

Pozor na věcné předkupní právo, které dokáže nadělat vrásky na čele

<https://www.adol.cz/blog-vecne-predkupni-pravo-ktere-muze-nadelat-vrasky/>



Na realitním trhu se setkáváme s různými druhy předkupních práv, jejichž povaha a způsob vzniku se liší. Bohužel málokdo ví, že existuje **předkupní právo, které vám může přidělat i hlubší vrásky na čele**. Po letech školení a přednášek, mj. o předkupním právu, jsem se setkal s případem, který mě překvapil. Není to úplně běžný případ, ale přesto může být pro investory a obchodníky

s nemovitostmi velmi poučný. Proto vznikl i tento článek.

Předkupní právo je poměrně velké téma uplynulých let. **Mnoho spekulantů a investorů odešlo z trhu při zavedení předkupního práva v roce 2018**. Tehdy jsem o tom na blogu psali a **k článku se můžete vrátit zde**. Tehdy **došlo de facto k zastavení obchodování s podíly** na nemovitostech, protože každý spoluvlastník získal touto právní úpravou možnost koupit prodávaný podíl přednostně. To se změnilo **v polovině roku 2020, kdy většina z těchto omezení padla. Předkupní právo k nemovitosti se zásadně změnila od 1. 7. 2020**. Pro běžného obchodníka s nemovitostmi zůstala největším omezením povinnost nabídnout předkupní právo spoluvlastníkovi v momentě, kdy vlastník nemovitost získal například z dědictví. Tato lhůta je stanovena na 6 měsíců od nabytí nemovitosti.

Musíme si uvědomit, že předkupní právo, o kterém jsme zde historicky diskutovali, je stále to stejné. Jedná se o předkupní právo zákonné, což je jen jeden z typů předkupních práv v České republice. V úvodu si tedy povězme něco více k problematice předkupních práv co do povahy a způsobu jejich vzniku.

Druhy předkupních práv v ČR

Jako neprávnik se na předkupní práva podívám trochu zjednodušeně. Cílem tohoto článku není přinést úplný přehled všech existujících předkupních práv, ale spíše uvést čtenáře obecněji do problematiky s důrazem na nemovitosti. Jak jsem psal již v úvodu, **předkupní práva se liší podle toho jak vznikají či jaké mají účinky**. Primárně tedy můžeme dělit předkupní právo podle způsobu vzniku na **smluvní a zákonné**. Dále můžeme rozlišovat předkupní právo podle účinnosti na **věcné a obligační**. Pro ty, co rádi studují zákony tak uvádím, že předkupního práva v rámci **NOZ (Nového občanského zákoníku) se týkají §2140 - §2149**.

Předkupní právo zákonné a smluvní

Jak již název napovídá, **záonné předkupní právo není závislé na vůli předkupníka a dlužníka** (tedy toho, kdo je povinen předkupní právo nabídnout). Práva a povinnosti stran jsou dány určitým zákonem a **není tak možné tento rozsah práv rozšířit**. Příkladem takového zákonného předkupního práva je např. povinnost nabídnout předkupní právo v případě, že je **odlišný vlastník stavby a pozemku**. Dalším příkladem může být **předkupní právo státu u “nemovitých kulturních památek”**. O jaké nemovitosti se jedná? Jejich seznam eviduje Národní památkový ústav, do kterého můžete nahlédnout na tomto odkazu: <https://monumnet.npu.cz/monumnet.php>.

Naopak **smluvní předkupní právo vychází z dohody mezi smluvními stranami** a může být **sjednáno jako věcné nebo obligatorní**. V rámci smlouvy mohou pak být sjednány rozšiřující práva a povinnosti. Tam patří například smluvní pokuty za nedodržení předkupního práva, lhůty pro realizaci takového práva nebo způsoby určení ceny za odkup.

Obligační a věcné předkupní právo

Předkupní právo s **obligačním účinkem znamená, že se vztahuje na účastníky smlouvy a nepůsobí tak vůči třetím stranám**. U nemovitých věcí se toto právo **nezapisuje do Katastru nemovitostí**. Tedy v případě, že vlastník (dlužník z podstaty předkupního práva) prodá nemovitost třetí straně a nenabídne předkupníkovi předkupní právo, tak toto právo i přes to zaniká. Opominutý předkupník tak bude muset vymáhat náhradu škody a případné sankce po prodávajícím.

Oproti tomu **věcné předkupní právo**, o kterém je dnešní článek, má **úplně jiná pravidla**. To totiž neplatí jen pro účastníky smlouvy, ale **působí i vůči třetím stranám**. Zjednodušeně řečeno, je více vázáno na samotnou nemovitost než jen na účastníky smlouvy. Takovéto **věcné předkupní právo se zapisuje do katastru nemovitostí** a jsou jím **vázáni současní i budoucí vlastníci**. Zrušit jej lze výhradně jen dohodou smluvních stran. Není zde rozhodující, zda dané předkupní právo předkupník využije či nikoliv.

