

21. 7. 2015

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

# Konec zákonného předkupního práva spoluvlastníků?

Novým občanským zákoníkem bylo k 1. lednu 2015 zrušeno zákonné předkupní právo spoluvlastníků k převáděným spoluvlastnickým podílům upravené starým občanským zákoníkem. Nestalo se tak však bez výjimek, přičemž nový občanský zákoník rovněž obsahuje úpravu zákonem stanovených předkupních práv pro některé specifické situace. I v současné době je tak vhodné při koupi spoluvlastnických podílů prozkoumat i možná omezení vyplývající právě z takto stanovených předkupních práv.



## Zákonné předkupní právo dle starého občanského zákoníku

Starý občanský zákoník platný do 31. prosince 2013 obsahoval úpravu zákonného předkupního práva spoluvlastníků v ustanovení **§ 140**. Podle něj „**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.**“

V případě zamýšleného převodu spoluvlastnického podílu tak obecně prodávající musel učinit (všem) ostatním spoluvlastníkům **nabídku koupě** jeho spoluvlastnického podílu s uvedením příslušných podmínek, za nichž zamýšlí svůj spoluvlastnický podíl převést. V případě nemovitostí musela být taková nabídka učiněna **písemně**.

Výjimkou z nutnosti splnit takovou povinnost byly převody na **osoby blízké** převádějícímu spoluvlastníkovi. Osobou blízkou byl pro tyto účely **příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel**, (registrovaný) **partner** a jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pocítovala jako újmu vlastní.

Judikatura následně dovodila, že osobou blízkou může být též **právnícká osoba**, jejíž újmu by pocítoval její statutární orgán nebo člen jejího statutárního orgánu, společník nebo člen právnícké osoby, či její zaměstnanec jako svou vlastní (modelovým příkladem takové blízké právnícké osoby je společnost s ručením omezeným, jejímž jediným společníkem a jednatelem je právě převádějící nebo nabývající spoluvlastník).

V rámci rekodifikace soukromého práva byl starý občanský zákoník nahrazen s účinností od 1. ledna 2014 **novým občanským zákoníkem**. Ten však výše nastíněnou úpravu (časově neomezeného) zákonného předkupního práva spoluvlastníků **nepřevzal**. Na druhé straně nicméně nedošlo ani k

okamžitému zrušení tohoto zákonného předkupního práva, neboť nový občanský zákoník zánik předkupního práva o rok odložil. Zákonodárce tak spoluvlastníkům ponechal čas k vyřešení spoluvlastnických vztahů. V této souvislosti je třeba zmínit, že zákonné předkupní právo dle § 140 starého občanského zákoníku lze uplatnit pouze na spoluvlastnické vztahy, jež vznikly za jeho účinnosti, tedy na spoluvlastnictví, které **vzniklo do 31. prosince 2013**. Na spoluvlastnické vztahy vzniklé od 1. ledna 2014 se tak použije již úprava obsažená v novém občanském zákoníku.

Přechodné ustanovení § 3062 NOZ stanoví, že zákonné předkupní právo spoluvlastníků podle § 140 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, **zanikne uplynutím jednoho roku** ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. To **neplatí** v případech spoluvlastnictví k **zemědělskému nebo rodinnému závodu**.

K zániku zákonného předkupního práva spoluvlastníků dle § 140 SOZ tudíž obecně došlo k 1. lednu 2015. Od uvedeného data tak spoluvlastníci (jejichž spoluvlastnictví vzniklo do 31. prosince 2013 – viz výše) mohou převádět své spoluvlastnické podíly již bez těchto omezení. Spoluvlastníci ztratili možnost kontroly nad tím, kdo se případně může stát novým spoluvlastníkem. Jistým řešením by mohlo samozřejmě být zřízení smluvního předkupního práva, v praxi však zřejmě nebude mezi spoluvlastníky přílišná ochota se v případném budoucím nakládání se spoluvlastnickým podílem dobrovolně omezovat.

Jak dále vyplývá z výše uvedeného, zánik zákonného předkupního práva se netýká spoluvlastnictví k zemědělskému nebo rodinnému závodu.

Nový občanský zákoník (obchodním) závodem rozumí **organizovaný soubor jmění**, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti, přičemž se má za to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu.

