

7. 5. 2018

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

# Praktické důsledky předkupního práva u převodu nemovitostí po novele o.z.

Návrat staronového institutu předkupního práva k spoluvlastnickému podílu po 3 letech[1] účinnosti o.z. do právního řádu přivádí odbornou veřejnost k diskusím na téma relevance předchozí právní argumentace v nových podmínkách představovaných novelou[2] zákona č. [89/2012](#) Sb. Poslední dva kodexy občanského práva byly vystavěny na odlišných základech, pokud jde o institut předkupního práva k nemovité věci, dovolím si v článku odpovědět na vybrané otázky poukázat na prvky, které jsou naopak shodné a v praxi aplikovatelné i nyní.

## Jakými prostředky lze vyloučit nežádoucí účinky zásahu předkupníka do převodu spoluvlastnického práva k nemovité věci?

Jestliže v době uzavření kupní smlouvy nedisponuje prodávající prohlášením předkupníka o tom, že se předkupního práva vzdává, lze s kupujícím s vědomím nejisté budoucí události kupní smlouvu platně uzavřít. Smluvníkům zůstane k rozhodnutí, zda práva z kupní smlouvy plynoucí zaknihují, čili nic. Zápisem do katastru nemovitostí právní jistotu nezískají.

V praxi lze aplikovat „kontraktačně-vakanční“[3] lhůtu, jíž kupující a prodávající učiní součástí smluvního ujednání. Doba mezi uzavřením kupní smlouvy a posledním dnem lhůty může být prodávajícím využita k výzvě spoluvlastníku, jímž do okamžiku vkladu vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí je, obsahující notifikaci uzavření kupní smlouvy a možnosti využití předkupního práva za splnění podmínek sjednaných v dříve uzavřené kupní smlouvě.[4] Délka lhůty však s ohledem na nešťastnou konstrukci zákona musí kopírovat normovanou dobu 3 měsíců.[5] Neučiní-li totiž oslovený spoluvlastník žádný projev vůle do posledního dne lhůty a až v tento den složí na účet prodávajícího kupní cenu, dosáhne zákonem stanovených rozvazovacích účinků podle § 2145 o.z. Formálního právního jednání v podobě písemného přijetí nabídky totiž neubude třeba. Domnívám se, že ustanovení § 2148 o.z. je speciálním k úpravě přijetí nabídky podle § 1731 an. o.z. Obecně lze přijetí písemné nabídky provést pouze za dodržení formy a to písemným projevem vůle[6], při realizaci prodeje podílu na nemovitosti[7] zapsané v katastru nemovitostí nejčastěji v podobě uzavření kupní smlouvy. V případě využití předkupního práva je pak akceptačním projevem toliko úhrada kupní ceny. Zde je na místě připomenout doslovný text normy: *„Předkupník zaplatí kupní cenu v ujednané lhůtě, jinak do osmi dnů po nabídce u věci movité a u nemovité věci do tří měsíců po nabídce. Neučiní-li to, předkupní právo zanikne“*. Z uvedeného je zřejmé, že pouhé vyrozumění prodávajícího předkupníkem stran využití předkupního práva není perfektním jednáním. Přijme-li předkupník nabídku konkludentně, plněním kupní ceny bez dalšího, bude na místě nezbytná součinnost spoluvlastníků k dosažení titulu způsobilého k zápisu změny vlastníka nemovitosti do katastru nemovitostí a k písemnému projevu vůle, byť následnému.[8] Lze tedy pokládat sjednání kontraktačně-vakanční lhůty za efektivní? Ano, neboť nečinnost předkupníka při poskytnutí lhůty 3 měsíců má na existenci předkupního práva vliv v podobě prekluze předkupního práva.[9]

## Lze předvídat důsledky deficitu oferty předkupníku do kupní smlouvy sjednané mezi prodávajícím a kupujícím?

Neumožní-li prodávající kupujícímu bezvadné nabytí vlastnického práva k převáděnému podílu na

nemovitě věci, může být pasivně legitimovaným ve sporu o škodu z prohlášení o vlastnostech převáděné věci, zejm. prohlášení k neexistenci zatížení nemovitosti právem třetí osoby, eventuálně smluvní pokuty za nepravdivé prohlášení.[10] Nabíledni je sekvence jednání kupujícího, zjistí-li byt i jen záměr uplatnění předkupního práva spoluvlastníkem. Pro vady plnění prodávajícího může kupující vůči prodávajícímu uplatnit nárok na slevu z kupní ceny, případně od smlouvy odstoupit. To vše za předpokladu, že kupující dosáhne samostatným právním jednáním se spoluvlastníkem jiného vyrovnání, aniž nastanou účinky § 2145 o.z.

