

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Právnická fakulta

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**  
**ZÁKONNÉ A SMLUVNÍ PŘEDKUPNÍ**  
**PRÁVO**

Vedoucí Práce:

Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.

**Diplomant:**

**Veronika Srpová**

**Vinohradská 2190/170**

**130 00 Praha 3**

**Plzeň**

**2011/2012**

## **ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ**

Prohlašuji, že jsem tuto práci zpracovala samostatně s použitím pouze uvedených pramenů a literatury.

.....

Veronika Srpová

## Obsah:

Kapitola 1: Úvod.....	07
Kapitola 2: Historický vývoj předkupního práva.....	08
Kapitola 3: Zákonné a smluvní předkupní právo – rozdíly.....	10
3.1. Obecně k předkupnímu právu.....	10
3.1.1. Pojem předkupního práva.....	10
3.1.2. Subjekty předkupního práva.....	14
3.1.3. Předmět předkupního práva.....	14
3.1.4. Obsah předkupního práva.....	14
3.2. Zákonné předkupní právo.....	15
3.2.1. Zákonné předkupní právo jako právo spoluvlastníků.....	18
3.2.2. Zákonné předkupní právo nájemce na přednostní nabytí bytu.....	21
3.2.3. Předkupní právo státu.....	24
3.2.4. Předkupní právo v zákoně č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.....	28
3.2.5. Předkupní právo v zákoně č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.....	29
3.3. Smluvní předkupní právo.....	29
3.3.1. Rozdíly mezi předkupním právem věcné a závazkové povahy.....	33
3.3.2. Katastr nemovitostí.....	37

3.3.3. Porušení předkupního práva.....	39
3.4. Rozdíly mezi zákonným a smluvním předkupním právem.....	42
3.5. Zánik předkupního práva.....	44
3.6. Přednostní právo podle obchodního zákoníku.....	48
3.7. Předkupní právo v novém občanském zákoníku.....	50
Kapitola 4: Zahraniční úprava.....	52
4.1. Bürgerliches Gesetzbuch.....	52
Kapitola 5: Závěr.....	58
Kapitola 6: Cizojazyčné resumé.....	60
Kapitola 7: Prameny.....	61

## Kapitola 1: Úvod

Předkupní právo je upraveno občanským zákoníkem. Tento institut nezaujímá v rámci občanského zákoníku stěžejní postavení, to ovšem neznamená, že by se jednalo o podřadný institut. Předkupní právo se vyskytuje v běžném životě celkem často, bohužel občanský zákoník tento institut upravil pouze stručně a neúplně, proto vznikají zásadní otázky týkající se jeho funkce, obsahu a dalších náležitostí, na které na základě takto úzké úpravy není možno odpovědět. Některé odpovědi nám dává judikatura. Ovšem i zde se vyskytuje problém v tom, že i judikatura není ustálená a názory soudů se mohou měnit.

Na začátku práce nastíním historický vývoj předkupního práva. Na základě tohoto historického vývoje bude zřejmé, že dnešní úprava předkupního práva je téměř shodná s úpravou obsaženou v obecném občanském zákoníku z roku 1811. Tento zákoník vytvořil jakýsi podklad pro další vývoj předkupního práva.

V další kapitole se budu zabývat obecně předkupním právem. Pokusím se nastínit co to vlastně předkupní právo je, jaké jsou jeho znaky, kdo vystupuje jako jeho subjekt a rozdíly mezi jednotlivými typy předkupního práva. Poté se budu podrobněji zabývat zákonným a smluvním předkupním právem, kde nejprve popíšu tyto dva typy předkupního práva a dále se pokusím nastínit rozdíly mezi nimi. Zákonné předkupní právo je upraveno v občanském zákoníku jen zběžně, je zde stanoveno, že se uplatní při vypořádání spoluvlastnictví nebo v případě prodeje spoluvlastnického podílu. Smluvní předkupní právo je upraveno jako vedlejší ujednání při kupní smlouvě. Tato úprava je o něco širší než je tomu u zákonného předkupního práva. Obsahuje obecné principy, na základě kterých je možné smluvní předkupní právo zřídit. Vzhledem k tomu, že se jedná o smluvní ujednání o zřízení předkupního práva, často se můžeme setkat s odkazem na tuto obecnou úpravu.

V závěru práce se pokusím nastínit úpravu předkupního práva v Německu. I zde se objevuje rozdělení na zákonné předkupní právo a smluvní. Ovšem i tato německá úprava obsahuje určité odlišnosti od české právní úpravy.

## Kapitola 2. Historický vývoj předkupního práva

Počátky předkupního práva by bylo možné nalézt již ve starověku. V této době se institut předkupního práva sice nenazýval předkupním právem, ovšem princip tohoto práva byl uplatňován.

Již v době starověkého Říma bylo možné sjednat předkupní právo jako vedlejší ujednání při kupní smlouvě. Vlastník věci v případě, že by se rozhodl převést danou věc na jiného, mohl využít sjednání předkupního práva. Již v této době se předkupní právo vyskytovalo v souvislosti s vlastnictvím pozemku. V případě, že mělo dojít k převodu pozemku, měl vlastník daného pozemku předkupní právo k právu dlouhodobého pachtu.

Z výše uvedeného je možno dovodit, že předkupní právo se již v době římské vztahovalo k vlastnictví určité věci a tato funkce předkupního práva je zachována dodnes.

Co se týče středověku, ani zde se předkupní právo nepřestalo vyskytovat. Privilegium předkupního práva v této době měl panovník, který toto právo mohl uplatnit např. k vytěžené rudě.

Ve 13. století se vytvořil nový právní institut. Jednalo se o právo retraktní. *„Retraktním právem bylo věcné právo k cizímu pozemku, podle něhož jistá osoba při prodeji pozemku jest oprávněna vkročiti v trh, tj. žádati, aby prodávaný pozemek prodán byl jenom jí, ovšem za splnění podmínek nabízených třetím kupcem“<sup>1</sup>*. Toto právo retraktní nejprve konkurovalo právu předkupnímu. Ovšem v 19. století bylo toto retraktní právo podřazeno právu předkupnímu až nakonec úplně vymizelo. Co se týče předkupního práva ve 13. století, bylo využíváno v souvislosti s rodovým majetkem. Příkladem může být nedíl. V případě, kdy se nedíl prodával, mohl bývalý spolunedílník uplatnit své předkupní právo.

V 16. století, kdy na významu získávala města, bylo předkupní právo uplatňováno v příbuzenských vztazích. V této době bylo ovšem rozšířenější již zmiňované retraktní právo. Z této doby pochází retrakt rodinný, spoluvlastnický, sousedský, obcový a další.

---

<sup>1</sup> Sdružení pro Ottův slovník naučný, Praha Paseka, 2000, str. 607

První právní úpravu kde lze nalézt předkupní právo, nabízí až v roce 1811 Obecný zákoník občanský, kde bylo předkupní právo upraveno v osmi paragrafech. Jednalo se o § 1072 až 1079. Tato úprava pojednávala o předkupním právu smluvním, které bylo možné sjednat jako vedlejší úmluvu při smlouvě tržové. Zákonné předkupní právo nebylo v tomto zákoníku upraveno.

Zákonné předkupní právo se začalo vyskytovat až ve 20. století. Příkladem může být zákon č. 65/1936 Sb., o stavebním ruchu, kde bylo předkupní právo upraveno ustanovením § 53. Dále bylo předkupní právo upraveno v zákoně č. 88/1947 Sb., o právu stavby, v § 14.

Rakouský zákoník (Obecný zákoník občanský) byl roku 1950 nahrazen zákonem č. 141/1950 Sb., občanský zákoník. V tomto občanském zákoníku bylo smluvní předkupní právo silně zredukováno. Z původních osmi paragrafů bylo předkupnímu právu věnováno pouze pět paragrafů, a to §§ 375 - 379. Na druhou stranu se v této úpravě objevilo zákonné předkupní právo, které se vztahovalo ke spoluvlastnictví nebo bylo používáno jako předkupní právo vlastníka stavby ke stavebnímu pozemku a naopak. V důsledku upevňování socialistické moci bylo i v tomto zákoníku upřednostněno předkupní právo socialistických právnických osob před ostatními<sup>2</sup>.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, nahradil občanský zákoník z roku 1950. V tomto právním předpisu bychom úpravu předkupního práva hledali marně. Ustanovení o předkupním právu, jak o smluvním tak zákonném, zcela vymizela. Ovšem zřízení předkupního práva nebylo zcela vyloučeno. Bylo ho možné smluvně sjednat na základě § 51 občanského zákoníku.

Předkupní právo bylo začleněno do občanského zákoníku až novelou č. 509/1991 Sb., která nabyla účinnost dne 1.1.1992.

---

<sup>2</sup> § 280 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku

## Kapitola 3. Zákonné a smluvní předkupní právo – rozdíly

### 3.1. Obecně k předkupnímu právu

#### 3.1.1. Pojem předkupního práva

Než přistoupím k porovnávání zákonného a smluvního předkupního práva, je nutné vymezit pojem předkupního práva.

Předkupní právo představuje jedno z práv k věcem cizím. Jde o právní vztah, kde se vyskytují individuálně určené subjekty, na jedné straně oprávněný a na druhé povinný, ve kterém má oprávněný právo za určitých okolností nabýt věc jako první. Vždy se jedná o situaci, kdy povinný chce věc prodat nebo jiným způsobem zcizit, a současně je tento povinný zavázán nabídnout v takovémto případě danou věc oprávněnému a ten má možnost věc nabýt do vlastnictví.

Předkupní právo jako právní institut představuje prostředek, který zatěžuje právo vlastníka v jeho neomezené dispozici s majetkem. Toto omezení se vztahuje k možnosti převoditelnosti vlastnického práva na jakoukoli třetí osobu.

Jak již bylo uvedeno výše, zřízením předkupního práva je dána možnost oprávněnému nabýt věc od povinného pro případ, kdyby chtěl věc v budoucnu zcizit. Je ovšem pouze na vlastníkově kdy a jak a zda vůbec ke zcizení věci dojde. Z tohoto důvodu se zřízením předkupního práva neaktualizují okamžitě žádné povinnosti pro zavázaného. Povinný může věc užívat, požívat, brát z ní užítky, může ji dát do nájmu nebo do zástavy, může ji zhodnocovat i zničit. Zničením věci dochází k zániku předkupního práva.

V dnešní době existuje mnoho teorií, které se snaží určit podstatu předkupního práva. Některé z nich si dovoluji popsat níže.

#### a) Předkupní právo jako zákonná cese

Toto pojetí spatřuje podstatu předkupního práva v tom, že zákon dává možnost oprávněnému, aby zaujal místo třetí osoby tím, že předkupní právo uplatní. Tímto uplatněním tedy nahradí třetí osobu ve vzniklém právním vztahu. Nahrazením třetí osoby osobou oprávněnou dochází



k vyloučení třetí osoby z platně vzniklého právního vztahu. V dnešní době je tato teorie překonána, protože oprávněná osoba nenahrazuje třetí osobu ve vzniklém vztahu. Kdyby tomu tak bylo, došlo by k vyloučení kontraktační volnosti osob, které jednali o prodeji věci s povinným. Příkladem může být kupní smlouva, kterou uzavře třetí osoba s povinným. I v případě porušení povinnosti prodávajícím, smlouva zůstává platná a prodávající má povinnost z ní plnit, a to i v případě, kdy oprávněný své předkupní právo využije.

b) Předkupní právo jako smlouva o smlouvě budoucí

Zde je podstatou uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, kterou uzavírají strany smlouvy kupní. I toto pojetí je dnes překonáno. Není možné považovat předkupní právo jako smlouvu o smlouvě budoucí z toho důvodu, že ke vzniku předkupní práva stačí prohlášení jedné strany, není nutné spolupůsobení obou stran při uzavírání smlouvy. Není možné považovat prohlášení oprávněné osoby při využití svého předkupního práva za nabídku k uzavření smlouvy nebo za její přijetí. Další rozdíl je spatřován v ujednáních občanského zákoníku upravujících smlouvu o smlouvě budoucí<sup>3</sup>. Smlouva o smlouvě budoucí musí obsahovat dobu, do které bude uzavřena. U předkupního práva víme pouze to, že může být uplatněno tehdy, když chce vlastník věc prodat. Proto doba prodeje nemůže být stanovena.

c) Předkupní právo jako oferta

V tomto případě předkupní právo představuje pouze nabídku k uzavření kupní smlouvy. Tato nabídka je neodvolatelná a neomezená. Účinnosti nabude tehdy, když se povinný rozhodne věc prodat třetí osobě. V tomto případě se rozlišují dvě smlouvy. První z nich je smlouva o zřízení předkupního práva, která ovšem představuje jen nabídku zavázaného k uzavření kupní smlouvy. Druhá představuje výsledek přijetí nabídky, tedy první smlouvy. I v tomto případě lze namítat, že nelze učinit závaznou nabídku, která nebude mít jasný a zřejmý obsah.

---

<sup>3</sup> § 50 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku

Existuje ještě jedno pojetí, které kombinuje předkupní právo s ofertou. V tomto pojetí představuje předkupní právo závazek jedné strany (povinného) spočívající v tom, že druhá strana bude přednostním adresátem návrhu na uzavření smlouvy. Jde o závazek věc neprodat, aniž by byla nejprve nabídnuta oprávněnému. Tato teorie má zastání i v české judikatuře<sup>4</sup>.

- d) Předkupní právo jako právo jednostranným projevem vůle založit právní vztah

Toto pojetí spatřuje předkupní právo jako oprávnění jedné ze stran, která může svým jednostranným projevem vůle na základě předchozí smlouvy o zřízení předkupního práva způsobit vznik nového právního vztahu. Tento právní vztah má stejný obsah jako právní vztah obvykle založený kupní smlouvou. V takovémto případě dochází ke vzniku vztahu pouze na základě právního úkonu jedné strany. Dané oprávnění se ovšem opírá o předchozí dohodu obou stran.

- e) Předkupní smlouva jako smlouva dvakrát podmíněná

Podstata tohoto pojetí je spatřována v tom, že již sjednáním dohody o zřízení předkupního práva dochází k uzavření podmíněné kupní smlouvy. Kupní smlouva jako taková je podmíněna uzavřením kupní smlouvy s třetí osobou a dále je podmíněna uplatněním předkupního práva. Existují zde tedy dvě podmínky. Dochází k řetězení podmínek, kdy splnění druhé podmínky je podmíněno splněním podmínky první. Sjednáním předkupního práva dochází podle této teorie již k uzavření definitivní smlouvy. Podle současné právní úpravy neexistuje povinnost vlastníka uzavřít smlouvu s třetí osobou, proto se domnívám, že tato teorie je již překonána.

---

<sup>4</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18.10.2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99 ( R 72/2002): „*Pro posouzení toho, zda prodejem spoluvlastnického podílu nemovitosti bylo porušeno předkupní právo spoluvlastníka, není rozhodující, zda v době, kdy mu byl podíl nabídnut k výkupu, nabídl konkrétní zájemce o koupi prodávajícímu spoluvlastníku kupní cenu. Podstatné je porovnání ceny, případně dalších podmínek, za nichž došlo k prodeji jinému, s tím, za jakou cenu a za jakých dalších podmínek nabídl předtím povinný spoluvlastník prodej oprávněnému.*“

Z výše uvedených teorií si myslím, že nejbližší k definici toho, co je předkupní právo má teorie oferty jako závazek povinného spočívající v tom, že druhá strana bude přednostním adresátem návrhu na uzavření smlouvy.

Existují dvě různá hlediska předkupního práva. Jedním z nich je rozlišení předkupního práva na zákonné a smluvní. Dalším hlediskem je závaznost předkupního práva vůči třetím osobám. V tomto případě se rozlišuje předkupní právo závazkové, kterému se říká také osobní a věcné povahy.

