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).[1] A dále že v případech zákonného předkupního práva (tedy formálně vzato i předkupního práva podle ustanovení § 1187 odst. 1 ObčZ) je namístě aplikovat ustanovení o smluvním

předkupním právu.[2]

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.[3] 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.[4]

JUDr. Pavel Zuska,
advokát

OTIDEA LEGAL s.r.o.

Komplex OLŠANKA
Táboritská 1000/23
130 00 Praha 3

e-mail: ak@otidea.cz

---

[1] 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.

[2] 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 – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku