

11. 6. 2015

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

# K zániku předkupního práva před uzavřením kupní smlouvy

Nový občanský zákoník přinesl nové pojetí předkupního práva, a to zejména s ohledem na dobu, kdy se činí nabídka výkonu předkupního práva, jakož i s ohledem na náležitosti takové nabídky. Jakkoliv se tato úprava může zdát praktičtější a minimalizující případné spory v důsledku nenabídnutí věci ke koupi či v důsledku vadné nabídky, přináší s sebou i řadu praktických otázek, které bude potřeba v praxi vyřešit.



## Časové aspekty učinění nabídky ke koupi

Ust. § 2143 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „**OZ**“) stanoví, že „*Povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým.*“ Právě tato skutečnost představuje největší odchýlení se od dosavadní právní úpravy zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dle kterého se nabídka k odkoupení věci předkupníkem činila před uzavřením smlouvy.

Lze polemizovat o tom, která z uvedených úprav je z právního hlediska zdařilejší či zakládá větší míru právní jistoty pro zúčastněné strany. Je nesporné, že v případně nabídky učiněné po uzavření smlouvy, kdy se předpokládá, že kupní smlouva bude již součástí nabídky, existuje vyšší míra právní jistoty předkupníka, že následně již nebudou měněny podmínky koupě a že tedy nebude porušováno jeho předkupní právo. Na druhé straně nová právní úprava zakládá určitou míru nejistoty pro smluvní strany, zda příslušná kupní smlouva nezanikne uplatněním předkupního práva. V praxi se zcela jistě budou vyskytovat případy, kdy koupěchtivý nebude mít zájem uzavírat smlouvu za předpokladu, že tato může být následně (v důsledku rozvazovací podmínky) zrušena. Naopak pro prodávajícího bude výhodné, pokud bude moci věci prodávat již s vědomím, že předkupní právo již zaniklo.

Při řešení predestřené problematiky vyvstává otázka, zda bude možné platně učinit nabídku k odkoupení věci i před samotným uzavřením kupní smlouvy. Výkladové nesrovnalosti v této otázce přitom může způsobovat znění ust. § 2147 odst. 1 OZ, podle kterého musí prodávající oznámit předkupníkovi obsah **uzavřené** smlouvy. Dle formálního výkladu tohoto ustanovení by pak bylo možné uzavřít, že nabídnout věc ke koupi předkupníkovi před uzavřením smlouvy nebude dle nové úpravy možné.

Právní doktrína však dovozuje opačný závěr, když váže možnost učinit nabídku předkupníkovi již **na**

**okamžik obdržení oferty od koupěchtivého**[1]. Takový postup však bude možný jen při dodržení podmínek pro učinění nabídky ve smyslu ust. § 2147 OZ, tedy za předpokladu, že prodávající překupníkovi ohlásí všechny podmínky uzavření kupní smlouvy, resp. obsahu smlouvy, kterou se chystá uzavřít. Zpravidla bude nezbytné k nabídce činěné před uzavřením smlouvy přiložit finální návrh smlouvy, kterou hodlá prodávající s koupěchtivým uzavřít. Je však vždy třeba dbát na řádné obsažení základních náležitostí v nabídce, neboť v případě jejich absence se povinnost prodávajícího nabídnout věc k odkoupení nepovažuje za splněnou. Právě v této souvislosti opět narážíme na problematickou textaci ust. § 2147 OZ, kdy nebude možné splnit podmínku oznámení obsahu již uzavřené smlouvy. Lze se však domnívat, že za předpokladu, že právě v nabídnutém znění (s uvedeným obsahem) bude smlouva uzavřena, nebude tím nijak porušeno předkupní právo předkupníka, neboť tento věděl o konkrétních podmínkách, za kterých může předkupní právo uplatnit a nevyužil jej. Nelze však přehlížet ani skutečnost, že s ohledem na neexistenci judikatury v této otázce existuje i určité riziko, že soudy budou dané ustanovení vykládat čistě formalisticky a budou proto vyžadovat, aby součástí nabídky byla i uzavřená smlouva, a nabídka proto byla činěna až po uzavření příslušné smluvní dokumentace.

### **Náležitosti nabídky činěné před uzavřením kupní smlouvy**

Právě v souvislosti se splněním podmínek uvedených v ust. § 2147 OZ vyvstává otázka, zda je možné případně učinit nabídku překupníkovi i ve fázi, kdy ještě nejsou podrobně známy veškeré podmínky prodeje a není tedy přesně specifikován obsah smlouvy, ale již existuje dohoda o podstatných náležitostech kupní smlouvy (např. strany již mají dohodnutu kupní cenu, její splatnost, sankční ujednání, ale stále zvažují další obsah smlouvy, který však nemusí být pro rozhodování o uplatnění předkupního práva zásadní). Obdobně lze polemizovat, zda je možné učinit nabídku k výkonu předkupního práva v době, kdy prodávající ještě nezná konkrétního kupce (např. protože o koupi předmětné věci jedná s vícero zájemci či má pouze záměr kupní smlouvu uzavřít), avšak již zná konkrétní podmínky, za nichž se prodej uskuteční. Mnohdy rovněž strany nebudou mít zájem na oznamování identifikace koupěchtivého, ale pouze podmínek výkonu předkupního práva. Dle dosavadní praxe bylo shora uvedené v zásadě možné.