Institut předkupního práva nikterak neodporuje čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, kde se upravuje možnost vyvlastnění a nucené omezení. Toto vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné jen ve veřejném zájmu, za náhradu a na základě zákona. Touto problematikou se zabýval Ústavní soud, který obdržel ústavní stížnost dne 27.12.2010, kde bylo uvedeno, že předkupní právo představuje porušení článku 11 a článku 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Předkupní právo omezení vlastnického práva nepředstavuje, pouze upravuje postup, na základě kterého může dojít ke zcizení věci, ke které se předkupní právo vztahuje. Z tohoto důvodu nedochází k omezení vlastnického práva, protože vlastník může věc držet, požívat, užívat, brát z něj užitky. Předkupním právem je pouze upraven postup dobrovolného převodu vlastnického práva. K této problematice se vyjádřil i Ústavní soud, který zamítl<sup>5</sup> ústavní stížnost proti usnesení Nejvyššího soudu<sup>6</sup> i proti rozsudku Nejvyššího soudu<sup>7</sup>. Ústavní soud konstatoval, že není součástí obecné soudní soustavy a tudíž mu nepřísluší právo dozoru nad rozhodováním obecných soudů. Ústavní soud je oprávněn zasáhnout pouze tehdy, jedná-li se o porušení ústavně zaručených práv a svobod. Vzhledem k tomu, že výše uvedené usnesení i rozhodnutí je řádně odůvodněno a také je uvedeno, jakými úvahami se Nejvyšší soud při rozhodování řídil, není možné usnesení a rozhodnutí zrušit. Pokud by tedy předkupní právo jako takové bylo porušením základních práv a svobod, poté by ústavní stížnost nezamítl.

---

<sup>5</sup> Usnesení Ústavního soudu ze dne 27.1.2011, sp. zn. III. ÚS 3688/10

<sup>6</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6.10.2010, sp. zn. 22 Cdo 1917/2010

<sup>7</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.10.2008, sp. zn. 22 Cdo 2408/2007

### 3.1.2. Subjekty předkupního práva

Předkupní právo má dva subjekty. Jedním z nich je osoba oprávněná, která může využít předkupního práva v případě prodeje věci a druhým z nich je osoba povinná, která má povinnost věc nabídnout oprávněnému ke koupi v případě, že bude chtít danou věc prodat. Zákon nerozlišuje, jestli je subjektem právnická nebo fyzická osoba. Může se ovšem vyskytnout situace, kdy bude existovat více osob oprávněných nebo povinných. Více subjektů se vyskytuje převážně ve spoluvlastnických vztazích.

### 3.1.3. Předmět předkupního práva

Předkupní právo může být sjednáno ke všem věcem, které lze převést kupní smlouvou<sup>8</sup>. To znamená, že věci, které jsou způsobilé být předmětem kupní smlouvy, mohou být předmětem dohody o předkupním právu. Z toho vyplývá, že se může jednat o věci movité, nemovité a podnik představující věc hromadnou.

Nejen věc jako celek může být předmětem dohody o předkupním právu, ale také části věci<sup>9</sup>. Stejně tak může být předmětem ideální část věci a reálná část věci<sup>10</sup>. Je-li předmětem předkupního práva reálná část věci, podmínkou k tomu, aby tato část mohla být předmětem, musí být věc dělitelná s tím, že rozdělení věci nesmí změnit podstatu věci nebo zhoršit vlastnosti věci. Takovouto reálnou částí může být část podniku nebo byty a nebytové prostory, dále může být reálnou částí i vymezená část pozemku, která má jedno parcelní číslo.

### 3.1.4. Obsah předkupněprávního vztahu

Obsahem jsou vzájemná práva a povinnosti povinné a oprávněné osoby. Obsah tohoto vztahu je závislý na tom, v jaké fázi se stany nacházejí. Zda se jedná o

---

<sup>8</sup> § 602 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku

<sup>9</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 19.12.2002, sp. zn. 30 Cdo 1268/2002: „*Může-li proto dát vlastník do zástavy celou věc, je v tom obsaženo i jeho právo zastavit i část věci. Tuto možnost pak nevylučuje žádný právní předpis. Takovéto možné omezení nevyplývá ani z povahy a logiky věci*“.

<sup>10</sup> Knappová, M., Švestka J. a kol., Občanské právo hmotné II., 3. Vydání, Praha ASPI Publishing, 2002, str. 170

práva a povinnosti před uplatněním předkupního právo nebo práva a povinnosti spojené s uplatněním předkupního práva.<sup>11</sup>

*„Práva a povinnosti z předkupního právního vztahu se stávají aktuálními, neboli lze je vykonat (realizovat) v případě, že zavázaná osoba chce věc prodat, resp. zcizit jiným způsobem, pro který bylo oprávněné osobě předkupní právo vyhrazeno.“<sup>12</sup>*

### **3.2. Zákonné předkupní právo**

Stěžejní úpravou zákonného předkupního práva je § 140 občanského zákoníku, kde se upravují vztahy spoluvlastníků. Zákonné předkupní právo je dále spojeno se vztahy vlastníka a nájemce věci a dále v některých případech, kde se vyskytuje zvláštní zájem státu na vlastnictví věci<sup>13</sup>. Jedná se o kulturní památky, nezastavěné pozemky ležící mimo sídelní útvary na území národních parků, národní přírodní rezervace, národní přírodní památky.

Nejvyšší soud rozsudkem ze dne 25.8.2003, sp. zn. 33 Odo 178/2003, judikoval *„nejen v případech smluvního předkupního práva, nýbrž podpůrně všude tam, kde zákonem stanovené předkupní právo neobsahuje úpravu“*. Na základě tohoto názoru je zřejmé, že v případě neexistence odlišné zákonné úpravy se analogicky k zákonnému předkupnímu právu použijí ustanovení týkající se smluvního předkupního práva, která jsou upravena v § 602 a násl. občanského zákoníku.

Nejdůležitějším znakem zákonného předkupního práva je forma vzniku. Zákonné předkupní právo vzniká přímo ze zákona, nikoli smlouvou mezi stranami.

Smysl je spatřován v omezení práv jednotlivce spojených s nakládáním se svým majetkem. Tento názor byl také vysloven Nejvyšším soudem, který uvedl, že *„předkupní právo je prostředkem omezujícím právo spoluvlastníka v jeho dispozici*

---

<sup>11</sup> Svoboda, L., Předkupní právo, 1. vydání, Praha, C.H.Beck, 2005, str. 62 a násl.

<sup>12</sup> Jehlička, O. Švestka, J., Nad předkupním právem, Právní rozhledy, 1994, roč. 2, č. 5, str. 163

<sup>13</sup> Surgová, M., Předkupní právo, Linde Praha, a.s., 2008, str. 56

s majetkem“<sup>14</sup>. Toto omezení dispozice s majetkem se uplatní pouze v tom případě, pokud by vlastník věci měl v úmyslu danou věc úplatně převést. V případě, že by se jednalo o převedení movité nebo nemovité věci darovací smlouvou, toto omezení by nemohlo být uplatněno oprávněnou osobou. Na základě tohoto názoru Městského soudu v Praze<sup>15</sup> je zřejmé, že se nejedná o omezení dispozičního práva vlastníka, ale pouze o relativní omezení smluvní volnosti, která je spatřována v právu oprávněného k přednostní koupi.

Účinností novely občanského zákoníku přestal být spoluvlastník omezen souhlasem ostatních spoluvlastníků v případě, že by chtěl převést svůj podíl na věci. Touto novelou spoluvlastník již není omezen ostatními spoluvlastníky pro případ, že by se rozhodl svůj podíl převést. Spoluvlastník tedy může převést svůj podíl nejen na ostatní spoluvlastníky, ale také na třetí osoby. Co se týče závazku z předkupního práva, vlastník je omezen tím, že je mu uložena povinnost k oznámení úplatného převodu a dále musí nejprve umožnit přednostní koupi ostatním spoluvlastníkům. Pouze v jednom případě vlastník podílu na věci nemá povinnost oznámit ostatním spoluvlastníkům o úplatném převodu nebo nabídnout svůj podíl na věci k přednostní koupi. Jedná se o převedení věci nebo podílu na věci na osobu blízkou. Osoba blízká je upravena v § 116 občanského zákoníku.

Jak již bylo zmíněno, v dnešní době převládá názor, že zákonné předkupní právo zavazuje spoluvlastníka pouze v případě úplatného převodu. Ovšem i zde se vyskytuje výjimka spočívající v úplatném převodu na osoby blízké<sup>16</sup>. Vztah zákonného předkupního práva a darovací smlouvy je velmi problematický. Domnívám se, že i přes názor Nejvyššího soudu, který stanovil, že předkupní právo se užije pouze v souvislosti s kupní smlouvou<sup>17</sup>, já jsem toho názoru, že zákonodárce měl v úmyslu upravit postavení všech spoluvlastníků tak, aby si byli rovni. Tato rovnost není dodržena v případě, že dojde k darování podílu vlastníka jinému spoluvlastníkovi nebo třetí osobě. Co se týče jiného spoluvlastníka, zde je tato

---

<sup>14</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18.10.2001, sp.zn. 25 Cdo 2764/99

<sup>15</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze, sp. zn. 33 Ca 207/1993

<sup>16</sup> Ježek, M., Bezúplatný převod (darování) a předkupní právo dle § 140 občanského zákoníku, Právní rozhledy, 2003, roč. 11, č. 3, str. 112 - 119

<sup>17</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20.10.2008, sp. zn. 22 Cdo 2408/2007, které stanovilo: „Konečně vztážením principů předkupního práva i na darovací smlouvy je v rozporu s podstatou darování; jeho výsledkem by bylo darování věci někomu, koho dárce obdarovat nechce, a nebylo by tak již možno mluvit o (dobrovolném) darování, ale o nuceném bezúplatném převodu.“

nerovnost do očí bijící. Tento spoluvlastník nabude další podíl na věci, tím se může stát majoritním vlastníkem a minoritní vlastník nemá možnost tento úkon rozporovat. Pouze jedním způsobem by mohl minoritní vlastník napadnout darovací smlouvu, a to zjevnou účelovostí darování. Ovšem zde je problém tuto účelovost prokázat. Proto se domnívám, že tímto darování je minoritní vlastník určitým způsobem zkrácen na svých právech. Podle mého názoru je zde institut zákonného předkupního práva spoluvlastníků hlavně k tomu, aby si tito spoluvlastníci byli rovni, měli stejná práva a povinnosti s tím, že pokud by došlo k jakési změně postavení, poté by tato rovnost mohla být silně narušena. Toto vyplývá již ze skutečnosti, že majoritní vlastník může minoritnímu určovat pravidla, co smí a co nesmí, aniž by měl minoritní vlastník možnost nastalou situaci nějakým způsobem změnit. Tímto způsobem dochází ke snižování právní jistoty ostatních spoluvlastníků, protože tito spoluvlastníci nemohou vědět (pokud nemají advokáty), že předkupní právo se nevztahuje na situace darování. V souvislosti s tímto lze namítat, že v případě, kdy se z jednoho spoluvlastníka stane majoritní spoluvlastník, může si diktovat podmínky chodu daného pozemku nebo dané nemovitosti a ostatní minoritní spoluvlastníci se nemohou domoci toho, aby v tomto jednání majoritní spoluvlastník nepokračoval. Stejný postoj zaujímají také JUDr. Švestkou spolu s JUDr. Mikešem, kteří tvrdí, že v případě, kdy má být převeden spoluvlastnický podíl darováním jiné osobě než je osoba blízká, poté by měl mít oprávněný spoluvlastník právo domáhat se relativní neplatnosti převádějícího právního úkonu<sup>18</sup>. Tento postoj potvrzuje mé stanovisko týkající se zvýhodnění určitého spoluvlastníka na úkor ostatních. Ovšem Nejvyšší soud shledává podstatu předkupního práva u darovací smlouvy odlišně. Názor Nejvyššího soudu spočívá v tom, že vztah předkupního práva k darovací smlouvě by byl v rozporu s podstatou darování. Toto předkupní právo náleží spoluvlastníkovi v případě, že by se rozhodl svůj spoluvlastnický podíl prodat, nikoliv darovat. Definice předkupního práva se vyskytuje v § 602 odst. 1 občanského zákoníku, ze kterého jasně vyplývá, že předkupní právo se použije tehdy, pokud by se vlastník věci rozhodl danou věc prodat. I z gramatického pojetí je zřejmé, že předkupní právo se použije pouze v případě, kdy se bude jednat o koupi dané věci a ne v případě darování.

---

<sup>18</sup> Švestka, J., Mikeš, J., Znovu k zákonnému předkupnímu právu podílových spoluvlastníků, Právní rozhledy, 2009, roč. 17, č. 11

Zákonné předkupní právo představuje věcné právo, které vyplývá přímo ze zákona. Toto zákonné předkupní právo proto nemusí být vloženo do katastru nemovitostí, který by mu až následně propůjčil věcněprávní povahu. Tento náhled byl vyjádřen v souvislosti s předkupním právem uplatňujícím se mezi spoluvlastníky<sup>19</sup>. Na základě tohoto názoru je zřejmé, že zákonné předkupní právo bude vždy pouze věcné. V případě, že dojde k porušení tohoto předkupního práva spoluvlastníka při převodu spoluvlastnického podílu, je tento úkon považován za relativně neplatný podle § 40a občanského zákoníku. Pokud by toto porušení bylo projednáváno ještě v průběhu zápisu do katastru nemovitostí, je katastr nemovitostí povinen řízení o povolení vkladu přerušit do doby, než bude spor vyřešen. Rozhodnutím, kterým se daný spor spočívající v porušení výkonu předkupního práva vyřeší, je katastrální úřad vázán.

Pokud dojde k porušení zákonného předkupního práva, to znamená, že povinný převedl věc, na kterou se vztahuje předkupní právo, aniž by oprávněný mohl toto právo uplatnit, může se oprávněný domáhat, aby mu věc byla nabídnuta ke koupi, nebo mu zůstane předkupní právo zachováno. V některých případech se oprávněný může dále domáhat relativní neplatnosti převodu vlastnictví. Této relativní neplatnosti se může domáhat oprávněný v případě, pokud se jedná o zákonné předkupní právo mezi spoluvlastníky a dále v případě, že se jedná o kulturní památky a oprávněným je zde stát.

### 3.2.1. Zákonné předkupní právo jako právo spoluvlastníků

Úpravu zákonného předkupního práva týkající se spoluvlastnických vztahů lze nalézt v § 140 občanského zákoníku, kde spoluvlastníci mají možnost využít tohoto práva k převáděnému spoluvlastnickému podílu. Výjimkou je případ, kdy se spoluvlastnický podíl převádí na osobu blízkou. V takovém případě by ostatní spoluvlastníci nemohli tohoto práva využít.

Osoba blízká je definována v § 116 občanského zákoníku. Jedná se o příbuzného v řadě přímé, sourozence a manžela. Dále jsou to osoby v poměru

---

<sup>19</sup> Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M., a kol., Občanský zákoník, Komentář, 9. vydání, str. 897



rodinném nebo obdobném, pokud újma, kterou by utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pocítovala jako vlastní. Toto pojetí osoby blízké bylo dále rozšířeno judikaturou. Nejvyšší soud vydal dne 29.4.2004 rozhodnutí, kde judikoval, že: *„Vkládá-li spoluvlastník spoluvlastnický podíl k nemovitosti do společnosti s ručením omezeným, jejímž je společníkem, jde ve smyslu § 140 občanského zákoníku o převod spoluvlastnického podílu na osobu jemu blízkou<sup>20</sup>.“*

V dnešní době panuje otázka nad tím, co je myšleno převodem podle § 140 občanského zákoníku. Převod obecně představuje jakýkoliv úkon, kterým dojde ke změně vlastnictví v případě, že tento úkon je učiněn z vůle vlastníka. Odborníci se shodli na výkladu, že se jedná pouze o úplatný převod, který byl odůvodněn tím, že zákonodárce označením jako předkupní stanovil, že toto právo může být uplatněno pouze v případě, kdy by se jednalo o převod úplatný. S tímto názorem ovšem nesouhlasí JUDr. Karel Eliáš, který vyslovil názor, že *„i v případě, že spoluvlastník převádí podíl darem, náleží ostatním spoluvlastníkům zákonné předkupní právo a mají právo věc vykoupit za obecnou cenu.“<sup>21</sup>* Dále vyslovil názor, že *„odkaz zákona na předkupní právo přece nemá souvislost, zda osoba povinná z předkupního práva zcizuje spoluvlastnický podíl za úplatu nebo bezplatně, ale s tím, že ostatní spoluvlastníci mají právo si spoluvlastnický podíl přednostně koupit.“<sup>22</sup>* Tímto názorem se rozporuje výklad, kterým se předkupní právo vztahuje pouze k úplatnému převodu. Můj názor je takový, že předkupní právo by se mělo vztahovat i na bezúplatný převod, jelikož tímto bezúplatným převodem dochází ke změně spoluvlastnických vztahů.

