

28. 3. 2017

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

Návrat „obecného“ zákonného předkupního práva u nemovitých věcí

Právní úprava zákonného předkupního práva ke spoluvlastnickým podílům prošla v posledních letech několika zvraty. V rámci rekodifikace v roce 2012 a přijetí nového občanského zákoníku účinného od 1. ledna 2014 bylo (časově neomezené) zákonné předkupní právo k převáděným spoluvlastnickým podílům podle předchozího občanského zákoníku zrušeno. Nově pak bylo nahrazeno úpravou, jež zavedla (časově omezené) předkupní právo ke spoluvlastnickým podílům na dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví v případech, kdy spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit. Novela občanského zákoníku z prosince 2016, jež nabude účinnosti 1. ledna 2018 však časově neomezené zákonné předkupní právo ve vztahu k nemovitým věcem však vrací zpět.

Mališ Nevrkla Legal
Advokátní kancelář / Attorneys At Law

Dosavadní úprava

Podle právní úpravy obsažené v občanském zákoníku, který platil do 31. prosince 2013, měli spoluvlastníci zákonné předkupního práva ke spoluvlastnickým podílům ostatních spoluvlastníků s výjimkou převodů osobám blízkým. Osobou blízkou mohly být nejen fyzické osoby, ale dle soudní judikatury i osoby právnické. Toto zákonné předkupní právo se přitom vztahovalo na věci **movité i nemovité**.

V souladu s přechodným ustanovením § 3062 nového občanského zákoníku, účinného od 1. ledna 2014, zaniklo zákonné předkupní právo spoluvlastníků podle starého občanského zákoníku k 1. lednu 2015 (vyjma případů spoluvlastnictví k zemědělskému nebo rodinnému závodu). Nyní platná úprava účinná od 1. ledna 2014 potom upravila obecné zákonné předkupní právo v podstatně užším rozsahu, neboť jej omezila na případy, kdy spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit. Navíc obecné předkupní právo je omezeno i časově dobou 6 měsíců. Pro úplnost je vhodné zmínit, že časově neomezené předkupní právo se i podle současné úpravy vztahuje na spoluvlastnictví zemědělského závodu.

Podle občanského zákoníku tak nyní obecně platí, že pokud spoluvlastnictví bylo založeno poručením pro případ smrti (zavětí, dědickou smlouvou nebo dovětkem) nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, mají v případě převodu ostatní spoluvlastníci k podílu předkupní právo, a to po dobu **šesti měsíců** ode dne vzniku spoluvlastnictví. Předkupní právo však nemají, pokud spoluvlastník podíl převádí **jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé**. Okruh osob, na které je možné spoluvlastnický podíl převést (bez omezení předkupním právem), byl zúžen (již se nevztahuje na veškeré osoby blízké), nicméně byl mezi ně nově zařazen i jiný spoluvlastník. V důsledku toho se může podstatně změnit rozložení spoluvlastnických podílů ostatních spoluvlastníků, pokud podíl bude převeden jenom jednomu či některým spoluvlastníkům místo poměrného převodu na všechny

ostatní spoluvlastníky.

Dále nový občanský zákoník výslovně stanoví, že spoluvlastníci mají předkupní právo v uvedeném rozsahu i v případě bezúplatných převodů spoluvlastnických podílů. V takové situaci mají právo podíl vykoupit za obvyklou cenu.

Současná úprava zákonného předkupního práva se rovněž vztahuje na věci **movité i nemovité**.

Příprava a projednávání novely občanského zákoníku

S cílem napravit některé nedostatky nového občanského zákoníku (které se zčásti projeví i v praxi) začalo Ministerstvo spravedlnosti ČR pracovat na novele nového občanského zákoníku již v roce 2014, přičemž jedním z bodů byla též otázka předkupního práva.

