

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Lukáš Dulíček

Předkupní právo k nemovitým věcem

Rigorózní práce

Pověřený akademický pracovník: doc. JUDr. PhDr. David Elischer, Ph.D.

Tematický okruh: občanské právo

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 13. 3. 2023

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracoval samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 466 777 znaků včetně mezer.

rigorozant

V Praze dne

Obsah

Úvod.....	5
1. Východiska vyplývající z platné právní úpravy.....	12
1.1. Uplatněná koncepce předkupního práva.....	12
1.2. Předkupní právo a „právo na přednostní nabytí“.....	15
1.3. Prvky právního poměru vzešlého z předkupního práva	16
1.4. Úprava § 2140 a násl. občanského zákoníku.....	17
2. Předkupní právo věcné a obligační	20
2.1. Předkupní právo jako věcné právo a jeho vymezení vůči obligačnímu předkupnímu právu	20
2.2. Zákonné předkupní právo a jeho účinky	26
3. Vznik předkupního práva.....	28
3.1. Vznik smluvního předkupního práva	28
3.2. Vznik zákonného předkupního práva	33
3.2.1. Předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu dle § 1124 občanského zákoníku	33
3.2.2. Předkupní právo nájemce k jednotce dle § 1187 občanského zákoníku	37
3.2.3. Vzájemné předkupní právo stavebníka a vlastníka pozemku dle § 1254 občanského zákoníku.....	39
3.2.4. Vzájemné předkupní právo vlastníka stavby a pozemku dle § 3056 občanského zákoníku.....	41
3.3. Zřízení předkupního práva pořizováním pro případ smrti.....	43
4. Zánik předkupního práva	45
4.1. Obecně.....	45
4.2. Smrt předkupníka	46
4.3. Smrt povinného.....	48
5. Vzdání se předkupního práva a prominutí dluhu z předkupního práva	50
5.1. Vzdání se předkupního práva	50
5.2. Prominutí dluhu z předkupního práva	51
6. Realizace předkupního práva.....	54
6.1. Nabídka.....	54
6.1.1. Časový okamžik učinění nabídky	54
6.1.2. Osoby účastníci se nabídkového řízení	59
6.1.3. Obsah nabídky.....	64
6.1.4. Forma nabídky.....	71
6.2. Přijetí nabídky.....	74

6.2.1.	Čas, obsah a forma	74
6.2.2.	Následky využití předkupního práva.....	84
6.2.3.	Kolize předkupních práv	86
6.3.	Odmítnutí nabídky	92
7.	Porušení předkupního práva a jeho následky.....	94
7.1.	Porušení předkupního práva	94
7.2.	Následky porušení	96
7.2.1.	Náhrada škody.....	96
7.2.2.	Retrakt vůči nabyvateli (koupěchtivému) a přímý nárok na uzavření smlouvy proti převodci	98
7.2.3.	Neplatnost smlouvy.....	102
7.2.4.	Přezkum ze strany katastru nemovitostí.....	104
7.2.5.	Smluvní sankce	106
8.	Spor z porušení předkupního práva z procesního hlediska.....	108
8.1.	Přehled a charakteristika nároků (žalob)	108
8.2.	Pravomoc a příslušnost soudu	109
8.2.1.	Tuzemský spor	109
8.2.2.	Spor s mezinárodním prvkem	111
8.3.	Žalobní petit a důkazní břemeno	114
8.3.1.	Náhrada škody.....	114
8.3.2.	Retrakt	119
8.3.3.	Přímý nárok předkupníka vůči převodci	123
9.	Předkupní právo při výkonu rozhodnutí, resp. v exekuci, a v insolvenční.....	128
9.1.	Výkon rozhodnutí, resp. exekuce	128
9.2.	Insolvence.....	132
10.	Zákonná předkupní práva v právním řádu České republiky	135
11.	Historický exkurz: zákonné předkupní právo spoluvlastníků v proměnách času	139
	Závěr.....	147
	Seznam zkratk	152
	Seznam použitých zdrojů	153
	Abstrakt	160
	Abstract	161

Úvod

Tématem předkládané práce je předkupní právo k nemovitým věcem. Přistoupil jsem ke striktní limitaci tématu pouze na nemovité věci¹ ze dvou důvodů. Prvním důvodem je, že já sám jsem advokát s těžištěm svojí praxe v oblasti práva nemovitostí. Tato problematika je mi tedy dobře známa a mohu vnést do této práce řadu postřehů z vlastní praxe. Naproti tomu o předkupním právu například k cenným papírům bych byl nucen pojednávat bez jakýchkoliv praktických zkušeností z této oblasti, čemuž jsem se chtěl vyhnout. Druhým důvodem limitace je pak to, že předkládaná práce může tak mít ambici vypořádat se se stanoveným tématem ze všech aspektů. Díky tomu bude možné zabývat se vybraným institutem do hloubky a zaměřit se např. na nuance rozdílů mezi předkupním právem smluvním a zákonným či věcným a obligačním, aniž by toto srovnání tonulo v neustálém srovnávání režimu věcí movitých a nemovitých. Samozřejmě tím ale není vyloučeno, že řada závěrů obsažených v této práci bude mimoděk současně aplikovatelná i na předkupní právo k věcem movitým. Dovoluji si vyslovit naději, že vzhledem k pečlivě cílenému tématu práce budou snad její závěry plnohodnotným, ba dokonce obohacujícím příspěvkem k odborné diskusi na dané téma. To je přitom neskromná ambice, protože předkupní právo k nemovitým věcem je problematikou, jíž věnuje odborná veřejnost relativně hodně pozornosti. Navíc se k ní vyslovila již řada těch právníků, o kterých lze soudit, že patří k nejrespektovanějším osobnostem současné zdejší civilistiky (srov. rekapitulaci literatury níže).

Jako advokát, resp. i ještě jako advokátní koncipient, se již od počátku a hojně setkávám s institutem předkupního práva. Zkušenost – alespoň tedy v oblasti práva nemovitostí – mi ukázala, že téměř každý zdejší právník má s předkupním právem aplikační obtíže, a to i přesto, že je předkupní právo tradičním právním institutem.² I literatura si je vědoma této skutečnosti. Podtrhuje ji dokonce odkazem na vyjádření pocházející již od jednoho z klasiků české předválečné civilistiky Jaromíra Sedláčka, který si posteskl nad neuspokojivou podobou právní úpravy předkupního práva způsobem, který i po téměř sto letech velmi vystihuje aktuální situaci: „*Dosti nejasná a kusá ustanovení o právu předkupním dávají dosti příležitosti k různým*

¹ Rozlišení movitých a nemovitých věcí plyne z § 498 občanského zákoníku. Podle něj jsou nemovité věci pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.

² Obdobný postřeh učinil Pavel Vrcha, i když jen ve vztahu k zákonnému předkupnímu právu spoluvlastníků: „[...] zase jsem se jen utvrdil, jak rozdílné názory mohou panovat na výklad a použitelnost ‚starých‘ právních institutů.“ VRCHA, Pavel. Malá poznámka k zákonnému předkupnímu právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2009, 19, s. 706.

sporům. ³ Předkupní právo je tak velmi vděčným tématem akademických pojednání, neboť platí, že čím nejednoznačnější či mezerovitější je zákon, tím větší prostor je dán právní nauce, aby přišla s vlastními řešeními. Institut předkupního práva je zářným příkladem toho, kdy nauka přispěla hned s celou plejádou takovýchto řešení, aniž by to však doopravdy pomohlo řešit aplikační nesnáze v praxi. Naopak lze v literatuře najít návrhy řešení tak rozmanité, ba začasť dokonce protichůdné, že po jejich prozkoumání se může zdát, že nových jistot mnoho nepřibylo, ale zato ani to málo, co se zdálo po přečtení zákona jasné, už zdaleka tak jasné není. Žádnému z autorů přitom dozajista nelze upřít dobrou vůli zjednodušit problém a pomoci aplikační praxi, přestože jeden každý další příspěvek způsobuje zpravidla opak. Tuto skutečnost přílehavě vyjádřil ve svém článku z roku 2009 soudce Nejvyššího soudu Jiří Spáčil ve vztahu k tématu zákonného předkupního práva spoluvlastníků, přičemž dle mého názoru platí jeho slova úplně stejně i v případě smluvního předkupního práva: „*Problematika zákonného předkupního práva spoluvlastníků je v zákoně jen velmi kuse upravena a umožňuje různé výklady; každý z protichůdných názorů má jisté opodstatnění a snaha dobrat se řešení a ochota vystavit své názory odborné kritice zasluhuje respekt.*“ ⁴ I já vědomě akceptuji riziko, že tato práce způsobí v hlavě čtenáře možná zase jen více rozpaků než ujasnění. Ale její specifický přínos může spočívat v tom, že přináší pohled advokáta, tedy pohled v dosavadní odborné diskusi spíše raritní. ⁵

Cílem této práce bude formulovat závěry o tom, jak je třeba vykládat účinnou právní úpravu, aby se překlenulo co možná největší množství jejích aplikačních úskalí, resp. jak je třeba koncipovat ujednání zakládající předkupní právo tak, aby se těmto úskalím zcela předešlo. Tato práce a názory, které v ní budou prezentovány, přitom vychází z přesvědčení, že aplikační nesnáze bývají jen asi zpola způsobeny nedostatky zákonné úpravy. Přibližně stejnou měrou za ně zpravidla může sama praxe (zde myšleno jako množina aplikujících právníků) nedostatkem své dobré vůle pomoci si rozumným výkladem zákona. Tato práce se tak zaměří ve všech těch momentech, kde je třeba hledat nějaké východisko z nejasné situace, na hledání řešení, které se mi zdá být rozumné na půdorysu legislativního statu quo. Záměrně se nebudu příliš zabývat formulováním impulzů *de lege ferenda*. Nabízená řešení tak budou vyplývat ani ne tak z toho, co zákonodárce sdělil v textu zákona, jako spíše z rozumného a logického předpokladu toho, co

³ SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Praha: C.H. Beck, 2005, s. V.

⁴ SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy*. 2009, 11, s. 397.

⁵ Stojí za zmínku, že se mi podařilo objevit pouze jeden jediný fundovaný odborný text týkající se předkupního práva, jehož autorem je příslušník advokátního stavu: JEŽEK, Mojmír. Bezúplatný převod (darování) a předkupní právo dle § 140 ObčZ. *Právní rozhledy*. 2003, 3, s. 112–119. Vedle toho je ještě třeba zmínit, že v jednom z komentářů občanského zákoníku byl autorem pasáží o předkupním právu (§ 2140 a násl.) advokátní koncipient Jakub Porod: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019.

sdělit chtěl, ba dokonce co by byl chtěl říci tam, kde zákon úplně mlčí. Přitom v pochybnostech bude zásadně upřednostněno spíše řešení přímočařejší než řešení komplikované. Dovoluji si vyslovit domněnku, že tak učiním z adost výkladovým zásadám obsaženým v § 2 občanského zákoníku⁶.

Nyní je třeba krátce nastínit strukturu práce. Jádrem práce je rozbor pozitivní právní úpravy obsažené zejména v § 2140 až 2149 občanského zákoníku. První kapitola vlastní části práce nese název „Východiska vyplývající z platné právní úpravy“. Je to kapitola, ve které budou nastoleny otázky, na něž potom zamýšlím v následujících kapitolách postupně nacházet odpovědi. Otázky budou seřazeny do dvou okruhů: 1. Vznik, trvání a zánik předkupního práva (viz kapitoly 3. až 5.); 2. Realizace předkupního práva (viz kapitoly 6. a 7.). Na pomezí mezi těmito dvěma okruhy je otázka rozlišení předkupního práva věcného a obligačního (kapitola 2.). Hlavním předmětem rozboru bude smluvní předkupní právo, na které také cílí již zmíněná právní úprava § 2140 a násl. občanského zákoníku. Bedlivá pozornost však bude věnována soustavně i všem čtyřem případům zákonného předkupního práva k nemovitým věcem obsaženým v občanském zákoníku (§ 1124, 1187, 1254 a 3056).⁷ Tento systematický rozbor předkupního práva, zabírající převážnou část práce, je z podstaty věci rozbohem hmotněprávním. Jelikož jsem však již naznačil, že můj pohled na téma této práce je ovlivněn mojí profesí advokáta, bude tento hmotněprávní rozbor doplněn ve dvou kapitolách (8. a 9.) o rozbor věnující se též souvisejícím procesním otázkám (znění jednotlivých žalob a otázka důkazního břemene, role předkupního práva v exekuci a insolventci). Jelikož si předkládaná práce činí ambice pojednat o stanoveném tématu pokud možno vyčerpávajícím způsobem, bude poté následovat kapitola 10. věnující se alespoň stručně všem zákonným předkupním právům s relevancí pro nemovité věci. Konečně na závěr práce bude zařazena kapitola 11., jejíž obsah lze parafrázovat slovy „jak šel čas se zákonným předkupním právem spoluvlastníků“. Zákonné předkupní právo spoluvlastníků ve svém širokém pojetí je totiž institut, který stál na počátku mého hlubšího zájmu o zpracovávané téma a je i podkladem většiny judikatury Nejvyššího soudu po roce 1989 k předkupnímu právu vůbec. Rovněž odborné články, které se týkají předkupního práva a které využívá tato práce, jsou věnovány do značné míry či výhradně tomuto institutu. Ostatně je třeba považovat za symptomatické, že ještě v roce 2018 získal Cenu EPRAVA.CZ za nejčtenější článek na tomto

⁶ Z důvodu plynulosti textu nebudu v této práci uvádět plné názvy aktuálně účinných právních předpisů. Pouze tam, kde budu citovat zákon, který již není účinný, nebo zákon, jehož označení není notoricky známé, budu uvádět rovněž identifikaci číslem zákona ve sbírce zákonů.

⁷ Rozhodl jsem se ponechat stranou zákonné předkupní právo k rodinnému závodu dle § 704 odst. 2 občanského zákoníku a zákonné předkupní právo k zemědělskému závodu dle § 1125 občanského zákoníku, byť se nepřímo také dotýkají nemovitostí. Domnívám se ovšem, že jde o natolik specifické instituty, že je ospravedlnitelné nezahrnout je do této práce.

portálu advokátní koncipient Mgr. Jakub Hafner za článek „*Předkupní právo spoluvlastníků ve světle novely občanského zákoníku*“.⁸ Přestože jde v současné době už o historický institut, zaslouží si v této práci nepochybně své místo. Je tomu tak jednak proto, že tento institut zásadně ovlivnil naše dnešní pojmání předkupního práva obecně, jednak ale i proto, že – alespoň podle mého mínění – nelze vyloučit v budoucnu jeho opětovný návrat.

Tento úvod zakončím nyní nástinem svojí metodologie a stručným okomentováním pramenů, z nichž jsem vycházel. Rozumí se samo sebou, že primárním východiskem veškerých úvah je platná pozitivněprávní úprava, nacházející se zejména v občanském zákoníku. K její analýze a interpretaci jsou pak využívány zejména dva tradiční prameny, a to komentářová literatura a judikatura. Specifikum předkupního práva spočívá nicméně v tom, že jeho současná pozitivněprávní úprava není účinná dlouho. Přijetím nového občanského zákoníku, účinného od 1. 1. 2014, doznala dosavadní podoba předkupního práva radikálních změn. Znamená to, že zejména v případě judikatury naráží každý autor na komplikaci spočívající v tom, že aktuální judikatura týkající se současného právního stavu neexistuje v uspokojivém rozsahu. Neznamená to samozřejmě, že by nebyla vůbec použitelná judikatura vážící se k právní úpravě účinné do 31. 12. 2013. Ta nicméně zákonitě ponechává řadu bílých míst ve vztahu k aktuální úpravě. Se stejným problémem se pak musejí vyrovnávat také autoři aktuálních komentářů. Nicméně existuje cesta, jak si z této svízelné situace pomoci. Současná právní úprava se totiž značně blíží právnímu stavu z časů obecného zákoníku občanského. Z období meziválečného Československa máme k dispozici díky tzv. Vážného sbírce⁹ snadno dostupnou tehdejší judikaturu, která je beze sporu v rozsáhlé míře aplikovatelná i dnes a přináší poučná – a svého času již ustálená – řešení řady těch problémů, které nastoluje současná právní úprava. Tato práce bude proto čerpat v rozsáhlé míře i z tohoto pramene právních informací. Je nabíledni, že jestliže se hodlám orientovat dle prvorepublikové judikatury, budu přirozeně čerpat i z dobové komentářové literatury¹⁰ vedle té současné.

Cézura způsobená nedávnou rekodifikací zdejšího občanského práva se projevuje přirozeně i na poli monografií a odborných článků. Těch je sice k dispozici celá řada, avšak

⁸ HAFNER, Jakub. Předkupní právo spoluvlastníků ve světle novely občanského zákoníku. In: *EPRAVO.CZ* [online]. 23. 3. 2017 [cit. 11. 2. 2021]. Dostupné z <https://www.epravo.cz/top/clanky/predkupni-pravo-spoluvlastniku-ve-svetle-novely-obcanskeho-zakoniku-105536.html>.

⁹ VÁŽNÝ, František ed. a kol. *Rozhodnutí nejvyššího soudu československé republiky ve věcech občanských*. Ročník 1–29. Právnícké vydavatelství v Praze: Praha 1921–1949. Od roku 1934 byla sbírka vydávána pod mímě upravenými názvy.

¹⁰ ROUČEK, František ed. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl čtvrtý, (§§ 859 až 1089.). Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998. Autorem pasáže o předkupním právu (§ 1072 a násl. o. z. o.) je Vladimír Kubeš, významná postava naší tehdejší civilistiky a představitel brněnské normativní právní školy.

vztahují se téměř všechny k právní úpravě předrekodifikační, navíc začasť jen k dílčímu institutu zákonného předkupního práva spoluvlastníků. Přesto jsou myšlenky a podněty obsažené v těchto pracích velmi přínosné i pro analýzu současného právního stavu, a proto budu relativně zhusta odkazovat na nejrůznější dílčí závěry publikované napříč celou érou po roce 1989, neboť jsem přesvědčen, že i po rekodifikaci musí nauka ve svém diskurzu o předkupním právu více či méně plynule navázat na diskurz dosavadní. Jakkoliv jsem totiž označil změnu, kterou provedla rekodifikace v předkupním právu, za radikální, nelze ji ale přece jenom označit za zcela revoluční. Jinými slovy, i předrekodifikační literatura – a to nejen výše zmíněné články a monografie, ale též komentářová literatura k již zrušenému občanskému zákoníku č. 40/1964 Sb. – se vyjadřuje k řadě aspektů, jež jsou v zákoně i dnes řešeny stejně či téměř stejně jako před rekodifikací. Kromě toho i tam, kde doznala právní úprava podstatných změn, se lze z dřívějšíka přiučit alespoň formálně-metodologicky o způsobu uvažování při hledání řešení jakýchkoliv problémů souvisejících s předkupním právem.

Jelikož tak budou v této práci opakovaně zmiňována jména určitých autorů, bude užitečné již nyní ty nejvýznamnější autory a jejich díla stručně představit pro lepší orientaci čtenáře v dalším textu. Nejprve je třeba jmenovat obě současné monografie věnující se tématu předkupního práva. Autorem té starší je Lukáš Svoboda.¹¹ Jen o pár let mladší je monografie Markéty Surgové.¹² Obě monografie pojednávají o tématu předkupního práva přirozeně velmi obsáhlým způsobem. V případě Svobodovy monografie se jedná o dílo se zaměřením výlučně na smluvní předkupní právo (nikoliv tedy zákonné). Svého času bylo třeba takový přístup obhajovat, protože většina ostatní literatury naopak stavěla na předkupním právu zákonném, konkrétně na tom, které svědčilo spoluvlastníkům. V dnešní době je ale Svobodův přístup zcela aktuální. Lukáš Svoboda je navíc nejen autorem zmíněné monografie, ale též pasáží o předkupním právu v komentáři nového občanského zákoníku od nakladatelství C.H. Beck.¹³ Lukáš Svoboda je tak patrně dosud jediným soudobým autorem, který publikoval komplexní a podrobné dílo zabývající se předkupním právem jak před rekodifikací, tak i po ní.¹⁴ Není tedy divu, že jeho jméno bude v této práci rezonovat obzvláště často.

Pokročíme nyní dále ke stěžejním odborným článkům, které si rovněž představíme chronologicky. Prvním porevolučním článkem na téma předkupního práva, který lze

¹¹ SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005.

¹² SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: Nakladatelství Linde Praha, a.s., 2008.

¹³ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014.

¹⁴ Zmiňovaný komentář od nakladatelství C.H. Beck také převyšuje v pasážích o předkupním právu dalece svojí kvalitou všechnu ostatní mně známou porekodifikační komentářovou literaturu. To nicméně neznamená, že bych se ve všem ztotožňoval s pojetím Lukáše Svobody, jak bude ještě na mnoha místech v této práci ukázáno.

retrospektivně jistě počítat ke klasickým textům, je článek Josefa Fialy z roku 1992.¹⁵ Z přibližně téže doby pochází i neméně hojně citovaný článek autorské dvojice Oldřich Jehlička a Jiří Švestka z roku 1994.¹⁶ S patrným časovým odstupem následuje mezi významnými texty série článků z pera hlavního autora nového občanského zákoníku Karla Eliáše z roku 2006.¹⁷ Karel Eliáš se znovu vrátil k tématu předkupního práva ještě v roce 2009 článkem věnovaným zákonnému předkupnímu právu spoluvlastníků.¹⁸ Přímou reakcí na tento jeho článek je poté článek Jiřího Spáčila (jehož rozsudek Eliáš pranýřoval ve svém článku) z téhož roku.¹⁹ Na tuto Spáčilovu repliku záhy reagoval Eliáš svojí duplikou.²⁰ Na vzniklou polemiku přímo navázal článek Jiřího Mikeše a Jiřího Švestky z roku 2010.²¹ Zvláště prof. Švestka zřejmě totiž cítil potřebu reagovat na to, jakým způsobem se ve vzniklé polemice pracovalo mj. s jeho starším spoluautorským článkem z roku 1994 (viz výše). Jiří Spáčil učinil nakonec tečku za touto diskusí svým článkem z roku 2011.²² Brzy poté přišla rekodifikace, která v podstatě odstranila předmět sporu v dané polemice, neboť nepřevzala institut všeobecného zákonného předkupního práva spoluvlastníků (byť do ní byl poté přechodně vrácen). Uvedené články nicméně zůstávají i po rekodifikaci směrodatné přinejmenším jako významné stavební kameny současné teorie předkupního práva a českého právního myšlení o něm.

Po rekodifikaci pak považuji za stěžejní dva články, byť oba pojednávají o tématu předkupního práva poněkud specificky, resp. zabývají se jen jeho určitými dílčími aspekty. Prvním z nich je článek Jana Kobera z roku 2014, který představuje zřejmě dosud nejfundovanější dílo zastávající se institutu zákonného předkupního práva spoluvlastníků.²³ Vedle něho si dovoluji zařadit do výčtu stěžejních článků o předkupním právu porekodifikačního období ještě také článek Petra Téglu z roku 2016, který sice není věnován výlučně předkupnímu

¹⁵ FIALA, Josef. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*. 1992, 10, s. 16–30.

¹⁶ JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*. 1994, 5, s. 160–167.

¹⁷ ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace I. *Ad notam*. 2006, 1, s. 3–7. ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace II. *Ad notam*. 2006, 2, s. 37–43. ELIÁŠ, Karel. Česká úprava věcných práv k nemovitým věcem. *Ad notam*. 2006, 6, s. 174–176.

¹⁸ ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2009, 5, s. 153–158.

¹⁹ SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy*. 2009, 11, s. 396–401.

²⁰ ELIÁŠ, Karel. Výklad § 140 odst. 1 ObčZ. *Právní rozhledy*. 2009, 15, s. 547–552.

²¹ MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. Znovu k zákonnému předkupnímu právu podílových spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2010, č. 8, s. 292–295.

²² SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo spoluvlastníka – další vývoj v teorii i v judikatuře. *Právní rozhledy*. 2011, 9, s. 325–327.

²³ KOBER, Jan. Spoluautorské předkupní právo v rovině právní normy a v rovině právnědogmatické jako gordický uzel zdejší civilistiky? *Právník*. 2014, 10, s. 848–890.

právu, ale jako zřejmě jediný se seriózně zabývá dílčím aspektem vzájemné kolize více předkupních práv (věcných).²⁴

Abych předešel tomu, že vyvolám mylný dojem, že snad po 1. 1. 2014 vznikaly jen poskrovnu odborné texty zabývající se předkupním právem, musím zde uvést na pravou míru, že výše zmíněné články Kobera a Tégl samozřejmě nejsou jediné. Naopak i po rekodifikaci vyšlo hned několik drobných internetových i tištěných článků.²⁵ Nelze samozřejmě opomíjet ani diplomové práce.²⁶ Tyto texty však ve skutečnosti příliš neposouvají diskusi na dané téma, a naopak jen potvrzují, že směrodatné myšlenky pocházejí i nadále z doby před rekodifikací.

²⁴ TÉGL, Petr. O kolizi limitovaných věcných práv a způsobech jejího řešení (pokus o uvedení do problematiky). *Právní rozhledy*. 2016, 20, s. 687–697.

²⁵ Uveďme například: BAUDYŠ, Petr. K realizaci předkupního práva u nemovitostí. *Právní rozhledy*. 2016, 9, s. 333–335. PORKERT, Jiří. Dispoziční omezení spoluvlastnického práva a ochrana spoluvlastníka věci nemovité po zúžení rozsahu zákonného předkupního práva. *Bulletin advokacie*. 2016, 3, s. 25–29. KLIMENTOVÁ, Eliška. Vzdání se zákonného předkupního práva spoluvlastníků k nemovité věci a jiné způsoby, jak se s ním vypořádat. *Bulletin advokacie*. 2019, 7–8, s. 38–41. Již výše zmiňovaný HAFNER, Jakub. Předkupní právo spoluvlastníků ve světle novely občanského zákoníku. In: *EPRAVO.CZ* [online]. 23. 3. 2017 [cit. 11. 2. 2021]. Dostupné z <https://www.epravo.cz/top/clanky/predkupni-pravo-spoluvlastniku-ve-svetle-novely-obcanskeho-zakoniku-105536.html>. SENETOVÁ, Nikola. Předkupní právo u spoluvlastnického podílu ke společné nemovité věci. In: *EPRAVO.CZ* [online]. 4. 1. 2018 [cit. 12. 2. 2021]. Dostupné z <https://www.epravo.cz/top/clanky/predkupni-pravo-u-spoluvlastnickeho-podilu-ke-spolecne-nemovite-veci-106856.html>. POLÁNSKÝ, Adam. Předkupní právo spoluvlastníků k nemovitosti. In: *Právní prostor* [online]. 8. 2. 2018 [cit. 12. 2. 2021]. Dostupné z <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/predkupni-pravo-spoluvlastniku-k-nemovitosti>. NEVRKLA, Luboš. Předkupní právo ke garážovému stání vyřeší až novela. In: *EPRAVO.CZ* [online]. 13. 2. 2019 [cit. 12. 2. 2021]. Dostupné z <https://www.epravo.cz/top/clanky/predkupni-pravo-ke-garazovemu-stani-vyresi-az-novela-108878.html>. STARŮSTKA, Oldřich. Předkupní právo nájemce k bytové jednotce dle § 1187 Občanského zákoníku. In: *Právní prostor* [online]. 5. 4. 2022 [cit. 13. 2. 2023]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/predkupni-pravo-najemce-k-bytove-jednotce-dle-1187-obcanskeho-zakoniku#link-note-3>.

²⁶ Např. BURGETOVÁ, Martina. *Zákonné předkupní právo spoluvlastníků*. Brno, 2019. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Právnická fakulta. HARAPÁT, Jakub. *Předkupní právo v občanském zákoníku*. Praha, 2019. Diplomová práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta. VONDRÁČEK, Jiří. *Předkupní právo v pozemkověprávních vztazích*. Brno, 2019. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Právnická fakulta.

1. Východiska vyplývající z platné právní úpravy

1.1. Uplatněná koncepce předkupního práva

Je zcela legitimní klást si v práci pojednávající o předkupním právu ze všeho nejdřív otázku, jaká je vlastně vůbec teoretická koncepce tohoto právního institutu. Jaké jsou prvky právního poměru založeného předkupním právem – tedy mezi jakými osobami zde vznikají práva a povinnosti a jaký je jejich obsah? Ujasnění této základní otázky je nezbytně třeba, mají-li být jakékoliv následné úvahy konzistentní. Mnoho autorů nicméně přechází teoretickou podstatu předkupního práva úplným mlčením, další sice uvádějí svoje mínění, ale jen na okraj a velmi stručně jako danou samozřejmost.²⁷ Do hloubky se zabývá otázkou po koncepci předkupního práva zejména Lukáš Svoboda ve své monografii.²⁸ Představuje celkem pět teoretických koncepcí předkupního práva. Přitom však sám přiznává, že zákonodárce obvykle nepostupuje tak, že si zvolí jasně jednu z koncepcí a té pak ušije na míru text zákona. Naopak zákonodárce svojí tvorbou textu zákona vytvoří vždy jedinečný institut, k němuž teorie teprve následně hledá více méně nejpriléhavější teoretickou koncepci. Jsem toho názoru, že nejinak je tomu v současné české právní úpravě. Domnívám se, že ze všech teorií prezentovaných Lukášem Svobodou je v případě předkupního práva k nemovitým věcem nejpriléhavější teorie předkupního práva jako smlouvy budoucí. Sám Svoboda nicméně o této teorii uvádí, že ji „*můžeme považovat za překonanou.*“²⁹ Naopak se mu pozdávají jako nejpriléhavější dvě jiné teorie, a to teorie předkupního práva jako kupní smlouvy dvakrát podmíněné a teorie, která považuje předkupní právo za právo projevem vůle způsobit vznik právního vztahu.³⁰ Svoboda přitom vychází z předpokladu, že když předkupník přijme nabídku učiněnou převodcem³¹, vzniká tímto aktem perfektní smlouva. Z tohoto pojetí implicitně vyplývá, že poté, kdy předkupník akceptoval nabídku, už vlastně není co dál řešit. Ostatně sám zákon vychází na první pohled z téhož předpokladu. V § 2147 odst. 2 občanského zákoníku se jednoduše stanoví, že „*přijme-li předkupník nabídku, uskuteční se koupě (...).*“ I komentářová literatura z pera jiných autorů, než je Lukáš Svoboda, vychází z toho, že přijetím nabídky automaticky dochází ke vzniku smlouvy. Komentáře se také shodují na tom, že u nemovitostí je třeba, aby došlo k akceptaci písemně, což

²⁷ Jako jeden příklad za všechny viz lakonické konstatování Josefa Fialy: „*Předkupní právo lze charakterizovat, v souladu s dřívějšími koncepcemi, jako závazkový právní vztah, jehož subjektem je oprávněný a povinný. Obsahem tohoto vztahu je především právo oprávněného, aby mu povinný nabídl určitý předmět ke koupi, bude-li jej chtít zcizit, a tomuto právu korespondující povinnost povinného.*“ FIALA, Josef. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*. 1992, 10, s. 19.

²⁸ SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 7 a násl.

²⁹ Tamtéž, s. 8.

³⁰ Tamtéž, s. 13.

³¹ Sám preferuji pojem převodce místo běžně užívaného velmi obecného pojmu povinný.

je mimochodem názor, který já nesdílím, jak bude ještě blíže osvětleno na příslušném místě této práce. Dále však už akceptaci nabídky neproblematizují.³²

Teoretické pojetí upřednostňované Lukášem Svobodou – očividně vyznávané mlčky rovněž komentářovou literaturou – je však v případě nemovitostí obtížně akceptovatelné. Zákon totiž vyžaduje pro vznik smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem písemnou formu³³ s podpisy na téže listině³⁴. U nemovitých věcí podléhajících zápisu do katastru nemovitostí – jichž je naprostá většina³⁵ – navíc nelze opomenout také požadavek úředního ověření podpisů³⁶, který sice není podmínkou vzniku smlouvy jako titulu, ale je zásadně podmínkou vkladu do katastru nemovitostí, tedy modu nabytí vlastnického práva. Pouhá jednostranná akceptace nabídky, byť i písemná, nepomůže tak sama o sobě předkupníkovi k nabytí vlastnického práva k nemovité věci zatížené předkupním právem. Jelikož nebudou projevy vůle stran v takovém případě na téže listině, vůbec nevznikne platná smlouva.³⁷ A i kdyby měla nabídka od převodce podobu jím podepsaného návrhu smlouvy, k němuž předkupník přímo připojí svůj podpis, zbývá ještě stále požadavek písemného ověření podpisů.³⁸ Lapidárně řečeno písemnosti, které vzejdou ze standardní realizace předkupního práva tak, jak si ji představuje zákonodárce a zřejmě i většina autorů komentářové literatury, nezaloží platnou smlouvu a nebudou katastrální úřad vůbec zajímat. Katastrální úřad patří mezi nejprísňěji formalistické orgány veřejné správy, což má své důvody i oporu v právních předpisech. Bylo by tedy potřeba výslovně v nich zakotvit, že lze provést vklad na základě jednostranné akceptace

³² Viz např. TICHÝ, Luboš in: TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jan. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 330. DÁVID Radovan in: PRAŽÁK, Zbyněk, FIALA, Josef, HANDLAR, Jiří a kol. *Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku*. Komentář k § 1721–2893 OZ. Praha: Leges, 2017, s. 784. POROD, Jakub in: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019, s. 2325. Analogicky je třeba zřejmě interpretovat i slova prvorepublikového komentáře: „*Posice oprávněného, který uplatnil výhradu předkupního práva, jest posicí kupitele po uzavření tržní smlouvy.*“ KUBEŠ, Vladimír in: ROUČEK, František ed. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl čtvrtý, (§§ 859 až 1089.). Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998, s. 816.

³³ § 560 občanského zákoníku.

³⁴ § 561 odst. 2 občanského zákoníku.

³⁵ Ze všech nemovitých věcí nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí v zásadě jen podzemní stavby se samostatným účelovým určením a některé velmi specifické případy nadzemních staveb (např. liniové stavby dle § 509 o. z.), neboť dle mého názoru jsou veškeré ostatní nemovité věci, uvedené v § 498 občanského zákoníku, pokryty výčtem nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí dle § 3 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

³⁶ § 7 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

³⁷ S ohledem na § 582 odst. 1 ve spojení s § 588 občanského zákoníku způsobuje nedodržení tohoto formálního požadavku neplatnost, a to zřejmě absolutní, neboť pravidlo obsažené v paragrafu 561 odst. 2 občanského zákoníku směřuje k ochraně veřejného pořádku. Totiž jestliže zákonodárce zřizuje k evidenci práv k nemovitým věcem veřejný seznam v podobě katastru nemovitostí, je tím spíše zřejmé, že považuje pravidla o formálních náležitostech smluv, které se těchto práv týkají, za otázku veřejného pořádku.

³⁸ Jsem toho názoru, že požadavek úředního ověření podpisu není podmínkou platnosti smlouvy. Vyplývá čistě jen z veřejnoprávního předpisu a jeho smysl je čistě administrativní. Čili připouštím, že smlouva, která vyhovuje formálním požadavkům občanského zákoníku (je písemná s projevy vůle na téže listině) a nedisponuje pouze úředním ověřením podpisů, již vznikla. Její praktický význam však zůstane bez úředního ověření podpisu mizivý.

jednostranné nabídky při realizaci předkupního práva, a kromě toho by bylo ještě třeba výslovně se vypořádat s požadavkem úředního ověření podpisů. Buď by se z něj musela stát obligatorní náležitost nabídky (což v současné době rozhodně není), nebo by naopak musel být tento požadavek v případě předkupního práva výslovně vyloučen. Dokud tomu tak nebude, bude nezbytným mezikrokem po řádném přijetí řádně učiněné nabídky ještě uzavření náležité formální smlouvy (titulus), s níž se spokojí katastrální úřad a provede vklad vlastnického práva předkupníka (modus). Pokud převodce odepře předkupníkovi navzdory akceptaci nabídky tuto součinnost, nezbyvá předkupníkovi než žalovat převodce na nahrazení projevu vůle (srov. kapitolu 8.), tedy nastává situace de facto shodná s porušením předkupního práva. Až teprve rozsudek vyhovující takové žalobě se poté stane listinou, s níž už se katastrální úřad spokojí. Jinak zůstává předkupník i navzdory akceptaci nabídky vždy prakticky ve stejné situaci, jako by žádná smlouva nevznikla. Z těchto důvodů je dle mého mínění zřejmé, že česká právní úprava předkupního práva k nemovitým věcem má zdaleka nejbliže k teoretickému pojetí předkupního práva jako smlouvy o smlouvě budoucí. Akceptaci nabídky předkupníkem je totiž třeba v konečném důsledku přirovnat k pouhé výzvě převodci k uzavření vlastní převodní smlouvy.

Dlužno dodat, že sám Lukáš Svoboda si je tohoto úskalí vědom a věnoval mu výslovnou úvahu. Ve své monografii uvádí, že smlouva sice vzniká už přijetím nabídky, avšak u nemovitostí zapisovaných do katastru nemovitostí koriguje svůj názor tak, že „*lze tímto založit povinnost k sepsání písemné smlouvy.*“³⁹ Aby neprotiřečil svému dřívějšímu závěru jak ohledně okamžiku vzniku smlouvy, tak i ohledně upřednostňovaných teorií předkupního práva, dodává Svoboda v poznámce pod čarou, že takováto písemná smlouva bude mít spíše deklaratorní než konstitutivní charakter. To je sice samozřejmě konzistentní tvrzení, ovšem je třeba vytknout mu jistou krkolomnost.⁴⁰ Jak jsem naznačil již v úvodu této práce, upřednostňuji pokud možno přímočaré řešení problémů, a to i těch teoretických. Musím tedy trvat na závěru, že institut předkupního práva je v případě nemovitých věcí nejpříležitější vystižený teoretickou koncepcí přirovnávající jej ke smlouvě o smlouvě budoucí. Ani po obdržení řádné nabídky nemá totiž předkupník ještě pořad vznik smlouvy výlučně ve své moci, tím méně pak skutečné nabytí vlastnického práva. Tímto názorem budou ovlivněny veškeré mé následující úvahy.

³⁹ SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 99.

⁴⁰ Svoboda navíc sám v téže poznámce pod čarou uvádí hlavní výtku své vlastní teorii, která spočívá v tom, že „*smlouva formální je platně uzavřena až naplněním požadované formy.*“ Jinými slovy zásadním způsobem zpochybňuje východisko své i dalších autorů, že smlouva vůbec vzniká už jednostranným přijetím nabídky. Ještě jinak řečeno si troufám říci, že dává Lukáš Svoboda v konečném důsledku za pravdu mým úvahám.

1.2. Předkupní právo a „právo na přednostní nabytí“

V literatuře lze vysledovat tendenci k odlišování pojmu předkupního práva od pojmu „právo na přednostní nabytí“, příp. „právo na přednostní koupi“ s tím, že se jedná o různé instituty.⁴¹ Na druhou stranu lze ale nalézt i názory opačné nasvědčující spíše tomu, že žádný podstatný rozdíl mezi těmito pojmy není a že formulaci „právo na přednostní nabytí“ či „právo na přednostní koupi“ je třeba interpretovat jako pouhý jiný výraz pro to, čemu se obvykle říká předkupní právo.⁴²

Já sám jsem zastávce druhého z uvedených názorů. Zdá se mi totiž, že odlišování těchto pojmů jako různých institutů pramení v první řadě z úvah příslušných autorů vedených nad zákonným předkupním právem a nad případy, kdy je termín „právo na přednostní nabytí“, příp. „právo na přednostní koupi“, užíván právními předpisy. Předkupní právo je ovšem svojí podstatou primárně smluvním institutem. Pokud si strany ujednájí ve smlouvě „právo na přednostní nabytí“ či „právo na přednostní koupi“ nebo jiný obdobný výraz, jsem toho názoru, že takové ujednání je třeba zásadně podřadit pod institut předkupního práva, neboť to bude zpravidla odpovídat i skutečné vůli smluvních stran. Obdobně pak též soudím spolu s řadou dalších autorů citovaných výše, že tím pádem není ani valného důvodu uvažovat o něčem jiném v případě, kdy právní předpis hovoří o „právu na přednostní nabytí“ či „právu na přednostní koupi“.

Dodejme pro úplnost, že i kdyby nicméně při posuzování konkrétního ujednání stran převážil názor, že si strany nesjednaly přímo předkupní právo, neznamená to automaticky, že by dané ujednání bylo neplatné. Naopak, zásadně by bylo třeba učinit závěr, že byl platně sjednán závazek jiný, svojí podstatou inominátní, ovšem v každém případě platný. V tomto kontextu lze poukázat na literaturu, která zmiňuje, že i v dobách, kdy v našem právním řádu absentovala výslovná úprava předkupního práva (občanský zákoník č. 40/1964 Sb. ve svém původním znění účinném až do 31. 12. 1991), bylo přesto možné sjednat si předkupní právo platně jako inominát.⁴³

⁴¹ JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*. 1994, 5, s. 160, 161, 165 a násl. ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace I. *Ad notam*. 2006, 1, s. 4. SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy*. 2009, 11, s. 398.

⁴² Tento názor je prezentován zejména ve spojitosti se zákonným předkupním právem dle § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, hovořícím o právu státu na „přednostní koupi“ nemovitých národních kulturních památek. Viz FIALA, Josef. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*. 1992, 10, s. 22. SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: Nakladatelství Linde Praha, a.s., 2008, s. 55. ELIÁŠ, Karel. Výklad § 140 odst. 1 ObčZ. *Právní rozhledy*. 2009, 15, s. 548, zvláště poznámka pod čarou č. 10; mimochodem Eliáš zde zjevně sám reviduje svůj dřívější opačný názor vyjádřený v jeho článku uvedeném v předchozí poznámce pod čarou.

⁴³ FIALA, Josef. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*. 1992, 10, s. 17. JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*. 1994, 5, s. 160.

1.3. Prvky právního poměru vzešlého z předkupního práva

Předkupní právo zakládá dvoustranný právní vztah mezi vlastníkem věci, která je předmětem předkupního práva, a osobou oprávněnou z předkupního práva (předkupníkem). Dokud se neobjeví třetí osoba, která hodlá nabýt vlastnictví k věci (koupěchtivý), je předkupní právo nedospělé, tj. stranám z něho nevyplývají žádná vzájemná práva a povinnosti. Mimo jiné se tak v této době nemůže předkupní právo promlčet, ať už by byla sebedelší. Až teprve v okamžiku, kdy se objeví koupěchtivý, předkupní právo dospěje a stranám z něho plynou vzájemná práva a povinnosti. Poté, co se tak stalo, dříve či později dojde k převodu vlastnického práva k věci, a to buď na koupěchtivého, nebo na předkupníka.

Z toho, co bylo výše uvedeno, vysvítá, že právní poměr z předkupního práva není zcela klasickým dvoustranným právním poměrem. Tím nechci rovnou tvrdit, že se jedná o trojstranný právní poměr. Nicméně lze konstatovat, že má v sobě tento institut zakomponován přinejmenším jistý osten trojstrannosti. Již terminologie sama nás nutí rozlišovat tři různé osoby, které mají co do činění s jedním a tím samým subjektivním předkupním právem: převodce (v literatuře označován též „povinný“), předkupník a koupěchtivý. Je nesporné, že existuje jasná vazba konkrétních práv a povinností mezi převodcem a předkupníkem a také mezi převodcem a koupěchtivým. Kromě toho ale zakládá § 2144 odst. 1 občanského zákoníku v případě předkupního práva věcného i přímý nárok předkupníka vůči koupěchtivému. Alespoň v případě předkupního práva věcného se tak uzavírá dokonalý trojúhelník. Přitom jsem toho názoru, že totéž je možné sjednat i v případě předkupního práva obligacního (blíže srov. podkapitulu 2.1.).

Trojstrannost právního poměru z předkupního práva má historické vysvětlení. Současné pojetí předkupního práva v sobě totiž spojuje dva dříve samostatné právní instituty – předkupní právo a tzv. právo retraktní (česky též právo ssutí).⁴⁴ Původní předkupní právo odpovídá poměru mezi převodcem a předkupníkem. Retraktní právo pak představuje poměr mezi předkupníkem a koupěchtivým. Jsem toho názoru, že nemá cenu opět dnes zavádět odlišování těchto dvou institutů. Ale povědomí o nich by nás mělo vést k tomu, abychom odpovídajícím způsobem zacházeli s dnešním předkupním právem. Konkrétně je tento historický aspekt důvodem pro to, abychom se nebáli přiznávat předkupnímu právu regulérní trojstrannou povahu či ho přinejmenším charakterizovali formulací použitou už výše: dvoustranný právní poměr obohacený o osten trojstrannosti.

⁴⁴ KUBEŠ, Vladimír in: ROUČEK, František ed. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl čtvrtý, (§§ 859 až 1089.). Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998, s. 809.

Už nyní začíná být myslím zřejmé, že s předkupním právem je třeba zacházet jako s právním institutem sui generis. K tomuto poznání budeme v této práci docházet opakovaně; trojstrannost je jen první střípek z mnoha.

1.4. Úprava § 2140 a násl. občanského zákoníku

Předkupní právo je upraveno komplexním způsobem v § 2140 a násl. občanského zákoníku. Systematicky je tato úprava zařazena mezi tzv. vedlejší ujednání při kupní smlouvě. Ustanovení § 2140 odst. 2 občanského zákoníku však činí z této úpravy předkupního práva úpravu obecnou i navzdory jejímu systematickému zařazení. Zde se výslovně stanoví, že „*předkupní právo lze zvláštním ujednáním rozšířit i na jiné způsoby zcizení. Předkupní právo lze také ujednat i mimo souvislost s kupní smlouvou.*“ To jednoduše řečeno znamená, že úprava předkupního práva obsažená v § 2140 a násl. občanského zákoníku se uplatní na všechny případy předkupního práva založeného smlouvou, ať už se jedná o samostatnou smlouvu o zřízení předkupního práva, nebo o vedlejší ujednání v nějaké jiné smlouvě, a to bez ohledu na její typ. Uplatní se navíc i v případě, že si smluvní strany ujednaly, že předkupní právo dopadá i na jiný způsob zcizení, než je prodej (např. na darování). Stojí za zmínku, že Jiří Spáčil prezentoval svého času názor, že „*rozšíří-li strany dohodou předkupní právo i na jiné případy převodu, nejde již o právo předkupní, ale o právo obdobné.*“⁴⁵ Vycházel přitom z textace občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., která takový závěr umožňovala, neboť neříkala výslovně, že lze dohodou rozšířit „*předkupní právo*“ i na jiné případy zcizení, nýbrž používala slova „*takové právo*“. Jsem nicméně toho názoru – a stejně tak i Karel Eliáš⁴⁶ –, že Jiří Spáčil se přesto dopustil poněkud samoučelně rigidní interpretace textu zákona a zvolil okliku tam, kde se bez problémů nabízela přímá cesta. Znění § 2140 odst. 2 nového občanského zákoníku nicméně činí dnes danou diskusi bezpředmětnou, neboť již důsledně hovoří o možnosti rozšíření „*předkupního práva*“ i na jiné způsoby zcizení. Lze tedy uzavřít, že bez ohledu na způsob zcizení, u něž se předkupní právo uplatní, se bude jednat vždy o jeden a tentýž institut předkupního práva s tímž obsahem. Dovolím si ještě drobný dovětek, že nevidím v dané situaci ani terminologický problém. Autoři, kteří hájí aplikaci předkupního práva jen v souvislosti s koupí, předpokládají, že pro etymologii předkupního práva je stěžejní to, co předchází jeho dospělosti, totiž že se jedná o právo, kterému předchází koupě.⁴⁷ Ovšem lze se dívat na věc i tak,

⁴⁵ SPÁČIL, Jiří: Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy*. 2009, 11, s. 397.

⁴⁶ ELIÁŠ, Karel. Výklad § 140 odst. 1 ObčZ. *Právní rozhledy*. 2009, č. 15, s. 547.

⁴⁷ Srov. ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace I. *Ad notam*. 2006, 1, s. 7. SPÁČIL, Jiří: Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy*. 2009, 11, s. 398.

že předkupní právo znamená naopak právo oprávněného předkupníka věc přednostně vykoupit – tedy nabýt úplatně – i tam, kde se ve vztahu mezi převodcem a koupěchtivým nejedná o koupi. Z tohoto úhlu pohledu má tedy termín předkupní právo univerzální opodstatnění a nemusíme ani argumentovat (tak jako Karel Eliáš⁴⁸), že označení institutu nemá být bráno příliš doslova.

Zbývá nicméně ještě jedna podstatná otázka týkající se aplikačního dosahu ustanovení § 2140 a násl. občanského zákoníku: Uplatní se tato ustanovení i na zákonné předkupní právo? Samozřejmě uplatní, i když jenom v tom rozsahu, ve kterém není o konkrétních případech zákonného předkupního práva stanoveno zvláštním právním předpisem výslovně něco jiného. Tento závěr je široce sdílen odbornou literaturou i judikaturou, často dokonce implicitně jako axiom.⁴⁹ Zůstává přitom poněkud bez povšimnutí, že náš právní řád ve skutečnosti obsahuje toto pravidlo výslovně, ačkoliv bohužel nesystematicky jen pro případ jednoho ze zákonných předkupních práv.⁵⁰ Přesto se dané pravidlo samozřejmě uplatní mlčky i pro všechna ostatní zákonná předkupní práva. Případné úvahy o tom, že by se úprava § 2140 a násl. občanského zákoníku nepoužila na některé zákonné předkupní právo ani subsidiárně, je třeba zavrhnout již v zárodku. Právní řád totiž nikde jinde neupravuje předkupní právo dostatečně podrobně, a tudíž nejpozději užitím analogie bychom museli nevyhnutelně dospět k závěru, že § 2140 až 2149 občanského zákoníku se použijí i v případě všech zákonných předkupních práv.⁵¹

Pročteme-li si ustanovení § 2140 a násl. občanského zákoníku, identifikujeme v nich z praktického hlediska dva hlavní okruhy problémů, vyplývající z jejich výkladu. První okruh představuje problematika vzniku (a trvání) předkupního práva. Druhý okruh pak představuje problematika jeho realizace.

Pokud jde o vznik předkupního práva smlouvou, jde konkrétně o dílčí problém, jaká má být správná forma a obsah ujednání o předkupním právu v závislosti na konkrétních cílech, které smluvní strany sledují. V případě vzniku zákonného předkupního práva jde pak o otázku splnění konkrétních podmínek stanovených zákonem pro jeho vznik. K tomu je třeba poznamenat, že právě stanovení podmínek vzniku a příp. trvání předkupního práva je předmětem úprav všech ustanovení o zákonných předkupních právech, v jejichž případě se tedy co do vzniku (a trvání)

⁴⁸ ELIÁŠ, Karel. Výklad § 140 odst. 1 ObčZ. *Právní rozhledy*. 2009, 15, s. 548.

⁴⁹ V aktuální, tj. porekodifikační judikatuře viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3407/2015.

⁵⁰ Viz § 101 odst. 12 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

⁵¹ Tento názor je v literatuře i judikatuře tak široce respektovaný, že postrádá smysl blíže odkazovat příkladmo na konkrétní díla či soudní rozhodnutí. Není mi známo, že by ho v současné době vůbec někdo striktně odmítal. Za zvláštní zmínku ale stojí názor Jana Kobera, podle nějž je třeba mít na paměti, že smluvní předkupní právo a předkupní právo zákonné (u Kobera konkrétně zákonné předkupní právo spoluvlastníků) jsou dva relativně svébytné instituty. Nicméně ani Kober tím neříká, že by bylo vyloučeno využití právní úpravy smluvního předkupního práva per analogiam pro zákonné předkupní právo. KOBER, Jan. Spoluvlastnické předkupní právo v rovině právní normy a v rovině právnědogmatické jako gordický uzel zdejší civilistiky? *Právník*. 2014, 10, s. 867.

zpravidla obecná úprava předkupního práva smluvního neuplatní, zatímco v případě realizace zásadně ano.

Významným dílčím problémem na pomezí mezi vznikem předkupního práva a jeho realizací je otázka, zda se jedná o předkupní právo věcné nebo obligační (zvané též osobní). Toto dělení přitom nelze zaměňovat s dělením na předkupní právo smluvní a zákonné, nýbrž je třeba udělat si jasný systém mezi všemi čtyřmi těmito kategoriemi.

Konečně pokud jde o realizaci předkupního práva, pak je třeba identifikovat následující okruhy dílčích problémů:

- Kdy učinit nabídku?
- Kdo je povinen a kdo je oprávněn učinit nabídku a komu je třeba ji směřovat?
- Jaká má být forma a jaký obsah nabídky?
- Jaká má být forma a lhůta pro přijetí nabídky?
- Za jakých podmínek lze nabídku závazně odmítnout?
- Jaké jsou následky využití předkupního práva?
- Jaké jsou následky porušení předkupního práva?

Všechny výše zmíněné dílčí problémy budou v dalších částech této práce předmětem postupného bližšího rozboru. Nejprve bude v následující kapitole vymezen vztah mezi pojmy předkupního práva věcného a obligačního. Poté budou následovat kapitoly věnované vzniku a trvání předkupního práva. Dále pak budou následovat kapitoly týkající se jednotlivých aspektů realizace předkupního práva včetně jeho porušení.

2. Předkupní právo věcné a obligační

2.1. Předkupní právo jako věcné právo a jeho vymezení vůči obligačnímu předkupnímu právu

Právní úprava předkupního práva je koncipována tak, že předkupní právo chápe jako obligační vztah, tedy typický smluvní institut s účinky *inter partes*. Tomu například odpovídá systematické zařazení předkupního práva mezi vedlejší ujednání u kupní smlouvy v té části občanského zákoníku, která je věnována relativním právům. Zákon však umožňuje, aby strany propůjčily předkupnímu právu výslovným ujednáním kvalitu práva věcného (§ 2144 odst. 1 občanského zákoníku). Předkupní právo věcné⁵² má poté všechny ty kvality, které má i předkupní právo obligační (nazývané též osobní či závazkové), ale navíc má i určité další vlastnosti. Tyto dodatečné vlastnosti činí z věcného předkupního práva silnější institut. Předkupník oprávněný z věcného předkupního práva má silnější postavení než předkupník z obligačního předkupního práva. Stejně tak znamená na druhé straně předkupní právo věcné podstatnější zásah do vlastnického práva k zatížené věci než předkupní právo obligační. Nicméně rozdíl mezi oběma předkupními právy nemusí být nijak drastický, a to v případě, že si strany u obligačního předkupního práva ujednají chybějící zákonné vlastnosti smluvně (viz blíže ještě v této podkapitole).

Zaměříme se ale nejprve na výslovnou zákonnou úpravu. Zákon zná a hojně používá termín věcné právo. Úprava věcných práv je zařazena v hlavě II části třetí občanského zákoníku, tedy v docela jiné části, než ve které se nachází úprava předkupního práva. To je nicméně nepodstatný detail – snad až na okolnost, že nás to znovu upomíná na to, jak mimořádným institutem je předkupní právo, jež je svojí podstatou rozkročeno mezi právy absolutními a relativními. Podstatné ale je, že zákonodárce se nezabývá nikde legální definicí věcných práv, a tedy ani nevyjmenovává na jednom místě všechny znaky, které činí právo věcným. Vědomě přenechává tento úkol zejména nauce, což není nic proti ničemu. Z užití terminologie „*právo věcné*“ je přitom zřejmé, že zákonodárce vychází z toho, že věcné předkupní právo bude mít všechny znaky typické i pro ostatní věcná práva. K tomu je třeba dodat, že věcné předkupní právo patří svým smyslem a účelem mezi věcná práva k věci cizí. Specifikum všech věcných práv spočívá zejména v tom, že působí *erga omnes*, z čehož také vyplývá jejich tendence

⁵² Lze se setkat také s termínem „předkupní právo s účinky věcného práva“. Používá jej například katastr nemovitostí, viz NÁVOD PRO SPRÁVU KATASTRU NEMOVITOSTÍ ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. července 2017, č.j. ČÚZK-08960/2017-22, účinného od 15. srpna 2017 [online] [cit. 12. 7. 2021]. Dostupné z <https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK/160303022.aspx>. Tento termín považuji ovšem za hyperkorektní a nepřesný. Tuto terminologickou nejednotnost kritizuje též např. SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 46 v poznámce pod čarou.

k delšímu trvání v porovnání s obligačními právy. Nicméně u každého věcného práva k věci cizí platí, že ve skutečnosti nepůsobí proti všem ani netrvá neomezeně v tak absolutním měřítku jako základní věcné právo, kterým je právo vlastnické. U každého věcného práva k věci cizí je tak na místě zkoumat skutečnou míru jeho věcněprávnosti, která se může případ od případu výrazně lišit. Nicméně mají přesto všechna věcná práva k věci cizí společně to, že působí erga omnes alespoň potud, že je tu jakýsi větší či menší okruh třetích osob, proti nimž působí, přestože tyto osoby nebyly stranami smlouvy, na jejímž základě dané právo vzniklo. I u věcného předkupního práva dospějeme tak teprve po obsáhlejší zkoumání pozitivněprávní úpravy k tomu, co konkrétně znamená, že je „*právem věcným*“.⁵³ Dodejme ještě, že toto zkoumání bude rozprostřeno přes více kapitol, než je jen tato; zejména bude totiž zasahovat i do následujících kapitol o vzniku a trvání předkupního práva.

Uveďme nyní, které konkrétní vlastnosti má věcné předkupní právo ze zákona navíc oproti obligačnímu. Jak již bylo uvedeno v předchozí kapitole, zakládá věcné předkupní právo přímý nárok předkupníka vůči koupěchtivému, který u obligačního předkupního práva chybí. Tento znak věcného předkupního práva formuluje zákonodárce výslovně v § 2144 odst. 1 občanského zákoníku, a nemůže být o něm tudíž sporu. V dalších dvou odstavcích téhož paragrafu je uveden další znak věcného předkupního práva, a to že toto právo zatěžuje věc nadále i v případě změny jejího vlastníka, samozřejmě nestane-li se jím předkupník sám. Zákonodárce byl precizní, když nejprve uvádí v odst. 2 situaci, kdy došlo ke změně v osobě vlastníka způsobem, na který předkupní právo vůbec nedopadalo, a kdy ho tedy předkupník ani nemohl využít. Konkrétně si lze představit například předkupní právo věcné zřízené pouze pro případ prodeje věci, avšak věc je následně darována. Odstavec 2 říká, že v takovém případě zatěžuje předkupní právo posléze i obdarovaného, kdyby chtěl věc dále prodat. V odstavci 3 jde poté o situaci, kdy došlo k převodu věci způsobem, na který sice dopadá věcné předkupní právo, ale předkupník ho nevyužil. Doplňme pro úplnost, že není zcela jasné, zda spadá pod hypotézu § 2144 odst. 2 občanského zákoníku i přechod vlastnického práva k věci děděním. Tato otázka je totiž výslovně řešena i jinde (§ 2142). Existují dobré argumenty pro obojí výklad, přičemž já se přikláním k tomu, že se přechod věcného předkupního práva řídí při smrti povinného podle § 2144 odst. 2 občanského zákoníku. Závazek z předkupního práva věcného tudíž přejde na

⁵³ Tentýž metodologický přístup razil i Kubeš v prvorepublikovém komentáři obecného zákoníku občanského: „(...) musíme se především oprostíti ode všech vžitých, ale pozitivně-právně nedoložených představ a nauk, jako o povaze »věcného« práva, a zaujmouti hledisko výlučně imanentně-právní. Musíme pátrati, zda v právním řádu nalezneme upraveny právní důsledky skutečnosti, že předkupní právo jest zapsáno do pozemkové knihy.“ KUBEŠ, Vladimír in: ROUČEK, František ed. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl čtvrtý, (§§ 859 až 1089.). Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998, s. 811.

dědice povinného vždy, tj. i bez výslovné dohody. Jedná se tak o další charakteristický znak předkupního práva věcného oproti předkupnímu právu obligačnímu. O této otázce bude ještě pojednáno na jiném místě (podkapitola 4.3.).

Je nicméně třeba pozastavit se ještě nad skutečností, že zákonodárce užívá termín věcné právo pouze v § 2144 odst. 1 občanského zákoníku, zatímco v obou zbývajících odstavcích téhož paragrafu už nedochází k opakování tohoto termínu a hovoří se zde pouze o předkupním právu bez přívlastku. To vyvolává nejasnost ohledně otázky, zda se náhodou neaplikují odstavce 2 a 3 i v případě obligačního předkupního práva. Obdobná otázka byla řešena i za předchozí právní úpravy při výkladu § 603 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. V něm bylo definováno věcné předkupní právo v odst. 2, přičemž až v odst. 3 byl zakotven přímý nárok předkupníka vůči koupěchtivému, když se však v odst. 3 hovořilo o předkupním právu bez zmínky o věcněprávní povaze. Většinový výklad byl ten, že se odstavec 3 obsahující přímý nárok předkupníka proti koupěchtivému použije pouze u věcného předkupního práva, a že tedy zákonodárce mlčky navazuje v odst. 3 na odst. 2. Literatura poukazovala na to, že tento závěr vyplýval jednoznačně z § 376 tzv. středního kodexu, tj. občanského zákoníku č. 141/1950 Sb., který byl údajně pouze nedokonale převzat při polistopadové novelizaci občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.⁵⁴ Tento výklad, tj. že § 603 odst. 3 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. se použije pouze pro věcné předkupní právo, přestože v něm není daný výraz použit, se prosadil i v judikatuře.⁵⁵ Ovšem dva silné hlasy se ozývaly proti, a to Josef Fiala⁵⁶ a Karel Eliáš⁵⁷. Oba tyto autoři vyslovili názor – a to ten druhý i výslovně s odkazem na prvního – že se § 603 odst. 3 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. použije i u obligačního předkupního práva.

Nyní ovšem přejdeme zpět k aktuální zákonné úpravě. Ta sice nastiňuje obdobnou nejasnost, avšak zní přece jenom jinak. Nyní je výslovně uvedeno v § 2144 odst. 1 občanského zákoníku, že věcné předkupní právo zakládá přímý nárok předkupníka vůči koupěchtivému. Naproti tomu však druhý znak, a to zachování předkupního práva i vůči právním nástupcům, byl za předchozí právní úpravy jednoznačně spojen pouze s předkupním právem věcným, zatímco nyní visí právě nad ním otazník. Bohužel komentáře k novému občanskému zákoníku nechávají otázku dosahu aplikace § 2144 odst. 2 a 3 nevyřešenou, poněvadž na ni nedávají žádnou výslovnou, tím méně jednoznačnou odpověď. Nicméně zjevně tendují k závěru, že se celý § 2144 použije jen na věcné předkupní právo, neboť jej označují v nadpisech jako paragraf

⁵⁴ Poprvé zřejmě JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*. 1994, 5, s. 164 a násl. Později např. i SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 42. SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: Nakladatelství Linde Praha, a.s., 2008, s. 34.

⁵⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 2011, sp. zn. 31 Cdo 4308/2009.

⁵⁶ FIALA, Josef. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*. 1992, 10, s. 28.