Judikatura dále stanovila, že za úplatný převod je možno považovat také vklad do obchodní společnosti. V rozhodnutí ze dne 26.4.2001 Nejvyšší soud judikoval, že smlouva, na základě které se uskutečňuje vklad, má charakter kupní smlouvy s tím, že kupní cena, která je v této smlouvě stanovena, představuje vklad společníka do obchodní společnosti<sup>23</sup>. Na základě tohoto názoru týkající se vkladu

---

<sup>20</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29.4.2004, sp. zn. 22 Cdo 1836/2003

<sup>21</sup> JUDr. Karel Eliáš, O zákonném předkupním právu spoluvlastníků, Právní rozhledy, 2009, roč. 17, č. 5, str. 156

<sup>22</sup> JUDr. Karel Eliáš, O zákonném předkupním právu spoluvlastníků, Právní rozhledy, 2009, roč. 17, č. 5, str. 156

<sup>23</sup> Tento názor byl judikován v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26.4.2001, sp. zn. 22 Cdo 1143/2000 takto: *„Smlouva, kterou se uskutečňuje vklad, má charakter kupní smlouvy, kdy sjednaná*

společníka do obchodní společnosti, Nejvyšší soud judikoval, že v případě, kdy společník obchodní společnosti vloží svůj spoluvlastnický podíl k nemovitosti do obchodní společnosti s ručením omezeným s tím, že tento svůj spoluvlastnický podíl nenabídl k odkoupení ostatním spoluvlastníkům, porušil svou povinnost vyplývající z předkupního práva ostatních spoluvlastníků<sup>24</sup>. Na základě tohoto rozhodnutí by vlastník spoluvlastnického podílu měl nejprve nabídnout svůj podíl ke koupi ostatním spoluvlastníkům, a pokud by spoluvlastníci ve lhůtě neprojevíli zájem, poté může vlastník tento podíl vložit do obchodní společnosti. Tohoto předkupního práva se nemohou domoci spoluvlastníci, pokud by pro vlastníka spoluvlastnického podílu, společnost, do které chce tento podíl vložit, představovala osobu blízkou.

V poslední větě § 140 občanského zákoníku je zakotven způsob výkonu předkupního práva za předpokladu, že ostatní spoluvlastníci, nebo alespoň dva spoluvlastníci uplatňují své předkupní právo k převáděnému podílu. Postup v takovém případě je odvislý od schopnosti spoluvlastníků se dohodnout. Pokud jsou schopni se dohodnout, mohou si sami určit, jak velké podíly každému spoluvlastníkovi připadnou nebo se mohou dohodnout tak, že předkupní právo uplatní pouze jeden z nich. Pokud dohoda není možná, spoluvlastníci vykoupí podíl poměrně podle velikosti svých podílů.

Dohodou si mohou spoluvlastníci upravit i situaci, kdy každý může svůj spoluvlastnický podíl převést na třetí osobu. V takovém případě se žádný z nich následně nemůže domáhat neplatnosti převodu podílu z titulu porušení předkupního práva<sup>25</sup>. Nejvyšší soud zde stanovil: „Podle ustálené judikatury soudů naléhavý právní zájem na určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo ohroženo právo žalobce nebo kde by se bez tohoto určení jeho právní postavení stalo nejistým.“ V tomto případě je jasné, že k ohrožení práva žalobce nemohlo dojít, protože žalobce s upravením spoluvlastnických vztahů týkajících se nevyužití předkupního práva souhlasil.

---

*kupní cena představuje vklad společníka do obchodní společnosti, a proto nedochází k jejímu proplacení.“*

<sup>24</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.4.2001, sp. zn. 22 Cdo 1143/2000 stanovil: „Vloží-li spoluvlastník – společník obchodní společnosti svůj spoluvlastnický podíl k nemovitosti do obchodní společnosti s ručením omezeným, aniž by spoluvlastnický podíl nabídl k odkoupení ostatním spoluvlastníkům, porušil svou právní povinnost, která mu vyplývá z předkupního práva ostatních spoluvlastníků.“

<sup>25</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13.5.2003, sp. zn. 22 Cdo 446/2002

Spoluvlastníci si mohou také upravit zřízení předkupního práva na bezúplatný převod na jiného. Takové předkupní právo musí být zvlášť smluveno. Pokud spoluvlastník poruší předkupní právo ostatních spoluvlastníků, mohou tito spoluvlastníci uplatnit své předkupní právo aniž by jim bylo nabídnuto, mohou podat návrh soudu na určení povinnosti uzavřít kupní smlouvu. Tento návrh může směřovat proti původnímu vlastníkovi (povinnému) v případě, že ještě nedošlo k převodu věci nebo proti novému vlastníkovi podílu, pokud k převodu věci již došlo. Příkladem mohu uvést převod nemovitosti. Pokud spoluvlastníci zjistí, že nemovitost byla prodána, aniž by jim byla nejprve nabídnuta ke koupi a ještě nedošlo k zápisu do katastru nemovitostí, mohou podat návrh soudu proti původnímu vlastníkovi. Pokud již byl proveden vklad do katastru nemovitostí o tom, že došlo k převodu, poté návrh, který se zašle soudu, bude směřovat proti tomuto novému vlastníkovi.

### 3.2.2. Zákonné předkupní právo nájemce na přednostní nabytí bytu

V zákoně č. 72/1994 Sb. jsou upraveny spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům.

Tento zákon upravuje vztah vlastníka bytu a jeho nájemce. Vlastník bytu podle tohoto zákona má povinnost nabídnout převod bytu nejprve svému nájemci v případě, že se jedná o fyzickou osobu. Pokud tento nájemník převod odmítne, může vlastník byt prodat třetí osobě. Pokud je vlastníkem bytu obec, musí nejprve informovat o převodu na úřední desce alespoň patnáct dnů před rozhodnutím zastupitelstva obce.

Nabídka k převodu vlastnického práva k bytu se neliší od jiných nabídek. Musí splňovat náležitosti podle § 43a občanského zákoníku a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. V případě přijetí takovéto nabídky, vzniká smlouva o převodu bytu. Nájemce může napadnout platnost nabídky u soudu formou určovací žaloby. Po dobu, než soud rozhodne o této žalobě je pozastavena lhůta k přijetí nabídky<sup>26</sup>.

---

<sup>26</sup> § 22odst. 8 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

Lhůta k přijetí nabídky je stanovena na šest měsíců od jejího doručení. Do uplynutí těchto šesti měsíců vlastník nemůže tento byt převést na třetí osobu. Pokud by tak učinil, jednalo by se o porušení zákona a takový úkon by byl neplatný.

V § 22 je upraven postup při převádění vlastnictví bytu. V prvním odstavci je upravena tzv. první nabídka sui generis, která spočívá v tom, že pokud by se vlastník bytu rozhodl daný byt prodat, má povinnost nabídnout ho nejprve nájemci. Pokud nájemce do šesti měsíců od doručení nabídky neprojeví zájem o byt, může být převeden třetí osobě. Druhý odstavec představuje právo na přednostní nabytí bytu, které se podobá předkupnímu právu podle občanského zákoníku. V tomto odstavci je výslovně uvedeno, že pokud nájemce projeví zájem o nabytí daného bytu, poté se má postupovat podle § 606 občanského zákoníku. Dalším možným odkazem na předkupní právo upravené v občanském zákoníku můžeme shledat v závěru § 22 odst. 2, kde se výslovně odkazuje na § 603 odst. 3 občanského zákoníku. Shodné znaky můžeme spatřovat i v náležitostech nabídky podle § 22 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, které jsou shodné s § 605 občanského zákoníku.

Forma nabídky musí být vždy písemná. Musí obsahovat veškeré podmínky převodu. V případě, že by nabídka neobsahovala některé z podstatných náležitostí, mohl by se nájemce domáhat její neplatnosti podle § 39 občanského zákoníku.

Nájemce, který v tomto vztahu vystupuje jako oprávněný, v případě, že dojde k porušení přednostního práva, se může na nabyvateli domáhat, aby mu byl byt nabídnut ke koupi, nebo bude předkupní právo zachováno. Tento postup vyplývá z § 603 odst. 3 občanského zákoníku. V případě, že nový vlastník bytu nebude souhlasit s uplatněním přednostního práva a nedojde k převedení bytu za shodných podmínek jako když tento vlastník daný byt koupil, poté se může nájemník obrátit na soud. Soud rozhoduje na základě § 161 občanského soudního řádu, kde je soudním rozhodnutím nahrazen projev vůle třetí osoby k převodu bytu. K tomu, aby bylo možno postupovat podle tohoto ustanovení je zapotřebí, aby k převodu bytu nedošlo více jak před třemi lety. Pokud by tříletá lhůta uplynula, poté je výše uvedený nárok promlčen.

K porušení přednostního práva na nabytí bytu nájemníka dojde tím, že nabídka nebude učiněna řádně, vlastník vůbec neposkytne nabídku nájemníkovi nebo

převede byt na třetí osobu za výhodnějších podmínek pro tuto třetí osobu. Vlastník bytu má povinnost nabídnout převod bytu nájemníkovi vždy, když třetí osoba projeví zájem o koupi bytu<sup>27</sup>.

Pronajímatel má tedy na základě výše uvedených skutečností povinnost nabídnout nájemci byt podle § 22 odst. 1. To znamená, že nájemce má lhůtu 6 měsíců na to, aby přijal řádně nabídnutou nabídku. V případě, že v této lhůtě nájemce nabídku nevyužije, má nájemce možnost využít po dobu jednoho roku od uplynutí šestiměsíční lhůty právo na přednostní nabytí bytu. Pokud nájemce projeví zájem o koupi daného bytu, má lhůtu tři měsíce ode dne doručení nabídky k uzavření smlouvy o převodu bytu. Tento postup představuje určité „předkupní právo“ nájemníka k uzavření smlouvy o převodu bytu.

K zániku práva na přednostní nabytí bytu dochází uplynutím jednorocní lhůty uvedené v § 22 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů. Tato roční lhůta může být zkrácena v případě, pokud by byla učiněna druhá nabídka, ve které by byla stanovena lhůta k přijetí další tři měsíce. V takovém případě může být roční lhůta o dané tři měsíce zkrácena. Právo jako takové nájemci bytu na přednostní nabytí bytu skutečně zaniká až převodem bytu na třetí osobu. Pokud nedojde k převodu bytu na třetí osobu, musí vlastník bytu učinit znovu novou nabídku nájemníkovi.

Výjimku z takového postupu poskytuje § 5 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů. Podle tohoto ustanovení není možné, na základě dohody spoluvlastníků nebo rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nebo rozhodnutím soudu o vypořádání společného jmění manželů, nabytí do vlastnictví byt, který užívá nájemník, za předpokladu, že nájemník je fyzická osoba. V případě, že by nájemníkem byla fyzická osoba, nebylo by možné, aby došlo k přeměně společného jmění manželů a podílového spoluvlastnictví na bytové vlastnictví. Na základě této problematiky Ústavní soud judikoval<sup>28</sup>, že smyslem ustanovení § 5 odst. 5 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, je ochrana nájemníků, která je spatřována v tom, že nájemník nemůže být zkrácen na svých právech v podobě odepření možnosti uplatnit

---

<sup>27</sup>Jehlička, O., Švestka, J., Nad předkupním právem, Právní rozhledy, 1994, roč. 2, č. 5, str. 167

<sup>28</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 13.3.2001, sp. zn. P1 ÚS 51/2000 kterým bylo stanoveno: „Smyslem tohoto ustanovení, ač si lze představit ustanovení lépe odpovídající koncepci zákona, je legitimní ochrana nynějších nájemníků, spočívající v tom, že byt musí být přednostně nabídnut tomuto nájemníku.“

přednostního nabytí bytu tím, že se podílové spoluvlastnictví nebo společné jmění manželů rozdělí.

Názorný příklad takovéto ochrany nájemníků může být spatřován při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Postup při zrušení spoluvlastnictví upravuje občanský zákoník v § 142. Na základě tohoto ustanovení po podání návrhu příslušnému soudu, se musí soud pokusit nejprve věc rozdělit. Pokud by takové rozdělení nebylo možné, byla by věc přikázána jednomu ze spoluvlastníků s tím, že spoluvlastník o danou věc musí projevit zájem. V případě, že by žádný ze spoluvlastníků zájem neprojevil, nařídil by soud prodej věci. Pokud by se jednalo o budovu, která je danou věcí, o kterou se jedná, může být rozdělena na bytové jednotky, kdy každý spoluvlastník na základě účelu dostane počet jednotek podle velikosti podílů. Tento postup ovšem není možný podle § 5 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů. Rozdělení podle tohoto ustanovení by nebylo možné z důvodu existence práva nájemce na přednostní nabytí bytu. Z tohoto důvodu by nebylo možné jednotky rozdělit a budova jako celek by musela být nejprve nabídnuta nájemci. Na základě tohoto případu je zřejmé, že existuje rozpor mezi postupem podle občanského zákoníku se zákonem o vlastnictví bytů. Pokud by byl výše uvedený návrh na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví podán příslušnému soudu, pravděpodobně by nedošlo k jeho zamítnutí. Pouze důvody zvláštního zřetele mohou způsobit zamítavé stanovisko soudu k návrhu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Kdyby do takovýchto důvodů byly zahrnuty i vztahy pronajímatele s nájemcem, poté by nejprve musela být celá budova prodána, aby bylo zachováno právo nájemníka. Jelikož je takový postup absurdní, návrh na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví by zamítnut nebyl.

### 3.2.3. Předkupní právo státu

I stát jako subjekt právních vztahů může nabýt předkupního práva, a to jak zákonného tak smluvního. Co se týče zákonného předkupního práva, stát zde vystupuje prostřednictvím orgánů obce nebo kraje.

Zákonné předkupní právo, jak již bylo řečeno, vzniká na základě zákona. Okruh předkupního práva státu je zaměřen na věci, které mají vysokou společenskou

hodnotu s tím, že nad takovou věcí si chce ponechat určitý vliv. V takovémto případě představuje předkupní právo určitou ochranou funkci.

Předkupním právem, kdy si stát ponechává určitý vliv je zde považováno právo státu na přednostní koupi kulturních památek. Toto právo je upraveno v § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

V § 13 je upraven postup vlastníka, který se rozhodne danou kulturní památku prodat. Je zde stanovena povinnost tohoto vlastníka nejprve písemně nabídnout danou kulturní památku ministerstvu kultury k úplatnému nabytí. Zde stát vystupuje prostřednictvím ministerstva kultury, které danou nabídku obdrží. V případě, že nabídku přijme, stává se kulturní památka vlastnictvím státu. Předmětem předkupního práva podle ustanovení § 13 na přednostní koupi kulturní památky jsou pouze movité kulturní památky a dále movité nebo nemovité národní kulturní památky. I v tomto případě existuje výjimka kdy vlastník kulturní památky nemá povinnost písemně nabídnout kulturní památku ministerstvu. Jedná se o případ, kdy vlastník převádí danou památku osobě blízké nebo na spoluvlastníky. Pokud se převádí památka na jinou osobu než je osoba blízká, musí být nejprve nabídnuta ministerstvu kultury. Tuto povinnost nabídky má každý vlastník památky. Zde má určité privilegium stát, pokud je vlastník dané kulturní památky. Stát totiž nemusí nabídnout v případě prodeje tuto památku k předběžnému prodeji<sup>29</sup>.

Pokud stát nevyužije nabídky, která mu byla písemně doručena vlastníkem kulturní památky, předkupní právo státu zaniká. Poté, co dojde k převodu vlastnictví na třetí osobu, státu znovu vzniká možnost využití předkupního práva v případě, že tato třetí osoba se rozhodne kulturní památku prodat.

Další typ předkupního práva státu je upraven v § 61 odst. 1 zákona č. 14/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Stát zde má předkupní právo k pozemkům, které leží mimo sídelní útvary na území národních parků, národních přírodních rezervací a národních přírodních památek a k pozemkům, které souvisejí s jeskyněmi<sup>30</sup>. Vlastníci v případě, že by se rozhodli takovýto pozemek prodat, jsou povinni přednostně nabídnout pozemek orgánu ochrany přírody. Pokud orgán ochrany

---

<sup>29</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 15.5.1995, sp. zn. 15 Co 790/1994

<sup>30</sup> Surgová, M., Předkupní právo, Linde Praha, a.s., 2008, str. 56

přírody písemně do 60 dnů od doručení nabídky tuto nabídku nepřijme, může vlastník pozemek převést na třetí osobu. I v tomto případě se musí jednat o úplatný převod. Pokud by se jednalo o darování, předkupní právo by zde nebylo možno uplatnit.

