18. 2. 2019

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

# Zákonné předkupní právo vlastníka stavby na cizím pozemku při dobrovolném příplatku nemovité věci mimo základní kapitál

V podnikatelské praxi se lze běžně setkat s tím, že obchodní společnost má zájem navýšit vlastní kapitál. Jednou z možností je tzv. dobrovolný příplatek mimo základní kapitál, kdy společník může se souhlasem jednatele společnosti, neurčí-li společenská smlouva jinak, poskytnout příplatek i jako nepeněžitý[1], tedy může poskytnout společnosti i nemovitou věc.

ACHOUR & PARTNERS

Předmětem tohoto článku je rozbor platné právní úpravy[2], která se týká situace, kdy pozemek a stavba stojící na pozemku jsou ve vlastnictví různých vlastníků a vlastník pozemku má zájem na provedení vkladu pozemku mimo základní kapitál (dobrovolný příplatek mimo základní kapitál).

V této souvislosti vzniká otázka, zda se na tuto transakci uplatní zákonné předkupní právo.

**Zákonné předkupní právo vlastníka stavby na cizím pozemku**

Zákonné předkupní právo vlastníka stavby na cizím pozemku je upraveno v § 3056 OZ, podle kterého "*Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.*"

Žádnou další výslovnou právní úpravu, zejména právní úpravu podmínek, na základě kterých by se předkupní právo uplatňovalo, OZ neobsahuje. Situaci, kdy v právní úpravě chybí výslovná právní úprava konkrétní situace, je třeba překlenout za pomoci výkladových a aplikačních pravidel stanovených v příslušném právním předpisu.

Výkladová pravidla jsou upravena v § 2, když § 2 odst. 2 OZ stanoví, že "*Zákonnému ustanovení nelze přikládat jiný význam, než jaký plyne z vlastního smyslu slov a jejich vzájemné souvislosti a z jasného úmyslu zákonodárce*."

Aplikační pravidla jsou upravena v § 10, když § 10 odst. 1 OZ stanoví, že "*Nelze-li právní případ rozhodnout na základě výslovného ustanovení, posoudí se podle toho ustanovení, které se týká právního případu co do obsahu a účelu posuzovanému právnímu případu nejbližšího*."

Z uvedeného vyplývá, že v posuzované situaci je na místě použít takovou právní normu, která upravuje situaci *z hlediska obsahu a účelu* nejbližší.

**Obsah a účel zákonného předkupního práva vlastníka stavby na cizím pozemku**

Pokud jde o vymezení *obsahu* zákonného předkupního práva vlastníka stavby na cizím pozemku, pak ze samotného pojmu předkupní právo můžeme dovodit pouze jeho základní obsah, kterým je povinnost nabídnout v určitých případech pozemek ke koupi vlastníkovi stavby na cizím pozemku (a naopak). Je otázkou dalšího posouzení, zda mezi tyto případy patří pouze úplatný převod pozemku, anebo jakýkoli způsob zcizení pozemku, například darování nebo vklad pozemku mimo základní kapitál.

Vymezení *účelu* zákonného předkupního práva vlastníka stavby na cizím pozemku je možné dovodit na základě:

- koncepce vlastnických práv k nemovitým věcem, na kterých jsou OZ a související platné právní předpisy založeny, a které vychází ze zásady, že všechny věci spojené s pozemkem jsou součástí pozemku a vlastník pozemku je současně vlastníkem těchto věcí (superficiální zásada);
- úmyslu zákonodárce, když v důvodové zprávě k OZ v části týkající se § 3056 OZ se stanoví, že "*V případech, kdy vlastnické právo k pozemku a ke stavbě náleží různým osobám,* ***odkládá se právní spojení pozemku a stavby v jednu nemovitou věc*** *až do doby, kdy se vlastnictví pozemku i stavby spojí v rukou jediného vlastníka. Za tím účelem se navrhuje založit vlastníkovi pozemku zákonné předkupní právo ke stavbě a vlastníku stavby zákonné předkupní právo k pozemku, popřípadě k příslušné části pozemku, lze-li pozemek funkčně rozdělit.*", ze kterého vyplývá, že záměrem zákonodárce je docílení stavu sjednocení vlastnického práva k pozemkům a na nich stojícím stavbám i v těch případech, kdy se stavba zřízená na pozemku nestala součástí pozemku ke dni účinnosti OZ;
- podstaty existence zákonného předkupního práva, která je v obecné rovině dána zájmem zákonodárce na zvýhodněném postavení určitých skupin subjektů, jako jsou spoluvlastníci, v určitých případech stát, nebo právě vlastníci stavby na cizím pozemku, oproti jakékoli jiné třetí osobě, která takové postavení nemá; tato charakteristika výrazně odlišuje předkupní právo zákonné oproti předkupnímu právu smluvnímu, které si mohou spolu mezi sebou sjednat jakékoli osoby; a
- vztahu dotčených subjektů k věci (pozemku anebo stavbě), která je předmětem zákonného zástavního práva, kdy v případě zákonného zástavního práva vlastníka stavby na cizím pozemku, a obdobně u zákonného zástavního práva spoluvlastníka věci, je vlastník stavby, obdobně spoluvlastníci společné věci, přímo věcně zainteresován na dalším osudu pozemku, respektive společné věci.

