

PORADNA

Předkupní právo

● *S bratrem jsme po mamince napůl zdělili domek s pozemkem na Sumavě. Oba dva máme rodiny s malými dětmi a domek užíváme k víkendové a prázdninové rekreaci. Naše rodina více, bratrova rodina méně, ale snad ke spokojenosti obou rodin. Bratr to má na chalupu výrazně dál než my. Obávám se proto trochu, že je daleké cestování může jednou omrzet. Ráda bych se ujistila, že v případě, že by se bratr rozhodl svou polovinu nemovitosti prodat, máme přednostní právo jeho podíl za přiměřenou cenu koupit. Je to tak?*

Přednostní právo koupit bratrův podíl na nemovitostech zatím máte, ale do budoucna musíte počítat s tím, že – pokud se s bratrem nedohodnete – tomu tak nebude.

Toto právo se správně označuje jako předkupní právo.

Občanský zákoník účinný do 31. 12. 2013 upravoval zákonné předkupní právo pro spoluvlastníky věci.

Platilo, že pokud dvě nebo více osob měly určitou věc (ať movitou či nemovitou) ve spoluvlastnictví a jeden ze spoluvlastníků se rozhodl svůj podíl na věci převést na třetí osobu, měl převádějící spoluvlastník zákonem stanovenou povinnost nabídnout svůj podíl nejprve dalšímu spoluvlastníku (resp. spoluvlastníkům poměrně, pokud jich bylo více), a to za cenu a za podmínek, nabídnutých třetí osobou. Výjimka platila pro převod osobě, která byla ve vztahu k převádějícímu spoluvlastníku osobou blízkou (manžel, partner, sourozenec, příbuzný v řadě přímé). Toto předkupní právo nebylo třeba nikde evidovat, plynulo ze zákona. Pokud tedy prodávající prodával nikoli celou věc, ale pouze ideální podíl na věci, byla první otázka rozumného kupujícího, zda se ostatní spoluvlastníci rádně vzdali svého předkupního práva. Pokud totiž bylo předkupní právo spoluvlastníka porušeno, mohl se oprávněný spoluvlastník domáhat toho, aby mu nabyvatel podílu tento podíl převedl, nebo se prostě jen domáhat neplatnosti převodu podílu třetí osobě.

Nový občanský zákoník účinný od 1. 1. 2014 ale zákonné předkupní právo spoluvlastníků věci až na výjimky neupravuje. Nový zákoník také výslovně sta-

noví, že předkupní právo podle původní zákonné úpravy, jak bylo výše popsáno, zanikne uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti nového zákoníku, tedy ke dni 1. 1. 2015.

Pokud by tedy bratr prodával svůj podíl na nemovitostech ještě letos, máte jako spoluvlastník nemovitostí právo jeho podíl koupit, a to za cenu, kterou by jinak zaplatil zájemce o koupi bratrova podílu (stejně předkupní právo má také bratr k vašemu podílu, pokud byste se k prodeji rozhodla). Podle dotazu ale není zřejmé prodej bratrova podílu aktuální.

Aby bylo předkupní právo ošetřeno do budoucna, můžete se s bratrem dohodnout na zřízení předkupního práva smlouvou. Smlouvou je možné sjednat předkupní právo buď jako právo závazkové povahy, nebo jako tzv. věcné právo. Jednoznačně doporučuji druhou variantu.

Předkupní právo věcné povahy vzniká k nemovitostem vkladem do katastru nemovitostí (vedle uzavření smlouvy je třeba ještě podat u příslušného katastrálního úřadu návrh na vklad práva do katastru), pak je ale předkupní právo všem jednoznačně zřejmé (je vidět na listu vlastnictví „LV“) a zavazuje i právní nástupce povinného spoluvlastníka. Nevyužije-li oprávněný spoluvlastník svého věcného předkupního práva, zůstává mu předkupní právo zachováno do budoucna. Pokud je předkupní právo zřízeno jako právo věcné, může se při porušení tohoto práva oprávněný spoluvlastník vůči nástupci povinného spoluvlastníka domáhat toho, aby mu spoluvlastnický podíl převedl za úplat, za kterou jej získal.

Předkupní právo závazkové povahy působí jen mezi stranami smlouvy a při porušení tohoto práva má spoluvlastník, jehož právo bylo porušeno, vůči spoluvlastníku, který závazek porušil, nárok na náhradu škody a případně sankce vyplývající ze smlouvy (smluvní pokutu). To se ale míjí s obvyklým hlavním motivem předkupního práva, kterým je buď přání získat celou věc jako takovou, nebo přání vyhnout se spoluvlastnění věci s cizí osobou.

Zřídit předkupní právo smlouvou lze ale pouze ve prospěch určité konkrétní fyzické nebo právnické osoby jako osoby oprávněné. Předkupní právo je možné

zřídit i jen jednostranně (např. pro vás), Váš bratr ale může chtít stejnou výhodu i pro sebe. Nový občanský zákoník však nepočítá s možností zřídit předkupní právo v rozsahu původního zákonného předkupního práva, tedy ve prospěch určitého spoluvlastnického podílu na nemovitosti, resp. ve prospěch neurčených spoluvlastníků. Jinými slovy, pokud si s bratrem zřídíte vzájemně předkupní právo k vašim spoluvlastnickým podílům na zděděných nemovitostech a necháte toto předkupní právo zapsat do katastru nemovitostí, pro další generaci vaší rodiny bude platit už jen omezení (nabídnout vám, resp. bratrovi, spoluvlastnický podíl ke koupi), ale nikoli již oprávnění (domáhat se předkupního práva v případě prodeje spoluvlastnického podílu). Vhodnou textací smlouvy lze postavení budoucí generace do jisté míry posílit (nový občanský zákoník dokonce stanoví, že je-li to výslovně ujednáno, lze předkupní právo zcizit).

Pokud se s bratrem domluvíte na zřízení předkupního práva, smlouva by měla obsahovat i poměrně podrobný postup případné realizace předkupního práva. Nový občanský zákoník sice upravuje postup realizace předkupního práva podrobněji než předchozí norma, vhodné by ale bylo ošetřit následující: jakým způsobem má být nabídka prodeje spoluvlastnického podílu na věci doručena, jakým způsobem má být taková nabídka oprávněným přijata a v jaké lhůtě, kdo a jak připraví text smlouvy, kdy a kde bude smlouva uzavřena, jak a do kdy bude uhrazena úplata za převod spoluvlastnického podílu.

Dále může být smlouvou rozšířeno předkupní právo i na jiné způsoby převodu spoluvlastnického podílu, než je prodej, zejména na darování spoluvlastnického podílu.

Jak je z výše uvedeného asi zřejmé, není problematika zřízení předkupního práva úplně jednoduchá a poměrně hodně záleží na dobré textaci smlouvy. Doporučovala bych proto, pokud byste se na zřízení předkupního práva s bratrem dohodli, abyste smlouvu nepřipravovali sami, ale obrátili se na právníka.

Kdyby se bratrovi do zřízení předkupního práva smlouvou nechtělo, není třeba věšet hlavu. Obvykle se nikomu nebude chtít koupit 50 % věci, protože by nutně musel řešit nakládání s ní spolu s druhým spoluvlastníkem. Palčivější je otázka zřízení předkupního práva u minoritních spoluvlastníků, což ale není váš případ. x

Mgr. Jindra Pozniaková,
advokátka spolupracující
s bpv Braun Partners