

14. 7. 2020

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

Omezení předkupního práva - krok vpřed nebo zpátky?

Novela občanského zákoníku zákonem č. [163/2020](#) Sb. s účinností od 1. července 2020 opět zužuje působnost předkupního práva spoluvlastníků pouze na situace, kdy spoluvlastníci nemohli své postavení od počátku ovlivnit a pouze na dobu 6 měsíců od vzniku spoluvlastnictví. Předkupní právo se dále nepoužije na převody mezi osobami blízkými. Oproti současné úpravě široce vymezeného předkupního práva se text doslovně navrácí ke znění účinnému od roku 2014 do roku 2018.

Výhody a nevýhody předkupního práva

Existence předkupního práva má dopady nejen na jednotlivé spoluvlastníky a jejich právo disponovat se svým podílem, ale také na ostatní spoluvlastníky a správu společné věci.

Obecným důvodem pro zrušení nebo omezenou úpravu předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu je projev zásady vlastnické autonomie, se kterou není slučitelné jakékoli paušální omezení v podmínkách tržního hospodářství.

Naopak pro zavedení předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu (např. včetně bezúplatných převodů) hovoří praktické zkušenosti, kdy mezi spoluvlastníky často panují spory ohledně správy společné věci (*communio est mater rixarum*). Konsolidace spoluvlastnických podílů v rukách jedné nebo několika málo osob v drtivé většině případů vede k účelnější správě věci.

Důvodová zpráva k zákonu č. [163/2020](#) Sb. odůvodňuje omezení předkupního práva komplikacemi při převodu bytových či nebytových jednotek společně s garážovými stáními vymezenými jako spoluvlastnické podíly. Zákonné omezení předkupního práva však bude dopadat na veškerá spoluvlastnictví, nejen na spoluvlastnictví k nebytovým jednotkám - garážím, u kterých je možné existenci předkupního práva řešit změnou prohlášení vlastníka.

V případě většiny spoluvlastnictví (např. k budově, pozemku, bytové nebo nebytové jednotce) může tedy nově nastat situace, kdy předkupním právem neomezený spoluvlastník převede svůj podíl na spekulativně jednající třetí osobu, která bude záměrně komplikovat správu společné věci faktickými či právními kroky (např. poškozováním věci či návrhy u soudu) za účelem vykoupení svého podílu za nepřiměřeně vysokou cenu. Většinový spoluvlastník či spoluvlastníci se mohou domáhat nápravy v rámci zdlouhavého a důkazně náročného řízení o zrušení spoluvlastnictví dle § 1140 a násl. občanského zákoníku, např. příkázáním věci za náhradu. Spekulativně jednající třetí osoba by měla nepochybně nahradit náklady takového soudního řízení. Pro ostatní spoluvlastníky však takový spekulativní nákup může znamenat nenapravitelnou újmu spočívající např. v nemožnosti věc několik let užívat, zvýšené časové a finanční investice a nepříjemnou psychickou zátěž v důsledku chování spekulativního vlastníka.

Historický exkurs

Od účinnosti občanského zákoníku, zákona č. [89/2012](#) Sb., jsme se již mohli setkat s dvěma různými úpravami předkupního práva. Nejprve občanský zákoník zavedl od roku 2014 předkupní právo pro ty, kteří nabyli spoluvlastnictví k nemovité věci děděním nebo způsobem, který nemohli od počátku

ovlivnit. Výjimkou byly převody na osoby blízké a jiné spoluvlastníky. Předkupní právo se výslovně vztahovalo i na bezúplatný převod.

Tato úprava dala zaniknout širšímu pojetí předkupního práva z předchozí úpravy dle § 140 zákona č. [40/1964](#) Sb. (starý občanský zákoník) ve znění účinném od roku 1992 a činila výkladové problémy. Úprava ve starém občanském zákoníku jasně neuváděla, zda se vztahuje také na bezúplatné převody či zda v případě dědění mají spoluvlastníci také předkupní právo. Nový občanský zákoník tuto úpravu nahradil a konkretizoval.