Příběh klienta

S dotazem na řešení nákupu nemovitosti, která byla takovým předkupním právem zatížena, se na mě obrátila čtenářka našeho blogu. Nejedná se o tak častý případ a přiznám se, že jsem za dobu mého působení v realitách (cca 20 let) neřešil výkup nebo nákup nemovitosti, kde by věcné předkupní právo na nemovitosti vážlo. Přesto se s tímto problémem můžete setkat.

V tomto případě se jednalo o prodej domu, který byl standardně inzerován realitní kanceláří. V rámci vypořádání SJM při rozvodu se manželé (původní vlastníci) domluvili, že v případě, že bude po rozvodu manžel nemovitost prodávat, nabídne bývalé manželce nemovitost ke koupi. Po vypořádání byl manžel jediným vlastníkem nemovitosti. Ve smlouvě o vypořádání SJM, stačilo uvést jedno krátké ujednání:

“Účastníci této smlouvy se dohodli na zřízení věcného předkupního práva k nemovitostem specifikovaným v této smlouvě pro paní XXX za těchto podmínek: Rozhodne-li se pan YYY nemovitosti prodat či jakýmkoliv jiným způsobem zcizit, je povinen nemovitosti nejdříve písemně nabídnout ke koupí paní XXX, a to za obvyklou cenu zjištěnou znaleckým posudkem, vypracovaným v souladu s právní úpravou platnou v době předložení nabídky.”

Klientka složila na nemovitost rezervaci s tím, že pokud bývalá manželka vlastníka předkupní právo nevyužije, nemovitost získá a bude moci plně nakládat s nemovitostí. Jenže zde došlo k velkém omylu, který jsem jí musel po konzultaci s několika právníky potvrdit.

Kde je problém?

Problém tkví právě v tom, jak bylo dané předkupní právo zřízeno a jak se toto právo chová. Z rozdělení předkupních práv v úvodu článku již víme, že **v tomto případě se bude jednat o předkupní právo smluvní věcné**. Čili jedná se dohodu mezi smluvními stranami, která je **účinná i vůči třetím stranám**. Došlo zde také navíc k určení způsobu výpočtu kupní ceny a navíc i k rozšíření účinnosti pro případ, kdyby se vlastník rozhodl danou nemovitost třeba darovat. Toto zákon umožňuje. Předkupní právo byla zapsáno v Katastru nemovitostí.

V NOZ §2144 odst. 1) uvádí, že: “Je-li předkupní právo zřízeno jako právo věcné, opravňuje předkupníka domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabyt koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl.” To znamená, že **v tomto v případě má opomenutý předkupník právo požadovat po novém vlastníku, aby mu tuto věc za sjednanou cenu převedl**. Nemusí se tedy přímo hojit na původním vlastníku tj. dlužníkovi z předkupního práva.

Bohužel NOZ §2144 odst. 3) k tomuto typu předkupního práva navíc uvádí, že: “**Nekoupí-li předkupník nabídnutou věc, zůstává mu předkupní právo zachováno.**”

To tedy znamená, že i když bývalá manželka toto předkupní právo nyní nevyužije, **zůstane i nadále toto právo platné a bude zapsáno i v Katastru nemovitostí**. Pro vlastníka to tedy znamená **zásadní omezení výkonu vlastnických práv** např. pro případ rekonstrukce nebo odstranění stavby. Zde totiž stavební úřad bude chtít vyjádření předkupníka, které nová majitelka těžko získá. Navíc s tímto zápisem v Katastru nemovitostí bude, dle mého názoru, těžké i získat případný hypoteční úvěr. Při případném prodeji, bude nutné opět nabídnout předkupní právo dané osobě.

Řešení

V případě, že byste se s takovým případem ve své praxi setkali, tak buďte velice obezřetní. Dnes již víte, jaké komplikace vám může takováto zdánlivě “standardní věc” nadělat vrásky na čele. **Jediným řešením je tzv. vyplacení předkupního práva. Tj. uzavřít**

dohodu s předkupníkem (v tomto případě s bývalou manželkou) **a sjednat dohodu o zrušení předkupního práva a to s největší pravděpodobností za úplatu.** Tj. bude nutné stanovit částku, kterou budete ochotni zaplatit za to, že se předkupník takového předkupního práva navždy vzdá. Což může být v některých situacích velice komplikované.

Vždy bude záležet na vztazích mezi původními vlastníky, na zájmu předkupníka o předmětnou nemovitost, ale zejména pak na částce, kterou budou obě strany ochotny akceptovat. **Bez současně řešeného zrušení předkupního práva bych osobně do takové investice nešel!**