Dosavadní judikatura dospěla k závěru, že v době, kdy je nabídka ke koupi činěna, nemusí konkrétní koupěchtivý vůbec existovat, tedy nemusí být v nabídce vůbec uváděn. Vlastník tak mohl pouze vyjádřit vlastní představu o tom, za jakých podmínek bude koupě realizována, aniž by měl konkrétního zájemce. Rovněž platilo, že pokud prodávající následně kupní smlouvu neuzavřel, bylo možné věc převést po zániku předkupního práva předkupníka na jiného kupujícího, avšak nikoliv za kupní cenu či za podmínek pro nabyvatele výhodnějších oproti podmínkám uvedeným v nabídce překupníkovi.[2] **Stávající doktrína vztahující se k novému občanskému zákoníku však již dovozuje, že bude-li věc nabídnuta překupníkovi mimo souvislost s kupní smlouvou s třetí osobou, nejedná se v daném případě o nabídku k výkonu předkupního práva, ale o pouhý návrh na uzavření smlouvy.** Nepřijetím nabídky k odkoupení věci v případě neexistence konkrétního koupěchtivého by tak předkupní právo nezaniklo.[3] **Učinění nabídky dle stávající úpravy proto bude vždy vyžadovat existenci konkrétního kupujícího.** Shora uvedené usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 3. 2002, sp. zn. 30 Cdo 153/2002 tak již nebude možné uplatňovat. Rovněž bude zřejmě nezbytné uvádět i identifikaci koupěchtivého, neboť se jedná o jednu z podstatných náležitostí obsahu smlouvy a i tento údaj může ovlivnit rozhodnutí o výkonu předkupního práva koupěchtivého.

Co se uvedení konkrétních podmínek v nabídce dle předchozí úpravy týče, pro posouzení řádného učinění nabídky předkupního práva ve vztahu k oznámeným podmínkám bylo podstatné zejména to, zda nebyla následně smlouva s koupěchtivým uzavřena za výhodnějších podmínek (zejména s ohledem na kupní cenu a ujednání o splatnosti), než za jakých byla věc nabídnuta ke koupi předkupníkovi. Dle předchozí úpravy se tedy předpokládalo oznámení podmínek podstatných pro

rozhodnutí předkupníka, zda chce předmětnou věc koupit, nikoliv však nezbytně oznámení konkrétního obsahu smlouvy, resp. zaslání uzavřené smlouvy. Závěr o tom, že bylo porušeno předkupní právo, by bylo možné vyslovit za předpokladu, že se podmínky obsažené v kupní smlouvě natolik lišily, že rozdíl mezi nimi mohl objektivně ovlivnit úvahu oprávněného spoluvlastníka o přijetí nabídky na realizaci předkupního práva, resp. pokud byla finální smlouva uzavřena za pro koupěchtivého komplexně výhodnějších podmínek. [4]

Je otázkou, do jaké míry se může tato za stávající úpravy v případě nabídky činěné před uzavřením smlouvy uplatnit. **S ohledem na skutečnost, že zákon předvídá existenci smlouvy, jakož i že povinnost nabídnout dospívá až uzavřením smlouvy, lze předpokládat, že ani shora citovaná judikatura nebude nadále aplikovatelná. Prodávající tak zřejmě budou za nové úpravy povinni v nabídce, i pokud by nabídku činili před uzavřením kupní smlouvy, specifikovat konkrétní podmínky, za kterých bude smlouva skutečně uzavřena (předložit návrh smlouvy, jak je rozvedeno výše) a nebudou se od nich moci odchýlit, popř. budou při změně těchto podmínek nuceni znovu doplnit svou nabídku o změněný návrh.**