Nepřistoupí-li prodávající k učinění nabídky spoluvlastníku (předkupníku), má v postavení oprávněného z předkupního práva spoluvlastník vůči nabyvateli i zciziteli věci k dispozici instrument v podobě rozvazovací podmínky kupní smlouvy. Tato může nastat kdykoliv v obecné prekluzivní lhůtě 3 let.[11] Počátkem lhůty bude uzavření kupní smlouvy nebo okamžik následující. Pro určení počátku běhu lhůty bude objektivní vědomí předkupníka o převodu nemovité věci, tedy nejpozději vklad vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí. Nedojde-li včas k uplatnění předkupního práva, bude předkupní právo vůči osobě kupujícího prekludováno.[12]

Z výše uvedených důvodů nesouhlasím s postupem realizace uplatnění předkupního práva po účinnosti kupní smlouvy, kdy prodávající musí odstoupit od kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým a teprve po té uzavřít kupní smlouvu s předkupníkem. Toto publikované[13] aranžmá postrádá právní základ. Byť autoři hovoří o „možnosti“, musela by být v kontraktu jako specifický důvod odstoupení sjednána a uplatněna některou smluvní stranou v pořadí po notifikaci využití předkupního práva předkupníkem avšak ještě před uhrazením kupní ceny předkupníkem. V obecné rovině prodávající právo na odstoupení od kupní smlouvy z důvodu uplatnění předkupního práva nemá.

### **Lze se platně předkupního práva vzdát, není-li tato skutečnost zapsána v katastru nemovitostí?**

Občanský zákoník reguluje vedle možnosti vzdání se předkupního práva jako práva věcného[14] také alternativu bez věcně právních účinků. Relativních práv se lze vzdát tehdy, vznikl-li na takové právo nárok nebo před vznikem nároku. Již v prvorepublikové judikatuře bylo lze nalézt odkazy na smluvní omezení budoucích práv[15] mezi smluvními stranami.[16] V platné úpravě není zákonem zakázáno vzdání se relativních práv, tedy až na limity vymezené dobrými mravy a veřejným pořádkem. Učiní-li tedy za splnění formálních předpokladů, tj. v písemné formě prodávající nabídku k využití předkupního práva předkupníku a obdrží totožnou formou odpověď obsahující prohlášení předkupníka o nevyužití předkupního práva, je v jednotlivém případě právo předkupníka konzumováno a zaniká.

Vzdát se tohoto práva dle mého názoru lze již před jeho aktivací podle § 1124 o.z. Byť takové právní jednání spoluvlastníků bude mít jen relativní účinky vůči individuálně určenému prodávajícímu, bude jednáním platným. Prvým argumentem nechť poslouží smluvní svoboda účastníků právních vztahů zakotvená v § 1 odst. 2 o.z., následovaným judikaturou soudů vycházející z předpokladů popsaných výše. Shrnujícím usnesením NS ČR vydaným 2. 5. 2017 pod sp. zn. 31 Cdo 1131/2017 soud[17] posvětil rozhodnutí odvolacího soudu a toto nadále podepřel odkazy na další judikaturu. NS přijal za své, že: *„žalobce se mohl vzdát zákonného předkupního práva spoluvlastníka věci již kupní smlouvou, kterou spoluvlastnický podíl nabyt, a to bez ohledu na okamžik vzniku věcněprávních účinků smlouvy, k čemuž také v poměrech projednávané věci došlo. Protože § 140 obč. zák. je ustanovení dispozitivní a porušení předkupního práva mělo za následek pouze relativní neplatnost právního úkonu, mohli se spoluvlastníci od citovaného ustanovení odchýlit dohodou a vzdát se předkupního práva do budoucna, a to i bez znalosti konkrétních podmínek, za kterých by byl spoluvlastnický podíl později nabídnut k prodeji“*. Dovolím si na tomto místě stručnou poznámku k dispozitivnosti

ustanovení § 1124 o.z. Ustanovení výslovně adresátům právních norem nezakazuje odlišné ujednání, není proto důvodu považovat jej v celém kontextu občanského zákoníku za normu kogentní.[18]

Na podporu právní jistoty se sluší rovněž uvést odkaz odvolacího soudu na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2007, sp. zn. 28 Cdo 1222/2007, řešící problematiku platnosti vzdání se budoucích práv v návaznosti na charakter právní skutečnosti, na jejímž základě mají tato práva vzniknout. Označil rovněž v poměrech projednávané věci žalobu o nahrazení projevu vůle ve výše řešené věci za výkon práva, který je v rozporu s dobrými mravy, přičemž poukázal na skutečnost, že žalobce postupuje v rozporu se zásadou pacta sunt servanda.