Stát může využít předkupního práva i na základě zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. V tomto zákoně je upraven postup při převodu zemědělské a lesní půdy. Osoby, na které lze tyto půdy převést jsou vymezeny v § 4 zákona č. 95/1999 Sb. Pozemek může být převeden pouze na základě písemné žádosti, která směřuje k Pozemkovému fondu, který daný pozemek spravuje. V § 5 je uvedeno, že Pozemkový fond může převést pozemek pouze na osobu, která je stanovena v tomto zákoně. Osobou, která písemně požádá Pozemkový fond, může být obec, vlastník nebo spoluvlastník budovy. Dále to může být veřejná výzkumná instituce a nájemce pozemku v chatové nebo zahrádkové oblasti.

V případě, že o převod požádá více osob, zákon stanoví pořadí, ve kterém se postupně uspokojí žadatelé. Nejprve bude vyhověno uživateli pozemku v chatové nebo zahrádkové oblasti. V případě, že takoví uživatelé nejsou, uspokojí se nejprve vlastníci budovy nebo nemovitostí a nakonec obec.

Pokud jedinou osobou, která požádá o převod pozemku, je obec, musí Pozemkový fond pozemek nejprve nabídnout oprávněným osobám podle § 1 odst. 2 písm. a) z. č. 95/1999 Sb. Tato povinnost Pozemkového fondu je stanovena v § 5 odst. 3.

Dalšími osobami, které mohou požádat Pozemkový fond o převod pozemku, jsou podle § 6 vlastníci nebo spoluvlastníci sousedícího pozemku. Zde je stanoveno určité omezení spočívající ve výměře převáděného pozemku. Výměra nesmí přesáhnout 10 % výměry sousedícího pozemku.

V případě, že Pozemkový fond již nechce nadále vlastnit daný pozemek, může prostřednictvím vyvěšení oznámení Pozemkového fondu na úřední desce obce, kde se daný pozemek nachází tento pozemek prodat. V takovémto případě podle § 7 může být pozemek prodán samostatně hospodařícím rolníkům, společníkům



obchodních společností nebo členům družstva. Tyto oprávněné osoby musí provozovat zemědělskou výrobu minimálně tři roky s podmínkou, že tuto práci vykonávají na pozemcích, které spadají pod katastrální území obce nebo pod sousedící katastrální území, do něhož spadají pozemky určené k prodeji.

Pozemek může být dále prodán fyzické osobě, která je občanem České republiky nebo občanem jiného členského státu Evropské unie. Tato osoba musí splňovat podmínky podle § 4 odst. 1 zákona č. 95/1999 Sb. Těmito podmínkami jsou přede vším průkaz o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu ES, tato osoba musí být vedena v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu s rozšířenou působností. Dále musí mít trvalý pobyt na území České republiky minimálně na 3 roky. K tomu, aby fyzická osoba mohla koupit takovýto pozemek, musí dále vlastnit alespoň 10 ha půdy v katastrálním území obce nebo v sousedícím katastrálním území, kde se nacházejí pozemky určené k prodeji.

V případě, že k prodeji podle § 5 – 7 z. č. 95/1999 Sb. nedojde, Pozemkový fond může tyto pozemky převést v obchodní veřejné soutěži podle § 8.

Pokud třetí osoba takto koupí pozemek, stát má na základě § 10 předkupní právo k pozemku. Jedná se o právo věcné, proto se vztahuje i na jiné způsoby zcizení než prodejem. Tímto právem vzniká také vlastníkovu pozemku předkupní povinnost spočívající v povinnosti nabídnout pozemek státu ke koupi v případě, že se vlastník pozemku rozhodne tento pozemek zcizit s tím, že cena bude shodná jako v době, kdy daný pozemek odkoupil. Tato cena je tedy stanovena už tím, že vlastník pozemek za danou hodnotu pořídil.

Pokud by nastala situace, že vlastník pozemku, osoba, která získala pozemek od státu, znemožní státu uplatnit předkupní právo a prodá pozemek třetí osobě za cenu tržní, poté se může stát prostřednictvím Pozemkového fondu domáhat převodu pozemku za cenu, za kterou jej převedl. Třetí osobě tímto vznikne škoda, proto se může domáhat na náhradu škody u soudu vůči osobě, která jí pozemek převedla. Tato škoda se rovná rozdílu mezi cenou, kterou třetí osoba zaplatila povinnému a cenou, za kterou byl pozemek prodán státu.

Pozemek, který Pozemkový fond prodal fyzické osobě, nesmí tato osoba zatížit zástavním právem<sup>31</sup>.

Pokud byly pozemky převedeny na obec nebo nájemce zahrádkové nebo chatové oblasti, předkupní právo nevzniká.

#### 3.2.4. Předkupní právo v zákoně č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, tzv. zákon o půdě

Tento zákon upravuje případy, kdy existuje oprávnění jiné osoby než vlastníka užívat půdu s tím, že toto oprávnění vzniká na základě uzavření smlouvy s vlastníkem nebo s pozemkovým fondem, není-li zákonem stanoveno jinak.

Pojem předkupního práva se vyskytuje v § 22 týkající se zániku některých užívacích práv. Podle 3. odstavce § 22 má nájemce předkupní právo k pozemku za trvání nájemního vztahu. Dojde-li k ukončení nájemního vztahu, předkupní právo zaniká.

Tento zákon dále upravuje případ, kdy je na pozemku vlastníka stavba, která je ve vlastnictví jiné právnické osoby zajišťující zemědělskou výrobu nebo stavba ve vlastnictví státu s tím, že vlastník pozemku má nevypořádané nároky na poskytnutí náhrad nebo má právo na vydání majetkového podílu. Tento nárok musí odpovídat alespoň 50% ceny stavby, který má vlastník pozemku vůči vlastníku stavby. V takovém případě, může vlastník pozemku podat návrh na soud, který bude směřovat k převodu stavby vlastníku pozemku. Pokud by k takovému převodu došlo, má vlastník stavby nárok na náhradu ve výši rozdílu ceny stavby a nároku vlastníka pozemku. V případě, že vlastník pozemku tohoto práva nevyužije, může tento vlastník svůj pozemek pronajmout vlastníku stavby bez možnosti výpovědi<sup>32</sup>. Pokud dojde ke vzniku nájemního vztahu, poté má vlastník stavby předkupní právo k pozemku, který je mu pronajímán.

---

<sup>31</sup> § 10 odst. 3 zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>32</sup> § 22 odst. 7 c) zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

### 3.2.5. Předkupní právo v zákoně č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

Tento zákon upravuje řízení o pozemkových úpravách a soustavu a působnost pozemkových úřadů. Jak již z názvu vyplývá, zákon doplňuje výše uvedenou úpravu zákona o půdě. § 8 stanoví postup při soupisu a ocenění nároků vlastníků. Toto ocenění vypracovává pozemkový úřad podle ceny, výměry, vzdálenosti a druhu pozemku. Během tohoto ocenění pozemkový úřad musí přihlédnout i k omezením vyplývajícím jednak ze zástavního práva, jednak z předkupního práva, z věcného břemene a z nájemního práva na dobu určitou. Předkupní právo zde uvedené, vzniká podle zákona o půdě při uzavření nájemní smlouvy mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby, jak již bylo uvedeno výše.

V § 11 zákona č. 139/2002 Sb. je upraven postup vydání rozhodnutí pozemkového úřadu o pozemkových úpravách. Odstavec 13 stejného paragrafu upravuje přechod zástavního práva váznoucího na pozemku, který je zahrnut do pozemkových úprav. Zástavní právo přechází na pozemek, který přešel do vlastnictví zástavce. Tento přechod probíhá podle schváleného návrhu. Pokud na pozemku, který je zahrnut do pozemkových úprav, vázne předkupní právo s věcnými účinky, toto předkupní právo schválením návrhu o přechodu vlastnictví pozemku zaniká, nedojde-li k jinému ujednání mezi oprávněným a zavázaným z předkupního práva.

### **3.3. Smluvní předkupní právo**

Smluvní právo je upraveno v občanském zákoníku v § 603 – 606. Spadá pod hlavu druhou oddílu druhého. Jedná se o vedlejší ujednání při kupní smlouvě. Smluvní předkupní právo nemusí být sjednáno pouze ve spojitosti s kupní smlouvou. Může se jednat o ujednání u darovací smlouvy, smlouvy nájemní nebo smlouvy o výpůjčce. Může být sjednáno také samostatnou smlouvou. Tato smlouva bude obsahovat pouze předkupní právo, nebude závislá na jiné smlouvě.

Dohoda o předkupním právu musí být smluvna písemně v případech, kde to výslovně stanoví zákon nebo dřívější dohoda účastníků<sup>33</sup>. V ostatních případech může být předkupní právo sjednáno i ústní dohodou. V zájmu účastníků, přede vším oprávněného, by měla být vůle uzavírat předkupní právo projevna písemně z důvodu jednoduššího prokazování existence tohoto titulu.

Písemnou formu stanoví zákon v případě, kdy dohoda o předkupním právu má být vložena do katastru nemovitostí. Písemnou formu, i když není nikde předepsána, by měla mít smlouva obsahující závazkové předkupní právo, která se týká nemovitostí<sup>34</sup>.

V § 46 občanského zákoníku je stanoveno, že smlouvy o převodech nemovitostí musí mít písemnou formu. Z této úpravy lze dovodit, že i podmíněná kupní smlouva, která se týká nemovitosti, by měla mít písemnou formu. Ovšem jak již bylo řečeno, písemná forma není nikde stanovena jako podstatná náležitost. Jelikož předkupní právo představuje plno nejasností, i v tomto případě neexistují jednotné názory, proto není možné tvrdit, že se jedná o absolutně platný závěr.

Obsah smlouvy o předkupním právu je upraven v § 602 občanského zákoníku. Tento obsah představuje závazek povinného nabídnout danou věc oprávněnému ke koupi v případě, že by se ji rozhodl prodat třetí osobě. Z této smlouvy o předkupním právu musí být zřejmé, kdo jsou subjekty této smlouvy a dále musí být určen předmět předkupního práva. Subjekty této smlouvy, resp. strany musí být konkrétně, individuálně určeny. Musí být uvedeno jméno, příjmení, bydliště, datum narození u fyzické osoby. Co se týče právnické osoby, musí být uveden název, sídlo a identifikační číslo. Pokud by strany nebyly individuálně určeny, byla by smlouva neplatná. Nelze zřídit smlouvu o předkupním právu, např. kde oprávněným bude určitá rodina nebo skupina lidí.

Na základě § 602 odst. 2 občanského zákoníku je možné sjednat smlouvu o předkupním právu i v případě jiného zcizení věci než jejím prodejem. Zde je možno vidět, že se jedná o případy rozšíření možnosti užití dohody o předkupním právu. Je zde jistý rozdíl oproti předkupnímu právu zákonnému, kde takové rozšíření není

---

<sup>33</sup> § 46 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku

<sup>34</sup> Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M., a kol., Občanský zákoník, Komentář, 9. Vydání, Praha, C. H. Beck, 2004, str. 900

možné, protože jak již bylo řečeno, zákonné předkupní právo vzniká ze zákona.

Co se týče výše uvedeného ustanovení, je zřejmé, že předkupní právo se nejčastěji bude vyskytovat u kupní smlouvy a dále u smlouvy darovací.

Pokud dojde ke vzniku takovéto dohody, je třeba upravit podmínky, na základě kterých se předkupní právo užije. Jedná se přede vším o sjednání ceny v případě nabídnutí k předběžné koupi, protože v darovací smlouvě se žádná cena neuvádí. V případě, že cena nebude nijak stanovena, předpokládá se, že oprávněný bude muset zaplatit cenu odhadní<sup>35</sup>. V případě, že plnění nelze vyrovnat odhadní cenou, poté nebude možné předkupní právo vykonat.

Již z názvu je zřejmé, jelikož se jedná o smluvní předkupní právo, které vzniká na základě smlouvy, že předkupní právo je možné i zúžit. Toto zúžení bude spočívat v tom, že předkupní právo se použije jen na některé kupní smlouvy nebo na smlouvy, které se uzavírají s určitou skupinou osob<sup>36</sup>. Tento okruh, kde může být uplatněno předkupní právo, může být určen pozitivním nebo negativním výčtem, v případě jakých převodů se předkupní právo užije nebo neužije. Toto vymezení musí být z kupní nebo jakékoli jiné smlouvy zřejmé. Pokud by toto ujednání nebylo jasné, nemohlo by být předkupní právo využito. Nejčastěji se tato omezení nebo takováto úprava vyskytuje při uzavření kupní smlouvy nebo jiné smlouvy se třetí osobou. Je možno dále upravit i práva a povinnosti stran pro případ uplatnění předkupního práva. Tyto práva a povinnosti spočívají v úpravě stanovení ceny, na základě které je možné předkupní právo uplatnit, dále stanovení lhůty, do kdy má být cena uhrazena.

Cena může být stanovena nabídkou třetí osoby, pokud o danou věc projeví zájem nebo může být stanovena určitou jasnou částkou ve smlouvě uvedené nebo v případě, že není možné stanovit sumu, přímo určit takovou cenu jiným vhodným způsobem. Takováto možnost stanovení ceny je zakotvena v § 606 občanského zákoníku.

Pokud se bude jednat o cenu, která je přímo ve smlouvě stanovena, jedná se o limitované předkupní právo. Předkupní právo zde spočívá v tom, že nezáleží na ceně, kterou stanoví třetí osoba, protože cena již byla fixně stanovena ve smlouvě. V

---

<sup>35</sup> § 606 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku

<sup>36</sup> Svoboda, L., Předkupní právo, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2005, str. 26

případě, že oprávněný svého předkupního práva nevyužije, bude mít možnost třetí osoba nabídnout vlastní cenu, za kterou bude daný předmět chtít koupit. Z této skutečnosti vyplývá, že třetí osoba zaplatí cenu, která se bude od ceny uvedené ve smlouvě o zřízení předkupního práva lišit. Pokud by se později lišila cena uvedená ve smlouvě k uplatnění předkupního práva s reálnou cenou dané věci, nejednalo by se o rozpor s dobrými mravy. Oprávněný by v takovém případě musel uhradit cenu stanovenou v kupní smlouvě, protože se zde vyskytovala vůle obou stran při sepsání smlouvy o zřízení předkupního práva a dále se zde vyskytoval shodný projev vůle při stanovení dané ceny. I toto ujednání ovšem nebrání tomu, aby si strany ve smlouvě sjednaly změny ceny v případě zvýšení inflace nebo v případě změny hodnoty věci. I takto dohodnutá cena bude platná. S takovýmto ujednáním vzniká na obou stranách riziko spočívající právě ve změně ceny v souvislosti s určitou skutečností. Pokud by ovšem nastala situace, kdy by došlo ke znehodnocení věci, která by byla nepřijatelná, poté by bylo možné použít § 3 odst. 1 občanského zákoníku, který ujednává o rozporech s dobrými mravy. V takovém případě by se o rozpor zřejmě jednalo. Příkladem mohu uvést prodej nemovitosti, která se nachází v záplavové oblasti, kdy vlastník takovéto nemovitosti se rozhodne, že tuto nemovitost prodá. Nabídne ji za určitou cenu oprávněnému. Po této nabídce ovšem přijdou záplavy, které tuto nemovitost znehodnotí tak závažným způsobem, že stanovená cena neodpovídá dané nemovitosti a vlastník nemovitosti po takovéto skutečnosti trvá na původně sjednané ceně. V takovém případě by se jednalo o sjednanou cenu, která by byla v rozporu s dobrými mravy.

I u smluvního předkupního práva existuje lhůta pro uplatnění předkupního práva. Tato lhůta je stanovena v § 605 občanského zákoníku. Ovšem zde se jedná o dispozitivní ujednání. Dispozitivnost spočívá v tom, že si strany mohou sjednat lhůtu jinou, která bude vyhovovat oběma stranám. Může se jednat jak o lhůtu delší než je uvedená v § 605 nebo o lhůtu kratší<sup>37</sup>.

