

PRÁVNÍ STANOVISKO

Interní sdělení

Vážená paní
Romana Šimová
vedoucí oddělení nebytových prostor
a pozemků
OMP

odbor majetkoprávní

oddělení veřejných zakázek a servisních
činností

referent Mgr. Staněk

datum 16. 11. 2016

věc: K problematice využití předkupních práv

k některým stavbám na pozemcích m.č. Praha 10

P10 – 119928/2016

Vážená paní vedoucí,

ke stanovisku KMN poř. č. 4/3 ze dne 30. 5. 2016 a k následnému IS č. j. P10-087475/2016 ze dne 24. 8. 2016 – žádosti o vypracování právního stanoviska k předmetné záležitosti Vám sděluji následující:

Ze shora uvedeného stanoviska KMN vyplývá požadavek na zneplatnění (resp. na zahájení procesu zneplatnění příslušných kupních smluv) na převod příslušných nemovitostí. V případech, kdy nebyla městské části Praha 10 učiněna platně (tedy se všemi zákonnými náležitostmi) nabídka na využití předkupního práva, případně taková nabídka nebyla učiněna vůbec, je neplatnost (resp. neúčinnost) takového právního jednání (a uzavřené kupní smlouvy) ze zákona předpokládána, avšak pouze relativně, pokud by se této neplatnosti m. č. Praha 10 dovolala, a to v rámci soudního sporu, ve kterém by m. č. Praha 10 žalovala vlastníka (který v rozporu s předkupním právem nemovitost od původního vlastníka nabyt) o povinnost převést nemovitost za stejných podmínek na m. č. Praha 10 resp. o žalobu na povinnost uzavřít s m. č. Praha 10 kupní smlouvu za shodných podmínek, resp. na nahrazení projevu vůle k uzavření takové smlouvy. Žaloba na pouhé určení neplatnosti původní kupní smlouvy se nejvíe jako účelná a nemusela by být úspěšnou (např. z důvodu nedostatku naléhavého právního zájmu) a pokud by i bylo takové žalobě vyhověno, aniž by m. č. Praha 10 následně nemovitost odkoupila (nebo si odkup vynutila dalším následným soudním rozhodnutím), mohla by se m. č. Praha 10 vystavit žalobě na náhradu škody od obou původních účastníků zneplatněného převodu. To ovšem platí i v případě, že by se m. č. Praha 10 domohla na stávajícím vlastníkově povinnosti nemovitost převést či uzavřít kupní smlouvu a následně by k převodu z důvodů na straně m. č. Praha 10 nedošlo.

V této souvislosti odkazují na stanovisko externí advokátní kanceláře PPS advokáti ze dne 15. 6. 2016, ve kterém je problematika využití předkupního práva podrobně rozebrána.

Vzhledem k tomu, že rozhodnutím o využití předkupního práva (a to i prostřednictvím soudního sporu) rozhodne m. č. Praha 10 o úkonu směřujícím k nabytí nemovité věci, je k takovému kroku nezbytné rozhodnutí Zastupitelstva m. č. Praha 10 o využití takového postupu (viz § 89 odst. 2 písm. e) z. č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze). Jedním z předpokladů rozhodování zastupitelstva o využití takového postupu je zjištění důvodů k nabytí takové nemovitosti, tedy definování zájmu na jejím nabytí.

Pokud se týká jednotlivých případů uvedených v tabulce tvořící přílohu interního sdělení lze dle našeho názoru předkupní právo využít pouze u staveb na pozemcích 3017/112, k. ú. Michle (garáž – aktuální vlastník [redacted])

a na pozemku parc. č. 3046/2, k. ú. Michle (stavba pro rodinnou rekreaci – aktuální vlastník [redacted]). Pokud se týká staveb (garáží) na pozemcích 3017/3, k. ú. Michle a na pozemcích parc. č. 2240/6, 2239/41, 2239/1, 2193/8, vše k. ú. Vršovice) aktuálního vlastníka [redacted] (původní vlastníka [redacted]) byla oběma těmito osobami společně učiněna vůči m. č. Praha 10 platná nabídka na využití předkupního práva dne 21. 3. 2016 (ke všem

těmto garážím) a městské části byly doručeny i stejnopisy uzavřených kupních smluv, přičemž zákonná tříměsíční lhůta k využití tohoto předkupního práva již zjevně uplynula a uplatňování předkupní práva by již bylo zcela zjevně neúspěšné.

