18. 3. 2004

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

Smluvní předkupní právo k nemovitostem z pohledu investora - část II.

Za jakou cenu lze nemovitost nabýt v rámci výkonu předkupního práva? Tato otázka je obzvláště na místě, vezmeme-li v úvahu, že k realizaci předkupního práva může dojít až po několika letech po jeho sjednání a cena nemovitosti se mezitím samozřejmě může změnit. Občanský zákoník k tomu stanoví, že „kdo je oprávněn koupit věc, musí zaplatit cenu nabídnutou někým jiným, není-li dohodnuto jinak“.

Cena

Další spletitá situace nastává, pokud jde o cenu nabízené nemovitosti. Za jakou cenu lze nemovitost nabýt v rámci výkonu předkupního práva? Tato otázka je obzvláště na místě, vezmeme-li v úvahu, že k realizaci předkupního práva může dojít až po několika letech po jeho sjednání a cena nemovitosti se mezitím samozřejmě může změnit. Občanský zákoník k tomu stanoví, že „kdo je oprávněn koupit věc, musí zaplatit cenu nabídnutou někým jiným, není-li dohodnuto jinak“. Občanský zákoník dále stanoví, že „nemůže-li (oprávněný z předkupního práva) věc koupit nebo nemůže-li splnit podmínky nabídnuté vedle ceny a nelze-li je vyrovnat ani odhadní cenou, předkupní právo zanikne“.

Přestože není jednoduché odpovědět na výše položenou otázku (jaká cena by se měla uplatnit), v úvahu přicházejí tři varianty. Jednak může být cena stanovena jako ekvivalent nabídky učiněné třetí osobou. Tuto variantu bychom však nedoporučovali, neboť v případě potřeby se jistě najde vždy dostatek třetích osob, které nabídnou velmi zajímavou cenu, jež neodpovídá hodnotě nemovitosti, která je zatížena předkupním právem. Ti, kteří se ve své dennodenní praxi setkávají s trhem realit, vědí, o čem je řeč. Další možností je stanovení kupní ceny nezávislou třetí osobou, znalcem, což může být, jak odborníci jistě vědí, opět dosti problematické. V tomto případě je nezbytně nutné počítat s možností zpracování oponentního znaleckého posudku, a pokud ani takovýto posudek nebude akceptovatelný pro obě strany, se zpracováním třetího posudku znalcem, na kterém se shodnou již určení znalci, popřípadě samotné strany. Třetí variantou je stanovit cenu pevně ve smlouvě o zřízení věcného břemene. Tato varianta však opět není úplně ideální, neboť jak je uvedeno výše, v mezidobí od sjednání do realizace předkupního práva může dojít ke změně hodnoty nemovitosti, a to v obou směrech. Takové určení ceny by navíc mohlo být soudem považováno za neplatné z důvodu, že nereflektuje skutečnou hodnotu nemovitosti. V případě, že se strany rozhodnou pro tuto variantu, je tedy nezbytné, aby jejich úmysl stanovit pevnou cenu ze smlouvy zcela jednoznačně vyplýval. Ve své podstatě by šlo s velkou mírou nadsázky o opční obchod svého druhu. Samozřejmě, že je možné kombinovat různé mechanismy stanovení ceny. Nejvhodnějším řešením se zdá být pevné stanovení ceny ve smlouvě s možností její částečné úpravy v případě, že se hodnota nemovitosti časem změní.

Mechanismus stanovení a zaplacení kupní ceny by měl být každopádně ve smlouvě o zřízení předkupního práva velmi pečlivě ošetřen. V opačném případě totiž „hrozí“ aplikace ustanovení § 605 občanského zákoníku, podle kterého platí, že „není-li dohodnuta doba, kdy má být prodej proveden, musí oprávněná osoba vyplatit movitost do osmi dnů, nemovitost do dvou měsíců po nabídce“. Jinými slovy, v rámci nemovitosti by musela být cena zaplacena do dvou měsíců po doručení nabídky, a to