Jelikož nový občanský zákoník pojem „zemědělského závodu“ výslovně nedefinuje, bude se zřejmě jednat o podnik ve výše uvedeném smyslu, který sloužící provozování zemědělské činnosti.

Naproti tomu, **rodinný závod** je v § 700 NOZ upraven výslovně. Za rodinný se považuje závod, ve kterém **společně pracují manželé** nebo alespoň s jedním z manželů i jejich příbuzní až do třetího stupně nebo osoby s manžely **sešvagřené** až do druhého stupně a který je **ve vlastnictví některé z těchto osob**. Na ty z nich, kteří **trvale** pracují pro rodinu nebo pro rodinný závod, se hledí jako na **členy rodiny zúčastněné na provozu rodinného závodu**. Definice rodinného závodu je dosti široká a lze očekávat, že úprava rodinného podniku v budoucnu povede ke sporům v rodinách.

### **Předkupní právo spoluvlastníků v novém občanském zákoníku**

Jak již bylo nastíněno výše, nový občanský zákoník původní úpravu neomezeného zákonného předkupního práva spoluvlastníků nepřevzal. Zákonné předkupní právo nicméně je upraveno i nadále, je však omezeno pouze na případy, kdy spoluvlastníci **nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit**.

Jak stanoví § 1124 NOZ, bylo-li 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**, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému **manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé**. Neujednají-li si spoluvlastníci, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.

Nový občanský zákoník stanoví výslovně, že spoluvlastníci mají předkupní právo i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl **bezúplatně**. V takové situaci mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit **za obvyklou cenu**. Toto platí i v jiných případech zákonného předkupního práva.

Lze tedy konstatovat, že zákonné předkupní právo spoluvlastníků je nově **časově omezeno** pouze na dobu 6 měsíců od vzniku spoluvlastnictví. S ohledem na délku dědických řízení se však v některých případech může stát, že rozhodnutí soudu o potvrzení nabytí dědicem (s účinky zpětně ke dni smrti zůstavitele) bude vydáno až po uplynutí této 6měsíční doby.

S přihlédnutím k omezení doby trvání zákonného předkupního práva je oproti původní úpravě zúžen okruh blízkých osob, na které je možné spoluvlastnický podíl převést (bez omezení předkupním právem), a to svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé.

Na druhé straně je nově možné převést v této době spoluvlastnický podíl i na **jiného spoluvlastníka**, v důsledku čehož se může změnit rozložení spoluvlastnických podílů ostatních spoluvlastníků (např. pokud podíl bude převeden jenom jednomu či některým spoluvlastníkům místo poměrného převodu na všechny ostatní spoluvlastníky).

### Zemědělský závod

Mírně odlišná je potom úprava předkupního práva ve vztahu k zemědělskému závodu (viz § 1125 NOZ). Rovněž toto předkupní právo vzniká jen tam, kde spoluvlastnictví vzniklo porízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit.

Převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl na zemědělském závodu, mají ostatní spoluvlastníci k podílu předkupní právo, přičemž **předkupní právo se vztahuje i na dědický podíl**. Oproti obecné úpravě předkupního práva v § 1124 je předkupní právo k zemědělskému závodu **časově neomezené**.

Nedojde-li k jiné dohodě spoluvlastníků nebo spoludědiců o tom, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl **poměrně podle velikosti podílů**.

Ustanovení o předkupním právu ke spoluvlastnickému podílu na zemědělském závodě se však **nepoužijí**, pokud

- spoluvlastník převádí svůj podíl osobě, která by byla **jeho dědicem** podle ustanovení o zákonné posloupnosti dědiců; nebo
- spoluvlastník převádí svůj podíl **jinému spoluvlastníku**; nebo
- spoluvlastník se předkupního práva **vzdal v písemné formě**.

### Rodinný závod

U rodinného závodu je předkupní právo upraveno samostatně v ustanovení § 704 NOZ. Předkupní právo má mít **člen rodiny zúčastněný na provozu rodinného závodu** v případě, že má být zcizen:

- **rodinný závod**;
- **spoluvlastnický podíl** na rodinném závodu; nebo
- **věc**, která má podle své povahy a dosavadního určení provozu rodinného závodu **trvale sloužit**.