U staveb na pozemcích 3017/78 a 3018/40, k. ú. Michle, nelze předkupní právo ze strany m. č. Praha 10 k těmto stavbám uplatňovat vůbec, neboť m. č. Praha 10 vlastní pod uvedenou stavbou pouze výrazně menšinové pozemky o výměrách 1m², přičemž dle ustanovení § 3059 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se na tyto situace vzájemné předkupní právo rozdílných vlastníků staveb a pozemků neuplatní. Pro existenci vzájemného předkupního práva je nezbytné, aby m. č. Praha 10 byla vlastníkem převažujícího (většinového) pozemku pod stavbou.

Závěrem je nezbytné zdůraznit, že případné uzavření nájemní smlouvy na pozemek pod stavbou ještě před využitím předkupního práva nemá právní význam na případné pozdější uplatnění předkupního práva. Ovšem i bez uzavření nájemní smlouvy je nezbytné vyžadovat po vlastnících staveb vydání bezdůvodného obohacení za užívání pozemku bez právního důvodu zpravidla ve výši obvyklého nájemného, které by jinak bylo stanoveno v nájemní smlouvě.

S pozdravem



Mgr. Tomáš Staněk
vedoucí referátu právních služeb
pověřený vedením oddělení veřejných zakázek
a servisních činností OMP

Příloha : 1x kopie stanoviska advokátní kanceláře PPS advokáti ze dne 15. 6. 2016

0323/2022/OMP

ÚMČ Praha 10

Odbor majetkoprávní
k rukám Mgr. Jaroslava Nováka
Právnická referátu legislativně – právního
Vršovická 68
101 38 Praha 10

adresát

vyhotoveno

V Praze dne 15.6.2016

značka

ADVOKÁTI PARTNEŘI

JUDr. Ervín Perthen, MBA
JUDr. Kateřina Perthenová
Mgr. Petr Švadlena
Mgr. Pavlína Marešová
JUDr. Josef Moravec
Mgr. Jan Lipavský
Mgr. Gabriela Hájková
Mgr. Milan Musil
JUDr. František Divišek
Mgr. Michal Štřof

SPOLUPRACUJÍCÍ ADVOKÁTI

JUDr. Milan Chmelík, Mgr. Jakub Tichý
JUDr. Petr Kučera Ph.D., Mgr. Vojtěch Adámek
Mgr. Jan Rejzl, Mgr. Helena Kuberová
Mgr. Ing. Tereza Kučerová, Mgr. Ladislav Precílik
Mgr. Markéta Nováková, Mgr. Michala Králová

ADVOKÁTNÍ KONCIPIENTI

Mgr. Jana Kulířová, Mgr. Lukáš Eppich
Mgr. Erika Horníčková, Mgr. Kateřina Šperková
Mgr. Tereza Trojanová, Mgr. Tereza Sladká

Věc: problematika využití předkupního práva, při neoslovení předkupníka dlužníkem

Vážený pane magistře,

v uvedené věci zasílám dle Vašeho požadavku ze dne 6.6.2016 stanovisko k problematice využití předkupního práva založeného tazateli-MČ Praha 10, za situace, kdy dlužník z předkupního práva neosloví předkupníka s nabídkou na jeho realizaci. S ohledem na skutečnost, že se v současné době nacházíme v účinnosti Občanského zákoníku zák. č. 89/2012 Sb., jsou i odpovědi na níže uvedené otázky koncipovány s přihlédnutím k nynější platné a účinné právní úpravě.

