

Překupní právo spoluvlastníků

Český právní řád umožňuje, aby k jedné věci mohlo mít vlastnické právo více subjektů společně, aniž by věc byla mezi ně rozdělena. V takových případech hovoříme o spoluvlastnictví věci a podle zákona jsou spoluvlastníci této věci považováni za jediného vlastníka věci. Podrobnou úpravu spoluvlastnictví, vztahů, které vznikají mezi spoluvlastníky navzájem a vztahů, jež vznikají mezi spoluvlastníky a třetími osobami obsahuje občanský zákoník.

Český právní řád umožňuje, aby k jedné věci mohlo mít vlastnické právo více subjektů společně, aniž by věc byla mezi ně rozdělena. V takových případech hovoříme o spoluvlastnictví věci a podle zákona jsou spoluvlastníci této věci považováni za jediného vlastníka věci. Podrobnou úpravu spoluvlastnictví, vztahů, které vznikají mezi spoluvlastníky navzájem a vztahů, jež vznikají mezi spoluvlastníky a třetími osobami obsahuje občanský zákoník.

Úprava spoluvlastnictví se zabývá také podmínkami, které musí být splněny, pokud chce jeden ze spoluvlastníků převést svůj spoluvlastnický podíl k věci. Protože změna v osobě spoluvlastníka je změnou podstatnou, zajišťuje občanský zákoník ochranu při převodu spoluvlastnického podílu zakotvením předkupního práva pro (všechny) ostatní spoluvlastníky. Předkupní právo pro spoluvlastníky je tedy založeno zákonem, i tak se na něj ovšem dají přiměřeně použít ustanovení občanského zákoníku upravující předkupní právo (§§ 602-606).

Rozhodne-li se tedy jeden ze spoluvlastníků k prodeji (event. i jinému převodu - v právní praxi není příliš jasně vyřešena otázka, zda se může jednat jak o převod úplatný tak bezúplatný, ale zatím se převážně praxe přiklání, že předkupní povinnost vznikne pouze u převodů úplatných) svého spoluvlastnického podílu, vznikne mu povinnost nabídnout všem ostatním spoluvlastníkům věc ke koupi, přičemž nabídka musí obsahovat všechny zákonné podmínky, za nichž má být koupě uzavřena, tj. zejména cenu věci. Jedná-li se o převod spoluvlastnického práva k nemovitosti musí být nabídka učiněna v písemné formě. Není-li dohodnuta doba, do kdy má být prodej proveden, musí druhý spoluvlastník/spoluvlastníci vyplatit movitost do osmi dnů, nemovitost do dvou měsíců po nabídce. Uplyne-li tato doba marně, předkupní právo zanikne. Kdo je oprávněn koupit věc, musí zaplatit cenu nabídnutou někým jiným, není-li dohodnuto jinak. Nemůže-li věc koupit nebo nemůže-li splnit podmínky nabídnuté vedle ceny a nelze-li je vyrovnat ani odhadní cenou, předkupní právo zanikne.

Bylo-li předkupní právo podle § 140 občanského zákoníku porušeno, může se oprávněný domáhat vyslovení relativní neplatnosti právního úkonu, nebo se může na novém nabyvateli spoluvlastnického podílu domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi (samozřejmě za stejnou cenu, za jakou nabyl). Jestliže oprávněný svého práva vůči novému nabyvateli nevyužije, zůstane oprávněnému/oprávněným předkupní právo zachováno. Nedohodnou-li se ostatní spoluvlastníci o výkonu předkupního práva (jeden z nich by převáděný spoluvlastnický podíl odkoupil), mají právo vykoupit podíl všichni ostatní spoluvlastníci poměrně podle velikosti podílů.

Občanský zákoník rozlišuje, zda je spoluvlastnický podíl převáděn na osobu blízkou nebo na osoby jiné. Spoluvlastnický podíl na osoby blízké může být převeden bez jakýchkoli omezení. Občanský zákoník stanoví, že převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké. Osobou blízkou rozumí občanský zákoník příbuzného v řadě přímé, sourozenec a manžel; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě

navzájem blízké, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pocítovala jako újmu vlastní.

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

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

Další články:

- [Posouzení shody dle AI Act - zkušenosti z praxe](#)
- [Začínají soudy zohledňovat náklady podnikatelů při plnění právních povinností v oblasti e-commerce?](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 35: Ručení za dluhy z podnikání u OSVČ a s.r.o.](#)
- [Bezpečnostní systémy vlastní konstrukce v kategorii Specific: regulační požadavky a praktické aspekty](#)
- [Nefungující rozsah péče o dítě. Cesta přes využití terapie a dalších opatření podle ustanovení § 503 zákona o zvláštních řízeních soudních](#)
- [De iure traktor, de facto nákladní vozidlo, už ne tolik výhodná dualita](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [Pokuta 32 mil. EUR pro Dacia/Renault – evropské soutěžní úřady tvrdě došlapují na no-poaching. Měla by Vaše společnost být na pozoru?](#)
- [Rozdělení společného jmění manželů v případech výdělečné činnosti pouze jednoho z manželů](#)
- [Oběť znásilnění má nárok na peněžitou satisfakci](#)
- [Digitalizace AML povinností: jak technologie mění plnění povinností pro tisíce povinných osob](#)