bez ohledu na vklad vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí apod. Jde o nedomyšlenost zákona a každý oprávněný velmi riskuje, pokud tuto problematiku ve smlouvě výslovně neřeší.
Dalším praktickým problémem je zjistit, za jakou cenu byla nemovitost ve skutečnosti prodána, byla-li nemovitost převedena na jinou osobu než oprávněného. Skutečná výše ceny je pro oprávněného důležitá z toho hlediska, že vlastník nemovitosti je v případě, že oprávněný řádně učiněnou nabídku nepřijme, oprávněn převést vlastnické právo k nemovitosti za cenu výhodnější (tedy nižší), než za jakou ji nabídl oprávněnému v oznámení (nabídce), pouze v případě, že oprávněný nepřijme nebo odmítne i tuto výhodnější cenu (přestože tato skutečnost vyplývá ze zákona, měla by být ve smlouvě o zřízení předkupního práva výslovně uvedena). Smlouva o zřízení předkupního práva by proto měla stanovit, že pro tyto účely bude mít oprávněný právo seznámit se s kupní nebo jinou obdobnou smlouvou, na základě které bylo vlastnické právo převedeno na jinou osobu, a to včetně ujednání o ceně a dalších relevantních podmínkách prodeje. Povinný by měl oprávněnému na jeho žádost předat originál příslušné smlouvy nebo její notářsky ověřenou kopii, a to bezodkladně. Lze rovněž sjednat, že oprávněný bude mít právo být informován o jakémkoli jednání vlastníka se třetí osobou o možném převodu vlastnického práva k nemovitosti, a to i částečného. Je však nutné uvést, že ani tento mechanismus oprávněnému nedá plnou kontrolu skutečné kupní ceny, neboť ke kupní smlouvě lze kdykoli sjednat dodatek o změně kupní ceny a není vyloučeno ani to, aby podle kupní smlouvy uzavřené se třetí osobou bylo placeno až po dlouhé době po vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a v mezidobí nedošlo ke snížení kupní ceny v důsledku vad apod. Bylo by tedy nanejvýš vhodné, aby smlouva o zřízení předkupního práva obsahovala jako přílohu vzor kupní smlouvy (který by měl být za normálních okolností uplatněn na oprávněného z předkupního práva) aplikovatelný i na třetí osobu, na kterou povinný převede nemovitost v případě, kdy oprávněný nevyužije svého předkupního práva. Ohlídat si skutečnou výši kupní ceny bude však vždy složité. V praxi se lze setkat i s takovým přístupem, kdy je sjednána určitá kupní cena (tedy ta, na kterou oprávněný nebyl ochoten přistoupit), avšak tato není zaplacena v plné výši. Zde platí ono známé, kde není žalobce, není ani soudce. Dovozovat, že šlo o obcházení zákona, bude velmi komplikované a zdlouhavé, zvláště při absenci důkazních prostředků.

Negativní závazky

Snad nejdůležitějším ustanovením smlouvy o zřízení předkupního práva je ujednání o tzv. negativních závazcích povinného. Jde především o to omezit povinného v nakládání se zatíženou nemovitostí způsobem, který zajistí, aby výkon předkupního práva nebyl v budoucnu ohrožen, event. vyloučen. Jestliže povinný např. zamýšlí způsobit, aby oprávněný nekoupil nemovitost (což se bohužel stává často), zřídí k nemovitosti (zcela účelově) zástavy, věcná břemena a jiná omezení, a zatížení včetně nájemních smluv. V kvalitní smlouvě o zřízení věcného břemene bude katalog negativních závazků představovat několik stran textu, zejména půjde o závazek nezastavit nemovitost nebo ji jiným způsobem nezatížit, zejména nezřídit věcná břemena, nepřenechat nemovitost do nájmu, nedělit nemovitost, neměnit její charakter apod. Zde ovšem opět doporučujeme sjednání smluvní pokuty pro případ porušení těchto negativních závazků. Negativní závazky lze rovněž vhodným způsobem členit na dvě skupiny, a to na závazky které jsou (a) vyloučené absolutně a závazky, které jsou (b) vyloučeny pokud není příslušná transakce schválena oprávněným. Při formulaci negativních závazků je vhodné tyto modelovat podle budoucího zamýšleného využití nemovitostí. Rovněž je vhodné, aby se negativní závazky neomezovaly pouze na nemovitosti, ale rovněž na činnost povinného, jeho zadlužení, jeho podnikatelskou činnost apod, a to vše za účelem, aby povinný byl omezen ve svých aktivitách způsobem, který alespoň sníží riziko prohlášení konkurzu nebo případnou exekuci (resp. následky těchto skutečností). Možná to může znít paradoxně, ale moderní transakční dokumenty v rámci realitních transakcí v mnohém

připomínají úvěrovou smlouvu (nikoli svým předmětem nebo obsahem, ale rozsahem požadovaných omezení). Jde o moderní trend, který dříve či později může i na našem území mít výrazný vliv. Tento trend je v českém právním prostředí umocněn skutečností, že současná právní úprava je kusá, nesystematická a v mnohých ohledech nelogická.