Pro účely sepisu tohoto stanoviska jsem od Vás obdržela následující dotazy:

- a) *Jaké má pro právní jednání spočívající v prodeji budovy ležící na pozemku m. č. Praha 10 následky, když původní vlastník nenabídl m. č. Praha 10 přednostně prodej této budovy?*
- b) *Jaké má m. č. Praha 10 možnosti obrany, pokud by chtěla tento prodej zpochybnit, resp. domoci se možnosti zpětně uplatnit své předkupní právo?*
- c) *Jaká je k těmto možnostem obrany promlčecí lhůta? Resp. do kdy musí m. č. Praha 10 původní prodej napadnout u soudu?*
- d) *V případě řešení věci soudní cestou – o jaký typ žaloby by se jednalo? Jaká je ve věci judikatura? Jaké by byly předpokládané náklady m. č. Praha 10 spojené s uplatněním svého práva u soudu? Jaká je v obdobných záležitostech délka soudních sporů?*



PPS
advokáti

PPS advokáti s.r.o. | IČ 27532640 | zápis v obchodním rejstříku u KS HK pod C 24513
Velké náměstí 135/19, 500 03 Hradec Králové | tel +420 495 512 831-2 | fax +420 495 512 838 | pps@ppsadvokati.cz | www.ppsadvokati.cz
Římská 14, 120 00 Praha 2 | tel +420 224 237 905 | fax +420 224 237 908
Jiráskova 154, 566 01 Vysoké Mýto | tel +420 465 423 200 | fax +420 465 423 240
Polačkovovo náměstí 85, 516 01 Rychnov n. Kněžnou | tel +420 494 321 351 | fax +420 494 321 351
Chelčického 1380, 280 02 Kolín | tel +420 777 783 098

e) V případě, že by se m. č. Praha 10 domohla zrušení původního prodeje (pokud by se takto žalovalo) – mělo by takové soudní rozhodnutí následky pro m. č. Praha 10 takové, že by m. č. Praha 10 byla povinna svého předkupního práva následně využít a budovu odkoupit? (s ohledem na množství případů, kdy by pak m. č. Praha 10 musela kupovat i třeba nemovitosti, o které reálně zájem nemá).

f) Jaké další souvislosti s uvedenou problematikou se věci dotýkají?

g) Existují s danou problematikou nějaká další rizika pro m. č. Praha 10?

h) Jak se poté, co by m. č. Praha 10 uplatnila své předkupní právo, nebo resp. ještě před tím, pokud by podala žalobu k soudu, postupuje s katastrem nemovitostí? Vyznačí se nějaký záznam nebo plomba?

Současně bylo doplněno: K věci podotýkám, že není v kapacitách ÚMČ Praha 10 hlídat všechny jednotlivé převody budov ležících na pozemcích svěřených do správy m. č. Praha 10 (znásobeno skutečností, že mnoho takových budov ani není v KN evidováno).

Pro úplnost uvádím, že pokud vlastník budovy ležící na pozemku svěřeném m. č. Praha 10 učiní svojí nabídku k přednostnímu odkupu, m. č. Praha 10 věc projednává tak, aby byla dodržena lhůta k případné úhradě kupní ceny do 3 měsíců ode dne doručení této nabídky. Věc projednává výše uvedená Komise a dále RMČ a konečně ZMČ.

Východiska pro právní posouzení:

- zákon číslo 89/2012 Sb. Občanský zákoník, a to v rozsahu v jakém je na daný vztah aplikovatelný
- důvodová zpráva k Občanskému zákoníku
- Švestka, J., Dvořák J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek VI. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014 s. 1390 a násl.
- Hulmák a kol., Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014), 1. vydání, 2014, s. 111 – 115
- www.Beck-online.cz, Občanský zákoník, část čtvrtá, § 2140 a násl.
- www.nscr.cz, Nejvyšší soud České republiky

Právní posouzení situace:

Zákonná úprava: na danou situaci je aplikovatelný zák. č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, konkrétně jeho § 3056, které stanoví, že vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona (1.1.2014), má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží. Podle odst. 2) téhož ustanovení lze-li část pozemku se stavbou oddělit, aniž to podstatně ztíží jejich užívání a požívání, vztahuje se předkupní právo jen na část pozemku nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě. Dle § 11 Občanského zákoníku se obecná ustanovení o vzniku, změně a zániku práv a povinností ze závazků v části čtvrté tohoto zákona použijí přiměřeně i na vznik, změnu a zánik jiných soukromých práv a povinností. Problematika předkupního práva je upravena

v části čtvrté Občanského zákoníku, tj. § 11 je aplikovatelný. Ustanovení věnující se předkupnímu právu lze poté nalézt v části čtvrté, konkrétně v § 2140 a násl. Občanského zákoníku. Dle § 2140 odst. 1) platí, že ujedná-li si předkupník k věci předkupní právo, vzniká dlužníku povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě (koupěchtivému). Dle § 2143 povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým.

