

4. 1. 2018

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

Předkupní právo u spoluvlastnického podílu ke společné nemovité věci

Od 1. ledna 2018 se stává účinnou novela občanského zákoníku č. [460/2016](#) Sb., kterou se mění zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, a další související zákony (dále též jako „novela“). Novela v ustanovení § 1124 a § 1125 občanského zákoníku mění znění uvedených ustanovení, kdy dosavadní předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu, k němuž bylo spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, se mění tak, že se zavádí obecné předkupní právo spoluvlastníku k podílu na nemovité věci, kdy výjimkou uvedeného obecného předkupního práva je převod podílu na nemovité věci na osoby blízké (osoba blízká je definována v ustanovení § 22 občanského zákoníku). Nové obecné předkupní právo se týká jak převodů spoluvlastnických podílů úplatných, tak převodů bezúplatných.



„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.“

S ohledem na uvedenou novelu však zmizelo zákonné předkupní právo k věcem movitým, tak jak jej upravoval občanský zákoník do uvedené novely, tj. předkupní právo k věcem, u kterých bylo předkupní právo založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností, tak že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, nebo u bezúplatného převodu.

Spoluvlastník, který převádí svůj podíl na nemovité věci, je omezován v tom, že bude muset ze zákona od 1. ledna 2018 nabídnout svůj spoluvlastnický podíl při převodu nejprve ostatním spoluvlastníkům a pokud ostatní spoluvlastníci své předkupní právo neuplatní, může být spoluvlastnický podíl převeden na třetí osobu.

Existuje tu však výjimka z předkupního práva spoluvlastníků a to taková, že se spoluvlastníci předkupního práva ke společné nemovité věci mohou vzdát a to i s účinky pro své právní nástupce. Uvedené vzdání se předkupního práva se запиše poznámkou do veřejného seznamu, tedy do katastru nemovitostí [ust. § 23 odst. 1 písm. zb) z. č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)], v případě, že se jedná o nemovitou věc tam zapisovanou.

Pokud spoluvlastník převádějící svůj podíl na nemovité věci nabídne možnost využití předkupního práva dalším spoluvlastníkům předmětné nemovité věci, tak zákon předpokládá dohodu mezi těmito spoluvlastníky, avšak zákon nestanoví žádné další bližší podrobnosti. Spoluvlastníci se tedy mohou

dohodnout tak, jak se jim zamlouvá, a předkupního práva mohou využít pouze někteří. Pokud se více spoluvlastníků nedohodne, jak budou vykonávat své předkupní právo, tak ze zákona mají právo vykoupit spoluvlastnický podíl poměrně podle velikosti podílů. Každý spoluvlastník tedy může po povinném spoluvlastníkovi chtít uzavřít kupní smlouvu, jejímž předmětem bude část spoluvlastnického podílu na nemovité věci, která bude odpovídat poměru velikosti podílu ostatních spoluvlastníků.

Pokud by však někteří spoluvlastníci měli zájem o nabízený spoluvlastnický podíl a jiní nikoliv, tak s ohledem na uvedenou novelu ob stojí nyní i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.8.2009, sp. zn. 33 Cdo 603/2008, ve kterém soudy všech stupňů došly k závěru, že ...“ právo vykoupit spoluvlastnický podíl poměrně podle velikosti podílů zájemců o něj zahrnuje celý nabízený podíl, nikoliv jen jeho poměrnou část, která na zájemce mezi ostatními spoluvlastníky původně připadala, takže přesahující část podílu by mohla být nabídnuta ke koupi třetí osobě...“ Z toho vyplývá, že pokud uplatní jen někteří spoluvlastníci předkupní právo k nemovité věci, tak tito spoluvlastníci mají právo odkoupit tu část podílu, která odpovídá jejich spoluvlastnickému podílu na nemovité věci, avšak uvolněná část se nestává volnou dispozicí spoluvlastníka, který nabízel spoluvlastnický podíl k odkupu, ale tuto uvolněnou část mohou odkoupit spoluvlastníci, kteří měli o předkupní právo zájem a to poměrně podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na nemovité věci. „... Právo vykoupit podíl svědčí těm z oprávněných spoluvlastníků, kteří o koupi mají zájem a předkupní právo skutečně vykonali. Protože nabídka zavázaného spoluvlastníka se vztahuje na celý podíl, který zamýšlí zcizit, je z titulu zákonného předkupního práva oprávněným spoluvlastníkům, kteří zájem relevantním způsobem projeví, k dispozici opět celý podíl. Z toho vyplývá, že potenciální nárok těch spoluvlastníků, kteří podíl (resp. tu jeho ideální část, která by na ně připadala, kdyby předkupní právo uplatnili) vykoupit nechtějí, „přiroste“ těm spoluvlastníkům, kteří nabídku k výkupu (včas a řádně) přijali. Že si podíl zavázaného spoluvlastníka vypořádají poměrně podle velikosti svých podílů na věci (takže žádná část podílu není zcizitelná zavázaným spoluvlastníkem třetí osobě) již bez dalšího vyplývá ze zákona...“