Na Ministerstvu spravedlnosti převládl názor, že opuštění původní úpravy zákonného předkupního práva pro převod spoluvlastnického podílu nebylo vhodné, a navrhovalo proto návrat k původní úpravě, byť jenom ve vztahu ke spoluvlastnickým podílům **na nemovitých věcech**.

Ve snaze vyloučit negativní dopady změny na osoby, jež nabyly spoluvlastnické podíly po účinnosti nového občanského zákoníku a jež spoléhaly na to, že se „obecné“ zákonné předkupní právo na spoluvlastnické podíly již nevztahuje, navrhovalo Ministerstvo spravedlnosti odpovídající přechodné ustanovení. Dle navrženého přechodného ustanovení se z aplikace nové úpravy měly vyloučit spoluvlastnické podíly nabyté v období od 1. ledna 2014 do dne předcházejícího nabytí účinnosti navrhované novely, na které by se vztahovala úprava před novelizací. Takové řešení by však vedlo k roztržitému a zneprůhlednění úpravy předkupního práva.

Ke znovuzavedení obecného zákonného předkupního práva navrhovanému Ministerstvem spravedlnosti měl v meziresortním řízení opakovaně zásadní výhrady Kabinet vedoucího Úřadu vlády ČR, který mj. kritizoval, že *„znovuzavedení předkupního práva v původním rozsahu je silným narušením zásady autonomie vůle, kterou kodex soukromého práva jinak obecně posiluje. Je pravdou, že v případě, kdy zákon úpravu předkupního práva znovu zavede, může být toto smluvně vyloučeno. Stejně tak může být ale předkupní právo mezi spoluvlastníky smluvně ujednáno tam, kde zákon úpravu předkupního práva znát nebude. Tímto způsobem je možné zabránit třetím osobám nechtěnému vstupu do spoluvlastnictví (pomineme-li spornou efektivitu takového opatření). Taková úprava potom lépe vyhovuje principům autonomie vůle.“*

V průběhu připomínkového řízení se tyto rozpory nepodařilo zcela odstranit. Vláda ČR následně návrh novely občanského zákoníku na své schůzi konané dne 12. října 2015 schválila, avšak s úpravami podle připomínek uvedených ve stanovisku Legislativní rady vlády a podle připomínek vlády. Z návrhu novely občanského zákoníku proto Ministerstvo spravedlnosti navrhované změny úpravy předkupního práva zcela vypustilo a takto dopracované znění novely bylo potom postoupeno do Poslanecké sněmovny.

Při projednávání novely občanského zákoníku v Poslanecké sněmovně byla změna úpravy zákonného předkupního práva do novely doplněna a schválena v zásadě ve znění původně navrženém ministerstvem (ovšem bez zmíněného přechodného ustanovení). Po schválení Poslaneckou sněmovnou dne 26. října 2016, byla novela projednána 14. prosince 2016 Senátem (ten se novelou věcně nezabýval). Prezident novelu podepsal 20. prosince 2016 a následně byla 30. prosince 2016 zveřejněna ve Sbírce zákonů pod č. [460/2016](#) Sb.

Dopady novely občanského zákoníku

Od 1. ledna 2018 se tedy do občanského zákoníku vrátí časově neomezené zákonné předkupní právo ke spoluvlastnickým podílům na nemovitých věcech. Bude-li tedy spoluvlastník převádět svůj spoluvlastnický podíl na nemovité věci, budou mít ostatní spoluvlastníci předkupní právo. Výjimkou bude převod na **osoby blízké**. Spoluvlastníci budou mít právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti svých podílů, ledaže by se dohodli jinak.

Z režimu (obecného) zákonného předkupního práva tak budou od účinnosti novely vyloučeny **věci movité** a odpadne i nynější časové omezení předkupního práva 6 měsíci od vzniku spoluvlastnictví.