Vzhledem k výše uvedenému lze mít za to, že právní úprava provedená v § 1124 OZ, která upravuje zákonné předkupní právo spoluvlastníků, je zákonnému předkupnímu právu vlastníka stavby na cizím pozemku z hlediska účelu nejbližší, a proto se posuzovaná věc posoudí podle § 1124 OZ, a nikoli podle § 2140 OZ, který upravuje předkupní právo smluvní, systematicky zařazené jako jedno z vedlejších ujednání při smlouvě kupní.

Na druhou stranu nelze vyloučit, že se soudní praxe přikloní k jinému výkladu. Z komentářové literatury vyplývá, že se v případě zákonného předkupního práva použijí ustanovení o smluvním předkupním právu ve smyslu § 2140 a násl. OZ, pokud není stanoveno něco jiného.[3]

**Smluvní předkupní právo podle § 2140 odst. 1 OZ**

Ustanovení § 2140 odst. 1 OZ stanoví, že "*Ujedná-li si předkupník k věci předkupní právo, vzniká dlužníku povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě*

*(koupěchtivému)*." Z uvedeného je zřejmé, že zákonodárce měl v úmyslu předkupní právo stanovit pouze pro případ prodeje, tedy na případy úplatného plnění.

Podle § 2140 odst. 2 OZ "*Předkupní právo lze zvláštním ujednáním rozšířit i na jiné způsoby zcizení*." Jiným způsobem zcizení bude například směna, darování nebo *vklad pozemku mimo základní kapitál*. Na jiné způsoby zcizení by předkupní právo podle § 2140 odst. 2 OZ muselo být rozšířeno zvláštním ujednáním. Není-li zvláštního ujednání, muselo by k rozšíření předkupního práva na zcizení jiným způsobem než prodejem dojít na základě zákona.

**Zákonné předkupní právo podle § 1124 odst. 2 OZ ve znění účinném od 1. ledna 2018**

Za účelem náležitého výkladu a použití § 1124 odst. 2 OZ na posuzovaný případ, je potřeba poukázat na formulaci tohoto ustanovení ve znění účinném do 31. prosince 2017, a formulaci téhož ustanovení ve znění účinném od 1. ledna 2018.

Pro úplnost lze uvést, že od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2017 OZ úpravu zákonného předkupního práva až na výjimky uvedené v § 1124 a § 1125 neupravoval (na rozdíl od zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (1964 – 2013)) a spoluvlastník tedy mohl se svým podílem nakládat podle své vůle[4].

**Zákonná úprava § 1124 odst. 2 OZ ve znění účinném od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2017**:

- Předkupní právo mají spoluvlastníci i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu. To platí i v jiných případech zákonného předkupního práva.

**Zákonná úprava § 1124 odst. 2 OZ ve znění účinném od 1. ledna 2018**:

- Odstavec 1 se použije i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu.

Zákonem č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony, došlo k vypuštění věty druhé § 1124 odst. 2 OZ (*To platí i v jiných případech zákonného předkupního práva*). Předkladatel pozměňovacího návrhu se k tomuto kroku nijak nevyjadřuje.