Kupní smlouva

Posuneme-li problematiku předkupního práva z praktického hlediska dále, je nezbytné věnovat se také finální realizaci předkupního práva, tedy uzavření vlastní smlouvy o převodu nemovitosti.

Kupní smlouva zakládá dvojstranný právní vztah a vyjadřuje konsenzus smluvních stran o celém obsahu jejich právního vztahu, tedy nejen o tom, že oprávněný svého překupního práva využije. Může tak dojít k situaci, že prodávající bude souhlasit s prodejem nemovitosti v rámci předkupního práva za určitou kupní cenu, ale odmítne uzavřít kupní smlouvu z důvodu nesouhlasu s obsahem některého jiného ustanovení smlouvy, typicky ustanovení o odškodnění či prohlášení a ujištění apod. Jediným možným řešením, které lze jen doporučit, je tedy, aby přílohou smlouvy o zřízení překupního práva byl předjednaný text kupní smlouvy. Aby komplikací nebylo dost, je i zde nezbytné mít na paměti, že může dojít k některým změnám a že tak (v zásadě finální) text kupní smlouvy přiložený ke smlouvě o zřízení předkupního práva může doznat určitých změn.

Jako velmi praktické se rovněž jeví sjednat konkrétní místo a okamžik podpisu kupní smlouvy.

Přechod předkupního práva na nového vlastníka

Pokud oprávněný nevyužije svého práva k přednostní koupi, přechází závazek z předkupního práva, je-li toto sjednáno jako právo věcné, na nového vlastníka nemovitosti. Občanský zákoník k tomu stanoví, že „nekoupí-li prodávající věc nabídnutou kupujícím, zůstává mu zachováno předkupní právo i vůči jeho právnímu nástupci“. Jde opět (na první pohled) o banální ustanovení. Jdeme-li však hlouběji po podstatě věci, zjistíme, že toto ustanovení je více než problematické. Jak máme správně rozumět větě „zůstává mu zachováno předkupní právo i vůči jeho právnímu nástupci“? Většina stran vychází z předpokladu, že nový vlastník nemovitosti (tedy nový povinný) bude vázán v zásadě stejným rozsahem, jakým je vázán původní vlastník (původní povinný). Takový výklad však nemusí být zcela přesný, neboť současná právní úprava ani judikatura neví, v jakém rozsahu vlastně předkupní právo přechází - v původním sjednaném nebo v novém limitovaném? Zde právo tápe. Pokud si povinný a oprávněný sjednali např. smluvní pokuty pro případ nedodržení závazků, pak podle převažujícího výkladu, tyto na nového povinného nepřecházejí. Jinými slovy, bylo by nezbytné je s nabyvatelem sjednat nově, což samozřejmě nabyvatel neudělá. Dokonce není zcela jasné, zda přecházejí také konkrétní lhůty a povinnosti sjednané mezi původními stranami smlouvy o zřízení předkupního práva. Pro zjednodušení lze konstatovat, že podle nejhoršího možného výkladu přechází na nabyvatele pouze povinnost nabídnout nemovitost při jejím dalším převodu, a to za podmínek obecně stanovených platnými právními předpisy. Jde o velmi přísný výklad, avšak tento výklad je umožněn tím, že občanský zákoník nedefinuje obsah předkupního práva, a dále tím, že není stanoveno, že se nový vlastník stává smluvní stranou původní smlouvy.

Domyslíme-li všechny důsledky výše uvedeného, je jasné, že situace není zrovna ideální. Jak z ní ven? V zásadě lze doporučit ve smlouvě o zřízení předkupního práva uložit (pod hrozbou sankce smluvní pokuty) povinnost původnímu (a zároveň každému dalšímu) povinnému, aby při každém převodu nemovitosti smluvně zajistil, že nový vlastník nemovitosti bude předkupním právem vázán ve stejném rozsahu jako on sám. K tomu pak může dojít v zásadě pouze na základě zvláštní dohody o přistoupení k závazku, kterou nový vlastník nemovitosti přistoupí ke smlouvě o zřízení předkupního práva namísto původního povinného. Jak je vidět, jde již o relativně složitější právní úvahy, které přesahují účel tohoto článku. Lze jen doporučit konzultovat tato rizika s právním zástupcem.

