

BLÍŽÍ SE OPĚTOVNÉ ZRUŠENÍ PLOŠNÉHO PŘEDKUPNÍHO PRÁVA SPOLUVLASTNÍKŮ

Senát ČR schválil v minulém týdnu novelu občanského zákoníku, která mimo jiné opětovně mění institut zákonného předkupního práva spoluvlastníků.

Podle současné právní úpravy platí, že zákonné předkupní právo spoluvlastníků (vzniklé z titulu ustanovení § 1124 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku) se vztahuje na převody jakýchkoli nemovitých věcí ve spoluvlastnictví, ledaže jde o převody na osoby blízké. Tato podoba zákonného předkupního práva spoluvlastníků je účinná od 1. 1. 2018 a byla zavedena novelou občanského zákoníku. Stávající úprava v zásadě odpovídá úpravě zákonného předkupního práva spoluvlastníků, jaké znal starý občanský zákoník do jeho zrušení k 31. 12. 2013 (viz § 140 zákona č. 40/1968 Sb.).

Stávající občanský zákoník ve znění účinném od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2017 koncept zákonného předkupního práva spoluvlastníků v ustanovení § 1124 zásadně omezil a vztáhl jeho aplikaci pouze na situace, kdy bylo spoluvlastnictví k nemovité věci založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od začátku ovlivnit, přičemž vyňal z jeho aplikace převody na jiného spoluvlastníka, manžela, sourozence nebo příbuzného v řadě přímé. Ustanovení § 1125 občanského zákoníku pak obsahovalo obdobnou úpravu pro zemědělský závod.

A právě k této úpravě zákonného předkupního práva spoluvlastníků se nyní občanský zákoník novelou ustanovení § 1124 a § 1125 vrací, a to dokonce v totožném znění těchto ustanovení účinných v období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2017.

Pokud novelu občanského zákoníku podepíše prezident, bude vyhlášena ve Sbírce zákonů a zákonodárný proces tak bude řádně ukončen, a účinnost změny zákonného předkupního práva spoluvlastníků nastane již od 1. 7. 2020.

Dle našeho názoru se jedná o velmi vítanou změnu, protože novelizovaná podoba zákonného předkupního práva spoluvlastníků odstraní závažné praktické problémy, které způsobovala jeho nyní účinná podoba. Plošné zákonné předkupní právo spoluvlastníků zásadním způsobem brzdí prodeje a koupě nemovitostí v situaci, kdy nemovitá věc, která je předmětem transakce, má větší množství spoluvlastníků, což je typické zejména u prodeje spoluvlastnických podílů na jednotkách, ve kterých se nacházejí podzemní garáže nebo spoluvlastnických podílů na pozemcích s příjezdovými komunikacemi vedoucími do obytných areálů. Nadále přitom platí, že předkupní právo se vůbec nevztahuje na nemovitosti, které nejsou ve spoluvlastnictví.

bpv Braun Partners s.r.o.
Palác Myslbek
Ovocný trh 8
110 00 Praha 1

Tel.: (+420) 224 490 000
Fax: (+420) 224 490 033
www.bpv-bp.com
info@bpv-bp.com

Tento materiál slouží pouze jako všeobecná informace o aktuálních tématech, nejedná se o poradenství. Nezhledňují se v něm žádné zvláštní okolnosti, finanční situace či zvláštní požadavky adresátů. Jeho adresáti by si proto měli vždy vyžádat příslušné profesionální služby k uvedeným informacím.

Ipřespečlivésestavenítohotomateriálu nemůže společnost bpv Braun Partners s.r.o., její partneři, spolupracovníci či spolupracující advokáti a daňoví poradci zaručit přesnost a úplnost informací zde obsažených a nepřebírá jakoukoliv odpovědnost za konání nebo zdržení se konání na základě informací obsažených v tomto materiálu.