Dle § 2144, odst. 1) je-li předkupní právo zřízeno jako právo věcné, opravňuje předkupníka domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabytí koupi nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupi na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl. Dle odst. 2) nabude-li nástupce vlastnické právo k věci jiným způsobem, přechází na něho povinnost nabídnout předkupníkovi věc ke koupi za podmínek, kterými byl vázán jeho předchůdce. Dle odst. 3) nekoupí-li předkupník nabídnutou věc, zůstává mu předkupní právo zachováno.

Podle § 2145 věděl-li koupěchtivý o předkupním právu nebo musel-li o něm vědět, platí, že smlouva je uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva.

Výše uvedená ustanovení za použití § 11 dopadají i na problematiku předkupního práva založeného jinak, v tomto případě předkupního práva založeného zákonem; jde o předkupní právo věcné povahy. Ustanovení § 3056 ObčZ je poté ustanovení kogentní; a je tomu tak proto, že snahou zákonodárců bylo dosáhnout postupného sjednocení vlastnictví staveb a pozemků, na kterých jsou zřízeny. Tedy není možné se od něj nijak odchýlit.

Z důvodové zprávy k občanskému zákoníku: k institutu předkupního práva tak, jak bylo koncipováno v § 3056 se podává, že cílem daných přechodných ustanovení bylo, aby vlastnické právo ke stavbě a pozemku splynulo v jedno vlastnictví a byla tak cele naplněna zásada superficies solo cedit, tj, že stavba je součástí pozemku. Proto § 3054 zavedl dané právní spojení dnem účinnosti nového zákona (tj. k 1.1.2014), avšak jen v těch případech, kdy dosavadní (tj. oddělené) vlastnické právo k pozemku i ke stavbě náleží téže osobě. Naopak v případech (tedy i v tom posuzovaném), kdy vlastnické právo k pozemku a ke stavbě náleží různým osobám, odkládá se právní spojení pozemku a stavby v jednu nemovitou věc až do doby, kdy se vlastnictví pozemku i stavby spojí v rukou jediného vlastníka (§ 3058). Za tím účelem zavedl nový občanský zákoník vlastníkově pozemku zákonné předkupní právo ke stavbě a vlastníku stavby zákonné předkupní právo k pozemku, popřípadě k příslušné části pozemku, lze-li pozemek funkčně oddělit.

Stanovisko k jednotlivým otázkám:

a) Jaké má pro právní jednání spočívající v prodeji budovy ležící na pozemku m. č. Praha 10 následky, když původní vlastník nenabídl m. č. Praha 10 přednostně prodej této budovy?

Vycházejí z výše uvedených ustanovení, lze říci, že se v takovém případě uplatní ust. § 2145 ObčZ a násl. podle kterého, věděl-li koupěchtivý o předkupním právu nebo musel-li o něm vědět, platí, že smlouva je uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva. Ustanovení je možné vyložit tak, že existovala-li nějaká možnost, na základě které mohl mít koupěchtivý povědomí o tom, že ke stavbě na pozemku existuje předkupní právo, pak taková smlouva zanikne okamžikem uplatnění tohoto předkupního práva. S ohledem na skutečnost, že koupěchtivý nepochybně při uzavírání smlouvy věděl, že stavba stojí na pozemku, který není ve vlastnictví vlastníka stavby a s ohledem na ústavní zásadu „ignorantia juris non excusat“ - neznalost zákona neomlouvá, měl a mohl mít koupěchtivý povědomost, či tuto mohl získat, o tom, že k převáděné nemovitosti existuje předkupní právo. Za této situace případná kupní smlouva zanikne uplatněním předkupního práva předkupníka. Výkladovým problémem daného ustanovení je skutečnost, vůči komu by měl předkupník své předkupní právo uplatnit. Lze však dovodit, že vůči dlužníkovi, neboť je to on, kdo měl předkupníka v případě zamýšleného

prodeje oslovit. Nicméně z opatrnosti se domnívám, že by bylo vhodné koupěchtivého alespoň informovat o skutečnosti, že bylo u dlužníka uplatněno předkupní právo. To i z toho důvodu, aby nemohla dále trvat případná dobrá víra koupěchtivého. Smlouva je tedy dle výše uvedených ustanovení uzavírána jako podmíněná – neuplatnění předkupního práva předkupníkem.