Jen pro úplnost uvádíme, že občanský zákoník výslovně vylučuje přechod předkupního práva na dědice oprávněného i převod předkupního práva oprávněným na třetí osobu, neboť oprávnění z předkupního práva je osobní povahy.

Porušení předkupního práva a jeho následky

Povinný svůj závazek z předkupního práva poruší nejen, převede-li nemovitost na třetí osobu, aniž by ji přednostně nabídl oprávněnému, ale také v případě, že nemovitost prodá za nižší cenu nebo za výhodnějších podmínek, než jaké uvedl ve své nabídce oprávněnému.
Porušení smluvního předkupního práva nemá za následek neplatnost převodu nemovitosti na třetí osobu. Podle současné právní teorie však může oprávněný v případě porušení předkupního práva, které bylo sjednáno jako věcné právo, požadovat, aby mu nový vlastník nemovitost nabídl ke koupi, a to za stejných podmínek, za kterých ji sám od povinného nabyl. Právní praxe dokonce připouští, aby se oprávněný tohoto práva domáhal u soudu, který svým rozhodnutím může projev vůle nového vlastníka nahradit. Dále, pokud oprávněný z věcného předkupního práva nemovitost nezíská, zůstává jeho předkupní právo zachováno i vůči novému vlastníku nemovitosti. Naproti tomu z porušení předkupního práva, které bylo sjednáno jen jako závazkové, oprávněnému podle právní teorie vyplývá pouze nárok na náhradu škody vůči povinnému, tedy původnímu vlastníkovi. Dokázat škodu v takovém případě je velmi složité a mnohdy naprosto nereálné. Je opět nezbytné použít osvědčený institut smluvní pokuty, který však musí být výslovně sjednán.

Pro úplnost dodejme, že bylo-li porušeno zákonné předkupní právo, má oprávněný stejné možnosti jako oprávněný ze smluvního předkupního práva, které má věcněprávní povahu. Na rozdíl od režimu smluvního předkupního práva však porušení předkupního práva stanoveného zákonem způsobuje relativní neplatnost převodu nemovitosti na třetí osobu - oprávněný z předkupního práva se může této neplatnosti dovolat.
Z výše uvedeného je patrné, že právní teorie i praxe nahlíží na následky porušení předkupního práva jaksi nelogicky a nevyváženě. I to je tedy jedna z nedokonalostí současného pojetí předkupního práva, která by měla být novou právní úpravou odstraněna.

Závěr

Žádná smlouva není ideální. Rovněž tak málokterý subjekt v pozici povinného přistoupí na výše uvedená tvrdá omezení. Přesto hledání rizik a poté nalezení kompromisu s protistranou je cestou, kterou je nezbytné podstoupit. V praxi se lze setkat i s tím, že popudem pro přistoupení na tvrdé podmínky stanovené ve smlouvě o zřízení předkupního práva je úplata placená oprávněným

povinnému za možnost zřízení předkupního práva. Zákon tuto úplatu nevylučuje. (Pro vyloučení pochybností zdůrazňujeme, že pojem „úplata“ je zde používán ve striktním právním významu. Obdobná úplata se platí např. v opčních termínovaných obchodech.). Přestože se tedy na první pohled zdá právní úprava smluvního předkupního práva obsažená v občanském zákoníku jako jednoduchá (dalo by se říci nekonfliktní), jak vyplývá z výše uvedeného, přesný opak je pravdou. Lze předpokládat, že předkupní právo bude v rámci připravované rekodifikace občanského zákoníku nově upraveno tak, aby vyhovovalo potřebám praxe a moderním trendům ve vývoji realitního a developerského trhu. Jaká by tedy měla být tato nová úprava předkupního práva? Především musí výslovně umožňovat zřízení předkupního práva jako práva věcného zcela samostatnou smlouvou, nikoli pouze jako vedlejší ujednání v rámci kupní smlouvy.

Dále musí být jednoznačně stanoveny sankce za porušení předkupního práva. V neposlední řadě by měla být dána stranám pokud možno co nejširší smluvní autonomie při možnosti sjednávání podmínek realizace předkupního práva. Rovněž tak by mělo dojít k ujasnění rozsahu povinností, které přecházejí převodem vlastnického práva k nemovitosti, na níž lpí předkupní právo.

Autoři:
Gabriel Achour, advokát a Irena Vaňková, advokátní koncipientka advokátní kancelář Glatzová & Co., Praha

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti
- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026