Vzhledem k tomu, že zemědělský závod může být současně závodem rodinným, mohou nastat v praxi problémy při aplikaci těchto „ne zcela identických“ ustanovení o předkupním právu. Problémy může

působit již jen velmi široké vymezení okruhu členů rodiny, kteří se mohou na provozu rodinného závodu účastnit. Jakákoliv dispozice s rodinným podnikem tak bude klást značné nároky na identifikaci osob, které případně budou mít k rodinnému podniku předkupní právo, a vypořádání jejich práv (např. vzdání se předkupního práva).

### **Předkupní právo nájemce jednotky**

Nový občanský zákoník dále vymezuje v § 1187 úpravu zákonného předkupního práva nájemce jednotky, která vznikla rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám. V takovém případě má **nájemce bytu** předkupní právo k jednotce **při jejím prvním převodu**. Totéž platí i v případě **nájmu nebytového prostoru**, pokud byl pronajat v souvislosti s **bytem v tomtéž domě** (např. samostatný sklep či garáž). Toto předkupní právo je omezeno **pouze na fyzické osoby** (nepoužije se pokud je nájemcem právnická osoba).

Nájemce musí nabídku ke koupi jednotky využít **do 6 měsíců** od účinnosti nabídky, jinak předkupní právo **zanikne**.

### **Předkupní právo u práva stavby**

Nový občanský zákoník nově zavedl **právo stavby** jakožto věcné právo stavebníka mít stavbu na (cizím) pozemku, a to na povrchu nebo pod povrchem pozemku.

V této souvislosti bylo v § 1254 NOZ upraveno rovněž vzájemné předkupní právo **stavebníka k předmětnému pozemku** a předkupní právo vlastníka pozemku k právu stavby. Pokud by si strany sjednali jinou úpravu předkupního práva, zapíše se to do veřejného seznamu (tedy do katastru nemovitostí).

### **Předkupní právo vlastníka pozemku/stavby**

Nový občanský zákoník opětovně zavádí zásadu *superficies solo cedit* („povrch ustupuje pozemku“), tedy princip, že stavba je součástí pozemku. Vzhledem k tomu, že ve značném množství případů jsou pozemek a stavba ve vlastnictví rozdílných vlastníků, obsahuje § 3056 NOZ úpravu předkupních práv tak, aby mohlo dojít ke snadnějšímu sjednocení vlastnictví pozemku a stavby.

**Vlastník pozemku**, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti nového občanského zákoníku, má **ke stavbě předkupní právo**. Současně **vlastník stavby** má **předkupní právo k pozemku**. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje **i na podzemní stavbu** na stejném pozemku, která je **příslušenstvím** nadzemní stavby.

Výslovně nový občanský zákoník stanoví, že k ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo **se nepřihlíží**. Není tudíž možné toto předkupní právo smluvně omezit či zcela vyloučit.

Za podmínky, že část pozemku se stavbou lze oddělit, **aniž to podstatně ztíží jejich užívání a požívání**, se předkupní právo vlastníka stavby vztahuje jen **na část pozemku** nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě.

### **Závěr**

Vzhledem k zániku zákonného předkupního práva spoluvlastníků upraveného starým občanským zákoníkem se spoluvlastníkům při prodeji jejich spoluvlastnických podílů „rozvázaly ruce“, a mohou je tak nyní prodat bez větších omezení. Pro zbývající spoluvlastníky však tato skutečnost znamená, že nemohou do budoucna ovlivnit, s kým budou věci vlastnit. Spoluvlastníci by proto měli současnou

situaci aktivně řešit. Pokud mají se současnými spoluvlastníky dobré vztahy, nebylo by od věci zřídit případně smluvní předkupní práva. Naopak, pokud vztahy jsou napjaté, lze využít současné situace k prodeji spoluvlastnického podílu bez ingerence ostatních spoluvlastníků. Již se objevili - zatím ojedinělé - pochybnosti, zda zrušení předkupního práva spoluvlastníků bylo správné a zda by nebylo namísto předkupní právo v původní podobě do občanského zákoníku vrátit. Byť změna v tomto směru není na pořadu dne, nelze „návrat“ k původnímu stavu zcela vyloučit.



**JUDr. Luboš Nevrkla, Ph.D.,**  
advokát

[Mališ Nevrkla 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](mailto:law.office@mn-legal.eu)

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu](#)

[a Ústavního soudu](#)