### **Jiné způsoby zániku předkupního práva**

Jak bylo uvedeno výše, za předpokladu, že nabídka bude učiněna před uzavřením kupní smlouvy, bez existence konkrétního koupěchtivého a existence konkrétních smluvních podmínek, nezanikne předkupní právo v důsledku nevyužití nabídky k výkonu předkupního práva. Jiná pak dle autora tohoto článku bude situace za předpokladu, že se předkupník svého předkupního práva předem vzdá – zákon v tomto ohledu žádné omezení nestanoví. I dle nové právní úpravy tedy zřejmě bude možné učinit předkupníkovi nabídku, a to i bez existence kupce či konkrétních podmínek, zda má zájem za v nabídce uvedených podmínek věc koupit a následně vyhotovit vzdání se předkupního práva, ve kterém se předkupník vzdá předkupního práva, pokud bude věc prodána za stejných či pro něj méně výhodných podmínek. Obdobně lze namísto jednostranného vzdání se předkupního práva uzavřít i dohodu o neuplatnění předkupního práva. Obdobně bude pravděpodobně možné i nadále použít i dosavadní judikaturu, podle které platilo: *„Předkupní právo zaniká, jestliže spoluvlastník o zamýšleném prodeji druhým spoluvlastníkem třetí osobě ví, dá však nepochybně najevo, že o věc (podíl na věci) nemá zájem a že s prodejem souhlasí. V takovém případě jde o ústně nebo konkludentně uzavřenou dohodu o tom, že předkupní právo neuplatní. Projeví-li spoluvlastník vůli věc (podíl na věci) nekoupit, bylo by nadbytečné nabízet mu ji ke koupi, tj. vykonat ve vztahu k němu nabídku ohlášením všech podmínek podle § 605 občanského zákoníku.“*[5] Právě zde se tedy nachází východisko pro prodávající či koupěchtivé, kteří chtějí mít jistotu, že jejich smluvní dokumentace následně v důsledku uplatnění předkupního práva nezanikne. Lze však vždy doporučit, aby případný projev předkupníka o skutečnosti, že nehodlá při určitém nadcházejícím převodu vlastnického práva uplatňovat své předkupní právo, byl zachycen písemně, ať již jednáním jednostranným či dvoustranným.

### **Závěr**

**Nový občanský zákoník podstatně změnil uplatňování předkupního práva, resp. způsob, jakým je činěna nabídka k odkoupení věci. V důsledku shora popsaných změn došlo ke změně stávající praxe, kdy bylo možné nabídku činit bez existence konkrétního kupce a do určité míry i změnit podmínky uzavření kupní smlouvy, stejně jako ke změně doby, kdy má být učiněna nabídka ke koupi. Do doby ustálení rozhodovací praxe v této věci není zřejmé, zda bude třeba při činění nabídek dodržovat striktně postup, kdy se bude moci nabídka činit pouze po uzavření smlouvy, či zda převáží výklad doktríny, že nabídku lze činit již před uzavřením smlouvy, po ofertě koupěchtivého, při splnění podmínek ust. § 2147 OZ.**

**V případech, kdy nebude možné shora popsané podmínky naplnit, avšak prodávající má**

**zájem na zániku předkupního práva před uzavřením převodní smlouvy, lze danou situaci řešit vzdáním se předkupního práva předkupníkem, resp. prohlášením, že za určitých podmínek nemá předkupník zájem věc odkoupit (formou jednostranného vzdání se předkupního práva či dohodou o neuplatnění předkupního práva), čímž dojde k zániku jeho předkupního práva pro nadcházející převod vlastnického práva.**



**Mgr. Eva Kolářová,**  
advokátní koncipientka

[TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Trojanova 12  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 224 918 490  
Fax: +420 224 920 468  
e-mail: [ak@iustitia.cz](mailto:ak@iustitia.cz)

-----  
[1] srov. komentář k ust. § 2143 OZ dostupný z ASPI, popř. Tichý, L., Pipková P. J., Balarin, J.: Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 323 s.

[2] Viz usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 3. 2002, sp. zn. 30 Cdo 153/2002: „V době, kdy je nabídka na převod spoluvlastnického podílu učiněna dalšímu spoluvlastníku, nemusí konkrétní kupující existovat. Kupujícímu však nemůže být věc přenechána za cenu nižší, případně za výhodnějších podmínek, než které byly obsaženy v nabídce oprávněnému spoluvlastníku. Pokud kupující následně kupní smlouvu neuzavře, lze spoluvlastnický podíl převést po zániku předkupního práva oprávněného na jiného kupujícího, avšak nikoliv za kupní cenu či za podmínek pro nabyvatele výhodnějších, než které byly uvedeny v nabídce spoluvlastníkovi.“

[3] Viz komentář k ust. § 2140 OZ dostupný z databáze ASPI

[4] rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. 31 Cdo 1926/2009: „pokud se jednotlivé smluvní podmínky (cena, splatnost aj.) v nabídce učiněné spoluvlastníkovi a podmínky, za kterých je podíl následně prodán třetí osobě, podstatně liší, nelze z toho bez dalšího dovozovat porušení předkupního práva. Jednotlivé smluvní podmínky totiž nemohou být srovnávány izolovaně, ale naopak je nutné je hodnotit v kontextu všech ostatních smluvních podmínek (delší doba splatnosti může být vykompenzována např. poskytnutým zajištěním nebo vyšší cenou apod.). Jedině v případě, že takto komplexně hodnocené smluvní podmínky, za kterých byl spoluvlastnický podíl nabídnut spoluvlastníku, jsou méně výhodné (natolik, aby to objektivně mohlo ovlivnit úvahu oprávněného spoluvlastníka o přijetí nabídky) než podmínky, za kterých byl podíl následně prodán třetí osobě, dojde k zásahu do předkupního práva oprávněného spoluvlastníka. Naopak, pokud je spoluvlastnický podíl prodán třetí osobě za srovnatelných či méně výhodných podmínek, k žádnému poškození práv spoluvlastníka nedochází a jeho předkupní právo není porušeno.“

## 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](#)