

6. 3. 2023

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

# Předkupní právo nájemce jednotky při jejím prvním převodu ve světle aktuálního rozhodnutí Nejvyššího soudu

Podle ustanovení § 1187 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku, v účinném znění (dále jen „ObčZ“) má nájemce bytu předkupní právo k jednotce při jejím prvním převodu, vznikla-li jednotka rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám. Dne 13.12.2022 vydal Nejvyšší soud pod sp. zn. 26 Cdo 2923/2022 rozsudek (dále jen „Rozsudek“), který se blíže vyjadřuje k aplikaci obecných ustanovení o předkupním právu, tj. ustanovení § 2140 a násl. ObčZ, právě na předkupní právo nájemce podle ustanovení § 1187 odst. 1 ObčZ.

Skutkový stav, ze kterého Nejvyšší soud v Rozsudku vycházel, byl (zjednodušeně) následující:

Původní vlastník jednotky (společnost s ručením omezeným) vlastnil jednotky v bytovém domě, které rozprodával. Bytová jednotka, o níž šlo v posuzovaném případě, byla pronajata nájemci. Původní vlastník dne 12.10.2017 nabídl nájemci předmětnou bytovou jednotku k prodeji za kupní cenu ve výši 3.350.000,- Kč. Na tuto nabídku nájemce reagoval dopisem ze dne 4.4.2018, v němž uvedl, že sice má o koupi bytové jednotky zájem, avšak nikoli za navrženou kupní cenu. Následovala další korespondence mezi nájemcem a původním vlastníkem, která ale neshody ohledně ceny bytu neodstranila. Původní vlastník tak předmětnou bytovou jednotku kupní smlouvou z 1.6.2018 prodal nabyvatelům za kupní cenu ve výši 3.350.000,- Kč. Nabyvatelé následně nájemci nájem bytu platně vypověděli.

Nájemce se následně u soudu domáhal vůči nabyvatelům předmětné bytové jednotky nahrazení projevu vůle uzavřít kupní smlouvu podle ustanovení § 2144 odst. 1 ObčZ s tvrzením, že došlo k porušení jeho předkupního práva.

Soud prvního stupně žalobu zamítl zejména s odůvodněním, že nájemce se svého předkupního práva vzdal tím, že v předchozí korespondenci s předchozím vlastníkem dal jednoznačně najevo, že o koupi předmětné bytové jednotky za nabízenou kupní cenu nemá zájem. Odvolací soud se se závěry soudu prvního stupně ztotožnil a rozsudek soudu prvního stupně potvrdil.

Nájemce podal proti rozhodnutí odvolacího soudu dovolání, které Nejvyšší soud shledal přípustným z důvodu, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na vyřešení otázky, která dosud nebyla v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu řešena a která se týkala trvání a realizace předkupního práva nájemce k jednotce podle ustanovení § 1187 odst. 1 ObčZ při uzavření kupní smlouvy o převodu této jednotky s třetí osobou.

V odůvodnění Rozsudku Nejvyšší soud nejprve s odkazem na svou dosavadní judikaturu zrekapituloval, že předkupní práva podle ustanovení § 1187 odst. 1 ObčZ je (jakožto zákonné předkupní právo) právem věcným, a proto nájemce opravňuje k postupu podle ustanovení § 2144 odst. 1 ObčZ (tj. k právu domáhat se vůči nabyvateli, aby mu jednotku za příslušnou úplatu převedl).<sup>[1]</sup> A dále že v případech zákonného předkupního práva (tedy formálně vzato i předkupního práva podle ustanovení § 1187 odst. 1 ObčZ) je namíste aplikovat ustanovení o smluvním

předkupním právu.<sup>[2]</sup>

Právní úprava předkupního práva v bytovém spoluvlastnictví, tj. předkupního práva dle ustanovení § 1187 odst. 1 ObčZ, však podle Nejvyššího soudu nemá primárně za cíl zájem na co nejvyšším zisku z prodeje (bytových) jednotek, nýbrž zájem na privatizaci bytového fondu a v rámci toho na tom, aby jednotky při jejich prvním převodu získali do svého vlastnictví zejména jejich nájemci. Protože ale ochrana nájemce nemůže být bezbřehá, upravuje ustanovení § 1187 odst. 1 ObčZ ve třetí větě předpoklady, za jejichž naplnění toto předkupní právo zaniká.<sup>[3]</sup> V důsledku toho se jednotka pro účely jejího prodeje stává „právně volnou“.

Nejvyšší soud dále v odůvodnění Rozsudku zdůraznil, že by bylo v rozporu s ochranou nájemců, pokud by vlastník v zájmu dosažení co možná nejvyššího zisku z prodeje jednotek nejprve oslovil jiné koupěchtivé zájemce, s nimi uzavíral kupní smlouvy s nejvyšší možnou nabídkou kupní ceny a pak teprve za tuto cenu učinil nabídku nájemcům.

**Na základě uvedených úvah pak Nejvyšší soud v Rozsudku dospěl k zásadnímu právnímu závěru, že pro účely předkupního práva upraveného v ustanovení § 1187 odst. 1 ObčZ pro účely bytového spoluvlastnictví nejsou aplikovatelná ustanovení § 2143, § 2145, § 2146 a zejména § 2147 ObčZ.**

Lze tedy uzavřít, že předkupní právo podle ustanovení § 1187 odst. 1 ObčZ podle názoru Nejvyššího soudu funguje odlišným způsobem, než jiná předkupní práva a než jak jeho fungování právě s odkazem na obecnou úpravu předkupního práva v zásadě předjímala i dosavadní literatura.<sup>[4]</sup>



**JUDr. Pavel Zuska,**  
advokát



[OTIDEA LEGAL s.r.o.](#)

Komplex OLŠANKA  
Táboritká 1000/23  
130 00 Praha 3

e-mail: [ak@otidea.cz](mailto:ak@otidea.cz)

---

<sup>[1]</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.12.2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, 2/2017 pod č. R 21/2017 civ.

<sup>[2]</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.10.2015, sp. zn. 22 Cdo 3407/2015.

[3] „Předkupní právo zanikne, nepřijme-li nájemce nabídku do šesti měsíců od její účinnosti.“

[4] Srov. HORÁK, Tomáš. § 1187 [Předkupní právo k jednotce]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 924, marg. č. 5.: „Vlastník jednotky je tedy povinen učinit nájemci nabídku k uplatnění předkupního práva, přičemž máme zato, že bude s určitými výjimkami postupováno podle ustanovení o předkupním právu tak, jak je upraveno v § 2140 a násl., protože ObčZ komplexní speciální úpravu výkonu předkupního práva neobsahuje.“

nebo HORÁK, Tomáš. § 1187 [Předkupní právo nájemce]. In: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 126.: „Narozdíl od předchozí úpravy, kdy nabídka byla často činěna bez přímé souvislosti s konkrétním záměrem prodat věc třetí osobě, podle aktuální úpravy je možné nabídku učinit výhradně jen při existenci koupěchtivé třetí osoby. Nová úprava obsažená v § 2143 ObčZ výslovně určuje i okamžik, kdy se povinnost realizovat předkupní právo stává dospělou. Dochází k tomu v okamžiku, kdy je uzavřena mezi prodávajícím a koupěchtivým konkrétní kupní smlouva.“

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

## Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)