

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

Uplatnění práva retraktu jako důsledek porušení věcného předkupního práva k nemovité věci

Vázne-li na nemovité věci předkupní právo, musí se mít její vlastník při zamýšleném převodu na pozoru. Nesmí totiž opomenout nabídnout takovou nemovitou věc oprávněnému z předkupního práva (tzv. předkupníkovi) ke koupi. Předkupní právo lze přitom sjednat jako právo obligační, či jako právo věcné. Je-li předkupní právo k nemovité věci sjednáno jako právo věcné, vzniká zápisem do katastru nemovitostí.[1] Tento článek se zaměřuje na to, jak může předkupník postupovat, pokud vlastník svou nabídkovou povinnost při chystaném převodu nemovité věci nesplní a předkupníkové věcné předkupní právo poruší.

Obsahem předkupního práva je povinnost prodávajícího (tzv. dlužníka) nabídnout předkupníkovi věc ke koupi, chystá-li se ji prodat třetí osobě (tzv. koupěchtivému).[2] Předchozí právní úprava nabídkové povinnosti v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, neobsahovala konkrétní ustanovení, které by stanovilo, kdy takovou povinnost musí dlužník formálně splnit. Dlužník tak mohl nabídnout předkupníkovi věc ke koupi, aniž by měl ujednánou konkrétní kupní smlouvu s koupěchtivým.[3] S přijetím zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ("OZ") bylo v § 2143 OZ postaveno najisto, že povinnost dlužníka nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým. Nabídková povinnost dlužníka trvá od uzavření smlouvy s koupěchtivým do doby, kdy dojde k převodu vlastnického práva z dlužníka na koupěchtivého. U nemovitých věcí se jedná o období, než dojde ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Byť by bylo možné očekávat, že katastrální úřad bude požadovat doložení, že nedošlo k porušení předkupního práva, máme praktickou zkušenost s tím, že převod byl i přes zapsané předkupní právo zapsán.

Důsledky porušení předkupního práva

Jestliže v tomto období dlužník svou nabídkovou povinnost nesplní, poruší věcné předkupní právo a předkupníkovi vznikne tzv. právo retraktu, tj. právo domáhat se převodu věci za příslušnou úplatu na koupěchtivém jakožto nabyvateli věci.[4] Pro uplatnění práva retraktu nestanovuje zákon žádné formální požadavky. Ve výzvě určené nabyvateli je nicméně vhodné podrobně popsat, jaké právo předkupník uplatňuje, vůči jakému předmětu tak činí a o co své právo opírá. Současně lze vyzvat nabyvatele, aby předkupníkovi sdělil podmínky, za kterých došlo k převodu věci, a uložit nabyvateli lhůtu, ve které předkupník očekává reakci.

Podmínky převodu při uplatnění práva retraktu

Co se týče podmínek samotného převodu věci v rámci retraktu, zákon celkem jednoznačně stanoví v § 2144 odst. 1 OZ, že se jedná o převod "za příslušnou úplatu". Čistě z jazykového výkladu by se proto mohlo zdát, že jedinou podmínkou, která má být identická s podmínkami původního převodu věci mezi dlužníkem a koupěchtivým, je cena věci. Existuje však i názor, který právo retraktu připodobňuje k nabídkové povinnosti, kterou má dlužník vůči předkupníkovi dle § 2147 odst. 1 OZ.[5] Z toho plyne, že převod by měl proběhnout při zachování všech podmínek původního převodu. Takový názor je zcela opodstatněný, neboť není zřejmé, proč by v důsledku porušení předkupního

práva měl předkupník získat věc za odlišných (resp. výhodnějších) podmínek. Aktuální judikatura se k této otázce prozatím nevyjádřila.

Ne vždy však budou podmínky původní kupní smlouvy (resp. její úplné znění) předkupníkovi předem známy. Ve většině případů, kdy dojde k porušení věcného předkupního práva u nemovitých věcí, bude možné získat znění kupní smlouvy prostřednictvím nahlédnutí do sbírky listin katastru nemovitostí. Předkupník tak získá kupní smlouvu, ze které snadno vyčte všechny podmínky, za kterých k převodu nemovité věci z dlužníka na koupěchtivého došlo. V praxi jsme se však setkali s případem, kdy jednou kupní smlouvou došlo k převodu více nemovitých věcí a předkupní právo vázlo pouze na jedné z nich. Kupní cena byla určena souhrnně, přičemž její rozdělení za jednotlivé nemovité věci bylo uvedeno v příloze kupní smlouvy, která však ve sbírce listin založena nebyla. Může se tak stát, že i po nahlédnutí do sbírky listin nebude mít předkupník k dispozici všechny potřebné informace, zejména pak kupní cenu. Jestliže nabyvatel odmítne v takové situaci sdělit předkupníkovi konkrétní kupní cenu za příslušnou nemovitou věc, může předkupník v rámci soudního řízení svůj informační deficit vyřešit prostřednictvím návrhu na uložení ediční povinnosti dle § 129 odst. 2 o.s.ř., dle kterého bude v soudním řízení uložena jedné ze stran původní kupní smlouvy, zpravidla dlužníkovi jakožto třetí osobě, povinnost k předložení úplného znění kupní smlouvy.