⁵⁷ ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace II. *Ad notam*. 2006, 2, s. 41.

o věcném předkupním právu.⁵⁸ Výjimkou je jednosvazkový komentář nakladatelství C. H. Beck, v němž jako v jediném autor Jakub Porod zcela jasně říká k § 2144 jako celku: „*Komentované ustanovení upravuje vznik a základní práva a povinnosti vyplývající z věcného předkupního práva, tj. nikoliv z obligačního předkupního práva.*“⁵⁹ Jak vyplývá z toho, co bylo uvedeno již výše v této podkapitole, jsem téhož názoru i já. Ovšem je potřeba tento názor obhajovat.⁶⁰

Možná to bude vypadat kuriózně, ale soudím, že je na místě argumentovat předchozí právní úpravou, tedy vypomáhat si obdobně, jako to činila nauka v případě předchozí úpravy samotné. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. stanovil jasně, že se případ dnešního § 2144 odst. 2 i 3 občanského zákoníku týkal pouze věcného předkupního práva. Jeví se nepravděpodobné, že by zákonodárce chtěl řešit danou situaci v novém občanském zákoníku jinak, než jak byla výslovně vyřešena předchozí právní úpravou. Navíc přechod věcného práva k věci cizí na jejího nového vlastníka je zcela standardním jevem (srov. např. věcná břemena či zástavní právo), zatímco u obligačních práv k němu dochází jen výjimečně, a to nota bene zpravidla na základě výslovného ustanovení zákona (srov. § 2221 odst. 1 občanského zákoníku u nájmu). Samozřejmě lze připustit, že § 2144 odst. 2 a 3 má být dle úmyslu zákonodárce právě takovou výjimkou. Ovšem pak se měl zákonodárce vyjádřit jednoznačněji, a to alespoň tím, že by zařadil odst. 2 a 3 do samostatného paragrafu. Zákonodárce nejen, že tak neučinil, ale formuloval navíc odst. 2 tak, že jazykově vyloženě navazuje na odst. 1, když slova „*jiným způsobem*“ obsažená v odst. 2 je třeba vykládat ve smyslu jiným způsobem než „*koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň*“, jak stojí v odst. 1. Zákonodárce kromě toho měl a mohl počítat s tím, že převládne tendence vykládat nový text zákona tak, že z něj bude dovozováno pravidlo jednoznačně plynoucí z textu zákona účinného doposud. Tím spíše, když dosud nauka i judikatura dovozovaly i v případě § 603 odst. 3 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. jeho omezení jen na předkupní právo věcné s odkazem na předcházející odstavce. Konečně je možné

⁵⁸ SVOBODA, Lukáš in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 121. TICHÝ, Luboš in: TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra, JOANNA, BALARIN, Jan. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 323. DÁVID, Radovan in: PRAŽÁK, Zbyněk, FIALA, Josef, HANDLAR, Jiří a kol. *Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku*. Komentář k § 1721–2893 OZ. Praha: Leges, 2017, s. 782. TICHÝ, Luboš in: ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník*. Svazek V, (§ 1721 až 2520): komentář. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 913.

⁵⁹ POROD, Jakub in: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019, s. 2320. Porod zde dále odkazuje na usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 20. 12. 2016, sp. zn. 14 Cmo 493/2016.

⁶⁰ Judikát vrchního soudu v Praze, na který odkazuje Porod, k tomu říká: „*Zatímco za předchozí úpravy předkupního práva v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen ‚ObčZ 1964‘), mohlo znění § 603 vzbuzovat pochybnosti o tom, zda dopadá jen na předkupní právo věcné, či i na sjednané právo závazkové (...), současná právní úprava v § 2144 ObčZ je již jednoznačná v tom, že se týká jen věcného předkupního práva.*“ S tímto názorem si dovolím nesouhlasit. Jak bylo uvedeno výše, textace dotyčného paragrafu jen zrcadlově obrátila výkladový problém, ovšem neodstranila ho. V případě tohoto judikátu se pouze přání stalo otcem myšlenky. I § 2144 nového občanského zákoníku ve skutečnosti vyžaduje jako celek pokročilejší interpretaci.

vznést i ten argument, že pokud by platily odstavce 2 a 3 § 2144 občanského zákoníku i pro obligační předkupní právo, už by věru nezbyvalo mnoho, co by ještě definovalo věcné předkupní právo jako věcné ve srovnání s tím obligačním.

V § 2144 občanského zákoníku jsou tedy obsaženy důležité vlastnosti, které má automaticky ze zákona každé věcné předkupní právo, zatímco obligační předkupní právo je ze zákona nenabývá. Promyšleno do důsledků je ovšem třeba položit si ještě též otázku, zda obligační předkupní právo nebude mít tedy vlastnosti popisované v § 2144 občanského zákoníku ani tehdy, pokud by tak bylo výslovně ujednáno ve smlouvě o jeho zřízení? Lze si totiž bez potíží představit výslovné ujednání ve smlouvě o zřízení obligačního předkupního práva o tom, že nevyužije-li předkupník nabídku, zůstává mu předkupní právo zachováno proti právnímu nástupci převodce, či ujednání zavádějící smluvně retracts. Dochází zde pak ke kolizi principu smluvní volnosti a principu závaznosti smluv pouze inter partes. Otázku, zda je takové ujednání u obligačního předkupního práva ujednáním platným, by musela vyřešit až judikatura, přičemž mi není znám nějaký konkrétní příklad z minulosti, v němž by se už judikatura k této otázce vyslovila. Osobně se v každém případě domnívám, že dotyčné ujednání by mělo být soudem posouzeno jako platné a závazné tehdy, pokud by existence obligačního předkupního práva byla nabyvateli před nabytím vlastnického práva (tedy již jako koupěchtivému) známa. Srov. analogicky § 2145 občanského zákoníku, který se s jistotou uplatňuje u předkupního práva věcného i obligačního a který představuje dobrý příklad toho, kdy zákonodárce propůjčuje tedy i obligačnímu předkupnímu právu moc zásadním způsobem zasáhnout do práv a povinností třetí osoby v podobě koupěchtivého (nabyvatele). Rovněž tak srov. již výše citované názory Josefa Fialy a Karla Eliáše, kteří neměli problém s aplikací § 603 odst. 3 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. (tedy jednak retraktního nároku, jednak i zachování porušeného předkupního práva vůči nabyvateli) i na obligační předkupní právo. Do třetice srov. např. též § 393 již zrušeného zákona č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku (zákoník mezinárodního obchodu), který právě výslovně vázal účinnost ujednání stran ve smlouvě o zřízení předkupního práva vůči třetím osobám pouze na to, zda třetí osoba o předkupním právu věděla. Tohoto zajímavého precedentu pro průlom zásady závaznosti smlouvy pouze inter partes se mimochodem vehementně dovolával ve svém článku již výše zmiňovaný Karel Eliáš.⁶¹ Dnešní judikatura by se mohla v podmínkách aktuální právní úpravy navíc opřít i o dikci § 1107 občanského zákoníku a prohlásit obligační předkupní právo ujednané tak, aby zavazovalo i nabyvatele, za závadu váznoucí na věci, kterou nabyvatel přejímá podle

⁶¹ ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace II. *Ad notam*. 2006, 2, s. 42.

uvedeného § 1107 občanského zákoníku, měl-li a mohl ji z okolností zjistit (tím spíš, zjistil-li ji). Přitom podle mého názoru stačí již vědomost koupěchtivého o existenci obligačního předkupního práva i bez vědomosti o dalších podrobnostech. Jinými slovy nabyvatel se nevyvážé z účinků tohoto práva směřovaných vůči němu tvrzením, že sice věděl o obligačním předkupním právu, ale nikoliv o doložce o jeho závaznosti i pro nabyvatele. Měl ji totiž předpokládat. Za situace nicméně, kdyby nabyvatel bez své viny nevěděl o obligačnímu předkupním právu, tím méně také o ujednání, podle něžž má zavazovat přímo i jeho, měly by soudy dospět podle mého názoru k závěru, že dotyčné ujednání ve smlouvě o zřízení obligačního předkupního práva nemá v takovém případě účinky vůči němu jako třetí osobě, která nebyla stranou smlouvy (koupěchtivému – nabyvateli), a to v duchu zásady zákazu smluv v neprospěch třetího, resp. zásady závaznosti smluv pouze mezi jejich stranami (srov. § 1759 in fine občanského zákoníku).

Lze tedy učinit závěr, že otázka specifických vlastností věcného předkupního práva byla, je a zřejmě i nadále bude poněkud tajemná. Praxe si nicméně cení jeho nesporné výhody spočívající v tom, že zakládá přímý nárok předkupníka vůči koupěchtivému, což obligační předkupní právo přímo ze zákona nečiní. Nutno říci, že již tento znak sám o sobě stačí ke konstatování, že věcné předkupní právo tedy působí erga omnes. Je také nesporné, že věcné předkupní právo zůstává předkupníkovi zachováno tehdy, pokud se předkupník rozhodne nevyužít nabídku nebo je obejít. Stejně tak zůstává věcné předkupní právo zcela jistě zachováno i tehdy, pokud dojde k převodu zatížené věci způsobem, pro který nebylo ujednáno (např. tedy darování věci zatížené předkupním právem pouze pro případ prodeje). Jakkoliv se možná jednou dočkáme judikátu, který přiřkne tytéž vlastnosti za určitých okolností (tedy za podmínky jejich výslovného sjednání a vědomosti třetí osoby o předkupním právu) i obligačnímu předkupnímu právu, předkupnímu právu věcnému je ale určitě neodejme. Navíc se předkupní právo věcné zapisuje do katastru nemovitostí⁶², z něhož je každému potenciálnímu koupěchtivému na rozdíl od obligačního předkupního práva automaticky dobře známo.⁶³ Na tomto místě ponecháme zatím stranou otázku, jak je tomu s trváním věcného předkupního práva v případě přechodu vlastnického práva k věci zatížené předkupním právem (přičemž otázku dědění jsme výše již načali), neboť ta vyžaduje poněkud komplikovanější odpověď, k níž dospějeme až v následujících kapitolách o vzniku a trvání předkupního práva.

⁶² § 11 odst. 1 písm. g) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). S ohledem na § 6 tohoto zákona je zřejmé, že lze zapsat do katastru nemovitostí pouze předkupní právo věcné, zatímco obligační nikoliv. Na rozdíl od občanského zákoníku č. 40/1964 neuvádí nový občanský zákoník přímo v ustanoveních o předkupním právu, že se věcné předkupní právo nabyvá až vkladem do katastru nemovitostí. Přesto to i nový občanský zákoník stanoví výslovně, avšak na jiném místě, konkrétně v § 2128 odst. 2.

⁶³ Srov. § 980 odst. 1 občanského zákoníku.

Doplňme zcela na závěr, že současná česká právní úprava neumožňuje spojit věcné předkupní právo s konkrétní věcí i na straně oprávněné tak jako například u služebností ujednaných ve prospěch kteréhokoliv vlastníka určité věci. Něco takového by muselo být stanoveno zákonem výslovně, což není.⁶⁴ Avšak není bez zajímavosti, že například německá právní úprava takovou možnost výslovně připouští, a to v § 1094 odst. 2 německého občanského zákoníku (BGB).

2.2. Zákonné předkupní právo a jeho účinky

Nyní je třeba objasnit si systematiku vztahů mezi kategoriemi smluvní, zákonné, věcné a obligační předkupní právo. Předkupní právo smluvní může být jak věcné, tak i obligační. Naproti tomu předkupní právo zřízené zákonem má vždy věcnou povahu. Tento závěr se zdá být tak jasný, že je paradoxně těžké ho podložit konkrétními argumenty. Jelikož je to ale závěr bezvýjimečně sdílený naukou⁶⁵ i jasně dovoditelný z rozhodovací praxe soudů,⁶⁶ lze konstatovat, že se jedná přinejmenším o nepsané právní pravidlo čili úzus. V případě například vzájemného zákonného předkupního práva stavebníka a vlastníka pozemku dle § 1254 občanského zákoníku a vzájemného předkupního práva vlastníků pozemku a stavby dle 3056 občanského zákoníku skutečně není důvod k jinému závěru. Nicméně se domnívám, že v případě například zákonného předkupního práva spoluvlastníků dle § 1124 občanského zákoníku i zákonného předkupního práva nájemce jednotky dle § 1187 občanského zákoníku je naproti tomu jejich věcněprávní charakter silně oslaben. Obě tato zákonná předkupní práva jsou totiž formulována tak, že je zřejmé, že jimi chtěl zákonodárce zavázat pouze první spoluvlastníky, resp. pouze nájemce jednotky v době jejího vzniku při jejím prvním převodu. Pokud by tito předkupníci nevyužili svého zákonného předkupního práva navzdory řádné nabídce, pak ho pozbývají. Proto si dovoluji říct, že axiom věcné povahy zákonného předkupního práva platí jako zásada, ale existují z ní výjimky. Tyto výjimky ovšem neznamenají, že existuje i obligační zákonné předkupní právo. Znamenají toliko, že každé zákonné předkupní právo je zásadně věcné, ale některé dílčí znaky věcněprávní povahy může postrádat. V případě zákonného předkupního práva spoluvlastníků dle § 1124 občanského zákoníku i nájemce jednotky dle § 1187 občanského zákoníku je to znak dle § 2144 odst. 3 občanského zákoníku, tedy zachování předkupního práva

⁶⁴ Srov. § 977 občanského zákoníku – numerus clausus věcných práv.

⁶⁵ Viz např. TICHÝ, Luboš in: ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník*. Svazek V, (§ 1721 až 2520): komentář. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 914: „Z povahy věci se mezi věcná předkupní práva řadí i zákonná předkupní práva“. Dále lze namátkou odkázat např. na: JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*. 1994, 5, s. 161. SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: Nakladatelství Linde Praha, a.s., 2008, s. 36. ELIÁŠ, Karel. Výklad § 140 odst. 1 ObčZ. *Právní rozhledy*. 2009, 15, s. 548.

⁶⁶ Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 8. 2003, sp. zn. 33 Odo 178/2003. Zde se konstatuje axiom: „Předkupní právo podílových spoluvlastníků je založeno přímo zákonem a jako takové má věcnou povahu.“

i v případě jeho nevyužití. Ostatní znaky předkupního práva věcného ale budou i tato zákonná předkupní práva mít. Zejména jim budou soudy určitě vždy přisuzovat znak dle § 2144 odst. 1 občanského zákoníku, čili reakt. Lze tedy typologicky hovořit v jejich případě o jakémsi modifikovaném věcném předkupním právu. Další případy zákonných předkupních práv, zakotvených mimo občanský zákoník (srov. kapitolu 10.), ponecháme z hlediska tohoto rozboru stranou, nicméně i u nich by vyplynulo z jejich bližší analýzy, že i řada z nich jsou modifikovanými věcnými předkupními právy.

3. Vznik předkupního práva

3.1. Vznik smluvního předkupního práva

Předkupní právo lze v první řadě založit smlouvou, ať už samostatnou, nebo ve formě vedlejšího ujednání v jiné smlouvě jakéhokoliv typu (kupní, darovací či kupříkladu nájemní).⁶⁷ Ve smlouvě postačí již prostá formulace o tom, že vlastník konkrétní věci a předkupník si ujednali k této věci předkupní právo (či „právo na přednostní nabytí“ atp. – srov. podkapitulu 1.2.). Takové ujednání bude jednoznačně podřaditelné pod § 2140 odst. 1 občanského zákoníku, což vyvolá automaticky všechny žádoucí právní následky. Přesněji řečeno založí takováto minimalistická smlouva bezúplatně obligační předkupní právo na dobu neurčitou s tím, že se uplatní pouze pro případ prodeje věci, nikoliv ale při jiném způsobu jejího zcizení.

Strany mohou samozřejmě nejrůznější plejádou dodatečných ujednání modifikovat výše uvedený stav bezpočtem variant v duchu zásady, že co není zakázáno, je dovoleno (§ 1 odst. 2 občanského zákoníku). Zmíňme například, že je možné sjednat předkupní právo úplatně či na dobu určitou. Předkupní právo je také možné sjednat ve prospěch třetí osoby.⁶⁸ Dokážu si představit dokonce i ujednání o zřízení předkupního práva ve prospěch třetího s tím, že nevyužije-li tato třetí osoba (tertius) předkupního práva, může ho využít pro sebe přímo strana původního ujednání (promisar). Nejdůležitější je však zaměřit se při zřizování předkupního práva smlouvou zejména na následující dva aspekty: Na jaké všechny způsoby zcizení se má předkupní právo vztahovat a zda se má jednat o předkupní právo obligační, nebo věcné.

K prvnímu aspektu: Pokud strany ve smlouvě pouze konstatují, že zřizují předkupní právo, zřídí tak předkupní právo jen pro případ, že by chtěl vlastník předmětnou věc prodat.⁶⁹ Směna, darování, vklad do obchodní korporace či vyčlenění do svěřenského fondu by takovým předkupním právem nebyly pokryty. Pokud smluvní strany zamýšlejí zahrnout do předkupního práva i tyto další způsoby zcizení, je třeba to výslovně ujednat. Nejširší rozsah předkupního

⁶⁷ Srov. § 2140 odst. 2 občanského zákoníku a též široký konsenzus ve starší i novější literatuře; viz např.: KUBEŠ, Vladimír in: ROUČEK, František ed. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl čtvrtý, (§§ 859 až 1089.). Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998, s. 809. JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*. 1994, 5, s. 163. POROD, Jakub in: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019, s. 2315.

⁶⁸ Tuto možnost výslovně připouští již dlouhodobě řada autorů: JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*. 1994, 5, s. 161. ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace I. *Ad notam*. 2006, 1, s. 6. SVOBODA, Lukáš in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 113. Srov. také § 1767 a 1768 občanského zákoníku. Smlouva o předkupním právu ve prospěch třetího byla možná i v době obecného zákoníku občanského, viz KUBEŠ, Vladimír in: ROUČEK, František ed. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl čtvrtý, (§§ 859 až 1089.). Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998, s. 812.

⁶⁹ Viz § 2140 odst. 2 občanského zákoníku per argumentum e contrario.

práva je takový, který by zahrnoval jednoduše „všechny případy zcizení“. Zcizení je termín, který výslovně používá § 2140 odst. 2 občanského zákoníku. Navíc je třeba ještě podotknout, že kromě termínu zcizení se v souvislosti s předkupním právem často užívá také pojem převod. Lze učinit závěr, že oba tyto pojmy jsou synonyma, alespoň tedy zkoumáme-li je prizmatem problematiky předkupního práva.⁷⁰ Tyto pojmy jsou sice občanským zákoníkem hojně používány, ovšem nejsou v něm legálně definovány. Jedná se tedy o pojmy definované primárně naukou. Podle ní je převod, resp. zcizení, změna vlastnictví na základě právního jednání.⁷¹ Je ovšem třeba upozornit, že se v nauce přesto neustále objevují spory o konkrétní rozsah těchto pojmů. Panuje vcelku shoda na tom, že pod pojem zcizení, resp. převod, spadá změna vlastnického práva smlouvou kupní, darovací či směnnou. Polemiky však v minulosti vznikaly například v souvislosti s otázkou, zda pod zcizení, resp. převod, patří i vklad věci do obchodní společnosti. Zástupcem širokého pojetí tohoto termínu je Karel Eliáš, který říká: „*Není vyloučeno zavázat vlastníka k povinnosti nabídnout věc předkupnímu ke koupi i v případech, kdy ji chce zcizit i jiným způsobem (typicky např. darem, směnnou, vkladem do obchodní společnosti či družstva apod.). (...) Výraz ‚jiné zcizení‘ kryje jakýkoliv případ zbavení se vlastnického práva z vůle vlastníka, zpravidla tedy jeho právním úkonem. Zcizením však nelze rozumět porřízení o věci v závěti (...).*“⁷² S tímto pojetím se ztotožňuji. Navíc se tento názor prosadil i v judikatuře, která se danou tématikou intenzivně zabývala v souvislosti se všeobecným zákonným předkupním právem spoluvlastníků. Judikatura celkem jednoznačně konstatovala, že pod pojem převodu spadá také vklad do obchodní korporace.⁷³ Pod zcizením, resp. převodem, je třeba podle mého názoru rozumět i vyčlenění věci do svěrenského fondu, neboť i tím se vlastník věci „zbavuje“ vlastnického práva ze své vůle, použijeme-li slovník Karla Eliáše.

Například ale Lukáš Svoboda ve svojí monografii činí poněkud odlišný závěr. Podle něj je třeba ve smlouvě o zřízení předkupního práva sjednat výslovně, že se vztahuje i na vklad do obchodních korporací, má-li tomu tak být.⁷⁴ Podle Svobody tedy nestačí operovat pouze s pojmem převodu či zcizení. Komplikovanost jeho argumentace i rozsah dané pasáže monografie (tři strany) podtrhuje, že se jedná přece jen o otázku, která zaslouží upravit ve smlouvě pro jistotu výslovně, neboť polemiky lze vést vždy a do nekonečna.

⁷⁰ Shodně viz např. i Jan Kober považující pojmy zcizení a převod v kontextu předkupního práva za synonyma. KOBER, Jan. Spoluvlastnické předkupní právo v rovině právní normy a v rovině právnědogmatické jako gordický uzel zdejší civilistiky? *Právník*. 2014, 10, s. 866.

⁷¹ Srov. např. FIALA, Josef a kol. *Občanské právo*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR 2012, s. 80.

⁷² ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace I. *Ad notam*. 2006, 1, s. 7.

⁷³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1143/2000.

⁷⁴ SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 83–85.

Naproti tomu zcizením, resp. převodem, nejsou s jistotou takové případy změny osoby vlastníka, k nimž vedly objektivní právní skutečnosti, typicky např. dědění. Za převod, a tím pádem tedy patrně ani za zcizení, se nepovažuje rovněž nabytí vlastnického práva v dražbě, ať už dobrovolné, nedobrovolné, či exekuční.⁷⁵ To nicméně neznamená bez dalšího, že dražba neguje případné předkupní právo, neboť z příslušných právních předpisů vyplývají vždy specifická pravidla určující zcela jasně, zda a jak se v té které dražbě uplatní případná předkupní práva. V této práci bude ještě předmětem hlubšího rozboru osud předkupních práv mj. v dražbě v rámci exekuce, resp. výkonu rozhodnutí, a insolvence (viz kapitulu 9.). Okrajově bude v této práci ještě zmiňován i zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách. Na tomto místě je třeba předeslat, že dražba ve skutečnosti začasté znamená, že se předkupní právo v té či oné formě uplatní, a to dokonce i kdyby bylo ujednáno relativně úzce, tj. například jen pro případ prodeje. Jinou otázkou pak je, že v případě nevyužití předkupního práva způsobí proběhnuvší dražba zánik i takového předkupního práva, které by při nevyužití v případě převodu nezaniklo, nýbrž by nadále zatěžovalo nabyvatele (srov. opět např. kapitulu 9.).

Je tak třeba učinit závěr, že je tedy zcela v pořádku operovat ve smlouvě o zřízení předkupního práva s pojmem zcizení či převod a že je možné například zřídit předkupní právo „pro všechny případy zcizení“. Takovéto ujednání nebude neplatné pro neurčitost. Ovšem skýtá v sobě riziko sporu o to, zda ta která konkrétní situace spadá či nespadá pod tento obecný právní pojem. Proto je vhodné doplnit tuto obecnou formulaci o co nejširší příkladný výčet konkrétních právních jednání, na která má předkupní právo dopadat. Naopak např. otázku dražby nemá smysl ve smlouvě nějak blíže vzpomínat, neboť ta se řídí zvláštní úpravou obsaženou v procesních předpisech, které jsou jednak dostatečně podrobné, ale zejména též ze své povahy kogentní.

Navazujícím důležitým detailem pak je, že pokud se strany rozhodnou rozšířit předkupní právo i na darování či jiný způsob zcizení, u kterého je předmět předkupního práva zcizován bezúplatně nebo za nepeněžitě plnění, měly by automaticky dohodnout i výši úplaty, kterou má v takovém případě zaplatit předkupník. Jinak mohou nastat značné obtíže při realizaci předkupního práva. Pokud strany přece jen opomenou upravit otázku ceny výkupu, pak je podle mého názoru na místě aplikovat per analogiam cenu obvyklou po vzoru § 1124 odst. 2

⁷⁵ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 27. 10. 1993, sp. zn. 1 Cdo 31/92, publikovaný ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu pod č. 64/1995. Nutno však říci, že tento judikát hovoří ještě i v kontextu příklepu v dražbě o „převodu“, ale je z něho patrné, že jej odlišuje od „převodu“ ve smyslu změny vlastníka smlouvou. Dochází zde tedy jaksi k rozlišování převodu v širším smyslu a užším smyslu. Jsem toho názoru, že dnes se převodem již celkem ustálené myslí převod pouze v užším smyslu, jak o něm hovoří tento judikát a jak jej jednoznačně odlišuje od příklepu v dražbě.

občanského zákoníku, potažmo § 2085 odst. 2 občanského zákoníku.⁷⁶ S ohledem na zásadu výkladu právních jednání in favorem negotii, zakotvenou i normativně v § 574 občanského zákoníku, nemohu souhlasit s názorem Jiřího Spáčila, že ujednání předkupního práva pro případ darování či směny věci bez současného určení plnění, které musí poskytnout předkupník, je neplatné, či dokonce zdánlivé.⁷⁷

Druhý aspekt, který je třeba při formulaci smluvního předkupního práva zvláště zohlednit, je ten, zda se předkupní právo zakládá jako věcné, nebo jako obligační. Záleží přitom pouze na vůli stran a samozřejmě na tom, aby tuto vůli správně projevíly. Vodítko pro správnou formulaci smluvního ujednání lze nalézt v návěti § 2144 odst. 1 občanského zákoníku: „*Je-li předkupní právo zřízeno jako právo věcné (...)*.“ Z dikce tohoto zákonného textu je třeba dovodit, že má-li být předkupní právo věcným, musí tak být stanoveno smlouvou výslovně.⁷⁸ To konkrétně znamená, že smlouva musí použít slovo „věcné“ či „s účinky práva věcného“ apod., příp. v ní musí být obsažena alespoň výslovná formulace o tom, že strany zamýšlejí zapsat předkupní právo do katastru nemovitostí. Mlčení o povaze předkupního práva automaticky znamená, že bude mít obligační charakter. Oldřich Jehlička a Jiří Švestka jsou nicméně jiného názoru a uvádějí: „*V praxi vznikla otázka, zda předkupní právo k nemovitosti musí být ve smlouvě jako věcné právo výslovně označeno. I když to lze doporučit, lze mít nicméně za to, že nikoliv, neboť věcnost předkupního práva bude záviset výlučně od toho, bylo-li toto právo vloženo do katastru nemovitostí či nikoliv.*“⁷⁹ S tímto názorem se neztotožňuji. Jak bylo uvedeno výše, je třeba vykládat § 2144 občanského zákoníku tak, že strany musejí projevit jasnou vůli, že zřizují předkupní právo jako právo věcné, tudíž tak musejí učinit již smlouvou. Považuji to za předpoklad, nikoliv důsledek vkladu do katastru nemovitostí. Dále lze argumentovat tím, že zákonodárce stanovil v § 2128 odst. 1 občanského zákoníku různé náležitosti formy smlouvy o zřízení předkupního práva obligačního na straně jedné a věcného na straně druhé, což by nedávalo smysl, kdyby zákonodárce akceptoval výše citovaný názor. Konečně je třeba vzít v úvahu i to, že pro vklad obecně postačí, když je navrhovatelem jen jedna ze stran právního poměru. Strany by tak mohly dle citovaného názoru uzavřít smlouvu, ve které by nebyla zmínka o věcněprávní povaze předkupního práva ani o jeho vkladu do katastru nemovitostí, ale přesto by mohla být taková smlouva posléze použita jen jednou ze stran ke vkladovému řízení (typicky

⁷⁶ Obdobně i Švestka a Jehlička, resp. Eliáš, ačkoliv tito autoři hovoří nikoliv o ceně obvyklé, ale o ceně „obecné“. JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*. 1994, 5, s. 162. ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2009, 5, s. 154.

⁷⁷ SPÁČIL, Jiří: Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy*. 2009, 11, s. 397.

⁷⁸ Shodně SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 47.

⁷⁹ JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*. 1994, 5, s. 163.

předkupníkem) bez vědomí, ba proti vůli druhé. Kvalita právního poměru by se tím přitom podstatně změnila. Takový výklad nelze akceptovat.

Povaha předkupního práva má vliv i na okamžik jeho vzniku. Obligační předkupní právo vzniká tak jako každé jiné obligační právo již účinností smlouvy, zatímco předkupní právo věcné až zápisem do katastru nemovitostí (§ 2128 odst. 2 občanského zákoníku).⁸⁰ Zápis tohoto práva se provádí formou vkladu, jehož účinky nastávají k okamžiku (nikoliv ke dni), kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.⁸¹

Vzniká ovšem otázka, jakou povahu má ujednání o předkupním právu věcném v mezidobí od uzavření smlouvy do provedení vkladu. Otázka zní, zda předkupní právo nevzniká do té doby vůbec, anebo vzniká alespoň ve formě obligačního předkupního práva. Je zřejmé, že pokud byl autor smlouvy natolik důsledný, že tuto otázku ve smlouvě vyřešil výslovně, tento problém vlastně vůbec nevzniká. Není nic proti ničemu stanovit ve smlouvě výslovně, že se jí zakládá předkupní právo věcné s tím, že až do okamžiku jeho vkladu chtějí být strany vázány ze smlouvy předkupním právem v obligační formě. Přikláním se k názoru, že stejný účinek by měla mít smlouva o věcném předkupním právu i mlčky. Jde o logický závěr, který rezonuje u vícero autorů.⁸² V jeho prospěch lze snést řadu různých argumentů, přičemž já považuji za nejpodstatnější hledisko účelové. Smlouvy jsou uzavírány proto, aby své strany zavazovaly, a to případně i jen ve slabší intenzitě, jakmile jsou alespoň pro ni splněny všechny předpoklady. Není mi znám žádný autor, který by tvrdil výslovně opak, tj. že smlouva o věcném předkupním právu vůbec nezavazuje svoje účastníky až do provedení vkladu. Samozřejmě s výjimkou případu, kdy by smlouva z jakéhokoliv důvodu stanovila něco takového výslovně.

Uzavřeme nyní výklad o vzniku smluvního předkupního práva z hlediska obsahu smlouvy a přejdeme krátce k její formě. K ní bylo již mnohé řečeno hned v podkapitole 1.1., zabývající se koncepcí předkupního práva uplatněnou v aktuální právní úpravě. Forma smlouvy o předkupním právu je v případě nemovitých věcí výslovně určena v § 2128 odst. 1 občanského zákoníku. Takováto smlouva o zřízení obligačního předkupního práva nemusí mít písemnou formu, a tudíž postačí např. e-mail. Smlouva o zřízení věcného předkupního práva však vyžaduje písemnou formu, a to jak u nemovitostí zapisovaných do katastru nemovitostí, tak i u těch, které do něho nejsou zapisovány. Projevy stran musejí být navíc na téže listině. Více viz v podkapitole

⁸⁰ Na okraj poznamenejme, že u nemovitostí nezapisovaných do katastru nemovitostí vzniká i věcné předkupní právo již perfektní smlouvou.

⁸¹ Viz § 10 a § 11 odst. 1 písm. g) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

⁸² SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: Nakladatelství Linde Praha, a.s., 2008, s. 65. SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 48.

1.1., v níž je též rozebírána nutnost úředního ověření podpisů kvůli vkladu do katastru nemovitostí.

3.2. Vznik zákonného předkupního práva

Předpokladem vzniku každého zákonného předkupního práva je účinnost příslušného zákona a kumulativní splnění podmínek, které pro jeho vznik zákon stanoví. Předkupní právo vzniká poté ex lege v okamžiku splnění těchto podmínek.⁸³ Níže rozebereme tyto podmínky konkrétně u všech čtyř případů zákonného předkupního práva týkajícího se nemovitostí dle občanského zákoníku.

3.2.1. Předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu dle § 1124 občanského zákoníku

V případě předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu dle § 1124 občanského zákoníku jsou podmínkami jeho vzniku:

1. spoluvlastnictví;
2. fakt, že spoluvlastnictví bylo založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit;
3. převod;
4. fakt, že koupěchtivým je osoba odlišná od ostatních spoluvlastníků a odlišná od manžela, sourozence nebo příbuzného převodce v řadě přímé⁸⁴;
5. ode dne vzniku spoluvlastnictví neuplynula doba (nikoliv lhůta) delší šesti měsíců.

Výše uvedené zákonné předkupní právo je reziduum donedávna ještě existujícího široce pojatého zákonného předkupního práva spoluvlastníků (v posledku pouze nemovitých věcí). V praxi se uplatní toto zákonné předkupní právo jen málo z důvodu krátké doby, na niž je omezeno. Ze zákona nicméně není bez dalšího zřejmé, od kdy přesně tato doba běží. Zákon hovoří sice jednoznačně o „*dnu vzniku spoluvlastnictví*“. Bohužel je ovšem překvapivě obtížné určit, jaký den to je. Ocitáme se totiž na půdě dědického práva, kdy přicházejí teoreticky v úvahu různé právní skutečnosti jako rozhodné pro „*den vzniku spoluvlastnictví*“. Jako nejdřívější přichází v úvahu již den smrti zůstavitele. Jako nejpozdější až den účinků vkladu vlastnického

⁸³ Shodně srov. FIALA, Josef. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*. 1992, 10, s. 23.

⁸⁴ Pro úplnost zdůrazněme, že se jedná o specifický výčet, který neodpovídá zcela legislativnímu pojmu osoba blízká dle § 22 občanského zákoníku. Výčet osob v § 1124 občanského zákoníku je užší než okruh osob blízkých. V tom je také rozdíl oproti dřívějšímu § 140 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., který zakládal obdobnou výjimku u všeobecného zákonného předkupního práva spoluvlastníků, ovšem hovořil výslovně o „*osobách blízkých*“. Neuplatní se tak už např. ani výjimka při vkladu spoluvlastnického podílu do vlastní obchodní společnosti, kterou v minulosti dovodila judikatura (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1836/2003).

práva dědiců – spoluvlastníků do katastru nemovitostí.⁸⁵ Kromě toho se nabízí ještě prostřední termín, a sice den nabytí právní moci usnesení soudu o potvrzení dědictví.

Kdyby byl akceptován nejdřívější termín, tj. již smrt zůstavitele, tak by doba šesti měsíců uplynula vždy alespoň zčásti, někdy ale i zcela ještě v průběhu dědického řízení, tedy před potvrzením nabytí dědictví. Přitom až teprve po potvrzení nabytí dědictví je spoluvlastník skutečně s to převádět svůj podíl, odhlédneme-li od specifického a málo využívaného institutu zcizení dědictví (§ 1714 a násl. občanského zákoníku) či možnosti zcizit jednotlivé pozůstalostní předměty se svolením soudu (§ 1680 občanského zákoníku). Je tedy zřejmé, že taková varianta jde proti smyslu a účelu daného ustanovení. Nicméně čistě teoreticky je třeba konstatovat, že „vznik spoluvlastnictví“, který zákon výslovně stanoví jako okamžik rozhodný pro počátek běhu doby, je skutečně již smrt zůstavitele.⁸⁶ Toto zákonné předkupní právo by však v takovém případě nedávalo vzhledem k délce svého trvání valného smyslu. Jde jistě o nedůslednost zákonodárce, který nemohl takový výsledek záměrně zamýšlet. A nutno říci, že v praxi se tento teoreticky čistý, ale nelogický závěr také skutečně neuplatní, což už ukázala judikatura. Nejvyšší soud totiž konstatoval, že rozhodným dnem pro počátek běhu předmětné doby je až den, kdy nabylo právní moci usnesení soudu o dědictví (v dané věci konkrétně po dodatečném projednání dědictví).⁸⁷ Zvítězil tedy výše uvedený prostřední termín. Je symptomatické, že tento závěr Nejvyššího soudu se v odůvodnění předmětného judikátu vznáší v naprostém argumentačním vzduchoprázdnu. Nejvyšší soud raději vůbec neproblematizoval danou otázku a konstatoval odpověď jako fakt daný shůry. Přitom bylo možné opřít se výslovně o jednoduchý argument, že

⁸⁵ Pro tento nejzazší časový bod se např. vyslovil svého času v komentářové literatuře Martin Vychopeň. VYCHOPENĚ, Martin in: FIALA, Josef. *Občanský zákoník*. Svazek III, Absolutní majetková práva (§ 976–1474): komentář. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 349.

⁸⁶ Občanský zákoník stanoví v § 1479, že „dědické právo vzniká smrtí zůstavitele“. Ovšem „vznik dědického práva“ není totéž co „nabytí dědictví“, které potvrzuje soud (srov. § 1670 občanského zákoníku). „Nabytí dědictví/pozůstalosti“ je sice zjevně třeba chápat jako nabytí vlastnického práva k předmětu dědictví, ale občanský zákoník opět nechává neřešenu otázku jeho časového bodu. Sami notáři konstatují, že je třeba si vypomoci procesním právem, což není právě šťastné; viz KLEIN, Šimon. Ještě jednou k tématu přechodu vlastnického práva k pozůstalosti. In: *Časopis Ad notam* [online]. 19. 12. 2014 [cit. 23. 4. 2020]. Dostupné z https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39_179-jeste-jednou-k-tematu-prechodu-vlastnickeho-prava-k-pozustalosti. Až teprve § 185 zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, totiž výslovně říká, že soud potvrzuje nabytí dědictví „s účinností ke dni vzniku dědického práva“, tj. ke dni smrti zůstavitele (viz opět § 1479 občanského zákoníku). Tentýž závěr zastávají Josef Fiala a Kamila Beerová: „Přestože zákon v komentovaném ustanovení výslovně stanoví, že dědické právo vzniká smrtí zůstavitele, je třeba při jeho výkladu zohlednit skutečnost, že dědictví po zůstaviteli nabývá jen ten dědic, jemuž je usnesením soudu nabytí dědictví pravomocně potvrzeno (zásada úřední ingerence). Z uvedeného lze dovodit, že dědické právo (...) vzniká smrtí zůstavitele pouze jako titul k dědění, neboť dědic nabývá dědictví až v souvislosti s pravomocným usnesením vydaným v pozůstalostním řízení (usnesení soudu představuje modus či způsob nabytí), ovšem s účinky zpětně ke dni vzniku dědického práva, tj. zásadně ke dni smrti zůstavitele (srov. k tomu § 185 odst. 1 [z. ř. s. – pozn. aut.]“ FIALA, Josef, BEEROVÁ, Kamila in: FIALA, Josef, DRÁPAL, Ljubomír a kol. *Občanský zákoník*. IV, Dědické právo (§ 1475–1720): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2015. s. 30.

⁸⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu zde dne 22. 9. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1738/2019. V literatuře shodně KRÁLÍK, Michal in: SPÁČIL, Jirí a kol. *Občanský zákoník*. III, Věcná práva (§ 976–1474): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 475.

nejednoznačné ustanovení právního předpisu je třeba vždy vykládat tak, aby z něho reálně vyplývala práva a povinnosti jeho adresátům, nikoliv způsobem, který učiní dané ustanovení v podstatě obsoletním, byť má takový výklad dobrý formálně teoretický fundament. Podle mého názoru je tedy názor Nejvyššího soudu bez problémů akceptovatelný, nicméně by měl být alespoň nějak odůvodněn.

Z dikce zákona dále vyplývá, že se toto předkupní právo uplatní jen mezi těmi subjekty, jejichž spoluvlastnictví bylo „založeno“ touž právní skutečností. Jinými slovy se neaplikuje například tehdy, pokud již nemovitá věc je ve spoluvlastnictví, jeden ze spoluvlastníků zemře a po něm nastoupí jeho dědic. Maximálně tehdy, pokud je těchto dědiců více, vztahuje se na ně úprava § 1124 občanského zákoníku, ovšem jen mezi nimi navzájem ve vztahu mezi jejich podíly vzniklými rozdělením děděného podílu zesnulého spoluvlastníka. Druhý původní spoluvlastník může se svým podílem nedotčeným děděním dozajista disponovat dál zcela bez omezení.⁸⁸

U zákonného předkupního práva dle § 1124 občanského zákoníku se ještě na chvíli pozastavíme, a to u jeho znaku převodu. Pojem převodu (resp. jeho synonyma zcizení) byl rozebírán již v předchozí podkapitole 3.1. Některé závěry tam uvedené budeme muset nyní dále rozvést.

To, že se zákonné předkupní právo spoluvlastníků uplatní jen u převodu, znamená, že se neuplatní u jiných forem nabytí vlastnického práva. V praxi to tedy znamená, že se neuplatní při dědění, jinak ovšem ve všech ostatních běžných případech změny vlastníka zásadně ano, a to i včetně případu dražeb, byť se u nich nejedná o převod vlastnictví, nýbrž o přechod. Toto zákonné předkupní právo se uplatní v případě dražeb v režimu zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, a to jak v případě dražeb dobrovolných (§ 17 odst. 5), tak i nedobrovolných (§ 47 odst. 12). Uplatní se rovněž při dražbě v exekuci, resp. při výkonu rozhodnutí, a uplatní se rovněž při zpeněžení majetkové podstaty v insolvenčním řízení. K tomu více viz v kapitole 9.

Velice pozoruhodný dílčí problém představovala v minulosti za existence všeobecného zákonného předkupního práva spoluvlastníků otázka, zda má být relevantní rozlišování úplatného a bezúplatného převodu, resp. jak má být posuzovaná specifická otázka směny. Text § 1124 zmiňuje převod bez jakýchkoliv přívlastků. Logicky tedy zákon hovoří o každém převodu, tj. úplatném i bezúplatném. Ačkoliv úprava v § 140 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. účinná v době jeho zrušení měla totéž jednoznačné znění, tj. převod nijak dále

⁸⁸ Všechny tyto závěry vyplývají i ze zmiňovaného rozsudku Nejvyššího soudu zde dne 22. 9. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1738/2019.

nespecifikovala, zaznívaly přesto četné názory, že se zákonné předkupní právo spoluvlastníků uplatní pouze při úplatném převodu.⁸⁹ Argumenty pro to byly dva. První zněl, že předkupní právo odkazuje již svým označením na koupi, tj. úplatný převod. Druhým argumentem potom bylo, že uplatňování zákonného předkupního práva v případě darování, u něhož lze předpokládat prakticky 100% využití předkupního práva (vycházejí z toho, že předkupník je oprávněn nabýt podíl zdarma), fakticky znemožňuje převod spoluvlastnického podílu na jiný subjekt, než je osoba blízká nebo jiný spoluvlastník. Zastánci uplatnění předkupního práva výlučně jen u úplatných převodů argumentovali tím, že tak silný zásah do smluvní svobody jistě zákonodárce nezamýšlel.

Nový občanský zákoník nicméně činí tuto diskusi bezpředmětnou. Ustanovení o zákonném předkupním právu spoluvlastníků totiž doplnil důležitým ustanovením v § 1124 odst. 2: „*Předkupní právo mají spoluvlastníci i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu. To platí i v jiných případech zákonného předkupního práva.*“ Jednoznačně se tedy zákonné předkupní právo spoluvlastníků i jakékoliv jiné zákonné předkupní právo vztahuje i na bezúplatné převody. Předkupník však smí svého zákonného předkupního práva využít i tehdy jen za úplatu (totéž podle mého názoru i u smluvního předkupního práva, viz předchozí podkapitulu). Ta má činit cenu obvyklou, což je termín, který občanský zákoník používá hned na několika místech, aniž by ho ovšem blíže definoval. Definice tohoto pojmu je tak přenechána judikatuře, která konstatovala, že cenou obvyklou se rozumí cena stanovená na základě objektivních kritérií: čas, místo, okolnosti případu.⁹⁰

Konečně je třeba se na tomto místě stručně vypořádat ještě s otázkou uplatnění předkupního práva při směně, tj. převodu ani bezúplatném, ani úplatném, nýbrž naturálním. Směna předpokládá vzájemný převod vlastnického práva k věcem, přičemž zákon neříká, že by muselo jít o věci téhož druhu. Častá je v praxi zejména směna pozemků. Ačkoliv směňování pouze spoluvlastnických podílů (na různých věcech samozřejmě) zřejmě nenastane často, nelze ho vyloučit. Zákonné předkupní právo spoluvlastníků se uplatní i v tomto případě, neboť jde rovněž o převod a pro jakoukoliv výjimku v tomto případě nestanoví zákon jakýkoliv důvod.

⁸⁹ Přehledně shrnutí diskuse na toto téma viz KRÁLÍK, Michal in: ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník* I. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 876 a násl.

⁹⁰ „*Obvyklou cenou nemovitosti je cena, které by bylo dosaženo při prodeji obdobné nemovitosti v obdobné lokalitě ve stejné době a v obvyklém obchodním styku.*“ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 3674/2011. Pro úplnost dodejme, že pojem ceny obvyklé není definován ani v § 492 občanského zákoníku, který někdy bývá mylně vykládán jako ustanovení definující tento pojem. Nepřímo ale nacházíme její definici v ustanoveních o kupní smlouvě, konkrétně v § 2085 odst. 2 občanského zákoníku.

Předkupník bude i v tomto případě – obdobně jako u darování – povinen uhradit obvyklou cenu podílu v penězích, a to per analogiam dle citovaného § 1124 odst. 2 občanského zákoníku.

3.2.2. Předkupní právo nájemce k jednotce dle § 1187 občanského zákoníku

Dalším zákonným předkupním právem dle občanského zákoníku, které dopadá na nemovité věci, je předkupní právo nájemce bytové jednotky k této jednotce dle § 1187 občanského zákoníku. Zákonnými znaky vyžadovanými pro jeho vznik jsou:

1. nájem bytu fyzickou osobou;
2. vznik jednotky, která zahrnuje tento byt, a příp. navíc i vznik jednotky, která zahrnuje nebytový prostor, pokud byl pronajat v souvislosti s bytem v tomtéž domě;
3. vznik této jednotky rozdělením práva k domu nebo k pozemku;
4. první převod.

První bod je poměrně neproblematický. Za to vděčíme i důslednosti zákonodárce, který v § 1187 odst. 2 občanského zákoníku výslovně stanovil, že právnické osoby jsou z tohoto zákonného předkupního práva vyloučeny. Zdůrazněme ještě také, že toto zákonné předkupní právo pojmově nenáleží uživatelům oprávněným z jiného titulu než z titulu nájmu (např. z titulu výprosy, výpůjčky či ubytování, ale ani z titulu služebnosti).

K poslednímu bodu, tj. k otázce převodu, je třeba plně odkázat na předcházející výklad. Zejména je tedy třeba zopakovat, že se toto zákonné předkupní právo zcela určitě aplikuje i v případě bezúplatného převodu, v jehož případě je předkupník povinen zaplatit cenu obvyklou.⁹¹

Nyní blíže ke zbývajícím dvěma bodům. Předkupní právo vždy dopadne na bytovou jednotku. Nebytová jednotka bude předmětem tohoto předkupního práva jenom tehdy, pokud její nájem souvisí s nájmem bytu v tomtéž domě. Jak říká důvodová zpráva: *„Nejčastěji půjde o garáže, může se však jednat i o jiné nebytové prostory, např. ateliér nebo provozovnu. Důraz se klade na věcnou a funkční souvislost bytu a nebytového prostoru, nikoli na to, zda byly oba objekty pronajaty na základě jedné smlouvy.“*⁹²

Pokud jde o podmínku vzniku předmětné jednotky „rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám“, je třeba si položit otázku, zda zákonodárce touto

⁹¹ V literatuře lze nicméně najít i výslovný názor, že se toto zákonné předkupní právo aplikuje jen v případě úplatného převodu vlastnického práva k jednotce (koupě jednotky). Nicméně argumentace, která k tomuto závěru dotyčného autora vede, je vyloženě lichá a zcela pomíjí výsledky mnohaleté diskuse na toto téma i jasné znění současné právní úpravy (§ 1124 odst. 2 in fine občanského zákoníku). DVOŘÁK, Tomáš. Převod vlastnického práva k jednotce podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2015, 2, s. 49.

⁹² Důvodová zpráva NOZ (konsolidovaná verze). In: *Justice.cz* [online]. [cit. 14.2.2018], s. 315. Dostupné z <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

složitou popisností něco konkrétního zamýšlel. Mohl totiž klidně použít prostě formulaci „vznikla-li jednotka“ bez dalších atributů. Znamená tedy doplnění slov „rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám“, že se toto zákonné předkupní právo neuplatní u jednotek vymezených např. v právu stavby? Zřejmě nikoliv. Pro takový závěr neexistuje logický důvod. Zákonodárce by totiž vycházel v takovém případě zřejmě z toho, že jednotky jsou vymezovány v domě rozdělením práva stavby k tomuto domu, a tudíž lze i takovou situaci subsumovat pod dané ustanovení.⁹³ Čili dopad předmětného předkupního práva je skutečně univerzální. Přesto je třeba z hlediska čistoty normativní formulace vytknout zákonodárci, že byl zbytečně popisný, takže text zákona je bohužel trochu matoucí.

Považuji nicméně za potřebné pozastavit se ještě nad jedním aspektem tohoto zákonného předkupního práva. Domnívám se totiž, že z jeho formulace není zcela zřejmé, zda svědčí každému aktuálnímu nájemci bytu, jehož nájem trvá v době prvního převodu jednotky, a to i kdyby jeho nájemní právo vzniklo až po vzniku jednotky, anebo zda svědčí toto předkupní právo pouze nájemci, který měl daný byt v nájmu už v době vzniku jednotky. I jiní autoři si kladou tuto otázku.⁹⁴ Z dikce zákona spíše vyplývá, že oprávněným je vždy aktuální nájemce bytu, jehož nájem trvá v době prvního převodu jednotky, i kdyby jeho nájem vznikl až později než jednotka.⁹⁵ Jenomže existují i dobré argumenty pro opačný výklad. Jednak je tu návěť § 1187 odst. 1 občanského zákoníku, které výslovně zmiňuje vznik jednotky. Z celého kontextu tohoto ustanovení tak lze nabýt dojem, že vznik jednotky patří také mezi zákonné znaky tohoto předkupního práva, které se tudíž uplatní jenom ve vztahu k nájemci bytu, který tu byl v okamžiku vzniku jednotky. Jinými slovy změnou nájemce bytové jednotky v mezidobí od jejího vzniku do prvního převodu toto zákonné předkupní právo zanikne. Dále svědčí pro takový závěr i logický argument, že kdyby měl být oprávněným z tohoto předkupního práva i kterýkoliv pozdější nájemce jednotky, nedávalo by tak docela smysl omezení tohoto předkupního práva pouze na její první převod. Není logického důvodu, proč by měl mít nájemce zákonné předkupní právo při prvním převodu bytové jednotky, i když nebyl nájemcem bytu před vznikem jednotky,

⁹³ Typicky je rozdělováním právem k domu nebo pozemku vlastnické právo. Dle důvodové zprávy však může být právem k rozdělovanému domu i právo stavby či jiné věcné právo. Viz Důvodová zpráva NOZ (konsolidovaná verze). In: *Justice.cz* [online]. [cit. 14.2.2018], s. 303. Dostupné z <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>. Jako jiné věcné právo kromě práva stavby přichází konkrétně v úvahu příslušné věcné břemeno. Srov. NOVOTNÝ, Marek in: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník*. III, Věcná práva (§ 976–1474): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 693.

⁹⁴ Viz blíže STARŮSTKA, Oldřich. Předkupní právo nájemce k bytové jednotce dle § 1187 Občanského zákoníku. In: *Právní prostor* [online]. 5. 4. 2022 [cit. 13. 2. 2023]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/predkupni-pravo-najemce-k-bytove-jednotce-dle-1187-obcanskeho-zakoniku#link-note-3>.

⁹⁵ Tento názor zastává výslovně např. DVOŘÁK, Tomáš. Převod vlastnického práva k jednotce podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2015, 2, s. 48.

a proč by ho případní pozdější nájemci jednotky při jejích dalších převodech už mít neměli. Musím přiznat, že tento logický argument mi ve spojení s návěťím § 1187 odst. 1 občanského zákoníku připadá tak zřejmý, že jsem sám dlouhou dobu jednoznačně interpretoval toto zákonné předkupní právo tak, že náleží právě jenom nájemci, jehož nájemní právo tu bylo už v době vzniku jednotky. Až teprve s odstupem doby jsem začal vnímat i druhou možnou variantu. Mým závěrem je, že čistě jazykovým výkladem lze dovodit ze zákona obě dvě varianty. Ovšem podstatně logičtější se mi nadále jeví varianta, že toto předkupní právo svědčí nájemci bytové jednotky při jejím prvním převodu jen tehdy, existuje-li jeho nájemní právo k ní nepřetržitě již od okamžiku jejího vzniku (byť třeba formálně došlo v mezidobí ke skončení nájemní smlouvy a k uzavření nové se stále týmž nájemcem). Proto tuto výkladovou variantu považuji nadále za správnou.

3.2.3. Vzájemné předkupní právo stavebníka a vlastníka pozemku dle § 1254 občanského zákoníku

Další zákonné předkupní právo relevantní pro nemovité věci nacházíme v § 1254 občanského zákoníku v oddílu týkajícím se práva stavby. Právo stavby je institut představující výjimku ze zásady, že povrch ustupuje půdě, tj. že stavba na pozemku není samostatnou věcí, ale jen součástí pozemku.⁹⁶ Zřízením práva stavby se dosáhne toho, že vlastnický režim stavby a pozemku pod ní může být odlišný. Přísně vzato to však neznamená, že se stavba stane samostatnou věcí. Stane se ovšem součástí jiné věci než pozemku, a to právě práva stavby, které je samo o sobě tou novou věcí, která jako by vznikla na pozemku. Právo stavby je přitom ze zákona věcí nemovitou. Lze s ním nakládat stejně jako s jakoukoliv jinou nemovitou věcí, a to relativně nezávisle na pozemku. Fakticky je to totéž, jako by stavba byla samostatnou věcí, tedy alespoň dočasně.⁹⁷

Nicméně jak bylo zmíněno výše, s právem stavby lze samostatně nakládat jen relativně nezávisle na pozemku. Relativizaci představuje v první řadě zákonné předkupní právo dle § 1254 občanského zákoníku, pro jehož vznik zákon požaduje explicitně jen jednu jedinou podmínku: trvání práva stavby.⁹⁸ Vlastník pozemku má poté bez dalšího vždy předkupní právo k právu stavby a stavebník, tj. osoba, které náleží právo stavby, zase předkupní právo k pozemku. Toto zákonné předkupní právo je zajímavé v tom, že zákonodárce v něm nepoužil slovo převod ani

⁹⁶ Viz § 506 občanského zákoníku. Za zmínku stojí, že kromě práva stavby existují v občanském zákoníku ještě další výjimky ze zásady superficies solo cedit, a to tzv. stavba dočasná (viz rovněž § 506 občanského zákoníku) a liniové stavby (§ 509 občanského zákoníku). Dále existují dílčí výjimky i v jiných předpisech (např. § 9 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích).

⁹⁷ Srov. § 1244 občanského zákoníku omezující délku existence práva stavby maximálně na 99 let.

⁹⁸ Implicitně je pak samozřejmě ještě třeba, aby vlastník pozemku a stavebník nebyla tatáž osoba. K tomu může jinak i za trvání práva stavby dojít, aniž by to mělo na jeho existenci vliv. Předkupní právo opět „ožije“, jakmile se vlastnický režim pozemku a práva stavby rozejdou.

zcizení. Tím vzniká nejasnost, jak široce má být toto předkupní právo pojímáno. Vzhledem ke smyslu a účelu tohoto institutu a též s ohledem na § 1124 odst. 2 občanského zákoníku jsem toho názoru, že se i toto zákonné předkupní právo uplatní velmi široce, tj. při jakémkoliv převodu, a to i bezúplatném.

Toto zákonné předkupní právo je dispozitivní, tj. strany ho mohou smluvním ujednáním vyloučit a samozřejmě i jakkoliv blíže modifikovat obdobně jako smluvní předkupní právo, a to již přímo ve smlouvě o zřízení práva stavby.⁹⁹ V současné době jde o jediný případ zákonného předkupního práva v občanském zákoníku, který výslovně umožňuje svoje vyloučení.¹⁰⁰

Dojde-li smluvně k vyloučení tohoto zákonného předkupního práva, požaduje zákon, aby takovéto vyloučení bylo zapsáno do katastru nemovitostí. Děje se tak poznámkou dle § 23 odst. 1 písm. v) katastrálního zákona. Na listu vlastnictví je pak tato poznámka patrná v části D.¹⁰¹ Aby se tato poznámka v katastru nemovitostí objevila, je třeba učinit hmotněprávní úkon vyloučení předkupního práva a na něj navazující procesněprávní úkon (ve správním, konkrétně katastrálním řízení), na jehož základě bude poznámka zapsána. K vyloučení tohoto zákonného předkupního práva by přitom mělo dojít oboustranně. Zákon sice výslovně nebrání jeho případnému jednostrannému vyloučení, ale je otázkou, zda takovou podmínku nelze dovodit implicitně. Hlavně ale také vzhledem k formulaci § 23 odst. 1 písm. v) katastrálního zákona by katastr nemovitostí zřejmě nebyl schopen zapsat pouze jednostranné vyloučení tohoto předkupního práva.

V případě hmotněprávního jednání, které je k vyloučení tohoto předkupního práva potřeba, musí jít o písemný projev vůle, a to zákonem požadované ujednání vlastníka pozemku a stavebníka o tom, že své vzájemné předkupní právo vylučují. Podpisy by měly být úředně ověřeny.¹⁰² Ostatně je možné inkorporovat vyloučení přímo do smlouvy, kterou se zřizuje právo stavby, jak bylo uvedeno již výše. Procesněprávním úkonem, na jehož základě dojde k zápisu poznámky do katastru nemovitostí, je návrh určený katastrálnímu úřadu.¹⁰³ Návrh musí být samozřejmě písemný, ovšem není třeba na něm ověřovat podpis. Postačí tedy prostý podpis, a to i jen jedné ze stran. Jelikož k zápisu poznámky nedochází v režimu vkladu, ale záznamu,¹⁰⁴ není třeba podávat návrh na předepsaném formuláři, nýbrž půjde o podání vytvořené čistě navrhovatelem samým. Z něho by mělo být patrné, kdo jej činí, jaké nemovitosti se týká a že

⁹⁹ HANDRLICA, Jakub in: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník*. III, Věcná práva (§ 976–1474): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 898.

¹⁰⁰ Historicky srov. ještě také znění § 1125 občanského zákoníku účinné od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2020.

¹⁰¹ § 23 odst. 2 písm. e) vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhlášky).

¹⁰² § 62 odst. 1 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhlášky).

¹⁰³ § 22 odst. 1 in fine zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálního zákona).

¹⁰⁴ § 26 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálního zákona).

kýženým úkonem úřadu je zápis poznámky o tom, že vlastník pozemku nemá předkupní právo k právu stavby a vlastník práva stavby nemá předkupní právo k pozemku. Jelikož správní poplatek je spojen pouze s podáním návrhu na vklad, nikoliv ale s podáním návrhu na poznámku, není s tímto návrhem spojena žádná poplatková povinnost. Návrh musí být doložen listinou zmíněnou výše, zachycující hmotněprávní úkon vyloučení. Pokud dochází k vyloučení předkupního práva již současně se zřízením práva stavby, lze návrh na zápis poznámky inkorporovat do formuláře návrhu na vklad práva stavby či ho přiložit k návrhu na vklad jako samostatnou listinu. Zápis poznámky pak bude proveden současně s vkladem práva stavby do katastru nemovitostí.

Je zřejmé, že vyloučení zákonného předkupního práva dle § 1254 občanského zákoníku zavazuje i právní nástupce vlastníka pozemku a stavebníka. To lze dovodit z faktu, že se zapisuje do katastru nemovitostí.¹⁰⁵ Dohoda o vyloučení tohoto zákonného předkupního práva přitom dle mého názoru zavazuje i bez zápisu do katastru nemovitostí *inter partes*, obdobně jako u kteréhokoliv jiného zákonného předkupního práva, u něhož není možnost jeho vyloučení zákonem výslovně reprobována (srov. následující bod).

Ohledně vyloučení zákonného předkupního práva dle § 1254 občanského zákoníku se také nabízí otázka, zda je možné jej učinit až s odstupem po vzniku práva stavby a zda tak mohou učinit i osoby odlišné od jeho zřizovatelů – tj. i tehdy, pokud už v mezidobí došlo ke změně v osobě vlastníka pozemku nebo stavebníka. Dle mého názoru je to zásadně možné, a to už s ohledem na zásadu autonomie vůle promítnutou výslovně zejména v § 1 odst. 2 občanského zákoníku. Jestliže § 1254 věta druhá občanského zákoníku výslovně dovoluje stranám dané ujednání, mohou k němu přistoupit kterékoliv osoby, které jsou v danou chvíli stavebníkem a vlastníkem pozemku. Je-li to jedna a táž osoba, nemůže tak zřejmě učinit sama, protože něco takového by zákonodárce zakotvil výslovně (srov. obdobu, i když vzdálenou, v § 1257 odst. 2 občanského zákoníku).

3.2.4. Vzájemné předkupní právo vlastníka stavby a pozemku dle § 3056 občanského zákoníku

Jako poslední případ zákonného předkupního práva zde blíže rozebereme vzájemné předkupní právo vlastníka pozemku a vlastníka stavby, která je samostatnou věcí z doby účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. Toto předkupní právo je upraveno v § 3056

¹⁰⁵ Srov. dřívější úpravu vzdání se předkupního práva spoluvlastníků s účinky pro právní nástupce dle § 1125 občanského zákoníku ve znění účinném od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2020. I oprávnění z předkupního práva např. dle § 1124 občanského zákoníku mohou platně vyloučit dohodou svoje předkupní právo *inter partes* (viz kapitolu 5.). Takže je na místě přisuzovat zápisu do katastru nemovitostí v případě vyloučení předkupního práva dle § 1254 občanského zákoníku dalekosáhlejší účinky, jinak by totiž byla jeho výslovná úprava redundantní.

občanského zákoníku v jeho přechodných ustanoveních. Zdaleka ještě není obsoletní, protože stavby jako samostatné věci dodnes přetrvávají. Mimochodem jedním z důvodů bránících „srůstu“ pozemku a stavby může být shodou okolností i existence věcného předkupního práva jen na jednom z nich (srov. § 3060 občanského zákoníku).

Toto zákonné předkupní právo se podobá předkupnímu právu dle § 1254 občanského zákoníku, ovšem s tím důležitým rozdílem, že je zákonem výslovně zakotveno jako kogentní. Pro jeho vznik je třeba ve smyslu § 3056 občanského zákoníku splnit tyto předpoklady:

1. existence stavby jako samostatné věci, a to
2. již z doby před nabytím účinnosti nového občanského zákoníku;
3. stavba musí být nadzemní.¹⁰⁶

Stojí za zvláštní upozornění, že v případě stavby musí jít o stavbu, která byla samostatnou věcí již před účinností nového občanského zákoníku. Toto zákonné předkupní právo tak nezakládají stavby dočasné, vzniklé jako samostatná věc až za účinnosti nového občanského zákoníku. Toto zákonné předkupní právo nezakládají ani liniové stavby, a to s ohledem na § 3061 občanského zákoníku.¹⁰⁷

I v případě tohoto předkupního práva vzniká tatáž otázka jako v předchozím případě předkupního práva dle § 1254 občanského zákoníku, pokud jde o to, zda se vztahuje i na bezúplatné či jiné zvláštní převody. Závěry formulované pro předkupní právo dle § 1254 jsou plně aplikovatelné i v případě předkupního práva dle § 3056 občanského zákoníku, čili i zde půjde o předkupní právo pojaté široce. Dále je ovšem třeba vyzdvihnout, že § 3056 odst. 2 občanského zákoníku podstatným způsobem modifikuje faktický rozsah zákonného předkupního práva vlastníka stavby k pozemku, a to jen na část pozemku nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě, nikoliv tedy nutně na pozemek celý.