b) Jaké má m. č. Praha 10 možnosti obrany, pokud by chtěla tento prodej zpochybnit, resp. domoci se možnosti zpětně uplatnit své předkupní právo?

Městská část Praha 10 má možnost uplatnit své předkupní právo, a to i zpětně u dlužníka z tohoto předkupního práva. Z opatrnosti, jak už je uvedeno výše, se domnívám, že by bylo vhodné o uplatnění předkupního práva u dlužníka informovat koupěchtivého.

c) Jaká je k těmto možnostem obrany promlčecí lhůta? Resp. do kdy musí m. č. Praha 10 původní prodej napadnout u soudu?

V dané věci, je třeba odlišit dvě různé situace, které mohou v rámci uplatnění předkupního práva vzniknout. Jedním z nich je samotné uplatnění předkupního práva vůči dlužníkovi, které se domnívám, že není navázáno na běh promlčecí doby. Před uzavřením samotné kupní smlouvy k promlčení dojít nemůže, neboť pohledávka v podobě předkupního práva v takovém případě není dospělá, když nejsou známy podmínky převodu. Po uzavření samotné kupní smlouvy se promlčují případně jednotlivé nároky s ním spojené. Při samotném uplatnění předkupního práva se jedná o jednostranné právní jednání ze strany předkupníka. Proto uplatnit jej lze vždy a zůstává zachováno, dokud není uplatněno, případně, dokud se předkupník po řádně učiněné nabídce ze strany dlužníka nerozhodne jej nevyužít.

Po tomto uplatnění předkupního práva je však třeba zpravidla provést volbu nároku vůči tomuto dlužníkovi. Tato volba nároku bude mít zpravidla majetkovou povahu, a proto se domnívám, že na tyto jednotlivé nároky je třeba z hlediska případného promlčení pohlížet dle § 629 ObčZ a tedy, že tyto se promlčí v běžné promlčecí lhůtě, tj. 3 roky (subjektivní promlčecí lhůta). Objektivní promlčecí lhůta činí 10 let. Pro běh subjektivní lhůty k promlčení práva se poté uplatní obecná pravidla stanovená v § 619 ObčZ, tedy lhůta počne běžet ode dne, kdy právo mohlo být vykonáno poprvé. Pokud by se jednalo o uplatnění případného nároku na náhradu škody, bude nutné při posuzování počátku běhu promlčecí doby postupovat podle pravidel pro promlčení náhrady škody (tedy s vědomostí o škodě a osobě povinné k její náhradě).

Pokud by mělo jít o uplatnění nároku předkupníka na převod věci od koupěchtivého (za splnění podmínek výše stanovených), pak se jedná o uplatnění majetkového práva, u kterého běží promlčecí doba rovněž dle 629 ObčZ, tedy v subjektivní délce tří let. Její počátek běhu lze poté spatřovat v okamžiku, kdy k právnímu jednání mezi dlužníkem a koupěchtivým došlo a kdy se o něm předkupník dověděl, resp. dovědět měl a mohl. Tato podmínka bude ve valné většině případů splněna dnem, kdy došlo k zápisu vlastnického práva ve prospěch koupěchtivého, neboť to je den, kdy byly definitivně stanoveny podmínky kupní smlouvy nemovité věci, jejíž obsah je v rámci dobrovolné nabídky předkupníkovi k uplatnění předkupního práva nutno tomuto oznámit, dle § 2147 ObčZ. Samozřejmě je nutné uvést, že všechny výše uvedené podmínky budou platit za situace, kdy předkupník nebyl dlužníkem informován o jeho úmyslu prodat věc, případně v situaci, kdy mu dříve nebyl znám obsah kupní smlouvy s koupěchtivým.

d) V případě řešení věci soudní cestou – o jaký typ žaloby by se jednalo? Jaká je ve věci judikatura? Jaké by byly předpokládané náklady m. č. Praha 10 spojené s uplatněním svého práva u soudu? Jaká je v obdobných záležitostech délka soudních sporů?

