

Jan Kober

SPOLUVLASTNICKÉ PŘEDKUPNÍ PRÁVO V ROVINĚ PRÁVNÍ NORMY A V ROVINĚ PRÁVNĚDOGMATICKÉ JAKO GORDICKÝ UZEL ZDEJŠÍ CIVILISTIKY?

Abstrakt: Studie podává kritický přehled vývoje československého právního diskursu nad spoluvlastnickým předkupním právem (zákonným předkupním právem spoluvlastníků) od počátku 50. let XX. stol. do současnosti, vztahující se k po delší čas diskutované otázce, zdali také bezplatné převody spoluvlastnického podílu mohou být podřazeny uvedenému spoluvlastnickému předkupnímu právu. Spoluvlastnické předkupní právo má své kořeny ve starším právu ssutí (retraktu), avšak jeho moderní znovuzrození v českém právním řádu je spojeno se švýcarským Civilním zákoníkem (ZGB) z roku 1912. Jeho vlivem došlo postupně k velké vlně znouvožení tohoto institutu napříč Evropou: počínaje Tureckem, Lichtenštejnskem a Ruskem, později se rozšířil do Československa, Maďarska, Jugoslávie, Bulharska, Norska, Německé demokratické republiky, Litvy, Estonska a jiných zemí. Článek se rovněž zaměřuje na argumentační strategie českých odpůrců institutu, včetně jejich zjednodušujícího nálepkování institutu coby „socialistického“, navzdory jeho dlouhé historii a přestože představuje stabilní součást právního řádu zemí jako Švýcarsko, Španělsko či Norsko, jakož i navzdory skutečnosti, že ještě mnohem více dalších zemí užívá institut pro některé zvláštní právní vztahy (např. v oblasti zemědělského vlastnictví). Převážně technická otázka po vhodnosti či nevhodnosti institutu a jeho případně možného právního tvaru či variant byla v rámci českého odborného diskursu znesnadňována a narušována vnášením vágních ideologických tvrzení. Článek se kloní k názoru, že spoluvlastnické zákonné předkupní právo může být významným prvkem, zvyšujícím právní jistotu spoluvlastníků. Mimo jiné jím dochází k vyvažování některých negativních stránek spoluvlastnictví. Postavení spoluvlastníka je stabilnější a právně jistější, což činí spoluvlastnění atraktivnějším zvláště pro malé spoluvlastníky. Z této příčiny článek stručně kritizuje nový zdejší OZ a jím přivozené změny, dalekosáhle omezující tento právní institut a podržující jej v omezené míře pouze pro některé zvláštní právní poměry.

Klíčová slova: spoluvlastnické předkupní právo, zákonné předkupní právo spoluvlastníků, spoluvlastnictví, majetkové právo, civilní právo, spory v právní vědě, právo ssutí

ÚVODEM

V uplynulých letech rozčeřila poklidné vody zdejší civilistiky polemika o povaze a dosahu předkupního práva spoluvlastníků.¹ V této při padlo mnoho zajímavých argumentů, z nichž některé nedošly v rámci právního diskursu již dalšího zhodnocení, neboť debata v poslední době (vlivem judikatury i účinnosti současného OZ²) zmrtněla. Článek

¹ Tam, kde píšu o *předkupním právu*, míním vždy předkupní právo založené zákonem. Tam, kde se dotýkám práva, založeného naopak smlouvou, hovořím vždy o *smluvním předkupním právu*. Zákonné právo je všeobecné (jeho zdrojem je norma prvotní), smlouvou založené právo pak právo zvláštní (jeho zdrojem je norma druhotná, cf. KUBEŠ, Vladimír in ROUČEK, František / SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a na Podkarpatské Rusi*. Sv. IV. Praha: Právnícké nakladatelství V. Linhart, 1936, s. 810 (sub 3)); adjektivem dlužno odlišit právní poměr zvláštní, bez ohledu na to, že hlavní masa právní úpravy leží (shodou historických okolností) v závazkovém právu.

² Přehled zkratk: BauGB Baugesetzbuch; BGB Bürgerliches Gesetzbuch (Spolková republika Německo); BGBB Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht; C.C. Code civil; Cod. civ. Codice civile; Cod. c. Código civil; DZ důvodová zpráva; FS Federální shromáždění; GK SSSR Graždanskij kodeks SSSR; GK RSFSR Graždanskij kodeks (Ruská socialistická federativní sovětská republika); KS krajský soud; LSR Liechtensteinisches Sachenrecht; LZPS Listina základních práv a svobod; MS městský soud; NŘ Notářský řád; NS Nejvyšší soud /

chce na tuto při navázat. Přestože současný OZ zákonné předkupní právo spoluvlastníků převzal jen v míře natolik radikálně omezené, že lze hovořit (vyjma zemědělských závodů) fakticky o jeho zániku, z hlediska právnědogmatického zůstává tato problematika nadále velmi zajímavá (a v míře, v níž se v právním životě vyskytuje spoluvlastnictví, i nadále potenciálně aktuální). Na váhu padá i aktuálnost ve vztahu ke slovenské a polské rekodifikaci. Z hlediska právní vědy ovšem zůstává zásadním tématem i všeobecně, jako institut v rámci poznaného a někde už někdy uplatněného mezinárodního civilistického instrumentária. Antonín Randa podobný širší pohled, zdá se mi, vždy osvědčoval.³