Co se týká vymezení okruhu osob, na které by mělo být možné spoluvlastnický podíl převést bez omezení předkupním právem, dojde k návratu k použití pojmu **osob blízkých** (namísto současného stavu, kdy se předkupní právo nevztahuje na převody na manžela, sourozence nebo příbuzného v řadě přímé). Současně však z této výjimky „vypadly“ převody **na jiného spoluvlastníka**, a tak v budoucnu bude nutné účinky předkupního práva řešit i v případě převodu na jiného spoluvlastníka.

Toto (obecné) zákonné předkupní právo se bude nadále vztahovat také na **bezúplatné převody** spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, jak tomu je i dle nynější úpravy. Spoluvlastníci tedy budou v této situaci mít možnost vykoupit spoluvlastnický podíl na nemovité věci **za obvyklou cenu**. Na druhé straně však byl z občanského zákoníku vypuštěn výslovný odkaz na to, že by se tato úprava měla vztahovat i na bezúplatné převody v jiných případech zákonného předkupního práva upravených v občanském zákoníku.

Dále bude zavedena možnost, aby se spoluvlastník předkupního práva (dle § 1124) mohl vzdát s účinky pro své právní nástupce, což se zapíše u nemovitých věcí evidovaných ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí) i do tohoto veřejného seznamu.

S ohledem na znovuzavedení zákonného předkupního práva pro případy převodu spoluvlastnického podílu na nemovité věci potom dojde k vypuštění stávající úpravy předkupního práva ve vztahu k zemědělskému závodu, jež se stane bezpředmětnou. Úprava předkupního práva ohledně rodinného závodu se nijak nemění.

Předkupní právo vlastníka pozemku/stavby

Vedle výše popsaných změn obecného zákonného předkupního práva se novela občanského zákoníku dotkne též předkupního práva v souvislosti s inženýrskými sítěmi ve smyslu § 509 OZ, který stanoví, že *„inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.“*

V souvislosti se znovuzavedením zásady *superficies solo cedit* („povrch ustupuje pozemku“), tedy principu, že stavba je součástí pozemku, totiž byla v § 3056 OZ obsažena úprava předkupních práv tak, aby mohlo dojít ke snadnějšímu sjednocení vlastnictví pozemku a stavby (jelikož ve značném množství případů jsou pozemek a stavba ve vlastnictví rozdílných vlastníků).

Podle tohoto ustanovení má 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 a současně vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Toto předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. Toto předkupní právo navíc nelze smluvně omezit či zcela vyloučit.

S ohledem na (nepředvídané) důsledky ve vztahu k inženýrským sítím (liniovým stavbám) novela občanského zákoníku výslovně stanoví, že předkupní právo podle § 3056 odst. 1 OZ ke stavbě podle § 509 OZ (inženýrské sítě), jakož i předkupní právo, které takto vzniklo k pozemku, na němž je tato stavba zřízena, **zaniká dnem nabytí účinnosti** novely. Současně se pojem inženýrské sítě v § 509 OZ nahrazuje přílehavějším pojmem „liniové stavby“.

Závěr

Znovuzavedení obecného zákonného předkupního práva ve vztahu k nemovitým věcem je odklonem od principu posilování autonomie vůle a vede opět k omezení volnosti v nakládání s majetkem. Byť může být tato změna vedena dobrými úmysly ochrany „slabších“ spoluvlastníků, novela se nijak nevypořádala s ochrannou legitimních očekávání těch osob, které spoluvlastnické podíly nabyly za platnosti nynější právní úpravy spoléhající na to, že svůj spoluvlastnický podíl budou moci následně kdykoliv prodat osobě bez omezení předkupním právem ostatních spoluvlastníků. Jejich právo volně nakládat se svým majetkem tedy bude do jisté míry omezeno. Bohužel časté zásadní změny právní úpravy mají negativní vliv i na stabilitu právního prostředí. Lze očekávat, že do nabytí účinnosti novely se projeví zvýšená snaha spoluvlastníků prodat své podíly na nemovitých věcech ještě bez omezení předkupním právem.



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

© 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](#)