V minulosti byla řešena otázka, zda zákonné předkupní právo podle § 3056 občanského zákoníku vzniká i v případě, že stavba, která není součástí pozemku, je rozdělena na jednotky. Jinými slovy se řešilo, zda vlastníci těchto jednotek mají předkupní právo k pozemku a naopak. Touto otázkou se zabývala Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti (tzv. „KANCL“) a dospěla k závěru, že nemají. KANCL se v podstatě zamýšlel nad tím, zda i dům rozdělený na jednotky spadá pod termín „stavba“ (srov. první bod výše). Dospěl k závěru, že nikoliv, protože „*ustanovení § 3056 odst. 1 NOZ ale hovoří*

¹⁰⁶ Jinak by totiž podle mého názoru nedávala smysl výslovná zákonná úprava říkající, že „*předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby.*“ Dále srov. § 3061, z něhož též vyplývá, že se toto zákonné předkupní právo zásadně neuplatní u podzemních staveb.

¹⁰⁷ Poněkud nadbytečně došlo ke stanovení zániku těchto předkupních práv – která podle mého chápání tak jako tak nikdy nevznikla – na základě čl. II. bodu 2. části první zákona č. 460/2016 Sb.

jen o stavbě a bytová jednotka per se stavbou není.“¹⁰⁸ KANCL navíc výslovně konstatuje, že pokud vlastník budovy, která je samostatnou věcí a je zatížená zákonným předkupním právem dle § 3056 občanského zákoníku, rozdělí své vlastnické právo k této samostatné stavbě na vlastnické právo k jednotkám, neporušuje tím toto předkupní právo a nemusí jej následně už ani respektovat při převádění jednotlivých jednotek, tzn. vlastník pozemku nebude mít z titulu § 3056 občanského zákoníku předkupní právo k těmto jednotkám.

Judikatura dále dovodila, že se toto zákonné předkupní právo uplatní jen za předpokladu, že to povede přímo k naplnění jeho smyslu a účelu: „*Pravidlo tam uvedené lze vztáhnout jen na případy, kdy v důsledku uplatnění předkupního práva dojde ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby na něm zřízené, které se tak stanou jedinou věcí. (...) Jestliže je tedy předmětem převodu spoluvlastnický podíl k pozemku nebo ke stavbě na něm zřízené za situace, že by jeho nabytí vlastníkem pozemku či stavby nevedlo ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby, pak jejich vlastníkům předkupní právo podle § 3056 odst. 1 o. z. nenáleží.*“¹⁰⁹ V jiném judikátu zase Nejvyšší soud dovodil, že toto předkupní právo nemusí být vždy reciproční. Stojí-li na pozemku neoprávněná nebo nepovolená („černá“) stavba, má vlastník pozemku předkupní právo k této stavbě, ale nikoliv naopak. Dále Nejvyšší soud postavil na jisto, že toto zákonné předkupní právo vzniká i v případě staveb, které nejsou zapisovány do katastru nemovitostí.¹¹⁰

Nutno podotknout, že se k předkupnímu právu dle § 3056 občanského zákoníku, a to zejména k otázkám jeho vzniku, stačila vyvinout již nebývale bohatá judikatura. Není v proporčních možnostech této práce shrnout zde veškeré učiněné závěry. Výše byl nastíněn pouze výběr těch, které se mi zdají nejzásadnější. Ve zbytku lze odkázat na příspěvky soudce Nejvyššího soudu Michala Králíka v odborné literatuře, v nichž Králík sám podává podrobný a vyčerpávající přehled této judikatury.¹¹¹

3.3. Zřízení předkupního práva pořízením pro případ smrti

Při zkoumání problematiky vzniku předkupního práva je třeba položit si na závěr také otázku, zda lze předkupní právo zřídit pořízením pro případ smrti. Tuto otázku si kladli mnozí

¹⁰⁸ Výkladové stanovisko č. 19 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 - k problematice předkupního práva u bytových jednotek v NOZ. In: *Justice.cz* [online]. [cit. 24. 4. 2020]. Dostupné z http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko_19.pdf.

¹⁰⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2979/2018.

¹¹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1995/2020.

¹¹¹ KRÁLÍK, Michal. Nejvyšší soud České republiky: K předkupnímu právu podle přechodných ustanovení občanského zákoníku při převodu pozemku nebo stavby na osoby převodci blízké. Změna požadavku na nahrazení projevu vůle k uzavření kupní smlouvy a její procesní vyjádření. *Právní rozhledy*. 2021, 1, s. 33–38. KRÁLÍK, Michal. Předkupní právo podle přechodných ustanovení občanského zákoníku z pohledu aktuální judikatury Nejvyššího soudu České republiky. *Soukromé právo*. 2021, 2, s. 18–24.

autoři v době před rekonstrukcí soukromého práva a všichni dospěli k závěru, že nebylo možné zřídit předkupní právo závětí.¹¹² Vystává ovšem otázka, zda platí tento závěr i po rekonstrukci. Například autoři Oldřich Jehlička a Jiří Švestka totiž uvedli: „*Za současného platného právního stavu nelze zatím připustit výklad, podle kterého by bylo možno předkupní právo zřídit i závětí. Takovýto způsob zřízení předkupního práva by bylo třeba považovat za podmínku, která by neměla žádné právní následky (§ 478 ObčZ). Přiměřenost tohoto právního stavu je však třeba zvážit de lege ferenda.*“¹¹³

V současném dědickém právu už jsou podmínky přípustné (srov. zejména § 1498 a 1561 a násl. občanského zákoníku). Nic tedy už nebrání tomu, aby zůstavitel zřídl předkupní právo v pořízení pro případ smrti, a to v závěti, dědické smlouvě či jen v dovětku. Tím spíše je to možné proto, že taková možnost byla dovozována i v podmínkách obecného zákoníku občanského.¹¹⁴ Tehdejší Nejvyšší soud ji opřel o úvahu, že i když zákon hovoří výslovně pouze o zřízení předkupního práva smlouvou (stejně jako dnes § 2140 občanského zákoníku), není vyloučeno zřízení předkupního práva ve prospěch třetího, a to i poslední vůlí.¹¹⁵ Jak bylo řečeno v této práci již v podkapitole 3.1., je možnost sjednání předkupního práva ve prospěch třetího otevřena i dnes a byla přípustná i před rekonstrukcí. Odpadnutím omezení zůstavitele, zakotveného dříve v § 478 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., se tak v podstatě obnovil právní stav panující v dobách obecného zákoníku občanského.

V dnešní době tedy již nic nebrání platnému zřízení předkupního práva pořízením pro případ smrti. Nejčastější bude asi případ, kdy zůstavitel zřídl předkupní právo mezi dědici navzájem. Ale oprávněným z předkupního práva může být samozřejmě i kdokoliv jiný. Možnost zřízení předkupního práva závětí či dovětkem tak představuje výjimku z jinak platného pravidla, že předkupní právo nelze zřídit jednostranným právním jednáním.¹¹⁶ Není též důvod, proč by nemohlo být takové předkupní právo zřízeno jako věcné a nemohlo by být zapsáno do katastru nemovitostí. Lze poukázat na to, že v konkrétním případě, který byl základem výše uvedené prvorepublikové judikatury, bylo předkupní právo zřízené závětí „zaknihováno“ současně s vlastnickým právem dědice.

¹¹² FIALA, Josef. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*. 1992, 10, s. 23. JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*. 1994, 5, s. 163. ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace I. *Ad notam*. 2006, 1, s. 6. SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: Nakladatelství Linde Praha, a.s., 2008, s. 64.

¹¹³ JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*. 1994, 5, s. 163.

¹¹⁴ KUBEŠ, Vladimír in: ROUČEK, František ed. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl čtvrtý, (§§ 859 až 1089.). Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998, s. 809.

¹¹⁵ VÁŽNÝ, František ed. a kol. *Rozhodnutí nejvyššího soudu československé republiky ve věcech občanských*. Svazek 1, obsahující rozhodnutí z roku 1919. Právnícké vydavatelství v Praze: Praha 1921. Rozhodnutí č. 224.

¹¹⁶ Srov. např. FIALA, Josef. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*. 1992, 10, s. 23.

4. Zánik předkupního práva

4.1. Obecně

Zánik předkupního práva může zapříčinit celá řada právních skutečností. V první řadě se tak může stát jeho konzumací, tj. využitím. Smluvní předkupní právo obligační a zákonná předkupní práva dle § 1124 a 1187 občanského zákoníku navíc zanikají i tehdy, pokud nebyla využita, ač využita být mohla, neboť zavazují jen konkrétní osoby (nebylo-li u smluvního předkupního práva obligačního sjednáno výslovně jinak – srov. podkapitolu 2.1.). Jde o situace, kdy byla učiněna nabídka, ale marně uplyne lhůta pro její akceptaci nebo předkupník rovnou prohlásí, že ji nevyužije, resp. odmítá. Věcné předkupní právo naproti tomu z tohoto důvodu nezanikne, což je jeden z jeho podstatných charakteristických rysů (§ 2144 odst. 3 občanského zákoníku). Týká se to též zákonných předkupních práv dle § 1254 a 3056 občanského zákoníku a též většiny ostatních zákonných předkupních práv, a to z jejich podstaty.

Smluvní předkupní právo – ať už obligační, nebo věcné – může dále zaniknout i z celé řady dalších skutečností, které platí obecně pro zánik smluv. Může tak jít například o uplynutí času, pokud bylo předkupní právo sjednáno na dobu určitou (§ 550 občanského zákoníku). Totéž se samozřejmě týká i zákonného předkupního práva omezeného ze zákona pouze na určitou dobu (§ 1124 občanského zákoníku). Bez výslovného ujednání časového omezení bude nicméně smluvní předkupní právo existovat vždy na dobu neurčitou.¹¹⁷ Takové smluvní předkupní právo nelze jednostranně vypovědět. Dále je kdykoliv možné, aby se předkupník s vlastníkem dohodli na zrušení smluvního předkupního práva (§ 1981 občanského zákoníku). Konečně může smluvní předkupní právo zaniknout i splynutím osoby povinné a oprávněné z předkupního práva (§ 1993 odst. 1 občanského zákoníku).

Velice častým případem zániku předkupního práva může dále být jeho jednostranné vzdání se předkupníkem. Jedná se ovšem o problematiku natolik specifickou a přitom významnou, že jí bude věnována samostatná, následující kapitola.

Předkupní právo může dále zaniknout i ve specifických situacích v důsledku zásahu veřejného práva. Týká se to například osudu předkupního práva váznoucího na nemovité věci, která se stane předmětem insolvence či exekuce (srov. blíže kapitolu 9.), nebo se tak stane například i v důsledku vyvlastnění.¹¹⁸ Zánik smluvního předkupního práva způsobí i udělení příklepu v dražbě podle zákona o veřejných dražbách.¹¹⁹

¹¹⁷ Shodně FIALA, Josef. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*. 1992, 10, s. 25.

¹¹⁸ Viz § 6 zákona č. 184/2006 Sb. I když se zde nehovoří výslovně o předkupním právu, spadá i ono bezpochyby pod zde užitý obecnější pojem „všechna práva třetích osob“.

Teoreticky si lze představit ještě celou řadu dalších důvodů zániku předkupního práva, avšak pro jejich zcela sporadický výskyt se jimi nebudeme v této práci výslovně zabývat. Lze pro úplnost toliko odkázat na odbornou literaturu.¹²⁰

Konečně dosti složitou otázkou, která má však kruciální význam, je vliv smrti předkupníka či povinného na trvání smluvního¹²¹ předkupního práva. Na tuto otázku se tedy zaměříme zvláště podrobně v následujících podkapitolách. Především jen ještě, že pokud jde o právnické osoby, je situace na rozdíl od fyzických osob prostá. Soudím, že vše závisí toliko na tom, zda daná právnická osoba – ať už oprávněná, nebo povinná – zaniká s právním nástupcem či bez něho. Na právního nástupce přechází jak závazek, tak i oprávnění ze smluvního předkupního práva obligačního i věcného. Zanikne-li právnická osoba účastnící se právního poměru z předkupního práva bez právního nástupce, zaniká tím vždy i tento právní poměr.¹²²

4.2. Smrt předkupníka

Předkupní právo je tradičně charakterizováno jako právo osobní. Proto ať už se jedná o obligační smluvní předkupní právo, nebo o věcné, převládal dlouho jasně názor, že zanikne v každém případě nejpozději smrtí oprávněného, tj. předkupníka.¹²³ Tento názor byl dlouhou dobu podpořen i normativně. Před rekodifikací to totiž výslovně stanovil § 604 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., který byl zjevně považován za kogentní.¹²⁴ Nutno vyzdvihnout, že i prvorepubliková právní úprava obsahovala obdobné výslovné ustanovení v § 1074 obecného zákoníku občanského. Dnešní občanský zákoník však neřeší tuto otázku výslovně. Řeší pouze

k obdobně formulovanému dřívějšímu § 109 odst. 2 zrušeného zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Srov. FIALA, Josef. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*. 1992, 10, s. 30. SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 138.

¹¹⁹ § 17 odst. 7 a § 56 odst. 3 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

¹²⁰ Viz např. SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 133 a násled., zejména pak s. 138–139.

¹²¹ V případě zákonných předkupních práv bude záležet na tom, zda i po smrti jedné ze stran budou pro nástupce stále splněny podmínky vzniku a existence předkupního práva specifické v jednom každém případě takového předkupního práva. Případný zobecnující výklad by přitom mohl být zavádějící, a proto na něj zde rezignujeme. Uvedme pouze tolik, že např. v případě zákonných předkupních práv dle § 1124 či 1187 občanského zákoníku by musel brát takový výklad v potaz nejen jednotlivé podmínky vzniku a trvání předkupního práva, ale i otázku dědění, a v případě § 1187 občanského zákoníku podle mého dokonce i otázku přechodu práv a povinností z nájmu bytu po smrti nájemce. Přitom se ale jedná o případy spíše jen teoretické, jejichž praktický výskyt bude zcela raritní. Těž proto jimi nebude výklad této práce zatěžován.

¹²² Shodně ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace I. *Ad notam*. 2006, 1, s. 5, 6.

¹²³ KUBEŠ, Vladimír in: ROUČEK, František ed. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl čtvrtý, (§§ 859 až 1089.). Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998, s. 812. JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*. 1994, 5, s. 161. SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 136. SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: Nakladatelství Linde Praha, a.s., 2008, s. 22. ŠKÁROVÁ, Marta in: ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník II*. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 1750.

¹²⁴ Karel Eliáš přitakává tomu, že dotyčné ustanovení bylo „zhusta chápáno jako kogentní“. Sám s tím však nesouhlasil. ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace I. *Ad notam*. 2006, 1, s. 6.

obrácenou situaci, tj. smrt povinného (§ 2142 a § 2144 odst. 2 občanského zákoníku, viz následující podkapitulu). Lze tak nalézt v nejnovější komentářové literatuře názor, že předkupní právo jako oprávnění je tudíž dnes bez dalšího předmětem dědění.¹²⁵ Podle mého názoru je nicméně přesto i dnes nepravděpodobné, že by soudy rozhodly o tom, že oprávnění ze smluvního předkupního práva může přejít na dědice předkupníka dokonce i při absenci výslovného ujednání. Důvodem pro to bude jednak zažitá praxe nepřející vůbec dědění předkupního práva, ale i teoretickoprávní argumenty. Z právní teorie lze totiž dovodit, že smrtí předkupníka zanikne předkupní právo, pokud nebylo stranami ujednáno jinak, a to s poukazem na primárně osobní charakter předkupního práva obdobně jako třeba u osobní služebnosti. Nesdílím tedy optimismus výše citovaných komentářů v tom smyslu, že oprávnění z předkupního práva se dědí vždy. Soudím, že pokud ve smlouvě o zřízení předkupního práva nebude výslovně upraveno, že přechází i na dědice předkupníka, tak jeho smrtí zanikne.¹²⁶ Pokud ale ve smlouvě bude takové ujednání, pak přejde oprávnění z předkupního práva na dědice předkupníka.¹²⁷ Dokážu si představit dokonce ujednání o přechodu předkupního práva i na dědice dědiců předkupníka. Je čistě na vlastníkovu zatížené věci, do jaké míry sebe (a příp. své dědice – viz násl. podkapitulu) zaváže. Oboje se uplatní dle mého názoru stejně na smluvní předkupní právo obligační i věcné.

Zákonodárce zde nicméně zůstal dlužen výslovnou úpravu, jakou obsahuje např. § 1302 odst. 1 občanského zákoníku, a bohužel pojal poněkud zbytečně úzce i § 2142 občanského zákoníku, v němž se nabízelo upravit i tuto otázku.¹²⁸ Soudům tak nezbyvá než dotvářet právo. Je velice dobře možné, že se bude rozhodovací praxe soudů na toto téma v čase proměňovat.

¹²⁵ SVOBODA, Lukáš in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 117. POROD, Jakub in: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník*: komentář. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019, s. 2319.

¹²⁶ V takovém případě vycházím z toho, že je předkupní právo již ze svojí podstaty primárně právem osobní povahy, a tudíž smrtí předkupníka zaniká v souladu s § 2009 odst. 2 občanského zákoníku, není-li dohodnuto jinak.

¹²⁷ Viz zásadu vyjádřenou v § 1 odst. 2 občanského zákoníku, že co není výslovně zakázáno, je dovoleno. Příslušným ujednáním tak strany učiní z předkupního práva právní poměr, ve kterém nepřevažuje osobní charakter, nýbrž majetkový. Totéž dovoluje občanský zákoník výslovně např. i u osobních služebnostech v § 1302 odst. 1. Shodný závěr, tj. že oprávnění z předkupního práva se nedědí, ledaže si strany výslovně ujednaly jinak, formuloval již v podmínkách předrekodifikační právní úpravy Karel Eliáš, a to na základě právního názoru o dispozitivnosti § 604 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace I. *Ad notam*. 2006, 1, s. 6.

¹²⁸ Jak již jednou zaznělo v této práci, pokud snad chtěl zákonodárce zcela otočit dosavadní normativní stav, tzn. připustit dědění oprávnění z předkupního práva bez dalšího, měl jít při rekodifikaci cestou výslovné úpravy. Domnívám se, že dnes nelze dovodit takový závěr pouze per argumentum e silentione legis. To totiž stále nevylučuje aplikaci výše zmíněného § 2009 odst. 1 občanského zákoníku, vycházející z teoretického argumentu primárně osobní povahy předkupního práva, tím spíše při porovnání s § 1302 odst. 1 občanského zákoníku, řešícím analogický problém. I pokud jde o dřívější normativní úpravu, nacházející se nota bene i v obecném zákoníku občanském, domnívám se, že vyvěrala z téhož teoretického předpokladu, tj. že předkupní právo je per se primárně osobní povahy. Tomu nasvědčují i příslušné výklady nauky, zejm. srov.: JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*. 1994, 5, s. 161. ŠKÁROVÁ, Marta in: ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník* II. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 1750.

4.3. Smrt povinného

Pravidla pro zánik či přechod závazku ze smluvního předkupního práva smrtí jsou jiná než u oprávnění. Jak již bylo řečeno výše, nový občanský zákoník na rozdíl od občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. neřeší výslovně přechod oprávnění z výhrady předkupního práva, zato přechod závazku (povinnosti) ano, a tudíž se v jeho případě uplatní explicitní zákonná pravidla, která jsou nicméně dispozitivní.¹²⁹ Přitom ovšem hraje ještě navíc roli, zda jde o předkupní právo obligační, nebo věcné.

Obligační předkupní právo zásadně zanikne smrtí povinného, jak vyplývá z § 2142 občanského zákoníku, ledaže si smluvní strany ujednaly výslovně, že závazek z předkupního práva přejde na dědice povinného.¹³⁰ Naproti tomu smluvní předkupní právo věcné ze zákona nezanikne smrtí povinného, nýbrž přejde na jeho dědice (§ 2144 odst. 2 občanského zákoníku). Toto zákonné pravidlo lze ovšem podle mého názoru rovněž smluvně změnit. Ještě jinak řečeno, smluvní předkupní právo věcné nezaniká smrtí povinného a zavazuje jeho dědice i bez zvláštní dohody, ovšem lze si zvláště ujednat, že smrtí povinného zanikne. Situace je tedy zrcadlově obrácená v porovnání s obligačním předkupním právem.

Z výše uvedeného je zřejmé, že se připojuji k tomu výkladu, podle kterého se pravidlo o dědění v § 2142 občanského zákoníku použije jen na obligační předkupní právo, nikoliv ale na předkupní právo věcné, protože to má zvláštní úpravu v § 2144 odst. 2 občanského zákoníku.¹³¹ Jsem si ale vědom toho, že to není jediný možný výklad. Úplně stejně by se dalo říci i to, že § 2142 je *lex specialis* k § 2144 odst. 2, a to na základě konkrétnosti dikce § 2142, který hovoří konkrétně o dědění, což je jen jeden z případů patřících pod širší hypotézu § 2144 odst. 2. Svůj závěr ale opírám o to, že zdejšímu právnímu myšlení je vlastní, když závazek z věcného práva (jakéhokoliv) zůstává spojen se zatíženou věcí i při přechodu vlastnického práva k ní dědím. Totéž navíc platilo v podmínkách předrekodifikační právní úpravy v případě věcného předkupního práva ještě jednoznačněji.¹³² Odvolávám se i na svoje výše uvedené výtky na

¹²⁹ Jak již bylo v této práci několikrát uvedeno, je třeba nahlížet na celou úpravu předkupního práva jako na dispozitivní. Nevidím přitom argumenty, proč by tomu mělo být v případě pravidel pro přechod závazku z předkupního práva jinak. Argumentačně mohu odkázat na výklad Karla Eliáše k otázce dispozitivnosti § 604 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace I. *Ad notam*. 2006, 1, s. 5–6.

¹³⁰ Stojí za zmínku, že za předrekodifikační právní úpravu tomu bylo naopak. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. neobsahoval, jak už bylo řečeno výše, výslovnou úpravu přechodu závazku z předkupního práva, a tak se bez dalšího uplatnila obecná teoretická zásada, že povinnost zavázaného z výhrady předkupního práva jako povinnost majetková přechází na dědice. Srov. ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace I. *Ad notam*. 2006, 1, s. 5.

¹³¹ SVOBODA, Lukáš in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 117. POROD, Jakub in: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník*: komentář. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019, s. 2319.

¹³² JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*. 1994, 5, s. 161.

adresu polovičitosti § 2142 občanského zákoníku a svůj předpoklad, že zákonodárce jím nezamýšlel mlčky převracet dosavadní stav.¹³³

¹³³ Viz poznámku pod čarou č. 128. Dále srov. důvodovou zprávu: „*Návrh ustanovení o předkupním právu reaguje na praktické zkušenosti s dosavadní úpravou, která nedokonalostí vede k různým interpretacím a k celkové právní nejistotě. Nově navržená ustanovení vycházejí sice i nadále ze zdejší úpravy, ale návrh také podstatnou měrou přihlíží k propracované právní úpravě německé (§ 463 až 473 BGB).*“ Důvodová zpráva NOZ (konsolidovaná verze). In: *Justice.cz* [online]. [cit. 14. 2. 2018], s. 303. Dostupné z <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

5. Vzdání se předkupního práva a prominutí dluhu z předkupního práva

5.1. Vzdání se předkupního práva

Od 1. ledna 2018 do 30. června 2020 existoval v občanském zákoníku případ institucionalizovaného vzdání se předkupního práva, ovšem vztažený pouze na zákonné předkupní právo spoluvlastníků nemovitých věcí.¹³⁴ Specifikem tohoto institutu bylo, že předkupník se mohl vzdát svého zákonného předkupního práva dokonce s účinky pro své právní nástupce, což se ve formě poznámky zapisovalo do katastru nemovitostí. Tato úprava dnes již v zákoně obsažena není, a tudíž ji již nelze využít. Určitou obdobu obsahuje § 1254 občanského zákoníku pro zákonné předkupní právo související s právem stavby. Výslovně se zde však nehovoří o vzdání se tohoto předkupního práva, nýbrž o tom, že si strany mohou „*ujednat něco jiného*“, tj. zcela zrušit toto předkupní právo dvoustranným právním jednáním (viz bod 3.2.3.).

Tím nicméně není vyloučena možnost vzdání se předkupního práva i v podmínkách dnešní právní úpravy. K tomuto závěru postačí argument, že nikde není výslovně stanoveno, že to nelze, na rozdíl například od případů upravených výslovně v § 610 odst. 1, § 1755 či § 2898 in fine občanského zákoníku. Vzdání se práva, které má teprve v budoucnu vzniknout, tedy občanský zákoník nevylučuje (na rozdíl od občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.) a tato možnost vyplývá již z principu autonomie vůle. Z toho důvodu ji občanský zákoník ani nezakotvuje výslovně.¹³⁵ Konec konců i § 1125 občanského zákoníku ve znění zákona č. 460/2016 Sb. nezakotvoval vzdání se předkupního práva, nýbrž ho pouze konkretizoval. Otázkou je, zda se lze vzdát, čili jednostranně přivodit zánik, i zákonného předkupního práva dle § 3056 občanského zákoníku, v němž je výslovně uvedeno, že „*k ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.*“ Domnívám se, že pokud zákon zakazuje vyloučit toto předkupní právo smluvně, tím spíš je třeba učinit závěr, že není možné se tohoto předkupního práva jednostranně vzdát (per argumentum a maiori ad minus). Je zřejmé, že zákonodárci obzvláště záleží na tom, aby toto zákonné předkupní právo bylo pokud možno využíváno, a tím postupně docházelo ke snižování počtu případů vymykajících se zásadě superficies solo cedit. Proto se podle všeho nelze tohoto zákonného předkupního práva jako jediného vůbec účinně vzdát. Vzdání se tohoto předkupního práva by totiž mohlo být prohlášeno za neplatné pro rozpor se zákonem porušující smysl a účel zákona (§ 580 odst. 1 občanského zákoníku). I Nejvyšší soud již ve své judikatuře konstatoval výslovně, že zákonného předkupního práva dle § 3056 odst. 1 občanského zákoníku

¹³⁴ § 1125 občanského zákoníku ve znění zákona č. 460/2016 Sb.

¹³⁵ MELZER, Filip in: MELZER, Filip, TĚGL, Petr a kol. *Občanský zákoník: velký komentář*. Svazek IX, § 2894–3081. Vyd. 1. Praha: Leges, 2018, s. 61.

se nelze vzdát, i když tak zmínil jen poněkud na okraj a bez hlubšího odůvodnění.¹³⁶ Je ovšem přesto možné prominout dluh z tohoto předkupního práva; srov. následující podkapitulu.

Teoreticky se dnes tedy může kdokoliv zcela vzdát jakéhokoliv svého předkupního práva jak smluvního, tak i zákonného (s výše uvedenou výjimkou), a to i ještě před uzavřením smlouvy mezi převodcem a koupěchtivým.¹³⁷ Smluvní předkupní právo tím zcela zanikne. Zákonné předkupní právo tím ale nezanikne zcela, protože k tomu by bylo potřeba přesně to, co nabízela již zrušená právní úprava § 1125 občanského zákoníku – možnost vzdát se ho i pro právní nástupce. To ale dnes není možné, neboť bez výslovné zákonné úpravy není nikdo oprávněn vzdávat se práv za jiné. Zákonné předkupní právo tudíž zanikne jeho vzdáním se nanejvýš jen do doby, než na místo předkupníka nastoupí nová osoba, dojde-li poté opětovně ke splnění podmínek pro vznik zákonného předkupního práva. Nepřichází to tedy do úvahy u jednorázových zákonných předkupních práv dle § 1124 a 1187 občanského zákoníku, která skutečně zaniknou jejich vzdáním se zcela. Podotkněme, že vzdání se předkupního práva dle § 1187 občanského zákoníku může být fakticky inkorporováno už přímo do nájemní smlouvy, a to dokonce podle mého názoru i preventivně ještě předtím, než jednotka vznikne, neboť, jak už bylo uvedeno výše, vzdát se lze i práv, která v budoucnu teprve vzniknou (a třeba také nakonec nevzniknou). Od toho je třeba odlišit dohodu o vyloučení zákonného předkupního práva dle § 1254 občanského zákoníku se zápisem do katastru nemovitostí (viz bod 3.2.3.).

5.2. Prominutí dluhu z předkupního práva

Od úplného vzdání se předkupního práva je ale třeba odlišit možnost vzdát se pouhého využití předkupního práva v konkrétním případě. Terminologicky se pro tento jev využívá kromě obratu „vzdání se využití předkupního práva“ také např. obrat „vzdání se předkupního práva pouze pro konkrétní převod“, příp. „neuplatnění předkupního práva“ atd.¹³⁸ Já se ovšem domnívám, že nejpřiléhavějším termínem pro daný jev je prominutí dluhu z předkupního práva. Důvody pro toto terminologické řešení vyplývají z následujícího popisu tohoto jevu:

Prominutí dluhu z předkupního práva přichází v úvahu typicky tehdy, když vlastník věci zatížené předkupním právem má úmysl tuto věc převést a našel již i konkrétního koupěchtivého. V praxi se pak často děje, že se převodce obrátí na předkupníka namísto s nabídkou ve skutečnosti se žádostí o to, aby se předkupník výslovně vzdal předkupního práva pro chystaný

¹³⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2979/2018.

¹³⁷ Srov. shodně TICHÝ, Luboš in: ŠVESTKA, Jirí a kol. *Občanský zákoník*. Svazek V, (§ 1721 až 2520): komentář. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 909.

¹³⁸ Srov. např. KLIMENTOVÁ, Eliška. Vzdání se zákonného předkupního práva spoluvlastníků k nemovité věci a jiné způsoby, jak se s ním vypořádat. *Bulletin advokacie*. 2019, 7–8, s. 38–41.

konkrétní převod. Takovéto vzdání se předkupního práva poté způsobí, že vlastník zavázaný z předkupního práva a koupěchtivý nemusejí čekat na uplynutí lhůty, kterou má předkupník k akceptaci nabídky, neboť mu vůbec nemusejí žádnou nabídku předkládat. To, že se pro tento jev v praxi běžně používá obrat vzdání se předkupního práva místo prominutí dluhu z předkupního práva, není obsahově na závadu. Doplňme ještě, že prominout dluh z předkupního práva lze samozřejmě i po obdržení nabídky. To už se jedná ve své podstatě o odmítnutí nabídky a má to tytéž následky.

Prominutí dluhu z předkupního práva znamená u smluvního předkupního práva obligačního (nebylo-li ujednáno výslovně jinak) a u jednorázových zákonných předkupních práv dle § 1124 a 1187 občanského zákoníku fakticky úplný zánik těchto předkupních práv. De facto se tedy prominutí dluhu z předkupního práva v těchto případech rovná vzdání se předkupního práva. Ovšem pouze a jenom v těchto případech. Naopak v případě smluvního předkupního práva věcného a v případě zákonných předkupních práv dle § 1254 a 3056 občanského zákoníku (a zásadně i všech ostatních zákonných předkupních práv) neznámá prominutí dluhu z předkupního práva, že předkupní právo jako takové zanikne. Ve skutečnosti zůstává zachováno a při všech příštích převodech, na které se předkupní právo vztahuje, bude moci předkupník svého předkupního práva opět využít, resp. na nového vlastníka věci přechází povinnost opět mu učinit nabídku. Proto se v tomto případě skutečně nejedná o vzdání se předkupního práva, ale o prominutí konkrétního dluhu z předkupního práva. V budoucnu může vzniknout znovu nový dluh spočívající v povinnosti učinit nabídku a v případě jejího využití v povinnosti převést věc na předkupníka. To přesně odpovídá definici prominutí dluhu: „*Prominutí dluhu nemá v zásadě za následek zánik závazku, ale pouze zánik povinnosti jedné ze stran (dlužníka) uspokojit pohledávku věřitele splněním dluhu, a to za současného zániku práva věřitele na plnění (pohledávky); závazek (současně) zanikne pouze tehdy, pokud zrušením dluhu (a jemu odpovídající pohledávky) bude obsah závazku zcela vyčerpán (...)*“.¹³⁹

Prominutí dluhu z předkupního práva je pojmově na místě i tehdy, když ještě nedošlo k uzavření smlouvy mezi převodcem a koupěchtivým. Dluh sice v takovém případě ještě nedospěl (§ 2143 občanského zákoníku), ale již existuje, tudíž ho lze prominout. Počátečním momentem, od kterého lze prominout dluh z předkupního práva, je podle mého názoru okamžik, kdy se objeví konkrétní koupěchtivý. K tomu srov. blíže ještě výklad v podkapitole 6.1. bod 6.1.1. Zopakujme pro jednoznačnost, že úplné vzdání se předkupního práva je možné ještě dříve,

¹³⁹ VÝTISK, Michal in: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019, s. 2147.

tedy pouze u prominutí dluhu z předkupního práva hraje roli okamžik existence konkrétního koupěchtivého.

Platí, že již jednou učiněný projev vůle prominutí dluhu z předkupního práva (stejně tak jako úplné vzdání se předkupního práva) nemůže vzít předkupník zpět. To vyplývá již z obecných zásad jednání v souladu s dobrými mravy, poctivostí a zákazem zneužití práv.¹⁴⁰ Ostatně pro větší právní jistotu zúčastněných nic nebrání ani tomu, aby byla uzavřena dohoda, v níž se (nejlépe všechny tři) zúčastněné strany dohodnou o zániku konkrétních nároků předkupníka vůči převodci i koupěchtivému.¹⁴¹ To dodává všem zúčastněným stranám maximální právní jistotu. Judikatura vztahující se k zákonnému předkupnímu právu spoluvlastníků dle § 140 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. výslovně aprobovala postup, kdy se spoluvlastníci dohodli o tom, že předkupní právo nebude v konkrétním případě uplatněno (tj. prominutí dluhu z předkupního práva), přičemž její závěry lze vztáhnout i na smluvní předkupní právo věcné a na současné zákonné předkupní právo dle § 1254 i 3056 občanského zákoníku.¹⁴² Dokonce z této judikatury vyplývá, že dohoda ani nevyžaduje výslovnou, natož písemnou formu, ale může být pouze konkludentní. V jiném judikátu zase Nejvyšší soud aproboval prominutí dluhu z předkupního práva vyjádřené e-mailem, a to navíc nepřímou formou udělení souhlasu s prodejem koupěchtivému.¹⁴³ I tento závěr je použitelný rovněž v současnosti. Lze tedy uzavřít, že pokud dá předkupník jakkoliv najevo, že nehodlá využít svého předkupního práva poté, kdy obdržel nabídku, zcela pozbývá svůj vzniklý nárok z předkupního práva. Totéž bude platit logicky i v případě, kdy se teprve schylovalo k učinění nabídky a nakonec k ní povinná strana ani nepřistoupila právě s ohledem na chování předkupníka. K tomu viz více v podkapitole 7.1. o porušení předkupního práva, zvláště pak výklady o tom, že porušení předkupního práva je vhodné posuzovat především materiálně, nikoliv formálně.

Tímto uzavřeme tematický okruh vzniku, trvání a zániku předkupního práva a v následujících kapitolách se už zaměříme na jednotlivé otázky týkající se jeho realizace.

¹⁴⁰ Shodný závěr konstatuje Markéta Surgová v případě, že předkupník odmítne již učiněnou nabídku. SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: Nakladatelství Linde Praha, a.s., 2008, s. 91. Na situaci vzdání se předkupního práva či prominutí dluhu z předkupního práva je třeba nahlížet stejným způsobem.

¹⁴¹ Ostatně na prominutí dluhu se tradičně nahlíží jako na smlouvu, nikoliv jako na jednostranné jednání. Pro praxi má však velký význam, že § 1995 odst. 1 občanského zákoníku presumuje souhlas dlužníka, tudíž fakticky nastávají účinky prominutí dluhu už na základě jednostranného jednání věřitele (předkupníka).

¹⁴² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 2. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1599/2003.

¹⁴³ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. 8. 2014, sp. zn. 22 Cdo 2821/2014. Tento judikát se navíc v tomto bodě odvolává i na prvorepublikovou judikaturu, resp. nauku: KUBEŠ, Vladimír in: ROUČEK, František ed. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl čtvrtý, (§§ 859 až 1089.). Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998, s. 813, 816.

6. Realizace předkupního práva

6.1. Nabídka

V jednotlivých bodech této podkapitoly se budeme postupně zabývat časovým okamžikem, v němž lze, resp. je třeba učinit nabídku předkupníkovi, osobami účastnicími se nabídkového řízení, obsahem a formou nabídky.

6.1.1. Časový okamžik učinění nabídky

Otázka časového bodu pro učinění nabídky předkupníkovi je naprosto stěžejní. Přitom doznala právní úprava právě ohledně tohoto aspektu přijetím nového občanského zákoníku podstatnou změnu oproti dosavadnímu stavu. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. neupravoval okamžik učinění nabídky žádným zvláštním ustanovením. Převažující výklad proto byl ten, že bylo možné učinit nabídku již na základě pouhého úmyslu vlastníka prodat věc zatíženou předkupním právem, který zatím nevyústil v uzavření smlouvy s koupěchtivým.¹⁴⁴ Dokonce se i uvádělo, že vlastník je povinen učinit nabídku předkupníkovi nejpozději do doby, než uzavře smlouvu s koupěchtivým.¹⁴⁵ Proti tomuto výkladu nelze nic namítnout, neboť oprávněně vycházel z formulace § 602 odst. 1 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.: „*Kdo prodá věc s výhradou, že mu ji kupující nabídne ke koupi, kdyby ji chtěl prodat, má předkupní právo.*“ Klíčovou formulací zde byla slova „*kdyby ji chtěl prodat*“. Tento výklad byl přijímán i praxí, která – pokud mohu soudit – vždy tíhla a tíhne k tomu vyřešit případnou otázku předkupního práva pokud možno předtím, než dojde k uzavření jakékoliv smlouvy. Judikatura zašla v době před rekodifikací dokonce ještě dál. Nejvyšší soud nejenže nevyžadoval pro účinnou nabídku uzavření smlouvy s koupěchtivým, nýbrž nevyžadoval ani existenci konkrétního koupěchtivého.¹⁴⁶ Nutno říct, že Karel Eliáš podrobil svého času tento judikát příkré kritice.¹⁴⁷

Obdobnou formulaci jako § 602 odst. 1 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. obsahuje sice i § 2140 odst. 1 nového občanského zákoníku, ovšem nelze z ní již dovozovat bez dalšího

¹⁴⁴ Viz např. FIALA, Josef. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*. 1992, 10, s. 20. SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 62.

¹⁴⁵ SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: Nakladatelství Linde Praha, a.s., 2008, s. 70. Nutno však podotknout, že např. Karel Eliáš byl jiného názoru. Podle něho byl vlastník povinen učinit nabídku až po uzavření smlouvy s koupěchtivým. Ovšem Eliáš připouštěl i to, že řádná nabídka může vycházet i ze závazné, avšak zatím nepřijaté oferty koupěchtivého. Nevylučoval tedy řádnou nabídku předkupníkovi i před uzavřením smlouvy s koupěchtivým. ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace II. *Ad notam*. 2006, 2, s. 37.

¹⁴⁶ Srov. zejména usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2002, sp. zn. 30 Cdo 153/2002. V něm Nejvyšší soud již potvrdil tento svůj závěr jako ustálený a zařadil ho do Sbírky civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu pod označením C 1126. I později Nejvyšší soud vytrvale odkazoval na tento judikát.

¹⁴⁷ ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace II. *Ad notam*. 2006, 2, s. 38. Jeden z navazujících judikátů pak byl Eliášem kritizován i zde: ELIÁŠ, Karel. Výklad § 140 odst. 1 ObčZ. *Právní rozhledy*. 2009, č. 15, s. 551–552.

závěr, že povinnost učinit nabídku předkupníkovi musí být splněna již ve fázi pouhého úmyslu věc prodat. V novém občanském zákoníku je totiž dospělost povinnosti vlastníka nabídnout věc předkupníkovi řešena zvláštním ustanovením § 2143, které dřívější úprava neznala (a to ani za první republiky). V tomto ustanovení se praví, že tato povinnost dospěje až uzavřením smlouvy s koupěchtivým. V aktuální literatuře pak lze nalézt výklad, že před uzavřením smlouvy s koupěchtivým nelze tedy učinit nabídku vůbec.¹⁴⁸ Tento názor nesdílím. Je navíc třeba říci, že není nijak převládající. Naopak jsou i komentáře, které výslovně připouštějí učinění platné a účinné nabídky před uzavřením smlouvy s koupěchtivým.¹⁴⁹ Obdobně se vyjádřila též prvorepubliková komentářová literatura, která konstatovala, že povinnost učinit nabídku vzniká uzavřením smlouvy s koupěchtivým. Tehdy tedy povinný musí učinit nabídku. Může to však učinit i dříve, a to počínaje okamžikem obdržení závazné oferty od koupěchtivého.¹⁵⁰

Rovněž já vykládám § 2143 občanského zákoníku tak, že sice stanoví nejzazší časový okamžik pro učinění nabídky, nikoliv ale nejdřívější. Tento závěr pramení z několika úvah. V první řadě je třeba konstatovat, že občanský zákoník hovoří v § 2143 o dospělosti předkupního práva. Když se podíváme blíže na to, v jakém kontextu používá občanský zákoník pojem dospělost na jiných místech, musíme učinit závěr, že povinnost (také právo, dluh či pohledávka) existuje již předtím, než dospěje.¹⁵¹ Občanský zákoník zná totiž i termín nedospělosti. Běžným zvyklostem života odpovídá, že dluh může zásadně zaniknout řádným splněním po celou dobu svojí existence. Dospělost dluhu zakládá toliko nárok domáhat se jeho splnění. Jinými slovy dospělost znamená totéž co splatnost. Většina dluhů je plněna ještě jako nedospělá. Nesplněný dospělý dluh zakládá automaticky negativní následky, jako je v první řadě prodlení. Jestliže se tedy dluhy běžně plní po svém vzniku, ale před svojí dospělostí, není důvod, aby tomu bylo jinak v případě dluhu spočívajícího v povinnosti nabídnout předmět předkupního práva předkupníkovi.

¹⁴⁸ „Nabídkou věci ke koupi učiněnou před uzavřením smlouvy s koupěchtivým, tj. dříve než předkupní právo dospělo, dlužník nesplní svou povinnost nabídnout věc ke koupi.“ POROD, Jakub in: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019, s. 2320. Shodně v podstatě Luboš Tichý, který říká, že „oznámení nabídky předpokládá uzavření účinné smlouvy, tak aby nabídka koupě byla účinná.“ Tentýž si však protirečí, když na jiném místě píše, že „předmět předkupního práva může však být předkupníkovi nabídnut již v okamžiku obdržení oferty.“ TICHÝ, Luboš in: ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník*. Svazek V, (§ 1721 až 2520): komentář. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 913, 918.

¹⁴⁹ DÁVID, Radovan in: PRAŽÁK, Zbyněk, FIALA, Josef, HANDLAR, Jiří a kol. *Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku*. Komentář k § 1721–2893 OZ. Praha: Leges, 2017, s. 782. TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jan. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 323.

¹⁵⁰ KUBEŠ, Vladimír in: ROUČEK, František ed. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl čtvrtý, (§§ 859 až 1089.). Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998, s. 812. Dodejme, že Kubeš dovodil tento výklad z obdoby dnešního § 2140 občanského zákoníku, neboť obecný zákoník občanský neobsahoval obdobu dnešního § 2143 občanského zákoníku. Přesto jsem toho názoru, že i dnešní znění zákona by Kubeš vykládal stejně, tj. jako pouhou konkretizaci toho, co vyplývá již z obecného ustanovení o předkupním právu.

¹⁵¹ Srov. § 508 odst. 2, § 1312 odst. 1, § 1315 odst. 2 a 3 občanského zákoníku atd.

Z § 2140 odst. 1 občanského zákoníku lze pak dovodit, kdy tento dluh vzniká. Plně v souladu s prvorepublikovým komentářem jsem toho názoru, že půjde o okamžik obdržení nabídky od koupěchtivého, což vyplývá ze slov § 2140 odst. 1 občanského zákoníku: „*pokud by ji chtěl prodat třetí osobě*“. Domnívám se navíc, že takovýto výklad je i v souladu s úmyslem zákonodárce. V § 2143 občanského zákoníku chtěl totiž zákonodárce reagovat zejména na dosavadní judikaturu, která nevyžadovala k platné nabídce ani existenci konkrétního kupujícího. Tento judikatorní závěr není již v podmínkách nového občanského zákoníku udržitelný. K témuž závěru jasně dospívá i Lukáš Svoboda,¹⁵² jenž rovněž patřil vedle Karla Eliáše ke kritikům někdejší ustálené judikatury.¹⁵³ Svoboda jde však ve svých závěrech ještě dál a uvádí: „*Bez existence kupní smlouvy a třetí osoby by se v případě nabídky předkupního práva nejednalo o skutečnou nabídku předkupního práva (...)*.“¹⁵⁴ S tímto závěrem se ztotožňuji z poloviny, tj. že není předkupního práva bez existence třetí osoby, ale nikoliv bez existence kupní smlouvy. Domnívám se totiž, že ani druhý zmiňovaný kritik a navíc autor nové právní úpravy Karel Eliáš nezachází tak daleko. Ve svém článku, v němž kdysi kritizoval koncepci uplatňovanou Nejvyšším soudem, kladl sám sobě otázku: „*Dokud dluh zavázané strany nedospěje, není vlastník povinen nabídku učinit. Klade se otázka, má-li vlastník právo nabídnout předkupníkovi věc ke koupi dříve*.“¹⁵⁵ Eliáš si zodpověděl tuto otázku kladně a shodně s tím, co bylo uvedeno výše, tak, že strana vázaná výhradou předkupního práva má právo nabídnout věc předkupníkovi od okamžiku, kdy obdrží od koupěchtivého závaznou ofertu. Byť Eliáš dospěl k tomuto závěru v podmínkách předreformační právní úpravy, je z jeho argumentace patrné, že stejný závěr je možný i v podmínkách nového občanského zákoníku.

Jsem si vědom, že hned z několika ustanovení občanského zákoníku je možné dovozovat úmysl zákonodárce vázat vznik práva na učinění nabídky předkupníkovi až na uzavření smlouvy s koupěchtivým. Jde jmenovitě o § 2145 a 2146. Rovněž § 2147 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku by mohla být vykládána tak, že podporuje závěr o nemožnosti učinění nabídky bez uzavřené smlouvy, když se zde hovoří o smlouvě „*uzavřené*“ s koupěchtivým v dokonavém vidu. Ovšem jsem přesto toho názoru, že zákonodárce si sice vytkl uzavření perfektní smlouvy před učiněním nabídky jako standardní stav, a proto se vcelku logicky rozhodl řešit i to, co se stane s již uzavřenou smlouvou, když ji předkupník využitím předkupního práva de facto zhatí (§ 2145 a 2146). Ovšem to ještě nevyklučuje možnost učinění řádné nabídky dříve. Pokud jde

¹⁵² SVOBODA, Lukáš in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 118.

¹⁵³ SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 70 a násl.

¹⁵⁴ SVOBODA, Lukáš in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 118.

¹⁵⁵ ELIÁŠ, Karel. *Předkupní právo jako obligace II. Ad notam*. 2006, 2, s. 37.

o § 2147 občanského zákoníku, je třeba jej podle mého názoru vykládat tak, že slovo „uzavřené“ zákonodárce použil jako čistě popisné, nikoliv jako normativní. To znamená, že smysl a účel § 2147 by zůstal nezměněn, i kdyby slovo „uzavřené“ bylo nahrazeno slovem „dohodnuté“ či „uzavírané“ apod. Ani z výše citovaných paragrafů tak nelze kategoricky dovozovat, že převodce a koupěchtivý jsou nuceni uzavřít kompletní obchod ještě předtím, než bude učiněna nabídka předkupníkovi.

Lze tedy uzavřít, že z § 2140 odst. 1 v kombinaci z § 2143 občanského zákoníku vyplývá, že řádnou nabídku předkupníkovi lze učinit již od okamžiku, kdy vlastník obdržel konkrétní nabídku od konkrétního koupěchtivého. S tím korespondují i navazující ustanovení upravující realizaci předkupního práva, která vyžadují, aby všechny podmínky chystaného převodu byly v okamžiku činění nabídky předkupníkovi už vyjasněny (srov. dále k obsahu nabídky). Nejzazším momentem pro učinění nabídky je pak okamžik uzavření smlouvy s koupěchtivým, resp. časový prostor bezprostředně poté. Pro zajímavost zde můžeme poukázat na názor Lukáše Svobody týkající se tohoto nejzazšího bodu. Svoboda rozvíjí svoji konstrukci – s níž jsme polemizovali již výše – tvrzením, že poté, co dospěje povinnost převodce učinit nabídku, nemá převodce k jejímu splnění stanovenou lhůtu.¹⁵⁶ S tím si rovněž dovolím nesouhlasit, a to z prostého důvodu, že žádná netermínovaná dospělá povinnost v občanském právu přirozeně neexistuje.¹⁵⁷ Naopak jsem toho názoru, že dospěla-li povinnost nabídnout věc předkupníkovi a nebyla-li dosud splněna, musí ji povinná osoba splnit bez zbytečného odkladu, tj. nejpozději v řádu jednotek pracovních dní poté, kdy byla uzavřena smlouva s koupěchtivým.

Výše zastávaná interpretace časového rozpětí pro učinění řádné nabídky předkupníkovi vyhovuje podle mého názoru požadavkům rozumné aplikace v praxi, s nimiž jednoduše nelze sloučit názor, že nabídka učiněná před uzavřením perfektní smlouvy s koupěchtivým je nepřípustná, a to tím spíše, pokud hovoříme o předkupním právu k nemovitým věcem.¹⁵⁸ Současně toto pojetí ale chrání předkupníka dostatečně i před fingovanými nabídkami, jejichž

¹⁵⁶ SVOBODA, Lukáš in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 118–119.

¹⁵⁷ Srov. zejména § 1958 a násl. občanského zákoníku.

¹⁵⁸ Realitní obchody bývají dosti složité už beztak. Jako časté specifické okolnosti těchto obchodů zmiňme například běžné bankovní či jiné externí financování, běžné úschovy kupní ceny, časté složité vnitřní schvalovací mechanismy v případě, že na jedné ze stran smlouvy vystupuje obchodní společnost, nemluvě už vůbec např. o právnických osobách veřejného práva atd. Nutit strany za těchto okolností k tomu, aby nejprve uzavřely zcela plnohodnotnou převodní smlouvu (resp. začasté celý soubor související smluvní dokumentace), načež teprve poté zjistí vůli předkupníka a dozvědí se, zda se smlouva vůbec realizuje, způsobí, že řada těchto obchodů nebude jenom proto raději vůbec realizována. Tak masivní zásah do společenských vztahů jistě nemohl být úmyslem zákonodárce. Obdobné úvahy viz též SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: Nakladatelství Linde Praha, a.s., 2008, s. 74.

zastřeným motivem je přimět ho ke koupi zatížené věci, aniž by existoval konkrétní koupěchtivý nabízející konkrétní podmínky.

Celkem je tedy třeba uzavřít, že § 2143 občanského zákoníku je třeba chápat s ohledem na kontext jakož i na smysl a účel tohoto ustanovení coby normu stanovící čas plnění povinnosti ve prospěch dlužníka. Osoba povinná z předkupního práva tak může splnit svoji povinnost nabídnout věc předkupníkovi od okamžiku vzniku této povinnosti – obdržení závazné oferty od koupěchtivého – do okamžiku bezprostředně následujícího po uzavření smlouvy s koupěchtivým.

Zajímavou otázkou je to, jaký vliv má na výše uvedené schéma, pokud je v konkrétním případě uzavírána smlouva přípravného typu. Zvláště u převodů nemovitostí jsou totiž v současné době velmi rozšířené rezervační smlouvy. Ovšem může se jednat také o smlouvu o smlouvě budoucí. Dopadá na takovou smlouvu § 2143 občanského zákoníku? Do jaké míry na ni dopadá § 2140 odst. 1? Jinými slovy, stačí pro vznik práva učinit nabídku předkupníkovi oferta na uzavření smlouvy přípravného typu? Stane se povinnost k učinění nabídky dospělou už po jejím uzavření? Podle mého názoru není důvod neakceptovat již ofertu k uzavření smlouvy přípravného typu jako okamžik vzniku (zatím nedospělé) povinnosti nabídnout věc předkupníkovi, pokud bude tato oferta obsahovat dostatečné množství informací. Vzhledem k tomu, že v praxi bývá součástí rezervačních smluv i smluv o smlouvách budoucích už také kompletní závazné znění kupní smlouvy, pak zvláště v takovém případě lze již na základě oferty takové smlouvy přípravného typu jistě učinit platnou nabídku předkupníkovi s obsahem, jaký vyžaduje § 2147 občanského zákoníku, a se všemi důsledky kvalifikované nabídky vycházející z předkupního práva. Tím spíše to jde udělat i poté, co je taková smlouva přípravného typu uzavřena.¹⁵⁹ I poté nicméně zůstává povinnost k učinění nabídky nedospělá a dospěje až uzavřením hlavní převodní smlouvy. To je okamžik, který měl zákonodárce zjevně na mysli při tvorbě § 2143 občanského zákoníku a k jeho modifikaci není rozumný důvod ani při úvahách zohledňujících smlouvy přípravného typu. Lze tedy shrnout, že smlouvy přípravného typu způsobí podle mého názoru to, že časový rámec pro učinění nabídky bude delší, nikdy ale kratší.

Výklad k tomuto bodu by nebyl úplný, kdybychom se ještě nezamysleli nad možnostmi smluvní modifikace výše uvedeného zákonného pravidla. V literatuře i judikatuře panuje a vždy panovala shoda, že ustanovení o předkupním právu jsou dalekosáhle dispozitivní. To je i případ

¹⁵⁹ Např. Lukáš Svoboda dovedl v podmínkách předreformačního právního stavu, že uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, v níž jsou obě strany zavázány k uzavření budoucí smlouvy, jednoznačně postačuje pro účinnou nabídku předkupníkovi. SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 77.

§ 2143 občanského zákoníku.¹⁶⁰ Zejména v případě smluvního předkupního práva tak platí, že si strany mohou již při jeho sjednání upravit libovolně okamžik, resp. časový prostor, v němž má dojít k nabídce předkupníkovi. Ostatně i v případě zákonných předkupních práv je taková dohoda možná, i když bude spíše vzácnější. Nabízí se, aby si strany například výslovně ujednaly, že vlastník může učinit platnou nabídku již od momentu obdržení závazné oferty od koupěchtivého, a to například již oferty na uzavření smlouvy přípravného typu, a že tak musí učinit nejpozději například do pěti pracovních dní po uzavření hlavní převodní smlouvy s koupěchtivým. Prakticky jakékoliv jednoznačné ujednání mezi stranami je pro obě benefitem, neboť nabydou naprostou právní jistotu, kterou jinak bohužel nemají. Zůstává totiž pravdou, že ustanovení zákona nejsou zatím vykládána jednoznačně a až do vzniku a ustálení judikatury nebude možné zcela garantovat, že nabídka učiněná před uzavřením hlavní převodní smlouvy s koupěchtivým bude v případě sporu posouzena jako účinná.

6.1.2. Osoby účastníci se nabídkového řízení

První důležitou osobou účastnicí se nabídkového řízení je subjekt činící nabídku. Zákon hovoří o tom, že tímto subjektem je prodávající, čili v terminologii této práce obecně vlastník hodlající převést svoji nemovitou věc zatíženou předkupním právem. Nicméně se z různých důvodů může zdát v konkrétním případě vhodnější, aby předkupníka oslovil namísto převodce koupěchtivý. Například si chce převodce ušetřit náklady na právní poradu ohledně nabídky. Nebo je převodce cizincem, zatímco koupěchtivý tuzemcem, který má objektivně lepší podmínky pro učinění nabídky. Je tedy otázkou, zda nabídka byla řádně učiněna, pokud bude mít předepsanou formu i obsah, jen ji neučiní převodce, nýbrž koupěchtivý. Teoreticky lze samozřejmě namítnout, že nabídka k využití předkupního práva má mít funkci standardní oferty, jejíž akceptací vzniká smlouva. Tudíž by měl být oferentem logicky ten, kdo má být stranou smlouvy, tedy vlastník. Ovšem jak jsem vysvětlil již v podkapitole 1.1., tento teoretický předpoklad tak jako tak nemůže být uplatněn u nemovitých věcí zapisovaných do katastru nemovitostí. Zvláště u nich tedy lze legitimně uvažovat o tom, že nabídka učiněná koupěchtivým splní svoji funkci stejně dobře jako nabídka od vlastníka. Konec konců panuje v literatuře i judikatuře tradiční shoda na tom, že předkupník je oprávněný k výkonu předkupního práva i tehdy, když vůbec žádnou nabídku nedostal.¹⁶¹ Tím pádem může odpovídajícím způsobem zareagovat i na nabídku ze strany koupěchtivého. Kromě toho se historicky uplatnil i názor, že

¹⁶⁰ Srov. např. TICHÝ, Luboš in: ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník*. Svazek V, (§ 1721 až 2520): komentář. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 913. POROD, Jakub in: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019, s. 2320.

¹⁶¹ V podrobnostech viz kapitolu 7. o porušení předkupního práva.

není porušením předkupního práva, když předkupník sice obdržel nabídku od vlastníka, ovšem tato nabídka nebyla perfektní pro přílišnou stručnost, avšak současně se předkupník dozvěděl o podrobných podmínkách zamýšlené koupě jinak, a sice přímo od koupěchtivého. Prvorepubliková judikatura k tomu konstatovala: „*Nabytí vědomosti o podmínkách kupu, buď od třetího kupitele [koupěchtivého – pozn. aut.] nebo jiným způsobem, nahrazuje příslušné sdělení, které měla učiniti osoba, k nabídce povinná, a není proto více potřebí, by strana povinná novou řádnou nabídku činila. Zákon též výslovně nepředepisuje, jak nabídka formelně a obsahově vypravena býti má a dlužno proto obsah její určití dle účelu jejího, který směřuje k tomu, aby oprávněný byl uvědoměn o vůli majitele nemovitosti, ji prodati a o podmínkách, za kterých třetí osoba ji chce koupiti. Zví-li o podmínkách těch odjinud, pak věru bylo by bezúčelno, by mu nadbytkem byly sdělovány osobou povinnou.*“¹⁶²

Kloním se proto k tomu, že je akceptovatelný názor, že lhůta k přijetí nabídky, resp. k výkupu, počíná běžet předkupníkovi i na základě nabídky učiněné koupěchtivým, pakliže je vzhledem ke všem okolnostem dostatečně věrohodná. To bude splněno zejména tehdy, když ji vlastník toliko potvrdí, či se k ní jinak bezformálně připojí, a to nejpozději od chvíle, kdy se tak stalo. Nabídka učiněná koupěchtivým může podle mého názoru ihned vést k zahájení běhu lhůty pro výkup, když bude k nabídce od koupěchtivého připojena již uzavřená smlouva (byť i jen přípravného typu) s podpisem vlastníka. Je nesporné, že pokud učiní za takovýchto okolností řádnou nabídku koupěchtivý místo převodce, poruší se tím sice dikce zákona, nikoliv však jeho smysl a účel. Tím spíše, že materiálně vzato má i koupěchtivý vlastní zájem na dodržení předkupního práva, neboť následky jeho porušení se mohou dotknout přímo jeho. Proto by taková situace měla být rovněž považována za *lege artis*. Jsem si nicméně vědom toho, že jsem s tímto názorem osamocen. Četná literatura naopak výslovně uvádí, že nabídka učiněná koupěchtivým nevyvolává účinky nabídky učiněné vlastníkem (zejména tedy nezpůsobuje běh lhůty k výkupu), neboť jednoduše nevyhovuje dikci zákona.¹⁶³ Všichni autoři však jedním dechem dodávají, že je přesto možné, aby nabídku učinil koupěchtivý namísto vlastníka, pokud od něho obdrží náležitou plnou moc. Takováto plná moc vyžaduje v souladu s § 441 odst. 2 občanského zákoníku písemnou formu. Podpis na ní však není nutné úředně ověřovat. Čistě z praktického hlediska je tak možné doporučit právě takovéto řešení jako jisté.

¹⁶² VÁŽNÝ, František ed. a kol. *Rozhodnutí nejvyššího soudu československé republiky ve věcech občanských*. Ročník čtvrtý, obsahující rozhodnutí z roku 1922. Právnícké vydavatelství v Praze: Praha 1924. Rozhodnutí č. 1679.

¹⁶³ SVOBODA, Lukáš in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 129. KUBEŠ, Vladimír in: ROUČEK, František ed. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl čtvrtý, (§§ 859 až 1089.). Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998, s. 815. SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: Nakladatelství Linde Praha, a.s., 2008, s. 69. SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 86–87.

Výše uvedené závěry o zmocnění koupěchtivého k učinění nabídky platí rovněž ohledně plné moci pro učinění nabídky, kterou by převodce udělil i jakékoliv třetí osobě nijak nezúčastněné na předkupněprávním poměru, např. advokátovi. Jelikož se jedná o hmotněprávní plnou moc k vykonání právního jednání, je i u advokáta na místě, aby se byl schopen vykázat písemnou plnou mocí svého klienta. Setkal jsem se totiž se situací, kdy se advokát převodce obrátil na předkupníka s nabídkou využití předkupního práva, aniž by se vykázal plnou mocí převodce. Když si poté plnou moc vyžádal advokát předkupníka, bránil se advokát převodce tím, že mezi advokáty přece existuje vztah vzájemné důvěry a že z etických důvodů zásadně nemá advokát právo požadovat po druhém advokátu prokázání jeho oprávnění k zastupování svého klienta. Tomu lze sice v obecné rovině přisvědčit,¹⁶⁴ ovšem vztahuje se to pouze na běžné vyjednávání advokátů coby právních zástupců, aniž by přitom advokáti činili právní jednání, kterým by vykonávali práva, resp. povinnosti klientů. Pokud advokát jménem svého klienta činí právní jednání, nota bene vyžadující písemnou formu (viz dále bod 6.1.4.), musí se vykázat písemnou plnou mocí. To tedy plně platí i v případě činění nabídky předkupníkovi. Bez písemné plné moci nebyla nabídka, která byla učiněná jen zástupcem, právně účinná, i kdyby zástupcem byl advokát nebo třeba i manžel předkupníka¹⁶⁵ (který je výlučným vlastníkem předmětu převodu) či jakákoliv jiná osoba.

Obdobně je třeba dbát i na to, kdo je adresátem nabídky. Tím má být předkupník. Pokud by to byl jeho zástupce, pak musí být rovněž vybaven plnou mocí pro přijetí nabídky, jinak je učinění nabídky takovému zástupci neúčinné.¹⁶⁶ Výjimkou jsou samozřejmě zástupci zákonní.