---

<sup>37</sup> Jehlička, O., Švestka J., Nad předkupním právem, Právní rozhledy, 1994, roč. 2, č. 5, str. 164

### 3.3.1. Rozdíly mezi předkupním právem věcné povahy a závazkové povahy

Vyskytují se odlišné názory na institut předkupního práva. Jeden z názorů na předkupní právo považuje sjednáním smluvního předkupního práva za právo věcné.

V případě, že by se o věcné právo opravdu jednalo, poté i smlouva upravující podmínky předkupního práva by měla věcněprávní účinky. Předkupní právo má věcné účinky v případě, jedná-li se o zákonné předkupní právo. Tuto věcnou povahu mu dává přímo zákon. Dalším možným typem věcného předkupního práva je smluvní předkupní právo, které podléhá evidenci v katastru nemovitostí. Tato věcná povaha zajišťuje oprávněnému silnější postavení oproti závázanému. Předkupní právo s věcným účinkem je výslovně upraveno v § 603 odst. 2 občanského zákoníku. Zde je stanoveno, že lze zřídit věcné předkupní právo, které působí i vůči nástupcům kupujícího s tím, že smlouva musí být uzavřena písemně a takto sjednané předkupní právo se nabývá vkladem do katastru nemovitostí. Z tohoto vyplývá, že věcné předkupní právo se dá sjednat pouze pro nemovité věci, které se zapisují do katastru nemovitostí. Existují tedy dvě podmínky předkupního práva věcné povahy. Musí se jednat o nemovitosti, které se zapisují do katastru nemovitostí a smlouva, kterou se mezi sebou uzavírají oprávněný s povinným, musí mít písemnou formu. Dokud nebude proveden vklad, nedá se hovořit o věcném předkupním právu. Jelikož je věcné právo podmíněno tímto vkladem, má toto předkupní právo absolutní povahu. Absolutní povaha spočívá v tom, že předkupní právo působí erga omnes. Tato absolutní povaha věcného předkupního práva představuje zásadní odlišující znak od závazkového předkupního práva, tedy práva relativního. Tato relativita znamená, že předkupní právo působí pouze mezi stranami, které danou dohodu mezi sebou uzavřely.

Výhoda věcného předkupního práva spočívá v tom, že podle § 603 odst. 2 občanského zákoníku je dána oprávněnému vyšší ochrana než ostatním oprávněným, na příklad ze závazkového předkupního práva. V případě, že by došlo ke změně vlastnictví způsobem, na něž se předkupní právo nevztahuje, v daném případě se nedá uplatnit, např. u darování, toto předkupní právo nezaniká a zůstává zachováno s tím, že nastane změna pouze v osobě povinného. V případě, že by došlo k převodu

věci, u kterého se předkupní právo může uplatnit, občanský zákoník upravuje postup k uplatnění předkupního práva. V § 603 odst. 2 občanského zákoníku je výslovně stanoveno, že v případě, kdy oprávněný předkupního práva nevyužije, toto právo, jelikož má věcnou povahu, zůstává zachováno. Nezáleží na tom, zda oprávněný v předem stanovené lhůtě oznámí povinnému, že předkupní právo nevyužívá nebo dojde k marnému uplynutí lhůty k využití předkupního práva.

Určitý problém ve výkladu nastává v § 603 odst. 3 občanského zákoníku, který pojednává o porušení předkupního práva. Bohužel tento odstavec nerozlišuje mezi předkupním právem věcným a obligačním. Pokud by teda na základě tohoto odstavce nedocházelo k odlišení věcného předkupního práva a obligačního, poté by ztrácelo význam takto předkupní právo rozdělovat. Oba typy předkupního práva by se lišily pouze tím, zda věc podléhá evidenci v katastru nemovitostí nebo nikoli a zda předkupní právo přechází na právního nástupce nebo ne. Věcné předkupní právo má ovšem posílit pozici oprávněného v jistých situacích. Proto lze usuzovat, že práva obsažena v § 603 odst. 3 se vztahují jen na oprávněného z věcného předkupního práva<sup>38</sup>.

Jak již bylo nastíněno výše, je možné zřídit smluvní předkupní právo i k závazkům. V takovém případě se hovoří o závazkovém předkupním právu. Takto smluvené předkupní právo má relativní povahu, proto působí pouze inter partes. Dohoda, kterou se toto předkupní právo zřizuje, může být i ústní. Toto ústní uzavření dohody je možné v případě, kdy se ujednává předkupní právo k movitým věcem. Předkupní právo závazkové povahy se tedy bude vztahovat jen na věci movité.

Rozdíl mezi věcným předkupním právem a závazkovým je spatřován v tom, že u věcného předkupního práva se vyskytuje vyšší ochrana oprávněného, která je dána právě vkladovou povinností. Co se týče věcného práva, je zřejmé, že k tomu, aby takové předkupní právo mělo věcnou povahu, musí být vloženo do katastru nemovitostí a v takovém případě je zřejmé, že působí i vůči třetím osobám, protože je veřejně dostupně. Zatímco závazkové předkupní právo působí pouze mezi smluvními stranami, které danou dohodu uzavřely s tím, že tato dohoda nepodléhá povinnosti zveřejnění.

---

<sup>38</sup> Svoboda, L., Předkupní právo, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2005, str. 42



Charakteristickým znakem předkupního práva je skutečnost, že se předkupní právo se nepromlčuje. Promlčení není možné už na základě povahy předkupního práva. Předkupní právo je spjato s oprávněnou osobou, proto trvá celý její život a nelze toto právo promlčet, lze ho pouze nevyužít na základě čehož toto právo zaniká.

K tomu, aby bylo možno předkupní právo vůbec uplatnit, je potřeba, aby oprávněný obdržel řádnou nabídku od zavázané strany. V případě, že oprávněný předkupní právo využil, jeho předkupní právo zaniká. Pouze v případě, že předkupní právo oprávněná osoba nevyužije, toto právo může být zachováno do budoucna. Z toho vyplývá, že neuplatněním věcného práva toto právo nezaniká.

Otázkou zůstává situace, kdy oprávněný obdrží od povinného řádnou nabídku a oznámí povinnému, že svého předkupního práva chce využít, ovšem ve stanovené lhůtě neuhradí kupní cenu. Tímto uplatněním předkupního práva vzniká oprávněnému povinnost uhradit stanovenou cenu dané věci. V případě, kdy oprávněný cenu neuhradí, dochází k zániku předkupního práva již jeho uplatněním oprávněnou osobou<sup>39</sup>. Podle mého názoru k zániku předkupního práva dochází nesplněním druhotné povinnosti oprávněného, která spočívá v nezaplacení ceny. Není možné, aby předkupní právo zaniklo uplatněním předkupního práva, když nebyla porušena žádná podmínka k jeho vykonání. Tato podmínka na základě § 606 občanského zákoníku byla porušena až následně po sdělení oprávněného, že své předkupní právo má v úmyslu uplatnit, ale poté již neuhradí kupní cenu.

V případě, že povinnost porušila povinná osoba tím, že sice převedla věc způsobem, na který se předkupní právo vztahuje, ale už tuto danou věc nenabídl oprávněné osobě z titulu předkupního práva, může oprávněný požadovat na nabyvateli, aby mu tato věc, ke které se vztahuje předkupní právo, byla nabídnuta ke koupi nebo mu předkupní právo zůstane zachováno. Toto právo oprávněného je stanoveno v § 603 odst. 3 občanského zákoníku a týká se pouze věcného předkupního práva. Ačkoliv tato skutečnost není nikde stanovena, vyplývá to z povahy věci.

Z § 603 odst. 3 lze vyvodit, že pokud dojde k porušení předkupního práva, tak toto právo zůstane zachováno. Toto právo zůstane zachováno i v případě, kdy

---

<sup>39</sup> Svoboda, L., Předkupní právo, 1. vydání, Praha, C.H.Beck, 2005, str. 43

oprávněný takového práva nevyužije<sup>40</sup>. V takových případech se ovšem lhůta, po kterou předkupní právo bude trvat, liší. Pro upřesnění se jedná o situace, kdy bylo předkupní právo porušeno nebo nebylo využito.

Pokud dojde k porušení smluvního předkupního práva, právo nezaniká, zůstává zachováno. Došlo-li k porušení předkupního práva, toto právo stále působí i proti dalším nabyvatelům věci, kteří právě danou věc nabyly s tím, že tímto nabytím došlo k porušení předkupního práva tak, že oprávněnému nebyla doručena řádná nabídka.

Co se týče zachování předkupního práva v případě jeho nevyužití. Zde je stanovení jasného postoje vcelku problematické. Samozřejmě můžeme předpokládat, že předkupní právo zůstane zachováno a lze ho uplatnit i vůči všem dalším nabyvatelům. Podíváme-li se ovšem na § 603 odst. 2 občanského zákoníku zjistíme, že je zde uvedeno, že pokud oprávněný odmítne koupit věc od povinného, to znamená, že neuplatní své předkupní právo, toto předkupní právo oprávněnému zůstane zachováno vůči právnímu nástupci povinného. Z tohoto paragrafu můžeme vyvodit závěr, že v takovémto případě, kdy oprávněný nevyužije předkupního práva, toto předkupní právo zůstane zachováno, oprávněný ho může uplatnit vůči právnímu nástupci povinného. Pokud by ovšem došlo k dalšímu prodeji a oprávněný své předkupní právo i zde neuplatnil, poté takové právo zaniká. Na základě této skutečnosti lze vyvodit, že se jedná pouze o jediného právního nástupce<sup>41</sup>.

Nejzákladnějším znakem věcněprávních vztahů vyplývá přímo z názvu. Tímto znakem je vztah k určité věci. To znamená, že se nejedná o vztah k určité osobě, vlastníkovi, ale k dané věci. Na základě této skutečnosti je zřejmé, že předkupní právo se váže i k osobě povinné, kde se vztahuje i na právního nástupce této zavázané osoby v případě neuplatnění práva.

O závazkové právo se jedná tehdy, když vzniká na základě smlouvy a je touto smlouvou upraveno co do uplatnění předkupního práva. Takto upravené ujednání má pouze závazkovou povahu. Z toho vyplývá, že zavazuje pouze smluvní strany, proto nemůže zavazovat nového nabyvatele, který danou smlouvu nikdy neuzavřel a

---

<sup>40</sup> § 603 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku

<sup>41</sup> Svoboda, L., Předkupní právo, 1. vydání, Praha, C.H.Beck, 2005, str. 44

dokonce o takové smlouvě ani nemohl nic vědět. Důvodem takového rozdělení je klíčovost katastru nemovitostí. Do katastru nemovitostí se vkládá pouze předkupní právo věcné povahy, zatímco předkupní právo závazkové povahy se do katastru nezapisuje. Tímto zápisem vzniká možnost třetích osob seznámit se se zapsaným předkupním právem. U závazkového předkupního práva toto seznámení není možné.

Nový nabyvatel musí nabídnout věc ke koupi oprávněné osobě za předpokladu, že tento nabyvatel má v úmyslu věc prodat. Pokud by se nejednalo o prodej, ale jiné zcizení, např. darování, nemá nabyvatel povinnost věc nabídnout ke koupi oprávněné osobě. Stejně je to i s cenou, která byla ujednána v dohodě. Oprávněný a nabyvatel se od této dohody mohou odchýlit v případě, že si sami ujednají jiné podmínky předkupního práva, např. již zmiňovanou cenu odkupu. Pokud hovoříme o tom, že nový nabyvatel je vázán ujednaným předkupním právem, jedná se o předkupní právo věcné povahy, tedy takové, které je zapsáno v katastru nemovitostí. Není možné, aby tento nabyvatel byl vázán závazkovým předkupním právem už z toho důvodu, že danou dohodu, kterou se takovéto právo sjednává, sám neuzavřel a ani o takové dohodě nemohl vědět a nemohl se s ní seznámit.

### 3.3.2. Katastr nemovitostí

Jak již bylo uvedeno výše, předkupní právo, které se vkládá do katastru nemovitostí, nabývá tímto vkladem věcné povahy. Pokud se zřizuje předkupní právo, které má mít účinky věcného předkupního práva, je tento vklad do katastru nemovitostí obligatorním znakem. Takovéto předkupní právo nemůže být tedy uplatněno před provedením vkladu do katastru nemovitostí. K tomu, aby bylo možné předkupní právo věcné povahy vložit do katastru nemovitostí, musí mít taková dohoda písemnou formu. Na základě této písemné smlouvy může dojít k zápisu do katastru nemovitostí. Jedná se o konstitutivní zápis, kdy věcné předkupní právo vzniká až tímto zápisem.

Jelikož smlouva musí být písemná, musí obsahovat také výslovné ujednání o tom, že se zřizuje věcné předkupní právo. Ze samotné smlouvy musí tedy vyplývat, že toto předkupní právo podléhá povinnosti vkladu do katastru nemovitostí. U

předkupního práva věcné povahy není stanovena žádná fixní lhůta od uzavření smlouvy o zřízení předkupního práva věcné povahy k podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Tato smlouva již nemusí obsahovat ujednání o tom, kdo toto předkupní právo vloží do katastru nemovitostí, jelikož se jedná o zřízení smluvního předkupního práva, mělo by být v zájmu jak oprávněné osoby, tak zavázané osoby, toto právo do katastru vložit, proto není podstatné, kdo tento úkon má provést.

Pokud by nastala situace, že ani oprávněný, ani povinný toto právo do katastru nemovitostí nevloží, poté toto předkupní právo nevznikne. V případě, že by předkupní právo věcné povahy nevzniklo, má se za to, že strany od sjednání předkupního práva upustily. Pokud by smlouva o zřízení předkupního práva byla uzavřena s tím, že obě strany chtěly sjednat věcné předkupní právo a toto právo nebylo vloženo do katastru nemovitostí, tím pádem nevzniklo, je možné takovouto smlouvu považovat za smlouvu o zřízení závazkového předkupního práva v případě, že to neodporuje jejímu obsahu.

Evidenci v katastru nemovitostí podléhají údaje o zatížené nemovitosti, dále pokud bylo předkupní právo zřízeno jen po určitou dobu, tak se eviduje i tato doba a dále podléhá evidenci listina, kterou bylo předkupní právo sjednáno. Tato listina představuje pro katastr nemovitostí pouze podklad, na jehož základě se předkupní právo eviduje v katastru nemovitostí. Předkupní práva se zapisují na list C vlastnictví. Na základě této skutečnosti můžeme říci, že tato listina nepředstavuje předmět zápisu do katastru nemovitostí.

Účastníky řízení v případě, že dojde ke vkladu do katastru nemovitostí, jsou vlastník nemovitosti a oprávněný z předkupního práva.

Vlastník nemovitosti tím, že uzavře dohodu o zřízení předkupního práva, není omezen v dispozici s nakládáním se svým majetkem. Tento vlastník může převést vlastnické právo na třetí osobu, aniž by splnil svou povinnost, vyplývající ze smlouvy, nabídnout danou věc k uplatnění předkupního práva. V takovém případě, kdy by došlo ze strany vlastníka k prodeji věci, aniž by tuto věc nabídl oprávněné osobě k přednostní koupi, katastrální úřad nemá povinnost posuzovat, zda předkupní právo bylo porušeno nebo nikoli. Tato povinnost leží na oprávněné osobě, která se svého práva musí domáhat u soudu. K tomu, aby katastrální úřad mohl zamítnout

vklad nového vlastníka nemovitosti, nemá oporu v zákoně. Oprávněná osoba pouze může katastrální úřad upozornit na to, že její předkupní právo bylo porušeno. Ovšem i to nemá za následek, že by katastrální úřad daný vklad neprovedl. Tento zápis nového vlastníka věci nelze zamítnout ani v případě, kdy osoba povinná prohlásí, že porušila předkupní právo<sup>42</sup>.

Je-li porušeno předkupní právo, může se oprávněná osoba z předkupního práva domáhat na novém nabyvateli, aby mu danou věc prodal za stejných podmínek, jako ji nabyl od původního vlastníka, nebo může požadovat, aby mu předkupní právo zůstalo zachováno.

V případě zákonného předkupního práva se oprávněný může navíc domáhat určení neplatnosti právního úkonu spočívající v převodu vlastnického práva na jinou osobu. Ovšem i v případě porušení zákonného předkupního práva má oprávněný možnost požadovat danou věc od třetí osoby za stejných podmínek, za kterých věc získala od povinného nebo požadovat zachování předkupního práva.

Pokud dojde k porušení zákonného předkupního práva, tak i to nebrání zápisu převodu vlastnického práva k nemovitosti do katastru nemovitostí. Na základě této skutečnosti je zřejmé, že tento "neoprávněný" převod je pouze relativně neplatným právním úkonem.