Původní úprava zavedená novým občanským zákoníkem platila až do roku 2018, kdy bylo pozměnovacím návrhem do novely zavedeno obecné předkupní právo spoluvlastníků nemovité věci, pakliže se nejednalo o převod osobě blízké. Uvedená úprava předkupního práva není v českých zemích ničím novým a v prakticky stejné podobě jsme mohli zaznamenat tuto úpravu již od roku 1950 a ve starém občanském zákoníku ve znění novely z roku 1992. Tato úprava měla za cíl sjednocovat majetek v rámci známých osob a usnadňovat tak fungování spoluvlastnictví, kdy bylo žádoucí zachovávat například rodinné domy ve spoluvlastnictví jedné rodiny.

Historicky lze tedy shrnout, že jistá úprava předkupního práva spoluvlastníků zde existovala již od roku 1950. Odmělně sledujeme od přijetí starého občanského zákoníku až do novely z roku 1992, kdy byl podmínkou převodu podílu na třetí osoby (kromě převodu na jiné spoluvlastníky či vlastní potomky) souhlas ostatních spoluvlastníků. Od roku 1992 až do roku 2014 bylo předkupní právo upraveno v § 140 starého občanského zákoníku, který stanovil podmínky v případě převodu, nejednalo-li se o převod osobě blízké. Od roku 2014, tedy s účinností nového občanského zákoníku, byl tento institut zrušen a zavedeno pouze předkupní právo spoluvlastníků ve lhůtě 6 měsíců a jen za předpokladu, že toto spoluvlastnictví vzniklo děděním nebo jiným způsobem, který nešel ovlivnit. Poslední znění omezeného předkupního práva se navrátilo k úpravě účinné do konce roku 2013, tedy k předkupnímu právu všech spoluvlastníků s výjimkou převodu osobám blízkým.

Staronové předkupní právo

Staronové pojetí předkupního práva tedy stále počítá s určitým předkupním právem, které však nebude dostupné pro všechny spoluvlastníky. V současnosti se bude jednat pouze o spoluvlastníky, kteří nemohli ovlivnit podmínky vzniku spoluvlastnictví.

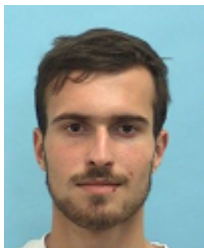
Novela ve svých přechodných ustanoveních dále uvádí: *„Dospěla-li povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, trvá předkupní právo předkupníka i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona.“* Pokud tedy před účinností novely uzavřel spoluvlastník smlouvu o převodu podílu se třetí osobou, stávající předkupní právo ostatních spoluvlastníků zůstává zachováno i po účinnosti novely.

Dále nové znění § 1124 občanského zákoníku zavádí 6měsíční lhůtu od vzniku spoluvlastnictví k uplatnění předkupního práva. V tomto případě je stanovena výjimka pro jiné spoluvlastníky, manžele, sourozence nebo příbuzné v řadě přímé, kdy se předkupní právo neuplatní.

Novela tedy zužuje okruh adresátů, na které se předkupní právo vztahuje. Předkupní právo nebude možné uplatnit např. v reakci historického nabytí do spoluvlastnictví, protože těmto osobám by náležela lhůta 6 měsíců pouze od vzniku spoluvlastnictví. Pokud však vznikne spoluvlastnictví nové, bude se tato 6měsíční lhůta aplikovat. Z uvedeného vyplývá, že pro většinu stávajících spoluvlastnictví se předkupní právo fakticky zrušuje.



JUDr. Ing. Tomáš Vlasák,
advokát v České republice a v Anglii a Walesu



Pavel Hrdý,
právní asistent

P / R / K

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

[PRK Partners s.r.o. advokátní kancelář](#)

Jáchymova 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 430 111
Fax: +420 224 235 450
e-mail: prague@prkpartners.com

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

Další články:

- [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](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Vyčlenění rodinných nemovitostí \(i v podobě podílu v bytovém družstvu\) do svěřenského fondu](#)

- [Sport versus EU - aktuální sportovní kauzy rozhodované Soudním dvorem EU](#)