Dodejme ještě, že pokud je předmět předkupního práva ve společném jmění manželů, je třeba, aby nabídku učinili oba manželé společně. Pokud by ji činil jen jeden z manželů, měl by být schopen prokázat souhlas druhého manžela.¹⁶⁷ Totéž samozřejmě platí i ohledně udílení plné moci pro učinění nabídky. Pokud pak jsou manželé předkupníky, vzniká otázka, do jaké míry je třeba prokazatelně doručit nabídku oběma, či zda stačí doručení jen jednomu z nich, potažmo na jejich společnou adresu. Je zřejmé, že pokud reagují následně na takovou nabídku oba manželé, žádná sporná otázka ani nevzniká. Ovšem problém může nastat, pokud jeden z manželů ex post vznesne námitku, že mu nebyla učiněna nabídka. Není mi známa judikatura ani literatura, která by

¹⁶⁴ K existenci, a dokonce závaznosti tohoto nepsaného pravidla viz např. kárné rozhodnutí kárného senátu kárné komise ČAK ze dne 11. 1. 2019, sp. zn. 1/2018, odstavec 10. Rozhodnutí bylo publikováno v *Bulletinu advokacie*. 2019, 11, s. 75–77.

¹⁶⁵ Dle § 696 občanského zákoníku se mohou manželé ze zákona vzájemně zastupovat v běžných věcech. Převod nemovitě věci v to však samozřejmě nespádá, neboť se nejedná o pravidelně se opakující a obvyklý úkon, nýbrž naopak o výjimečné právní jednání. Srov. WESTPHALOVÁ, Lenka in: HRUŠÁKOVÁ, Milana a kol. *Občanský zákoník*. II, Rodinné právo (§ 655–975): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 108.

¹⁶⁶ Shodně SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: Nakladatelství Linde Praha, a.s., 2008, s. 69.

¹⁶⁷ Viz § 714 občanského zákoníku.

se zabývala touto konkrétní otázkou u předkupního práva. Judikatura však řešila analogické situace jinde. Z judikatury týkající se doručování výpovědi manželům, kteří jsou společnými nájemci bytu, vyplývá, že prokazatelné doručení jednostranného právního jednání, které je adresováno oběma manželům, jen jednomu z nich, neznamená ipso facto, že bylo učiněno vůči nim oběma. Je potřeba ještě dále zkoumat, zda manžel, který převzal zásilku, s ní seznámil druhého manžela.¹⁶⁸ Tuto judikaturu vykládám tak, že mohou nastat situace, v nichž by byl vlastník skutečně nucen prokázat, že učinil nabídku vůči oběma manželům, jinak hrozí, že bude nabídka posouzena jako imperfektní, resp. jako učiněná pouze vůči jednomu ze dvou předkupníků (a tedy opomíjející toho druhého, kterému by tak vznikly veškeré nároky z toho plynoucí). Je nabíledni, že posuzování otázky doručení nabídky manželům by podléhalo obzvlášť subtilnímu zkoumání s ohledem na konkrétní okolnosti každého jednotlivého případu. Osobně jsem toho názoru, že je třeba v obdobných případech favorizovat toho, kdo činí nabídku. Pokud vyvinul rozumné úsilí pro to, aby se nabídka dostala do sféry dispozice obou manželů – např. jejím zasláním na jejich společnou adresu uvedenou v katastru nemovitostí – mělo by to podle mého názoru zásadně postačit.

Vlastník může být dále v prekérní situaci, pokud jde o rozhodování, komu učinit nabídku, pokud nelze dotyčnou osobu dohledat, anebo naopak pokud přichází do úvahy vícero předkupníků oprávněných z různých¹⁶⁹ předkupních práv.

První z obou výše jmenovaných případů je spíše kuriózní. Nicméně osobně jsem se setkal se situací, kdy se aplikovalo již zrušené všeobecné zákonné předkupní právo spoluvlastníků, přičemž v úvahu přicházející předkupník byl spoluvlastníkem zapsaným v katastru nemovitostí přesto, že byl už 30 let po smrti. Navíc měl v katastru nemovitostí uvedenu adresu v budově, která již nestála. To se může přihodit i dnes například v případě zákonného předkupního práva dle § 3056 občanského zákoníku. Nabízí se otázka, zda v takovém případě činit formální nabídku z opatrnosti, i když je zjevné, že je zbytečná. Domnívám se, že nikoliv, protože ji není komu činit. Vlastník rozhodně není povinen zkoumat, komu v rámci dědického řízení mělo připadnout vlastnictví dané nemovitosti či podílu na ní. Pokud tedy není pochyb o tom, že osoba zapsaná v katastru nemovitostí již nežije a současně není vlastníkově znám její dědic, pak vlastník objektivně není schopen splnit svoji povinnost, a ta se tak stává obsoletní. Nabídku pro forma neexistujícímu předkupníkovi na neexistující adresu není třeba činit. Totéž bude platit

¹⁶⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. května 2005, sp. zn. 26 Cdo 1469/2004.

¹⁶⁹ Naproti tomu v případě, je-li více oprávněných z téhož předkupního práva, je zřejmé bez dalšího, že nabídku je třeba učinit všem (k manželům viz výše). Srov. též § 2141 občanského zákoníku.

i v případě, že je předkupník sice naživu, ale jeho adresa je neznámá. Je věcí předkupníka samotného, aby dbal o to, že bude dohledatelný.

Druhý výše uvedený případ bývá označován jako konkurence (česky souběh) či kolize (česky střet) předkupních práv. Literatura věnovala tomuto jevu nemalou pozornost, protože především v dobách existence všeobecného zákonného předkupního práva spoluvlastníků se právě toto předkupní právo dostávalo do kolize s jinými předkupními právy. Různí autoři nabízejí různé koncepce řešení tohoto problému. Například Karel Eliáš uvádí, že zákonné předkupní právo má vždy přednost před smluvním.¹⁷⁰ Lukáš Svoboda se věnuje konkurenci předkupních práv, resp. pluralitě subjektů systematicky ze všech možných aspektů a nechává přitom vesměs stranou, zda jde o předkupní práva smluvní či zákonná, obligační či věcná.¹⁷¹ To na jeho monografii mimochodem kritizuje Petr Tégl, který se věnoval kolizi věcných předkupních práv jako dílčímu tématu ve svém článku o kolizi věcných práv obecně.¹⁷² Tégl konstatuje mimo jiné, že kolize přichází pojmově v úvahu právě jenom u věcných předkupních práv, zatímco u obligačních vůbec ne. Souběhem předkupních práv se zabývala i Markéta Surgová ve svojí monografii.¹⁷³ Podstatou úvah všech uvedených autorů je, že v určitých situacích se některá kolidující předkupní práva uplatní, zatímco ostatní ne, nebo se uplatní jen zčásti, případně dokonce že žádné z kolidujících předkupních práv z důvodu jejich kolize ani nevznikne. Nutno podotknout, že zákon sám neobsahuje výslovnou úpravu, která by dávala jasné řešení, takže jednotliví autoři jsou nuceni své závěry dovozovat ryze teoreticky.

Podle mého názoru je ovšem zejména třeba rozlišit od sebe skutečnou kolizi předkupních práv od pouhé zdánlivé kolize. Je třeba si totiž uvědomit, že skutečná kolize předkupních práv nenastává už v okamžiku, kdy je jedna věc zatížena několika předkupními právy, nýbrž až v okamžiku, kdy chce více než jeden takový předkupník využít své předkupní právo. To přitom nastává velmi zřídka. V momentě činění nabídky tak podle mého názoru není na místě, aby vlastník přemýšlel, kterému z předkupníků má učinit nabídku a kterému případně nikoliv. Nabídka by měla být učiněna ihned všem bez ohledu na to, o jaký druh předkupních práv se jedná, či kdy vznikla. Skutečná kolize nastane až tehdy, když se alespoň dva předkupníci ozvou, že chtějí nabídky využít, resp. ještě lépe, když svého předkupního práva doopravdy využijí. Až v takovém případě je potom třeba aplikovat pravidla pro řešení kolize předkupních práv. Logicky se jimi ale budeme podrobněji zabývat až v následující podkapitole o přijetí nabídky.

¹⁷⁰ ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace I. *Ad notam*. 2006, 1, s. 6.

¹⁷¹ SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 32 a násl.

¹⁷² TÉGL, Petr. O kolizi limitovaných věcných práv a způsobech jejího řešení (pokus o uvedení do problematiky). *Právní rozhledy*. 2016, 20, s. 687 a násl.

¹⁷³ SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: Nakladatelství Linde Praha, a.s., 2008, s. 58 a násl.

6.1.3. Obsah nabídky

Obsah nabídky předkupníkovi je upraven v § 2147 odst. 1 občanského zákoníku. Z tohoto ustanovení vyplývá, že nabídku by měl učinit prodávající ohlášením všech podmínek. Poněkud redundantně se zde pak ještě ozývá požadavek oznámení obsahu smlouvy uzavřené s koupěchtivým. Je logické, že po ohlášení všech podmínek vlastně už je obsah smlouvy předkupníkovi znám.

Z hlediska obsahového musí být v nabídce především zcela konkrétně identifikován koupěchtivý, jak vyplývá již z obsahu bodu 6.1.1. výše. I v komentářové literatuře panuje v tomto ohledu shoda, neboť jde konec konců o stěžejní předpoklad elementární věrohodnosti, a tedy právoplatnosti nabídky.¹⁷⁴ Je to změna oproti stavu před rekonstrukcí, kdy judikatura Nejvyššího soudu setrvala na stanovisku, že není třeba sdělovat předkupníkovi konkrétního koupěchtivého, ba že dokonce ještě ani nemusí žádný existovat.

Dále musí nabídka beze sporu obsahovat tzv. *essentialia negotii*. Znamená to, že zde musí být vymezena věc a cena.

Vymezení věci, která je předmětem předkupního práva, by nemělo činit větší obtíže, zejména půjde-li o nemovitou věc zapsanou v katastru nemovitostí.¹⁷⁵ Zajímavější otázkou je to, co vše má být zahrnuto do nabídky jako věc nabízená předkupníkovi. Může se totiž vyskytnout specifický případ, kdy předmět předkupního práva tvoří jen část celkového předmětu převodu transakce dojednané mezi převodcem a koupěchtivým – například soubor nemovitostí, z nichž jen některé jsou předmětem předkupního práva. S tím souvisí významná otázka, zda může převodce požadovat po předkupníkovi, aby koupil věc jen jako součást většího celku předmětu převodu – stejně jako koupěchtivý –, tedy i s ostatními věcmi, na nichž předkupní právo nevázne. Kdyby totiž využil předkupník svého předkupního práva jen ohledně věci, která je jím zatížena, může se stát, že koupěchtivý nebude mít zájem na zbytku, a ten tedy nebude nakonec převeden vůbec. Je to v pořádku? Vodítko pro odpověď na tuto otázku nabízí zákon. Dle § 2149 odst. 2 občanského zákoníku „*zavázal-li se koupěchtivý koupit věc společně s jinými za souhrnnou cenu, zaplatí předkupník poměrnou část souhrnné ceny. Prodávající může požadovat, aby předkupník koupil s věcí vše, co od ní nemůže být odděleno bez poškození.*“ Z tohoto textu zákona lze jednoznačně dovodit, že zákonodárce zamýšlel respektovat předkupní právo i v případě, že je jím dotčena jen část předmětu původní transakce. Předkupník přitom zásadně

¹⁷⁴ SVOBODA, Lukáš in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 129. POROD, Jakub in: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník*: komentář. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019, s. 2325.

¹⁷⁵ Srov. jasná a podrobná pravidla pro označování nemovitostí v § 8 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

není nucen koupit celý tento celek, nýbrž jen tu jeho část, na kterou se vztahuje jeho předkupní právo. Tedy ani převodce v rámci nabídky nemůže předkupníka zásadně nutit k něčemu jinému. Výjimku přitom tvoří jen to, co od věci „nemůže být odděleno bez poškození.“ Tato formulace jasně směřuje na faktický stav. Případnému oddělení jedné nemovité věci (nebo třeba jen podílu na ní) od souboru ostatních převáděných nemovitých věcí tato zákonná formulace prakticky nikdy bránit nebude. Můžeme tedy říci, že se při striktním výkladu zákona bezvýjimečně uplatní pravidlo o tom, že předkupníka nikdy nelze nutit k tomu, aby koupil víc, než co je předmětem jeho předkupního práva. V komentářové literatuře lze nicméně najít odlišný názor, který je poněkud benevolentnější k vlastníkovi: „Pro případ, že by prodejem jedné z více prodávaných věcí vznikla prodávajícímu újma, připouští zákon možnost, aby dlužník požadoval po předkupníkovi odkoupení více věcí. Půjde o věci, na něž se předkupní právo nevztahuje. Jako v případě každé výjimky bude na místě restriktivní výklad.“¹⁷⁶ Tento názor považuji za rozumný, ale jde proti jednoznačným slovům zákona a zřejmě i proti jasnému úmyslu zákonodárce (srov. § 2 odst. 2 občanského zákoníku). Zákon zde totiž hovoří o faktické neoddělitelnosti části věci od jejího zbytku bez poškození. Jde tedy stricto sensu o jednu jedinou věc a její součásti, nikoliv o více věcí.¹⁷⁷ Kdyby tomu bylo jinak, pak by zákonodárce nepoužil slova „vše, co od ní nemůže být odděleno“ a dále pojem „poškození“, ale hovořil by jednoznačně o dalších věcech, jako to činí v předcházející větě daného ustanovení,¹⁷⁸ a následně doslova o újmě, pokud by ji měl skutečně na mysli.¹⁷⁹ Vlastník tak nebude oprávněn nabídnout předkupníkovi i související nemovitosti nezatížené předkupním právem jen na základě okolnosti, že by byl jinak zcela zmařen jejich převod. Muselo by k tomu přistoupit ještě to, že využití předkupního práva ze strany předkupníka pouze ohledně věci zatížené předkupním právem vykazuje znaky zjevného zneužití práva (§ 8 občanského zákoníku).

V souvislosti s výše uvedeným se ještě nabízí výslovně vyřešit praktickou otázku, zda tedy může být předmětem předkupního práva i jen reálná část nemovité věci. Jsem toho názoru, že může. V pozitivní právní úpravě není sice tato otázka řešena přímo, ale existují indicie, ze kterých je možné dovodit, že zákonodárce vědomě počítá s variantou, že předmětem předkupního práva může být jen reálná část věci. Vedle výše rozebíraného ustanovení § 2149 odst. 2 občanského zákoníku jde speciálně ve vztahu k nemovitým věcem, resp. konkrétně

¹⁷⁶ SVOBODA, Lukáš in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 135.

¹⁷⁷ Z toho vyplývá zajímavá konkvence, že zákonodárce zřejmě počítá s tím, že předkupní právo může být zřízeno jen k části věci. K tomu srov. více ještě dále.

¹⁷⁸ „(...) věc společně s jinými [věcmi – doplněno autorem] (...).“

¹⁷⁹ Pojem poškození je třeba vnímat v kontextu občanského zákoníku jednoznačně úžeji než pojem újma. Poškozením se rozumí faktické znehodnocení hmotné věci.

k pozemkům, o ustanovení § 3056 odst. 2 občanského zákoníku. To říká, že zákonné předkupní právo vlastníka stavby k pozemku pod stavbou zatěžuje eventuálně jen oddělitelnou část tohoto pozemku nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě. Rovněž literatura dospívala již v době před rekonstrukcí k závěru, že předkupním právem může být zatížena i pouze reálná část věci.¹⁸⁰ Konec konců ve zdejším právním myšlení to není podle mého názoru nic neobvyklého – srov. např. běžné zřizování věcných břemen jen k reálným částem nemovitých věcí¹⁸¹ či totéž v případě nájmu výslovně dle § 2202 odst. 1 občanského zákoníku. Zejména tam, kde se bude jednat skutečně o reálně oddělitelnou část nemovité věci (např. část nezastavěného pozemku či potenciální jednotka v budově), mělo by být předkupní právo respektováno přesně v tom rozsahu, jak bylo sjednáno. To platí i navzdory všem praktickým komplikacím, které jsou nicméně nakonec vždy řešitelné (nutnost pořízení geometrického plánu a souhlasu stavebního úřadu s dělením pozemku či rozdělení budovy na jednotky). Otázkou nicméně i poté je, jak aplikovat předkupní právo sjednané jen k části nemovité věci, pakliže tato její část nebude reálně oddělitelná. V duchu výkladu právních jednání in favorem negotii jsem toho názoru, že takové ujednání by nemělo být prohlášeno za neplatné. Naopak je třeba jej podle mého soudu vyložit zásadně tak, že tedy předkupníkovi bude svědčit předkupní právo k celé věci, resp. bude nucen vykonat ho když už, tak k celé věci (srov. opět i již citovaný § 2149 odst. 2 věta druhá občanského zákoníku).

Nyní pokročíme k nabízené ceně. Uvedení přesné ceny je nezbytnou náležitostí nabídky. Cena uvedená v nabídce učiněné předkupníkovi musí být také tou, za kterou se skutečně posléze realizuje obchod s koupěchtivým. V případě bezúplatného převodu je třeba předkupníkovi oznámit, že se jedná o převod bezúplatný, současně však je třeba v nabídce uvést konkrétní cenu, za kterou vlastník nabízí věc předkupníkovi. Jak bylo již uvedeno v podkapitole 3.1., je třeba aplikovat v takovém případě cenu obvyklou.¹⁸² Přitom je třeba ji v nabídce konkrétně vyčíslit, a to třeba i na základě odborného odhadu nebo rovnou znaleckého posudku. Nabídka neobsahující konkrétní částku je podle mého názoru imperfektní a nevede k dodržení předkupního práva, nýbrž zakládá jeho porušení. Pokud by byl předkupník toho názoru, že je konkrétní vyčíslená cena přemrštěná, může se následně bránit standardními cestami jako při jakémkoliv jiném porušení svého předkupního práva (viz následující kapitola). Samozřejmě pokud strany pamatovaly již při sjednání předkupního práva na konkrétní výši ceny výkupu či

¹⁸⁰ SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 21–22. FIALA, Josef. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*. 1992, 10, s. 23.

¹⁸¹ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2021, sp. zn. 22 Cdo 3614/2020.

¹⁸² Shodně POROD, Jakub in: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019, s. 2326.

alespoň na způsob jejího určení, má takové ujednání vždy přednost před všemi ostatními pravidly – jak u převodů úplatných, tak i bezúplatných. Prvorepubliková judikatura přitom konstatovala, že při sjednání pevné ceny výkupu (konkrétně ceny, za kterou nabytí věc sám zavázaný) se zohlední inflace, ba dokonce i zhodnocení nemovitosti investicemi provedenými v mezidobí, i když to nebylo výslovně ujednáno.¹⁸³

Specifickou otázkou se může stát nabízená cena výkupu v případě zmíněném již výše, kdy si vlastník a koupěchtivý ujednali převod více věcí, z nichž jen některá je předmětem předkupního práva. Je otázka, jak konkrétně potom určit cenu té části předmětu převodu, která je zatížena předkupním právem. Vodítko zde představuje opět § 2149 odst. 2 občanského zákoníku, který říká, že „*zavázal-li se koupěchtivý koupit věc společně s jinými za souhrnnou cenu, zaplatí předkupník poměrnou část souhrnné ceny.*“ Je-li tedy například převáděn pozemek A, který není předmětem předkupního práva, a pozemek B, který je zatížen předkupním právem, za celkovou kupní cenu 2 miliony Kč, má předkupník obdržet nabídku na pozemek B s poměrnou částí souhrnné ceny odpovídající poměru hodnoty tohoto pozemku k hodnotě pozemku A. Tentýž právní názor zastávala i předrekodifikační judikatura, přestože dobová právní úprava tuto otázku neupravovala výslovně.¹⁸⁴ Pokud se tedy například vlastník pokouší odradit předkupníka od využití jeho předkupního práva tím, že ve smlouvě s koupěchtivým určí, že na pozemek B připadá polovina celkové ceny, tj. 1 milion Kč, přestože jeho výměra je výrazně menší než u pozemku A, a tedy i reálná hodnota výrazně nižší, jde samozřejmě o porušení předkupního práva. Předkupník se může domáhat nabytí věci za poměrnou cenu na základě § 2149 odst. 2 občanského zákoníku, tedy za takový díl souhrnné ceny, který odpovídá reálné hodnotě věci. § 2149 odst. 2 občanského zákoníku je v tomto případě beze sporu *lex specialis* ve vztahu k odstavci 1 téhož paragrafu, v němž se hovoří o tom, že předkupník má akceptovat cenu nabídnutou koupěchtivým.

Tolik k vymezení věci a stanovení ceny v nabídce. Další významnou otázkou týkající se obsahu nabídky je to, do jaké míry je třeba uvádět v ní i tzv. *accidentalialia negotii*, tj. vedlejší ujednání smlouvy. Dle § 2147 odst. 1 občanského zákoníku má nabídka obsahovat ohlášení „*všech podmínek*“. Dle § 2147 odst. 2 občanského zákoníku přijme-li předkupník nabídku, uskuteční se převod mezi vlastníkem a předkupníkem „*za týchž podmínek, jaké prodávající dohodl s koupěchtivým.*“ Dle § 2149 odst. 1 občanského zákoníku předkupník zaplatí kupní cenu

¹⁸³ VÁŽNÝ, František ed. a kol. *Rozhodnutí nejvyššího soudu československé republiky ve věcech občanských*. Ročník osmý, obsahující rozhodnutí z roku 1926. Právnícké vydavatelství v Praze: Praha 1927. Rozhodnutí č. 5872.

¹⁸⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2009, sp. zn. 22 Cdo 3974/2007. Nejvyššího soud mimochodem v tomto judikátu výslovně odkázal na monografii Lukáše Svobody. SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 102.

„ve výši nabídnuté koupěchtivým a splní podmínky nabídnuté koupěchtivým vedle kupní ceny.“ Nabízí se otázka, zda se těmito podmínkami, které text zákona tak často zmiňuje, míní skutečně i *accidentalia negotii*, resp. skutečně úplně všechny podmínky, které si spolu sjednali vlastník a koupěchtivý. Je zřejmé, že některé vedlejší podmínky tak, jak si je dohodli vlastník s koupěchtivým, nemusejí předkupníkovi vyhovovat a ani nebude dán rozumný důvod, proč by jimi měl být vázán i on. Jde např. o takové nahodilosti jako předávání předmětu převodu apod. Další vedlejší podmínky zase nemusejí být jednoduše přenositelné na vtaž jiných subjektů než původních stran smlouvy – např. pokud byla sjednána úschova kupní ceny, je zde zainteresován třetí subjekt v podobě schovatele, který má co mluvit do podoby této podmínky. Je také otázkou, do jaké míry lze po předkupníkovi spravedlivě požadovat, aby byl vázán k využití konkrétní úschovy u konkrétního schovatele, na kterém se dohodly jiné subjekty bez něho. Do podoby smluv dále může promlouvat např. financující banka, ať už koupěchtivého, nebo předkupníka. A jsou tu nejen pochybnosti praktického charakteru. I z některých zákonných ustanovení vyplývá, že zákonodárce to nemyslel s přejímáním opravdu veškerých podmínek úplně doslova. Zejména je to patrné z § 2148 občanského zákoníku, v němž se řeší otázka lhůty splatnosti ceny. Předkupník se podle tohoto ustanovení může domáhat konkrétních podmínek splatnosti dohodnutých mezi převodcem a koupěchtivým jen v případech a za podmínek stanovených v § 2148 odst. 2. To jinými slovy znamená, že jinak se zásadně ohledně splatnosti ceny použije ve vztahu k předkupníkovi zákonná úprava § 2148 odst. 1 občanského zákoníku místo toho, co si ujednal vlastník s koupěchtivým.¹⁸⁵ Tato konstrukce je dokladem toho, že zákonodárce neměl v úmyslu přinejmenším v případě platebních podmínek automaticky vázat předkupníka k jejich přijetí tak, jak si je dojednali převodce a koupěchtivý. Například Markéta Surgová uvažuje obdobně, když hovoří ve svojí monografii pouze o „*vhodné míře informovanosti*“ předkupníka v rámci plnění nabídkové povinnosti.¹⁸⁶ Aktuální komentářová literatura uvádí, že „*podmínkami v uvedeném ustanovení se myslí vše, co si strany mezi sebou ujednaly a co má vliv na plnění obou stran.*“¹⁸⁷ Tentýž komentář uvádí konkrétně „*cenu, splatnost, podmínky plnění atd.*“ V jiném komentáři se zase praví, že „*obsahově musí oznámení odpovídat **standardu oprávněného očekávání*** [zvýrazněno již v původním textu – pozn. aut.] *ohledně informací*

¹⁸⁵ Shodně již za předrekodifikační právní úpravy SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 105. Viz též následující podkapitulu.

¹⁸⁶ SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: Nakladatelství Linde Praha, a.s., 2008, s. 74.

¹⁸⁷ SVOBODA, Lukáš in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 129.

*relevantních pro koupi.*¹⁸⁸ Tento komentář také příležitostně dodává, že předkupník může klást vlastníkově doplňující dotazy a vyžádat si další informace týkající se podmínek převodu.

Jsem proto názoru, že zákonný požadavek ohlášení všech podmínek, resp. uskutečnění koupě za týchž podmínek, jaké byly sjednány s koupěchtivým, nelze brát úplně doslova. Je naopak třeba uplatnit hledisko teleologické. Účelem daného požadavku je podle mého soudu zajistit, že převodce bude v případě využití předkupního práva zásadně ve stejném právním postavení, jako by byl, kdyby se převod uskutečnil s koupěchtivým. Jinými slovy převodce nemá být využitím předkupního práva znevýhodněn (ale samozřejmě ani zvýhodněn). Proto je třeba vyložit zákon tak, že se v případě využití předkupního práva použijí podmínky koupě ujednané s koupěchtivým potud, aby se právní postavení převodce zásadně nelišilo od situace, kdyby nedošlo k využití předkupního práva, a tedy realizoval by se převod koupěchtivému. Zákon k tomu připojuje výslovnou modifikaci, kterou představuje § 2149 odst. 1 občanského zákoníku, jež řeší otázku vedlejších podmínek, které předkupník nemůže splnit. Domnívám se, že i to se týká pouze vedlejších podmínek skutečně relevantních z hlediska postavení vlastníka. Ty ostatní není potřeba zohledňovat vůbec, tím méně případně nahrazovat.

Kromě toho je třeba připomenout, že ani *essentialia negotii* se neaplikují bezvýjimečně, neboť v případě sjednání bezúplatného převodu mezi převodcem a koupěchtivým má předkupník právo využít svého předkupního práva jenom za úplatu (viz výše).

Dovedeno do důsledků jsem tedy toho názoru, že převodce nese odpovědnost za to, že sdělí předkupníkovi hned při nabídce veškeré podmínky dojednané s koupěchtivým, u nichž si přeje, aby jimi byl předkupník vázán a jež jsou relevantní z hlediska právního postavení stran. Z toho vyplývá též ta konsekvence, že poté, co již byly všechny podmínky smlouvy, tj. i relevantní podmínky vedlejší, oznámeny předkupníkovi, nemohou převodce a koupěchtivý posléze jakékoliv podmínky měnit, aniž by tyto změny byly dodatečně oznámeny také předkupníkovi.¹⁸⁹ Jejich povinností je uzavřít a splnit smlouvu mezi sebou za takových podmínek, jaké byly oznámeny předkupníkovi. V případě, že některé dílčí aspekty nebyly vůbec dojednány, a tudíž nebyly ani oznámeny předkupníkovi, a poté dojde k využití předkupního práva, vyplní veškerá chybějící vedlejší smluvní ujednání mezi převodcem a předkupníkem zákonná úprava kupní smlouvy, resp. obecných ustanovení o relativních majetkových právech, stejně jako by tomu bylo ve vztahu mezi převodcem a koupěchtivým. Vlastník a předkupník se o nich mohou ještě i dohodnout výslovně a nemusejí přitom brát žádné ohledy na koupěchtivého.

¹⁸⁸ TICHÝ, Luboš in: ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník*. Svazek V, (§ 1721 až 2520): komentář. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 919.

¹⁸⁹ Shodný závěr viz TICHÝ, Luboš in: ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník*. Svazek V, (§ 1721 až 2520): komentář. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 919.

Zákonná úprava nutící předkupníka přijmout všechny relevantní podmínky tak, jak byly dojednány jinými, samozřejmě nesmí být zneužívána. Případné detailní sjednání komplikovaných podmínek nesmí být zneužíváno jako nástroj pro odrazování předkupníka. Proto soudím, že i v situaci, kdy vlastník již uzavře plnohodnotnou převodní smlouvu s koupěchtivým, a to třeba o rozsahu 15 hustě popsaných stran, a tu předloží předkupníkovi jako obsah nabídky, neodpovídá zcela smyslu a účelu zákona, že předkupník musí přijmout takovouto ofertu jedna ku jedné, nýbrž by měl mít i poté rozumnou smluvní volnost ohledně všech nahodilostí.¹⁹⁰ I pouhý spor o ně zakládá podle mého názoru předkupníkovi nárok na nahrazení projevu vůle soudem.

Domnívám se tedy, že jak textu zákona, tak i obecnému smyslu pro spravedlnost nejlépe odpovídá následující přístup: essentialia negotii (subjekty, věc a cena) musejí být vždy sjednána mezi převodcem a koupěchtivými zcela konkrétně a musejí být oznámena předkupníkovi. Jsou závazná jak pro předkupníka, tak pro převodce a koupěchtivého. Výjimku z toho činí pouze modifikace ceny v případě bezúplatných a naturálních převodů. Accidentalialia negotii nemusejí být vůbec sjednána, tudíž ani nabízena. Pokud však některá již sjednána budou, musejí být i sdělena předkupníkovi, pakliže jsou skutečně relevantní pro právní postavení stran. Současně jsou takto sdělená accidentalialia negotii závazná i pro převodce a koupěchtivého. Jedinou podstatnou výjimkou ze závaznosti relevantních vedlejších ujednání je lhůta splatnosti ceny. Ohledně té platí, že je ve vztahu k předkupníkovi zásadně bez významu, co si dohodl převodce s koupěchtivým. Zpravidla totiž místo toho nastupují zvláštní pravidla dle § 2148 občanského zákoníku. Přesto je nicméně vhodné, aby i lhůta splatnosti ceny byla předkupníkovi oznámena, a to proto, aby bylo postaveno na jisto, zda se uplatní nebo neuplatní § 2148 odst. 2 občanského zákoníku.

Ohledně obsahu nabídky je konečně na místě poukázat na okolnost, že zatímco současná i předreodifikační právní úprava klade, resp. kladla na obsah nabídky konkrétní požadavek zahrnutí „*všech podmínek*“, prvorepubliková právní úprava zcela mlčela o obsahu nabídky. I bez toho se však tehdy v nauce dovozovalo, že nabídka předkupníkovi musí mít určitý „*minimální*

¹⁹⁰ Odlišný názor zastává Lukáš Svoboda ve své monografii, v níž jasně tihne k vázanosti všemi podmínkami en bloc. Současně však také poukazuje na německou judikatorní praxi, podle které jsou neúčinná taková neobvyklá ujednání ve smlouvě s koupěchtivým, jejichž cílem je odradit předkupníka od využití předkupního práva. SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 109. Na tom lze demonstrovat, že i když se mohou lišit názory na to, jak vykládat požadavek na závaznost „*všech podmínek*“ pro předkupníka, lze jednoznačně konstatovat, že předmětem diskuse je pouze míra této závaznosti. Mimo diskusi je to, že tato závaznost nikdy není a nemůže být absolutní.

obsah“ a že musí obsahovat identifikaci koupěchtivého.¹⁹¹ Zajímavá je pak aplikační tendence patrná v dobové judikatuře. Podle ní byla i obsahově neúplná nabídka soudu přesto akceptována jako řádná, pakliže na ni předkupník jako na řádnou zareagoval, resp. spokojil se s ní, byť posléze před soudem otočil. Z příslušných právních vět lze uvést např.:

„Spokojil-li se ten, pro koho bylo zapsáno předkupní právo, s nabídkou, v níž nebylo uvedeno jméno uchazeče a bližší podmínky kupu, a sdělil-li zavázanému z předkupního práva, nežádaje sdělení uchazečova jména a bližších podmínek, že mu v určité lhůtě oznámí, zda svého práva použije čili nic, nemůže napotom, neoznámiv do lhůty, kterou sám stanovil, ba ani do zákonné lhůty třicetidenní, zda svého práva ke vstupu do koupě používá, dodatečně vyvozovati neplatnost nabídky z toho, že mu nebylo oznámeno jméno kupitelovo a bližší podmínky.“¹⁹²

„Žádal-li oprávněný k výkonu předkupního práva po sdělení nabídky jen o prodloužení lhůty pro rozhodnutí, zda-li použije svého předkupního práva, nelze jeho chování vykládati jinak, než že nabídku považoval za řádnou nabídku k výkupu.“¹⁹³

„Neobsahuje-li nabídka oprávněnému z předkupního práva jméno kupitele, nepočala plynouti lhůta stanovená v § 1075 obč. zák., po jejímž marném uplynutí předkupní právo zaniká, ledaže by oprávněný dal najevo, že se spokojuje s neúplnou nabídkou.“¹⁹⁴

Lze jedině uvítat, pokud by taková tendence měla převládnout v rozhodovací praxi soudů i v současnosti, protože odpovídá rozumnému běhu věcí v každodenním životě a současně se nijak nepřičí znění ani smyslu dnešního občanského zákoníku.

6.1.4. Forma nabídky

Forma nabídky má být v případě předkupního práva k nemovitým věcem dle zákona písemná (§ 2147 odst. 1 občanského zákoníku). Zákon nerozlišuje, o jaký subtyp předkupního práva se má jednat, proto se uplatní požadavek písemné formy nabídky v případě všech nemovitých věcí, ať už jsou zapisovány do katastru nemovitostí či nikoliv, a u všech předkupních práv – smluvních i zákonných, věcných i obligačních.¹⁹⁵ Vzhledem k rozsáhlé dispozitivitě ustanovení o předkupním právu v občanském zákoníku si mohou strany dohodnout

¹⁹¹ KUBEŠ, Vladimír in: ROUČEK, František ed. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl čtvrtý, (§§ 859 až 1089.). Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998, s. 814.

¹⁹² VÁŽNÝ, František ed. a kol. *Rozhodnutí nejvyššího soudu československé republiky ve věcech občanských*. Ročník dvanáctý, obsahující rozhodnutí z roku 1930. Právnícké vydavatelství v Praze: Praha 1931. Rozhodnutí č. 10014.

¹⁹³ VÁŽNÝ, František ed. a kol. *Rozhodnutí nejvyššího soudu československé republiky ve věcech občanských*. Ročník XVII (1935). Právnícké vydavatelství v Praze: Praha 1936. Rozhodnutí č. 14686.

¹⁹⁴ VÁŽNÝ, František ed. a kol. *Rozhodnutí nejvyššího soudu československé republiky ve věcech občanských*. Ročník XXI (1939). Právnícké vydavatelství v Praze: Praha 1940. Rozhodnutí č. 17216.

¹⁹⁵ Shodně SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 87.

odlišná pravidla pro formu nabídky u smluvního předkupního práva (a teoreticky rovněž u zákonného), a mohou tedy stanovit i formu jinou než písemnou (např. prostý e-mail).

Požadavek písemné formy nabídky lze konkrétně naplnit vícero způsoby. Nejčastěji půjde o dopis. E-mail sám o sobě postačí nepochybně s příslušným elektronickým podpisem. Obstojí zřejmě i varianta, kdy bude nabídka vyhotovena a podepsána v papírové formě, následně oskenována a odeslána jako příloha e-mailu. Naproti tomu nepostačí zřejmě nabídka pouze v „těle“ e-mailu zakončeného pouze napsáním jména na klávesnici počítače (vč. přednastaveného „podpisu“ e-mailu).¹⁹⁶ Datová zpráva zato ovšem postačí určitě i bez zvláštního podpisu.¹⁹⁷

Běžně bude nicméně většina nabídek činěna písemně dopisem zaslaným doporučeně poštou na adresu předkupníka uvedenou v katastru nemovitostí či na jinou známou adresu. To je postup zcela lege artis. Co když se ale dopis nepodaří doručit? Nabízí se otázka, do jaké míry odpovídá vlastník za to, že učinil nabídku dostatečně efektivní, tj. takovou, která se reálně k předkupníkovi dostala (odpovědnost za výsledek)? Vzhledem ke smyslu a účelu předkupního práva i vzhledem k obecným zásadám spravedlnosti, v neposlední řadě pak též za účelem právní jistoty stran, je třeba jen doporučit, aby vlastník a příp. též koupěchtivý neustali v případě neúspěšného pokusu o doručení nabídky ve svém úsilí a pokus o doručení ještě alespoň jednou zopakovali. V případě, že je jim známa ještě jiná možnost, jak kontaktovat předkupníka, měli by ji využít. Nabízí se tak například možnost poslat nabídku po neúspěšném doručení poštou znovu prostým e-mailem na e-mailovou adresu předkupníka, která je stranám primárního obchodu známá, či je pro ně snadno zjistitelná (např. na internetových stránkách předkupníka). Jinými slovy, pokud by následně vznikl soudní spor o porušení předkupního práva, bude samozřejmě na žalované straně (převodci či koupěchtivém), aby prokázala, že byla řádně učiněna nabídka předkupníkovi (viz blíže bod 8.3.1.). Žalovaný by pak měl být schopen již kvůli své elementární věrohodnosti předložit soudu více než jen jednu nedoručenou poštovní zásilku, a to tím spíše, existují-li okolnosti nasvědčující tomu, že měl možnost využít i jiné kanály komunikace s předkupníkem. Domnívám se, že v tomto ohledu lze klást na povinnou stranu větší nároky než např. při zasílání předžalobní výzvy dle § 142a občanského soudního řádu.¹⁹⁸ Předžalobní výzva totiž ve skutečnosti představuje už jen poslední upomínku v řadě. Dlužník se v ní dozví o úmyslu

¹⁹⁶ Viz § 562 občanského zákoníku. Bližší rozbor viz např. MELZER, Filip, KORBEL, František in: MELZER, Filip a kol. *Občanský zákoník: velký komentář*. Svazek III, § 419-654 a související společná a přechodná ustanovení. Vyd. 1. Praha: Leges, 2014, s. 644 a násl.

¹⁹⁷ § 562 občanského zákoníku ve spojení s § 18 odst. 2 zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů. Srov. k tomu též závěry obsažené ve stanovisku Nejvyššího soudu ze dne 5. 1. 2017, sp. zn. Plsň 1/2015, které lze dle mého názoru aplikovat i na styk mezi dvěma soukromými uživateli, tj. na tzv. soukromé datové zprávy.

¹⁹⁸ V jejím případě již judikatura naopak dospěla k závěru, že předložení jedné nedoručené doporučené zásilky postačí. Srov. nález Ústavního soudu ze dne 21. 4. 2016, sp. zn. I.ÚS 3228/15.

věřitele přikročit k soudnímu vymáhání jeho pohledávky. O pohledávce jako takové by však tou dobou již měl vědět. Naproti tomu předkupník zůstává takřkajíc nic netušícím až do chvíle, kdy obdrží nabídku k využití svého předkupního práva. Proto je v jeho případě na místě požadovat po povinné osobě, aby prokázala náležitou míru svého úsilí umožnit předkupníkovi výkon jeho předkupního práva. Takovou míru, která snese přezkum nejen z formálního, ale i z materiálního hlediska. Platí to i v případě, kdyby bylo předkupníků velké množství. V minulosti se objevoval takový problém v souvislosti se zákonným předkupním právem spoluvlastníků při převodech garážových stání či sklepních kójí, když garáž či sklep byly v bytovém domě vymezeny jako jedna jednotka a každý z vlastníků bytů v domě měl odpovídající titěrný podíl na této garáži nebo sklepu odpovídající jeho garážovému stání či sklepní kóji. Když poté byl převáděn podíl na garážové či sklepní jednotce, byli vlastníci postaveni před dilema, jak oslovit třeba i mnoho desítek ostatních spoluvlastníků oprávněných ze zákonného předkupního práva. V praxi se objevovaly tendence vyvěsit nabídku např. pouze na nástěnce v domě. Vzhledem k tomu, co bylo řečeno výše o nárocích na formu nabídky, je třeba uzavřít, že v případě sporu by takovéto zjednodušení nemuselo obstát, neboť opomenutý předkupník by mohl uplatňovat jako námitku to, že nabídka uvedená jen na vývěsce v domě ho nemohla z objektivních důvodů efektivně zastihnout (např. protože v domě nebydlí).

Tím se již dostáváme k zásadní otázce toho, jaké jsou následky nedodržení předepsané formy nabídky. Jde tedy o situaci, kdy nabídka byla učiněna (nikoliv tedy o situaci úplného opomenutí nabídky), ale nikoliv písemně. Typicky se může jednat například o nabídku prostým e-mailem, která byla zmiňována už v úvodu této podkapitoly. Může ale jít i o nabídku jen ústní, bude-li samozřejmě v případě sporu její existence prokázána, což může být svízelné. Z § 582 občanského zákoníku, který upravuje neplatnost právních jednání z důvodu nedodržení formy, vyplývá, že zákonodárce je spíše zdrženlivý, pokud jde o negativní důsledky nedodržení pouhé formy právního jednání. Zákonodárce výslovně umožňuje jeho konvalidaci a také stanoví, že neplatnost lze namítnout jen do doby, dokud nebylo plněno. To platí, i když je forma předepsána zákonem, pokud se tak stalo v části čtvrté občanského zákoníku (relativní majetková práva), což je případ písemné formy nabídky předkupníkovi u nemovitostí dle § 2147 odst. 1 občanského zákoníku. Z § 586 občanského zákoníku navíc dále vyplývá, že předkupník musí aktivně namítnout neplatnost formálně vadné nabídky, jinak je platná. Nedodržení formy nabídky neznamená tedy eo ipso totéž jako ryzí opomenutí předkupníka se všemi konsekvencemi, které z toho plynou (viz blíže kapitolu 7.). Naopak takováto legislativní situace naopak dovoluje aplikovat i v dnešní době judikatorní přístup používaný v době první republiky (viz předchozí bod), který říká, že pokud předkupník zareaguje na nabídku – byť i vadnou – tak, že je

z okolností zřejmé, že ji považuje za dostatečnou, pak se už tím její vadnost zhojí.¹⁹⁹ Navíc, jak bylo rozebíráno v tomto bodě výše, na nabídku a její oznámení předkupníkovi je třeba klást vysoké nároky v první řadě z materiálního hlediska. Pokud je nabídka splňuje, tj. efektivně dosáhla předkupníka, je proti smyslu a účelu tohoto institutu považovat ji za nedostatečnou čistě jen pro případnou vadu formy. Dále, jak bylo vyloženo už na jiných místech této práce, nabídka pouze předchází vlastní převodní smlouvě mezi vlastníkem a předkupníkem, ale fakticky tuto smlouvu u drtivé většiny nemovitostí (tj. těch evidovaných v katastru nemovitostí) netvoří. Čili zákonný požadavek písemné formy je zde třeba vykládat tak, že právě směřuje na ochranu předkupníka co do prokazatelnosti sdělení nabídky, ale jiný smysl požadovaná písemná forma nemá. Zejména tedy není na místě dovozovat něco k formě nabídky na základě § 560 občanského zákoníku.²⁰⁰ Jinými slovy to tedy znamená, že jen tehdy, pokud se předkupník řádně dovolá neplatnosti vadné nabídky, k čemuž nemusí vždy stačit pouhý fakt nedodržení písemné formy sám o sobě, má poté práva opomenutého předkupníka.

6.2. Přijetí nabídky

V jednotlivých bodech této podkapitoly se budeme postupně zabývat časovým okamžikem, obsahem a formou přijetí nabídky, jeho následky a nakonec též otázkou přijetí nabídky více různými předkupníky, tedy skutečnou kolizí předkupních práv.

6.2.1. Čas, obsah a forma

Předkupník musí coby oprávněný subjekt učinit za účelem využití svého předkupního práva v první řadě to, že akceptuje předloženou nabídku. O přijetí nabídky předkupníkem hovoří § 2147 odst. 2 občanského zákoníku. Zmiňuje jej ale vlastně jen jako již hotovou věc v hypotéze normy obsažené v tomto ustanovení. Zákon tedy zvláště nereguluje lhůtu pro akceptaci ani její formu.

Pojďme se nyní blíže zaměřit na velice zajímavou otázku lhůty pro akceptaci nabídky předkupníkem. V literatuře jasně převažuje názor, že lhůty obsažené v § 2148 odst. 1 občanského zákoníku, resp. dříve v § 605 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., které výslovně

¹⁹⁹ Pro úplnost je ovšem třeba zopakovat, že prvorepubliková právní úprava neobsahovala žádné bližší podmínky jak k obsahu, tak ani k formě nabídky. Tím spíše tak soudy tehdy postupovaly podle materiálního hlediska. Srov. zejména judikát č. 1679 in: VÁŽNÝ, František ed. a kol. *Rozhodnutí nejvyššího soudu československé republiky ve věcech občanských*. Ročník čtvrtý, obsahující rozhodnutí z roku 1922. Právnícké vydavatelství v Praze: Praha 1924. Přesto jsem toho názoru, že tehdejší judikatura je inspirativní i pro dnešní legislativní stav, neboť odpovídá zvyklostem běžného života i obecné spravedlnosti. Rovněž prvorepubliková judikatura přitom vycházela z toho, že nabídka má mít určité náležitosti (dovozené právě judikatorně), jejichž nedodržení jinak bylo možné napadnout.

²⁰⁰ Opačný postoj viz POROD, Jakub in: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 2325.

upravují splatnost ceny za převod předmětu předkupního práva, jsou současně i lhůtami pro akceptaci.²⁰¹ Není mi známo, že by nějaký autor zastával v současné době odlišné pojetí, tj. že lhůta pro akceptaci a lhůta splatnosti je jiná. Leč nutno podotknout, že by to nebyl zcela nelogický závěr.²⁰² O přijetí nabídky totiž hovoří občanský zákoník o jeden paragraf výše v § 2147 odst. 2. Zvláštní lhůtu tu nenormuje, což vede k tomu, že je třeba v tomto případě využít obecných ustanovení o lhůtě k přijetí nabídky. Přestože je taková úvaha nasnadě, současná literatura se jí prakticky nezaobírá. Výjimkou je snad jen monografie Lukáše Svobody,²⁰³ který odkazuje na dnes už ryze historický článek z roku 1953.²⁰⁴ V tomto článku se rozebírají různé aspekty předkupního práva, jak bylo upraveno v tzv. středním kodexu, tj. občanském zákoníku č. 141/1950 Sb. Jeho autor Pavel Szemzó zde uvádí, že existuje dvojitý výklad. Jako první a preferovanou uvádí právě výše zmíněnou tezi, že jde o dvě různé lhůty, přičemž občanský zákoník (střední kodex, ovšem rovněž tak i dnešní občanský zákoník) výslovně normuje pouze lhůtu k výkupu, zatímco lhůtu k akceptaci nikoliv, a tak se v jejím případě uplatní obecná ustanovení o akceptaci nabídky. Jinak řečeno tato lhůta může být a zpravidla by i měla být (v závislosti na konkrétních okolnostech případu) kratší než lhůta k výkupu, neboť předkupník nemá nechávat prodávajícího zbytečně v pochybnostech, zda zamýšlí výkup vykonat nebo ne. Teprve jako druhý z možných výkladů zmiňuje Szemzó variantu, že lhůta k výkupu je automaticky současně lhůtou k akceptaci, takže předkupník není povinen sdělit před uplynutím této lhůty, zda nabídku přijímá, bez ohledu na to, zda má důležité důvody k tomu, aby nechal vlastníka dlouho čekat. Je zřejmé, že k tomuto výkladu se sám Pavel Szemzó nepřikláněl. Přikláněl se k němu nicméně rovněž za účinnosti středního kodexu jiný významný autor, a to mladý Jiří Švestka ve svém článku z roku 1957. Ten nicméně opíral tento svůj závěr o poukaz na to, že by podle tehdejší úpravy stejně spadly obě lhůty patrně vjedno.²⁰⁵ To dnes už nicméně neplatí tak určitě, protože oproti dřívější úpravě je dnes lhůta k výkupu podstatně delší – srov. blíže dále.

Musím přiznat, že mně osobně je výklad Pavla Szemzó velmi blízký. Tím spíš, že z prostého a jednoznačného jazykového výkladu § 2148 občanského zákoníku je zřejmé, že se

²⁰¹ Srov. např. JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*. 1994, 5, s. 164. SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 97. SVOBODA, Lukáš in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 132. POROD, Jakub in: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 2325.

²⁰² Např. Josef Fiala doporučoval už v 90. letech de lege ferenda výslovné řešení lhůty pro akceptaci nabídky. FIALA, Josef. *Předkupní právo*. *Bulletin advokacie*. 1992, 10, s. 26.

²⁰³ SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 98.

²⁰⁴ SZEMZÓ, Pavel. *Předkupné právo podľa občianskeho zákonníka*. *Právny obzor*. 1953, s. 918–920.

²⁰⁵ ŠVESTKA, Jiří. *Předkupní právo v československém občanském zákoníku*. *Právník*. 1957, 8, s. 704–705.

v něm nehovoří o přijetí nabídky, nýbrž řeší se v něm pouze splatnost ceny. Vztahovat tuto úpravu i na přijetí nabídky je tudíž podle mého názoru extenzivní výklad. Nicméně přesto převládá, a to zejména s odůvodněním, že akceptace a vyplacení spadnou zpravidla tak jako tak vjedno.²⁰⁶ S tím se ovšem neztotožňuji a toto své stanovisko nyní dále rozvedu.

Otázka lhůty k přijetí nabídky zaslouží bližší teoretické zamyšlení i z pohledu historické komparace. Lhůta k výkupu, která je zákonem výslovně upravena, se totiž v průběhu času neustále prodlužuje. Prvorepubliková úprava stanovila pro výkup nemovitých věcí pouhých 30 dnů po učiněné nabídce (§ 1075 obecného zákoníku občanského). Střední kodex tuto lhůtu zachoval (§ 378). Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. zato stanovil v § 605 lhůtu dvou měsíců. Nový občanský zákoník pak už hovoří ve výše zmíněném § 2148 odst. 1 dokonce o třech měsících. V dnešní době je tak více než dříve odůvodněna otázka, zda zákonodárce skutečně zamýšlel, aby tak dlouhá doba byla poskytnuta i k akceptaci nabídky? Je totiž vskutku značným zásahem do právní jistoty stran primární transakce, tj. převádějícího vlastníka a koupěchtivého, musejí-li čekat takto dlouhou lhůtu na vyjádření předkupníka. Případného koupěchtivého může už jen to samo o sobě odradit od koupě věci a předkupní právo tak fakticky plní spíše roli zákazu zcizení. Přitom se nabízí i ten výklad, že předkupník má na samotné přijetí nabídky kratší lhůtu, zatímco tříměsíční lhůta se použije pouze na samotnou splatnost ceny, a to přesně z těch důvodů, které uváděl již Pavel Szemző. Jak už bylo dovozeno na jiném místě této práce, představuje § 2148 nového občanského zákoníku výjimku z pravidla, že se obsah smlouvy mezi převodcem a předkupníkem řídí obsahem smlouvy mezi převodcem a koupěchtivým,²⁰⁷ a to ohledně splatnosti ceny. Tím spíše ale nevyžaduje smysl a účel tohoto ustanovení, aby bylo aplikováno ještě navíc i na lhůtu pro akceptaci nabídky. Jeho účel je i bez toho dostatečně realizován již jeho striktním výkladem. Kromě toho lze jít pro srovnání např. též do již zrušeného zákona č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku (zákoník mezinárodního obchodu), který ve svém § 394 odst. 1 výslovně rozlišoval u předkupního práva lhůtu k akceptaci a lhůtu k zaplacení, resp. složení kupní ceny. Předkupník měl 30 dní na přijetí nabídky a poté dalších 30 dní od přijetí nabídky k zaplacení. Konečně rozlišení lhůty pro přijetí nabídky a k výkupu lze dovodit i ze samotného nového občanského zákoníku. Ten sice neupravuje výslovně přijetí nabídky v § 2140 a násl., ale upravuje následky nepřijetí nabídky u jednoho ze zákonných předkupních práv v § 1187 odst. 1. Přitom se nabízelo, aby zákonodárce hovořil i v tomto ustanovení o výkupu, nikoliv o přijetí či nepřijetí nabídky. Je to další argument pro to,

²⁰⁶ ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace II. *Ad notam*. 2006, 2, s. 39.

²⁰⁷ Srov. doslova tentýž závěr u POROD, Jakub in: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 2326.

aby byl § 2148 nového občanského zákoníku aplikován striktně jen pro výkup a nikoliv extenzivně též pro přijetí nabídky.

Lhůta pro akceptaci nabídky učiněné předkupníkovi může být tedy podle mého názoru jiná než lhůta k výkupu, rozuměj kratší, a to i podstatně. Tento závěr konstatoval svého času dokonce Nejvyšší soud: „*Dvuměsíční lhůta podle § 605 věty první ObčZ [dnes tříměsíční lhůta dle § 2148 odst. 1 NOZ – pozn. aut.], během níž musí oprávněná osoba nemovitost vyplatit, se vztahuje pouze na zaplacení kupní ceny, nikoliv na přijetí nabídky na využití předkupního práva; pro nabídku a její přijetí platí § 43 a násl. ObčZ (srov. Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 8. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003, 791 s.). V posuzované věci bylo pro zachování předkupního práva žalobkyně nezbytné, aby tato relevantním projevem vůle akceptovala nabídku učiněnou R. H., a to v sedmidenní lhůtě, jež byla k přijetí v nabídce stanovena, a kterou dovolací soud (stejně jako před ním soud odvolací) považuje při zohlednění okolností daného případu za přiměřenou.*“²⁰⁸ Tento rozsudek byl nicméně zrušen náležením Ústavního soudu.²⁰⁹ Ústavní soud zde jednoduše zaujal protichůdné stanovisko: „*Nejvyšší soud zastává mylný názor o využití § 43a občanského zákoníku ohledně určení lhůty k přijetí návrhu navrhovatelem, tj. v tomto případě povinným z předkupního práva. Nabídka učiněná v rámci předkupního práva nepředstavuje klasický návrh na uzavření smlouvy vycházející z obecné občanskoprávní zásady smluvní volnosti, v němž může navrhovatel svým projevem vůle vymezit lhůtu pro přijetí návrhu. Nabídka povinného ohledně doby, do kdy má být prodej dovršen, musí respektovat i ustanovení § 605 občanského zákoníku (pokud by nebyla dohodnuta doba jiná).*“ Dle mého názoru nesnesl Ústavní soud pro tento svůj závěr o nic přesvědčivější argumenty, než jaké měl Nejvyšší soud pro svůj opačný závěr. Z výše uvedených důvodů se domnívám, že se Ústavní soud ve skutečnosti dopustil neodůvodněného extenzivního výkladu občanského zákoníku a celkově zbytečného zásahu do výkladu jednoduchého práva, který mu nepřísluší. Logicky tak považuji za nijak zvlášť pevně odůvodněný i pozdější závěr Nejvyššího soudu, který byl zřejmě ovlivněný citovaným náležením Ústavního soudu: „*Podle názoru dovolacího soudu sama skutečnost, že převádějící spoluvlastník stanoví v nabídce převodu podílu na nemovitosti spoluvlastníkům lhůtu k vyjádření kratší, než lze dovodit ze zákona (§ 605 věta první obč. zák – 2 měsíce), neznamená, že by nabídka jako ohlášení podmínek předpokládaného převodu nebyla učiněna řádně. Důsledkem takto stanovené lhůty je jen její irelevantnost, nikoli neúčinnost*

²⁰⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 2004, sp. zn. 33 Odo 854/2003.

²⁰⁹ Nález Ústavního soudu ze dne 10. 5. 2006, sp. zn. I.ÚS 156/05.

učiněné nabídky. Podstatná je lhůta vyplývající ze zákona, nedohodnou-li se spoluvlastníci na lhůtě jiné.“²¹⁰

V této práci již byl prezentován závěr, že nabídka k využití předkupního práva není tak úplně klasickou ofertou, a to zejména v případě nemovitých věcí zapisovaných do katastru nemovitostí. Proto je třeba připustit, že by zde nebylo zcela konzistentní opřít názor o dvojí lhůtě k přijetí nabídky a k výkupu o aplikaci obecných ustanovení pro akceptaci oferty v § 1735 občanského zákoníku. Nedovolím si zde proto zastávat tento názor stůj co stůj. Ale jednoznačně konstatuji, že ho preferuji, a to už proto, že se mi jeví rozumný z hlediska aplikačního. Stálo by i za zvláštní úvahu, zda relativně neurčitá lhůta v § 1735 občanského zákoníku může být konkrétně tříměsíční, či zda jsou tři měsíce v jejím případě každopádně příliš. Jinými slovy se domnívám, že v nabídce předkupníkovi lze stanovit kratší lhůtu pro akceptaci, než je zákonná lhůta k výkupu, pokud se bude jednat stále o lhůtu přiměřenou. Ani opačný závěr o tom, že obě tyto lhůty spadají vjedno, nespočívá totiž na bůhvíjak hlubokém teoretickém základě. Mnohem spíše jde o axiom. Nynější dlouhá tříměsíční lhůta k výkupu proto podle mého názoru umožňuje, aby daná otázka byla i v judikatuře znovu seriózně otevřena. Nepřikročí-li soudy k revizi svého stanoviska, zasloužilo by tedy alespoň přesvědčivější odůvodnění. Konkrétně se domnívám, že nejsprávnější je ten názor, že právní úprava předkupního práva sice obsahuje některá zvláštní pravidla týkající se nabídky a jejího přijetí, ovšem přesto se i na předkupní právo podpůrně použijí obecná ustanovení o uzavírání smluv v § 1731 a násl. občanského zákoníku, nikoliv však obdobně, nýbrž pouze přiměřeně s přihlédnutím ke zvláštní povaze závazku z výhrady předkupního práva.

Nabízí se tedy alespoň teoreticky možnost, aby lhůtu k přijetí nabídky předkupníkovi přesně stanovil sám autor nabídky přímo v ní, přičemž jediným korektivem takto stanovené lhůty k vyjádření by byla její objektivní přiměřenost. Tento požadavek je dovoditelný z obecných zásad, na nichž občanský zákoník spočívá. Pavel Szemző uváděl ve svém článku doslova: „*Kalendárnu lehotu na prijatie ponuky inak nemožno vo všeobecnosti určovať a treba túto otázku riešiť v konkrétnych prípadoch tak, aby riešenie zodpovedalo pravidlám socialistického spolužitia.*“²¹¹ Tomuto názoru je podle mě třeba přisvědčit, ovšem s upřesněním, že dnes už nebudou příslušným korektivem pravidla socialistického soužití, nýbrž dobré mravy, příp. zásada poctivosti (obsah ovšem zůstává u všech těchto pojmů tentýž). Lhůta by tak měla každopádně činit řádově několik dnů až týdnů, a to v závislosti zejména na hodnotě předmětu předkupního práva. Předkupníkovi musí být dán čas rozmyslet si, zda je pro něj koupě v daném čase za

²¹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 5. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2241/2008.

²¹¹ SZEMZŐ, Pavel. Předkupné právo podľa občianskeho zákonníka. *Právny obzor*. 1953, s. 919.

daných podmínek atraktivní, a zvláště v případě větších částek musí mít i přiměřený čas na zajištění financování alespoň ve fázi přípravy. Není ovšem spravedlivý důvod, proč by strany původní transakce měly být nuceny vyčkávat třeba jen z důvodu lhostejné nečinnosti předkupníka déle, než je zcela nezbytně nutné, se všemi negativními důsledky, které to pro ně má, nota bene například v případě nemovitosti s celkem bagatelní hodnotou (malý nezastavěný pozemek). Navíc je třeba si uvědomit, že předkupník sice nemohl předem vědět, kdy bude k využití svého předkupního práva vyzván, avšak o jeho existenci jako takové ví. Je tedy spravedlivé očekávat od předkupníka, aby měl již alespoň v hrubých rysech představu o tom, za jakých podmínek je ochoten a schopen předkupního práva využít, ještě než mu je vůbec nabídka předložena. Musí tedy být do jisté míry neustále připraven, že tento moment nastane. Lze proto uzavřít, že lhůta již v délce pár týdnů bude dostatečnou lhůtou pro akceptaci v případě relativně bagatelních částek a že lhůta jednoho měsíce je přiměřená i u částek řádově v milionech korun.²¹² Lhůta tří měsíců od učinění nabídky, zmiňovaná u splatnosti v § 2148 odst. 1 občanského zákoníku, se tak v případě akceptace nabídky předkupníkem uplatní podle mého názoru jen ve velmi výjimečných případech (např. předkupní právo k rozsáhlému areálu v mnohamilionové hodnotě). Zbývá tak ještě pro úplnost dodat, že ačkoliv lhůta tří měsíců k uhrazení kupní ceny dle § 2148 odst. 1 občanského zákoníku není podle mého nezbytně nutně rovna lhůtě pro akceptaci nabídky, lze alespoň jednoznačně konstatovat, že představuje limit pro maximální možnou délku této lhůty.²¹³ Z tohoto pravidla existuje jediná výjimka, stanovená explicitně pro zákonné předkupní právo nájemce bytu k jednotce při jejím prvním převodu dle § 1187 odst. 1 občanského zákoníku. Nájemce (předkupník) má v tomto případě na přijetí nabídky lhůtu šesti měsíců, přičemž teleologickým výkladem je třeba uzavřít, že přinejmenším tutéž lhůtu má i k výkupu (nikoliv tedy tři měsíce).

Lze tedy shrnout, že podle mého názoru je možné, aby předkladatel nabídky předložil předkupníkovi nabídku, v níž stanoví přiměřenou lhůtu pro akceptaci kratší než lhůtu k výkupu dle zákona. Nečinnost předkupníka, a tedy marné uplynutí lhůty k přijetí nabídky, má bez dalšího za následek zánik nároku na využití předkupního práva (pominutí účinnosti nabídky) a případně úplný zánik předkupního práva jako takového (viz výše kapitolu 4.). Pro úplnost uveďme, že nedojde-li ke včasné akceptaci, pak už není předkupníkovi nic platno ani to, pokud by stihl ve lhůtě pro uhrazení kupní ceny tuto uhradit, neboť převodci nevznikl závazek jeho

²¹² Srov. k tomu opět lhůtu 30 dnů v § 1075 občanského zákoníku občanského (u movitých věcí dokonce jen 24 hodin). Pavel Szemzů psal svůj článek rovněž v době, kdy zákonná lhůta k výkupu byla 30 dnů, přičemž výslovně i tuto lhůtu považoval za zpravidla zbytečně dlouhou.