Uplatnění práva retraktu soudní cestou

Pokud nabyvatel odmítne výše uvedené výzvě vyhovět, či na ni vůbec nezareaguje, nezbývá předkupníkovi, než se svého práva domáhat soudní cestou. V takovém případě je na místě si ujasnit, jak má znít petit samotné žaloby.

Někteří autoři zastávají názor, že s ohledem na změnu dikce právní úpravy se nyní předkupník může svého práva domáhat žalobou na plnění.^[6] Výhoda této žaloby je spatřována v tom, že není třeba znát podrobně všechny podmínky původní kupní smlouvy uzavřené mezi dlužníkem a koupěchtivým. Jak již bylo vysvětleno výše, situace, kdy předkupník podmínky převodu předem nezná, není v případě nemovitých věcí v praxi běžná, nicméně ji nelze zcela vyloučit. Domoci se práva retraktu žalobou na plnění může být však časově i finančně náročné. Je-li taková žaloba úspěšná, soud uloží žalovanému (jakožto nabyvateli nemovité věci) povinnost uzavřít s žalobcem (jakožto předkupníkem) kupní smlouvu, resp. povinnost převést věc za příslušnou úplatu. Takový výrok však bude obtížně vymahatelný, a to prostřednictvím donucujících pokut, což celý proces převodu věci značně časově prodlouží.

Naproti tomu žaloba o nahrazení projevu vůle je v tomto ohledu efektivnější. Její hlavní výhoda je spatřována v tom, že právní mocí rozsudku nahrazujícího projev vůle žalovaného (nabyvatele) dochází k samotnému uzavření kupní smlouvy. V tomto ohledu je důležité upozornit, že to nutně neznamená, že současně dochází k převodu vlastnického práva k věci. Typicky u nemovitých věcí totiž bude za účelem převodu vlastnického práva třeba provést vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, přičemž pravomocný rozsudek bude sloužit jako vkladová listina.^[7]

Aktuální judikatura se k druhu žaloby, kterou má být uplatněno právo retraktu soudní cestou, zatím explicitně nevyjádřila. Nelze však opomenout, že existují rozhodnutí Nejvyššího soudu, ve kterých Nejvyšší soud meritorně projednal otázky spojené s uplatněním práva retraktu, přičemž v těchto případech bylo žalováno na nahrazení projevu vůle.^[8] Proti uplatněnému typu žaloby přitom Nejvyšší soud neměl v rámci rozhodnutí žádných věcných námitek.

Závěr

S ohledem na výše uvedené lze shrnout, že dojde-li k porušení věcného předkupního práva, je

vhodné uplatnit tzv. právo retraktu v soudním řízení prostřednictvím žaloby na nahrazení projevu vůle, neboť právní mocí rozsudku, který žalobě vyhoví, dochází k samotnému uzavření kupní smlouvy. Vzhledem k absenci relevantní judikatury k dané věci není zatím zřejmé, zda má k převodu věci dojít pouze za příslušnou úplatu, jak stanoví zákon, či zda mají být zachovány i všechny ostatní podmínky původního převodu. Ve vztahu k podmínkám nelze vyloučit, že předkupník nebude při uplatnění práva retraktu předem všechny podmínky, za kterých k původnímu převodu věci došlo, znát. Formulace petitu žaloby na nahrazení projevu vůle může být v tomto ohledu složitá, přesto se jedná o správnou cestu, kterou se při uplatnění práva retraktu soudní cestou vydat.



JUDr. Kristýna Hanušová
Koncipientka

P / R / K

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

[PRK Partners s.r.o. advokátní kancelář](#)

Jáchymova 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 430 111

Fax: +420 224 235 450

e-mail: prague@prkpartners.com

[1] POROD, Jakub. In: Občanský zákoník: komentář. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019, s. 2320

[2] § 2140 odst. 1 OZ

[3] SVOBODA, Lukáš. In: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 118.

[4] § 2144 odst. 1 OZ

[5] POROD, Jakub. In: Občanský zákoník: komentář. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019, s. 2321

[6] SVOBODA, Lukáš. In: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 121.

[7] § 15 odst. 1 písm. a) zákona č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí

[8] Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2020, sp. zn. 33 Cdo 1480/2020-II

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

Další články:

- [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](#)
- [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](#)