S ohledem na skutečnost, že smlouva s koupěchtivým je uzavírána s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva předkupníkem, domnívám se, že v případě soudního sporu nebude třeba domáhat se určení neplatnosti smlouvy. Tato její neplatnost, resp. spíše neúčinnost je založena již samotným úkonem předkupníka.

Předkupník se poté může domáhat na koupěchtivém za současného splnění podmínek v § 2144 ObčZ převedení věci za stejných podmínek, za kterých je tento nabyt. Úkon, kterým by bylo možné se převedení domáhat by patrně byla žaloba na plnění, příp. žaloba na nahrazení projevu vůle. Tento typ žaloby by však přicházel v úvahu pouze za předpokladu, že žaloba bude podána v řádné 3-leté promlčecí lhůtě. Po jejím uplynutí se domnívám, že by se mohla m. č. Praha 10 domáhat pouze případné náhrady škody na dlužníkovi, z titulu porušení předkupního práva. Na koupěchtivém se již nebude možné něčeho domáhat, resp. možné to bude, ale soud by k námitce promlčení takové právo m. č. Praha 10 nepřiznal.

Bohužel v dané věci zatím nebyla vydána žádná judikatura, ani stanovisko Nejvyššího soudu ČR a tedy jednotlivá ustanovení nebyla dosud dostatečně vyložena. Ale spíše než o jakoukoliv určovací žalobu, by se v tomto případě jednalo o žalobu na plnění, či žalobu na nahrazení projevu vůle. I v tomto se však může vyvinout judikatura. Případnou délku soudního sporu, ať už ve vztahu k dlužníkovi (náhrada škody) či koupěchtivému (plnění, či nahrazení projevu vůle), lze odhadnout na cca 2 roky, což je běžná délka současných civilních sporů. Ale s ohledem na skutečnost, že daný institut je v Občanském zákoníku zcela novým, může být případně soudní řízení delší. Náklady soudního řízení se předpokládá ve výši soudního poplatku za podanou žalobu (á 5.000,- Kč za každou nemovitou věc dle přílohy zák. č. 549/1991 Sb., položky 4 odst. 1 písm. a) a případně je třeba zohlednit i náklady právního zastoupení, které nelze v tuto chvíli blíže specifikovat, neboť ty se budou lišit s každým konkrétním případem a množstvím úkonů v něm provedených. Pokud by se jednalo o zápis poznamky do katastru nemovitostí, pak toto by s sebou neslo náklad ve výši 1.000,- Kč za správní poplatky.

e) V případě, že by se m. č. Praha 10 domohla zrušení původního prodeje (pokud by se takto žalovalo) – mělo by takové soudní rozhodnutí následky pro m. č. Praha 10 takové, že by m. č. Praha 10 byla povinna svého předkupního práva následně využít a budovu odkoupit? (s ohledem na množství případů, kdy by pak m. č. Praha 10 musela kupovat i třeba nemovitosti, o které reálně zájem nemá).

Pokud se jedná o způsob využití či nevyužití předkupního práva ze strany m. č. Prahy 10 a následky takového jednání, pak se domnívám, že předkupní právo je v první řadě koncipováno jako právo, nikoliv jako povinnost. Tedy jeho samotným uplatněním (bez volby nároku) nevzniká automaticky povinnost k nabytí věci do svého vlastnictví. Domnívám se, že taková povinnost by mohla vzniknout za situace, kdy by se m. č. Praha 10 domáhala z titulu existence jejího předkupního práva na koupěchtivém převedení věci za stejných podmínek, za kterých je tento nabyt. V takovém případě by bylo možné, že by byla založena povinnost věc za stejných podmínek nabyt, jinak by se m. č. Praha 10 mohla vystavit nebezpečí případné povinnosti k náhradě škody.

f) Jaké další souvislosti s uvedenou problematikou se věci dotýkají?