Skutečnost, že z novelizovaného § 1124 odst. 2 OZ, byla vypuštěna věta druhá, která výslovně rozšiřovala použití zákonného předkupního práva v případě bezúplatných převodů i na jiné případy zákonného předkupního práva než je zákonné předkupní právo spoluvlastníků, sama o sobě neznamená, že § 1124 odst. 2 OZ se na jiné případy zákonného předkupního práva nepoužije.

Ať už byla důvodem pro vypuštění věty druhé § 1124 odst. 2 OZ nesystematičnost zařazení této věty nebo nedopatření, zákonodárce nedal ve smyslu § 2 odst. 2 OZ jasným způsobem najevo úmysl vyjmout z povinností, kterým odpovídá předkupní právo oprávněných osob, ostatní případy zákonného předkupního práva (ve smyslu jiné případy než zákonné předkupní právo spoluvlastníků), a to ani u bezúplatných převodů.

S odkazem na výše uvedenou argumentaci lze mít za to, že vklad pozemku mimo základní kapitál se z pohledu vlastníka stavby na cizím pozemku posoudí podle § 1124 OZ, a vlastník stavby na cizím pozemku tak má k pozemku předkupní právo bez ohledu na to, zda se pozemek prodává nebo je zcizován bezúplatně.

Na druhou stranu nelze vyloučit, že úmyslem zákonodárce bylo omezit uplatnění předkupního práva jen na bezúplatné převody spoluvlastnického podílu a ostatní předkupní práva z toho vyjmout, tedy i předkupní právo podle § 3056 OZ.[5]

V souvislosti se vkladem pozemku mimo základní kapitál (dobrovolný nepeněžitý příplatek) rovněž vzniká otázka, zda takový vklad (příplatek) může být považován za prodej. Na první pohled se může zdát, že jde aplikovat judikatura Nejvyššího soudu ČR[6] ve vztahu k vkladu nemovitých věcí do základního kapitálu, kdy Nejvyšší soud ČR dovodil[7], že takový vklad má povahu kupní smlouvy, a že sjednanou kupní cenu mezi stranami představuje právě onen vklad společníka, který se započítá na jeho podíl ve společnosti.

Je však potřeba odlišit vklad pozemku do základního kapitálu a mimo základní kapitál. Při vkladu pozemku do základního kapitálu získává společník protihodnotu v podobě účasti ve společnosti. Naopak při vkladu pozemku mimo základní kapitál je navyšován vlastní kapitál společnosti, aniž by takový společník získal protihodnotu nebo aniž by se změnila jeho míra účasti ve společnosti. Z výše uvedeného proto vyplývá, že společník vkladem pozemku mimo základní kapitál nezískává žádné protiplnění a nelze takový vklad považovat za prodej.

**Závěr**

Není zcela jasné, podle kterého ustanovení se bude postupovat v případě, kdy pozemek a stavba stojící na pozemku jsou ve vlastnictví různých vlastníků a vlastník pozemku má zájem na provedení vkladu pozemku (dobrovolného příplatku) mimo základní kapitál.

Pokud by se uplatnilo ustanovení § 1124 OZ, pak vlastník stavby na cizím pozemku má k pozemku předkupní právo bez ohledu na to, zda se pozemek prodává nebo je zcizován bezúplatně.

Naopak pokud by se uplatnilo ustanovení § 2140 OZ, pak by předkupní právo vlastníka stavby na cizím pozemku existovalo pouze pro případ prodeje.

**Mgr. Vojtěch Fiala**

ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář, s.r.o.

Kaunický palác
Panská 7
110 00  Praha 1

Tel.:  +420 270 006 111
Fax:  +420 270 006 122
e-mail:  office@achourpartners.com

---

[1] § 163 zákona č. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění (dále jen "ZOK").

Přestože ZOK upravuje příplatek pouze u společnosti s ručením omezeným, nezakazuje poskytnutí příplatku do akciové společnosti. Srov. Výkladové stanovisko č. 26 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 25. května 2014.
[2] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen "OZ") a ZOK.
[3] SVOBODA, Lukáš. § 2140. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, str. 110.
[4] § 1123 OZ.
[5] REMEŠ, Jiří. § 1124. In Petrov, J., VÝTISK M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, str. 1142.
[6] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. dubna 2001, spisová značka 22 Cdo 1143/2000.
[7] Ve vztahu k úpravě obsažené v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (1964 – 2013).

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

## Další články:


- 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
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?