

23. 3. 2017

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

Předkupní právo spoluvlastníků ve světle novely občanského zákoníku

Po dobu účinnosti zák. č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku (pozn. účinného do 31. prosince 2013), měli spoluvlastníci nemovitých věcí v případě převodu podílu na společné věci předkupní právo k tomuto podílu ze zákona.[1] Výjimkou ze zákonného předkupního práva spoluvlastníků byl převod předmětného převodu na osobu blízkou.



TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) účinný od 1. 1. 2014 však úpravu zákonného předkupního práva, až na výjimky uvedené níže, neupravuje. Dle OZ tedy platí, že spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle.[2] Výjimkou z ustanovení může představovat předkupní právo založené smlouvou mezi spoluvlastníky navzájem či zákonná limitace uvedená níže. Spoluvlastník je dle platného stavu oprávněn zcizit svůj podíl, aniž by byl povinen obrátit se na zbylé spoluvlastníky, ledaže se jedná o případy zákonného předkupního práva uvedených v § 1124 OZ a § 1125 OZ, přičemž tato ustanovení představují jediné zákonné omezení spoluvlastníka při nakládání se svým podílem.

Uvedená ustanovení jako jediná ve vztahu ke spoluvlastnickým vztahům zakotvují zákonné předkupní právo spoluvlastníků v situacích, které spoluvlastníci nemohli svou vůlí či právním jednáním ovlivnit. Příkladem zákonného předkupního práva dle § 1124 OZ a § 1125 OZ je například nabytí podílového spoluvlastnictví porizením pro případ smrti. Pokud by jeden ze spoluvlastníků zamýšlel svůj podíl nabytý v uvedených případech převést, mají ostatní spoluvlastníci k jeho podílu zákonné předkupní právo po dobu trvání šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví, ledaže se jedná o převod ve prospěch jiného spoluvlastníka, či manžela, sourozence nebo příbuzného v řadě přímé.[3] Lze tedy konstatovat, že úprava dle OZ je liberálnější než úprava v občanském zákoníku účinném do 31. 12. 2013, neboť neomezuje spoluvlastníka v nakládání s jeho podílem, když nelimituje svobodu výběru osoby nabyvatele podílu, či nestanovuje podmínky, za kterých je podíl možné nabýt.

Koncepce předkupního práva dle platného stavu bude však účinností zák. č. [460/2016](#) Sb., kterým se mění zák. č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník a další související zákony (dále jen „**novela OZ**“) změněna a opět přináší do právního řádu předkupní právo spoluvlastníků při převodu podílu. Účinnost novely OZ týkající se znovuzavedení předkupního práva nastane 1. 1. 2018. V mezidobí, tj. do účinnosti novely OZ mohou spoluvlastníci zcizovat své podíly bez souhlasu ostatních spoluvlastníků, pokud se nejedná o případy výslovně uvedené v § 1124 OZ a § 1125 OZ. S ohledem na opětované zakotvení zákonného předkupního práva lze dále předpokládat, že spekulanti v oblasti realit zvýší svou aktivitou a toto období využijí pro nákupy spekulativních podílů za účelem posílení budoucích pozic při vyjednávání se zbývajícími spoluvlastníky.

Počínaje 1. 1. 2018 bude § 1124 OZ znít následovně: „*Převádí-li se spoluvlastnický podíl na nemovité*

věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.“ Jak je uvedeno v § 1124 ve znění novely OZ, výjimku ze zákonného předkupní práva budou převody na osoby blízké. Okruh osob blízkých je uveden v § 22 OZ.[4] Předkupní právo se bude vztahovat jak na převody úplatné, tak bezúplatné. Mezi spoluvlastníky bude dále možné ujednat, že se vzdají zákonného předkupního práva uvedeného v § 1124 OZ ve znění novely OZ, a to s účinky pro své právní nástupce. U nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu (pozn. katastru nemovitostí) se toto ujednání do veřejného seznamu též zapíše.[5]

Pokud srovnáme stav dle platného OZ a novely OZ účinné od 1. 1. 2018 stran koncepce zákonného předkupního práva, porovnáváme na jedné straně právo volně nakládat se svým majetkem, efektivitu a zamezení v některých případech též účelovým obstrukcím ze strany dalších spoluvlastníků a na druhé straně zájem na zcelování podílu vlastníků a zamezení spekulativních převodů podílu na třetí osoby, jejichž účelem je například snižování hodnoty nemovitých věcí.

Zákonodárce v důvodové zprávě uvádí následující argumenty pro zavedení zákonného předkupního práva, a to: *„praxe ukazuje, že nebylo vhodné opustit úpravu zákonného předkupního práva pro převod spoluvlastnického podílu. Stávající úprava obsažená v § 1124 a 1125 je uživatelsky složitá a nepřehledná. Zákonné předkupní právo v našem právním řádu fungovalo několik desítek let, jedná se tak o osvědčený institut a uživatelé s ním počítají a spoléhají na něj. Jeho zrušení nepřineslo v životě spoluvlastníků žádné zlepšení, a naopak celou úpravu převodu spoluvlastnického podílu a vypořádání zkomplikovalo. Návrh vyhovuje požadavkům praxe a opětovně zavádí ustanovení o zákonném předkupním právu, jehož znění se inspiroje § 140 OZ 1964“.*

K tzv. malé novele, jak je novela OZ označována, se též vyjádřilo Představenstvo České advokátní komory dne 20. 11. 2014. Ve stanovisku k navrhovaným úpravám stran znovuzavedení předkupního práva mezi spoluvlastníky uvádí, že tato úprava nemá charakter technické novely tak, jak byla původně novela interpretována a též poukazuje na skutečnost, že úprava institutu byla podrobena rozsáhlé odborné diskuzi před přijetím OZ, jak příznivců, tak odpůrců tohoto institutu, nicméně závěr těchto diskuzí není novelou OZ respektován. Ze stanoviska je patrné, že Česká advokátní komora vyslovila zásadní nesouhlas s navrženou úpravou a samotnými úpravami jako takovými.[6]

Dle mého názoru znovuzavedení zákonného předkupního práva oslabuje právo jednotlivce volně disponovat se svým majetkem, a ačkoliv byl tento institut součástí právního půl století, jedná se o krok zpátky od liberálního pojetí občanského zákoníku, jakožto pilíře civilního práva.



Mgr. Jakub Hafner,
advokátní koncipient

Trojanova 12
120 00 Praha 2

Tel.: +420 224 918 490
Fax: +420 224 920 468
e-mail: ak@iustitia.cz

[1] § 140 zák. č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník účinný do 31. 12. 2013

[2] § 1123 OZ „Spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle. Takové nakládání však nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají“.

[3] § 1124 odst. 1 OZ „Bylo-li spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Neujednají-li si spoluvlastníci, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.“

[4] příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle jiného zákona upravujícího registrované partnerství; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pocítovala jako újmu vlastní

[5] § 1125 OZ s účinností od 1. 1. 2018

[6] stanovisko České advokátní komory ze dne 20. 11. 2014

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | 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 - 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](#)