Dříve docházelo k nesrovnalostem u zápisů předkupního práva do katastru nemovitostí. Katastr nemovitostí byl totiž přesvědčen, že má povinnost zkoumat, zda došlo nebo nedošlo k porušení předkupního práva k nemovitostem. Tento názor byl nastíněn i v publikacích, kde se vysvětlovalo, že k porušení předkupního práva může dojít pouze chybou katastrálního úřadu, který zapíše převod nemovitosti, aniž by zkoumal, zda došlo k porušení předkupního práva.

### 3.3.3. Porušení předkupního práva

Pokud dojde k porušení předkupního práva, zákon stanoví určité následky, které jsou závislé na povaze předkupního práva a dále na způsobu porušení

---

<sup>42</sup> Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 29.4.1994, sp. zn. 33 Ca 203/1993

předkupního práva.

Porušením předkupního práva se rozumí situace, kdy povinný nenabídne věc ke koupi oprávněnému na základě předkupního práva a danou věc prodá třetí osobě. Nemusí se jednat pouze o koupi a prodej, předkupní právo lze zřídit i pro jiný způsob zcizení věci. Příkladem může být darování. Zavázaný poruší předkupní právo i tím, že nabídka, která je poskytnuta oprávněnému nespĺňuje obsahově to, co by taková nabídka měla obsahovat. Může se jednat i o údaje, které jsou v ní uvedeny chybně nebo se nevyskytují vůbec. Příkladem může být nabídka, ve které není obsažena cena. Taková nabídka by neobsahovala důležitý znak, který nabídka má obsahovat a nedalo by se tedy hovořit o nabídce.

V případě, že dojde k porušení závazkového předkupního práva a ještě nedošlo k převodu věci na třetí osobu a oprávněná osoba ví, že se schyluje k takovému převodu, může oprávněný bez obdržení nabídky uplatnit své předkupní právo vůči zavázané osobě. Podmínkou je, že ještě nedošlo k převodu věci na třetí osobu. Pokud oprávněný nemá v úmyslu tímto způsobem uplatnit své předkupní právo, může se i v tomto případě obrátit na soud, kde bude požadovat, aby soud uložil povinnost zavázanému uzavřít kupní smlouvu s oprávněným. Dá-li soud rozsudkem za pravdu oprávněnému, je tento rozsudek nabídkou. Tou nabídkou, která měla být učiněna zavázanou osobou. Pokud během této doby dojde k převodu věci na třetí osobu, může se oprávněný domáhat pouze náhrady škody, která mu tím vznikla. Bohužel prokázání vzniku škody v souvislosti s předkupním právem je velice těžké. Bylo by proto vhodné si ve smlouvě o zřízení předkupního práva ujednat smluvní pokutu pro případ, kdy by bylo předkupní právo porušeno. V takovém případě by se oprávněný mohl dožadovat na zavázané osobě uhrazení této smluvní pokuty.

U věcného předkupního práva se může oprávněný domáhat svého předkupního práva i na třetí osobě, na kterou byla převedena věc. V § 603 odst. 3 občanského zákoníku je stanoveno, že oprávněný může požadovat, aby mu tento nový nabyvatel nabídl věc ke koupi, a to za stejných podmínek, za kterých je sám nabyt. Nabyvatel má povinnost nabídnout věc oprávněné osobě z předkupního práva za podmínek, které byly sjednány s původním vlastníkem věci. To znamená za cenu,

za kterou by oprávněný tuto věc koupil od původního vlastníka. Obsahuje-li smlouva o zřízení předkupního práva určité postupy, podle kterých se má postupovat, není tím nabyvatel vázán, protože danou smlouvu sám neuzavřel. Tento nabyvatel se poté může hojit na původním vlastníkovi a může požadovat náhradu škody, která mu tímto převodem vznikla. V takovémto případě, kdy dojde k porušení předkupního práva ze strany povinné osoby, musí i oprávněná osoba dodržet lhůty, které jsou stanovené zákonem k zaplacení kupní ceny a musí dále splnit podmínky, které splnil nabyvatel.

Pokud by nabyvatel odmítl převést na oprávněnou osobu věc, ke které vázne předkupní právo, může se oprávněný domáhat převedení věci prostřednictvím soudu. Oprávněný má zákonem stanovenou lhůtu, ve které se může domáhat svého předkupního práva. Tato lhůta je stanovena na 3 roky ode dne převodu věci na třetí osobu.

Pokud došlo mezi oprávněným a povinným ke sjednání limitovaného předkupního práva, nabyvatel nemůže být za žádných okolností touto cenou vázán. To znamená, že pokud by oprávněný požadoval věc od nabyvatele, musí uhradit cenu, za kterou nabyvatel získal danou věc od povinného. Po zaplacení této částky může oprávněný dále požadovat od zavázaného rozdíl mezi původně sjednanou cenou a cenou, kterou musel uhradit nabyvateli. Pokud by ovšem nabyvatel uhradil cenu nižší, než byla cena uvedená ve smlouvě, poté oprávněný nemusí rozdíl uhradit povinné osobě.

Pokud oprávněný nevyužije svého předkupního práva a nekoupí danou věc, která byla převedena na nabyvatele, poté mu zůstane předkupní právo zachováno, a tudíž bude mít možnost toto právo uplatnit v případě dalšího prodeje. Nabyvatel poté bude muset tuto věc nejprve nabídnout oprávněné osobě, a pokud ta své předkupní právo nevyužije, poté ji může převést na třetí osobu.

Porušení předkupního práva může spočívat i v tom, že nabídka ze strany zavázaného byla sice učiněna, ale obsahovala nesprávné nebo neúplné údaje. Nabídka se musí shodovat s nabídkou, která byla poskytnuta třetí osobě. Odlišná může být pouze tehdy, pokud ve smlouvě o zřízení předkupního práva jsou smlouveny jiné podmínky. I v tomto případě se oprávněný může domáhat uplatnění svého

předkupního práva u soudu a to formou žaloby na uložení povinnosti učinit správnou a úplnou nabídku. K tomu, aby oprávněný mohl podat návrh soudu, musí o rozdílech týkajících se nabídek vědět.

Jak již bylo uvedeno výše, oprávněný může požadovat přednostní koupi věci i bez obdržené nabídky, a to v případě, že se dozví, že zavázaný má v úmyslu danou věc prodat třetí osobě<sup>43</sup>.

Povinný může převést věc na třetí osobu až v případě, kdy oprávněný výslovně stanoví, že předkupní právo neuplatní nebo až po marném uplynutí lhůty k uplatnění předkupního práva. Ovšem nesmí danou věc převést na osobu za výhodnějších podmínek, než jaké byly uvedeny v nabídce, která byla zaslána oprávněnému. Podmínky prodeje musejí být shodné. Kdyby zavázaný podmínky změnil, došlo by k porušení předkupního práva. V případě, kdy by oprávněný zjistil, že povinný stanovil třetí osobě jiné podmínky, než které byly uvedeny v nabídce, mohl by podat na soud žalobu o náhradu škody, která mu v souvislosti s tím vznikla, a dále by se mohl domáhat nové nabídky předmětu předkupního práva nebo mu bude předkupní právo zachováno.

### **3.4. Rozdíly mezi zákonným a smluvním předkupním právem**

Tímto bodem bych ráda shrnula rozdíly mezi smluvním typem a zákonným typem předkupního práva.

Již z úpravy je zřejmé, že zákonné předkupní právo se od smluvního předkupního práva liší a to již úpravou, protože zákonné předkupní právo se vyskytuje na jiném místě v občanském zákoníku než smluvním předkupní právo.

Důležitým rozdílem mezi těmito typy je vznik předkupního práva. Zákonné vzniká přímo ze zákona. Zákonné předkupní právo tedy vzniká bez ohledu na vůli stran. Smluvní předkupní právo vzniká až uzavřením smlouvy, do které je předkupní právo inkorporováno nebo které vzniká samostatnou smlouvou. Na základě tohoto vzniku můžeme dále říci, že zákonné předkupní právo se vyskytuje v případech, kdy

---

<sup>43</sup> Svoboda, L., Předkupní právo, 1. vydání, Praha, C.H.Beck, 2005, str. 115



je předmětem věc, která náleží do spoluvlastnictví více osob a na základě tohoto spoluvlastnictví mají tito vlastníci předkupní právo. Dále se toto zákonné předkupní právo použije pro případ prodeje bytu, ve kterém se vyskytuje nájemník a dále se vyskytuje v případech, kdy se jedná o důležitý majetek státu, nad kterým si chce ponechat určitou kontrolu. Oproti tomu smluvní předkupní právo může uzavřít jakákoli osoba, která je způsobilá k právním úkonům. Nevyskytuje se zde žádné omezení, kdo by mohl a nemohl toto předkupní právo uzavřít. Dokonce i předmět může být libovolný, záleží pouze na vůli stran, které si daný předmět určí.

Zákonné předkupní právo zavazuje vlastníka věci pouze v případě, že by se rozhodl danou věc úplatně převést. To znamená, že se nevztahuje na jiný případ zcizení věci, než je prodej. Smluvní předkupní právo může být na rozdíl od zákonného sjednáno i pro případ jiného zcizení než prodejem. Toto ustanovení musí být ve smlouvě výslovně stanoveno.

Důležitým rozdílem mezi zákonným a smluvním předkupním právem je i forma. Zákonné předkupní právo, jak již bylo výše uvedeno, vzniká přímo ze zákona, to znamená, že nemusí být nikde stanoveno, jakým způsobem se uplatňuje. Proto není potřeba určovat formu. Podíváme-li se na smluvní předkupní právo, jelikož je zřizováno smlouvou, může být tato smlouva ústní, jedná-li se o předkupní právo závazkové. Pokud by se jednalo o smluvní předkupní právo věcné povahy, poté by muselo být uzavřeno písemnou formou. Tato písemná forma je důležitá pro vklad do katastru nemovitostí. V návaznosti na tuto skutečnost je jasné, že zákonné předkupní právo se do katastru nemovitostí nezapisuje, zatímco smluvní předkupní právo věcné povahy se do katastru nemovitostí vložit musí.

Nejvyšší soud judikoval, že úprava předkupního práva, která je obsažená v § 602 a násl. občanského zákoníku je obecnou úpravou k zákonnému předkupnímu právu podle § 10 zákona č. 95/1999 Sb. Nejvyšší soud tímto stanovil, že obecná úprava podle občanského zákoníku týkající se smluvního předkupního práva se podpůrně použije všude tam, kde předkupní právo neobsahuje zvláštní úpravu<sup>44</sup>.

Zákonné předkupní právo má vždy pouze věcnou povahu. Tato povaha vyplývá přímo ze skutečnosti, že tento typ předkupního práva vzniká ze zákona. U

---

<sup>44</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 1.6.2010, sp. zn. 28 Cdo 1726/2010

smluvního předkupního práva se může vyskytovat povaha jak věcná tak závazková. Věcná povaha smluvního předkupního práva vzniká ke dni zápisu do katastru nemovitostí. Závazková povaha vzniká dnem uzavření smlouvy, kterou se zřizuje předkupní právo. Tato povaha spočívá v závazku jedné strany a práva druhé strany. To znamená, že zavázanými mohou být pouze tyto dvě osoby. Strany nemají povinnost vložit takovéto předkupní právo do katastru nemovitostí. V tomto případě také nemusí smlouva o zřízení předkupního práva mít písemnou formu, stačí forma ústní.

Důležitým rozdílem mezi smluvním a zákonným předkupním právem může být shledán i v subjektech předkupního vztahu. Podíváme-li se na zákonné předkupní právo, zde subjekty nejsou nikterak individuálně určeny, jedná se o oprávněnou osobu a osobu zavázanou s tím, že tento vztah vzniká ze zákona. V případě smluvního předkupního práva je nutné individuálně strany určit. Nezáleží na tom, zda se jedná o věcné nebo závazkové předkupní právo, v obou případech je nutné strany konkretizovat.

Podíváme-li se na předmět předkupního práva zjistíme, že i zde se vyskytuje jistá odlišnost. V případě vzniku zákonného předkupního práva, jsou předmětem věci, které lze převést pouze kupní smlouvou. V případě smluvního předkupního práva může být předmětem jakákoliv věc, na které se obě strany dohodnou.

Rozdílem mezi zákonným a smluvním předkupním právem je možné shledat i u zániku předkupního práva. Pokud dochází k výkonu rozhodnutí nebo k insolvenčnímu řízení na smluvní předkupní právo se nebere ohled. Pokud se jedná o zákonné předkupní právo, zde je soud v případě nařízeného výkonu rozhodnutí, povinen upozornit na postup oprávněnou osobu z předkupního práva a tato osoba se může účastnit dražby. V případě, že by došlo ke shodě v udělení příklepu s tím, že jednou z osob by byl tento oprávněný z předkupního práva, poté má tato osoba přednost.

### **3.5. Zánik předkupního práva**

Prvotním možným důvodem zániku předkupního práva je jeho nevyužití.

Tímto nevyužitím je myšleno nedodržení stanovené lhůty podle § 605 občanského zákoníku. Tato lhůta je stanovena na dobu osmi dnů u věcí movitých a u nemovitostí dva měsíce. To znamená, že pokud nedojde k uplatnění předkupního práva v těchto osmi dnech (dvou měsících), předkupní právo zaniká, prekluduje se.

Další možností zániku předkupního práva je odmítnutí nabídky zavázanou osobou. Pokud ovšem dojde k odmítnutí nabídky nebo k neuplatnění práva, které má věcnou povahu, toto předkupní právo nezaniká. Takovéto předkupní právo zůstane zachováno, i když oprávněný řádně obdržené nabídky nevyužije<sup>45</sup>.

Předkupní právo zaniká i v případě, že sice oprávněné osobě byla učiněna řádná nabídka, oprávněný s touto nabídkou souhlasil, ale již ve stanovené lhůtě za danou věc nezaplatil<sup>46</sup>.

K zániku dochází i tehdy, dojde-li k výkonu předkupního práva<sup>47</sup>. Tímto výkonem dochází k naplnění účelu, ke kterému bylo předkupní právo určeno.

Jelikož se předkupní právo vztahuje k určité věci, toto právo zaniká i v případě zániku dané věci.

K zániku předkupního práva dochází i tehdy, pokud dojde k zániku nebo smrti oprávněné osoby. Jak závazkové, tak věcné předkupní právo je vázáno na osobu oprávněnou. Pokud tedy dojde ke smrti oprávněné osoby, nemůže dojít k uplatnění předkupního práva. V případě, že se jedná o věcné předkupní právo, které je zapsáno v katastru nemovitostí, musí být podán návrh katastru nemovitostí k výmazu předkupního práva z důvodu smrti oprávněné osoby. Závazkové právo, jak již vyplývá z názvu, zaniká i pokud dojde k zániku zavázané osoby. Zde je rozdíl oproti věcnému předkupnímu právu, protože pokud by došlo k zániku zavázané osoby u věcného předkupního práva, tento závazek přechází na právního nástupce zavázané osoby<sup>48</sup>.

Splynutím osoby oprávněné s osobou zavázanou dojde také k zániku předkupního práva. Toto splynutí oprávněného a zavázaného je možné pouze u

---

<sup>45</sup> § 603 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku

<sup>46</sup> § 605 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku

<sup>47</sup> Surgová, M., Předkupní právo, Linde Praha, a.s., 2008, str. 84

<sup>48</sup> § 603 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku

věcného předkupního práva a to v případě, že dojde k univerzální sukcesi.

Rozdíl mezi závazkovým a věcným předkupním právem lze sledovat i v případě působnosti vůči třetím osobám. Závazkové předkupní právo působí pouze mezi osobou oprávněnou a zavázanou, nepůsobí tedy vůči třetí osobě, proto dochází k zániku tohoto typu předkupního práva i převodem věci nebo příp. jiným zcizením a to i tehdy, pokud předkupní právo bylo porušeno. Tímto způsobem nezaniká ovšem věcné předkupní právo. Věcné předkupní právo zůstane zachováno a to i v tom případě, když oprávněný tohoto práva nevyužije<sup>49</sup>.

Je-li předkupní právo sjednáno jako vedlejší ujednání při kupní smlouvě, poté dochází k zániku předkupního práva společně se zánikem kupní smlouvy. Pokud by se jednalo o kupní smlouvu, která by byla neplatná, poté i toto ujednání zřizující předkupní právo by bylo neplatné.