²¹³ Srov. také SVOBODA, Lukáš in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 132. Shodně mimochodem též SZEMZŮ, Pavel. Předkupné právo podľa občianskeho zákonníka. *Právny obzor*. 1953, s. 919.

plnění přijmout ani předmět předkupního práva na předkupníka převést. Lhůtu k akceptaci nabídky je totiž třeba chápat jako prekluzivní obdobně jako lhůtu k výkupu.²¹⁴ Převodce má však logicky v takovém případě povinnost vrátit obdržené plnění coby bezdůvodné obohacení, a to konkrétně na základě § 2993 občanského zákoníku. Předkupník může však též požádat předkladatele nabídky o prodloužení lhůty k jejímu přijetí. Ten žádosti předkupníka může vyhovět, ale i nemusí. Zvláště řádně odůvodněné žádosti by přitom vyhovět měl. Vyhoví-li jí, je novou délkou lhůty vázán s ohledem na zásadu poctivosti a nemůže si ji dodatečně rozmyslet. K tomu je třeba mimochodem opět odkázat na prvorepublikovou judikaturu vzpomínanou v předchozí podkapitole, dle níž v sobě žádost předkupníka o prodloužení lhůty implicitně obsahuje též konvalidaci případných vad nabídky.²¹⁵

Přijme-li předkupník nabídku ve lhůtě pro přijetí, ale poté nezaplatí, pozbývá tím jeho přijetí nabídky účinků s týmiž následky, jako kdyby svého předkupního práva vůbec nevyužil (neakceptoval nabídku). Naopak lze navíc dokonce uvažovat například o vzniku jeho povinnosti k náhradě škody.²¹⁶ Dovolím si na tomto místě výslovně vytknout pro potřeby dalšího výkladu, že pod pojmem využití předkupního práva rozumím zpravidla již akceptaci nabídky, nikoliv až sám výkup. Uvědomuji si přitom, že velká řada autorů zřejmě smýšlí odlišně. Ovšem soudím, že v mém dalším výkladu – zejména v pasážích o porušení předkupního práva – se ukáže metodologická správnost mého stanoviska.

Nyní už pokročíme od lhůty pro akceptaci dále k její formě. Forma přijetí nabídky není předepsána. Pokud předkupník písemně sdělí oferentovi (ať už převodci, nebo předkupníkovi, příp. zmocněnci; viz bod 6.1.2.), že nabídku přijímá, nebude pochyb o tom, že svého předkupního práva využil a že je nyní povinností převodce podepsat s ním písemnou smlouvu a nechat provést vklad vlastnického práva předkupníka do katastru nemovitostí. Co ale když například předkupník sdělí svoji akceptaci oferentovi pouze prostým e-mailem? Vzhledem k tomu, že forma akceptace není předepsána, nemělo by to být na závadu. Dokonce i ústní forma akceptace nabídky je tak v pořádku, ovšem je třeba upozornit na její obtížnou prokazatelnost v případě sporu. Nicméně je mi známo, že prakticky všichni autoři, kteří se výslovně zabývají formou přijetí nabídky, tvrdí s velkou jistotou něco jiného než já, a sice že přijetí nabídky

²¹⁴ K prekluzivnímu charakteru lhůty k využití předkupního práva, najmě i lhůty k využití nabídky, viz např. JEHLÍČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*. 1994, 5, s. 164. Tito autoři nicméně činí tento závěr na základě stanoviska, že zákonná lhůta pro výkup je současně lhůtou pro přijetí nabídky.

²¹⁵ VÁŽNÝ, František ed. a kol. *Rozhodnutí nejvyššího soudu československé republiky ve věcech občanských*. Ročník XVII (1935). Právnícké vydavatelství v Praze: Praha 1936. Rozhodnutí č. 14686.

²¹⁶ Tytéž úvahy srov. SVOBODA, Lukáš in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 132.

vyžaduje u předkupního práva k nemovitým věcem písemnou formu.²¹⁷ Tento názor je nejčastěji opíráno o § 560 občanského zákoníku. Proti tomu ovšem hovoří hned několik argumentů. Předně titíž autoři jsou zastánci toho, že k přijetí nabídky postačí faktický úkon uhrazení ceny, čili právní jednání v pouhé konkludentní formě.²¹⁸ Požadavkem písemné formy přijetí nabídky si tak sami protirečí. Dále pokud by akceptace musela být písemná navzdory tomu, že to zákon výslovně nevyžaduje, nedávalo by smysl zmiňovat písemnou formu výslovně ani v případě nabídky v § 2147 odst. 1 in fine občanského zákoníku, protože na formu nabídky dopadají tatáž obecná pravidla jako na formu jejího přijetí.²¹⁹ Další podpůrný argument pro můj názor lze nalézt v německé právní úpravě, která byla inspiračním východiskem při tvorbě nového občanského zákoníku. Dle důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku „*návrh ustanovení o předkupním právu (...) podstatnou měrou přihlíží k propracované právní úpravě německé (§ 463 až 473 BGB)*“.²²⁰ Německá právní úprava přitom výslovně stanoví bezformálnost pro využití předkupního práva, tj. přijetí nabídky. V § 464 odst. 1 věta druhá BGB se konkrétně praví: „*Die Erklärung bedarf nicht der für den Kaufvertrag bestimmten Form.*“ Česky (překlad autora): „*Prohlášení [předkupníka o výkonu předkupního práva – pozn. aut.] nevyžaduje formu stanovenou pro kupní smlouvu.*“

Lze tedy podle mě uzavřít, že přijetí nabídky k využití předkupního práva nevyžaduje ani u nemovitých věcí písemnou formu. Byť je tento názor patrně raritní, pak právě a jedině on vede k názoru pro změnu většinovému, že řádnou akceptací je i včasné uhrazení kupní ceny bez dalšího projevu vůle předkupníka, čili konkludentně. Vzhledem k tomu, co zde bylo uvedeno výše k otázce lhůty pro přijetí nabídky vs. lhůty k výkupu, je však navíc ještě třeba doplnit, že aby mělo uhrazení kupní ceny samo o sobě tento efekt, pak k němu musí dojít již ve lhůtě pro akceptaci.

Proto i v případě pouhého ústního přijetí nabídky předkupníkem vzniká převodci závazek převést předmět předkupního práva předkupníkovi, a to formou následné písemné smlouvy

²¹⁷ ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace II. *Ad notam*. 2006, 2, s. 39. SVOBODA, Lukáš in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 130.

²¹⁸ ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace II. *Ad notam*. 2006, 2, s. 39. SVOBODA, Lukáš in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 132.

²¹⁹ Ledaže by byl přijat závěr, že zmínka o písemné formě nabídky v § 2147 o. z. je redundantní, což zastává např. POROD, Jakub in: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 2325. Nicméně u každého zákonného ustanovení je na místě vykládat ho spíše jako normativní, než jako nadbytečné. Proto jestliže zákonodárce výslovně zmiňuje písemnou formu u nabídky, zakládá tím speciální pravidlo, a právě proto je třeba uzavřít, že mlčení zákonodárce o formě přijetí nabídky znamená per argumentum e silentione legis jeho bezformálnost.

²²⁰ Důvodová zpráva NOZ (konsolidovaná verze). In: *Justice.cz* [online]. [cit. 14. 2. 2018], s. 484. Dostupné z <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

a v případě nemovitostí zapisovaných do katastru nemovitostí navíc ještě vkladu. Již v předchozích pasážích této práce bylo podrobně rozebráno, že pouhá nabídka fakticky nebude mít téměř nikdy formu dostačující pro převod, protože k tomu nestačí jen to, aby byla písemná, ale navíc by na ní musel být již i úředně ověřený podpis převodce, a vůbec by už musela splňovat všechny náležitosti vkladové listiny, což je v praxi velice komplikované. Proto je třeba učinit i z hlediska praktické realizace logický závěr, že předkupník může účinně akceptovat nabídku v jakékoliv formě a převodci tím následně vzniká povinnost uzavřít s ním smlouvu ve formě způsobilé pro vklad do katastru nemovitostí, jímž bude uskutečněn převod. Situace je analogická jako v případě smlouvy o smlouvě budoucí, jak bylo rovněž již konstatováno v předchozích pasážích této práce (konkrétně srov. zejména podkapitulu 1.1.).

Zákon výslovně neupravuje, jak rychle po akceptaci nabídky je třeba uzavřít smlouvu. Pouze v § 2147 odst. 2 občanského zákoníku se hovoří o tom, že se převod mezi spoluvlastníkem a předkupníkem prostě „uskuteční“. Toto ustanovení totiž necílí na časovou posloupnost kroků, nýbrž obsahově na podmínky obchodu. Každopádně je z toho třeba vyvodit závěr, že ohledně lhůty k realizaci převodu je třeba využít obecných ustanovení. Vlastník je tak povinen k uzavření smlouvy s předkupníkem nejpozději bez zbytečného odkladu po akceptaci nabídky (viz § 1958 odst. 2 občanského zákoníku). Jelikož se okamžikem, v němž předkupník akceptoval nabídku, ocitáme v obdobné situaci jako u smlouvy o smlouvě budoucí, je možné odkázat per analogiam též na § 1786 občanského zákoníku, z něhož vyplývá tentýž závěr explicitně, tj. opět lhůta „bez zbytečného odkladu“. Pro vyloučení pochybností je vhodné, aby předkupník inkorporoval výslovnou výzvu k neodkladnému uzavření smlouvy již do svojí akceptace a případně v ní konkretizoval lhůtu k uzavření smlouvy. Ale s ohledem na smysl a účel předkupního práva lze považovat akceptaci v podstatě v jakékoliv podobě za výzvu k neodkladnému uzavření smlouvy v náležité formě, vymahatelnou následně žalobou na příp. nahrazení projevu vůle. Předchozí zaplacení kupní ceny (reálný výkup) předkupníkem přitom není podle mého názoru nezbytné. K zaplacení kupní ceny má předkupník nadále zákonnou tříměsíční lhůtu, nebylo-li ujednáno jinak. Navíc s ohledem na § 1911 či příp. 1912 občanského zákoníku může předkupník podle mého názoru i poté platbu dále pozdržet, zdráhá-li se vlastník k uzavření řádné smlouvy v náležité formě, pakliže ovšem předkupník prokáže, že jinak disponuje prostředky k neprodlené úhradě ceny (např. jejich jednostranným složením do úschovy ve prospěch vlastníka).

Zbývá ještě zamyslet se nad jedním důležitým aspektem přijetí nabídky předkupníkem. Může se stát, že předkupník akceptuje nabídku s výhradou či doplněním. Jak vyplývá již z výkladu v bodě 6.1.3., není převodce zcela doslovně povinen nabídnout předkupníkovi

smlouvu v totožném znění, na jakém se dohodl s koupěchtivým. Proto lze též v případě předkupníka učinit ten závěr, že i předkupník má nárok na drobné rozumné úpravy finální smlouvy, nedostávají-li převodce do pozice podstatně horší, než v jaké byl ve vztahu s koupěchtivým. Není zde tedy na místě doslovná aplikace § 1740 odst. 2 občanského zákoníku, že projev vůle, který obsahuje dodatky, výhrady, omezení nebo jiné změny, je odmítnutím nabídky. Jak celkově vyplývá z výkladu v tomto bodě, je nabídka a přijetí nabídky z předkupního práva u nemovitých věcí kontraktačním procesem sui generis, který se poněkud vymyká standardnímu uzavření smlouvy, a proto se na něj aplikují obecná ustanovení o nabídce a jejím přijetí jen přiměřeně. Jednoznačně však platí, že předkupník nemůže po obdržení nabídky licitovat o podstatných náležitostech smlouvy (přičemž splatnost ceny se řídí zásadně vždy zákonem). Proto je například odmítnutím nabídky, pokud by předkupník hodlal akceptovat nabídku převodce s tím, že mu hodnotu předmětu předkupního práva kompenzuje místo v penězích v naturálním plnění (směnou). K tomu nikdy nelze převodce nutit. Jakékoliv změny či doplňky podstatných náležitostí nabídky požadované předkupníkem jsou slučitelné s realizací předkupního práva jen tehdy, pokud s nimi převodce bude dobrovolně souhlasit, přičemž převodce musí dbát i na to, aby se v takovém případě nedopustil případně porušení svých právních povinností vůči koupěchtivému.

Pro úplnost na tomto místě ještě zopakujeme, že předkupník zásadně nemůže přijmout nabídku jen výběrově, tj. zčásti. Bližší výklad ze zrcadlově obráceného pohledu selektivní nabídky viz výše v bodě 6.1.3.

Na závěr tohoto bodu se ještě zamysleme nad zajímavou otázkou, zda je možné využít předkupního práva nikoliv pro sebe, ale pro třetího? Jak bylo zmíněno již několikrát v kapitole 3., lze sjednat předkupní právo smlouvou ve prospěch třetího. Na tomto místě ale mám na mysli jinou situaci, a to dispozici předkupníka s vlastním právem k využití nabídky až poté, co ji obdržel. Právní úprava zmiňuje v § 2142 občanského zákoníku možnost zcizení předkupního práva, je-li to výslovně ujednáno. Zcizení předkupního práva je však institut, který přichází v úvahu jen jako preventivní, tj. předtím, než byla učiněna nabídka. Nejedná se tedy v pravém smyslu o využití předkupního práva pro jiného. Přesto ale je možné i to, aby předkupník převedl oprávnění k uzavření smlouvy i poté, co již obdržel nabídku, ba dokonce i poté, co ji již přijal. Podle Lukáše Svobody se však v takovém případě již nebude jednat o zcizení předkupního práva, ale o převod jednotlivých práv a povinností z konkrétního právního poměru, který se bude řídit obecnými ustanoveními o změně subjektů závazku (§ 1879 a násl. občanského zákoníku).²²¹

²²¹ SVOBODA, Lukáš in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 117.

Tento názor si zaslouží bližšího rozvinutí. Sám jeho autor poukazuje na to, že dřívější právní úprava (§ 604 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.), a dokonce i obecný zákoník občanský (§ 1074) výslovně zakazovaly možnost smluvního převedení předkupního práva. Konstatuje, že nová právní úprava v § 2142 občanského zákoníku dává stranám více volnosti, ovšem říká také, že „*smyslem pravidla podmiňujícího zcizení výslovným ujednáním je chránit dlužníka [tedy převodce – pozn. aut.] před nechtěnou změnou na druhé straně předkupněprávního vztahu.*“²²²

S tímto názorem lze zhruba souhlasit. Je ovšem třeba doplnit jej v tom smyslu, že využití předkupního práva pro jiného skutečně není zcizením předkupního práva (viz výše), nýbrž je ve skutečnosti už postoupením konkrétní pohledávky z předkupního práva,²²³ na které se nijak neuplatní § 2142 občanského zákoníku. Uplatní se na něj ale analogicky jiná úprava směřující k témuž závěru. Předkupník totiž není z předkupního práva jen jednostranně oprávněn, ale má též povinnosti vůči převodci. V první řadě má povinnost k zaplacení kupní ceny. Tudíž využití předkupního práva pro jiného není ve vlastním smyslu ani zcizením předkupního práva, ale ani postoupením pohledávky, nýbrž postoupením smlouvy – práv i povinností zároveň (§ 1895 odst. 1 občanského zákoníku). Postoupení smlouvy samozřejmě vyžaduje souhlas postoupené strany a zákon to i výslovně říká. Čili je třeba definitivně konstatovat jako odpověď na otázku položenou výše, že předkupník může využít předkupní právo pro třetího, pokud s tím převodce souhlasí, jinak ne. V podstatě se tím ale dostáváme metodologickou oklikou zpět k prostému závěru konstatovanému na úvod, kdy je totéž dovozováno už krátkým výkladem § 2142 občanského zákoníku zakazujícího zcizení předkupního práva. Využít předkupní právo ve prospěch jiného tedy jednostranně nelze.

6.2.2. Následky využití předkupního práva

Na úvod tohoto bodu opět vytkněme, že v mém chápání odpovídá využití předkupního práva již akceptace nabídky, nikoliv nutně až reálný výkup. Klást si otázku, co znamená využití předkupního práva, se tak zdá skoro nadbytečné. V této práci bylo již mnohokrát zmíněno, že dojde-li k přijetí nabídky u předkupního práva k nemovitým věcem, ocitají se strany quasi v situaci jako u smlouvy o smlouvě budoucí poté, kdy oprávněná strana vyzvala zavázanou k uzavření budoucí smlouvy. To, co poté nastane, je buď uspokojení předkupníka formou uzavření perfektní smlouvy o převodu nemovitosti v souladu s nabídkou a vkladu v případě nemovitostí zapisovaných do katastru nemovitostí, nebo naopak jeho neuspokojení, které se

²²² SVOBODA, Lukáš in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 117.

²²³ Srov. k tomu zrcadlově obráceně úvahy o dluhu z předkupního práva v kapitole 5.

rovná porušení předkupního práva (k tomu viz následující kapitolu). Převodce si nemůže vymínit, že v případě, že předkupník využije svého předkupního práva, tak raději nebude převádět vůbec nic. Na to (mimo jiné) cílí § 2146 občanského zákoníku. Jelikož však jsme na půdě soukromého práva, nic nebrání stranám, aby se nakonec všechny (tj. všechny tři) dohodly, a to nejlépe písemně, že po vzájemné shodě od převodu zcela upouštějí. Tím nebude mít nikdo žádný nárok proti nikomu. Tato možnost se opírá o § 1759, příp. o § 1981 občanského zákoníku.

Výše uvedené se ovšem týká zejména vztahu mezi převodcem a předkupníkem. Využití předkupního práva má kromě toho vliv ale i na vztah mezi převodcem a koupěchtivým. Tomuto vztahu se budeme nyní věnovat krátce podrobněji.

Zákonodárce pamatuje na vztah mezi převodcem a koupěchtivým v případě využití předkupního práva v § 2145 občanského zákoníku. Toto ustanovení má garantovat převodci, že nebude zavázán k převodu téže věci dvěma různými osobám, tedy jak předkupníkovi, tak i koupěchtivému.²²⁴ Nevyvratitelná domněnka (dle některých autorů fikce) ujednání rozvazovací podmínky se samozřejmě vztahuje na smlouvu mezi převodcem a koupěchtivým. Tudiž je převodce chráněn před případnými sankcemi za nedodržení smlouvy vůči koupěchtivému v případě, že bude muset převést věc předkupníkovi. Nicméně v praxi nebude patrně toto ustanovení aplikováno příliš často. Jak už bylo rozebíráno v pasážích této práce týkajících se okamžiku dospělosti předkupního práva, praxe tíhne k tomu vyřešit předkupní právo, aniž by došlo k uzavření závazné převodní smlouvy mezi převodcem a koupěchtivým. Pokud by k tomu však přesto došlo a pokud by nebylo sjednáno přímo ve smlouvě mezi převodcem a koupěchtivým, co se s ní stane v případě využití předkupního práva, pak se uplatní zákonná domněnka ujednání rozvazovací podmínky dle § 2145 občanského zákoníku. Vždy se uplatní u zákonných předkupních práv a též u předkupních práv zapsaných do katastru nemovitostí, protože v jejich případě je ipso facto splněna podmínka, že o nich koupěchtivý věděl, resp. musel vědět.²²⁵ Pouze v případě smluvního předkupního práva nezapsaného do katastru nemovitostí může nastat situace, kdy se toto ustanovení neuplatní. Proto dojde-li v takovém případě k uzavření smlouvy s koupěchtivým, je v zájmu převodce, aby bylo přímo v této smlouvě stanoveno, že tato smlouva zaniká v případě využití předkupního práva, nebo aby v ní alespoň byla výslovně zmíněna existence předkupního práva, neboť tím se smlouva samozřejmě též dostane ihned do režimu § 2145 občanského zákoníku.

²²⁴ To, že zákonodárce sledoval tímto ustanovením uvedený cíl, se zdá být zřejmé a v literatuře na tom panuje shoda. Někteří autoři ovšem vyjadřují závažné pochybnosti, zda byl tento záměr proveden zákonodárcem dobře. Viz např. BAUDYŠ, Petr. K realizaci předkupního práva u nemovitostí. *Právní rozhledy*. 2016, 9, s. 334.

²²⁵ U zákonných předkupních práv to vyplývá z obecné zásady neznalost zákona neomlouvá. V případě předkupních práv zapsaných do katastru nemovitostí to platí na základě § 980 odst. 1 občanského zákoníku, v němž je zakotvena zásada formální publicity katastru nemovitostí.

6.2.3. Kolize předkupních práv

Otázka kolize předkupních práv byla již zmíněna v bodě 6.1.2. této práce. Již tam jsem uvedl, že podle mého názoru je třeba nahlížet na problematiku kolize předkupních práv pokud možno prakticky a rozlišovat proto hypotetickou, tedy zdánlivou kolizi předkupních práv od skutečné kolize. Konstatoval jsem, že skutečná kolize jako problém vyžadující řešení nastává až tehdy, když je více předkupníků ochotno využít své předkupní právo k téže věci, nikoliv již tehdy, když pouze více takových práv existuje. Toto pojetí bude nyní rozvedeno do důsledků.

Předně je ale třeba ještě upřesnit, že kolize předkupních práv se liší od případu společného předkupního práva. Je třeba odlišit od sebe situaci, kdy je věc zatížena více předkupními právy ve prospěch různých předkupníků, a situaci, kdy se jedná o předkupní právo jedno, byť s více předkupníky. Je to obdobný případ, jako když je věc vícekrát pronajata (kolize), nebo je pronajata na základě jedné nájemní smlouvy více nájemcům (společný nájem). Zákon výslovně reguluje pouze situaci společného předkupního práva, a to v § 2141 občanského zákoníku. Toto ustanovení však nelze použít na kolizi. Jak bylo řečeno již v bodě 6.1.2. této práce, nezbývá než aplikovat při řešení kolize zejména teoretické postupy. Nicméně na druhou stranu není ani důvod zcela rezignovat na studium pozitivní právní úpravy, neboť její současný stav nabízí alespoň pro některé otázky výslovné řešení, pro ty zbývající zase nabízí alespoň analogii. Mým cílem tedy bude, aby se moje následující teoretické úvahy pohybovaly co možná nejvíce na půdorysu pozitivní právní úpravy.

Jakékoliv postupy řešící kolizi předkupních práv je třeba začít aplikovat až tehdy, když více předkupníků hodlá skutečně využít svého předkupního práva. Jinými slovy domnívám se, že je třeba od prvopočátku zavrhnout úvahy na téma, že kolize předkupních práv vede k tomu, že některé předkupní právo vůbec nevznikne či zanikne.²²⁶ Jednu a tutéž věc je možné zatížit teoreticky neomezeným počtem předkupních práv všeho druhu. Starší předkupní právo nikdy neznamená nemožnost zřízení nového. Takovou moc může mít pouze zákaz zatížení nebo výslovná zákonná úprava.²²⁷ Ani existence zákonného předkupního práva k věci neznemožňuje zřízení dalšího předkupního práva k téže věci smlouvou.²²⁸ Zřízení či vznik nového předkupního

²²⁶ Slovy Karla Eliáše: „Pokud někdo nějaké právo má, je třeba zákon vyložit tak, aby se oprávněné osobě jejího práva také dostalo.“ Karel Eliáš použil tato slova v článku obhajujícím širší aplikaci zákonného předkupního práva spoluvlastníků. Lze je ale vztáhnout na předkupní právo obecně. ELIÁŠ, Karel. Výklad § 140 odst. 1 ObčZ. *Právní rozhledy*. 2009, 15, s. 549. Podobně Petr Těgl hovoří o tom, že řešení kolize (smluvních) předkupních práv způsobem, že žádné z nich nevznikne, je řešení „extrémní a zbytečně násilné“, a proto jej nepovažuje za správné. TĚGL, Petr. O kolizi limitovaných věcných práv a způsobech jejího řešení (pokus o uvedení do problematiky). *Právní rozhledy*. 2016, 20, s. 696.

²²⁷ Srov. např. § 1241 občanského zákoníku v případě práva stavby. U předkupních práv absentuje taková úprava, alespoň tedy v občanském zákoníku.

²²⁸ Tento názor, tedy že zákonné předkupní právo není překážkou pro sjednání smluvního předkupního práva k téže věci, zastávala dokonce i socialistická judikatura – srov. rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové čj. 235/51

práva nikdy automaticky neznamená zánik starších. Ze všech těchto úvah pak vyplývá důležitý dílčí závěr, že nabídku je třeba vždy učinit všem aktuálním předkupníkům, aniž by se zkoumala kvalita jejich předkupních práv z hlediska případné kolize.²²⁹ To bylo ostatně výslovně uvedeno už v bodě 6.1.2. této práce.

Současně je třeba též odmítnout uplatnění tzv. principu redukce, podle nějž by se předkupníci o věc prostě podělili. To nedává ekonomicky smysl a i v literatuře lze nalézt výslovné odmítnutí takového přístupu.²³⁰ Výjimkou z toho je pouze případ výslovně upravený zákonem v případě zákonného předkupního práva dle § 1124 občanského zákoníku.

Pokud po učinění nabídek všem předkupníkům dojde ke skutečné kolizi různých předkupních práv, tj. k situaci, kdy alespoň dva z nich chtějí využít svého předkupního práva, nabízejí se k řešení následující úvahy:

Mezi jednotlivými druhy předkupních práv shledávají četní autoři určitou hierarchii. Při její aplikaci lze pak dospět k závěru, že předkupník oprávněný z nadřazeného předkupního práva má nárok na to, aby jeho předkupní právo bylo realizováno přednostně, a pokud dojde k jeho realizaci, předkupní právo podřízené se neuplatní. V literatuře převažuje názor, že v takovémto ryzím vztahu nadřazenosti jsou všechna zákonná předkupní práva proti všem předkupním právům smluvním (ať věcným, nebo obligacním).²³¹ Takový závěr se zdá být už na první pohled logický a hovoří pro něj konkrétně to, že zákonné předkupní právo odráží jistý veřejný zájem, který jistě zohledňoval zákonodárce, a proto lze skutečně říci, že zákonné předkupní právo je hodnotnější než předkupní právo smluvní. K tomuto pojetí se zákonodárce konec konců otevřeně hlásí i v pozitivní právní úpravě přinejmenším v § 284 odst. 2 insolvenčního zákona.²³² Dále je třeba říci, že jelikož neznalost zákona neomlouvá, pak vždy platí, že předkupník oprávněný z podřazeného smluvního předkupního práva určitě věděl o existenci nadřazeného zákonného předkupního práva (pokud je starší než jeho), resp. mu bylo známo, že může za konkrétních

citované in: ŠVESTKA, Jiří. Předkupní právo v československém občanském zákoníku. *Právník*. 1957, 8, s. 701, 710. Opačný názor viz např. in: SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: Nakladatelství Linde Praha, a.s., 2008, s. 60–61. Lze k tomu nicméně dodat, že v praxi asi jen málokdy přistoupí strany ke zřízení předkupního práva smlouvou k věci, na které už vážně předkupní právo zákonné.

²²⁹ Shodně viz SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 32.

²³⁰ TÉGL, Petr. O kolizi limitovaných věcných práv a způsobech jejího řešení (pokus o uvedení do problematiky). *Právní rozhledy*. 2016, 20, s. 696.

²³¹ Viz FIALA, Josef. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*. 1992, 10, s. 24. ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace I. *Ad notam*. 2006, 1, s. 6. Opačného názoru je však SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 35.

²³² § 284 odst. 2 insolvenčního zákona zní: „Zákonnými předkupními právy je insolvenční správce při zpeněžování majetkové podstaty vázán. Smluvními předkupními právy není insolvenční správce při zpeněžení majetkové podstaty vázán.“ Byť se takové pravidlo objevuje výslovně pouze v insolvenčním zákoně, nezdá se, že by mělo jít o speciální řešení vyžadované výlučně specifiky insolvenčního řízení. V duchu zásady jednotnosti právního řádu je tak třeba interpretovat toto zákonné vodítko, byť obsažené jen v dílčím a poněkud specifickém procesním předpisu, jako vyjádření obecné zásady, kterou zákonodárce ctí, resp. ctil by výslovně i na jiných místech právního řádu, kde se to nabízí, kdyby na tuto otázku výslovně pamatoval.

podmínek vzniknout (pokud je starší smluvní předkupní právo a současně již existovala příslušná zákonná úprava v době jeho vzniku).²³³ Shrňme tedy výslovně pro jednoznačnost první dílčí závěr, že zákonné předkupní právo má v případě kolize přednost před smluvním, a to dokonce tak, že mladší zákonné předkupní právo bude mít přednost i před starším smluvním předkupním právem, byť třeba i věcným.²³⁴

Z hlediska možné hierarchie se dále nabízí nadřazenost věcného předkupního práva smluvního nad obligačním předkupním právem smluvním, a to opět nezávisle na době jejich vzniku. Podle mého názoru má i takováto přednost své logické opodstatnění a měla by být uplatňována.²³⁵ Zejména je tomu tak u nemovitých věcí zapisovaných do katastru nemovitostí, neboť věcné předkupní právo k takové věci je zapsáno v katastru, takže ohledně něj platí, že je automaticky známé všem.²³⁶ Nicméně je faktem, že ani to samo o sobě neodůvodňuje, proč by mělo mít mladší smluvní předkupní právo věcné přednost před starším smluvním předkupním právem obligačním. Přesto lze zdůvodnit i takovýto závěr. Je zřejmé, že smluvní předkupní právo věcné je coby právo působící ze zákona erga omnes silnější než obligační, přičemž objektivně není překážek, aby si jakýkoliv předkupník sjednal předkupní právo ve formě věcného práva. Tudíž sjedná-li si předkupník pouze obligační předkupní právo, není nespravedlivé fakticky ho sankcionovat za to, že si sjednal předkupní právo ve slabší formě, neboť si mohl sjednat právo silnější.²³⁷ Kromě toho má předkupník z věcného předkupního práva objektivně silnější nástroje k tomu, aby své předkupní právo prosadil v případě porušení, a tím si eventuálně vynutil přednost *via facti*, tj. úspěšnou žalobou i proti předkupníkovi z obligačního předkupního práva, který bude mít vůči němu fakticky postavení koupěchtivého a vůči němuž tak bude moci předkupník oprávněný z věcného předkupního práva vždy směřovat retraktní nárok.²³⁸ Z těchto důvodů jsem toho názoru, že smluvní předkupní právo věcné má mít v případě kolize rovnou přednost před obligačním, neboť se tím ušetří jeden zbytečný spor navíc.²³⁹

²³³ Odhlédněme od varianty, kdy zákonné předkupní právo vzniklo tak, že bylo teprve do právního řádu zavedeno. I v takovém případě však bude mít zřejmě přednost, i když jsou pro to slabší argumenty.

²³⁴ Shodně SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: Nakladatelství Linde Praha, a.s., 2008, s. 61.

²³⁵ Shodně v nejobecnější rovině TĚGL, Petr. O kolizi limitovaných věcných práv a způsobech jejího řešení (pokus o uvedení do problematiky). *Právní rozhledy*. 2016, 20, s. 690.

²³⁶ Viz zásadu formální publicity zapsaných práv dle § 980 odst. 1 občanského zákoníku.

²³⁷ Lze tak doporučit, aby si předkupník v případě pouhého obligačního předkupního práva sjednal s vlastníkem věci alespoň výslovnou záruku, že v době jeho zřízení neexistuje žádné jiné předkupní právo, a ideálně též závazek, že vlastník nezřídí k věci žádné další smluvní předkupní právo obligační ani věcné v budoucnu. Porušení této záruky, resp. závazku, je vhodné přímo ve smlouvě pokrýt konkrétní sankcí (např. smluvní pokutou).

²³⁸ Shodně SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: Nakladatelství Linde Praha, a.s., 2008, s. 59.

²³⁹ Doplňme, že zásadu priority zapsaného práva před nezapsaným v § 981 občanského zákoníku tu nelze použít přímo, protože ji zákonodárce zakotvil výslovně jen ve vztahu k věcným právům. Nicméně uvedený závěr lze opřít o toto ustanovení alespoň na základě analogie. Tímto argumentem lze rovněž odůvodnit přednost smluvního předkupního práva věcného i před takovým smluvním předkupním právem obligačním, v jehož případě byl ujednan retrakt.

Domnívám se také, že tento závěr nevede k riziku obcházení obligačních předkupních práv účelovým sjednáním věcného předkupního práva, a to s ohledem na zásadu vytyčenou v úvodu tohoto bodu, že kolize nehraje roli už v momentě paralelní existence více předkupních práv, ale až v případě jejich využití. Fingovat využití předkupního práva je v podstatě nemožné. Pokud by nenásledoval po přijetí nabídky výkup, nastává situace, jako by věcné předkupní právo nikdy využito nebylo, a tudíž přichází ke slovu opět předkupník oprávněný z obligačního předkupního práva (kolize odpadá).

Z hlediska vyřešení kolize smluvních předkupních práv je dále třeba poukázat na možnost jejího preventivního řešení skrze výslovné ujednání ve smlouvě o zřízení později zřizovaného předkupního práva. Může být, že vlastník věci pamatoval na to, aby při zřizování druhého a příp. dalšího smluvního předkupního práva byl výslovně vyřešen jeho vztah k dřívějším předkupním právům. Jako akceptovatelné řešení se zde jeví výslovné ujednání o tom, že starší práva mají přednost před nově zřizovaným. Opačné ujednání nelze ujednat bez staršího předkupníka proti jeho vůli, resp. bez jeho souhlasu, neboť by se jednalo o smlouvu v neprospěch třetího.

Konečně je ovšem třeba vyřešit otázku, co se stane, když se spolu střetne více předkupních práv, která si jsou hierarchicky rovnocenná. Až v takovém případě je podle mého názoru na místě aplikovat další pravidla. Prvním, které se nabízí, je pravidlo pořadí dle doby vzniku. To lze dovodit přímo ze zákona v případě, že koliduje více smluvních předkupních práv věcných k nemovitostem zapisovaným do katastru nemovitostí (§ 982 odst. 1 občanského zákoníku).²⁴⁰ Uplatní se to i v případě smluvních předkupních práv věcných k nemovitostem nezapisovaným do katastru nemovitostí.²⁴¹ Naproti tomu však pro vícero kolidujících předkupních práv obligačních nelze užít totéž pravidlo, neboť pro to není dostatečná normativní opora.²⁴² V případě obligačních předkupních práv se nabízí analogie dle § 1763 občanského

²⁴⁰ Tégel uvádí: „Zákon při formulaci pravidel o pořadí zásadně nerozlišuje, zda již ke kolizi více práv skutečně došlo, či zda je určitý střet jednotlivých práv jen potenciálně možný (teoretická kolize). Pravidla o pořadí se proto aplikují již od okamžiku vzniku toho kterého práva (těch kterých práv).“ TÉGL, Petr. O kolizi limitovaných věcných práv a způsobech jejího řešení (pokus o uvedení do problematiky). *Právní rozhledy*. 2016, 20, s. 692. Já se nicméně domnívám, že i přesto platí, že „teoretická kolize“ se v případě předkupních práv zkrátka a dobře nijak neprojeví a že je nesmysl kvůli ní nečinit nabídku všem předkupníkům na základě samoučelného argumentu, že se mají pravidla § 982 o. z. aplikovat již od počátku vzniku předkupních práv věcných. Pravidlo pořadí se tedy podle mého uplatní skutečně až následně v případě vícečetného využití předkupních práv věcných. Není mi zcela zřejmé, zda Tégel směřuje svými obecnými úvahami skutečně k jinému konkrétnímu výsledku či nikoliv.

²⁴¹ Dle Petra Téglá platí pravidlo pořadí podle doby vzniku jako obecná zásada pro všechna věcná práva. Dovojuje to jako obecnou zásadu vyplývající mlčky ze zákona, zatímco výslovná zákonná úprava je už jen její modifikací. Tento teoretický názor akceptuji, tudíž z toho vyplývá závěr, že se pravidlo pořadí aplikuje i u věcných práv zřízených k věcem, které nepodléhají zápisu do katastru. TÉGL, Petr. O kolizi limitovaných věcných práv a způsobech jejího řešení (pokus o uvedení do problematiky). *Právní rozhledy*. 2016, 20, s. 692.

²⁴² Shodný závěr činí Petr Tégel ohledně nemožnosti aplikovat ustanovení o kolizi věcných práv na obligační práva: „Analogická aplikace ustanovení o limitovaných věcných právech je proto vyloučena, neboť nejde o obdobné

zákoníku. Podle ní by mělo přednost to smluvní předkupní právo obligační, které bylo jako první předkupníkem využito, což je i závěr obsahující jistou logiku. Lidově řečeno u obligačních předkupních práv platí, že kdo dřív přijde, ten dřív mele. Jde tedy o pořadí nikoliv podle doby vzniku, ale podle doby využití.²⁴³ Jde do značné míry o projev zásady, že práva náležejí bdělým. Dalšími alternativami, které by bylo možné dovodit na základě obecných teoretických úvah, by mohl být ještě los či možnost licitace mezi předkupníky. Los však nenajde uplatnění proto, protože lze pro obligační předkupní právo zvolit jiné alternativy na základě analogie legis (los by představoval naproti tomu analogii iuris) a licitace se kromě toho navíc také podstatně vymyká základnímu smyslu a účelu, resp. charakteristické povaze předkupního práva. Suspendovala by totiž výslovné zákonné pravidlo, že se převod mezi vlastníkem a předkupníkem uskuteční za týchž podmínek, jaké nabídl koupěchtivý.

Velice zajímavou otázkou je pak řešení vzájemné kolize mezi více zákonnými předkupními právy. Podstatnou výchozí úvahou je tu to, že zákonná předkupní práva mají dle jednoznačného závěru judikatury i nauky (viz kapitolu 2.) povahu věcných práv. Tuto premisu je pak třeba propojit s dalším teoretickým závěrem zastávaným naukou. Dle Petra Tégl a dalších autorů platí pravidlo pořadí podle doby vzniku jako obecná zásada pro všechna věcná práva.²⁴⁴ Propojíme-li obě tyto teoretické premisy, pak závěrem je, že i u kolidujících zákonných předkupních práv má přednost předkupní právo, které vzniklo dříve. S tím se ztotožňuji, ovšem s výhradou, že se tím neprolamuje nadřazenost zákonných předkupních práv nad smluvními předkupními právy, a tedy i přednost pozdějšího zákonného předkupního práva před dřívějším smluvním předkupním právem, byť i věcným.²⁴⁵ V případě kolize dvou zákonných předkupních

případy, nýbrž o situace zcela protichůdné (...).“ Tentýž autor také tvrdí, že výchozí zákonnou zásadou, jakkoliv neupravenou výslovně, je princip, že limitovaná věcná práva mají vůči sobě pořadí s ohledem na okamžik svého vzniku. Netvrdí však už, že by tento princip bylo možné dovodit i pro jiná než jen limitovaná věcná práva, tedy zejména nikoliv pro práva obligační. TÉGL, Petr. O kolizi limitovaných věcných práv a způsobech jejího řešení (pokus o uvedení do problematiky). *Právní rozhledy*. 2016, 20, s. 689.

²⁴³ S takovýmto možným řešením kolize předkupních práv mimochodem výslovně počítá Petr Tégl, i když nikoliv u obligačních předkupních práv, ale u smluvních předkupních práv věcných. Tégl se patrně domnívá, že u nich nelze aplikovat princip pořadí, k čemuž však nevidím důvod. Jeho úvaha nicméně podporuje můj závěr alespoň potud, že princip přednosti dříve využitého (dle Tégl konkrétně „vykonaného“) předkupního práva je teoreticky přípustný. Srov. TÉGL, Petr. O kolizi limitovaných věcných práv a způsobech jejího řešení (pokus o uvedení do problematiky). *Právní rozhledy*. 2016, 20, s. 697.

²⁴⁴ „Pořadí je bezprostředním následkem vzniku toho kterého věcného práva. Přitom zásadně nerozhoduje, na základě jakého titulu jednotlivá práva vznikla – zda na základě smlouvy (zde opět nerozhoduje, zda právo vzniklo již účinností smlouvy, nebo např. odevzdáním věci), právní mocí rozhodnutí orgánu veřejné moci, přímo ex lege apod.“ TÉGL, Petr. O kolizi limitovaných věcných práv a způsobech jejího řešení (pokus o uvedení do problematiky). *Právní rozhledy*. 2016, 20, s. 693.

²⁴⁵ Petr Tégl uvádí v závěru svého článku, že řešení kolize věcných práv založených zákonem navzájem či věcných práv založených smlouvou a zákonem může být postaveno na jiných principech než na principu pořadí a principu redukce, o nichž hovoří ve svém článku. Takovýmto jiným principem, jehož existenci Tégl připouští, by mohl být bez pochyby právě i princip hierarchie nastíněný zde. Srov. TÉGL, Petr. O kolizi limitovaných věcných práv a způsobech jejího řešení (pokus o uvedení do problematiky). *Právní rozhledy*. 2016, 20, s. 697.

práv bude mít tedy přednost to předkupní právo, v jehož konkrétním případě došlo dříve k naplnění zákonem předpokládaných předpokladů pro jeho vznik (s tím, že od té doby nepřetržitě trvá). Vznikla-li kolidující zákonná předkupní práva v tentýž okamžik, přednost by mělo dostat to z nich, které bylo jako první využité („kdo dřív přijde, ten dřív mele“, jak to bylo uvedeno už výše u kolize více smluvních předkupních práv obligacních). Irelevantní bude naopak doba nabytí účinnosti právního předpisu sama o sobě, s níž operuje v tomto případě např. Markéta Surgová dovolávajíc se aplikační zásady *lex posterior derogat priori*.²⁴⁶ Mimochodem zrovna tak nejsou dostatečné argumenty pro přednost zákonného předkupního práva svědčícího státu před zákonným předkupním právem ve prospěch soukromé osoby, i když podle smyslu a účelu zákonných předkupních práv by se to nabízelo. Veřejný zájem bude vždy nejsilnější právě v případě zákonného předkupního práva státu. Nicméně podle mého názoru to samo o sobě neobstojí. Zákodárce by musel stanovit ještě dodatečně výslovně, že má předkupní právo ve prospěch státu přednost před zákonnými předkupními právy jiných osob.²⁴⁷

Je nicméně třeba dodat, že jev kolize předkupních práv se zdá být v praxi pouze zřídkavý. Tím spíše, pokud akceptujeme základní východisko, zastávané nejen v této práci, že kolize nastává až vícečetným využitím paralelních předkupních práv, nikoliv již jejich pouhou existencí. Takto bychom také mohli navrhnout bližší terminologické rozlišení. O souběh (konkurenci) předkupních práv se jedná již ve fázi jejich vzniku a existence, zatímco o jejich střet (kolizi) až v případě jejich využití. Přitom až teprve kolize vyžaduje zvláštní řešení, neboť konkurence sama o sobě ještě neznamená, že vznikne problém. Konkuruující si předkupní práva nemusejí být vůbec využita a za takové situace je jejich konkurence právně bezvýznamná. Domnívám se, že obdobné terminologické vymezení rezonuje i v článku Petra Tégl na téma kolize limitovaných věcných práv.²⁴⁸ Tégl však chápe kolizi úžeji, když říká, že je pojmově vyloučena v případě obligacních práv. Jde nicméně podle všeho jen o jistou hru se slovy, takže lze jednoduše uzavřít, že já chápu kolizi v této práci šířeji než Tégl ve svém zmiňovaném článku, což však nemá vliv na platnost mých závěrů, které byly prezentovány výše. V konkrétních dílčích závěrech se totiž oba shodujeme.

Shrňme tedy konečně výše učiněné závěry ohledně řešení skutečné kolize předkupních práv k nemovitým věcem. Aplikují se dvě pravidla: pravidlo hierarchie a pravidlo pořadí. Pravidlo hierarchie stanoví, že zákonné předkupní právo má přednost před smluvním

²⁴⁶ SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: Nakladatelství Linde Praha, a.s., 2008, s. 62.

²⁴⁷ Srov. pro zajímavost § 380 odst. 1 občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. (středního kodexu): „*Předkupní právo socialistické právnické osoby předchází všechna ostatní předkupní práva.*“

²⁴⁸ TÉGL, Petr. O kolizi limitovaných věcných práv a způsobech jejího řešení (pokus o uvedení do problematiky). *Právní rozhledy*. 2016, 20, s. 690.

předkupním právem a smluvní předkupní právo věcné před smluvním předkupním právem obligačním. Vyřeší-li se kolize aplikací tohoto pravidla, není pak už třeba zkoumat časové pořadí. Pouze tehdy, zbydou-li i po aplikaci pravidla hierarchie nadále kolidující předkupní práva, uplatní se mezi nimi pravidlo pořadí. V případě zákonných předkupních práv se uplatní pravidlo pořadí podle okamžiku jejich vzniku v konkrétním případě ex lege (nikoliv tedy dle účinnosti právních předpisů). Pokud bude vznik těchto předkupních práv spadat v jeden okamžik (např. dvě zákonná předkupní práva dle téhož předpisu), vítězí ten předkupník, který nejrychleji využije svého předkupního práva, tj. jako první řádně akceptuje nabídku, kterou následně také stvrdí včasnou a řádnou výplatou (pořadí dle okamžiku využití předkupního práva). V případě smluvních předkupních práv věcných k nemovitým věcem zapsaným do katastru nemovitostí se uplatní pravidlo pořadí podle okamžiku účinků vkladu předkupního práva do katastru nemovitostí (tedy okamžik podání návrhu na vklad). V případě smluvních předkupních práv věcných k nemovitým věcem nezapsaným do katastru nemovitostí se uplatní pravidlo pořadí podle okamžiku jejich vzniku účinností smlouvy. V případě smluvních předkupních práv obligačních vítězí ten předkupník, který nejrychleji využije svého předkupního práva, tj. jako první řádně akceptuje nabídku, kterou následně také stvrdí včasnou a řádnou výplatou (pořadí dle okamžiku využití předkupního práva).

Zbývá ještě vyřešit závěrem otázku odpovědnosti převodce za to, že z důvodu kolize neuspokojil některého z předkupníků, který rovněž přijal nabídku, resp. chtěl využít svého předkupního práva, ovšem jiný předkupník měl před ním přednost. To by mělo být podle mého názoru posuzováno zvláště vzhledem k okolnostem každého jednotlivého případu. Takováto situace sama o sobě bez dalšího nezakládá neuspokojenému předkupníkovi nárok na náhradu škody či jiné sankce, a to už z toho důvodu, že zákonodárce obecně inklinuje k tomu, že pořadí, resp. přednost vzájemně kolidujících práv je něco běžného (srov. např. čtená ustanovení občanského zákoníku citovaná v tomto bodu). Navíc vznik kolize práv a její výsledek závisí více méně na náhodě, resp. na vůli předkupníků, kterou vlastník neovlivňuje. Jeho odpovědnost by tak bylo možno dovodit jen v extrémních případech. Například tehdy, kdyby nepravdivě zaručil neuspokojenému předkupníkovi, že věc není zatížena jiným předkupním právem, o kterém se adresát této záruky nemohl jinak dozvědět, nebo kdyby porušil svůj výslovný smluvní závazek vůči němu nezřídit k věci později další smluvní předkupní právo.

6.3. Odmítnutí nabídky

Z důvodu logické celistvosti této práce je třeba se po podkapitole o přijetí nabídky věnovat též eventualitě jejího odmítnutí. Pravdou ovšem je, že jde o problematiku, která již byla

v podstatě vyřešena v předchozí kapitole 5. Odmítnutí nabídky lze totiž svojí podstatou postavit na roveň vzdání se využití předkupního práva v konkrétním případě (výše přesněji označeno jako prominutí dluhu z předkupního práva). Pokud jde o formu odmítnutí, nemusí být nutně písemná. Na odmítnutí nabídky je totiž třeba z logiky věci klást stejné formální nároky jako na její přijetí. Postačí proto např. prostý e-mail. Rovněž by stačilo i odmítnutí nabídky v ústní formě, je však třeba poukázat na jeho obtížnou prokazatelnost v případě sporu. Rovněž z těch samých důvodů, jaké jsou rozvedeny již v předchozí kapitole, je třeba konstatovat, že již jednou vyslovené odmítnutí nabídky nelze vzít zpět. Zde lze navíc poukázat i na normativní oporu pro tento závěr v § 1739 odst. 1 občanského zákoníku.

7. Porušení předkupního práva a jeho následky

Následující kapitolu považuji za stěžejní část celé této práce. Jejím předmětem je porušení předkupního práva a zejména jeho následky. Stejně stěžejním bude pak i obsah následující kapitoly rozebírající tutéž problematiku z hlediska aplikace v civilním procesu.

7.1. Porušení předkupního práva

Než přikročíme k rozboru relevantní právní úpravy, z níž lze dovodit následky porušení předkupního práva, bude vhodné nejprve zrekapitulovat, jaké všechny podoby vůbec může samotné porušení předkupního práva mít. Při bližším pohledu totiž zjistíme, že jde o velmi širokou a variabilní paletu konkrétních situací. Ještě jinak řečeno, výčet možných konkrétních protiprávních jednání či opomenutí je dlouhý. Jejich systematickou právní úpravu bychom však v právních předpisech hledali marně. Proto je třeba nastínit systematickou právní úpravu ještě před vlastním rozбором konkrétních norem. Přitom je třeba předeslat, že v té či oné formě byl každý možný případ porušení předkupního práva již v této práci v příslušných kapitolách zmíněn.

Postupujme chronologicky. V zájmu logické čistoty postupu nejprve shrňme, co všechno je třeba k tomu, aby předkupní právo bylo zcela respektováno. Ujasníme-li si totiž všechny aspekty, které musí být splněny, připravíme si tak i vhodnou systematickou úpravu všech možných případů porušení předkupního práva. Nuže řádné dodržení předkupního práva tedy vyžaduje:

1. učinění nabídky předkupníkovi
2. vážně myšlené
3. osobou povinnou (a tudíž i oprávněnou) k jejímu učinění
4. včas
5. řádně, a to
 - a) po stránce obsahové i
 - b) po stránce formální,
6. umožnění předkupníkovi nabídku využít a
7. převod předmětu předkupního práva předkupníkovi v případě, že své předkupní právo uplatnil.

Nyní už přikročíme zrcadlově obráceným postupem k výčtu jednotlivých skutkových podstat porušení předkupního práva. Předkupní právo (k nemovitým věcem i každé jiné) může být tedy porušeno v první řadě opomenutím nabídky. K tomu dochází v momentě, kdy dojde k uzavření převodní smlouvy mezi převodcem a koupěchtivým a kdy ani jeden z nich nejpozději neprodleně poté neučiní nabídku předkupníkovi. Za zvláštní případ porušení předkupního práva je však třeba považovat i nabídku sice včas učiněnou, ale jen na oko (za účelem přimět

předkupníka ke koupi), příp. učiněnou jinak nepoctivě. Typicky je tak porušením předkupního práva například to, pokud převodce hodlá zcizit více věcí, z nichž jen některá je zatížena předkupním právem, a cena této zatížené věci je nadhodnocena vzhledem ke zbytku. Porušením předkupního práva je i nabídka učiněná včas, ale nikoliv osobou k tomu oprávněnou (srov. bod 6.1.2.). Dále je porušením předkupního práva i nabídka učiněná včas, ale nikoliv se všemi obsahovými náležitostmi. I když jak konstatovala prvorepubliková judikatura citovaná v bodě 6.1.3., tuto vadu nabídky mohlo zhojit chování předkupníka. Speciálně v případě předkupního práva k nemovitým věcem je porušením předkupního práva i nabídka učiněná včas i obsahově řádně, ale v jiné než písemné formě (srov. bod 6.1.4.). Dále je možné porušit předkupní právo i poté, co byla nabídka učiněna řádně a včas, a to tím, že se předkupníkovi neumožní ji řádně využít. Porušením předkupního práva v tomto smyslu může být konkrétně například učinění nabídky, v níž se stanoví předkupníkovi nepřiměřeně krátká lhůta k její akceptaci (srov. bod 6.2.1.). Rovněž se předkupní právo v tomto smyslu poruší, pokud povinný z předkupního práva akceptaci učiněné nabídky zhatí, či dokonce zamlčí (srov. k tomu bezformálnost přijetí nabídky výše rovněž v bodě 6.2.1.), případně pokud jednoduše neposkytne součinnost k samotné realizaci převodu (provedení vkladu do katastru nemovitostí).

Přitom je třeba zdůraznit, že všechny výše uvedené podmínky dodržení předkupního práva musejí být spojeny kumulativně. Již jen nesplnění jediné z nich znamená, že předkupní právo bylo porušeno. Jedna každá z výše uvedených skutkových podstat porušení předkupního práva tak stačí sama o sobě k vyvolání dále rozebíraných negativních následků. Zjistíme-li tak v konkrétním případě postupnou analýzou nesplnění jen jediného kroku, není zkoumání dalších kroků už pro závěr o porušení nebo dodržení předkupního práva relevantní. Výjimkou je ovšem to, když dojde navzdory formálnímu porušení předkupního práva nakonec skutečně k dobrovolnému převodu věci na předkupníka. Tato situace totiž samozřejmě zhojí jakékoliv nedodržení formálního postupu, neboť se z podstaty věci nedá už hovořit o porušení předkupního práva. Celou výše uvedenou systematiku porušení předkupního práva lze tudíž znázornit i graficky takto:

Nabídka							Převod uskutečněn	PŘEDKUPNÍ PRÁVO
účinná	vázně	správnou osobou	včas	řádně		předkupník měl možnost ji využít		
				obsah	forma			
NE	0	0	0	0	0	0	NE	PORUŠENO
ANO	NE	nepodstatné	nepodstatné	nepodstatné	nepodstatné	nepodstatné	NE	PORUŠENO
ANO	ANO	NE	nepodstatné	nepodstatné	nepodstatné	nepodstatné	NE	PORUŠENO
ANO	ANO	ANO	NE	nepodstatné	nepodstatné	nepodstatné	NE	PORUŠENO
ANO	ANO	ANO	ANO	NE	nepodstatné	nepodstatné	NE	PORUŠENO
ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	nepodstatné	NE	PORUŠENO
ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	NE	PORUŠENO
ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	PORUŠENO
ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE kvůli předkupníku	DODRŽENO
nepodstatné	nepodstatné	nepodstatné	nepodstatné	nepodstatné	nepodstatné	nepodstatné	ANO	DODRŽENO

Výše nastíněná systematika nám poskytuje vodítko (ve spojení s obsahem všech předcházejících kapitol), abychom v každém konkrétním případě mohli určit, zda bylo předkupní právo dodrženo, nebo porušeno. Tím jsme ovšem jen v půli cesty ke zodpovězení otázky, kterou si klade tato kapitola. Zbývá totiž ještě rozebrat, jaké následky má to, když zjistíme, že předkupní právo bylo porušeno.

7.2. Následky porušení

7.2.1. Náhrada škody

Opět postupujeme od obecného k zvláštnímu. Zjištěním „porušeno“ dospíváme zejména k obecnému závěru, že došlo k porušení právní povinnosti. V případě smluvního předkupního práva jde o porušení smluvní povinnosti. V případě zákonného předkupního práva jde o porušení povinnosti zákonné. Pokud tím současně vznikla škoda (újma na jmění), zakládá už to samo o sobě povinnost škůdce k náhradě škody dle § 2913, resp. § 2910 občanského zákoníku. Škůdce zde bude převodce, neboť jeho stíhá povinnost učinit nabídku, a tím pádem i zajistit její perfektnost (tj. splnit všechny aspekty uvedené výše). Na to nemá vliv závěr uvedený v bodě 6.1.2., že nabídku smí učinit platně i koupěchtivý. Ten sice může předložit předkupníkovi právně účinnou nabídku, ale nemusí, čili nikdy nebude odpovídat předkupníkovi za škodu vzniklou porušením předkupního práva. Nanejvýš může sekundárně odpovídat převodci, pokud se zavázal vůči němu, že nabídku vyřídí. Škoda, za kterou by takto odpovídal koupěchtivý převodce, by byla přesně tatáž, kterou musel nahradit převodce předkupníkovi. Příslušným zákonným ustanovením, zakládajícím nárok, by zde byl § 2913 občanského zákoníku.

Zatímco odpovědnost převodce za škodu dle § 2913 občanského zákoníku (porušení smlouvy) je objektivní,²⁴⁹ dle § 2910 občanského zákoníku (porušení zákona) se jedná o subjektivní odpovědnost, neboť zákon výslovně vyžaduje, aby škůdce porušil svoji povinnost „*vlastním zaviněním*“. Důležité pro případ eventuálního sporu z porušení zákonného předkupního práva ovšem každopádně je, že zavinění škůdce, tj. převodce, se na základě § 2911 občanského zákoníku presumuje. V případě sporu tak sice musí předkupník dokázat, že došlo k porušení jeho předkupního práva, že mu tím vznikla konkrétní škoda a že je mezi porušením předkupního práva a touto škodou příčinná souvislost. Avšak zavinění převodce nemusí předkupník dokazovat. Naopak je na převodci, aby příp. sám tvrdil a dokazoval okolnosti, které odůvodňují závěr, že porušení předkupního práva nezavinil. De facto stejně bude ovšem podle mě vypadat procesní situace i u porušení smluvního předkupního práva. Rozdíl bude spočívat jen v tom, že žalovaný převodce se nebude snažit exkulpat, nýbrž liberovat na základě § 2913 odst. 2 občanského zákoníku. Skutkově však asi budou v obou případech argumenty stejné. Ani v jednom případě přitom nebude zásadně stačit argument, že se případně převodce s koupěchtivým dohodl o tom, že koupěchtivý sám učiní nabídku předkupníkovi, a to s ohledem na § 2914 občanského zákoníku o pomocníkovi. Podle něj by byl koupěchtivý v takovém případě pomocníkem převodce, který za jednání koupěchtivého odpovídá stejně, jako by jednal (příp. jednání opomenul) převodce sám.

Bude-li chtít předkupník uplatňovat jakýkoliv nárok na náhradu škody proti převodci z titulu porušení jakéhokoliv předkupního práva, bude pro něj nicméně v praxi pravděpodobně nejobtížnější vůbec věrohodně prokázat nějakou škodu. Závazek z předkupního práva totiž nepatří mezi ty právní povinnosti, jejichž porušení by s sebou typicky již samo o sobě přinášelo negativní hospodářský důsledek ve smyslu škody, tj. zmenšení majetku, ušlého zisku nebo vzniku dluhu (srov. § 2952 občanského zákoníku). Musela by k tomu přistoupit ještě nějaká další okolnost. Namátkou lze jmenovat následující konkrétní případ vzniku škody v důsledku porušení předkupního práva: Řekněme, že daná nemovitost je pronajímána. Jestliže je předkupník opomenut a teprve posléze se musí domáhat svého předkupního práva, vznikla mu škoda ve formě ušlého zisku ve výši ušlého nájemného (samozřejmě po odečtení nákladů) v rozsahu, který připadá na dobu od okamžiku, kdy by nemovitou věc nabyt při respektování předkupního práva, do doby, kdy se toho fakticky domůže. Domnívám se však, že aby mohl mít tento konkrétní nárok na náhradu škody úspěch, je *conditio sine qua non*, že se opomenutý předkupník skutečně

²⁴⁹ BEZOUŠKA, Petr in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 1566.

domáhá realizace svého předkupního práva – pokud to lze²⁵⁰ – nebo že jeho předkupní právo již bylo realizováno, ale opožděně (např. koupěchtivý si nechal říct po dobrém, a nakonec dobrovolně převedl věc předkupníkovi). Uplatňovat nárok na náhradu škody zcela samostatně by mohlo být posouzeno jako domáhání se náhrady jen teoretické škody, resp. dokonce možná jako zneužívání práva, což je nepřípustné.²⁵¹

Sluší se k tomu ještě poznamenat, že obecný zákoník občanský obsahoval na rozdíl od dnešního občanského zákoníku úpravu, která podle všeho výrazně usnadňovala uplatnění nároku na náhradu škody i tehdy, kdy nebyla nasnadě takřikajíc hmatatelná škoda. Šlo o normu obsaženou v § 1324 o. z. o., na jejímž základě bylo možné požadovat i „*plné zadostiučinění*“ místo pouhého „*vlastního odškodnění*“. Díky tomu byl tehdy nárok na náhradu škody z porušení předkupního práva zřejmě lépe prosaditelný.²⁵²

Nárok na náhradu škody se promlčuje v obecné tříleté subjektivní promlčecí lhůtě, která je však omezena objektivní lhůtou 10letou, resp. případně 15letou (§ 629 odst. 1 a § 636 občanského zákoníku). Počátkem běhu subjektivní promlčecí lhůty bude okamžik, kdy se předkupník dozví o porušení předkupního práva a současně bude mít i vědomost o škodě (§ 619 a § 620 odst. 1 občanského zákoníku). Objektivní lhůta běží ode dne vzniku škody. Zde je třeba vyzdvihnout, že porušení předkupního práva nastává již v momentě nesplnění nabídkové povinnosti, čili počítá se od účinnosti (tedy zpravidla od uzavření) převodní smlouvy s koupěchtivým, nikoliv až od uskutečnění převodu na koupěchtivého vkladem do katastru nemovitostí.

7.2.2. Retrakt vůči nabyvateli (koupěchtivému) a přímý nárok na uzavření smlouvy proti převodci

Typickým následkem porušení předkupního práva k nemovité věci je speciální sankce v podobě povinnosti uspokojit předkupníka dodatečně v naturální formě tak, že mu nabyvatel převede předmět předkupního práva. Jedná se v historické terminologii o tzv. právo retraktu neboli ssutí (srov. podkapitulu 1.3.). Tento nárok zakládá předkupníkovi § 2144 odst. 1 občanského zákoníku. K porušení předkupního práva nicméně vede už uzavření převodní smlouvy při opomenutí nabídky. Smlouva sama ale ještě nestačí k tomu, aby nemovitou věc

²⁵⁰ Tzn. předkupník uplatňuje též svůj nárok na nahrazení projevu vůle vůči koupěchtivému nebo samotnému převodci, pokud takový nárok má. Srov. následující bod této podkapitoly a následující kapitoly.

²⁵¹ BEZOUŠKA, Petr in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 1698.

²⁵² KUBEŠ, Vladimír in: ROUČEK, František ed. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl čtvrtý, (§§ 859 až 1089.). Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998, s. 826. V našem současném občanském zákoníku by snad bylo možné aplikovat obdobně § 2955.

nabyl koupěchtivý.²⁵³ Proto k realizaci nároku předkupníka dle § 2144 odst. 1 občanského zákoníku logicky nestačí jen porušení předkupního práva samo, ale ještě jeho dovršení skutečným převodem nemovité věci, tj. vkladem vlastnického práva koupěchtivého do katastru nemovitostí (necháme-li stranou nemovité věci nezapisované do katastru nemovitostí).

Je tedy třeba konstatovat závěr, že aby se předkupník mohl domáhat svého nároku podle § 2144 odst. 1 občanského zákoníku, je třeba nejen porušení jeho předkupního práva ve smyslu výše uvedené systematiky, ale navíc se k němu musí připojit ještě skutečnost, že vlastnické právo k předmětu předkupního práva bylo skutečně již převedeno na koupěchtivého.²⁵⁴ To je rozdíl oproti nároku předkupníka vůči převodci na náhradu škody, k jehož vzniku (kromě vzniku škody jako takové) postačí už jen porušení předkupního práva uzavřením převodní smlouvy bez učinění řádné nabídky předkupníkovi. Oba nároky lze samozřejmě uplatnit i souběžně,²⁵⁵ ovšem podle mého názoru ve dvou různých řízeních, neboť žalovaný bude pokaždé jiný.

