravidlo bezvýjimečné, když určité odlišnosti vyplývají již z povahy věci, jiné mohou vyplývat ze specifického vztahu mezi smluvními stranami apod.

[8] Srov. též TÉGL, P. (2016) „O kolizi limitovaných věcných práv a způsobech jejího řešení (pokus o uvedení do problematiky)“. In: Právní rozhledy, roč. 2016, č. 20, s. 687.

[9] Lze naopak kvitovat snahu zákonodárce o řešení případu prodeje více věcí, z nichž jen k některým se váže předkupní právo. I úprava pro tyto případy zakotvená v § 2149 odst. 2 OZ by nicméně mohla být obsáhlejší a lépe vyvažovat práva všech stran - zde např. kupujícího, který má zájem koupit byt pouze s garážovým stáním.

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

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [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 \(2. díl\)](#)