S uvedenou problematikou velmi úzce souvisí evidence katastru nemovitostí, který je veřejným rejstříkem. Jak z jeho formální publicity vyplývá, každá má právo do něj nahlížet a pořizovat si z něj opisy a výpisy. Netýká se to však pouze výpisů z listu vlastnictví, ale rovněž pořizování kopií listin založených ve sbírce listin. Domnívám se proto, že při případné úvaze, zda uplatnit předkupní právo či nikoliv, by bylo vhodné, aby si m. č. Praha 10 nejdříve zajistila kopii předmětné kupní smlouvy mezi dlužníkem a koupěchtivým na katastru nemovitostí. Uvedenou smlouvu lze získat na příslušném katastrálním úřadě v listinné podobě, nebo rovněž prostřednictvím dálkového přístupu, který mají zřízeny zpravidla jednotlivé advokátní kanceláře (oproti úhradě poplatku). V elektronické podobě lze poté ze sbírky listin katastru získat listiny sepsané po roce 2011. V takto získané smlouvě jsou uvedeny konečné podmínky, za kterých měla být nemovitá věc nabídnuta nejprve předkupníkovi a ten tak může posoudit, zda by za takovýchto okolností chtěl nemovitost nabyt.

Současně s danou problematikou souvisí otázka vydržení. Je-li koupěchtivý v dobré víře, že nabyt nemovitou věc bez vad a tuto v dobré víře užívá, může dojít plynutím času

k vydržení jeho vlastnického práva a pak by m. č. Praha 10 zbyla pouze žaloba na náhradu škody vůči dlužníkovi.

g) Existují s danou problematikou nějaká další rizika pro m. č. Praha 10?

Riziko, které je již výše popsáno, je případná náhrada škody, pokud by m. č. Praha 10 uplatnila své předkupní právo a dále právo na převedení věci od koupěchtivého a následně by tuto možnost nevyužila. Jelikož totiž uplatněním předkupního práva smlouva mezi dlužníkem a koupěchtivým pozbyde svých účinků, jsou strany povinny si vrátit to, co plnily. Pokud by za tohoto stavu m. č. Praha 10 věc nakonec nechtěla nabýt, mohla by ostatním zúčastněným vzniknout škoda, kterou by mohli nárokovat po m. č. Praha 10.

h) Jak se poté, co by m. č. Praha 10 uplatnila své předkupní právo, nebo resp. ještě před tím, pokud by podala žalobu k soudu, postupuje s katastrem nemovitostí? Vyznačí se nějaký záznam nebo plomba?

Do katastru nemovitostí lze zapsat tzv. poznámku spornosti dle § 985 ObčZ, podle které není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, může se osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, domáhat odstranění nesouladu; prokáže-li, že své právo uplatnila, zapíše se to na její žádost do veřejného seznamu. Rozhodnutí vydané o jejím věcném právu působí vůči každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba o zápis požádala.

Uvedené ustanovení je koncipováno tak, že katastr poznámku o spornosti zápisu zapíše pouze tehdy, pokud byla předtím podána žaloba. Před podáním žaloby ve věci by katastr nemovitostí poznámku spornosti nezapsal.

ZÁVĚR

Závěrem lze tedy říci, že předkupní právo je m. č. Praha 10 zachováno a tato jej může uplatnit i zpětně. Lze však v této věci doporučit, aby si m. č. Praha 10 před volbou nároku, tj. toho, čeho se chce domáhat zjistila podmínky, za kterých jí mělo být předkupní právo nabídnuto, tj. kopii kupní smlouvy založené na katastru nemovitostí. Následně bude m. č. Praha 10 vědět konkrétní obrysy případné nabídky dlužníka a bude moci v rámci své struktury projednat, zda uplatní či neuplatní předkupní právo. Uvedené však vždy bude platit pouze za předpokladu, že m. č. Praha 10 nebyla dříve oslovena s nabídkou k odkupu, či jí nebyl znám obsah kupní smlouvy a podmínky v ní stanovené.

Uvedené je poté třeba vždy posuzovat s přihlédnutím k délce promlčecí lhůty každého jednotlivého převodu, když toto je zásadní pro případné podání žaloby ve věci.

S pozdravem

Nováková Markéta, Mgr.