Tento nárok, který budeme dále pro zjednodušení označovat jako retraktní nárok či jednoduše retracts, se však obvykle uplatní jen u smluvního předkupního práva věcného a u zákonných předkupních práv. K tomu srov. závěr formulovaný již v kapitole 1., že zákonné předkupní právo je třeba považovat za věcné, resp. že má zde zmiňovanou vlastnost smluvního předkupního práva věcného. Jelikož § 2144 odst. 1 občanského zákoníku ve své hypotéze výslovně zmiňuje věcnou povahu předkupního práva, tak v případě pouhého obligačního předkupního práva se toto ustanovení neaplikuje. V literatuře i judikatuře se na základě toho často činí plošný závěr, že předkupníkovi zbývá v takovém případě pouze nárok na náhradu případně vzniklé škody.²⁵⁶ S tímto závěrem si ovšem dovoluji polemizovat.

Zaprvé je třeba podotknout, že i když nevyplývá retraktní nárok v případě obligačního předkupního práva ze zákona, neznamená to automaticky, že si ho nelze sjednat. Jak už bylo podrobně vyloženo v podkapitole 2.1., existuje dostatek argumentů pro závěr, že retraktní nárok přísluší i předkupníkovi oprávněnému z obligačního předkupního práva za splnění dvou

²⁵³ Viz § 1105 občanského zákoníku. Hovoříme samozřejmě jen o nemovitých věcech zapisovaných do katastru nemovitostí, což však bude pravidlem.

²⁵⁴ Zrcadlově tomu odpovídá, že i po uskutečnění převodu na koupěchtivého má předkupník tento nárok pouze tehdy, bylo-li současně předtím porušeno jeho předkupní právo, nikoliv ale například tehdy, když nabídka byla řádně učiněna a předkupník ji nevyužil. Viz též SVOBODA, Lukáš in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 122.

²⁵⁵ Srov. SVOBODA, Lukáš in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 123.

²⁵⁶ Chronologicky nejstarší takový názor jsem našel in ŠVESTKA, Jiří. Předkupní právo v československém občanském zákoníku. *Právník*. 1957, 8, s. 708. Chybný názor, že jediným nárokem předkupníka z porušeného obligačního předkupního práva je nárok na náhradu škody, rezonuje prakticky i ve veškeré novější literatuře i judikatuře poněkud jako axiom (srov. např. usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 20. 12. 2016, sp. zn. 14 Cmo 493/2016, v němž je tato literatura i judikatura obsáhle shrnuta).

předpokladů: 1. tento nárok byl výslovně sjednán ve smlouvě o zřízení obligačního předkupního práva a 2. koupěchtivý o tomto předkupním právu věděl nebo měl a mohl vědět.

Zadruhé je třeba ale také zdůraznit, že předkupník má navíc vedle retraktu vždy ještě také nárok na uplatnění svého předkupního práva žalobou už v mezidobí do převodu vlastnického práva dle uzavřené převodní smlouvy mezi převodcem a koupěchtivým. Bude se jednat o přímou žalobu proti převodci na splnění jeho povinnosti z předkupního práva. Jsem si vědom toho, že současná nauka ani judikatura s tímto nárokem až na výjimky nijak neoperují.²⁵⁷ Ovšem to podle mého názoru neznamená, že neexistuje. Již proto, že zákon nepochybně zakládá předkupníkovi nárok proti koupěchtivému, bylo by absurdní, kdyby předkupník neměl nástroj, jak se domoci svého předkupního práva už vůči povinnému vlastníkovi samotnému. Ještě jinak řečeno, retracts je dodatečným atributem předkupního práva a doplňuje – nikoliv nahrazuje – povinností koupěchtivého primární povinnost převodce, která vyplývá z podstaty předkupního práva a je formulována již v jeho generální klauzuli v § 2140 odst. 1 občanského zákoníku.²⁵⁸ To, že z předkupního práva vždy vyplývá v první řadě nárok předkupníka vůči vlastníkovi domáhat se převodu věci, může mít praktický význam zvláště u nemovitostí zapisovaných do katastru nemovitostí, u nichž teoreticky není omezena časová prodleva mezi uzavřením smlouvy (a tedy dospělostí předkupního práva) a samotným převodem na koupěchtivého. Tedy i v případě, že by předkupník z jakéhokoliv důvodu usoudil, že chce okamžitě uplatnit nárok vůči převodci z titulu porušení předkupního práva, může podat žalobu přímo na splnění povinnosti převodce dle § 2140 odst. 1 občanského zákoníku, tj. povinnosti nabídnout předmět předkupního práva předkupníkovi ke koupi, resp. uzavřít s předkupníkem smlouvu.²⁵⁹ Co je ale podle mě nejpodstatnější, tuto žalobu proti převodci bude mít i předkupník oprávněný jen ze smluvního předkupního práva obligačního, a to vždy.²⁶⁰ Obligační předkupní právo není ze své podstaty

²⁵⁷ Výjimkou je například SVOBODA, Lukáš in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 119.

²⁵⁸ Srov. obdobnou úvahu Vladimíra Kubeše v prvorepublikovém komentáři k § 1079 o. z. o., což byl dobový pendant dnešního § 2144 odst. 1 o. z.: „*Primární povinnost splnití úmluvu o předkupním právu není nikde v právním řádě zrušena, a proto nutno právem souditi, že trvá dále.*“ KUBEŠ, Vladimír in: ROUČEK, František ed. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl čtvrtý, (§§ 859 až 1089.). Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998, s. 825. K tomu je třeba dále dodat, že zatímco § 603 odst. 3 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. hovořil výslovně o porušení předkupního práva, a tedy umožňoval i ten výklad, že obsahuje výlučnou sankci, připouští obecnější formulace současného § 2144 odst. 1 občanského zákoníku zcela bez problémů výše uvedený výklad, dle kterého ob stojí nárok dle generální klauzule předkupního práva (§ 2140 odst. 1) a nárok retracts bez problémů vedle sebe.

²⁵⁹ Shodně též SVOBODA, Lukáš in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 119. Jednalo by se o žalobu na plnění, resp. nahrazení projevu vůle dle § 161 odst. 3 občanského soudního řádu stejně jako v případě žaloby dle § 2144 odst. 1 občanského zákoníku. Srov. dále kapitolu 8.

²⁶⁰ Shodně ve srovnatelných podmínkách o. z. o. viz KUBEŠ, Vladimír in: ROUČEK, František ed. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl čtvrtý, (§§ 859 až 1089.). Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998, s. 826.

právem slabším než věcné předkupní právo, nýbrž hlavní rozdíl mezi nimi je jen v okruhu osob, které jsou jimi ze zákona vázány, a v jejich publicitě (s ohledem na zápis do katastru nemovitostí). Převodce je však samozřejmě plnohodnotně vázán i obligačním předkupním právem nabídnout věc předkupníkovi, rozuměj převést mu ji, uplatní-li předkupník předkupní právo. Proto je i takový nárok samozřejmě žalovatelný. To ostatně pregnantně vyjádřila už prvorepubliková judikatura: „*Právo předkupní nebylo by právem, kdyby zákon mu neposkytoval právní ochrany, kdyby k provedení jeho žalobu odpiral.*“²⁶¹ Navíc stihne-li předkupník podat žalobu proti převodci ještě před převodem věci koupěchtivému (před podáním návrhu na vklad), nemá případný následný převod žádný zásadní vliv na běžící řízení vedené proti převodci tehdy, pokud soud dospěje k závěru, že byly splněny předpoklady pro aplikaci rozvazovací podmínky dle § 2145 občanského zákoníku. Dokonce i tehdy, bylo-li uplatněno předkupní právo před tímto převodem sice nikoliv žalobou, ale například dopisem, a došlo-li tím ke splnění předpokladů pro aplikaci rozvazovací podmínky dle § 2145 občanského zákoníku, lze i po podání návrhu na vklad vlastnického práva koupěchtivého, ba dokonce i po jeho provedení úspěšně podat žalobu vůči převodci. I pokud nejsou splněny předpoklady pro aplikaci rozvazovací podmínky dle § 2145 občanského zákoníku, tj. zejména pokud se jedná o obligační předkupní právo, o němž koupěchtivý nevěděl ani nemusel vědět, má předkupník čas zasáhnout i ještě po podání návrhu na vklad až do jeho provedení, a to za pomoci užití přímého nároku vůči převodci v kombinaci s předběžným opatřením. K tomu viz více ještě dále v bodě 7.2.4. z hlediska časového rámce pro uplatnění rozvazovací podmínky dle § 2145 občanského zákoníku a v bodě 8.3.3. v následující kapitole z hlediska procesního.

Nárok předkupníka domáhat se převodu předmětu předkupního práva od koupěchtivého dle § 2144 odst. 1 občanského zákoníku se promlčuje v obecné tříleté subjektivní promlčecí lhůtě, resp. desetileté objektivní (§ 629 občanského zákoníku). V případě obou těchto lhůt bude počátek jejich běhu (viz § 619 občanského zákoníku) stejný, a sice den, kdy koupěchtivý nabytí vlastnické právo k předmětu předkupního práva.²⁶² U nemovitých věcí zapisovaných do katastru nemovitostí to bude den účinků vkladu vlastnického práva koupěchtivého do katastru

²⁶¹ VÁŽNÝ, František ed. a kol. *Rozhodnutí nejvyššího soudu československé republiky ve věcech občanských*. Ročník čtvrtý, obsahující rozhodnutí z roku 1922. Právnícké vydavatelství v Praze: Praha 1924. Rozhodnutí č. 1679.

²⁶² V principu tentýž závěr lze nalézt u SVOBODA, Lukáš in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 123. Slova „v principu“ zde uvádím proto, protože podle citovaného komentáře je nabytí vlastnického práva koupěchtivým považováno za nesplnění nabídkové povinnosti, resp. za okamžik, kdy je toto nesplnění „*postaveno najisto*“. Podle mého názoru dochází k jistému nesplnění nabídkové povinnosti již předtím okamžikem uzavření převodní smlouvy. Následný převod vlastnického práva pak už nemá co dělat s nabídkovou povinností, ale je dalším a samostatným předpokladem vzniku nároku, jehož promlčení se zde řeší. Tato diskrepance mezi našimi různými cestami k témuž cíli vyplývá z rozdílného pojetí okamžiku, v němž je třeba splnit nabídkovou povinnost (viz bod 6.1.1.).

nemovitostí (§ 1105 občanského zákoníku ve spojení s § 10 katastrálního zákona). U nemovitých věcí nezapisovaných do katastru nemovitostí to bude den účinnosti smlouvy (§ 1099 občanského zákoníku). Je pravdou, že v tomto posledním případě lze teoreticky uvažovat o tom, že počátek subjektivní promlčecí lhůty by mohl být pozdější. Naopak v případě nemovitých věcí zapisovaných do katastru nemovitostí to je třeba s ohledem na publicitu zápisů v katastru nemovitostí vyloučit.

Přímý nárok vůči převodci se promlčuje ve stejných lhůtách jako výše. Počátek běhu objektivní lhůty bude den uzavření smlouvy mezi převodcem a koupěchtivým. Počátek běhu subjektivní lhůty bude den, kdy se předkupník dozvěděl o uzavření této smlouvy nebo dozvědět měl a mohl (§ 619 občanského zákoníku).

Pro úplnost je třeba dodat, že výše uvedené platí i tehdy, pokud se opomenutý předkupník dozví o převodu předmětu předkupního práva i navzdory opomenutí nabídky, projeví vůči převodci nebo koupěchtivému svoji vůli využít předkupního práva,²⁶³ ale přesto je jimi jednoduše nadále ignorován. I v takovém případě má předkupník nárok domáhat se toho, aby mu byl převeden předmět předkupního práva poté, co dojde k jeho převodu na koupěchtivého (vkladu do katastru nemovitostí). Rovněž již předtím může hrozit uplatněním nároku na náhradu škody nebo může podat proti převodci přímou žalobu na nahrazení projevu vůle nabídnout mu předmět předkupního práva ke koupi.

7.2.3. Neplatnost smlouvy

V souvislosti s porušením předkupního práva přichází dále v úvahu otázka, zda patří mezi jeho následky i neplatnost smlouvy mezi převodcem a koupěchtivým, již se může dovolat předkupník. Jedná se totiž o typickou sankci hojně využívanou v minulosti při porušení zákonného předkupního práva spoluvlastníků. Na základě toho se rozšířila představa, jež se podle mých poznatků drží v právním vědomí odborné i laické veřejnosti dodnes, že neplatnost původní převodní smlouvy je sankcí, jež je imanentní předkupnímu právu jako takovému. To je ovšem omyl. Původ tohoto omylu je třeba hledat v § 40a občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. V něm byly vyjmenovány případy relativní neplatnosti právních úkonů pro rozpor se zákonem, přičemž zde figuroval i odkaz na § 140, který zakotvoval zákonné předkupní právo spoluvlastníků. V literatuře přitom panovala již tehdy široká shoda na tom, že porušení předkupního práva zásadně nemá za následek neplatnost právního úkonu a že neplatnost

²⁶³ Literatura hovoří v této souvislosti o tzv. „*přímém uplatnění předkupního práva*“, tedy situaci, kdy se předkupník hlásí i přesto, že žádnou nabídku nedostal. SVOBODA, Lukáš in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 119.

smlouvy je speciální sankcí založenou § 40a občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. exkluzivně jen pro zákonné předkupní právo spoluvlastníků.²⁶⁴ Jinými slovy zákonné předkupní právo spoluvlastníků bylo výjimkou z pravidla a nebýt § 40a, pak by ani jeho porušení nemělo za následek neplatnost původní převodní smlouvy.

Je tedy třeba konstatovat, že již v podmínkách dřívější právní úpravy nebyla zásadně následkem porušení předkupního práva jakéhokoliv druhu neplatnost převodní smlouvy, a to ani relativní, ani absolutní. Jak konstatoval Josef Fiala již v roce 1992: „*V žádném případě nepůsobí porušení smluvního předkupního práva neplatnost právního úkonu.*“²⁶⁵ Nejinak tomu bude i dnes. Tento následek ale dnes nenastane ani u porušení kteréhokoliv zákonného předkupního práva, včetně například dnešního pozůstatku zákonného předkupního práva spoluvlastníků v § 1124 občanského zákoníku.²⁶⁶ Současná právní úprava totiž zavedla méně rigidní úpravu neplatnosti právních jednání pro rozpor se zákonem a po jakémkoliv ustanovení typu § 40a zrušeného občanského zákoníku v ní není stopy. Rozpor se zákonem dnes sám o sobě nikdy nestačí k neplatnosti, nýbrž se k němu musí přidat ještě ta skutečnost, že smysl a účel zákona neplatnost jako sankci za své porušení vyžadují (§ 580 odst. 1 in fine občanského zákoníku). V případě kteréhokoliv zákonného předkupního práva bude vždy platit, že smysl a účel zákona nevyžaduje jako sankci neplatnost právního jednání. Jednak zákon obsahuje výslovnou úpravu jiné sankce, a to retraktu dle § 2144 odst. 1 občanského zákoníku, který činí neplatnost smlouvy nadbytečnou.²⁶⁷ Jednak je ale též zřejmé, že smyslu a účelu kteréhokoliv zákonného předkupního práva k nemovitým věcem odpovídá v případě jeho porušení to, aby se předkupník nakonec vždy domohl jeho realizace, pokud o ni bude stát. Naproti tomu situace, kdy se předkupník dovolá neplatnosti smlouvy uzavřené mezi převodcem a koupěchtivým, ale sám svého předkupního práva jinak vůbec neužije, tzn. de facto jen blokuje vlastníka v nakládání s jeho věcí (byť ten formálně vzato předkupní právo porušil), neodpovídá smyslu a účelu tohoto institutu.²⁶⁸ Opět si zde dovolím výslovně zdůraznit, že předkupní právo nesmí být zaměňováno co do své funkce a účinků se zákazem zcizení, jakkoliv k tomu praxe čas od času tíhne. § 40a občanského

²⁶⁴ Srov. např.: FIALA, Josef. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*. 1992, 10, s. 28–29. JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*. 1994, 5, s. 164. ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace II. *Ad notam*. 2006, 2, s. 42. SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 101. SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: Nakladatelství Linde Praha, a.s., 2008, s. 107.

²⁶⁵ FIALA, Josef. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*. 1992, 10, s. 29.

²⁶⁶ Shodně výslovně ve vztahu k § 1124 občanského zákoníku srov. KRÁLÍK, Michal in: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník*. III, Věcná práva (§ 976-1474): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 477.

²⁶⁷ Platí zásada, že stanoví-li zákon za porušení určité normy konkrétní sankci (jako je tomu typicky v 2144 odst. 1 občanského zákoníku), neplatní se už obecná sankce v podobě neplatnosti právního jednání, jímž k porušení došlo. Srov. HANDLAR, Jiří in: LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník*. I, Obecná část (§ 1-654): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 2081.

²⁶⁸ Shodně viz již výše citovanou literaturu v poznámce pod čarou č. 264.

zákoníku č. 40/1964 Sb. totiž učinil ze zákonného předkupního práva spoluvlastníků ve své podstatě hybrid předkupního práva a zákazu zcizení. Jedná se ovšem v našem právním řádu o ojedinělý úkaz, který v současné době již patří do historie.

7.2.4. Přezkum ze strany katastru nemovitostí

V pasážích o následcích porušení předkupního práva je vhodné zamyslet se i nad tím, do jaké míry zkoumá dodržení předkupního práva katastr nemovitostí. Je potřeba rovnou jednoznačně konstatovat, že katastr nemovitostí tuto otázku nijak nezkoumá. Z hlediska vkladového řízení není podstatné, zda byla či nebyla učiněna nabídka předkupníkovi, když je navrhován vklad vlastnického práva k zatížené věci pro třetí osobu. To platí u zákonných předkupních práv i u předkupních práv smluvních zapsaných do katastru nemovitostí a samozřejmě i u obligačních předkupních práv, o nichž se katastr ostatně ani nemusí dozvědět. Teoreticky i kdyby se tedy předkupník aktivně domáhal u katastrálního úřadu zamítnutí vkladu pro porušení předkupního práva, nemusí na to katastrální úřad dbát. Výjimkou by byl případ, kdyby tak předkupník činil prostřednictvím soudu formou návrhu na vydání předběžného opatření (viz více v následující kapitole). Bez takového formálního postupu nemá předkupník jiné možnosti, jak zasáhnout do vkladového řízení, i kdyby bylo porušení jeho předkupního práva sebezjevnější.

Aniž bych chtěl zpětně vyvracet výše uvedené závěry, dovolím si zde nyní rozvést bližší podrobnosti historické diskuse i potenciální diskuse budoucí, která uvedené závěry zčásti podporuje, zčásti by ale mohla vést i k jejich možné revizi.

Již prvorepublikový komentář k obecnému zákoníku občanskému věnoval značnou pozornost otázce přezkumu předkupního práva „*knihovním soudcem*“.²⁶⁹ Poukazuje na to, že tehdejší judikatura i četná literatura zastávala stanovisko, že knihovní soudce je z úřední povinnosti povinen zamítnout žádost o vklad vlastnického práva k nemovitosti, na níž vážně zapsané předkupní právo, na třetí osobu, pokud mu nebude předložen důkaz o zániku předkupního práva. Samotný autor komentáře Vladimír Kubeš však zastával opačné stanovisko, tj. že „*knihovní soudce o zapsané předkupní právo nesmí se vůbec starati (...)*“.²⁷⁰ Poukazuje na to, že význam zápisu předkupního práva spočívá pouze v tom, že zcizená věc může být požadována zpět od třetí osoby (tedy retracts). Kubeš tak zastával názor, který se prosadil i dnes.

²⁶⁹ KUBEŠ, Vladimír in: ROUČEK, František ed. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl čtvrtý, (§§ 859 až 1089.). Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998, s. 811–812.

²⁷⁰ Tamtéž, s. 812.

Rovněž já soudím, že je to názor správný, a opět si dovoluji zopakovat svoji základní myšlenku, že předkupní právo se jednoduše nemá směřovat se zákazem zcizení.

Obdobný spor byl přitom nicméně veden znovu i v nedávné minulosti, a to – jak jinak – v souvislosti s institutem zákonného předkupního práva spoluvlastníků. Ústavní soud vyslovil koncem 90. let názor, že oprávněný z předkupního práva je účastníkem vkladového řízení, a tudíž má být zohledněno ve vkladovém řízení i jeho předkupní právo. Nicméně Ústavní soud poměrně brzy své stanovisko korigoval, a tak se neprosadila praxe, podle níž by katastr nemovitostí přezkoumával dodržení předkupního práva.²⁷¹

Není mi známo, že by v současné době byla vedena nějaká závažná diskuse na toto téma, a to zřejmě i proto, že se zrušením všeobecného zákonného předkupního práva spoluvlastníků ztratila tato otázka celkově na aktuálnosti. Je nicméně na místě dodat, že tato otázka se může stát v budoucnu znovu aktuální v případě důsledné aplikace § 2145 občanského zákoníku a domněnky/fikce ujednání rozvazovací podmínky tam obsažené. Ta se uplatní s ohledem na zásadu formální publicity u každého předkupního práva zapsaného do katastru nemovitostí a uplatní se i v případě zákonných předkupních práv s ohledem na zásadu neznalost zákona neomlouvá. Pokud dojde k naplnění této rozvazovací podmínky smlouvy uzavřené mezi převodcem a koupěchtivým, a přitom současně bude katastrální úřad vést vkladové řízení na jejím základě, je beze sporu na místě ptát se, do jaké míry má katastr zkoumat tuto okolnost. Při zodpovězení této otázky je třeba vyřešit dva aspekty: Zaprvé, zda vůbec katastrální úřad v rámci vkladového řízení přezkoumává naplnění rozvazovací podmínky? Při kladném zodpovězení této otázky je pak na místě zabývat se ještě druhým aspektem, a to, zda stačí naplnění této rozvazovací podmínky až v průběhu vkladového řízení, nebo zda musela být podmínka naplněna již při podání návrhu na vklad?

K prvnímu aspektu je třeba říci, že katastrální úřad skutečně přezkoumává naplnění podmínek, na které je vázána účinnost vkladové listiny. Zákonný podklad pro takový postup katastrálního úřadu je spatřován v § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona.²⁷² Nicméně pokud je mi známo, katastrální úřady jsou v praxi zvyklé zkoumat zejména naplnění podmínek odkládacích, které se také vyskytují mnohem častěji než podmínky rozvazovací (typicky například složení kupní ceny do úschovy). Nicméně z teoretického hlediska není důvodu, proč by katastr měl přistupovat k rozvazovacím podmínkám jinak než k podmínkám odkládacím. Měl by tedy zkoumat i je. Z hlediska druhého aspektu je pak třeba konstatovat, že k naplnění

²⁷¹ Srov. podrobněji SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: Nakladatelství Linde Praha, a.s., 2008, s. 113 a násl. Též SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 57 a násl.

²⁷² Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 12. 2007, sp. zn. 30 Cdo 1182/2006.

podmínky musí dojít každopádně již k okamžiku podání návrhu na vklad, a to s ohledem § 17 odst. 5 in fine katastrálního zákona.

Pokud se tedy katastrální úřad dozví v průběhu katastrálního řízení, jehož předmětem je vklad vlastnického práva koupěchtivého, že předkupník uplatnil²⁷³ své předkupní právo a došlo tak k naplnění rozvazovací podmínky podle § 2145 občanského zákoníku, a to nejpozději k okamžiku podání návrhu na vklad, je přísně vzato na místě návrh na vklad zamítnout (§ 18 odst. 1 katastrálního zákona). Naplnění rozvazovací podmínky dle § 2145 občanského zákoníku přitom způsobuje zánik smlouvy s koupěchtivým ex nunc.²⁷⁴ Účinky ex nunc, nikoliv tedy ex tunc, jsou konec konců pravidlem v případě podmínek obecně. Judikatura pak dovodila, že se lze dovolat této rozvazovací podmínky jen tak dlouho, dokud vlastnické právo svědčí převodci, ale po jeho převodu na koupěchtivého už nikoliv. Doslova Nejvyšší soud konstatoval, že se i na rozvazovací podmínku dle § 2145 občanského zákoníku aplikuje obecné pravidlo, že zanikl-li závazek, jehož účinky měly pominout splněním rozvazovací podmínky, dříve, než byla dotyčná rozvazovací podmínka splněna, je její splnění z hlediska zániku práv a povinností z tohoto závazku bez významu.²⁷⁵ Ve spojení s § 10 katastrálního zákona to tedy každopádně znamená, že uplatnění předkupního práva má z hlediska rozvazovací podmínky dle § 2145 občanského zákoníku relevanci ve vkladovém řízení, ale i mimo něj (k tomu srov. blíže ještě bod 8.3.3.), pouze do okamžiku podání návrhu na vklad. Dojde-li tedy k uplatnění předkupního práva poprvé až v průběhu vkladového řízení, už se k němu každopádně v rámci vkladového řízení nepřihlíží.

Z výše uvedeného tedy podle mého názoru vyplývá, že za současného stavu právní úpravy by měla nastat nová fáze diskuse na téma přezkumu případného porušení předkupního práva v katastrálním řízení. Ve skutečnosti nejde totiž ani tak o předkupní právo samotné, o které se katastrální úřad skutečně starat nemusí, jako o zákonnou rozvazovací podmínku, na kterou podle mého názoru naopak dbát má. Nicméně mi není známo, že by tuto diskusi už někdo zahájil.

7.2.5. Smluvní sankce

Kromě následků porušení předkupního práva, které předvídá zákon, je samozřejmě možné zřídit další sankce též dohodou, a to zvláště u smluvního předkupního práva (teoreticky

²⁷³ Jsem toho názoru, že konkrétně stačí prokázání přijetí učiněné nabídky nebo přímé uplatnění předkupního práva (dospělého) ve smyslu přihlášení se o toto právo, nikoliv tedy též faktický výkup. To by totiž činilo § 2145 tak obtížně uplatnitelným, až by byl v podstatě obsoletní. Srov. k tomu omezené časové rozmezí pro uplatnění této rozvazovací podmínky dle judikatury (viz dále v textu tohoto bodu; poznámka pod čarou č. 275).

²⁷⁴ POROD, Lukáš in: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019, s. 2323.

²⁷⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2020, sp. zn. 33 Cdo 4737/2018.

ovšem i u zákonného). Zejména se nabízí ujednání smluvní pokuty pro případ porušení předkupního práva. U obligačního předkupního práva se navíc nabízí i smluvní sjednání retraktu (viz výše bod 7.2.2. a ještě předtím podkapitolu 2.1.). Pokud nedojde při zřizování obligačního předkupního práva ke sjednání retraktu, jeví se být smluvní pokuta velmi žádoucí, protože jinak zůstane opomenutému předkupníkovi jen obecný nárok na náhradu škody a přímý nárok vůči převodci, který ale předpokládá uplatnění předkupního práva poměrně rychle jen po omezenou dobu do převodu věci koupěchtivému. Nic však nebrání ani tomu sjednat si smluvní pokutu též u smluvního předkupního práva věcného a uplatnit ji třeba i souběžně s právem retraktu. Mimochodem z procesního hlediska by se tu znovu jednalo o dvě různá řízení proti různým žalovaným. Případné samostatné uplatnění smluvní pokuty bez uplatnění retraktu je sice teoreticky možné, ale nutno podotknout, že by před soudem patrně nepůsobilo zcela přesvědčivě a že žalovaný by se mohl úspěšně bránit či domáhat moderace smluvní pokuty s ohledem na to, že se předkupník nedomáhá uspokojení svého primárního práva, ač mu v tom nic nebrání. Jinými slovy by se mohl žalovaný bránit tím, že předkupník zneužívá svého práva na smluvní pokutu (obdobné úvahy u samostatného uplatnění nároku na náhradu škody viz výše v bodě 7.2.1.).

8. Spor z porušení předkupního práva z procesního hlediska

8.1. Přehled a charakteristika nároků (žalob)

Jak vyplynulo již z předcházející kapitoly, vyplývá z porušení předkupního práva následující okruh typických žalob předkupníka:

Druh žaloby (nároku)	Druh předkupního práva	Ustanovení o. z.	Charakter žaloby
Přímá žaloba proti převodci	všechny	§ 2140 odst. 1	na nahrazení projevu vůle
Retrakt proti koupěchtivému	smluvní věcné a zákonné, obligační za splnění zvláštních podmínek	§ 2144 odst. 1	na nahrazení projevu vůle
Náhrada škody	smluvní věcné i obligační	§ 2913	(„klasická“) na plnění
	zákonné	§ 2910	

Odhlédneme-li od žaloby na náhradu škody (eventuálně třeba i na zaplacení smluvní pokuty), pak je třeba konstatovat, že žalobami nejtypičtějším pro předkupní právo jsou zvláštní žaloby tzv. na nahrazení projevu vůle. Jde o speciální subtyp žaloby na plnění.²⁷⁶ Žaloba na nahrazení projevu vůle je zvláštním institutem, o němž se zmiňuje celý náš právní řád na jediném místě, a to v § 161 odst. 3 občanského soudního řádu. Zde se uvádí, že pravomocné rozsudky ukládající prohlášení vůle nahrazují toto prohlášení. O tomto typu žaloby se tak dozvídáme ze zákona rovnou až jeho následky, a to dokonce jen skrze úpravu vykonatelnosti rozsudku. Zákonodárce kromě toho tento druh žaloby vůbec nijak systematicky nedefinoval a také se nikde nezabývá výslovně tím, pro jaké konkrétní hmotněprávní nároky je vlastně určena, tj. nikde neupravuje předpoklady jejího použití. Je tak na soudní judikatuře, aby více méně kazuisticky propojovala konkrétní hmotněprávní ustanovení s lakonickým ustanovením § 161 odst. 3 občanského soudního řádu, a uváděla tak v našem právním řádu do praxe žalobu na nahrazení projevu vůle. Nejčastějším a již zcela vžitým příkladem je využívání této žaloby při uplatňování hmotněprávního nároku ze smlouvy o smlouvě budoucí.²⁷⁷ Dalším obecně přijímaným příkladem bylo za účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. také předkupní právo, a to konkrétně retraktní nárok dle § 603 odst. 3.²⁷⁸ Tuto výkladovou praxi považuji za správnou. Tudíž i v případě hmotněprávního nároku z reaktu dle § 2144 odst. 1 nového občanského zákoníku by se měl i dnes jednoznačně aplikovat procesní institut nahrazení projevu

²⁷⁶ Srov. DRÁPAL, Ljubomír in: DRÁPAL, Ljubomír a kol. *Občanský soudní řád*. I. § 1–200za: komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, s. 1111.

²⁷⁷ K uplatnění nároku na uzavření budoucí smlouvy formou žaloby na nahrazení projevu vůle srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 5. 2011, sp. zn. 23 Cdo 1168/2010.

²⁷⁸ Viz např. JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*. 1994, 5, s. 165. SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 116. ŠKÁROVÁ, Marta in: ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník* II. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 1747–1748.

vůle dle § 161 odst. 3 občanského soudního řádu. Na podstatě nároku se nic nezměnilo ani tím, že zatímco § 603 odst. 3 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. hovořil o tom, že se oprávněný mohl domáhat, aby mu nabyvatel „nabídl“ věc ke koupi, hovoří § 2144 odst. 1 nového občanského zákoníku přímočařeji o tom, že se předkupník může domáhat, aby mu nabyvatel věc rovnou „převodl“. Fakticky mezi tím není rozdíl, jak bude rozebráno ještě v podkapitole 8.3 v souvislosti s formulací žalobního petitu.²⁷⁹ Nutno pak ještě dodat, že se tatáž žaloba, tedy žaloba na nahrazení projevu vůle, musí logicky uplatnit i v případě přímého nároku proti převodci dle § 2140 odst. 1 občanského zákoníku.

Všechny výše uvedené žaloby, tj. jak žaloba na náhradu škody z porušení předkupního práva, tak žaloba na nahrazení projevu vůle převodce či nabyvatele (koupěchtivého), jsou všechno žaloby na plnění. U všech z nich tedy platí, že aby měl žalobce (předkupník) právo na náhradu nákladů řízení, musí žalovanému předem doručit předžalobní výzvu ve smyslu § 142a občanského soudního řádu. Z dikce tohoto ustanovení jednoznačně vyplývá, že je tomu tak i v případě těch žalob na plnění, jejichž předmětem je nepeněžitá povinnost.

8.2. Pravomoc a příslušnost soudu

8.2.1. Tuzemský spor

Ochranu práv předkupníka poskytují soudy v občanském soudním řízení (§ 7 občanského soudního řádu). Tato práva jsou rovněž arbitrabilní, tj. za předpokladu uzavření rozhodčí smlouvy je možné i usilovat o jejich ochranu před rozhodcem, resp. rozhodčím soudem.²⁸⁰ V dalším výkladu však nechávám tuto alternativu stranou a soustředím se již pouze na variantu standardního řešení těchto sporů v občanském soudním řízení.

Výše byly popsány nároky, které plynou předkupníkovi z porušení předkupního práva. Tyto nároky má vždy předkupník a má je proti převodci nebo koupěchtivému. Tím získáváme potenciální okruh účastníků řízení. To, zda dojde k soudnímu sporu, tedy záleží na předkupníkovi, který bude mít vždy procesní postavení žalobce. Podle toho, jaký nárok uplatní, bude stát na straně žalované převodce, koupěchtivý, či eventuálně (ale spíše výjimečně) i oba. Pro úplnost je třeba podotknout, že při porušení předkupního práva může sekundárně vzniknout i spor mezi převodcem a koupěchtivým.

²⁷⁹ Existuje nicméně i názor, že žaloba dle § 2144 odst. 1 o. z. je žalobou na plnění *sui generis* odlišnou od žaloby podle § 161 odst. 3 o. s. ř., a to právě na základě rozdílu, že dřívější právní úprava, na niž se tento § aplikoval, hovořila pouze o nabídce, zatímco v současné době už rovnou o převodu. Tento názor nicméně považuji za nesprávný, možná i jen nešťastně formulovaný. Viz SVOBODA, Lukáš in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 123.

²⁸⁰ Spory z porušení předkupního práva jsou výsostně majetkové, a tudíž nepochybně splňují podmínky arbitrability dle § 2 zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů.

Řízení se zahajuje žalobou. Věcně příslušným soudem bude okresní soud (resp. obvodní soud v Praze nebo Městský soud v Brně). Předpoklady pro jinou věcnou příslušnost nejsou dány (srov. § 9 občanského soudního řádu). Zajímavá je ovšem místní příslušnost. Přichází totiž do úvahy otázka, zda se místo obecné místní příslušnosti dle § 84 občanského soudního řádu (obecný soud žalovaného) neaplikuje místní příslušnost výlučná podle § 88 písm. i) občanského soudního řádu, podle níž je místně příslušný soud, v jehož obvodu je nemovitost (*forum rei sitae*). Ustálená judikatura ovšem vychází z toho, že příslušnost podle § 88 i) je dána jen tehdy, jde-li v řízení o samotnou existenci práva k nemovitosti, jeho trvání a zánik, nikoliv pouze o práva a povinnosti z něj plynoucí.²⁸¹ Předkupní právo k nemovitosti by tak zakládalo výlučnou příslušnost *fori rei sitae*, kdyby šlo o spor o jeho existenci, trvání či zánik (v zásadě tedy o žalobu určovací). Naopak nároky, které zde analyzujeme, jsou typicky pouhými nároky plynoucími z předkupního práva, a tudíž se v jejich případě neuplatní výlučná místní příslušnost. Místně příslušným soudem k jejich řešení tak bude přece jen obecný soud žalovaného, tj. převodce nebo koupěchtivého. V úvahu ještě přichází i modifikace, kterou představuje příslušnost daná na výběr v případě uplatnění nároku na náhradu škody z porušení předkupního práva. Dle § 87 odst. 1 písm. b) občanského soudního řádu je totiž vedle obecného soudu žalovaného k řízení příslušný také soud, v jehož obvodu došlo ke skutečnosti, která zakládá právo na náhradu újmy. Nicméně je třeba podotknout, že toto ustanovení primárně cílí na újmu vzniklou zejména na hmotné věci či na zdraví, kdy je vhodné z důvodu náležitého zjištění skutkového stavu, aby řízení probíhalo na místě samém.²⁸² V případě porušení předkupního práva k nemovité věci jde však z povahy věci o otázku, kde skutková zjištění nebudou obtížná, neboť důkazy bude možné vést v dostatečné míře téměř výlučně listinami, eventuálně výpověďmi svědků či účastníků. V zásadě tak bude mít obecný soud žalovaného úplně stejné podmínky pro náležité zjištění skutkového stavu jako soud, kde došlo ke skutečnosti, která zakládá právo na náhradu újmy. Dalším problematickým aspektem pak je, že žalobou může být uplatněn ještě některý z ostatních nároků vyplývajících z porušení předkupního práva, v jejichž případě jednoznačně žádná místní příslušnost na výběr daná není. Lze tedy uzavřít, že jakkoliv přichází při uplatnění škodního nároku v souvislosti s předkupním právem místní příslušnost daná na výběr v úvahu, v praxi nemá její využití smysl,²⁸³ a tudíž žalobce není motivován k tomu, aby ji vůbec využíval. Nanejvýš se snad může jednat jen o kalkul s rychlostí a pověstí jednotlivých soudů (*forum*

²⁸¹ NOVOTNÝ, Zdeněk in DRÁPAL, Ljubomír a kol. *Občanský soudní řád*. I. § 1–200za: komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, s. 574.

²⁸² Tamtéž, s. 568.

²⁸³ Na tomto místě je třeba nicméně předeslat, že tento závěr platí jen ve sporech, které nemají mezinárodní prvek; ke sporům s mezinárodním prvkem viz dále v této podkapitole.

shopping). Nicméně vzhledem ke smyslu a účelu § 87 odst. 1 písm. b) občanského soudního řádu stále hrozí riziko, že soud jej odmítne aplikovat a vysloví svoji nepřislušnost, což veškerý případný kalkul žalobce obrátí naruby.

8.2.2. Spor s mezinárodním prvkem

Výše uvedené úvahy o významu (resp. bezvýznamnosti) umístění nemovitosti a místa vzniku události zakládající nárok na náhradu škody pro soudní příslušnosti však neplatí tak docela v případě sporů s mezinárodním prvkem. Mezinárodní prvek se může v praxi v případě předkupního práva k nemovitým věcem objevit snadno. V České republice již dlouhá léta neexistuje žádné omezení pro nabývání nemovitostí cizinci. Může tak dojít k tomu, že jedna, ale třeba i obě strany sporu jsou cizinci. V takovém případě je třeba položit si otázku nejen po příslušnosti, ale i po samotné pravomoci českých soudů. Ta je upravena v příslušném nařízení Evropské unie²⁸⁴ v případě, že má žalovaný bydliště, resp. sídlo na území některého členského státu,²⁸⁵ resp. v zákoně č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém (dále jen „ZMPS“), v případě, že cizinec nemá bydliště, resp. sídlo v žádném členském státě.

Analýzu pravomoci soudu ve sporu s mezinárodním prvkem musíme rozdělit zvlášť na situaci, kdy jde o věcné předkupní právo (a tedy i zákonné), a kdy jde o předkupní právo obligační.

Pro smluvní věcné či zákonné předkupní právo vyplývá z obou výše uvedených předpisů tentýž závěr. Pravomoc českých soudů je tzv. výlučnou pravomocí, pokud jde o věcná práva k nemovitým věcem, které se nacházejí na území České republiky.²⁸⁶ Zde pak už je irelevantní, zda jde o rozhodování o existenci práva k nemovité věci jako takového, nebo pouze o nárok z něho plynoucí, jedná-li se o nárok imanentní – tj. pro dané věcné právo exkluzivní. Judikatura Soudního dvora Evropské unie totiž konstatuje, že tato výlučná pravomoc je dána nejen v případě žalob, které „*směřují k určení rozsahu, obsahu, vlastnictví nebo držby nemovitosti nebo existence jiných věcných práv k ní*“, ale přirozeně i k tomu, „*aby držitelům těchto práv byla zajištěna ochrana výsad, které vyplývají z jejich právního postavení.*“²⁸⁷ Výlučná pravomoc českých soudů je dána bez ohledu na to, zda strany mají bydliště v EU či nikoliv.²⁸⁸ Jinými slovy

²⁸⁴ Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech (dále jen „nařízení Brusel I bis“).

²⁸⁵ Srov. čl. 6 nařízení Brusel I bis.

²⁸⁶ Čl. 24 bod 1 nařízení Brusel I bis, resp. § 68 ZMPS.

²⁸⁷ Rozsudek Soudního dvora Evropské unie ze dne 10. 1. 1990 sp. zn. C-115/88 ve věci Mario P.A. Reichert a další vs. Dresdner Bank.

²⁸⁸ Srov. výslovně návětí čl. 24 nařízení Brusel I bis. Pro úplnost dodejme, že tato skutečnost činí § 68 ZMPS obsoletním. Srov. tentýž závěr u ŠUK, Petr, POLÁČEK, Bohumil in PAUKNEROVÁ, Monika a kol. *Zákon o mezinárodním právu soukromém: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 445–446.

spor z porušení smluvního věcného či zákonného předkupního práva k nemovitým věcem, které se nacházejí na území České republiky, budou rozhodovat české soudy, a to vždy na základě nařízení Brusel I bis. Toto nařízení se uplatní nejen ve sporu, kde žalovaným je například Francouz, ale třeba i kdyby převodcem byl Kand'an, koupěchtivým Japonec a předkupníkem Egypt'an. Dodejme ještě pro úplnost, že české soudy samozřejmě budou rozhodovat i hmotněprávně podle českého práva, které je *lex rei sitae* pro věcná práva k nemovitostem na území České republiky, tedy i pro smluvní věcné, a tudíž i zákonné předkupní právo k nemovitým věcem.²⁸⁹

Doplňme ještě, že výše uvedené závěry se určitě uplatní na žalobu na nahrazení projevu vůle, a to jak na přímou žalobu směřující proti převodci, tak i na žalobu z retraktu vůči koupěchtivému. Přesně ty je totiž třeba chápat jako ony „*výsady*“ zmiňované ve výše citovaném judikátu Soudního dvora Evropské unie. Žaloba na náhradu škody z porušení smluvního předkupního práva věcného či zákonného předkupního práva však bude představovat jiný případ, na který se výlučná pravomoc dle hraničního určovatele *forum rei sitae* neuplatní.²⁹⁰ V případě nároku na náhradu škody z porušení smluvního věcného nebo zákonného předkupního práva k nemovitým věcem, které se nacházejí na území České republiky, nebudeme na rozdíl od obou ostatních nároků hovořit o pravomoci výlučné, nýbrž jen obecné či zvláštní, která má jiný režim. Rovnou se tím ovšem dostáváme též k režimu sporů ze smluvního předkupního práva obligačního, jež je totiž stejný. U obligačního předkupního práva není pochyb o tom, že pravomoc soudů by nebyla výlučná, nýbrž obecná²⁹¹, příp. zvláštní²⁹², a to jak v případě uplatnění nároku na náhradu škody vzniklé jeho porušením, tak i v případě přímé žaloby vůči převodci na splnění povinnosti nabídnout věc předkupníkovi, příp. i v případě retraktu.

Nicméně z hlediska praxe je třeba dodat, že předkupník, který žaluje převodce z titulu porušení obligačního předkupního práva k nemovité věci v České republice či z titulu náhrady škody v důsledku porušení tuzemského věcného či zákonného předkupního práva k nemovitosti, bude mít logicky zájem na tom, aby příslušný spor řešily české soudy. Vzhledem k umístění příslušné nemovitosti v České republice může žalobce tohoto výsledku vždy dosáhnout. Buď využije zvláštní pravomoc dle čl. 7 bod 2 nařízení Brusel I bis, pokud má žalovaný bydliště

²⁸⁹ Viz § 69 zákona o mezinárodním právu soukromém. Pro úplnost je třeba výslovně uvést, že unijní kolizní normy v případě věcných práv neexistují.

²⁹⁰ Srov. např. judikát SDEU související s českým prostředím: Rozsudek Soudního dvora Evropské unie ze dne 18. 5. 2006 sp. zn. C-343/04 ve věci Land Oberösterreich vs. ČEZ a.s.

²⁹¹ Čl. 4 nařízení Brusel I bis, resp. § 6 ZMPS, odhlédneme-li od možnosti si ji sjednat.

²⁹² Analogie místní příslušnosti dané na výběr, ovšem v přeshraničním měřítku; čl. 7 bod 2 nařízení Brusel I bis, aplikovatelné však pouze v rámci EU.

v některém členském státě EU, nebo § 6 ZMPS ve spojení s místní příslušností danou na výběr dle občanského soudního řádu, pakliže žalovaný nemá bydliště v některém členském státě EU.

Zajímavou otázkou samou o sobě je ještě také určení rozhodného práva v případě porušení obligačního předkupního práva a v případě nároku na náhradu škody z porušení věcného předkupního práva smluvního a zákonného předkupního práva k nemovitým věcem nacházejícím se na území České republiky. Spor z porušení obligačního předkupního práva bude posuzován před českým soudem dle hmotného práva stanoveného v souladu s nařízením Řím I, přičemž jeho takto určený obligační statut se užije i na nárok na náhradu škody z jeho porušení.²⁹³ Totéž se týká i rozhodného práva pro posouzení nároku na náhradu škody z porušení smluvního předkupního práva věcného. Nikoliv už však u nároku na náhradu škody z porušení zákonného předkupního práva. V jeho případě bude rozhodující kolizní úprava obsažená v nařízení Řím II.²⁹⁴ Jelikož zákonné předkupní právo je právě zákonným, tedy mimosmluvním závazkem, budou mít následky jeho porušení jiný hmotněprávní režim než u smluvního předkupního práva, kde se aplikovalo nařízení Řím I.

Nicméně nařízení Řím I i nařízení Řím II umožňuje žalobci dosáhnout bez problémů kýženého výsledku, kterým bude jistě určení českého práva jako rozhodného. U věcného předkupního práva, a tedy i nároku na náhradu škody z jeho porušení, je třeba určit jednoznačně české právo jako rozhodné dle čl. 4 odst. 1 písm. c) nařízení Řím I. U obligačního předkupního práva určíme české právo jako rozhodné dle čl. 4 odst. 3 (právo státu, s nímž je smlouva nejúžeji spojena). V režimu nařízení Řím II (náhrada škody z porušení zákonného předkupního práva) může být české právo rozhodné již podle základního pravidla místa vzniku škody dle čl. 4 bodu 1 nařízení Řím II nebo případně podle obvyklého bydliště stran v tomtéž státě dle bodu 2 téhož článku. I kdyby však na základě těchto kolizních norem mělo být rozhodným jiné právo než české, pak lze přesto argumentovat článkem 4 odst. 3 nařízení Řím II. Podle něho je pro odpovědnost za škodu rozhodné právo jiného státu, než určeného podle bodů 1 a 2, pokud ze všech okolností případu vyplývá, že dané protiprávní jednání má zjevně užší vztah k jinému státu. Je to tedy obdoba čl. 4 odst. 3 nařízení Řím I. V případě porušení předkupního práva k SDEU nemovitým věcem nacházejícím se na území České republiky je beze sporu, že české právo musí být ve smyslu těchto ustanovení vždy právem rozhodným, neboť dané nároky jsou zjevně vždy nejúžeji spojeny s Českou republikou.

²⁹³ Čl. 12 odst. 1 písm. c) nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 593/2008 ze dne 17. června 2008 o právu rozhodném pro smluvní závazkové vztahy (Řím I); (dále jen „nařízení Řím I“). Nařízení Řím I se použije jako kolizní předpis před českými soudy vždy bez ohledu na původ účastníků řízení. Srov. § 84 ZMPS, který na tuto skutečnost reaguje.

²⁹⁴ Nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 864/2007 ze dne 11. července 2007 o právu rozhodném pro mimosmluvní závazkové vztahy (Řím II).

Lze tedy uzavřít, že ačkoliv z hlediska mezinárodního práva soukromého a procesního existuje rozdílný režim nároků předkupníka podle toho, o jaké předkupní právo se jedná i o jaký uplatňovaný nárok jde, je výsledek v případě nemovitých věcí vždy tentýž: o všech těchto nárocích mohou (a měly by, příp. často musejí) rozhodovat české soudy na základě českého hmotného práva. U smluv to lze samozřejmě navíc ještě stvrdit prorogační doložkou a volbou práva.

8.3. Žalobní petit a důkazní břemeno

V následující podkapitole si přiblížíme jednotlivé žaloby ze dvou jejich určujících hledisek. Těmi jsou a) znění petitu a b) vymezení nezbytného rozsahu žalobních tvrzení a návrhů důkazů k prokázání žalovaného nároku, tj. vymezení důkazního břemene.²⁹⁵

8.3.1. Náhrada škody

Začněme nejjednodušším případem, a to náhradou škody. Petit v tomto případě zní zcela standardně, neboť se žalobce domáhá jednoduše splnění peněžité povinnosti žalovaného: „Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku [vyčíslení škody] do tří dnů od právní moci rozsudku.“ Lze samozřejmě žalovat i na úrok z prodlení, a to typicky od data následujícího po dni, do kterého měl škůdce nahradit škodu dle výzvy (předžalobní, či dřívější, pokud předžalobní výzva nebyla první).²⁹⁶ Na tomto místě je třeba podotknout, a to už opakovaně, že žaloba na náhradu škody má naději na úspěch pouze za podmínky, že je konkrétní škoda vyčíslena. Jakkoliv je dle § 2955 občanského zákoníku možné dosadit do hranaté závorky ve výše citovaném petitu formulaci, že soud má stanovit výši škody dle svého uvážení, je třeba vyzdvihnout, že dle hypotézy této normy může soud k takovému rozhodnutí přikročit jen tehdy, pokud „nelze výši náhrady škody přesně určit.“ Pokud by se tedy chtěl žalobce dovolávat tohoto ustanovení, musel by v žalobě velmi přesvědčivě odůvodnit, proč v daném případě podle něj nelze přesně určit výši škody, přestože škoda jako taková podle něj určitě vznikla. Navíc

²⁹⁵ Ohledně teorie důkazního břemene se budu v této práci opírat zejména o dílo našeho předního procesualisty Petra Lavického: LAVICKÝ, Petr. *Důkazní břemeno v civilním řízení soudním*. 1. vydání. Praha: Leges, 2017. Podle něj vychází důkazní břemeno žalobce z „*minimální skutkové podstaty*“ vyplývající ze základní normy, která postačí k prokázání nároku. Jakákoliv pomyslná nadstavba takové minimální skutkové podstaty, tj. skutečnost sice právně relevantní pro posouzení existence nároku, ale nikoliv nezbytná pro jeho holé založení, představuje už tzv. výjimkovou skutkovou podstatu vycházející z tzv. protinormy. Ohledně ní už nese břemeno tvrzení i důkazní břemeno žalovaný. Dále mohou existovat i protinormy protinorem (dokonce řetězíci se), ohledně nichž logicky nese důkazní břemeno vždy už zase opačná strana. V případě, že chce zákonodárce stanovit výjimku z tohoto základního pravidla pro určení důkazního břemene, tzn. například ulevit žalobci o dokazování jednoho z konstrukčních prvků jeho nároku, činí tak výslovnou zákonnou úpravou, tzv. normou upravující důkazní břemeno – typicky například zákonnou domněnkou.

²⁹⁶ Srov. § 1958 odst. 2 občanského zákoníku.

i v takovém případě musí žalobce soudu navrhnout důkazy, které mohou posloužit alespoň jako vodítka pro určení výše škody. Uvážení soudu v tomto případě není totiž tzv. volnou úvahou.²⁹⁷ Ještě jinak řečeno, dané pravidlo neznamená jednoduše to, že by se měl soud v pochybnostech prostě přiklonit na stranu poškozeného.²⁹⁸

V dalším výkladu se musíme zaměřit zvláště na předkupní právo zákonné, a zvláště na smluvní, protože se náhrada škody řídí v každém z těchto případů jinými pravidly.

Pokud jde o důkazní břemeno ohledně nároku na náhradu škody v případě porušení zákonného předkupního práva, je výchozí základní norma (minimální skutková podstata) obsažena v § 2910 občanského zákoníku. Z něj konkrétně vyplývá, že žalobce musí tvrdit a prokázat porušení zákonného předkupního práva (tj. „*absolutního práva poškozeného*“, o kterém se zmiňuje zákon) žalovaným, vznik a výši škody (k tomu srov. výše) a příčinnou souvislost mezi nimi.²⁹⁹ Pro potřeby žaloby to zcela postačí. Zejména není nutné zabývat se otázkou zavinění. Ohledně ní totiž obsahuje § 2911 občanského zákoníku normu výslovně upravující důkazní břemeno a zavádějící výjimku, na základě které není žalobce povinen dokazovat, že je dán tento konstrukční prvek jeho nároku, nýbrž žalovaný musí eventuálně tvrdit a prokázat, že dán není. Stav non liquet ohledně zavinění je tedy v neprospěch žalovaného, a proto je v taktickém zájmu žalobce teprve vyčkat, co k této otázce předestře sám žalovaný.

Zvláštní rozbor si však na tomto místě zaslouží první jmenovaný konstrukční prvek nároku, kterým je porušení zákonného předkupního práva. Hmotněprávně byla tato problematika již podrobně rozebrána v podkapitole 3.2. věnující se problematice vzniku zákonného předkupního práva. Z procesního hlediska totiž nepostačuje tvrdit a prokazovat jen porušení předkupního práva, neboť tím by se začínalo s dokazováním uprostřed. Na počátku musí být tvrzení a prokázání existence předkupního práva, až poté jeho porušení. Oboje musí prokázat žalobce, neboť existence předkupního práva i jeho porušení jsou předpoklady naplnění porušení právní povinnosti, které je konstrukčním prvkem jeho uplatňovaného nároku. Proto by žalobce pro pořádek měl v žalobě alespoň zmínit, jak konkrétně byly v jeho případě naplněny podmínky stanovené pro vznik zákonného předkupního práva, jehož porušení se dovolává.³⁰⁰ Pro názornost

²⁹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 2. 2008, sp. zn. 32 Odo 871/2006, vážící se k § 136 občanského soudního řádu, jenž je smyslem a účelem shodný s § 2955 nového občanského zákoníku.

²⁹⁸ BEZOUŠKA, Petr in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 1699.

²⁹⁹ Požadavek příčinné souvislosti (zvané také kauzální nexus) vyplývá ze slova „*způsobil*“, použitého výslovně v § 2910 občanského zákoníku, resp. z obratu „*škodu z toho vzniklou*“ v § 2913. Srov. BEZOUŠKA, Petr in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 1550, 1570.

³⁰⁰ V případě zákonných předkupních práv obsažených přímo v občanském zákoníku jsou tyto podmínky bodově vyjmenovány v podkapitole 3.2.

si tu rozebereme jeden konkrétní příklad, a to zákonné předkupní právo spoluvlastníků dle § 1124 občanského zákoníku, které má tyto konstrukční prvky: 1. spoluvlastnictví, které 2. bylo založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou skutečností definovanou v zákoně, 3. převod podílu (konkrétněji dospělost předkupního práva) 4. v době do šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví (právní moc usnesení soudu o potvrzení dědictví³⁰¹). Je tu pak ještě pátý znak, a to konstatování, že koupěchtivý není některou z osob uvedených v daném ustanovení, u nichž se toto předkupní právo neuplatní. Nicméně z hlediska dělení důkazního břemene je na místě upřesnit, že pouze první čtyři znaky už stačí k tomu, aby toto předkupní právo vzniklo. Ne náhodou jsou také formulovány pozitivně, zatímco poslední krok je uvozen negativně spojkou „*leđaže*“. Poslední krok totiž už představuje tzv. protinormu – výjimku z pravidla, že po splnění prvních čtyř znaků je předkupní právo dáno. Jinými slovy stačí, aby žalobce v žalobě tvrdil jen splnění prvních čtyř znaků daného zákonného předkupního práva a navrhl důkazy k jejich prokázání (např. výpisem z katastru nemovitostí, převodní smlouvou mezi převodcem a koupěchtivým). Je pak až na žalovaném, aby tvrdil a prokázal případnou výjimku, tj. že koupěchtivý byl osobou uvedenou v daném ustanovení, a tudíž nebylo předkupní právo vůbec dáno. Dokud soudu není prokázáno, že tomu tak bylo, bude vycházet ze skutkového závěru, že předkupní právo bylo dáno, čili ve prospěch žalobce.³⁰² Následně poté, kdy soud učiní (alespoň předběžný) závěr o existenci zákonného předkupního práva žalobce, je na místě, aby se zabýval jeho porušením. V tuto chvíli pak je na žalobci (rovněž ovšem již v rámci žaloby), aby tvrdil skutkové okolnosti zakládající porušení alespoň jedné dílčí povinnosti převodce vyplývající ze zákonného předkupního práva. Jak bylo uvedeno již výše v kapitole 7., může se jednat o výtku, že nabídka buď nebyla učiněna vůbec, nebo nebyla učiněna vážně, nebo oprávněnou osobou, nebo včas, nebo obsahově či formálně správně, nebo nebyla předkupníkovi dána reálná možnost využít formálně bezvadnou nabídku. V případě většiny těchto výtek bude na žalobci spočívat i důkazní břemeno, které žalobce zpravidla unese tím, že předloží soudu nabídku a poukáže na nedostatek, který jí vytýká. V případě poslední jmenované výtky (neposkytnutí reálné možnosti k využití) bude zřejmě třeba ještě další listiny nebo svědecké, v krajním případě i účastnické výpovědi.

Specifická situace nastane v případě dokazování první výtky (v praxi jistě časté), že vůbec žádná nabídka nebyla učiněna. Žalobce samozřejmě nemůže dost dobře prokázat tuto negativní skutečnost, která nicméně je v jeho prospěch a je nezbytná pro založení jeho

³⁰¹ Srov. výklad v bodě 3.2.1. a tam citovanou judikaturu.

³⁰² Ještě jinak řečeno by bylo chybou soudu, kdyby požadoval po žalobci, aby prokázal, že převodce a koupěchtivý nebyly osoby v takovém vztahu, o kterém hovoří § 1124 odst. 1 občanského zákoníku.

uplatňovaného nároku (ten zakládá nejen existence předkupního práva sama o sobě, ale až jeho porušení). Petr Lavický nabízí řešení pro takovou situaci, ovšem lze mít jisté pochybnosti o jeho praktické vhodnosti. Podle Lavického jedná-li se o negativní skutečnost tak neurčitou, že ji prakticky není možné prokazovat, postačí straně zatížené důkazním břemenem, že její neexistenci bude jen tvrdit. S tím lze určitě souhlasit. Lavický však říká, že se tím nepřenáší na protistranu důkazní břemeno, ovšem zároveň se protistrana nemůže omezit na prosté popírání (v tomto případě prosté konstatování „nabídka jsem učinil“). Podle Lavického bude muset žalovaný podat tzv. substancované vysvětlení ohledně existence opačné skutečnosti.³⁰³ Pouhé obecné tvrzení opaku by nestačilo a vedlo by bez dalšího k tomu, že soud by mohl založit svoje rozhodnutí na původním tvrzení žalobce, aniž by ho učinil předmětem dokazování.³⁰⁴ Naopak dostatečným substancováním svého obranného přednesu žalovaný tento následek (alespoň dočasně) odvrátí. Současně se tím také eliminuje neurčitost skutečností, k nimž by mělo být vedeno dokazování, neboť strana zatížená důkazním břemenem (žalobce – předkupník) již své dokazování povede proti konkrétním a určitým přednesům žalovaného. Žalovaný tak bude muset podle Lavického tvrdit nejen holý fakt, že nabídka předkupníkovi (žalobci) byla učiněna, ale i kým, jak a kdy, a to zcela konkrétně. Čistě z praktického hlediska je třeba podotknout, že žalovanému přitom nic nebrání, aby současně i navrhl (a rovnou předložil) důkazy dokládající jeho tvrzení, např. dopis s podacím lístkem. V takovém případě pak zcela odpadne stav non liquet a teoretické úvahy o důkazním břemeni zůstanou bezpředmětné. Pokud se ale stane, že tvrzení žalovaného o učinění nabídky bude sice dostatečně konkrétní, ale žalovaný nepředloží soudu důkazy, musí žalobce zřejmě podle Lavického reagovat na konkrétní tvrzení žalovaného svým konkrétním protichůdným tvrzením a navrhnout alespoň nepřímé důkazy k jeho prokázání, protože jinak své důkazní břemeno neunes. Já se nicméně domnívám, že tak konsekventní formálně-logický postup je zde na škodu účelnosti. Je-li dáno sekundární břemeno tvrzení a lze-li po žalovaném, který je jím zatížen, oprávněně požadovat i předložení důkazu k prokázání jeho tvrzení, pak by mělo logicky existovat i něco jako sekundární důkazní břemeno, které jej tíží.

³⁰³ LAVICKÝ, Petr. *Důkazní břemeno v civilním řízení soudním*. 1. vydání. Praha: Leges, 2017, s. 233.

³⁰⁴ Lavický poukazuje v této souvislosti na institut tzv. sekundárního břemene tvrzení. Toto břemeno je uloženo straně, kterou netíží důkazní břemeno. Sekundární břemeno tvrzení se této straně ukládá tehdy, když strana zatížená důkazním břemenem (zde žalobce – předkupník) blíže nemůže znát rozhodné skutečnosti, protože ty leží ve sféře druhé strany (učinění nabídky), dále si je tato druhá strana může bez potíží obstarat a z hlediska vážení zájmů stran je uložení takového břemena pro stranu přijatelné. Lavický pak dodává, že „v případě tzv. negativních skutečností tomu tak ovšem zpravidla bude.“ Lavický pak poukazuje, že tento institut je v německém právu promítnut i do pozitivní zákonné úpravy: „Pokud dotčená strana požadavkům plynoucím ze sekundárního břemena tvrzení nevyhoví, budou se na základě § 138 odst. 3 německého ZPO paušální přednesy strany zatížené důkazním břemenem fingovat za pravdivé.“ LAVICKÝ, Petr. *Důkazní břemeno v civilním řízení soudním*. 1. vydání. Praha: Leges, 2017, s. 86. Lavický se dále domnívá, že sekundární břemeno tvrzení je dáno i v českém právním řádu a vyplývá z principu poctivosti a z principu rovnosti zbraní. Tamtéž, s. 88.

Pokud jej neunes, bude neprokázání jeho tvrzení k tíži jemu samotnému a nemá smysl ukládat žalobci, aby se nadále snažil nějak dokazovat negativní skutečnost, jakkoliv svědčí v jeho prospěch dle základní normy jím uplatňovaného nároku. Jinými slovy, pokud je nějaká negativní skutečnost, která je prvkem základní normy nároku uplatňovaného žalobcem, od počátku ve výlučné dispozici žalovaného – což je přesně případ opomenutí nabídky – pak brání-li se žalovaný tím, že tato negativní skutečnost není dána, ale současně není schopen předložit pozitivní důkaz, že tomu tak je, nenastává tím vůbec stav non liquet, neboť k tvrzení žalovaného soud vůbec nepřihlédne coby ke krajně nevěrohodnému. Soud tak může podle mého názoru založit svůj skutkový závěr toliko na tvrzení žalobcově o existenci negativní skutečnosti, které nebylo vyvráceno.