Právní věty vyslovené soudy v citovaných rozhodnutích jsou aplikovatelné také za současné legislativní úpravy předkupního práva. Důsledkům nepodařené novely o.z. tak smluvníci mohou čelit včasným ujednáním o vyloučení předkupního práva, aniž by absolvovali proceduru zaknihování jako práva věcného a případně vyčkávali zásahu předkupníka v tři leté lhůtě.

### **Stručně na závěr:**

Výše uvedeným postupem lze u odborné veřejnosti, zejména realitních makléřů modifikovat informace ventilované účastníkům realitních transakcí.[19] Je nanejvýš žádoucí poskytnout smluvním stranám úplné informace o možnostech, které jim zákon poskytuje k realizaci převodu vlastnického práva. Kritické názory stran znovuzavedení předkupního práva však s citovanými autory sdílím a považuji je za krok zpět. Právní řád zakotvuje nástroj zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, který případné nežádoucí důsledky nedávné transakční volnosti řešil a nadále řeší, aniž by a priori zasahoval do aktuálně realizovaných smluvních vztahů.

**Mgr. Ing. Martin Souček**

e-mail: [panorama.teplice@seznam.cz](mailto:panorama.teplice@seznam.cz)

---

[1] s přihlédnutím k přechodným ustanovením o.z., zejm. § 3062.

[2] zákonem č. 460/2016 Sb.

[3] Necht analogie označení „ legis-vakanční doby“ nevede čtenáře k omylu o účincích lhůty „kontraktačně-vakanční“. Druhá z uvedených je lhůtou sjednanou účastníky, soukromoprávní povahy, postrádající vlastnosti odkladu účinnosti kupní smlouvy. Podmínka odkladu účinnosti kupní smlouvy je totiž sto zmařit smysl navrženého ujednání, neboť hypotéza § 1124 odst. 1 o.z. předpokládá uzavření kupní nebo jiné úplatné smlouvy.

[4] vizte § 2147 o.z.

[5] vizte § 2148 o.z.

[6]argumentace zde odpovídá postupu při převodu nemovitých věcí zapsaných v katastru nemovitostí

[7] vizte také § 560 o.z.

[8] Titulem může sloužit např. kupní smlouva, smlouva o vypořádání spoluvlastnictví, souhlasné prohlášení o zániku spoluvlastnictví k nemovité věci, atp.

[9]Bez vlivu k následujícím transakcím.

[10] Domněnka prodávajícího o neexistenci předkupního práva na základě předchozího prohlášení spoluvlastníka, jemuž nárok svědčí, je lichá, není-li vzdání se předkupního práva vloženo do katastru nemovitostí podle § 1125 o.z.

[11] vizte § 629 odst. 1 spolu s § 654 odst. 2 o.z.

[12] vizte § 654 odst. 1 o.z.

[13] společností Reka-Group s.r.o. v internetové prezentaci dostupné na [www](http://www.reka.cz), k dispozici >>> [zde](http://www.reka.cz)

publikováno 7. 12. 2018

[14] vizte § 1125 o.z.

[15] např. vizte odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 17.02.1926 pod sp. zn. R I 101/26. Rozsudek upravuje procesní úkony s výkladem per analogiam hmotněprávní úpravy obsažené v občanském zákoníku (recipovaný rakouský ABGB).

[16] aktuálně vizte také rozhodnutí Evropského soudního dvora pro lidská práva Rozhodnutí ESLP ze dne 1. 3. 2016, stížnost č. 41069/12, ve věci Tabbane proti Švýcarsku. Rozhodnutí zpracovala Mgr. VLADIMÍRA PEJCHALOVÁ GRÜNVALDOVÁ, Ph.D., LL.M., dostupné na [www](#), k dispozici >>> [zde](#) publikováno 21. 3. 2018.

[17] učinil tak i přes odmítnutí dovolání, za což senát zaslouží uznání.

[18] k výkladu členění právních norem na kogentní a dispozitivní vizte článek Dr. Eliáše: K pojetí dispozitivního práva v občanském zákoníku. Dostupné na [www](#), k dispozici >>> [zde](#) uveřejněno dne 13. 10. 2015

[19] Dostupné na [www](#), k dispozici >>> [zde](#) uveřejněno dne 31. 1. 2018

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