Bezúplatný převod

Vykoupení spoluvlastnického podílu za obvyklou cenu je základem ustanovení § 1124 odst. 2, kdy předmětem této úpravy je převod spoluvlastnického podílu bezúplatně, i tehdy vzniká předkupní právo spoluvlastníkům nemovité věci. Zákonná úprava řeší otázku z hlediska vyrovnání finanční hodnoty při bezúplatném převodu, v tomto případě nelze vycházet z ceny kupní, jak je tomu v odst. 1., ale z ceny obvyklé (ust. § 492 občanského zákoníku stanoví obecné pravidlo, že cenou obvyklou se rozumí tradičně cena stanovená na základě objektivních kritérií: čas, místo, okolnosti případu[1]). V praxi toto lze uplatnit v případě, kdy spoluvlastník chce svůj spoluvlastnický podíl na nemovité věci darovat a neobdržet za něj žádnou finanční protihodnotu, tak i přesto mají ostatní spoluvlastníci právo tento spoluvlastnický podíl odkoupit za obvyklou cenu.

Závěrem

Důvod přijetí novely občanského zákoníku, která dělá krok zpět a navrácí do právního řádu předkupní právo spoluvlastníků k nemovité věci, je dle důvodové zprávy takovýto „ 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 inspirovalo § 140 OZ 1964“, s ohledem na dobu, po kterou je účinný občanský zákoník, už i s ohledem na ustanovení § 3062 občanského zákoníku, se domnívám, že nelze souhlasit se

zákonodárci a nelze vyvodit závěr, který je uveden v důvodové zprávě. Na základě této novely mohou spoluvlastníci nemovité věci v rámci předkupního práva ovlivnit, kdo bude jejich novým spoluvlastníkem a případně i zabránit převodu spoluvlastnického podílu na nemovité věci na třetí osobu uplatněním svého předkupního práva nehledě na jakékoliv další obstrukce, které zabrání či ztíží převod spoluvlastnického podílu. Domnívám se však, že tato úprava nebyla nutná, jelikož tu existovaly jiné instituty, které chránily spoluvlastníky. Tímto se převod spoluvlastnického podílu zkomplikuje a mnohonásobně prodlouží, zavedení obecného předkupního práva je administrativní a formální překážkou pro dispozici se spoluvlastnickým podílem a pouze oddaluje účinky majetkoprávního převodu. Všichni spoluvlastníci mají ze zákona právo se dohodnout smluvně na předkupním právu, tudíž žádný ze spoluvlastníků nebyl přímo zákonem nucen, aby svůj spoluvlastnický podíl musel nabídnout nejprve ostatním spoluvlastníkům. Tímto je spoluvlastník omezován na svém vlastnickém právu, kdy nemůže volně nakládat se svým majetkem. Touto novelou byl udělán velký krok nazpět, který omezuje smluvní volnost stran a především zasahuje do oblasti základního lidského práva s ohledem na nucené omezení vlastnického práva.

Mgr. Nikola Senetová

[Advokátní kancelář JELÍNEK & Partneři s.r.o.](#)

Pardubice - Dražkovice 181
533 33 Pardubice - Dražkovice

Velké náměstí 1
500 03 Hradec Králové

Truhlářská 1108/3
110 00 Praha 1

Tel.: +420 466 310 691
Fax: +420 466 310 691
gsm: +420 724 794 986
e-mail: advokati@advokatijelinek.cz

[1] Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654), 1. vydání, 2014, s. 1741 - 1743

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [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](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)