

PORADNA

● **Spolu s dvěma bratry jsme zdědili po rodičích rovným dílem chalupu na Vysočině. Každý z bratrů má jinou představu, jak se zděděným majetkem naložit. Nejstarší by ho rád prodal a získané peníze investoval do oprav své nemovitosti k trvalému bydlení. Prostřední z bratrů Tomáš žije v zahraničí a o využívání chalupy nejeví příliš zájem, přičemž nemovitost potřebuje údržbu a poměrně nákladnou rekonstrukci. Já jakožto pravidelný uživatel nemovitosti bych chalupu nadále využíval k víkendové rekreaci s rodinou. Jak mám situaci řešit, aby Josef neprodal chalupu nejvyšší nabídce úplně cizím lidem? Mohu nějak ovlivnit prodej spoluvlastnického podílu prostředního bratra Tomáše?**

S vaší situací se můžeme v praxi setkat poměrně často. Vlastníci nemovitosti jsou povinni ji udržovat společně a nerozdílně, podílet se na údržbě i nákladech na údržbu. Pro tyto případy existuje institut předkupního práva pro spoluvlastníky, a to ve dvou variantách – smluvní (nazýváno také obligační) nebo zákonné předkupní právo. Zákonné předkupní právo garantuje spoluvlastníkům přímo ze zákona, že při prodeji části nemovitosti jinými spoluvlastníky musí být podíl nabídnut přednostně jim. Cílem je eliminace roztržičnosti vlastnictví jedné nemovitosti (ať už pozemku či stavby) mezi několika spoluvlastníky z důvodu složitější administrace takové nemovitosti a předcházení případným sporům mezi spoluvlastníky. Na druhé straně smluvní předkupní právo vzniká na základě svobodného projevu vůle spoluvlastníků dohodnout si předkupní právo na nemovitost, zpravidla v rámci vedlejších ujednání v kupní smlouvě. Kromě smlouvy o prodeji nemovitosti se může předkupní právo sjednat např. i v darovací smlouvě. Smluvní předkupní právo dále rozlišujeme na tzv. závazkové předkupní právo a věcněprávní předkupní právo. Věcné předkupní právo se zapisuje do katastru nemovitostí a působí vůči každému dalšímu vlastníku nemovitosti, ke které se vztahuje. Nabývá se vkladem do katastru nemovitostí na podkladě písemné dohody o zřízení předkupního práva. Naproti tomu závazkové předkupní právo se na nové nabyvatele nemovitosti nevztahuje – jde pouze o vztah mezi dvěma subjekty, tj. oprávněným a povinným, který ve vztahu

ku k třetím osobám zaniká okamžikem převodu vlastnického práva k dotčené nemovitosti. Jinými slovy, v případě závazkového předkupního práva nový vlastník nemovitosti již nemá povinnost nabídnout nemovitost přednostně oprávněnému.

Jakmile bude váš starší bratr rozhodnut naplnit záměr svoji část chalupy prodat, institut zákonného předkupního práva velice pomůže. Bude muset nabídnout nemovitost nejprve právě vám, jakožto spoluvlastníku, i kdyby jiný zájemce nabídl výhodnější podmínky koupě, neboť by jinak Josef porušil vaše zákonné předkupní právo. Toto právo svědčí všem spoluvlastníkům, nicméně z vašeho dotazu usuzuji, že druhý bratr Tomáš nebude mít o odkoupení Josefo-



va podílu zájem. Právní praxe není zcela zajedno, zda musí být předkupní právo zachováno, jestliže se jedná o převod bezúplatný. Přiklání se spíše k tomu, že jde o převody spoluvlastnických podílů úplatné.

V případě prodeje jinému zájemci než osobě blízké (tj. příbuzní v řadě přímé a manželé za trvání manželství, popř. další osoby za předpokladu, že jsou v poměru rodinném nebo obdobném) by Josef porušil vaše zákonné předkupní právo a smlouva o prodeji nemovitosti by byla relativně neplatná. V tomto případě se můžete obrátit v tříleté lhůtě na soud, aby vyslovil neplatnost kupní smlouvy, popřípadě domáhat se u kupujícího prodeje podílu na nemovitosti, vůči němuž máte

opět zákonné předkupní právo. Tříletá promlčecí lhůta začíná běžet dnem následujícím po dni, ke kterému vznikly účinky vkladu práva do katastru nemovitostí na základě kupní smlouvy, již bylo předkupní právo porušeno.

Zákon klade na nabídku prodeje části nemovitosti určité požadavky. Nabídka prodeje musí být zaslána písemně a musí obsahovat, za jakých podmínek má být prodej realizován. Lhůta na využití předkupního práva je dva měsíce. Nový občanský zákoník (účinný od 1. 1. 2014) tuto lhůtu prodlužuje na měsíce tři. Uplynutím této lhůty zákonné předkupní právo zaniká. Po tomto zániku je vlastník oprávněn nemovitost kdykoliv a komukoliv prodat. Došlo-li by však k podstatné změně podmínek prodeje (typicky snížení či zvýšení kupní ceny či změna platebních podmínek), je povinností prodávajícího dát opětovnou nabídku spoluvlastníkům. Je ovšem třeba pamatovat, že předkupní právo existuje vůči novému spoluvlastníkovi, který by podíl na nemovitosti nabyl v případě nevyužití předkupního práva stávajícím spoluvlastníkem.

V některých evropských zemích institut zákonného předkupního právo neexistuje, zejména v novějších úpravách. Jinde takové právo chrání především zemědělské usedlosti (v Německu, Rakousku nebo Polsku). V novém občanském zákoníku se můžeme setkat se změnou oproti stávající úpravě a zákonné předkupní právo bylo vypuštěno. Neznamená to ovšem zánik tohoto institutu v českém právu. Vznik předkupního práva byl ponechán na vůli smluvních stran a úprava se nachází mezi § 2116 a § 2125.

Závěrem bychom konstatovali, že v případě nedohody, jak se společně vlastněnou nemovitostí naložíte, je každý vlastník podílu na nemovitosti oprávněn požádat soud, aby podílové spoluvlastnictví zrušil. Soud by za přiměřenou náhradu přikázal nemovitost jednomu nebo více spoluvlastníkům. Zákon pamatuje i na případy, když by žádný ze spoluvlastníků o nemovitost neměl zájem – soud nařídí její prodej a výtěžek rozdělí mezi spoluvlastníky podle velikosti podílů. ×

Mgr. Jiří Bárta, LL.M.
Mgr. Oldřich Krkoška
bpv Braun Partners s.r.o.

Více informací
na
www.STAVITEL.CZ