

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

Neučinění nabídky na využití předkupního práva na nemovité věci a důsledky z toho vyplývající

Převádíte-li svůj spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají ostatní spoluvlastníci přímo ze zákona v souladu s § 1124 občanského zákoníku předkupní právo k tomuto podílu, ledaže by šlo o převod podílu na osobu blízkou[1] nebo by se ostatní spoluvlastníci vzdali svého předkupního práva před převodem.



JUDr. Volodymyr Schwarz
advokát

Co se však může stát, pokud tuto nabídku předkupníkovi, tj. ostatním spoluvlastníkům nemovité věci, neučiníte nebo neučiníte správně?

Předmětný článek pojednává o nemovitých věcech zapsaných v katastru nemovitostí, přičemž se může jednat jak o rodinné domy, byty, ale i např. o garáže nebo sklepy, pokud byly vymezeny samostatně nebo jako samostatně převoditelné podíly na nebytových jednotkách, jak nebývá výjimkou v některých bytových domech zejména ve větších městech.

Pokud prodávající neučiní nabídku na využití předkupního práva předkupníkem nebo ji neučiní správně, má předkupník právo domáhat se převodu věci přímo na nabyvateli podílu, tj. kupujícím, a to i soudně.

Občanský zákoník tak umožňuje předkupníkovi domáhat se na právním nástupci prodávajícího, aby mu podíl převedl za stejných podmínek (rozuměj cenu) jako prodávající.

Povinnost právního nástupce prodávajícího věc převést vznikne v okamžiku, kdy se předkupník toho práva začne domáhat.

Jak se však domáhat tohoto převodu od nástupce prodávajícího, pokud tento prodávající není ochoten podíl převést?

Nevyhoví-li kupující (nabyvatel podílu) výzvě předkupníka na odkup podílu, může předkupník využít přímo žalobu na plnění.

Není tedy v tomto případě, kdy se žaluje právního nástupce prodávajícího, potřeba žalovat na nahrazení projevu vůle soudem, jak by to bylo při nahrazení projevů vůle prodávajícího při neučinění jeho nabídky na odkup podílu, když zejména formulace žalobního návrhu u žaloby na nahrazení projevu vůle by byla komplikovanější, jelikož by bylo zapotřebí znát podrobnosti předmětné kupní smlouvy (zejména cenu).

Je zapotřebí dodat, že výše uvedené závěry se uplatní u věcného předkupního práva. V případě obligačního předkupního práva žalovat právního nástupce předkupník na odkup podílu nemůže, ale toliko domáhat se náhrady škody vůči prodávajícímu.

Pokud předkupník, tj. jiný spoluvlastník, zjistí, že prodávající již uzavřel kupní smlouvu s třetí osobou, avšak zatím neproběhl vklad vlastnického práva v katastru nemovitostí ani prodávající nečinil nabídku předkupníkovi, nabízí se předkupníkovi využití úpravy v § 2145 občanského zákoníku, podle kterého by mohl využít svého předkupního práva i bez učinění nabídky ze strany prodávajícího a tímto by naplnil rozvazovací podmínku vztahu ke kupujícímu.

Na základě tohoto by kupní smlouva mezi prodávajícím a kupujícím zanikla a předkupník by se uplatněním svého předkupního práva domohl zániku kupní smlouvy a zároveň závazku prodávajícího prodat podíl předkupníkovi. Riziko spočívá v tom, že předkupník obvykle nebude znát podmínky (kupní cenu) dohodnuté s jiným kupujícím a zároveň se domáhat odkupu podílu na jeho osobu.

Kromě výše uvedeného se může předkupník domáhat rovněž náhrady škody vůči prodávajícímu, pokud ten poruší svou povinnost nabídnout mu k prodeji spoluvlastnický podíl.

Právo domáhat se na právním nástupci prodávajícího odkupu podílu se jako majetkové právo promlčí, a to v obecné promlčecí lhůtě 3 let, přičemž počátek promlčecí lhůty by měl počít v okamžiku porušení předkupního práva, tj. v okamžiku, kdy se předkupník dozví či měl dozvědět o nesplnění nabídkové povinnosti ze strany prodávajícího.

Tento okamžik nastane bez dalšího nejpozději v den, kdy se kupující stane vlastníkem podílu, tj. kdy bude proveden vklad vlastnického práva k podílu do katastru nemovitostí.

V případě, kdy prodávající poruší svou povinnost nabídnout předkupníkovi podíl k odkupu, má předkupník při porušení jeho předkupního práva silné nástroje vůči právnímu nástupci prodávajícího (nabyvateli podílu), jak se domoci převodu podílu na jeho osobu.



JUDr. Volodymyr Schwarz,
advokát

Tel.: +420 721 251 892

e-mail: schwarzadvokat@gmail.com

[1] Osoba blízká je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle jiného zákona upravujícího registrované partnerství; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní. Má se za to, že osobami blízkými jsou i osoby sešvagřené nebo osoby, které spolu trvale žijí.

Další články:

- [Dělení, převod a přechod podílu v s.r.o.](#)
- [Nařízení PPWR: cesta do pekla dlážděná dobrými úmysly](#)
- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [AML a diskriminace v realitní praxi: chyby, které mohou vyjít draho](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [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](#)