Uvedeme konkrétní příklad: Žalobce (předkupník) v žalobě konstatuje, že jeho předkupní právo bylo porušeno tím, že vůbec neobdržel nabídku. Žalovaný (převodce) nato prohlásí, že nabídku učinil obyčejným dopisem, který byl odeslán poštou na adresu žalobce uvedenou v katastru nemovitostí 11. října 2021. Tím svůj skutkový přednes dostatečně substancoval, jak vyžaduje dle Lavického teorie sekundárního břemene tvrzení. Nezbyde mu však, než aby zůstal u tohoto holého tvrzení, protože o odeslání obyčejného dopisu nebude mít doklad. Žalobce nato může popřít, že by takový dopis v průběhu října 2021 (ani kdykoliv později) dostal, a může navrhnout dodat, že se jinak na této adrese zdržuje, resp. že poštu tam doručovanou skutečně přebírá (např. může poukázat na to, že mu na ni úspěšně doručuje soud v právě probíhajícím řízení). Je nabíledni, že nebude-li žalovaný schopen na to adekvátně reagovat, tj. navržením důkazu pro své tvrzení o odeslání obyčejné poštovní zásilky (např. alespoň svědeckou výpovědí), unáší tím žalobce své důkazní břemeno ohledně prokázání negativní skutečnosti, že mu nabídka nebyla učiněna, resp. lépe řečeno neunáší žalovaný své sekundární důkazní břemeno ohledně opačné pozitivní skutečnosti, a to s tímž výsledkem – soud vyjde navzdory tvrzení žalovaného ze skutkového závěru, že nabídka nebyla vůbec učiněna. Ve spojení s prokázáním existence předkupního práva tak vzniká právní závěr o porušení předkupního práva, s nímž může soud v řízení dále pracovat.

V případě porušení smluvního předkupního práva je rozhodným ustanovením § 2913 občanského zákoníku. Minimální skutková podstata, která z něho vyplývá pro potřeby důkazního břemene, spočívá v tom, že žalobce je povinen prokázat 1. existenci smluvní povinnosti, 2. její porušení a 3. opět i kauzální nexus. Zavinění zde opět nebude třeba tvrdit ani prokazovat, a to proto, že ho zákon v § 2913 na rozdíl od § 2910 nezmiňuje. Odpovědnost za porušení smluvní

povinnosti je tak objektivní, nikoliv subjektivní.³⁰⁵ Zákon ovšem připouští možnost liberace z důvodů uvedených v odst. 2 daného ustanovení. Je nabíledni, že důkazní břemeno ohledně případné existence liberačních důvodů tíží již škůdce, tedy stranu žalovanou.³⁰⁶ Slovy teorie důkazního břemene se jedná již o protinormu zakládající tzv. výjimečnou skutkovou podstatu.

Stejně jako u porušení zákonného předkupního práva musí žalobce i v případě smluvního předkupního práva v první řadě tvrdit a prokázat jeho existenci. U smluvního předkupního práva přichází v úvahu velká variabilita co do podmínek jeho vzniku a trvání. Rozhodující je zde totiž smlouva vzhledem k tomu, že předkupní právo je institutem navýsost dispozitivním. Vzniká tak nemalé riziko smluvních mezer či jiných vad smlouvy, v jejichž důsledku může být u soudu předmětem složitějšího posuzování, zda smluvní předkupní právo skutečně dopadá na danou situaci, a tedy že povinnost, jejíž porušení se žalobce domáhá, skutečně byla dána. Například pokud smlouva neřeší výslovně, zda se předkupní právo vztahuje jenom na převody úplatné, či i neúplatné, a převod, kterým mělo být smluvní předkupní právo porušeno, byl bezúplatný, může se stát, že soud dospěje k závěru, že předkupní právo vůbec dáno nebylo, a tedy nemohlo být ani porušeno. Žalobu soud v takovém případě zamítne. Přílišná stručnost smlouvy o zřízení předkupního práva, její případná rozporuplnost, neurčitost či přílišná komplikovanost zásadním způsobem snižují efektivitu vymáhání nároku předkupníka. Srov. výklad již v podkapitole 3.1.

Prokazování samotného porušení předkupního práva bude v případě smluvního předkupního práva v principu totožné jako u předkupního práva zákonného. Lze tedy odkázat na výklad výše. I zde nicméně mohou nastávat otázky, které by u zákonného předkupního práva nebyly. Typicky může například nastat velmi specifický spor o dodržení předepsané formy nabídky, která byla učiněna, pokud ji smlouva sama nějakým způsobem reguluje.

8.3.2. Retrakt

Druhým typickým nárokem k bližší analýze je nárok předkupníka proti koupěchtivému, aby mu předmět předkupního práva převedl. Jedná se o specifický nárok vlastní věcnému předkupnímu právu (tedy i každému zákonnému) na základě § 2144 odst. 1 občanského zákoníku. Jak již bylo nicméně uvedeno v podkapitole 2.1., lze si tento nárok představit za určitých okolností i u smluvního předkupního práva obligačního.

Žalobní petit bude v tomto případě poněkud oříšek, neboť svojí povahou se bude jednat o tzv. žalobu na nahrazení projevu vůle, což je speciální subtyp žaloby na plnění (srov.

³⁰⁵ PAŠEK, Martin in: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019, s. 3032.

³⁰⁶ Tamtéž.

podkapitolu 8.1.). Tento projev vůle – tedy smlouva o převodu mezi žalobcem a žalovaným – musí být obsažen v petitu. Rozsudek pak bude sloužit jako vkladová listina pro účely katastru nemovitostí. Žalobní petit může např. znít: „Nahrazuje se projev vůle žalovaného, kterým žalovaný převádí³⁰⁷ [definice věci v souladu s katastrálním zákonem] žalobci za částku [výše úplaty, za kterou se realizuje předkupní právo], splatnou [kam a do kdy³⁰⁸].“ Domnívám se, že petit může libovolně obsahovat i kterékoliv další vedlejší podmínky, prohlášení atd., které mezi sebou ujednali převodce s koupěchtivým. Petit tak může odpovídat smlouvě uzavřené mezi převodcem a koupěchtivým téměř jedna ku jedné. Ovšem nemusí (srov. bod 6.1.3.). Nutno ovšem podotknout, že i žalovaný koupěchtivý se může dožadovat převzetí určitých částí smlouvy do výroku rozsudku, pokud tak neučinil sám žalobce, s odůvodněním, že je to spravedlivé (§ 1787 odst. 2 občanského zákoníku per analogiam). Typicky může jít např. o ujednání, že návrh na vklad může být podán až po uhrazení kupní ceny. Žaloba nicméně nebude vadná či neúplná jenom proto, že neobsahuje beze zbytku všechny text smlouvy uzavřené mezi převodcem a koupěchtivým. K projednatelnosti žaloby podle mého názoru stačí, aby petit obsahoval alespoň essentialia negotii (viz návrh formulace petitu výše). Domnívám se též, že v tomto typu řízení mohou mezi sebou účastníci uzavřít i smír, ve kterém naformulují podmínky smlouvy odlišně od toho, co bylo původně ujednáno mezi převodcem a koupěchtivým. Právní postavení převodce tím nebude zásadně nijak dotčeno a pokud se předkupník s koupěchtivým dohodnou, není důvod je v tom omezovat. Teprve v případě přetrvávajícího sporu se však může jak jedna, tak druhá strana dovolávat zásadně jen toho, co bylo ujednáno v původní smlouvě. V praxi to nicméně každopádně znamená, že žalobce předejde komplikacím, pokud petit naformuluje v co největší možné míře shodně s původní smlouvou a v odůvodnění žaloby vysvětlí kromě základních prvků svého nároku (viz dále) také všechny případné odchylky petitu od původní smlouvy.

Pokud by se stalo v důsledku rozsáhlosti smlouvy, že petit by neúměrně nabobtnal, je možné využít i judikaturou aprobovaný postup a v petitu žaloby pouze odkázat na kompletní text

³⁰⁷ Oproti dřívější úpravě v § 603 odst. 3 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., která používala formulaci o povinnosti koupěchtivého „nabídnout“ předmět předkupního práva předkupníkovi ke koupi, hovoří aktuální právní úprava v § 2144 odst. 1 o. z. opravdu výslovně o povinnosti „převést“. To by tedy mělo být respektováno i v petitu. Nicméně je pravdou, že žádný obsahový rozdíl mezi oběma pojmy není, takže i dnes by měla uspět formulace petitu, v němž se bude hovořit o povinnosti koupěchtivého nabídnout předmět předkupního práva předkupníkovi ke koupi – srov. ostatně § 2144 odst. 2 o. z. V obou případech bude přitom platit, že rozsudek sám bude mít funkci perfektní smlouvy a nebude už třeba dalších akceptací ze strany žádného účastníka řízení. Problém by nemělo vyvolat ani případné použití obratu „uzavřít smlouvu“. Srov. KRÁLÍK, Michal in: ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník I.* § 1 až 459. Komentář. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 883.

³⁰⁸ Zde není třeba orientovat se dle smlouvy mezi převodcem a koupěchtivým, protože platební podmínky jsou specifickou otázkou. Ohledně lhůty splatnosti by soud měl vyhovět jakémukoliv návrhu žalobce, pokud není kratší tří měsíců od právní moci rozsudku – srov. § 2148 odst. 1 o. z. Viz bod 6.1.3.

smlouvy, která bude přílohou rozsudku.³⁰⁹ Ve smyslu této judikatury by pak petit měl znít: „Nahrazuje se projev vůle žalovaného uzavřít smlouvu, jejíž text tvoří přílohu tohoto rozsudku“, přičemž návrh této přílohy bude samozřejmě již přílohou žaloby.

Dle § 161 odst. 3 občanského soudního řádu pravomocné rozsudky ukládající prohlášení vůle nahrazují toto prohlášení. Rozsudek opatřený doložkou právní moci tak lze bez dalšího využít jako vkladovou listinu, resp. přílohu návrhu na vklad, který může podepsat a podat sám předkupník i bez koupěchtivého. Pro úplnost dodejme, že kdyby úspěšný předkupník nesplnil svoji povinnost uhradit koupěchtivému příslušnou úplatu, nastoupí sankce obsažené ve smlouvě (rozuměj rozsudku) či v zákoně. Logicky by se koupěchtivý chtěl domoci v první řadě této úhrady. Jsem nicméně toho názoru, že nemůže přistoupit na základě téhož rozsudku (nahrazení projevu vůle) rovnou v exekuci, neboť rozsudek dle § 161 odst. 3 občanského soudního řádu neukládá přímo peněžitou povinnost. Koupěchtivý by musel na základě tohoto rozsudku znovu žalovat na peněžité plnění od počátku v samostatném řízení, a to na podkladě rozsudku o nahrazení projevu vůle tak, jako kdyby šlo o pouhou smlouvu.

Oproti nároku na náhradu škody rozebranému v předchozím bodu jsme se museli více zastavit u tématu petitu. Nyní však už přejdeme k otázce důkazního břemene. Minimální skutková podstata retraktního nároku je 1. existence předkupního práva zakládajícího retraktní nárok a 2. fakt, že vlastník převedl předmět předkupního práva koupěchtivému.

Existenci předkupního práva samotnou bude žalobce dokazovat již výše popsaným způsobem. V případě zákonného předkupního práva půjde o naplnění znaků vyžadovaných zákonem pro jeho vznik. V případě smluvního předkupního práva půjde o naplnění podmínek stanovených ve smlouvě. V žalobě je třeba nezapomenout výslovně zmínit, že a proč je dané smluvní předkupní právo věcné povahy, a tedy na něj dopadá § 2144 odst. 1 občanského zákoníku, resp. že dané smluvní předkupní právo je sice obligační, ale jsou u něho splněny podmínky pro uplatnění retraktního nároku. Těmi jsou výslovné sjednání tohoto nároku ve smlouvě o zřízení předkupního práva a to, že koupěchtivý ještě před nabytím věci o tomto předkupním právu (nikoliv ale nutně přímo o ujednání o retraktu) věděl nebo musel vědět (srov. podkapitolu 2.1.). Prokázání první podmínky by mělo být celkem snadné, neboť k němu stačí předložení smlouvy. Dokazování splnění druhé podmínky už je pro předkupníka podstatně komplikovanější; předpokládá, že se koupěchtivý, nebo alespoň převodce podřekl, že koupěchtivý věděl o předkupním právu, a to navíc tak, aby to byl předkupník schopen dokázat. Nicméně si dovedu představit situaci, že se koupěchtivý (už jako nabyvatel) takto podřekne zcela

³⁰⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 9. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1875/2005.

vědomě a dobrovolně v domnění, že obligační předkupní právo tak jako tak nezakládá retraktní nárok, a že si tím tudíž nemůže ublížit.³¹⁰ Jak bylo vyloženo již dříve v této práci, panuje u naší právnícké veřejnosti i v judikatuře soudů přesvědčení, že obligační předkupní právo nemůže založit retraktní nárok. Já jsem nicméně opačného názoru, a to z důvodů rozebraných blíže už v podkapitole 2.1. Přiznávám ovšem, že kdybych sám zahajoval v současnosti řízení z retraktního nároku u obligačního předkupního práva, rozhodně bych tak nečinil v očekávání, že má naději na úspěch už hned u soudu I. stupně. Dokud nebude dané pojetí příp. potvrzeno judikatorně Nejvyšším soudem, budou soudy nižších stupňů jistě rozhodovat konzervativně a případnou žalobu na uplatnění retraktního nároku ze smluvního předkupního práva obligačního téměř určitě zamítnou.

Druhý konstrukční prvek, tj. dokonáný převod na koupěchtivého, se pak svým obsahem blíží konstrukčnímu prvku porušení předkupního práva jako v případě předchozího analyzovaného nároku, ale s ohledem na dikci § 2144 odst. 1 občanského zákoníku tomu tak přísně vzato zcela není. Rozdělení důkazního břemene mezi procesní strany je totiž v tomto případě odlišné. Ustanovení § 2144 odst. 1 občanského zákoníku sice logicky předpokládá porušení předkupního práva, ovšem jen implicitně.³¹¹ Výslovně je příslušným prvkem skutkové podstaty, zakládajícím nárok předkupníka, již pouhý fakt převodu věci na koupěchtivého. Domnívám se, že zákonodárce záměrně zvolil takovou dikci zákona. Vyplývá z ní totiž závěr, že předkupník musí prokázat skutečně jen existenci předkupního práva a pak prostý fakt převodu, aniž by se musel zabývat otázkou dodržení či porušení předkupního práva, zejména tedy otázkou nabídky. Žalovaný koupěchtivý je tou procesní stranou, která nese důkazní břemeno ohledně toho, že předkupní právo nebylo porušeno (tj. subjektivní předkupní právo zaniklo), což už je zde protinorma. Žalovaný koupěchtivý tedy od začátku nese důkazní břemeno ohledně toho, že nabídka byla učiněna a že se tak stalo vážně, oprávněnou osobou, včas, obsahově i formálně správně a že byla předkupníkovi dána reálná možnost využít formálně bezvadnou nabídku, který ji nicméně nevyužil. Případně může být samozřejmě z jeho strany tvrzeno a dokazováno i vzdání se předkupního práva, resp. prominutí dluhu z předkupního práva. Toto řešení zákonodárce je třeba kvitovat. Eliminuje se jím totiž v případě úplného opomenutí předkupníka dokazování negativní skutečnosti, které je pro svoji praktickou složitost obecně nežádoucí a které se v praxi musí řešit sekundárním břemenem tvrzení (srov. předchozí bod).

³¹⁰ Připomeňme pro úplnost, že koupěchtivý si takto nemůže ublížit po převodu věci ani z hlediska rozvazovací podmínky dle § 2145 občanského zákoníku, neboť v tuto dobu již pominul časový prostor, v němž mu může být nebezpečná. Viz bod 7.2.4.

³¹¹ Shodný závěr včetně podrobného zdůvodnění viz SVOBODA, Lukáš in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 122.

I v ostatních možných aspektech porušení předkupního práva (tj. nabídka byla učiněna, ale vadně) má tento protiklad v rozložení důkazního břemene vliv. Ještě jinak řečeno jakékoliv případné nejasnosti ohledně perfektnosti nabídky půjdou vždy k tíži koupěchtivého, zatímco u nároku na náhradu škody není tentýž závěr zcela jednoznačný.³¹² Potenciální problém nicméně přesto představuje fakt, že předkupník je nucen dokazovat nabídku i tehdy, pokud ji sám neučinil. Zpravidla ji totiž činí vlastník, který ale může stát zcela stranou předmětného řízení. Předkupník je pak odkázán na součinnost vlastníka, který mu musí potřebné podklady poskytnout. Pokud by se tak nestalo, lze uvažovat o případné odpovědnosti vlastníka vůči předkupníkovi za škodu, neboť vlastník je beze sporu povinen poskytnout koupěchtivému součinnost, a to nejpozději z titulu obecných principů, zejména principu poctivosti. Koupěchtivý může samozřejmě alespoň navrhnout vlastníka jako svědka a navrhnout soudu, aby si od něho příslušné podklady vyžádal.³¹³ Přesto lze z opatrnosti koupěchtivým jen doporučit, aby si opečili alespoň kopii nabídky a dokladů o jejím doručení předkupníkovi (resp. všem předkupníkům) ještě během procesu nabývání předmětu předkupního práva. Případně může být i toto motivací pro koupěchtivého, aby si obstaral u převodce plnou moc a nabídku předkupníkovi učinil jeho jménem raději rovnou on sám. Je to též pádný praktický argument pro můj novátorský názor, vyslovený už v bodu 6.1.2., že i nabídka učiněná přímo koupěchtivým, tj. dokonce bez plné moci od převodce, by měla být zásadně posouzena materiálně jako dostatečná.

8.3.3. Přímý nárok předkupníka vůči převodci

Třetím a posledním nárokem k bližší analýze je nárok předkupníka na nahrazení projevu vůle převodce, jímž nabídne předmět předkupního práva předkupníkovi, resp. kterým s ním uzavře kupní smlouvu. Jedná se tedy o přímý nárok předkupníka vůči převodci, který je svojí povahou obdobný předchozímu analyzovanému nároku předkupníka vůči koupěchtivému. Ačkoliv tento nárok předkupníka nevyplývá ze zákona explicitně a nebývá zmiňován často ani v literatuře a judikatuře, jsem přesto – a to nejen já – toho názoru, že jej lze dovodit ze zákona implicitně (srov. výklad v bodě 7.2.2.). Tento nárok může předkupník uplatnit počínaje momentem, kdy měl nejpozději obdržet řádnou nabídku (dospělost předkupního práva), až do chvíle, kdy předmět předkupního práva nabyde koupěchtivý. U nemovitostí zapisovaných do

³¹² Znovu zopakujeme, že smyslem a účelem důkazního břemene je překonání stavu non liquet. Důkazní břemeno tak nemá mít primárně vliv na postup stran ve sporu. Jak v případě nároku na náhradu škody, tak v případě retraktního nároku by žalobce zřejmě vystavěl žalobu stejně, protože je v jeho zájmu pokud možno úplně předejít nejasnostem. Tedy i v žalobě z retraktu zmíní předkupník alespoň stručně, že jeho předkupní právo bylo porušeno. Ale jde o to, že kdyby teoreticky i po provedeném dokazování zůstala otázka perfektnosti učiněné nabídky, potažmo jiná skutková okolnost rozhodná pro respektování předkupního práva, nejasná, pak je třeba v případě nároku na náhradu škody žalobu zamítnout, zatímco v případě retraktu vyhovět.

³¹³ Viz § 128 a § 129 odst. 2 občanského soudního řádu.

katastru nemovitostí nastává tato chvíle vkladem vlastnického práva koupěchtivého do katastru nemovitostí, přičemž rozhodný je tu již okamžik podání návrhu na vklad (srov. výklad v bodě 7.2.4.). Toto mezidobí může trvat týdny či i měsíce a nelze vyloučit, že předkupník bude mít pádný důvod zasáhnout soudně již v jeho průběhu a nečekat až na převod s následnou možností využití retraktního nároku vůči koupěchtivému. V případě obligačního předkupního práva není konec konců obvykle ani nač čekat. Navíc nehrozí, že případné zahájené řízení se zmaří tím, když v mezidobí bude dokonán převod podáním návrhu na vklad vlastnického práva koupěchtivého a jeho provedením, a to hned ze dvou důvodů.

Zaprvé se může předkupník pokusit zmařit provedení vkladu, a to předběžným opatřením soudu.³¹⁴ Jsem toho názoru, že předkupník uplatňující žalobou svůj přímý nárok proti vlastníkovi v případě nemovité věci zapsané do katastru nemovitostí se může eo ipso úspěšně domáhat návrhem na vydání předběžného opatření toho, aby soud zakázal vlastníkovi nakládat s touto nemovitou věcí, a to jednoduše proto, že by byl ohrožen výkon soudního rozhodnutí o nahrazení projevu vůle vlastníka převést věc na předkupníka [§ 76 odst. 1 písm. d) ve spojení s § 74 odst. 1 občanského soudního řádu]. Časový prostor pro tento postup má předkupník až do provedení vkladu, tj. ještě i v průběhu vkladového řízení. Vyhoví-li soud návrhu na toto předběžné opatření a doručí-li své usnesení katastrálnímu úřadu před provedením vkladu, rozhodne katastrální úřad o zamítnutí případně již podaného návrhu na vklad pro pozbytí jeho právních účinků (§ 76f odst. 2 občanského soudního řádu ve spojení s § 18 odst. 1 věta druhá katastrálního zákona). Toto předběžné opatření lze samozřejmě vydat, resp. navrhnou, i preventivně, tj. ještě před podáním návrhu na vklad.

Zadruhé ovšem nedochází nutně ke zmaření podané žaloby ani tehdy, kdyby poté došlo k podání návrhu na vklad vlastnického práva koupěchtivého, a dokonce i k provedení tohoto vkladu, a to pokud byly splněny podmínky pro aplikaci rozvazovací podmínky dle § 2145 občanského zákoníku. I poté totiž zůstává pasivně věcně legitimován původní vlastník. Soud totiž může posoudit v probíhajícím řízení jako pouhou předběžnou otázku to, zda došlo uplatněním předkupního práva (tj. podáním žaloby) před vkladem vlastnického práva koupěchtivého do katastru nemovitostí k naplnění rozvazovací podmínky dle § 2145 občanského zákoníku. Pokud ano, tak si soud v důsledku toho sám posoudí, že vlastnické právo ve

³¹⁴ Jak bylo rozebráno již v bodě 7.2.4., předkupník patrně nepochodí s prostým uplatněním předkupního práva, potažmo rozvazovací podmínky, přímo proti katastrálnímu úřadu v rámci vkladového řízení, byť teoreticky by mohl. Ovšem potřebná teoretická diskuse se ještě nerozvinula. Tím méně lze očekávat, že by úřední praxe katastru nemovitostí – ještě konzervativnější než v případě rozhodování soudů – šla předkupníkovi naproti sama od sebe.

skutečnosti tedy svědčí nadále převádějícímu vlastníkov – žalovanému.³¹⁵ Není tak třeba brát žalobu zpět či navrhopat soudu, aby koupěchtivý vstoupil do řízení namísto převodce, a samozřejmě není na místě ani ze strany soudu zamítnout žalobu pro nedostatek pasivní věcné legitimace.

Naopak dokonce pokud došlo k naplnění rozvazovací podmínky dle § 2145 občanského zákoníku bez podání žaloby (k čemuž mohlo dojít uplatněním předkupního práva např. dopisem), bylo by chybou uplatňovat poté retracts žalobou proti nabyvateli (koupěchtivému), neboť ten by ve skutečnosti nebyl pasivně věcně legitimován. Zdůrazněme ovšem znovu, že k naplnění rozvazovací podmínky dle § 2145 občanského zákoníku muselo dojít ještě před podáním návrhu na vklad vlastnického práva koupěchtivého, příp. ještě v průběhu vkladového řízení v kombinaci s předběžným opatřením, zatímco po podání návrhu na vklad je již případně naplnění této podmínky bez relevance (srov. bod 7.2.4.). V takovém případě by přicházel na řadu nárok retracts. Došlo-li ovšem k naplnění rozvazovací podmínky dle § 2145 občanského zákoníku včas, zůstává přímý nárok předkupníka vůči převodci nejen zachován, ale je dokonce jediným žalovatelným nárokem předkupníka, neboť převodce je fakticky vlastníkem věci, byť by byl v katastru jako vlastník již zapsán koupěchtivý. Jinými slovy i předkupník oprávněný ze smluvního předkupního práva obligačního, kterému nesvědčí retracts nárok, může uplatňovat své předkupní právo žalobou i po převodu věci na koupěchtivého, a to právě nadále přímou žalobou vůči převodci, pokud uplatnil svoje předkupní právo před podáním návrhu na vklad a koupěchtivý o tomto předkupním právu věděl nebo musel vědět (tj. uplatnila se rozvazovací podmínka dle § 2145 občanského zákoníku). V takovém případě je dokonce tento nárok jediným použitelným i v případě předkupních práv, s nimiž je spojen retracts, neboť užití retracts je zřejmě v důsledku nastoupení účinků zákonné rozvazovací podmínky vyloučeno. Přitom současně není z pohledu předkupníka na místě aplikovat ani žalobu na určení vlastnického práva předkupníka vůči nabyvateli (koupěchtivému), nýbrž právě jen žalobu z přímého nároku předkupníka vůči převodci. Určovací žalobou by se mohl domáhat určení svého vlastnického

³¹⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2020, sp. zn. 33 Cdo 4737/2018, výslovně odkazující na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 7. 2017, sp. zn. 33 Cdo 4817/2016, těmito slovy: „*Nejvyšší soud již v rozsudku ze dne 26. 7. 2017, sp. zn. 33 Cdo 4817/2016, dovodil, že v řízení o určení povinnosti prohlásit vůli je pasivně věcně legitimována i osoba nezapsaná v katastru nemovitostí jako vlastník, a že v takovém řízení může soud jako předběžnou řešit otázku vlastnictví nemovitosti se zřetelem na právní úkony, které byly učiněny po porušení zákonného předkupního práva.*“ Jde o judikát zmiňovaný již v bodu 7.2.4. Je nicméně třeba konstatovat, že tento judikát bude možná v budoucnu podroben revizi, neboť jeho závěry nejsou ani na půdě Nejvyššího soudu obecně přijímány. Viz KRÁLÍK, Michal. Předkupní právo podle přechodných ustanovení občanského zákoníku z pohledu aktuální judikatury Nejvyššího soudu České republiky. *Soukromé právo*. 2021, 2, s. 23. Já osobně se nicméně domnívám, že rozpaky nezpůsobuje ani tak problematičnost samotného judikátu, jako spíše zákonodárcem zřejmě nedomyšlený dalekosáhlý dopad rozvazovací podmínky zakotvené v § 2145 občanského zákoníku, který tento judikát pouze správně rozpoznává.

práva k věci vůči nabyvateli (koupěchtivému) nanejvýš převodce sám. Těžko říci, zda si zákonodárce uvědomoval při formulování § 2145 občanského zákoníku tento jeho dosah, ale každopádně se ho podle mého názoru v konečném důsledku dopustil, a to přinejmenším tedy v případě nemovitých věcí zapisovaných do katastru nemovitostí. Mimochodem domnívám se proto také, že předkupníkovi nijak zvlášť nepomůže, nechá-li si zapsat do katastru nemovitostí poznámku spornosti. Přesněji řečeno neochrání to jeho zájem ani ve vztahu k převodci, ani ve vztahu k nabyvateli (koupěchtivému), nýbrž nanejvýš ve vztahu k případným dalším následným nabyvatelům.

Pojďme si nyní ještě pro úplnost analyzovat i přímý nárok předkupníka vůči převodci prizmatem výše zavedené systematiky. Zákonným ustanovením, které zakládá tento nárok, je v podstatě úprava předkupního práva jako celek, ale co do jeho proveditelnosti zejména pak § 2143 občanského zákoníku. Neboť jestliže vzniká převodci povinnost nabídnout spoluvlastnický podíl předkupníkovi ke koupi uzavřením smlouvy s koupěchtivým, vzniká v tutéž chvíli logicky nárok předkupníka se toho domáhat. Nárok předkupníka tedy vzniká uzavřením smlouvy mezi převodcem a koupěchtivým. Nevzniká dříve, tj. v době nedospělosti povinnosti převodce věc nabídnout, čímž ale není dotčen závěr učiněný výše v bodu 6.1.1., že i v této době může převodce, ale zatím nemusí, již učinit platnou nabídku. Logicky bude předkupník uvažovat o žalobě nejčastěji tehdy, pokud byl úplně opomenut (nebyla mu učiněna nabídka), ale přesto věděl o dospělosti svého předkupního práva a rozhodl se jednat okamžitě a nečekat až na možnost příp. retraktu (v případě klasického obligačního předkupního práva mu ostatně ani nezbyvá nic jiného než jednat okamžitě).

Petit žaloby bude znít de facto stejně jako v případě výše uvedeného nároku (retraktu), a tudíž lze v tomto aspektu žaloby zcela odkázat na výklady uvedené výše. Lze pouze dodat, že v tomto případě zákon hovoří v § 2143 občanského zákoníku výslovně o povinnosti převodce „nabídnout“ předmět předkupního práva předkupníkovi, takže petit by měl stricto sensu znít: „Nahrazuje se projev vůle žalovaného, kterým je povinen učinit žalobci nabídku ke koupi věci tohoto znění: ‚Navrhuji uzavření smlouvy tohoto obsahu: [dále uveden text smlouvy]‘“, resp. „Nahrazuje se projev vůle žalovaného, kterým je povinen učinit žalobci nabídku ke koupi věci tohoto znění: ‚Navrhuji uzavření smlouvy, jejíž text tvoří přílohu tohoto rozsudku.“

Minimální konstrukční prvky tohoto nároku jsou: Existence předkupního práva a jeho dospělost. Existenci předkupního práva bude žalobce dokazovat již výše popsáním způsobem. Není přitom absolutně podstatné, jakého druhu a kvality toto předkupní právo bylo. Pokud jde o druhý konstrukční prvek, předkupníkovi musí být známo, že došlo k uzavření smlouvy mezi převodcem a koupěchtivým. Podrobnosti této smlouvy mu ale nemusejí být známy. V žalobě tak

stačí tvrdit (a následně prokázat) existenci uzavření smlouvy, nikoliv ale nutně její konkrétní znění. Komentářová literatura podotýká, že v praxi bude pro předkupníka obtížné žalobu sestavit, protože mu nebude znám obsah smlouvy uzavřené mezi převodcem a koupěchtivým, na který by měl žalovat.³¹⁶ Osobně se však domnívám, že tuto nesnáz lze překlenout v zájmu reálné a účinné ochrany práv předkupníka buď formulací petitu v pouze minimálním projednatelném rozsahu (srov. předchozí bod), nebo tak, že v rozsahu, v jakém nebude předkupníkovi znám obsah oné smlouvy, použije obecná zákonná ustanovení o kupní smlouvě. Kdyby poté vyšlo v řízení najevo, že obsah uzavřené smlouvy je jiný, bylo by třeba podle toho upravit i žalobní návrh, což ovšem nebude v praxi problém. Soud by měl takovou změnu žaloby zásadně připustit. Ostatně problém jako takový vznikne zejména až tehdy, pokud se bude žalovaný aktivně v řízení domáhat uplatnění textu původní smlouvy, tj. brojit proti odchylnému petitu. Soud se pak může podle mého názoru odchylně od petitu i beze změny žaloby přímo na základě přednesu žalovaného a prokázání původního textu smlouvy.

Opět stejně jako v případě retraktu nemusí žalobce tvrdit ani prokazovat porušení předkupního práva, nýbrž pouze jeho existenci a dospělost. Bude na žalovaném, aby případně prokázal naplnění protinormy, tj. dodržení předkupního práva (učinění řádné nabídky, která nebyla využita, příp. vzdání se předkupního práva či prominutí dluhu z předkupního práva).

Rovněž v případě této žaloby platí, že pravomocný rozsudek, který jí vyhoví, bude vkladovou listinou pro vklad vlastnického práva žalobce k předmětu předkupního práva do katastru nemovitostí, přičemž tento vklad může navázat jak na zápis vlastnického práva původního vlastníka, tak i nabyvatele (koupěchtivého), byl-li již v mezidobí do katastru nemovitostí zapsán on.

³¹⁶ SVOBODA, Lukáš in: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 119.

9. Předkupní právo při výkonu rozhodnutí, resp. v exekuci, a v insolvenční

Předkupní právo hraje určitou roli i ve specifických řízeních, jejichž smyslem a účelem je nucené uspokojení věřitelů dlužníka – v exekučním, resp. vykonávacím, a v insolvenčním řízení. V této kapitole tuto materii podrobně rozebereme, protože jednak je reálně velmi frekventovaná, jednak také doznala příslušná právní úprava značných změn od dob sepsání posledních odborných prací, které se jí věnovaly.³¹⁷ Předkupní právo se zde projeví tehdy, pokud věc v majetku dlužníka, která je předmětem zpeněžení, je současně i předmětem předkupního práva. Příslušné procesní předpisy na takové situace výslovně pamatují a do jisté míry respektují předkupní právo. V souladu s vymezením předmětu této práce se blíže zaměříme na režim týkající se konkrétně nemovitých věcí. Budeme přitom zkoumat dva aspekty: Zaprvé to, zda a jak se předkupní právo v těchto řízeních uplatní či neuplatní, zadruhé pak jeho zánik v důsledku zpeněžení předmětu předkupního práva v těchto specifických řízeních.³¹⁸

9.1. Výkon rozhodnutí, resp. exekuce

Typickým způsobem, kterým dochází ke zpeněžení nemovité věci při soudním výkonu rozhodnutí, resp. exekuci, je dražba. V případě vykonávacího řízení i exekuce se aplikují ustanovení občanského soudního řádu o prodeji nemovitých věcí.³¹⁹ Předkupník má možnost uplatnit své předkupní právo do té míry, že mu v dražbě postačí dorovnat nejvyšší podání.³²⁰ Bez existence předkupního práva by v takovém případě následovalo udělení příklepu losem. Je-li však mezi dražiteli, kteří učinili nejvyšší podání, předkupník, losování odpadá. To vše vyplývá jasně a zřetelně z § 336j odst. 1 občanského soudního řádu. Totéž platí obdobně i v případě elektronické dražby, kde by jinak při dorovnání nejvyššího podání nerozhodoval los, ale příklep by byl udělen tomu dražiteli, který učinil své podání dříve (§ 336o odst. 3 o. s. ř.). Pro úplnost

³¹⁷ Viz zejména SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 119 a násl. Dodejme, že Svoboda se věnuje kromě výkonu rozhodnutí, resp. exekuce, a insolvence velmi podrobně také správní exekuci a veřejné dražbě v kontextu předkupního práva.

³¹⁸ Je třeba zdůraznit, že jde o dvě různé kategorie: Uplatnění předkupního práva hraje roli v průběhu vykonávacího řízení, resp. exekuce, nebo insolvence a týká se otázky, zda v nich má předkupník nějaká privilegia vyplývající z jeho předkupního práva (tj. jinými slovy právní možnost nabýt vlastnické právo k věci přednostně), anebo zda jeho postavení je stejné, jako kdyby mu žádné předkupní právo nesvědčilo. Otázka zániku předkupního práva navazuje na předchozí otázku jeho uplatnění a týká se toho, zda nevyužitě předkupní právo – ať už uplatněno být mohlo, či nemohlo – trvá po splnění účelu výkonu rozhodnutí, resp. exekuce, nebo insolvence nadále, a tedy zda je třeba s ním počítat při dalších převodech následujících poté. Například v práci Markéty Surgové je patrné, že neuvědomění si rozdílnosti těchto dvou kategorií může vést zbytečně k nesprávným vývodům, resp. je na překážku správné orientaci v příslušném předpise. Srov. SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: Nakladatelství Linde Praha, a.s., 2008, s. 91–92.

³¹⁹ Aplikace občanského soudního řádu i v exekučním řízení vyplývá z odkazovací normy obsažené v § 69 exekučního řádu.

³²⁰ Mimoходом totéž privilegium má ještě též ten, jemuž svědčí výhrada zpětné koupě, a dále též spoluvlastník nemovité věci (i bez existence předkupního práva či výhrady zpětné koupě) dle § 338 odst. 3 o. s. ř.

dodejme, že i v případě, kdyby součástí smlouvy o zřízení předkupního práva bylo předem i určení ceny výkupu, pak se tato část smlouvy neaplikuje a předkupník bude i v takovém případě nucen dorovnat nejvyšší podání, i kdyby bylo vyšší než cena výkupu, kterou měl sjednat, neboť tato nutnost vyplývá z veřejnoprávního předpisu, který není dispozitivní povahy.³²¹

Zvýhodnění předkupníka dále spočívá nejenom v tom, že mu stačí dorovnat nejvyšší podání, ale i v tom, že zákon obsahuje mechanismy zaručující, že se o konané dražbě také včas dozví.

Půjde-li o předkupní právo zapsané do katastru nemovitostí, může se předkupník spoléhat, že jej soud, resp. exekutor, vyrozumí, a také že se o něm dozví a bude jej zohledňovat ex offio (srov. § 335b odst. 2 o. s. ř.). První vyrozumění přichází již v momentě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem dotčené nemovitosti, resp. v momentě vydání exekučního příkazu k prodeji dotčené nemovitosti (§ 335 odst. 5 o. s. ř.). Následně musí být předkupník znovu vyrozuměn také doručením dražební vyhlášky [§ 336c odst. 1 písm. a) o. s. ř.]. Ještě předtím, než dojde k dražbě, měl by předkupník oznámit soudu, resp. soudnímu exekutorovi, že zamýšlí uplatnit své předkupní právo, tj. jinými slovy zúčastnit se dražby. Toto oznámení lze učinit až do poslední chvíle před zahájením dražby (§ 336e odst. 3 o. s. ř.), v případě elektronické dražby nejpozději do okamžiku stanoveného v dražební vyhlášce [§ 336o odst. 2 písm. h) o. s. ř.]. Soud, resp. soudní exekutor, musí poté rozhodnout, zda je předkupní právo prokázáno [§ 336i odst. 3 písm. a) o. s. ř.]. V případě předkupního práva zapsaného do katastru nemovitostí jde již bez pochyby o pouhou formalitu.

Postup je v zásadě tentýž, i pokud jde o jakékoliv jiné předkupní právo, tj. smluvní předkupní právo obligační či zákonné předkupní právo, která obě nejsou zřejmá z katastru nemovitostí (příp. samozřejmě i předkupní právo věcné k nemovité věci nezapisované do katastru nemovitostí). Zde tedy bude třeba důkladnějšího prokazování před dražbou, že je předkupní právo dáno, a též důkladnějšího přezkumu ze strany soudu, resp. soudního exekutora při rozhodování o jeho prokázání. Soud, resp. soudní exekutor, zde musí postupovat obdobně jako soud v řízení o nároku z předkupního práva při posuzování, zda uplatňované předkupní právo existuje (srov. přechozí kapitolu). V případě zákonných předkupních práv půjde o přezkum toho, zda jsou naplněny podmínky stanovené pro vznik zákonného předkupního práva, jehož se předkupník dovolává. V případě smluvního předkupního práva obligačního (nebo i věcného k nemovité věci nezapisované do katastru nemovitostí) půjde o přezkum smlouvy

³²¹ Shodně SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 187.

a toho, zda podle ní platně vzniklo a existuje předkupní právo. U zákonných předkupních práv pak lze spoléhat alespoň do určité míry na to, že předkupník bude o probíhajícím výkonu rozhodnutí, resp. exekuci, také vyrozuměn, neboť soud, resp. soudní exekutor by o něm měl z podstaty věci zpravidla vědět. U smluvního předkupního práva obligačního, příp. i věcného k nemovité věci nezapsané do katastru nemovitostí, k tomu ale nemusí dojít, neboť soud, resp. soudní exekutor, má jen omezené možnosti, jak se dozvědět o jeho existenci a o osobě předkupníka.³²² Můžeme tedy konstatovat, že u nemovitých věcí zapisovaných do katastru nemovitostí se může v případě výkonu rozhodnutí, resp. exekuce, projevit jako velká výhoda, pokud je předkupní právo ujednáno jako věcné, a tedy zapsáno do katastru nemovitostí. Předkupník má poté prakticky jistotu, že se o prodeji nemovitosti včas dozví, a dále také že nebude muset příslušnému orgánu komplikovaně dokazovat, že jeho předkupní právo existuje.

Zajímavou otázkou, kterou je třeba si zvláště položit, je to, zda se v exekuční či soudní dražbě uplatní i ta zákonná předkupní práva, která vyžadují jako předpoklad svého vzniku převod věci. Jak bylo v této práci již konstatováno, nespadá dražba pod pojem převodu (srov. bod 3.2.1.). Dochází-li k dražbě, pak vlastník věci čistě formálně vzato nic nepřevádí. Někdo by se tak mohl tázat, zda se tedy uplatní v exekuci např. zákonné předkupní právo dle § 1124 občanského zákoníku, jehož hypotéza výslovně zní „*převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl*“. Čistě formálně by se totiž dalo říci, že se toto zákonné předkupní právo při dražbě neuplatní, neboť při ní dotyčný spoluvlastník nic nepřevádí, a tudíž bude toto předkupní právo v konečném důsledku v případě exekuce či výkonu rozhodnutí irelevantní. Domnívám se nicméně, že to by byl sice formálně-logicky čistý argument, ovšem smysl a účel zákona si žádá opačné řešení. Jestliže zákonodárce formou zákonného předkupního práva ex lege favorizuje určité osoby při nabytí určité věci formou zákonného předkupního práva pro případ, kdy vlastník převádí věc, pak důvody pro tento jeho postup jistě trvají i tehdy, dochází-li ke změně vlastníka nuceně v exekuci či při výkonu rozhodnutí. Jelikož pak zákonodárce říká, že předkupní práva se v exekuci i při výkonu rozhodnutí uplatňují, je třeba učinit závěr, že se tedy uplatní všechna zákonná předkupní práva, tj. bez ohledu na to, že v dražbě nedochází přísně vzato k převodu věci. Konec konců v případě formalistického přístupu by vlastně mohla být prohlášena za irelevantní i všechna smluvní předkupní práva, pokud nepamatovala výslovně i na dražbu, což by bylo absurdní.

Při udělování příklepu předkupníkovi po dorovnání nejvyššího podání nehraje roli, o jaký druh předkupního práva jde. Jinými slovy toto privilegium plně svědčí i předkupníkovi

³²² Srov. § 335b odst. 1 písm. b) o. s. ř., podle něžž má povinný povinnost sdělit soudu, resp. soudnímu exekutorovi existenci všech předkupních práv. Je nabíledni, že se nelze na povinného v tomto ohledu zcela spolehnout.

oprávněnému z „nejslabšího“ předkupního práva, tedy smluvního předkupního práva obligačního. Druh, a tedy pomyslná síla, či lépe řečeno hierarchická pozice předkupního práva, může mít roli až teprve v případě, kdyby došlo ke kolizi předkupních práv, což je i u soudní, resp. exekuční dražby teoreticky možné. Jedná se o situaci, kdy více předkupníků oprávněných z různých předkupních práv dorovná nejvyšší podání.³²³ Podle mého názoru by se pak měla aplikovat při udělování příklepu tatáž pravidla jako v případě jakékoliv jiné kolize předkupních práv (srov. bod 6.2.3.). Není proto podle mě na místě analogická aplikace § 336j odst. 1 o. s. ř. a udělení příklepu i v takovém případě losem, což je názor, který lze nalézt v literatuře.³²⁴ To by bylo zřejmě na místě pouze v případě kolize předkupního práva s výhradou zpětné koupě, příp. se spoluvlastnictvím (srov. poznámku pod čarou č. 320).

Jelikož nabytí nemovitosti v dražbě v rámci vykonávacího, resp. exekučního řízení představuje tzv. originární způsob nabytí vlastnického práva, získává vydražitel nemovitou věc prostou všech dosavadních závad, tedy i případných předkupních práv, která by jinak trvala i po změně osoby vlastníka – tedy smluvních předkupních práv věcných.³²⁵ Pro úplnost doplňme, že zákonné předkupní právo zatěžuje nemovitost samozřejmě i po uskutečněné dražbě, pakliže jsou splněny podmínky pro jeho vznik a trvání dle příslušného zákona i v nových podmínkách. Velice kuriózně tak zachází s předkupním právem pozitivní zákonná úprava: § 336l odst. 5 písm. b) občanského soudního řádu stanoví výslovně (a správně) zásadu, že dnem, kterým se stal vydražitel nebo předražitel vlastníkem vydražené nemovité věci, zaniká předkupní právo k vydražené nemovité věci. Poněkud nadbytečně se pak ovšem ještě dodává, že zákonná předkupní práva nezanikají. To se rozumí samo sebou, jak už bylo řečeno výše, a samozřejmě jen v případě těch zákonných předkupních práv, kde je jejich trvání takřkajíc permanentní (nikoliv tedy např. u jednorázového zákonného předkupního práva dle § 1124 či 1187 občanského zákoníku). Vskutku Galimatyáš pak zákonodárce vytváří tím, když ještě dvojnásob nadbytečně výslovně stanoví výjimku u předkupního práva stavebníka k pozemku nebo vlastníka pozemku k právu stavby, předkupního práva vlastníka stavby k pozemku nebo vlastníka pozemku ke stavbě, tj. u zákonných předkupních práv dle § 1254 a § 3056 občanského zákoníku. U nich jednak platí, že by výjimka platila samozřejmě i bez jakékoliv výslovné zmínky o nich, jednak jde o zákonná předkupní práva, takže jsou konzumována již (beztak rovněž nadbytečnou) obecnou zmínkou zákonných předkupních práv v témže ustanovení.

³²³ Pro úplnost znovu dodejme, že skutečná kolize nastává opravdu až v tomto případě, nikoliv již v momentě zahájení dražby nemovité věci, na které nakrásně vážne více různých předkupních práv.

³²⁴ SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 122–123.

³²⁵ Uveďme alespoň zde pod čarou i teoretickou možnost přetrvání rovněž obligačních předkupních práv, u nichž to bylo sjednáno a o jejichž existenci nabyvatel věděl – viz podkapitulu 2.1. Ta by samozřejmě v důsledku exekuce, resp. výkonu rozhodnutí také zanikla.

Otázkou, kterou zákon neřeší výslovně, je režim předkupního práva při přímém prodeji nemovité věci vlastníka, proti němuž je vedena exekuce. Ten je možný v režimu § 44a exekučního řádu. Avšak nejedná se o mezeru v zákoně. Formálně se totiž přímý prodej projevuje jako standardní prodej, kde prodávajícího budou stíhat všechny povinnosti z předkupního práva, tedy zejména povinnost zajistit učinění řádné nabídky předkupníkovi a dále splnit všechny povinnosti vznikající mu v závislosti na reakci předkupníka. Předkupní právo je tedy třeba samozřejmě plně zohlednit i v případě přímého prodeje v rámci exekuce. Navíc jsem toho názoru, že v jeho případě nenastanou následky zániku předkupních práv jako v případě dražby, nýbrž přímý prodej bude mít pro další osud příp. předkupních práv toliko tytéž následky jako běžný převod. Pro jakýkoliv jiný závěr postrádám výslovnou zákonnou úpravu či alespoň teoretické zdůvodnění.

Celkově je tedy třeba shrnout, že předkupní právo jakéhokoliv druhu je v rozsáhlé míře šetřeno i v rámci výkonu rozhodnutí, resp. exekuce. Postavení předkupníků z různých druhů předkupních práv je v rámci exekuce zásadně totožné. Pouze z čistě praktických příčin lze říci, že postavení předkupníka oprávněného ze smluvního předkupního práva věcného zapsaného do katastru nemovitostí je jistější než postavení předkupníka nezapsaného v katastru nemovitostí a dále že postavení předkupníka oprávněného ze zákonného předkupního práva je o něco jistější než postavení předkupníka ze smluvního předkupního práva obligačního, příp. i věcného k nemovité věci nezapisované do katastru nemovitostí. Jedná se však pouze o relativně nuanční rozdíly v dílčích aspektech zjištění a přezkumu těchto předkupních práv.

Lze tedy konstatovat, že v prvním sledovaném aspektu – uplatnění předkupního práva – stávající právní úprava výkonu rozhodnutí a exekuce šetří předkupní právo takřka beze zbytku. Právní úprava zavádí pouze specifický způsob, jak k tomu dochází. Ve druhém aspektu, tj. zániku předkupního práva, pak právní úprava přináší podstatnou změnu jen pro předkupníka oprávněného ze smluvního předkupního práva věcného. Pokud by ten svého předkupního práva nevyužil v rámci výkonu rozhodnutí, resp. exekuce, jeho předkupní právo zaniká, což by za normálních okolností nenastalo. Ostatní druhy předkupních práv buď zaniknou (smluvní předkupní právo obligační a příslušná zákonná předkupní práva), nebo trvají dál (ostatní zákonná předkupní práva) stejně jako při standardním uplatnění předkupního práva, resp. standardní změně vlastníka nemovité věci zatížené předkupním právem.

9.2. Insolvency

Režim předkupního práva v insolvenčním řízení je upraven výslovně v § 284 insolvenčního zákona. Je poněkud odlišný od výkonu rozhodnutí a exekuce, neboť u insolvence

neplatí, že jsou si všechny druhy předkupních práv rovny. Insolvenční zákon staví zákonná předkupní práva nad předkupní práva smluvní (obligační i věcná).³²⁶ V § 284 odst. 2 insolvenčního zákona se jasně a stručně praví: „Zákonnými předkupními právy je insolvenční správce při zpeněžení majetkové podstaty vázán. Smluvními předkupními právy není insolvenční správce při zpeněžení majetkové podstaty vázán.“

„Zpeněžením“ se rozumí některý z postupů vyjmenovaných v § 286 insolvenčního zákona. Zjednodušeně řečeno půjde o dražbu nebo o prodej nemovitosti mimo dražbu, což je obdoba výše zmíněného přímého prodeje v exekuci, ovšem s tím rozdílem, že jako prodávající nevystupuje v insolvenci dlužník, nýbrž přímo insolvenční správce. Zpeněžení majetkové podstaty pojmově předpokládá, že k řešení dlužníkovy úpadku dochází buď konkursem, nebo oddlužením (srov. odkazovací normu v § 398 odst. 2 insolvenčního zákona).

Insolvenční zákon zvláště upravuje v § 284 odst. 3 a násl. aplikaci zákonného předkupního práva nájemce jednotky podle § 1187 občanského zákoníku, přičemž zmiňuje v odst. 4 zjevně redundantně i zákonné předkupní právo nájemce jednotky podle již zrušeného zákona o vlastnictví bytů, které se už neuplatní (k tomu viz blíže následující kapitolu, resp. poznámku pod čarou č. 330). Je třeba poznamenat, že navzdory rozsahu, který věnuje insolvenční zákon tomuto konkrétnímu zákonnému předkupnímu právu, spočívá normativní přínos celé této úpravy toliko ve dvou aspektech: Šestiměsíční lhůtu k přijetí nabídky dle občanského zákoníku zkracuje insolvenční zákon na tříměsíční. Dále insolvenční zákon přiznává insolvenčnímu správci nárok na odměnu vůči předkupníkům.³²⁷

Podobně jako v případě dražby v rámci výkonu rozhodnutí, resp. exekuce, způsobí i zpeněžení nemovitosti v insolvenčním řízení zánik veškerých předkupních práv, což přímo vyplývá z § 285 odst. 1 písm. b) insolvenčního zákona. Týká se to nejen insolvenční dražby, ale i prodeje mimo dražbu, neboť i ten spadá podle insolvenčního zákona výslovně pod pojem zpeněžení. Bylo-li v katastru nemovitostí zapsáno smluvní předkupní právo věcné, dojde k jeho výmazu záhy po zpeněžení na základě potvrzení insolvenčního správce vydaného dle § 300 věta poslední insolvenčního zákona.

Je tedy třeba shrnout, že smluvní předkupní právo v jakékoliv podobě je případnou insolvencí zcela negováno. V průběhu insolvence se neuplatní a po jejím skončení (resp. po zpeněžení předmětu předkupního práva) zanikne. Týká se to nejenom smluvního předkupního

³²⁶ Jedná se tedy o normativní projev toho, že zákonodárce uznává hierarchii mezi jednotlivými druhy předkupního práva. Tím pádem je to i argument pro správnost aplikace principu hierarchie při řešení kolize předkupních práv – srov. bod 6.2.3. této práce.

³²⁷ Srov. též SPRINZ, Petr, NOVOPACKÝ, Lukáš in: SPRINZ, Petr a kol. *Insolvenční zákon: komentář*. Vydání první. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 733–734.

práva obligačního, ale i smluvního předkupního práva věcného. Postavení předkupníků oprávněných ze smluvního předkupního práva je tedy v insolvenční věci stejné, jako kdyby žádné jejich předkupní právo nikdy neexistovalo, což nicméně samozřejmě nevyklučuje, aby se přesto ucházeli o nabytí předmětu svého předkupního práva. Mohou tak ovšem činit pouze standardní cestou bez jakýchkoliv výhod oproti případným ostatním zájemcům, nestojí-li tomu ovšem v cestě zákaz nabývání majetku z majetkové podstaty (srov. vzápětí dále). Pouze zákonné předkupní právo se v insolvenční věci uplatní, a tudíž zvýhodňuje předkupníka v jejím průběhu, a bude trvat samozřejmě i po ní, budou-li nadále splněny podmínky pro jeho vznik a trvání. Je ovšem třeba upozornit na důležitou výjimku zakotvenou v § 295 odst. 1 insolvenčního zákona, jenž uvádí osoby se zákazem nabývání majetku z majetkové podstaty (např. osoby dlužníkovi blízké). Tento zákaz dle zákona výslovně převáží nad zákonným předkupním právem, čili ho pro dotyčné osoby v podstatě ruší. Přesněji řečeno, ani zákonné předkupní právo na tomto zákazu nic nemění. Daná osoba nejenže nemá výhody plynoucí z případného zákonného předkupního práva, ale nemůže předmět předkupního práva nabýt v rámci insolvence vůbec.

10. Zákonná předkupní práva v právním řádu České republiky

V této práci již byla věnována pozornost obecné povaze zákonného předkupního práva (viz podkapitolu 2.2.) a na patřičných místech i poměrně podrobná zvláštní pozornost všem čtyřem případům zákonného předkupního práva relevantním pro nemovité věci, které obsahuje občanský zákoník (§ 1124, 1187, 1254 a 3056). Tím ovšem výčet aktuálních zákonných předkupních práv k nemovitým věcem v našem právním řádu zdaleka nekončí. Naopak náš právní řád obsahuje ještě několik dalších. Jsou obsažena v nejrůznějších veřejnoprávních předpisech, přičemž oprávněným, čili předkupníkem, je v jejich případě stát či jiná osoba veřejného práva. Zamysleme se nyní krátce nad tím, proč tomu tak je.

Začneme krátkým historickým výkladem. Zákonná předkupní práva jako taková nejsou v našem právním řádu žádnou novinkou, nýbrž tradičním právním institutem. Jak uvádí prvorepublikový komentář obecného zákoníku občanského: „(...) zákonným právům předkupním občanský zákoník nepřál. Když však opadla nejsilnější vlna individualismu a liberalismu, počala se opět objevovati předkupní práva zákonná.“³²⁸ Komentář poté uvádí konkrétní příklady ustanovení o zákonných předkupních právech, z nichž nejstarší pochází z roku 1902.³²⁹ Už u předkupních práv uváděných v citovaném komentáři platilo, že oprávněným z nich byl velmi často stát a jen v některých případech šlo o osoby soukromého práva. Jak ale také vyplývá z výše uvedené citace, ani jedno z nich nebylo obsaženo přímo v obecném zákoníku občanském, nýbrž pouze a jenom v jiných právních předpisech. Zákonná předkupní práva se do občanského zákoníku poprvé dostala až v období socialismu v rámci tzv. středního kodexu (srov. blíže následující kapitole).

V dnešní době jsou zákonná předkupní práva týkající se nemovitých věcí ve prospěch soukromého subjektu koncentrována do občanského zákoníku. Všechna ostatní zákonná předkupní práva týkající se nemovitých věcí upravená v jiných právních předpisech svědčí státu či jiným osobám veřejného práva. Těžko říci, zda je taková systematika záměrná, zdá se však být vhodná.

Smyslem a účelem zákonných předkupních práv zjevně byla a je ochrana některého veřejného zájmu. To, jaký veřejný zájem je chráněn, je zpravidla zřejmé na první pohled již

³²⁸ KUBEŠ, Vladimír in: ROUČEK, František ed. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl čtvrtý, (§§ 859 až 1089.). Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998, s. 810.

³²⁹ Jednalo se o předkupní právo obsažené v § 12 zákona č. 144/1902 ř. z. Je však třeba upozornit, že se nejednalo o zákonné předkupní právo v tom smyslu, jak jej chápeme a užíváme dnes. Dotyčná norma totiž konkrétně ukládala svým adresátům povinnost vyhradit si v kupní smlouvě předkupní právo. Šlo tedy spíše o zákonnou povinnost zřízení smluvního předkupního práva než o zákonné předkupní právo jako takové. Typická zákonná předkupní práva se začala objevovat až o něco později.

z předmětu úpravy předpisu, v němž je to které zákonné předkupní právo zakotveno, a z konkrétní textace příslušných ustanovení. Není proto také divu, že typickým beneficentem zákonných předkupních práv je stát. Soukromé osoby to bývají v případech odůvodněných sociálními důvody, což je typicky případ zákonného předkupního práva nájemce bytu dle § 1187 občanského zákoníku a do jisté míry i případ zákonného předkupního práva spoluvlastníků dle § 1124 občanského zákoníku.

Určitou výjimečnou kategorií představují technická zákonná předkupní práva, která nesledují žádný veřejný zájem, nýbrž si jimi zákonodárce vypomáhá spíše jen z legislativně-technických důvodů. Konkrétním příkladem takových technických zákonných předkupních práv jsou dvě předkupní práva obsažená v občanském zákoníku, jimiž se zákonodárce snaží uplatňovat zásadu *superficies solo cedit*. Jedná se o § 1254 a zejména pak o § 3056 občanského zákoníku, jehož specifický technický charakter se odráží již v tom, že se nachází v přechodných (tedy technických) ustanoveních.

Přístupme nyní již k pokusu o pokud možno vyčerpávající výčet aktuálních zákonných předkupních práv relevantních pro nemovité věci:

1. předkupní právo spoluvlastníků dle § 1124 občanského zákoníku;
2. předkupní právo nájemce k bytové jednotce dle § 1187 občanského zákoníku;³³⁰
3. vzájemné předkupní právo stavebníka k pozemku a vlastníka pozemku k právu stavby dle § 1254 občanského zákoníku;
4. vzájemné předkupní právo vlastníka samostatné stavby a vlastníka zastavěného pozemku dle § 3056 občanského zákoníku;
5. právo státu na přednostní koupi nemovitých národních kulturních památek dle § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči;³³¹

³³⁰ Obdobné zákonné předkupní právo obsahoval i dnes již zrušený zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů). Jednalo se o jeho § 22, který mimochodem nehovořil výslovně o předkupním právu, nýbrž o povinnosti nabídnout byt nájemci. Každopádně dotyčná právní úprava se podle mého názoru již nepoužije, neboť daný předpis byl zrušen. Na tom nemění nic ani § 284 odst. 4 insolvenčního zákona, který výslovně počítá s tím, že se ještě dnes uplatní „*zákoné předkupní právo*“ (sic!) podle zákona o vlastnictví bytů. Jak bylo uvedeno již v kap. 3.2., je předpokladem pro vznik a trvání zákonného předkupního práva účinnost zákona, z něhož má plynout. Přitom je nepopíratelným faktem, že zákon o vlastnictví bytů už účinný není (viz § 3080 bod 60 občanského zákoníku). Na tom nemění nic ani přechodné ustanovení § 3063 občanského zákoníku. Jeho dosah je totiž relativně úzký, když se vztahuje opravdu pouze na otázku vzniku jednotek a aspekty s ním bezprostředně související. Jinak se však na právní poměry jednotek vzniklých podle zákona o vlastnictví bytů již zásadně aplikuje současná úprava bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku v souladu s jeho § 3028 odst. 1 a 2; srov. DVOŘÁK, Tomáš. Bytové spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku – 1. část. *Právní rozhledy*, 2018, 10, s. 343–344. Podle mého názoru se tedy i na jednotky, které vznikly či vzniknou ještě v režimu již zrušeného zákona o vlastnictví bytů, aplikuje v případě jejich prvního převodu v současné době § 1187 občanského zákoníku úplně stejně jako na jednotky vzniklé podle občanského zákoníku. Ustanovení § 22 zákona o vlastnictví bytů se už dnes nepoužije, a to i kdyby byly jeho podmínky naplněny ještě před 1. 1. 2014, neboť od té doby již uplynuly veškeré relevantní lhůty.

6. předkupní právo nájemce k pozemku, na kterém byla zřízena nebo se nachází zahrádková nebo chatová osada, dle § 22 odst. 3 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku;³³²
7. předkupní právo státu k nezastavěným pozemkům ležícím mimo zastavěná území obcí na území národních parků, národních přírodních rezervací, národních přírodních památek a pozemkům souvisejícím s jeskyněmi dle § 61 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny;
8. předkupní právo obce, kraje nebo státu k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství a ke stavbě na tomto pozemku dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon);³³³
9. předkupní právo státu k nemovitostem, které tvoří pozemní část veřejného přístavu, dle § 284 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon);³³⁴
10. předkupní právo státu k převáděnému pozemku dle § 15 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů.

Celkově je třeba shrnout, že zákonných předkupních práv týkajících se nemovitých věcí je v našem právním řádu poměrně přehledné množství. S výjimkou podivného a nesystematického předkupního práva státu k nemovitostem, které tvoří pozemní část veřejného přístavu, podle insolvenčního zákona se jedná o zákonná předkupní práva, jejichž existence je obhajitelná i navzdory tomu, jak obtížná je ze svojí podstaty aplikace každého předkupního práva, tím spíše zákonného. Platí nicméně, že zákonodárce by měl i nadále zákonnými předkupními právy spíše šetřit a v případě úvah o zavedení každého nového zákonného předkupního práva by měl obzvlášť pečlivě zvážit, zda je skutečně nezbytné a zda je vhodným

³³¹ Zde panuje v odborné literatuře široká shoda na tom, že jde o předkupní právo se vším všudy navzdory tomu, že dotyčný zákon nepoužívá přímo termín předkupní právo a hovoří místo toho o „*právu na přednostní koupi*“. Viz např. FIALA, Josef. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*. 1992, 10, s. 22. SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: Nakladatelství Linde Praha, a.s., 2008, s. 55. ELIÁŠ, Karel. Výklad § 140 odst. 1 ObčZ. *Právní rozhledy*. 2009, č. 15, s. 548.

³³² Jedná se o jediné zákonné předkupní právo dle aktuálně účinného právního předpisu ve prospěch soukromého subjektu upravené mimo občanský zákoník. Domnívám se nicméně, že toto zákonné předkupní právo je již obsoletní. Zákon jej výslovně omezil jen na dobu trvání nájemního práva a jeho trvání zase omezil na pevně stanovenou dobu nejdéle do roku 2001.

³³³ Blíže k tomuto zákonnému předkupnímu právu včetně zamyšlení nad jeho efektivitou a účelností viz LAJČÍKOVÁ, Anna. Vymezení předkupního práva podle § 101 StavZ v teorii i praxi. *Právní rozhledy*, 2019, 8, s. 292–295.

