

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

Předkupní právo II. - právní následky porušení povinností

V minulém příspěvku jsme se věnovali obecné charakteristice institutu předkupního práva a jednotlivým právům a povinnostem z tohoto právního vztahu. Dnes navážeme na dříve řečené a zaměříme se na otázky právních následků porušení povinností z předkupního právního vztahu. Dojde-li k porušení předkupního práva, je třeba nejprve identifikovat o porušení jaké povinnosti se jednalo a jaké předkupní právo bylo porušeno (závazkové, věcné).

V minulém příspěvku jsme se věnovali obecné charakteristice institutu předkupního práva a jednotlivým právům a povinnostem z tohoto právního vztahu. Dnes navážeme na dříve řečené a zaměříme se na otázky právních následků porušení povinností z předkupního právního vztahu. Dojde-li k porušení předkupního práva, je třeba nejprve identifikovat o porušení jaké povinnosti se jednalo a jaké předkupní právo bylo porušeno (závazkové, věcné). O porušení předkupního práva lze hovořit, pokud povinný zcizil (tj. prodal, daroval apod.) věc, aniž by ji nabídl ke koupi povinnému, tj. nabídka ke koupi nebyla vůbec učiněna, ale také v případě, kdy věc nabídl oprávněnému ke koupi za cenu podstatně vyšší, než za jakou pak byla prodána. Nenabídne-li povinný oprávněnému věc ke koupi ač je to jeho povinností a věc prodá jiné osobě, nestává se tato kupní smlouva neplatnou. Jak se tedy může oprávněný bránit proti porušení jeho předkupního práva?

A) Zcizí-li povinný věc, aniž by ji nabídl ke koupi osobě oprávněné a jedná se o předkupní právo věcněprávní povahy (jak již bylo zmíněno, předkupní právo věcněprávní povahy působí i vůči třetím osobám), nemá to sice vliv na platnost kupní smlouvy, ale oprávněný z předkupního práva má možnost se na nabyvateli domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi. Nabyvateli tímto vzniká povinnost nabídnout oprávněnému věc ke koupi, a to za podmínky, ze kterých mu měl původně nabídnout věc povinný. Nesplní-li nabyvatel tuto povinnost, může se oprávněný obrátit na soud, aby byl projev vůle nabyvatele nahrazen soudním rozhodnutím. Nevyužije-li oprávněný tohoto svého práva, zůstane mu věcné právo zachováno vůči nabyvateli.

Dojde-li ke zcizení věci způsobem, pro který předkupní právo smlouveno nebylo (např. věc bude darována a předkupní právo bylo dohodnuto pouze pro prodej věci), nejedná se o porušení žádné povinnosti povinné osoby. Předkupní právo pak působí i vůči právnímu nástupci povinného, tj. proti nabyvateli.

B) Bude-li se jednat o porušení předkupního práva závazkového charakteru (právo i povinnost z předkupního práva je osobní povahy, působí pouze mezi smluvními stranami), tj. povinný nerespektoval předkupní právo oprávněného a věc prodal, předkupní právo zaniká, neboť vůči třetí osobě nepůsobí. Oprávněný z předkupního právního vztahu však může po povinném, jež svou povinnost porušil, uplatňovat s úspěchem případnou sankci náhrady škody podle ustanovení § 420.

Poslední případ se týká situace, kdy povinný zcizil věc jiným způsobem, než pro který bylo předkupní právo smlouveno (např. předkupní právo bylo dohodnuto pro prodej, ale povinný věc daroval), a jedná se o předkupní právo závazkové povahy. Předkupní právo zaniká, neboť nemůže dojít k realizaci předkupního práva oprávněného. Nelze však ani požadovat po povinném náhradu škody, neboť nedošlo k porušení dohodnuté povinnosti – povinný zcizil věc jiným způsobem než který byl sjednán.

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](#)