Předkupní právo může být sjednáno i na dobu určitou a to tak, že pokud by v této době mělo dojít k jejímu prodeji, je možné předkupní právo uplatnit. Pokud tedy ve stanovené době nedojde k prodeji věci nebo k jinému zcizení, na které se předkupní právo vztahuje, poté toto předkupní právo zaniká<sup>50</sup>.

Pokud by se zavázaná osoba dostala do platební neschopnosti a došlo by k vydání rozhodnutí, kterým by se rozhodlo o provedení exekuce prodejem movitých věcí, poté by nebylo možné uplatnit předkupní právo smluvní. Toto vyplývá z § 323 – 332 občanského soudního řádu. V těchto paragrafech není upravena možnost využití předkupního práva, proto by nebylo možné toto právo uplatnit. Oprávněná osoby by také nebyla vyzvána k dražbě. Tím, že dojde k vydražení dané movité věci na dražitele, zanikají všechna práva zadržovací, zástavní i další závady, které vážnou na dané věci<sup>51</sup>. To znamená, že i tímto způsobem dojde k zániku předkupního práva.

Drobná odchylka se vyskytuje u možnosti uplatnění předkupního práva státem. Jedná se o uplatnění předkupního práva ke kulturním památkám. Soudy

---

<sup>49</sup> § 603 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku

<sup>50</sup> § 578 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku

<sup>51</sup> § 329 odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu

musejí brát ohled na věci, které mají určité kulturní, historické hodnoty, na jejichž základě mají být nabídnuty konkrétním státním institucím, které o dané památky pečují<sup>52</sup>.

Určité rozdílné postavení mají i spoluvlastníci, kteří mají možnost využít zákonné předkupní právo. Tito spoluvlastníci mají právo být podle § 338 odst. 2 občanského soudního řádu informováni o dražebním roku. Pokud by došlo k situaci, že jeden spoluvlastník udělí nejvyšší příklep stejně jako jiný dražitel, poté se přihlédne k předkupnímu právu a příklep bude udělen tomuto spoluvlastníkovi.

Při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí se již občanský soudní řád předkupním právem zabývá. Úprava je obsažena v § 335b odst.1, kde je stanoveno, že povinný, kterému bylo doručeno usnesení o výkonu rozhodnutí, musí do 15 dnů oznámit soudu, který vydal toto usnesení, kdo má předkupní právo vztahující se k dané nemovitosti. Pokud by povinný toto oznámení ve stanovené době neučinil, odpovídá za škodu takto způsobenou. Dojde-li soudu toto oznámení od povinné osoby, musí soud zaslat usnesení o výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti těmto oprávněným osobám z předkupního práva. Oprávněnému se doručují veškerá rozhodnutí nebo oznámení, která jsou důležitá pro zahájení dražebního jednání. V takto doručeném usnesení musí být oprávněný z předkupního práva upozorněn na možnost uplatnění předkupního práva. To znamená, že oprávněný v dražebním jednání vystupuje jako dražitel a předkupní právo může „uplatnit“ pouze formou příklepu. Pokud oprávněný z předkupního práva nenabídne nejvyšší cenu a příklep bude udělen někomu jinému, předkupní právo oprávněné osoby zaniká a to dnem, kdy se vydražitel stane vlastníkem nemovitosti. Stejný postup se provede i v případě, pokud je nařízen výkon rozhodnutí prodejem podniku.

Bylo-li vydáno usnesení o výkonu rozhodnutí rozdělením věci podle § 348 občanského soudního řádu, poté se postupuje podle ustanovení občanského soudního řádu o prodeji movitých věcí a nemovitostí.

Dalšími způsoby zániku předkupního práva je případ vyvlastnění. Vyvlastnění je upraveno v § 128 odst. 2 občanského zákoníku a dále zákonem č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě.

---

<sup>52</sup> § 328a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu

Tímto vyvlastněním dochází ke změně vlastníka s tím, že dochází k zániku veškerých zajišťovacích institutů a dalších institutů váznoucích na dané nemovitosti.

Posledním možným způsobem, kterým dojde k zániku předkupního práva je zpeněžení majetkové podstaty v rámci insolvenčního řízení podle zákona č. 182/2006 Sb.<sup>53</sup> V tomto zákoně je předkupní právo výslovně upraveno v § 284. Zde je stanoveno, že na smluvní předkupní právo nebude insolvenční správce při zpeněžení majetkové podstaty brát zřetel<sup>54</sup>. Pokud by tedy došlo ke zpeněžení majetkové podstaty, předkupní právo zaniká. Jediný případ, kdy se uplatní předkupní právo je u nemovitosti, která tvoří pozemní část veřejného přístavu. V takovém případě má možnost využití předkupního práva stát.

### **3.6. Přednostní právo podle obchodního zákoníku**

Podobný institut jako je předkupní právo podle občanského zákoníku se vyskytuje i v obchodním zákoníku, kde se hovoří o přednostním právu. Toto přednostní právo souvisí s akciovou společností, potažmo s akciemi. Tento institut se užije tehdy, pokud se akciová společnost rozhodne zvýšit své základní jmění.

Přednostní právo je upraveno v § 204a zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku. Je možné shledat určité podobnosti mezi přednostním právem akcionářů na úpis akcií a předkupním právem. Jedním z možných podobných znaků je přednostní právo jako takové akcionářů akciové společnosti na úpis nových akcií. Tento znak spočívá v upřednostnění stávajících akcionářů vůči ostatním třetím osobám, stejně jako je tomu u oprávněného z předkupního práva vůči třetí osobě.

Přednostní právo akcionáře na úpis nových akcií představuje možnost zvýšení základního jmění akciové společnosti. Toto zvýšení základního jmění společnosti úpisem akcií může být provedeno pouze formou peněžitého vkladu. Na nepeněžité vklady nelze toto právo uplatnit. Přednostní právo náleží každému akcionáři a nemůže být ani stanovami omezeno nebo vyloučeno. K omezení nebo vyloučení může dojít pouze na základě usnesení valné hromady a to v případě důležitého zájmu

---

<sup>53</sup> Surgová, M., Předkupní právo, Linde Praha, a.s., 2008, str. 92

<sup>54</sup> § 284 odst. 2 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona

společnosti. Toto omezení přednostního práva je pro všechny akcionáře stejné. Nelze omezit pouze některé akcionáře akciové společnosti na úkor ostatních.

K tomu, aby mohlo být přednostní právo uplatněno, musí dojít k uveřejnění usnesení valné hromady o přednostním právu a jeho zápis do obchodního rejstříku. Usnesení valné hromady musí obsahovat veškeré předepsané údaje, jako je místo a čas přednostního upisování, přičemž lhůta nesmí být kratší než 15 dní, dále počet akcií, které lze upsat na jednu stávající akcii společnosti, jmenovitou hodnotu, druh, formu, podobu a emisní kurs akcií upisovaných s využitím přednostního práva a rozhodný den, který je v usnesení valné hromady stanoven jako poslední den k uplatnění přednostního práva, jestliže byly vydány zaknihované akcie.

Přednostní právo spojené s úpisem akcií je samostatně převoditelné. Tato samostatná převoditelnost začíná až okamžikem zápisu usnesení valné hromady o zvýšení základního jmění do obchodního rejstříku.

Přednostní právo na úpis akcií představuje prostředek ochrany akcionářů a jejich postavení ve společnosti. Zároveň je v první větě § 204a stanoven princip rovnosti akcionářů, kdy přednostní právo bude odpovídat velikosti podílů akcionáře na základním jmění akciové společnosti. Toto ustanovení má kogentní povahu, a tudíž není možné se od uvedené úpravy odchýlit.

Dalším výskytem institutu přednostního práva je u prioritních obligací, kdy tyto obligace zakládají věřiteli přednostní právo na upsání nových akcií v případě, že v době, kdy je obligace splatná, společnost zvýší své základní jmění a emituje nové akcie. V takovémto případě mají majitelé prioritních dluhopisů přednost při úpisu nově emitovaných akcií před akcionáři společnosti i před třetími osobami. Pokud ovšem ke zvýšení základního jmění ve stanovené lhůtě nedojde, majitel obligace zůstává v postavení věřitele a tudíž má právo na vrácení zapůjčené částky spolu se stanovenými výnosy.

Majitel prioritní obligace má tedy možnost uplatnit své předkupní právo na akcie emitované společností v případě, kdy se společnost rozhodne ve stanovené době zvýšit své základní jmění.

### **3.7. Předkupní právo v novém občanském zákoníku**

Předkupní právo upraveno v novém občanském zákoníku se od toho účinné ve větší míře neliší. Stále zůstává nedotčena otázka na jaký způsob zcizení se zákonné předkupní právo použije. Je zřejmé, že v novém občanském zákoníku je dán větší prostor pro úpravu předkupního práva, než je tomu v platné právní úpravě. I v této nové úpravě je předkupní právo děleno na zákonné a smluvní. Zákonné předkupní právo je upraveno na vícero místech občanského zákoníku. Na příklad v § 697 upravující rodinný závod. V tomto paragrafu je uvedeno, že člen rodiny, který se účastnil na provozu rodinného závodu, má předkupní právo v případě zcizení tohoto závodu. Dalším příkladem předkupního práva je § 1117, kde se upravuje předkupní právo jako právo spoluvlastníků na převáděný spoluvlastnický podíl k zemědělskému závodu. Do nové právní úpravy je dále zakomponováno předkupní právo týkající se převodu vlastnického práva k jednotce. Pokud by mělo dojít k převodu vlastnického práva k jednotce na třetí osobu, poté je nutné tuto jednotku nabídnout oprávněnému ke koupi.

Další zvláštní úprava zákonného předkupního v novém občanském zákoníku se vyskytuje ve vztahu stavebníka k pozemku. Tento stavebník má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby. I v tomto případě je možné, že si strany dohodnou něco jiného. Pokud by se tak stalo, je nutné toto ujednání zapsat do veřejného seznamu.

Předkupní právo smluvní je výslovně upraveno ve vedlejších ujednání při kupní smlouvě. Oproti platné právní úpravě jsou zde odlišně pojmenovány strany, a to předkupník, který je oprávněný z předkupního práva, dále dlužník, který je předkupním právem zavázaný a koupěchtivý což je třetí osoba, která má o danou věc zájem.

Další důležitou odlišností je doba, dokdy má být kupní cena uhrazena. U movitých věcí se jedná o osm dnů stejně jako v platné právní úpravě, ale u nemovitých věcí je lhůta prodloužena na tři měsíce. Je možné, aby se prodávající



dohodl s koupěchtivým na pozdějším zaplacení kupní ceny nebo případně na placení ve splátkách, v takovém případě se tato domluva vztahuje i na předkupníka.

V nové právní úpravě je výslovně upraven postup, kdy se koupěchtivý zaváže koupit věc společně s dalšími zájemci za souhrnnou cenu. V takovém případě předkupník zaplatí pouze poměrnou část souhrnné ceny s tím, že prodávající může požadovat, aby předkupník spolu s věcí koupil i vše, co od ní nemůže být odděleno bez poškození.

## Kapitola 5. Zahraniční úprava

V zahraniční úpravě jsem se zaměřila na pojetí předkupního práva v německém občanském zákoníku, kde předkupní právo je v daleko větší míře upraveno, než je tomu v české úpravě. I v německém občanském zákoníku můžeme spatřovat rozdíly mezi zákonným a smluvním předkupním právem. Rozdíl mezi těmito typy předkupního práva lze spatřovat, stejně jako v českém občanském zákoníku, ve výskytu předkupního práva. Smluvní předkupní právo se nalézá v § 454 - 473 Bürgerliches Gesetzbuch, zatímco zákonné předkupní právo lze nalézt v § 1094 - 1104. Jak již bylo řečeno výše, německý občanský zákoník upravuje předkupní právo vcelku podrobně. Je to patrné již z počtu paragrafů, které se předkupnímu právu věnují.

### 4.1. Bürgerliches Gesetzbuch

V tomto německém občanském zákoníku je smluvní předkupní právo začleněno do Zvláštních způsobů prodeje<sup>55</sup> u koupě a směny. V § 463 a násl. jsou stanoveny předpoklady k užití předkupního práva. Je zde stanoveno, že předkupní právo je možné využít v případě, kdy zavázaný již uzavřel s třetí osobou kupní smlouvu týkající se daného předmětu. Pokud se oprávněný rozhodne využít svého práva, je možné považovat uplatnění tohoto práva oznámením zavázané osobě, že oprávněný má zájem využít předkupního práva. Toto oznámení nemusí mít stejnou formu jako kupní smlouva, tudíž pokud kupní smlouva byla uzavřena písemně, neznamená to, že oznámení o uplatnění předkupního práva musí být také písemné. Podmínky prodeje oprávněné osobě musí být shodné s podmínkami, které uzavřela třetí osoba se zavázanou osobou. Tím je myšleno, že musí být zachována cena, lhůty a další podmínky v kupní smlouvě uvedené.

V případě, že dojde k prodeji předmětu předkupního práva třetí osobě, aniž

---

<sup>55</sup> § 454 - 473

by oprávněný mohl užít svého předkupního práva, je takové ujednání neúčinné. Dokonce lze neúčinnost jednání spatřovat i tehdy, pokud si zavázaná osoba stanoví určité podmínky, za kterých by mohla od předkupního práva odstoupit. Takováto možnost odstoupení by byla neúčinná, jelikož došlo k uzavření smlouvy mezi oprávněným a povinným o zřízení předkupního práva, jednalo se o shodný projev vůle obou stran, proto nemůže dojít k možnosti odstoupení od smluvního ujednání týkající se předkupního práva<sup>56</sup>.

Rozdíl oproti české úpravě může být spatřován v § 466 Bürgerliches Gesetzbuch, který pojednává o vedlejším plnění. K tomuto plnění se zaváže třetí osoba, ale pouze za předpokladu, že oprávněný se zúčastnil uzavření smlouvy, na základě které má třetí osoba plnit. Pokud by došlo k takovému závazku třetí osoby a oprávněný se rozhodl, že využije svého předkupního práva, poté oprávněný namísto tohoto plnění má povinnost uhradit zavázanému cenu tohoto plnění. V případě, že není možné penězi ohodnotit takovéto plnění, předkupní právo nelze vykonat.

Na základě tohoto paragrafu je zavázané osobě poskytnuta určitá ochrana, která v českém právu chybí, spočívající v nemožnosti uplatnění předkupního práva na základě nemožnosti peněžitého nahrazení plnění třetí osoby. Zdůrazňuje se zde, že k tomu, aby bylo možno takto postupovat, musí být oprávněná osoba přítomna takovéhoho ujednání mezi třetí osobou a zavázaným. Pokud by oprávněný o takové dohodě nevěděl, může uplatnit předkupní právo, aniž by musel brát ohled na ujednání mezi zavázaným a třetí osobou.

V německém občanském zákoníku existuje úprava, kterou český občanský zákoník nezná a to je situace, kdy třetí osoba koupila od zavázaného předmět, ke kterému bylo zřízeno předkupní právo s tím, že tato třetí osoba nekoupila jen tento určitý předmět, ale věcí bylo více. Za tyto věci zaplatila cenu, odpovídající všem předmětům dohromady. Pokud by oprávněný chtěl uplatnit předkupní právo, musí uhradit této třetí osobě poměr z ceny, který se vztahuje k danému předmětu. V tomto případě může dále zavázaný požadovat na oprávněném, aby uhradil cenu všech předmětů, které nemohou být odděleny. To znamená, že v případě, kdy předkupní právo bylo sjednáno ke konkrétní věci a tato věc byla následně prodána třetí osobě s

---

<sup>56</sup> 465 Bürgerliches Gesetzbuch

tím, že třetí osoba obdržela ještě předměty s touto věcí souvisejících, poté musí oprávněný uhradit cenu za všechny předměty neoddělitelné od věci, na které spočívá předkupní právo.

Bürgerliches Gesetzbuch upravuje také situaci, kdy si třetí osoba ujedná s osobou zavázanou, že k úhradě kupní ceny dojde později s tím, že zavázaná osoba s tímto ujednáním souhlasí. Pokud by došlo k takovéto situaci, může se oprávněný z předkupního práva také dožadovat tohoto odložení splacení kupní smlouvy. Ovšem v jeho případě je nutné složit určitou jistotu, na základě které se bude zavázaný hojit v případě, kdyby oprávněná osoba ve stanovené době úhradu neprovedla.

