

ZÁKONNÉ předkupní právo

● **Mohu nechat zřídít věcné břemeno na části domu, aniž bych řešil pozemek? A jak je to nyní s předkupním právem?**

Jde o institut zákonného předkupního práva, který občanský zákoník zavedl v souvislosti s opětovným prosazením staré zásady, podle které povrch ustupuje půdě – jinými slovy – podle níž jsou všechny věci, které jsou pevně spojeny s pozemkem, součástí tohoto pozemku. Pohledem superficiální zásady (jak se tento princip odborně nazývá) jsou veškeré stavby součástí pozemku, nejsou tedy samostatné věci a z toho důvodu s nimi nelze samostatně disponovat (například je prodat, darovat nebo – na co se konkrétně ptáte – zatížit věcným právem).

V případě, že stavbu i pozemek, na kterém se stavba nacházela, vlastnila stejná osoba (nebo spoluvlastníci se stejně velkým spoluvlastnickým podílem), došlo úderem půlnoci z 31. 12. 2013 na 1. 1. 2014 ke splnutí všech staveb se svými pozemky. Pokud se vlastník stavby a pozemku lišil, k tomuto splnutí samozřejmě nedošlo. Aby bylo zajištěno budoucí prosazení superficiální zásady, zavedl zákonodárce za tímto účelem výše zmíněné zákonné předkupní právo, které zakotvuje vzájemnou povinnost vlastníků pozemků a na nich stojících staveb, aby v případě, že budou pozemek nebo stavbu prodávat, nabídli jej ke koupi nejprve vlastníkově stavby nebo pozemku.

Pojďme si nejprve ujasnit některé základní pojmy a charakteristiky předkupního práva. Hlavními postavami jsou tyto osoby: předkupník, dlužník a koupěchtivý. Dlužníkem je osoba, na jejíž věci předkupní právo lpí (chci-li prodat rodinný dům, který stojí na cizím pozemku, budu dlužníkem anebo tzv. prodávajícím dlužníkem). Předkupník je v našem případě osoba oprávněná z předkupního práva (vlastník pozemku, na kterém se můj rodinný dům nachází, tedy osoba, které mám nabídnout dům ke koupi) a koupěchtivý je – jak již název napovídá – třetí osoba, která má zájem o koupi dané věci (tedy mého rodinného domu).

Jak již plyne ze samotného názvu probíraného institutu a koneckonců i z logiky věci, předkupní právo se neuplatní v případě, kdy vlastník zamýšlí danou věc někomu darovat nebo ji směniti za jinou věc. Zákonné předkupní právo se týká pouze úmyslu věc prodat.

Probírané zákonem stanovené předkupní právo má charakter práva věcného, tedy práva, které na dané věci lpí a je s ní nerozlučně spojeno tak dlouho, dokud se vlastnické právo k pozemku i stavbě nesetká v rukou jedné osoby (nebo osob – spoluvlastníků). V praxi to znamená, že pokud předkupník odmítne předkupní právo využít, předkupní právo na věci zůstane i nadále a koupěchtivý, jakožto nový vlastník dané věci je jím rovněž vázán.

Správný postup pro učinění předkupní nabídky. Zákon stanoví, že se předkupní právo realizuje tak, že prodávající dlužník učiní nabídku předkupníkovi ohlášením všech smluvních podmínek. Tím správným momentem pro učinění předkupní nabídky je tedy okamžik, kdy jsou domluveny základní smluvní podmínky dané koupě mezi prodávajícím dlužníkem a koupěchtivým (překážkou dokonce není, pokud je již tato smlouva uzavřena). Jedná se především o cenu, splatnost či podmínky plnění – přičemž těmito podmínkami se má na mysli vše, co si strany mezi sebou ujednaly a co má na vzájemná plnění vliv.