³³⁴ Toto zákonné předkupní právo je zajímavé tím, že je jediné, o němž zákon nestanoví vůbec nic dalšího nad rámec jeho prostého zřízení. Dále je ale též zajímavé tím, že vzhledem ke svému systematickému zařazení se zjevně použije omezeně pouze v rámci insolvenčního řízení, což nedává věcně příliš smysl. Tentýž závěr viz SPRINZ, Petr a NOVOPACKÝ, Lukáš in: SPRINZ, Petr a kol. *Insolvenční zákon: komentář*. Vydání první. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 733.

nástrojem pro dosažení sledovaného účelu. Pokud si zákonodárce zodpoví tuto otázku kladně, je pak třeba, aby si zákonodárce podrobně promyslel konkrétní podobu praktické realizace daného zákonného předkupního práva a upravil jej pokud možno komplexně s ohledem na jeho individuální specifika.

Nabízí se případně i zavedení nějaké výslovné obecné úpravy společné pro všechna zákonná předkupní práva odlišné od obecné úpravy předkupních práv smluvních. Jediným náznakem takové obecné úpravy zákonných předkupních práv je dnes § 1124 odst. 2 občanského zákoníku.³³⁵ Toto ustanovení je dobrým, byť jen kusým příkladem toho, jak by mohla explicitní obecná úprava zákonných předkupních práv vypadat a také, že je vhodná. Historická zkušenost už totiž ukázala více než jasně, že není šťastné spoléhat se na to, že postačí obecná úprava smluvního předkupního práva, dnes obsažená v § 2140 a násl. občanského zákoníku. Ostatně již v 50. letech, kdy se u nás teprve zaváděla zákonná předkupní práva přímo do občanského zákoníku, si dobová literatura uvědomovala jejich specifickou a se zřejmými rozpaky se zamýšlela nad úskalími plynoucími z toho, pokud se při jejich realizaci má podpůrně využívat úprava smluvních předkupních práv.³³⁶ Obavy se potvrdily bohatě zejména v případě všeobecného zákonného předkupního práva spoluvlastníků. Na závěr této práce tak věnujeme právě tomuto fenoménu následující poslední kapitolu.

³³⁵ Nutno zdůraznit, že obecnou platnost má právě pouze § 1124 odst. 2 občanského zákoníku, tj. nikoliv též odst. 1, v němž se hovoří o výluce z tohoto zákonného předkupního práva v případě převodu určitým osobám. Tato výlučka se skutečně uplatní pouze v případě zákonného předkupního práva dle § 1124 občanského zákoníku. K tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 10. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1503/2020.

³³⁶ SZEMZÓ, Pavel. Předkupné právo podľa občianskeho zákonníka. *Právny obzor*. 1953, s. 918–920.

11. Historický exkurz: zákonné předkupní právo spoluvlastníků v proměnách času

Jak již bylo v této práci opakovaně zmíněno, představovalo všeobecné zákonné předkupní právo spoluvlastníků v posledních desetiletích jeden z prakticky nejvýznamnějších institutů našeho občanského práva a tento subtyp předkupního práva tak rozhodujícím způsobem ovlivňoval celkové smýšlení české právnické obce o předkupním právu jako takovém. V této kapitole se nebudeme podrobně zabývat tímto institutem z hlediska jeho právní povahy, protože se aktuálně v našem právním řádu již nevyskytuje. Ovšem je pravděpodobné, že se tento institut může někdy v budoucnu opět v té či oné formě objevit nebo se přinejmenším může znovu otevřít diskuse o jeho obnovení. V takové diskusi budou hrát roli nejenom úvahy pro futuro o jeho konkrétní normativní podobě či úvahy komparatistické, ale samozřejmě bude třeba se i řádně ohlédnout za domácí historii tohoto institutu. Ta je v dnešní době již poměrně pestrá. Přitom v literatuře postrádám její ucelený přehled. V této kapitole se tak pokusím tuto mezeru zacelit stručným přehledem historického vývoje zákonného předkupního práva spoluvlastníků v našem moderním právním řádu.

Obecný zákoník občanský neznal žádné zákonné předkupní právo spoluvlastníků, a to konec konců už proto, že vůbec žádná zákonná předkupní práva neobsahoval (viz předcházející kapitolu). Tento kodex dokonce obsahoval výslovně opačnou úpravu ve svém § 829, jež říkal: „*Každý podílník jest úplným vlastníkem svého podílu. Pokud neporuší práv svých společníků, může podíl anebo užitky z něho volně a neodvisle zastaviti, odkázati anebo jinak zciziti (§ 361).*“ Prvorepublikový komentář tohoto ustanovení pak zmínil výslovně i otázku předkupního práva spoluvlastníků: „*Proti vnikání cizích osob do společenství důsledkem zcizení podílu mohou se podílníci chrániti také vyjednáváním vzájemného práva předkupního ve příčině podílů.*“³³⁷ Vzájemné předkupní právo spoluvlastníků tedy bylo sice bráno už předválečnou naukou do úvahy, ovšem pouze jako smluvní.

Zákonné předkupní právo spoluvlastníků se objevilo v českém, resp. československém právním řádu poprvé v roce 1950 spolu s občanským zákoníkem č. 141/1950 Sb., jenž bývá též nazýván (dnes už nepřiléhavě) střední kodex. V jeho § 137 bylo stanoveno: „*Zcizuje-li se podíl, mají vlastníci předkupní právo (§ 375 odst. 2). Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl rovným dílem.*“ Střední kodex byl výsledkem tzv. právnické dvouletky a patřil k sérii kodexů, kterými byl na poli zákonodárství dokonán politický

³³⁷ ANDRES, Bedřich in: ROUČEK, František ed. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl třetí, (§§ 531 až 858.). Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998, s. 603.

a společenský převrat způsobený uchopením moci Komunistickou stranou Československa v únoru 1948.³³⁸ Nejsme tedy daleko od pravdy, konstatujeme-li, že se v případě zákonného předkupního práva spoluvlastníků jedná o jeden z institutů, který je typickým projevem socialistického zákonodárství.³³⁹ Mimochodem střední kodex obsahoval ještě jedno předkupní právo, a to období dnešního zákonného předkupního práva dle § 3056 občanského zákoníku, tedy vzájemné předkupní právo vlastníka pozemku a vlastníka stavby na něm stojící.³⁴⁰

Institut zákonného předkupního práva spoluvlastníků měl ovšem ještě za minulého režimu svůj další vývoj. Nedlouho po právníkové dvouletce proběhla druhá rekodifikační vlna, a to začátkem 60. let. I zde se jednalo o reakci na širší politické dění. Konkrétně na oficiální konstatování, že v Československu byl úspěšně dovršen proces budování socialismu jako mezistupně k vytvoření komunistické společnosti. Nejprve byla v roce 1960 přijata nová ústava, která mj. pojmenovala Československou republiku nově přívlastkem socialistická a také zakotvila vedoucí úlohu KSČ ve státě a společnosti. Následně byly přijímány nové kodexy, které zašly při přetváření práva v socialistickém duchu ještě podstatně dále než jejich předchůdci z doby právníkové dvouletky.³⁴¹ Následovalo tak i vydání občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. Ten šel v souladu s tehdejší politickou linií ještě podstatně dále i v námi sledované problematice, tedy v omezování spoluvlastníků v nakládání s jejich podíly. Tento zákon ve svém původním znění v § 140 v podstatě zcela opustil koncept zákonného předkupního práva spoluvlastníků a místo něho omezil spoluvlastníky v dispozici s jejich podílem v ještě větší míře tím, že nově byl zásadně vyžadován souhlas ostatních spoluvlastníků s převodem podílu.³⁴² Ti tak mohli převodu podílu jiného spoluvlastníka zcela zamezit i bez udání důvodu a aniž by je to cokoliv stálo. De facto se tedy jednalo o svého druhu zákaz zcizení.

³³⁸ Srov. VOJÁČEK, Ladislav, SCHELLE, Karel a KNOLL, Vilém. *České právní dějiny*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008, s. 557 a násl.

³³⁹ Obdobné hodnocení viz např. JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jirí. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*. 1994, 5, s. 161.

³⁴⁰ Viz § 157 středního kodexu. Šlo o reakci na tehdy nově zavedené pravidlo zakotvené v § 155 středního kodexu, podle něž mohl být vlastník pozemku odlišný od vlastníka stavby na něm stojící. Srov. též SZEMZÖ, P. Předkupné právo podľa občianskeho zákonníka. *Právny obzor*. 1953, s. 918. Je zajímavé, že zákonodárce reagoval v různých dobách obdobným zákonným předkupním právem jak na zrušení zásady superficies solo cedit, tak i posléze na její obnovení.

³⁴¹ VOJÁČEK, Ladislav, SCHELLE, Karel a KNOLL, Vilém. *České právní dějiny*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008, s. 563–564 a 573 a násl.

³⁴² Původní znění § 140 zákona č. 40/1964 Sb.: „Spoluvlastník může svůj podíl bez souhlasu ostatních spoluvlastníků převést jen na spoluvlastníka anebo na své potomky; jinak je třeba k převodu podílu souhlasu všech spoluvlastníků.“ Upravené znění po novele provedené zákonem č. 131/1982 Sb.: „Spoluvlastník může svůj podíl bez souhlasu ostatních spoluvlastníků převést jen na spoluvlastníka, jeho manžela, na svého manžela, na své potomky anebo zároveň na své potomky a jejich manžele; jinak je třeba k převodu podílu souhlasu všech spoluvlastníků. Ustanovení § 143 tím není dotčeno.“

Po roce 1989 došlo k první změně této úpravy s účinností od 1. 1. 1992, kdy bylo zavedeno velkou porevoluční novelou³⁴³ v § 140 občanského zákoníku předkupní právo spoluvlastníků namísto dosud vyžadovaného souhlasu. V podstatě tak došlo k návratu ke stavu z roku 1950.³⁴⁴ Není to náhodou, neboť celá porevoluční úprava předkupního práva, ale i řady jiných institutů občanského zákoníku, čerpala svoji inspiraci právě ve středním kodexu.³⁴⁵ Přísně vzato tedy navazovalo předkupní právo spoluvlastníků coby výsledek liberalizace právní úpravy z počátku 90. let na původní úpravu z doby socialismu těsně po převratu v roce 1948, což je poněkud ironie. Navíc bylo podstatné i to, že dle nově doplněného § 40a občanského zákoníku patřil § 140 o zákonném předkupním právu spoluvlastníků k těm ustanovením, jejichž porušení zakládalo relativní neúčinnost právního úkonu. Tedy sankcí za porušení tohoto předkupního práva byla nejenom možnost výkonu retraktního práva, ale i námitka neplatnosti smlouvy uzavřené mezi povinným a koupěchtivým. V důsledku uplatnění této námítky došlo k restaurování původních vlastnických poměrů. Obejití předkupníci této sankce v praxi často využívali, a právě to vedlo k pokřivení chápání institutu předkupního práva v našem právním prostředí. Jak už bylo v této práci několikrát poznamenáno, spočívalo toto pokřivení v rozšíření mylné domněnky, že předkupní právo se svojí funkcí překrývá se zákazem zcizení. Toto konstatování činím samozřejmě s plným vědomím, že dobová úprava neznala zákaz zcizení jako takový. To ale podle mě nemění nic na faktickém výsledku. Každopádně je v pojetí zákonného předkupního práva spoluvlastníků po roce 1991 ve spojení s § 40a zřejmá určitá kontinuita nejen s ustanoveními středního kodexu z roku 1950, ale i se souhlasem spoluvlastníků obsaženém v původním znění socialistického kodexu z roku 1964.

Zákonné předkupní právo spoluvlastníků představovalo institut, který významně zasahoval do porevolučního právního života a jehož praktická aplikace byla velmi komplikovaná. Pro ilustraci lze uvést např. příléhavé hodnocení advokáta a někdejšího předsedy České advokátní komory Martina Vychopně: „*Kusá a vzájemně nepropojená právní úprava však přinášela mnoho aplikačních problémů a judikaturou byla opakovaně a rozsáhle doplňována.*“³⁴⁶ Trvalo skutečně dlouho, než se konečně ustálily odborné, a tedy i judikatorní názory i na zcela elementární otázky související s tímto institutem, např. na otázku jeho aplikace u bezúplatných převodů (srov. bod 3.2.1.). Ani poté se však neworkovalo s tímto institutem

³⁴³ Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.

³⁴⁴ Znění § 140 zákona č. 40/1964 Sb., ve znění zákona č. 509/1991 Sb.: „*Převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké (§ 116, 117). Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.*“

³⁴⁵ FIALA, Josef. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*. 1992, 10, s. 16.

³⁴⁶ VYCHOPĚŇ, Martin in: ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník*. Svazek VI, (§ 2521 až 3081): komentář. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1402.

snadno. Zejména z toho důvodu nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. už vůbec nepřevzal všeobecné zákonné předkupní právo spoluvlastníků, a naopak jeho přijetím došlo ke zrušení tohoto institutu. Z důvodové zprávy nového občanského zákoníku dokonce vyplývá, že předkupní právo spoluvlastníků pro každý případ zcizení je vnímáno jako normativní konstrukce vlastní totalitnímu státu a cizí podstatě spoluvlastnictví.³⁴⁷ Jde sice o velmi příkrou formulaci, ale v kontextu toho, co bylo uvedeno výše, má takovéto hodnocení své racionální jádro. Nicméně v přechodných ustanoveních nového občanského zákoníku, konkrétně v § 3062, bylo stanoveno, že zákonné předkupní právo spoluvlastníků podle § 140 zákona č. 40/1964 Sb. zanikne až teprve uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti nového občanského zákoníku. Zjevně se jednalo o svého druhu politický kompromis. Až s odloženou účinností od 1. 1. 2015 tak institut všeobecného zákonného předkupního práva spoluvlastníků po dlouhých desetiletích vymizel z našeho právního řádu.³⁴⁸

Ukázalo se nicméně, že politická vůle stojící za tímto krokem je jen vratká. Hned první novela nového občanského zákoníku provedená zákonem č. 460/2016 Sb. tento institut znovu zavedla, nota bene v prakticky doslovném původním znění. Pozoruhodným dílčím rozdílem oproti dřívějšímu bylo to, že bylo zákonné předkupní právo spoluvlastníků omezeno tentokrát jen na nemovité věci.³⁴⁹ Pro praxi to však nepředstavovalo podstatnou změnu, protože už dřívější všeobecné zákonné předkupní právo spoluvlastníků, vztahující se teoreticky i na movité věci, činilo v praxi největší obtíže také spíše jen u věcí nemovitých. Důvodová zpráva tohoto novelizačního zákona přitom ohledně ustanovení o znovuzavedení předkupního práva spoluvlastníků zcela mlčí.³⁵⁰ Je to proto, že původní návrh novely tento institut vůbec neobsahoval. K zařazení předkupního práva spoluvlastníků do ní totiž došlo až na základě poslaneckého pozměňovacího návrhu. Ačkoliv v průběhu samotného legislativního procesu zaznívaly některé hlasy upozorňující na možné komplikace, které znovuzavedení všeobecného zákonného předkupního práva spoluvlastníků přinese,³⁵¹ tento návrh nakonec prošel, nicméně

³⁴⁷ Důvodová zpráva NOZ (konsolidovaná verze). In: *Justice.cz* [online]. [cit. 14. 2. 2018], s. 315. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

³⁴⁸ Pouhou nepříliš významnou výjimkou zůstalo předkupní právo k rodinnému závodu dle § 704, předkupní právo spoluvlastníků podle § 1124, rozebírané blíže v této práci, a předkupní právo k zemědělskému závodu podle § 1125.

³⁴⁹ Znění § 1124 zákona č. 89/2012 Sb. ve znění zákona č. 460/2016 Sb.: „(1) *Převádí-li se spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.* (2) *Odstavec 1 se použije i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu.*“

³⁵⁰ Důvodová zpráva k zákonu č. 460/2016 Sb, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony. Stahováno z právního informačního systému Beck-online dne 14. 2. 2018.

³⁵¹ Srov. např. vystoupení poslance Martina Plíška na schůzi Poslanecké sněmovny dne 21.10.2016 v rámci třetího čtení novely [online], dostupné z <http://www.psp.cz/eknih/2013ps/stenprot/050schuz/s050144.htm>, stahováno 14. 2. 2018; dále již z doby přípravy vládního návrhu novely viz např. Stanovisko České advokátní komory ze dne 20. 11.

opět s odloženou účinností oproti většině ostatních částí novely. Změna nabyla účinnosti konkrétně od 1. 1. 2018, zatímco ostatní ustanovení zákona č. 460/2016 Sb. byla zásadně účinná už od 28. 2. 2017. Stal se tedy zrcadlový opak toho, co bylo zakotveno v přechodném ustanovení § 3062 nového občanského zákoníku a opět lze tedy usuzovat na to, že šlo o poměrně těžce dosažený politický kompromis. Všeobecné zákonné předkupní právo spoluvlastníků se tedy již po pouhých třech letech od svého zrušení vrátilo. Pozoruhodnou novinkou, kterou se zákonodárce snažil možná přece jen zmírnit dopady jeho znovuzavedení, byla výslovná úprava možnosti jeho vzdání se v § 1125 občanského zákoníku.³⁵² Jednalo se konkrétně o možnost vzdání se zákonného předkupního práva spoluvlastníků s účinky pro sebe i své právní nástupce pro všechny případy převodu podílu v budoucnu bez ohledu na jejich četnost i na osoby koupěchtivých. Podmínkou byl zápis tohoto vzdání se do katastru nemovitostí, a to ve formě poznámky.³⁵³

Jak bylo výše uvedeno, příslušná novela nového občanského zákoníku nijak nezmiňovala ve své důvodové zprávě znovuzavedení všeobecného zákonného předkupního práva spoluvlastníků. V souvislosti s ním bývá nicméně citována důvodová zpráva jiného návrhu zákona, a to sněmovního tisku č. 920, předloženého Poslanecké sněmovně v jejím VII. volebním období skupinou poslanců převážně z levé části politického spektra v čele s JUDr. Jeronýmem Tejcem.³⁵⁴ Projednávání návrhu zákona obsaženého v tomto sněmovním tisku bylo ukončeno s koncem volebního období, aniž by byl zákon přijat.³⁵⁵ Nicméně v mezidobí došlo ještě v tomtéž volebním období ke schválení již zmíněného zákona č. 460/2016 Sb., jímž byl institut zákonného předkupního práva spoluvlastníků znovu zakotven. Jinými slovy záměr předkladatelů se nakonec zdařil, i když formálně v jiném návrhu, a důvodovou zprávu sněmovního tisku 920 tak lze tedy jistě vztáhnout i k příslušnému ustanovení zákona č. 460/2016 Sb. Motivy předkladatelů odráží důvodová zpráva sněmovního tisku č. 920 takto: „*Navrhovaná změna znovuzavádí osvědčený institut předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu v případě spoluvlastnictví k nemovitým věcem, a to zejména s cílem zjednodušení fungování*

2014 [online], dostupné z https://www.cak.cz/assets/pro-advokaty/aktuality/14-11-20--novela-noz---stanovisko-ceske-advokatni-komory-_07-142-14_.pdf, stahováno 14. 2. 2018.

³⁵² Zákonné předkupní právo k zemědělskému závodu, obsažené původně a rovněž opět dnes v tomto paragrafu, bylo tehdy na přechodnou dobu z občanského zákoníku bez náhrady vypuštěno.

³⁵³ Viz § 23 odst. 1 písm. v) zákona č. 253/2016 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v tehdejší platném znění.

³⁵⁴ Sněmovní tisk 920/0, VII. volební období Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky, Návrh poslance Jeronýma Tejce a dalších na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony, a zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) [online], dostupné z <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=7&CT=920&CT1=0>, stahováno 15. 8. 2019.

³⁵⁵ Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, digitální repozitář, Sněmovní tisk 920, Novela z. - občanský zákoník [online], dostupné z <https://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=7&t=920>, stahováno 15. 8. 2019.

*spoluvlastnictví a podpory tradičních hodnot. Zavedením nového občanského zákoníku do praxe spoluvlastníci (po uplynutí přechodného jednoročního období) ztratili možnost jako první odkoupit další část své společné nemovitosti (s výjimkou spoluvlastnictví zemědělského či rodinného závodu). Spoluvlastníci navíc nemohou ani ovlivnit to, s jakou další osobou budou takovou nemovitost do budoucna sdílet, což v praxi představuje v řadě případů pro spoluvlastníky, kteří se o společnou věc často i na úkor své potřeby, zasadili, nejen řadu nemilých překvapení, ale též právních komplikací. Právní úprava spoluvlastnictví přitom v řadě případů v praxi ztěžuje či docela znemožňuje dosažení společné vůle ke škodě nejen majetkových, ale též celospolečenských hodnot. Obecně platí, že je žádoucí podporovat scelování vlastnictví v poměrech tradičních společenských hodnot a vazeb, nikoli jeho rozdrobování, mnohdy vedené pouze spekulativními zájmy.*³⁵⁶

Z výše uvedené důvodové zprávy lze jasně vysledovat politickou úvahu, která stála za znovuzavedením všeobecného zákonného předkupního práva spoluvlastníků. Dle mého názoru je tato úvaha pochopitelná, ale poněkud jednostranná. Lze přisvědčit tomu, že spoluvlastníci mají zájem na tom ovlivňovat, kdo konkrétně bude dalším spoluvlastníkem jejich věci, a že je též v jejich zájmu ochrana před spekulanty. Nicméně důvodová zpráva se nezamýšlí nad tím, zda institut zákonného předkupního práva je vhodným prostředkem, jak toho dosáhnout, a zejména zcela pomíjí jiné komplikace, které s sebou zavedení tohoto institutu do praxe pro změnu nově přineslo. Paušální tvrzení o osvědčenosti tohoto institutu bylo pak z hlediska zkušeností praxe vysloveně ukvapené.

To se také ukázalo na dalším legislativním vývoji. Široce pojaté zákonné předkupní právo spoluvlastníků činilo v praxi mimořádné obtíže zejména u jednotek. Jednotky mají totiž to záludné specifikum, že obsahují spoluvlastnický podíl již ze svojí podstaty, i když jsou samy jako věci v právním smyslu předmětem výlučného vlastnictví. Jsou mi známy případy, kdy někteří právníci skutečně vážně uvažovali nad zcela absurdní variantou, zda je třeba v případě převodu jednotky uplatňovat zákonné předkupní právo u podílů na společných částech domu či na společném pozemku. Názor, že by tomu tak mělo být, naštěstí nikdy nebyl skutečně uplatňován, a proto se zde nebudu ani blíže zabývat jeho podrobným vyvracením.

Skutečné a vážné komplikace však způsobovalo všeobecné zákonné předkupní právo spoluvlastníků v případě garáží či sklepů zřízených jako samostatná jednotka v bytových

³⁵⁶ Sněmovní tisk 920/0, VII. volební období Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky, Návrh poslance Jeronýma Tejce a dalších na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony, a zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), Zvláštní část, Čl. I bod 1 – 3, [online], dostupné z <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=7&CT=920&CT1=0>, stahováno 15. 8. 2019.

domech. Často se objevují případy, kdy tyto prostory nejsou vymezeny jako společné části, ale jako samostatné obří jednotky, o které se dělí všichni vlastníci jednotek v domě. Jejich titěrné podíly na takovýchto jednotkách pak odpovídají fakticky jednomu garážovému stání či jedné sklepní kóji. Tehdy se mohlo snadno stát, že převáděl-li převodce při prodeji svojí bytové jednotky také svůj podíl na garáži či sklepu, byl konfrontován s předkupním právem i třeba stovky dalších spoluvlastníků, kteří byli navíc často cizinci až z Austrálie nebo ze Spojených arabských emirátů. Dle zákona měl převodce povinnost nabídnout svůj podíl (či podíly – jak na garáži, tak na sklepu) všem. Zdravý rozum většiny vlastníků zůstával nad takovou povinností stát. Leč to nemění nic na tom, že ji měli. Bylo skutečně jejich povinností učinit nabídku všem ostatním spoluvlastníkům po celém světě, a to písemně. Nezbyvalo, než uspořádat velikou a nákladnou poštovní akci. Jinak převodce riskoval, že se ostatní vlastníci mohou účinně domáhat ochrany proti porušení svého předkupního práva. Já sám jsem zažil několik nepříjemných okamžiků, zejména když jsem musel vysvětlovat cizincům, že podle českého práva tomu tak zkrátka je.³⁵⁷

Zákonodárce nicméně na tuto konkrétní problematiku rychle reagoval a chystal se ji vyřešit v rámci připravované (a později skutečně provedené) rozsáhlé novely právní úpravy bytového spoluvlastnictví.³⁵⁸ Původní znění této novely navrhovalo zařadit do občanského zákoníku nový § 1188a tohoto znění: „*Ustanovení § 1124 a 1125 [tedy ustanovení o zákonném předkupním právu spoluvlastníků nemovitých věcí – pozn. aut.] se nepoužijí, je-li s jednotkou převáděn a) spoluvlastnický podíl na jiné jednotce zahrnující nebytový prostor nebo soubor nebytových prostorů, který s ní funkčně souvisí, nebo b) spoluvlastnický podíl na nemovité věci, která funkčně souvisí s nemovitou věcí, k níž je vlastnické právo rozděleno na vlastnické právo k jednotkám.*“ Důvodová zpráva uváděla k návrhu tohoto ustanovení prakticky tytéž okolnosti, které jsem vylíčil již výše. Přiznává se v ní, že zákonné předkupní právo spoluvlastníků vyvolalo v praxi problémy v bytových domech ve vztahu ke garážovým stáním, kde je pro velký počet spoluvlastníků jednotek, které představují garáže, „*realizace předkupního práva fakticky nemožná.*“ Osobně soudím, že připravená textace § 1188a byla zdařilá a vyřešila by problém, na který cílila. Dala by se bez problémů vztáhnout jak ke garážovým stáním, tak i ke sklepním kójím. Navíc prozíravě neměla platit jen pro převody bytových jednotek, ale případně

³⁵⁷ Podrobnou úvahu na totéž téma včetně návrhů řešení s četnými odkazy na judikaturu srov. NEVRKLA, Luboš. Předkupní právo ke garážovému stání vyřeší až novela. In: *EPRAVO.CZ* [online]. 13. 2. 2019 [cit. 12. 2. 2021]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/predkupni-pravo-ke-garazovemu-stani-vyresi-az-novela-108878.html>.

³⁵⁸ Viz navrhovaný nový § 1188a občanského zákoníku dle sněmovního tisku č. 411, VIII. volební období Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky, Vládní návrh zákona, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony [online], dostupné z <http://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=8&t=411>, stahováno 25. 10. 2019.

i nebytových jednotek (třeba tedy i ateliérů), když současně s nimi byly převáděny i funkčně spojené podíly na garážích či sklepech. Stejně tak by se tento paragraf aplikoval i u spoluvlastnických podílů na pozemcích vlastněných nikoliv v režimu bytového spoluvlastnictví, nýbrž v režimu běžného spoluvlastnictví. Typicky jde např. o pozemky pod budovou nebo kolem ní, které spoluvlastníci dodatečně dokupovali od měst až poté, co už jednotky v domě vznikly.

Nicméně nakonec se tento paragraf v zákoně neobjevil. Finální podoba novely, publikované po jejím úspěšném schválení jako zákon č. 163/2020 Sb. dne 15. dubna 2020, obsahovala opětovné zrušení všeobecného zákonného předkupního práva spoluvlastníků nemovitých věcí. S účinností od 1. července 2020 získaly díky ní paragrafy 1124 a 1125 občanského zákoníku zpět svoji původní podobu obsahující jen skromné reziduum zákonného předkupního práva spoluvlastníků v § 1124 a zákonné předkupní právo spoluvlastníků zemědělského závodu v § 1125. Tento stav trvá dodnes, přičemž v současnosti nenasvědčuje nic tomu, že by mělo dojít v dohledné době ke změně, která by zákonné předkupní právo spoluvlastníků opět rozšiřovala.

Závěr

Nyní je na místě shrnout nejvýznamnější dílčí závěry této práce o předkupním právu k nemovitým věcem. Celkově je možné předeslat, že zásadních odpovědí na důležité otázky týkající se tohoto institutu bylo hodně. Byť jen v málo případech se stalo, že by v této práci byl prezentován závěr, který nelze nalézt u žádného jiného autora, byla většina otázek takových, u nichž se v průběhu let objevily v judikatuře či literatuře alespoň vícečetné rozdílné interpretace. Na následujících řádcích shrneme závěry tak, jak byly formulovány výše v této práci, aniž by již byla věnována pozornost konkurenčním názorům či bližšímu odůvodnění verze, která byla nakonec označena za správnou. V některých případech také nebudeme zabíhat do podrobností ohledně jednotlivých konkrétních detailů, nýbrž se spokojíme se shrnutím obecnějších tendencí. Ve zbytku lze totiž jednoduše odkázat na příslušné pasáže této práce.

Prvním podstatným závěrem této práce bylo posouzení toho, jakému teoretickému konceptu nejvíce odpovídá předkupní právo k nemovitým věcem v našem současném právním řádu. Byl jasně učiněn závěr, že nejvíce odpovídajícím teoretickým konceptem je pojetí předkupního práva jako smlouvy o smlouvě budoucí. Je však třeba doplnit, že se to netýká nutně předkupního práva obecně v našem právním řádu, nýbrž právě zejména předkupního práva k nemovitostem zapisovaným do katastru nemovitostí, a to s ohledem na to, že akceptaci nabídky předkupníkem nelze zpravidla postavit na roveň uzavření perfektní smlouvy s ohledem na dodatečné formální požadavky kladené na smlouvy o převodu nemovitostí, potažmo na jejich přezkum ve vkladovém řízení.

Další významné závěry se týkaly rozlišení povahy předkupního práva věcného a obligačního. Byl učiněn závěr, že § 2144 občanského zákoníku se jako celek aplikuje výlučně na předkupní právo věcné. Nicméně to, že se toto ustanovení neaplikuje na obligační předkupní právo, neznamená, že nelze tytéž vlastnosti za žádných okolností přiřknout ani obligačnímu předkupnímu právu. Naopak bylo vysloveno přesvědčení, že je lze vlastně všechny (retraktní nárok, zachování v případě převodu) platně sjednat i v případě obligačního předkupního práva a že jsou závazné i pro třetí osoby za předpokladu, že o předkupním právu (byť jen obligačním) věděly. Největší výhoda věcného předkupního práva tak spočívá zejména v tom, že se zapisuje do katastru nemovitostí a že jeho účinky vůči třetím osobám tedy nelze zpochybnit. Tyto účinky však samy o sobě jeho imanentním znakem nejsou. Celkově vyplývá z teoretického zkoumání předkupního práva v této práci, že se jedná o mnohem jednotnější institut, než jak to bývá chápáno recentní právní praxí, která tenduje k dosti striktnímu oddělování účinků, ba podstaty věcného (potažmo zákonného) a obligačního předkupního práva.

Důležitým závěrem, který je nicméně notorií, je to, že všechna zákonná předkupní práva mají zásadně tytéž vlastnosti, které má ze zákona smluvní předkupní právo věcné. Ovšem to platí skutečně pouze zásadně, protože při bližším zkoumání ustanovení o jednotlivých zákonných předkupních právech zjistíme, že některá z nich určité typické vlastnosti věcných předkupních práv nemají (například zaniknou, nejsou-li využita).

Tím se dostáváme též k okruhu otázek a závěrů týkajících se toho, co lze, ba dokonce co je vhodné výslovně upravit při sjednávání smluvního předkupního práva. V minulosti vždy platilo a platí to i nyní, že nelze příliš spoléhat na zákonnou úpravu předkupního práva, neboť ta je poměrně kusá. I to málo, co zákon upravuje, vyžaduje dále poměrně komplikovaný výklad. Současně ale platí, že se jedná o zákonnou úpravu zcela dispozitivní. Prakticky cokoliv lze tedy upravit či konkretizovat takřka libovolným smluvním ujednáním. Z toho plyne:

- Zamýšlejí-li strany zřídit předkupní právo věcné, je třeba to výslovně učinit ve smlouvě použitím slova „věcné“ či jeho obdoby. Takovéto jednoznačné výslovné ujednání je předpokladem vkladu. Až do vkladu má pak i takto sjednané předkupní právo závazné účinky alespoň jako předkupní právo obligační, a to i kdyby to nebylo výslovně sjednáno.
- Ve smlouvě je třeba věnovat dostatečnou pozornost vymezení okruhu konkrétních případů zcizení (synonymum převodu), na které se má předkupní právo vztahovat. Vhodná je výslovná formulace, že se předkupní právo vztahuje na všechny případy zcizení, či její obdoba. Současně je v takovém případě vhodné pamatovat na výslovné bližší ujednání o určení ceny výkupu v případě bezúplatného zcizení.
- Předkupní právo lze sjednat i ve prospěch třetího.
- Předkupní právo lze sjednat i jen k reálné části nemovité věci.
- Jsou-li stranami předkupněprávního poměru fyzické osoby, je možné a vhodné řešit ve smlouvě výslovně otázku přechodu práv a povinností z předkupního práva děděním jak na straně předkupníka, tak na straně povinného. Na obou stranách lze smluvně buď stanovit, nebo vyloučit tento přechod, a to jak u předkupního práva věcného, tak i u obligačního. Jakékoliv ujednání bude platné. Bez výslovného ujednání se však aplikuje zákonná úprava. Jsem toho názoru, že režim u jednotlivých druhů smluvního předkupního práva je odlišný a variuje i v rámci téhož druhu mezi jednotlivými stranami předkupněprávního poměru. Připojuji se k tomu výkladu, podle kterého se pravidlo o děděním v § 2142 občanského zákoníku použije jen na smluvní předkupní právo obligační, nikoliv ale na smluvní předkupní právo věcné, protože to má zvláštní úpravu v § 2144 odst. 2 občanského zákoníku.

- Je na místě podrobně ve smlouvě upravit i otázky realizace předkupního práva: moment, formu a obsah nabídky, lhůtu a formu přijetí nabídky, platební podmínky výkupu, rozsah závaznosti podmínek ujednaných mezi převodem a koupěchtivým pro předkupníka. Všechny tyto aspekty se sice snaží výslovně řešit zákonodárce, ovšem z praktického hlediska je třeba konstatovat, že se mu to nepodařilo zcela uspokojivě.
- Konečně je třeba zmínit i názor, k němuž jsem dospěl, nicméně který je beze sporu ojedinelý, a to že je možné ujednat i v případě obligačního předkupního práva smluvně tytéž účinky vůči nabyvateli, jaké jsou tradičně spojovány pouze s věcným předkupním právem. Předpokladem jejich úspěšného prosazení v případě sporu však je, že nabyvatel v době nabytí o obligačním předkupním právem věděl či alespoň vědět měl a mohl.

Je třeba ovšem také vyslovit závěry týkající se toho, co vyplývá z platné právní úpravy, a co tedy bude obsahem předkupněprávního poměru v případě absence odlišného ujednání, resp. v případě zákonných předkupních práv. Pozastavme se zejména u otázek týkajících se realizace předkupního práva. Jak už bylo řečeno, na tuto oblast se zákonná úprava zaměřuje především. Prvním dílčím aspektem je otázka, kdy lze učinit platnou nabídku. Jsem toho názoru, že z § 2140 odst. 1 v kombinaci z § 2143 občanského zákoníku vyplývá, že řádnou nabídku předkupníkovi lze učinit již od okamžiku, kdy vlastník obdržel konkrétní nabídku od konkrétního koupěchtivého, tj. ještě před uzavřením smlouvy, nikoliv až po něm. Ještě jinak řečeno, již před uzavřením smlouvy může být učiněna nabídka předkupníkovi, nejpozději bezprostředně po něm ale učiněna být musí. Nadto je třeba nahlížet na řádnost nabídky jak co do jejího obsahu, tak i formy, v první řadě materiálně, nikoliv formalisticky (zejména tehdy, pokud předkupník vadnou nabídku už jednou akceptoval, nebo naopak odmítl). Vyslovil jsem také přesvědčení, že řádnou a účinnou nabídku může učinit namísto převodce i koupěchtivý. Dále se domnívám, že ze zákona sice plyne jasně, že v případě nemovitých věcí musí být nabídka písemná, zato její akceptace už ale předepsanou formu nemá, a tudíž se může odehrát v jakékoliv formě. Dále je třeba připomenout závěr, že slova zákona o ohlášení všech podmínek v nabídce, potažmo o tom, že se převod předkupníkovi uskuteční za týchž podmínek, jaké prodávající dohodl s koupěchtivým, nelze brát úplně doslova. Navíc přinejmenším v případě platebních podmínek se beztak použije § 2148 občanského zákoníku místo podmínek ujednaných mezi stranami původního převodu.

Dalším ze závěrů této práce, za níž si stojím, přestože ho nesdílí prakticky nikdo další z relevantních autorů ani judikatury, je závěr týkající se lhůty pro akceptaci nabídky. Lhůta pro akceptaci nabídky učiněné předkupníkovi může být podle mého názoru jiná než lhůta k výkupu, rozuměj kratší, a to i podstatně. Je samozřejmě nade vše pochybnost, že si ji lze takto výslovně

sjednat. I bez výslovného ujednání nicméně nezakládá podle mého názoru platná zákonná úprava sama o sobě jednoznačné pravidlo, že lhůta k výkupu je rovna lhůtě pro akceptaci. V mém chápání pak také logicky odpovídá využití předkupního práva již akceptace nabídky, nikoliv nutně až reálný výkup. Nedojde-li ovšem nakonec k výkupu, pozbývá předchozí akceptace nabídky svých účinků.

Pokusil jsem se též formulovat jasné závěry ohledně kolize předkupních práv, a to s využitím principu pořadí a principu hierarchie. Přitom je třeba zdůraznit, že jsem zejména odlišil kolizi skutečnou od kolize zdánlivé a celkově jsem nabídl koncept, který má jednak své teoretické i pozitivněprávní zdůvodnění, jednak směřuje k uplatnění zásady, že důsledkem kolize má být pokud možno to, aby se alespoň některé z kolidujících předkupních práv uplatnilo, nikoliv aby se neuplatnilo žádné.

Oblast porušení předkupního práva a jeho následků byla probádána v této práci velmi podrobně. Na tomto místě je pak třeba zejména vyzdvihnout tyto dílčí závěry: Nárok předkupníka vůči koupěchtivému, resp. nabyvateli (retraktní nárok) vyplývá přímo ze zákona pouze předkupníkovi oprávněnému ze smluvního předkupního práva věcného a ze zákonného předkupního práva. I v případě obligačního předkupního práva ho lze však uplatnit za podmínky jeho sjednání a vědomosti nabyvatele o předkupním právu. Neplatnost smlouvy mezi převodcem a koupěchtivým, a to ani relativní, nepatří vůbec mezi následky porušení předkupního práva, a to jakéhokoliv jeho druhu. Naopak mezi nároky vyplývající z porušení předkupního práva patří i poněkud opomíjený přímý nárok předkupníka vůči převodci, a to i v případě smluvního předkupního práva obligačního. Na úspěšné uplatnění tohoto nároku navíc nemá nutně vliv, pokud byl po podání žaloby dokonán převod věci na koupěchtivého, a to díky případnému uplatnění rozvazovací podmínky dle § 2145 občanského zákoníku. V práci byly podrobně popsány faktické dopady této podmínky u nemovitých věcí zapisovaných do katastru nemovitostí, ovšem jen za předpokladu jejího nástupu do okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva koupěchtivého. Takovýto včasný nástup této podmínky pak dokonce podle všeho eliminuje retracts. Jak v případě přímého nároku vůči převodci, tak v případě retraktního nároku se procesně uplatní žaloba na nahrazení projevu vůle. Klasická žaloba na plnění přichází do úvahy u nároku na náhradu škody. V příslušných částech této práce byla věnována podrobná pozornost petitu žalob i otázce důkazního břemene. Mezi nejpozoruhodnější dílčí závěry patří např. to, že petit žaloby lze v případě jeho rozsáhlosti formulovat pomocí odkazu na přílohu žaloby, potažmo rozsudku. Dále např. to, že u náhrady škody musí předkupník tvrdit a prokázat porušení předkupního práva, u nároků na nahrazení projevu vůle ale ne. Pro úplnost byla probádána též otázka rozhodného práva a mezinárodní pravomoci soudů u sporů s přeshraničním

prvkem. Závěrem bylo, že jakýkoliv spor týkající se předkupního práva k nemovitým věcem nacházejícím se na území České republiky lze vždy rozhodovat před českými soudy dle českého práva, což je žádoucí. V mnohých případech ani není jiná alternativa.

Dalším ze závěrů této práce, za níž si stojím, přestože ho nesdílí prakticky nikdo další z relevantních autorů ani současná judikatura, je závěr, že mezi sankce za porušení předkupního práva může patřit i zamítnutí návrhu na vklad katastrům nemovitostí s ohledem na naplnění již výše zmíněné rozvazovací podmínky presumované dle § 2145 občanského zákoníku. Podle mého názoru by katastrální úřad měl sám přímo přihlédnout k naplnění této podmínky, pokud mu to bude navrženo v průběhu vkladového řízení. Alternativou vedoucí k témuž cíli, kterou může předkupník rovněž využít a o níž nemůže být sporu, je vydání předběžného opatření soudem.

V rámci zkoumání projevů předkupního práva v procesním právu byla věnována pozornost i exekuci a insolvenčnímu řízení. Výsledkem bylo zjištění, že zatímco v exekučním, potažmo vykonávacím řízení se předkupní právo zásadně uplatní, v insolvenční naopak zásadně ne, resp. uplatní se v ní pouze předkupní práva zákonná.

Zákonná předkupní práva byla podrobena bližšímu zkoumání v závěrečných kapitolách této práce. Výsledkem jejich zkoumání bylo, že se jedná sice o legitimní legislativní nástroj, ovšem mělo by se s ním zacházet opatrně v následujících aspektech: Zákonodárce by měl zákonnými předkupními právy obecně šetřit a přistoupit k jejich zavedení opravdu jen tam, kde se jeví být vhodným a nezbytným nástrojem k dosažení sledovaného účelu (ochrany veřejného zájmu). Úprava zákonných předkupních práv by poté měla být co nejpodrobnější a neměla by se příliš spoléhat na podpůrnou aplikaci zákonné úpravy smluvního předkupního práva. Důvodem je, jak už bylo ostatně shrnuto výše, že ani tato právní úprava není zcela uspokojivá. Její nedostatky se jen ještě znásobí, má-li být aplikována na předkupní práva zavedená nikoliv ujednáním stran, nýbrž zákonem. Vznáším proto myšlenku, že v našem právním řádu by dozajista našla uplatnění i případná obecná úprava zákonných předkupních práv, která by se v jejich případě aplikovala namísto ustanovení § 2140 a násl. občanského zákoníku. Zejména pokud by zákonodárce pojal někdy v budoucnu znovu záměr zavést do našeho právního řádu institut všeobecného či jinak široce pojatého zákonného předkupního práva spoluvlastníků, jednoduše si nemůže vystačit s jedním paragrafem tak, jako tomu bylo v minulosti.

Seznam zkratk

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch (německý občanský zákoník)
o. s. ř. – občanský soudní řád
o. z. o. – obecný zákoník občanský
o. z. – občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.)
ř. z. – říšský zákoník (sbírka zákonů za Rakouska-Uherska)
SDEU – Soudní dvůr Evropské unie
ZMPS – zákon o mezinárodním právu soukromém a procesním
z. ř. s. – zákon o zvláštních řízeních soudních

Seznam použitých zdrojů

1. Seznam použité literatury

- BAUDYŠ, Petr. K realizaci předkupního práva u nemovitostí. *Právní rozhledy*. 2016, 9, s. 333–335.
- BURGETOVÁ, Martina. *Zákonné předkupní právo spoluvlastníků*. Brno, 2019. Diplomová práce. Masarykova univerzita. Právnická fakulta.
- DRÁPAL, Ljubomír a kol. *Občanský soudní řád*. I. § 1–200za: komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009. xx, 1579 s. ISBN 978-80-7400-107-9.
- DVOŘÁK, Tomáš. Bytové spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku – 1. část. *Právní rozhledy*. 2018, 10, s. 343–354.
- DVOŘÁK, Tomáš. Převod vlastnického práva k jednotce podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2015, 2, s. 44–52.
- ELIÁŠ, Karel. Česká úprava věcných práv k nemovitým věcem. *Ad notam*. 2006, 6, s. 174–176.
- ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2009, 5, s. 153–158.
- ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace I. *Ad notam*. 2006, 1, s. 3–7.
- ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace II. *Ad notam*. 2006, 2, s. 37–43.
- ELIÁŠ, Karel. Výklad § 140 odst. 1 ObčZ. *Právní rozhledy*. 2009, 15, s. 547–552.
- FIALA, Josef. *Občanský zákoník*. Svazek III, Absolutní majetková práva (§ 976–1474): komentář. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014. xxviii, 1298 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7478-546-7.
- FIALA, Josef, DRÁPAL, Ljubomír a kol. *Občanský zákoník*. IV, Dědické právo (§ 1475–1720): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2015. xi, 631 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-570-1.
- FIALA, Josef a kol. *Občanské právo*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR 2012. xxxi, 965 s. Meritum. ISBN 978-80-7357-948-7.
- FIALA, Josef. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*. 1992, 10, s. 16–30.
- HARAPÁT, Jakub. *Předkupní právo v občanském zákoníku*. Praha, 2019. Diplomová práce. Univerzita Karlova. Právnická fakulta.
- HRUŠÁKOVÁ, Milana a kol. *Občanský zákoník*. II, Rodinné právo (§ 655–975): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. xxxi, 1349 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-503-9.
- HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník*. VI, Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. xxv, 2046 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.
- JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*. 1994, 5, s. 160–167.
- JEŽEK, Mojmír. Bezúplatný převod (darování) a předkupní právo dle § 140 ObčZ. *Právní rozhledy*. 2003, 3, s. 112–119.

- KLIMENTOVÁ, Eliška. Vzdání se zákonného předkupního práva spoluvlastníků k nemovité věci a jiné způsoby, jak se s ním vypořádat. *Bulletin advokacie*. 2019, 7–8, s. 38–41.
- KOBER, Jan. Spoluvlastnické předkupní právo v rovině právní normy a v rovině právnědogmatické jako gordický uzel zdejší civilistiky? *Právník*. 2014, 10, s. 848–890.
- KRÁLÍK, Michal. Nejvyšší soud České republiky: K předkupnímu právu podle přechodných ustanovení občanského zákoníku při převodu pozemku nebo stavby na osoby převodci blízké. Změna požadavku na nahrazení projevu vůle k uzavření kupní smlouvy a její procesní vyjádření. *Právní rozhledy*. 2021, 1, s. 33–38.
- KRÁLÍK, Michal. Předkupní právo podle přechodných ustanovení občanského zákoníku z pohledu aktuální judikatury Nejvyššího soudu České republiky. *Soukromé právo*. 2021, 2, s. 18–24.
- LAJČÍKOVÁ, Anna. Vymezení předkupního práva podle § 101 StavZ v teorii i praxi. *Právní rozhledy*. 2019, č. 8, s. 292–295.
- LAVICKÝ, Petr. *Důkazní břemeno v civilním řízení soudním*. 1. vydání. Praha: Leges, 2017. 272 s. Extra. ISBN 978-80-7502-203-5.
- LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník*. I, Obecná část (§ 1–654): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. xx, 2380 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9.
- MELZER, Filip a kol. *Občanský zákoník: velký komentář*. Svazek III, § 419–654 a související společná a přechodná ustanovení. Vyd. 1. Praha: Leges, 2014. xxx, 1234 s. Komentátor. ISBN 978-80-7502-003-1.
- MELZER, Filip, TÉGL, Petr a kol. *Občanský zákoník: velký komentář*. Svazek IX, § 2894–3081. Vyd. 1. Praha: Leges, 2018. xxix, 1696 s. Komentátor. ISBN 978-80-7502-199-1.
- MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. Znovu k zákonnému předkupnímu právu podílových spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2010, 8, s. 292–295.
- PAUKNEROVÁ, Monika a kol. *Zákon o mezinárodním právu soukromém: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. lxxiii, 853 s. Komentáře Wolters Kluwer. Kodex. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-368-5.
- PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. lxx, 3276 stran. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-747-7.
- PORKERT, Jiří. Dispoziční omezení spoluvlastnického práva a ochrana spoluvlastníka věci nemovité po zúžení rozsahu zákonného předkupního práva. *Bulletin advokacie*. 2016, 3, s. 25–29.
- PRAŽÁK, Zbyněk, FIALA, Josef, HANDLAR, Jiří a kol. *Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku*. Komentář k § 1721–2893 OZ. Praha: Leges, 2017. xx, 1660 s. Komentátor. ISBN 978-80-7502-158-8.
- ROUČEK, František ed. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl třetí, (§§ 531 až 858.). Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998. 680 s. Komentáře velkých zákonů československých; Sv. 1. ISBN 80-85963-74-4.
- ROUČEK, František ed. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl čtvrtý, (§§ 859 až 1089.). Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998. 866 s. Komentáře velkých zákonů československých; Sv. 1. ISBN 80-85963-79-5.

- SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník*. III, Věcná práva (§ 976–1474): komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013. xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.
- SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy*. 2009, 11, s. 396–401.
- SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo spoluvlastníka – další vývoj v teorii i v judikatuře. *Právní rozhledy*. 2011, 9, s. 325–327.
- SPRINZ, Petr a kol. *Insolvenční zákon*: komentář. Vydání první. Praha: C.H. Beck, 2019. xlv, 1200 stan. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-753-8.
- SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Vyd. 1. Praha: Nakladatelství Linde Praha, a.s., 2008. 127 s. ISBN 978-80-7201-715-7.
- SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Praha: C.H. Beck, 2005. xii, 183 s. Beckova edice právní instituty. ISBN 80-7179-352-3.
- SZEMZÓ, Pavel. Předkupné právo podľa občianskeho zákonníka. *Právny obzor*. 1953, s. 918–920.
- ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník*. Svazek V, (§ 1721 až 2520): komentář. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014. xxxii, 1667 s. Komentáře Wolters Kluwer. Kodex. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-369-2.
- ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník*. Svazek VI, (§ 2521 až 3081): komentář. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014. xxxvi, 1479 s. Komentáře Wolters Kluwer. Kodex. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-369-2.
- ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník: komentář. I, § 1-459*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. xxi, 1373 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-108-6.
- ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník: komentář. II, § 460-880*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. xvii s., s. 1375-2471. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-108-6.
- ŠVESTKA, Jiří. Předkupní právo v československém občanském zákoníku. *Právník*. 1957, 8, s. 699–712.
- TÉGL, Petr. O kolizi limitovaných věcných práv a způsobech jejího řešení (pokus o uvedení do problematiky). *Právní rozhledy*. 2016, 20, s. 687–697.
- TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jan. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. xxiii, 503 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-521-3.
- VÁŽNÝ, František ed. a kol. *Rozhodnutí nejvyššího soudu československé republiky ve věcech občanských*. Ročník 1–29. Právnícké vydavatelství v Praze: Praha 1921–1949. Od roku 1934 byla sbírka vydávána pod mírně upravenými názvy.
- VOJÁČEK, Ladislav, SCHELLE, Karel a KNOLL, Vilém. *České právní dějiny*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008. 684 s. ISBN 978-80-7380-127-4.
- VONDRÁČEK, Jiří, *Předkupní právo v pozemkověprávních vztazích*. Brno, 2019. Diplomová práce. Masarykova univerzita. Právnícká fakulta.
- VRCHA, Pavel. Malá poznámka k zákonnému předkupnímu právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2009, 19, s. 706–707.

2. Seznam použitých internetových zdrojů

Důvodová zpráva NOZ (konsolidovaná verze). In: *Justice.cz* [online]. [cit. 14.2.2018], s. 315. Dostupné z <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

Důvodová zpráva k zákonu č. 460/2016 Sb, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony. Stahováno z právního informačního systému Beck-online dne 14. 2. 2018.

HAFNER, Jakub. Předkupní právo spoluvlastníků ve světle novely občanského zákoníku. In: *EPRAVO.CZ* [online]. 23. 3. 2017 [cit. 11. 2. 2021]. Dostupné z <https://www.epravo.cz/top/clanky/predkupni-pravo-spoluvlastniku-ve-svetle-novely-obcanskeho-zakoniku-105536.html>.

KLEIN, Šimon. Ještě jednou k tématu přechodu vlastnického práva k pozůstalosti. In: *Časopis Ad notam* [online]. 19. 12. 2014 [cit. 23. 4. 2020]. Dostupné z https://www.nkr.cz/casopis-ad-notam/detail/39_179-jeste-jednou-k-tematu-prechodu-vlastnickeho-prava-k-pozustalosti.

NÁVOD PRO SPRÁVU KATASTRU NEMOVITOSTÍ ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. července 2017, č.j. ČÚZK-08960/2017-22, účinného od 15. srpna 2017 [online] [cit. 12. 7. 2021]. Dostupné z <https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK/160303022.aspx>.

NEVRKLA, Luboš. Předkupní právo ke garážovému stání vyřeší až novela. In: *EPRAVO.CZ* [online]. 13. 2. 2019 [cit. 12. 2. 2021]. Dostupné z <https://www.epravo.cz/top/clanky/predkupni-pravo-ke-garazovemu-stani-vyresi-az-novela-108878.html>.

POLÁNSKÝ, Adam. Předkupní právo spoluvlastníků k nemovitosti. In: *Právní prostor* [online]. 8. 2. 2018 [cit. 12. 2. 2021]. Dostupné z <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/predkupni-pravo-spoluvlastniku-k-nemovitosti>.

Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, digitální repozitář, Sněmovní tisk 920, Novela z. - občanský zákoník [online], dostupné z <https://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=7&t=920>, stahováno 15. 8. 2019.

Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, digitální repozitář, Sněmovní tisk 920/0, VII. volební období Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky, Návrh poslance Jeronýma Tejce a dalších na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony, a zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) [online], dostupné z <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=7&CT=920&CT1=0>, stahováno 15. 8. 2019.

Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, digitální repozitář, Sněmovní tisk č. 411, VIII. volební období Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky, Vládní návrh zákona, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony [online], dostupné z <http://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=8&t=411>, stahováno 25. 10. 2019.

Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, digitální repozitář, Vystoupení poslance Martina Plíška na schůzi Poslanecké sněmovny dne 21.10.2016 v rámci třetího čtení novely [online], dostupné z <http://www.psp.cz/eknih/2013ps/stenprot/050schuz/s050144.htm>, stahováno 14. 2. 2018.

SENETOVÁ, Nikola. Předkupní právo u spoluvlastnického podílu ke společné nemovité věci. In: *EPRAVO.CZ* [online]. 4. 1. 2018 [cit. 12. 2. 2021]. Dostupné z <https://www.epravo.cz/top/clanky/predkupni-pravo-u-spoluvlastnickeho-podilu-ke-spolecne-nemovite-veci-106856.html>.

Stanovisko České advokátní komory ze dne 20.11.2014 [online], dostupné z https://www.cak.cz/assets/pro-advokaty/aktuality/14-11-20--novela-noz---stanovisko-ceske-advokatni-komory-_07-142-14_.pdf, stahováno 14.2.2018.

STARŮSTKA, Oldřich. Předkupní právo nájemce k bytové jednotce dle § 1187 Občanského zákoníku. In: *Právní prostor* [online]. 5. 4. 2022 [cit. 13. 2. 2023]. Dostupné z <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/predkupni-pravo-najemce-k-bytove-jednotce-dle-1187-obcanskeho-zakoniku#link-note-3>.

Výkladové stanovisko č. 19 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 - k problematice předkupního práva u bytových jednotek v NOZ. In: *Justice.cz* [online]. [cit. 24. 4. 2020]. Dostupné z http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko_19.pdf.

3. Seznam použitých právních předpisů

Bürgerliches Gesetzbuch (německý občanský zákoník).

Obecný zákoník občanský.

Zákon č. 144/1902 ř. z.

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.

Zákon č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku (zákoník mezinárodního obchodu).

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů.

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů.

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon).

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

Nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 864/2007 ze dne 11. července 2007 o právu rozhodném pro mimosmluvní závazkové vztahy (Řím II).

Nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 593/2008 ze dne 17. června 2008 o právu rozhodném pro smluvní závazkové vztahy (Řím I).

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém.

Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů.

Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních.

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

4. Seznam použité judikatury

Rozsudek Soudního dvora Evropské unie ze dne 10. 1. 1990 sp. zn. C-115/88 ve věci Mario P.A. Reichert a další vs. Dresdner Bank.

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 27. 10. 1993, sp. zn. 1 Cdo 31/92, publikovaný ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu pod č. 64/1995.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1143/2000.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2002, sp. zn. 30 Cdo 153/2002.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 8. 2003, sp. zn. 33 Odo 178/2003.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 2. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1599/2003.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1836/2003.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 2004, sp. zn. 33 Odo 854/2003.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1469/2004.

Nález Ústavního soudu ze dne 10. 5. 2006, sp. zn. I.ÚS 156/05.

Rozsudek Soudního dvora Evropské unie ze dne 18. 5. 2006 sp. zn. C-343/04 ve věci Land Oberösterreich vs. ČEZ a.s.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 9. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1875/2005.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 12. 2007, sp. zn. 30 Cdo 1182/2006.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 2. 2008, sp. zn. 32 Odo 871/2006.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2009, sp. zn. 22 Cdo 3974/2007.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 5. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2241/2008.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 5. 2011, sp. zn. 23 Cdo 1168/2010.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 2011, sp. zn. 31 Cdo 4308/2009.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 3674/2011.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. 8. 2014, sp. zn. 22 Cdo 2821/2014.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3407/2015.

Nález Ústavního soudu ze dne 21. 4. 2016, sp. zn. I.ÚS 3228/15.

Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 20. 12. 2016, sp. zn. 14 Cmo 493/2016.

Stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 5. 1. 2017, sp. zn. Plsn 1/2015.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 7. 2017, sp. zn. 33 Cdo 4817/2016.
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2979/2018.
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2020, sp. zn. 33 Cdo 4737/2018.
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 9. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1738/2019.
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 10. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1503/2020.
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1995/2020.
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2021, sp. zn. 22 Cdo 3614/2020.

5. Seznam ostatních zdrojů

Kárné rozhodnutí kárného senátu kárné komise ČAK ze dne 11. 1. 2019, sp. zn. 1/2018.
Rozhodnutí bylo publikováno v *Bulletinu advokacie*. 2019, 11, s. 75–77.

Předkupní právo k nemovitým věcem

Abstrakt

Rigorózní práce se zabývá institutem předkupního práva v současném právním řádu České republiky, a to speciálně ve vztahu k nemovitým věcem. Práce zkoumá teoretickou podstatu předkupního práva, z převážné části je však zaměřena na analýzu a výklad platné právní úpravy. Přitom práce v široké míře čerpá z odborné literatury a judikatury, která pochází z období od 90. let do současnosti. Soustavně napříč celou prací je také prováděno historické srovnání s právní úpravou platnou na našem území do roku 1950, přičemž práce čerpá četné podněty zejména z meziválečné judikatury a komentářové literatury. Okrajově, i když nikoliv zanedbatelně, se provádí srovnání i s právní úpravou z období socialismu. Ojedinele je prováděno i srovnání se současnou úpravou předkupního práva ve Spolkové republice Německo.

Práce se zabývá jak předkupním právem smluvním, tak i zákonným. Podrobně a uceleně je zkoumána úprava smluvního předkupního práva v § 2140 a násl. občanského zákoníku a dále také zákonná předkupní práva obsažená v § 1124, 1187, 1254 a 3056 občanského zákoníku. Práce se systematicky věnuje otázce vzniku a trvání předkupního práva a jeho realizace. Klade si otázky, v jakém časovém okamžiku je možné předložit účinnou nabídku předkupníkovi, jaký má být obsah a forma nabídky i jejího přijetí a co následuje v případě jejího přijetí. Řešena je rovněž otázka kolize předkupních práv. Značná pozornost je věnována následkům porušení předkupního práva. Mimo jiné je zde zkoumána otázka případné neplatnosti smlouvy a také otázka přezkumu dodržení, resp. porušení předkupního práva katastrálním úřadem ve vkladovém řízení.

Vedle hmotněprávní úpravy se práce zabývá podrobně též procesními aspekty předkupního práva ve vztahu k nemovitým věcem. Jednotlivé nároky jsou podrobovány rozboru zejména z hlediska petitu žaloby a důkazního břemene. Pojednáno je též o otázce rozhodného práva a pravomoci soudů v případě sporu s přeshraničním prvkem. Zařazena je též kapitola zkoumající roli předkupního práva v exekučním, resp. vykonávacím, a insolvenčním řízení.

V předposlední kapitole práce je pozornost zaměřena na zákonná předkupní práva relevantní pro nemovité věci napříč celým současným právním řádem České republiky. Poslední kapitola pojednává o dnes už historickém všeobecném zákonném předkupním právu spoluvlastníků, jehož vývoj od počátků až do jeho zrušení je v této kapitole uceleně popsán a stručně i rozebrán.

Klíčová slova: předkupní právo, retracts, nemovitosti

Pre-emption right to immovable property

Abstract

This rigorous thesis concerns the institute of pre-emption right in the contemporary Czech legal system, specifically in relation to immovable property. The thesis examines the theoretical essence of pre-emption right, however for the most part it focuses on the analysis and interpretation of the applicable legislation. The thesis draws widely on the literature and case law originating from the 1990s to the present. Consistently throughout the thesis, a historical comparison is also made with the legal regulation in force in our territory until the year 1950, drawing numerous incentives especially from interwar case law and legal commentary. Peripherally, although not insignificantly, a comparison is made with the legislation from the socialist period. Occasionally, comparisons are also made with the current legislation on pre-emption right in the Federal Republic of Germany.

The thesis concerns both contractual and statutory pre-emption rights. The regulation of the contractual pre-emption right in § 2140 et seq. of the Civil Code is examined comprehensively and in detail, as well as the statutory pre-emption rights contained in § 1124, § 1187, § 1254 and 3056 of the Civil Code. The thesis systematically explores the issue of the creation and duration of the pre-emption right and its execution. It raises the questions in which moment in time an effective offer can be made to the pre-emptor, what should be the content and form of such offer and its acceptance, and what follows in the event of its acceptance. The issue of conflict of pre-emption rights is also addressed. Significant attention is paid to the consequences of breach of the pre-emption right. Among other, the question of possible invalidity of the contract is examined here, as well as the question of the review of compliance with, or violation of the pre-emption right by the cadastral authority in the registration procedure.

In addition to the substantive law, the thesis also details the procedural aspects of the pre-emption right in relation to immovable property. Individual claims are analysed particularly in terms of the prayer for relief and the burden of proof. The issue of applicable law and the jurisdiction of the courts in the event of a dispute with a cross-border element is also addressed. A chapter examining the role of pre-emption in enforcement and insolvency proceedings is also included.

The penultimate chapter of the thesis focuses on statutory pre-emption rights relevant to immovable property across the entire current legal system of the Czech Republic. The last chapter covers the now historical general statutory right of pre-emption of co-owners,

the development of which, from its origins until its repeal, is comprehensively described as well as briefly analysed in this chapter.

Key words: pre-emption right, retract, immovable property