

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.[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](mailto: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 - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [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](#)