Prodávající dlužník musí samozřejmě předkupníka informovat i o osobě koupěchtivého. V ideálním případě by tedy předkupník měl dostat nabídku na uplatnění předkupního práva i s návrhem konkrétní smlouvy, kterou si již vyjednal prodávající dlužník s koupěchtivým. Předkupní nabídková povinnost však bude splněna například i výčtem podstatných náležitostí smlouvy, včetně dalších ujednání. V případě nemovitosti musí mít nabídka vždy písemnou formu.

Přijetí, resp. uplatnění předkupního práva. Rozhodne-li se předkupník využít předkupního práva, musí nejpozději do 3 měsíců zaplatit kupní cenu ujednanou mezi prodávajícím dlužníkem a koupěchtivým. Z povahy věci vyplývá, že pokud předkupního práva využije, musí kompletně nahradit osobu koupěchtivého za podmínek, které byly domluveny (ledaže se strany dobrovolně odchýlí – tomu zákon samozřejmě nebrání). Pokud se stane, že předkupní nabídka obsahuje povinnost druhé strany (tedy koupěchtivého), kterou předkupník nemůže splnit, může ji nahradit plněním v penězích odpovídajících dané hodnotě.

Výjimku představuje situace, kdy je jako vedlejší plnění zakotvena povinnost koupěchtivého k plnění, které je vázáno na osobní vlastnosti koupěchtivého

a není možné plnit náhradním způsobem. Příkladem je vytvoření nějakého autorského díla. V takové situaci dané konkrétní předkupní právo vůči předkupníkovi zanikne. Aby nedošlo k zneužívání tohoto ustanovení, je třeba upozornit, že k takovému vedlejšímu plnění osobní povahy, u kterého bude zřejmé, že jeho jediným cílem je vyhnout se předkupnímu právu, nebude přihlédnuto.

Důsledky porušení předkupního práva. Ať už se ocitnete v pozici prodávajícího dlužníka anebo koupěchtivého, je třeba upozornit, že zákon dává předkupníkovi možnosti, jak vám může v případě porušení „předkupní nabídkové“ povinnosti znepríjemnit život.

Věděl-li koupěchtivý, že na věci, kterou má v úmyslu koupit, lpí předkupní právo, a přesto s prodávajícím dlužníkem uzavřel danou kupní smlouvu, hrozí riziko zákonné fikce, podle které je daná kupní smlouva uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva. To povede k situaci, kdy koupěchtivému jakožto novému vlastníkově bude reálně hrozit, že pokud předkupník uplatní v promlčecí době tří let ode dne uzavření smlouvy své předkupní právo, účinky dané smlouvy pomínou.

Pokud koupěchtivý o existenci předkupního práva nevěděl a vědět nemohl, nijak zásadně se tím jeho situace nezhorší. Předkupník se totiž po dobu tří let ode dne uzavření dané smlouvy (tři roky činí promlčecí doba) může po koupěchtivém (tedy po novém vlastníkově) domáhat – a to samozřejmě i soudně – aby mu věc převedl zpátky za úplatu, za kterou ji sám nabyl.

Není třeba podrobně rozepisovat, že daná nemovitost zatím může mít daleko vyšší cenu, že ji nový vlastník zhodnotil, investoval do ní atd. V jednotlivých případech pak samozřejmě může jak koupěchtivý, tak i předkupník nárokovat po prodávajícím dlužníkově náhradu škody, která v důsledku porušení předkupního práva jednotlivým stranám vznikla.

Shrnutí odpovědi: Zákonné předkupní právo má za cíl celoplošné uplatnění superficiální zásady, což může trvat desítky let. S tím souvisí fakt, že toto téma je a i nadále bude velmi aktuální. Vzhledem k výše popsaným nepříznivým důsledkům jej doporučujeme nepodceňovat a při přípravě kupních smluv týkajících se prodeje nemovitostí, na kterých zákonné předkupní právo lpí, mu doporučujeme věnovat náležitou pozornost. x

Jiří Bárta,

Markéta Nešetřilová,
bpv Braun Partners s.r.o.