Pokud by se jednalo o pozemek, který by byl předmětem koupě, a zároveň by se k němu vztahovalo předkupní právo, poté je také možné zřídit toto posečkání týkající se úhrady. Zde oprávněný nemá povinnost skládat jistinu za předpokladu, že bude zřízena k pozemku hypotéka. Pokud by se hypotéka nezřizovala, poté musí stanovenou jistinu složit.

V případě, že došlo k uzavření kupní smlouvy s třetí osobou, povinností zavázaného je informovat o obsahu takovéto smlouvy oprávněnou osobu. Pokud k takovému seznámení s obsahem dojde z popudu třetí osoby, je tím splněna povinnost povinného informovat oprávněného.

I v německém občanském zákoníku existují lhůty k využití předkupního práva. I tyto lhůty jsou odlišné od české úpravy. U pozemků je lhůta stanovena na dva měsíce. U ostatních předmětu je lhůta stanovena na jeden týden. Je zde vidět určitý rozdíl oproti české úpravě. Český občanský zákoník hovoří o movitých věcech a nemovitostech zatímco německý občanský zákoník hovoří o pozemku a ostatních věcech.

Shodným znakem u české a německé úpravy je možno nalézt v případě dědictví. Česká úprava hovoří o tom, že pokud dojde k dědění, předkupní právo nelze vykonat. Takto je pojednáno o dědictví i v německé úpravě.

Podle německé úpravy není možné vykonat předkupní právo i v případě, že dojde k insolvenčnímu řízení. Tato úprava je také shodná s českou.

Dojde-li k situaci, kdy oprávněných z předkupního práva je více osob, poté

toto předkupní právo může být využito jen v celku. Pokud by některý z těchto oprávněných neměl v úmyslu uplatnit předkupní právo, nebrání to využití předkupního práva ostatními oprávněnými.

Dalším rozdílem oproti české úpravě, lze spatřovat na základě § 473 Bürgerliches Gesetzbuch, který stanoví, že předkupní právo je nepřevoditelné a dále, že není možné, aby předkupní právo přešlo na dědice. Existuje zde ovšem výjimka, a to pokud dojde ke zřízení předkupního práva na určitou dobu, poté i kdyby oprávněný zemřel, toto právo přechází na dědice. To znamená, že v takovém případě dědici mohou toto právo ve stanovené době uplatnit.

§ 1094 - 1104 Bürgerliches Gesetzbuch pojednává o zákonném předkupním právu. Jedná se o oddíl pátý, který je výslovně nadepsán jako předkupní právo.

Stejně jako v české úpravě i v německé existuje věcné předkupní právo. Tato věcná povaha je shodná v tom, že se jedná o nemovitosti, resp. v německé úpravě o pozemky. V případě, že by vlastník pozemku chtěl prodat tento pozemek, musí ho nabídnout k přednostnímu koupi oprávněné osobě. Touto oprávněnou osobou může být i vlastník jiného pozemku. Předkupní právo může být zřízeno i jen k části pozemku. Zde existuje ovšem podmínka, že se musí jednat o pozemek v podílovém spoluvlastnictví a tím pádem se toto předkupní právo vztahuje k podílu spoluvlastníka.

Dalším rozdílem v úpravách spočívá v náhledu na příslušenství pozemku, které na tomto pozemku stojí. V německé úpravě se má za to, že pokud dojde k využití předkupního práva k pozemku, tak je tímto předkupním právem zatíženo i příslušenství, které se na daném pozemku nachází. Pokud by došlo k situaci, že je sporné, zda se jedná o příslušenství nebo nikoli, má se za to, že se o příslušenství jedná.

Předkupní právo v německé úpravě, stejně jako v české, může být sjednáno pro jakékoliv zcizení věci. Tato možnost je zakotvena v § 1097, kde je stanoveno, že může být sjednáno předkupní právo i pro jiné možnosti zcizení věci.

Účinky předkupního práva vůči třetím osobám mají formu poznámky k zajištění nároku na převedení vlastnictví. Tento nárok vzniká právě uplatněním

práva<sup>57</sup>.

Právní vztahy, které vznikají mezi oprávněným a povinným se řídí ustanovením § 463 - §473 Bürgerliches Gesetzbuch.

Stejná úprava jako u smluvního předkupního práva je sjednána pro oznámení oprávněnému, že došlo k převedení pozemku do vlastnictví třetí osoby. Tuto povinnost má zavázaná osoba s tím, že pokud dojde o informování ze strany třetí osoby, je toto bráno jako splnění povinnosti ze strany zavázané. Zavázaný zde ovšem má ještě jednu povinnost, a to informovat nového vlastníka o tom, že oprávněný uplatňuje své předkupní právo. Tuto povinnost má i v případě, kdy oprávněný předkupního práva nevyužije.

Německý občanský zákoník výslovně stanovuje práva kupujícího. Právem kupujícího, kdy kupující je třetí osoba, která získala pozemek od zavázané osoby, je možnost odepřít souhlas se zápisem nového vlastníka pozemku a dále předáním daného pozemku. A to v případě, když oprávněný ještě neuhradil kupní cenu tomuto vlastníkovi. Jakmile oprávněný uhradil cenu pozemku, poté má vlastník povinnost pozemek předat a zapsat oprávněného jako vlastníka pozemku. Pokud již k zapsání oprávněné osoby jako vlastníka došlo, má třetí osoba, která vlastníkem byla, právo požadovat zaplacení kupní ceny. Do doby, než bude kupní cena uhrazena, může zamítnout vydání pozemku oprávněné osobě. Toto vydání má povinnost učinit až v případě uhrazení kupní ceny.

Německá úprava obsahuje ještě zproštění oprávněného a kupujícího. Tyto dva instituty naše úprava vůbec nezná.

§ 1103 Bürgerliches Gesetzbuch výslovně upravuje subjektivně věcné a subjektivně osobní předkupní právo. Tento paragraf upravuje situaci, kdy vlastníkem pozemku by byla osoba, která by zároveň byla oprávněná z předkupního práva. V takovém případě, by předkupní právo nemohlo být odděleno od vlastnictví tohoto pozemku<sup>58</sup>.

V druhém odstavci § 1103 je upraveno předkupní právo, které se vztahuje k

---

<sup>57</sup> § 1098 odst. 2

<sup>58</sup> § 1103 odst. 1

určité osobě. Pokud existuje předkupní právo, které spočívá ve prospěchu určité osoby, nemůže být změněno na předkupní právo, které by bylo spojeno s vlastnictvím určitého pozemku.

Poslední zvláštností, kterou upravuje pouze německý zákoník je podle § 1104 možnost vyloučení neznámého oprávněného. Tato možnost spočívá v tom, že oprávněná osoba z předkupního práva není známa, proto může být z řízení vyloučena. Toto vyloučení je možné pouze za předpokladu v § 1170 Bürgerliches Gesetzbuch. Zde se upravuje vyloučení hypotečního věřitele. Toto rozhodnutí o vyloučení oprávněného se může dít pouze před soudem. Vydáním rozhodnutí předkupní právo tohoto oprávněného zaniká.

## **Kapitola 6: Závěr**

Předkupní právo je institutem, který i v dnešní době obsahuje mnoho nedostatků. Tyto nedostatky vznikají již úpravou předkupního práva. Proto se úprava předkupního práva začala dotvářet judikaturou soudů, kde nejdůležitější postavení má samozřejmě Nejvyšší soud.

V této práci jsem se pokusila některé problémy nastínit s tím, že pro mě má zásadní význam rozhodnutí Nejvyššího soudu týkající se vztahu předkupního práva a darovací smlouvy, kde bylo stanoveno, že předkupní právo se váže pouze na kupní smlouvu.

Stěžejní funkcí předkupního práva je určitá ochrana zájmu oprávněné osoby vlastnit předmět, ke kterému se předkupní právo vztahuje. Tato ochrana spočívá v možnosti uplatnění předkupního práva v případě, kdy by vlastník věci měl v úmyslu danou věc prodat. V takovém případě stanoví zákon společně s judikaturou postup pro uplatnění předkupního práva. Předkupní právo jako takové znamená určitou možnost oprávněné osoby ke koupi věci, k níž se předkupní právo vztahuje. Tato možnost vyplývá buďto přímo ze zákona nebo může být stanovena smluvně. Pokud dojde ke smluvnímu ujednání, poté je pouze na stranách, jakým způsobem si tento institut upraví.

V této práci jsem se pokusila vymezit rozdíly mezi zákonným a smluvním předkupním právem. Je zřejmé, že zákonné předkupní právo se využívá ve spoluvlastnických vztazích a ve vztazích kde vystupuje stát. Cílem státního orgánu je zachování určité moci nad věcí, určité kontroly. Na druhé straně smluvní předkupní právo představuje smluvní volnost mezi stranami. Tato volnost je zřejmá již v úpravě předkupního práva jakožto vedlejšího ujednání při kupní smlouvě. Nejdůležitějším rozdílem mezi zákonným a smluvním předkupním právem spatřuji v možnosti u smluvního předkupního práva sjednat si toto právo i pro jiný případ zcizení věci než je prodej. Tímto ujednáním dochází k rozšíření působnosti předkupního práva. Tento typ předkupního práva, jak již z názvu vyplývá, představuje smluvní volnost obou



stran a zákon v tomto případě pouze vymezuje hranice, ve kterých se strany mohou pohybovat.

Pokud by došlo k porušení předkupního práva, zákon upravuje postup, jakým jednotlivé strany mohou postupovat. Zvláštností předkupního práva je jeho nepromlčitelnost. Bylo by nelogické vztahovat k tomuto institutu promlčení, když záleží pouze na vlastníku věci, kdy se rozhodne věc prodat a teprve tehdy může dojít k uplatnění předkupního práva oprávněným.

Mohlo by se zdát, že předkupní právo je již zastaralým institutem. Jeho právní úprava se moc nemění a tento institut nepředstavuje zásadní význam v občanském zákoníku. To ovšem neznamená, že je předkupní právo nevýznamné. U spoluvlastnických vztahů představuje možnost zachování soudržnosti daných spoluvlastníků v případě, že by o to měly zájem. V tomto případě lze hledět na předkupní právo jako na jakousi ochranu ostatních spoluvlastníků a to z důvodu možnosti rozdělení daného podílu vystupujícího spoluvlastníka. Podíváme-li se na uplatnění předkupního práva státem, zde se setkáváme s jistou kontrolou ze strany státu, kterou chce korigovat vlastnictví k určité věci. Smluvní předkupní právo na druhou stranu představuje možnost sjednat si toto právo i pro jiný případ zcizení než je prodej věci.

V závěru práce jsem se pokusila popsat úpravu předkupního práva v německém občanském zákoníku. Zde je náhled na předkupní právo podobný tomu našemu. Také se jedná o ujednání, které se vztahuje ke kupní smlouvě. I zde se vyskytuje rozdíl mezi zákonným a smluvním předkupním právem. Ovšem i zde se vyskytují určité rozdílnosti oproti naší právní úpravě.

Doufám, že bylo touto prací obsaženo vše, co být obsaženo mělo a věřím, že pohled na vztah předkupního práva k darovací smlouvě se v budoucnu bude ještě podrobně zkoumat. Nejsem úplně přesvědčena o tom, že dnešní pohled na darovací smlouvu a nemožnost uplatnění předkupního práva, je ten správný.

## **Kapitola 7: Cizojazyčné resumé**

This work deals with the institute pre-emptive rights. Pre-emption right is regulated by the Civil Code and is divided into statutory and contractual. Statutory pre-emption right is regulated in § 140 et seq. Civil Code and contractual pre-emption right in § 602 et seq. Civil Code. Start of work describes the historical development of the institute pre-emptive rights.

This right already existed in Roman times and over time it evolved in its present form. Existing legislation is to amend the pre-emptive rights are stingy. An important part of the interpretation of the issue of pre-emption rights supplements case law and professional literature.

Statutory pre-emption right of ownership occurs when one of co-owners decides to sell its stake. Another occurrence of the statutory pre-emption rights is the right tenant for a priority acquisition apartment by the landlord. Another modification option to purchase the rights for my dad on the cultural monuments and other sites and things over which he wants to keep some control. Contractual right of first refusal, as the name implies, is to adjust the relationships between entities. The most frequent occurrence of pre-emptive right is a side agreement on the purchase contract. This contractual right of first refusal can also be agreed with the deed of gift.

In conclusion the described differences between the legal and contractual pre-emption right and the differences between Czech and German legislation.

## Kapitola 8: Prameny

### Literatura

Svoboda, L., *Předkupní právo*, Praha, C.H.Beck, 2005

Surgová, M., *Předkupní právo*, Linde Praha, a.s., 2008

Balák, F., Korecká, V., Vojtek, P., *Občanský zákoník s judikaturou a souvisejícími předpisy*, Praha, C.H.Beck, 2006

Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J., *Občan a vlastnictví v českém prvním řádu*, Praha, Linde Praha, a.s., 2002

Holub, M., a kolektiv, *Občanský zákoník, Komentář, 2. aktualizované a doplněné vydání podle stavu k 1.3.2003*, 1. svazek, Praha, Linde Praha, a.s., 2003

Bureš, J., Drápal, L., Krčmář, Z., Mazanec, M., *Občanský soudní řád, Komentář, II. díl*, 6. vydání, Praha, C.H.Beck, 2003

Barešová, E., Baudyš, P., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, Komentář*, 3. vydání, Praha, C.H.Beck, 2002

Baudyš, P., *Katastr a nemovitosti*, 1. vydání, Praha, C.H.Beck, 2003

Rouček, F., Sedláček, J., a kol., *komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*, Díl IV., Praha, Nakladatelství V. Linhart, 1936

Fiala, J., a kol., *Zákon o vlastnictví bytů, Komentář*, 3. vydání, Praha, C.H.Beck, 2005

Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M., a kol., *Občanský zákoník, Komentář*, 9. vydání, Praha, C.H.Beck, 2004

Knappová, M., Švestka, J., a kol., *Občanské právo hmotné I*, 3. vydání, Praha, ASPI Publishing, 2002

Knappová, M., Švestka, J., a kol., *Občanské právo hmotné II*, 3. vydání, Praha, ASPI Publishing, 2002

*Ottův slovník naučný, ilustrovaná encyklopedie obecných vědomostí*, Díl 21, Sdružení pro Ottův slovník naučný, Praha, Paseka, 2000

Plecitý, V., Kocourek, J., Hlavsa, P., *Občanský zákoník, výklad, judikatura, související předpisy*, 3. vydání, Praha, Eurounion, 2004

### Časopisy

Fiala, J., *Předkupní právo*, Bulletin advokacie, 1992, č. 10, str. 24

Jehlička, O., Švestka, J., *Nad předkupním právem*, Právní rozhledy, 1994, č. 5, str.160

Kopáč, L., Švestka, J., *Nad právní problematikou vkladu spoluvlastnického podílu k nemovitosti do obchodní společnosti s ručením omezeným*, Právní rozhledy, 1994, č. 9, str. 312

Ježek, M., *Bezúplatný převod (darování) a předkupní právo dle § 140 občanského zákoníku*, Právní rozhledy, 2003, č. 3, str. 112

Pokorná, J., *Několik úvah o předkupním právu k obchodnímu podílu ve společnosti s ručením omezeným*, Právo a podnikání, č. 11/1994, str. 11

Lukeš, L., *Vklad předkupního práva do katastru nemovitostí*, Bulletin advokacie, 1996, č. 3, str. 69

Ehlich, S., *Předkupní právo – ideály a reality*, Bulletin advokacie, 1997, č. 2, str. 30 – 37

Vrcha, P., *Je spoluvlastník nemovitosti, jehož předkupní právo bylo porušeno, účastníkem řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí*, Bulletin advokacie, 1999, č. 1, str. 25

Vítek, J., *Převod obchodního podílu ve společnosti s ručením omezeným*, Právník, 1995, č. 5, str. 466 – 480

Eliáš, K., *O zákonném předkupním právu spoluvlastníků*, Právní rozhledy, 2009, roč. 17, č. 15, str. 153 – 158

Eliáš, K., *Výklad § 140 odst. 1 ObčZ*, Právní rozhledy, 2009, roč. 17, č. 15, str. 547 - 552

Švestka, J., Mikeš, J., *Znovu k zákonnému předkupnímu právu podílových spoluvlastníků*, Právní rozhledy, 2009, roč. 17, č. 11