1. PRÁVNÍ ÚPRAVA ZÁKONNÉHO PŘEDKUPNÍHO PRÁVA SPOLUVLASTNÍKŮ V OZ 1951

1.1 Zdroje československého řešení

Zákonné předkupní právo spoluvlastníků bylo u nás v novější době – od širšího historického kontextu geneze institutu zde z prostorových příčin odhlédneme⁴ – zavedeno OZ 1951 v § 137, odkazujícím zároveň i na úpravu smluvního předkupního práva v ustanoveních práva závazkového.⁵ Československé právní řešení nalezlo patrně prvý podnět a zároveň volnou inspiraci v § 64 Graždanského kodeksu Ruské socialistické federativní sovětské republiky⁶ (GK RSFSR) z roku 1923,⁷ nikoli však nekriticky.⁸ Ruská právní úprava

Národní shromáždění; ONV Okresní národní výbor; OS obvodní soud; OSŘ Občanský soudní řád; OZ současný Občanský zákoník z 3. 2. 2012, účinný od 01.01.2014; OZ 1951 Občanský zákoník z 25.10.1950, účinný od 01.01.1951; OZ 1964 Občanský zákoník z 26.02.1964, účinný od 01.04.1964; R Sbírka rozhodnutí Nejvyššího soudu; sl. sloupec; SPZ Stvarnopravni zakonik; ŮS ústavní soud; ZGB Zivilgesetzbuch (Švýcarské spříseženstvo); ZGB DDR Zivilgesetzbuch (Německá demokratická republika); ZR Zákon o rodině.

Upozornění: Odstavec paragrafů cituji číslem římským, věty pak číslem arabským. – Autor děkuje anonymním recenzentům za poznámky, které napomohly text zlepšit.

³ Srov. všeobecné Randovo pojednání o předkupu a retraktu in RANDA, Anton. Das Eigentumsrecht. 2. Auflage. Leipzig: Breitkopf & Härtel, 1893, s. 222–224, navazuje oddíl o spoluvlastnictví (s. 225–256). Důkladný vhlad do právní materie se zde snoubí se zájmem o vývoj právních institutů; charakteristický je i téměř radostný zřetel k našemu domácímu právu, v uvedené pasáži se zjevující v odkazech na Koldinova práva městská. K tomu ze sekundární literatury srov. RAUSCHER, Rudolf. Staré české právo v Randově díle. In: Jan Krčmář (ed.). Randův jubilejní památník. Praha: Nákladem Právnické fakulty University Karlovy, 1934, s. 425–429, či MALÝ, Karel. Tradice české právní minulosti v díle Antonína Randy. In.: Jiří Mikulec – Miloslav Polívka (eds.). *Per saecula ad tempora nostra. Sborník prací k šedesátým narozeninám [...] Jaroslava Pánka*. Praha: Historický ústav Akademie věd ČR, 2007, sv. II, s. 639–642. – Lze ještě poukázat na dnes snad méně známý český článek o spoluvlastnictví, spolu s dalšími články jinými představující jakýsi prodromus jazykově české verze spisu o vlastnictví, vznikající paralelně již v době, kdy učenec teprve pracoval na textu prvního německojazyčného vydání svého spisu (vyšlo roku 1884 v Lipsku), srov. RANDA, Antonín. O spoluvlastnictví. *Právník*. 1881, roč. 20, s. 73–77, 109–113, 217–222, 289–295.

⁴ Srov. např. KOCHER, Gernot. Eintrittsrecht, gesetzliches Vorkaufsrecht, Einstandsrecht. In: Berthold Sutter (ed.). *Reformen des Rechts. Festschrift zur 200-Jahr-Feier der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Graz*. Graz: Leykam, 1979, s. 121 nn. V češtině lze stručný nástin najít např. KOS, Alfred. O právu předkupním. *Právní prakse*. 1942, roč. 7, s. 268–269; ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 153, 155 (sub III.1).

⁵ § 137 OZ 1951: „Zcizuje-li se podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo (§§ 375 a násl.), ledaže jde o zcizení osobě blízké (§ 17 odst. 2). Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl rovným dílem.“

⁶ Používám překlad, který se vžil, byť vhodnějším překladem by bylo spíše: republiky rad. Například v polštině je ostatně zvykem sovět překládat jako radu. Český překladový úzus se patrně kdysi přichytil za šos překladového úzu německého.

vycházela v tomto ohledu ze švýcarského vzoru, čehož si byli jistě učení civilisté typu Jana Krčmáře velmi dobře vědomi. Švýcarský Civilní zákoník (ZGB) z roku 1907, účinný od 01.01.1912, platil ve své době za nejmodernější občanskoprávní předpis v Evropě, nehledě k některým jeho jiným kvalitám. Řada ruských socialistů ve švýcarském exilu dlouhodobě pobývala a mnozí se jistě zajímali i o tamní nové civilní právo: to mohla být cesta, jíž se institut dostal i do nového sovětského občanského zákoníku; druhou cestou byl všeobecný a samozřejmý zájem evropské právní veřejnosti – a tedy i právní veřejnosti ruské – o nový švýcarský zákoník. Ostatně, v týchž 20. letech byl ZGB z větší části vzorem civilnímu zákoníku (1926) nového republikánského Turecka, kde – pod vedením nacionalisty Mustafy Kemala – probíhal pokus o radikální modernizaci, v některých rysech srovnatelný se sovětským (také Turecko zná zákonné předkupní právo spoluvlastníků podnes, převzalo je roku 2001 do nového zákoníku). Zákonné předkupní právo spoluvlastníků bylo recipováno ve 20. letech rovněž do lichtenštejnského zákoníku věcného práva (čl. 66 LSR). Tato úprava se od švýcarské příliš neliší a Lichtenštejnsko si ji také podržuje dodnes.⁹

Nelze ani na okamžik pochybovat, že generace civilistů, spolupůsobící na československé revizi občanského práva ve 20. a 30. letech (Jan Krčmář, Emil Svoboda, Miroslav Stieber a další), byla se švýcarským zákoníkem solidně seznámena. Jazykově jim byl dokonale přístupný a představoval v těsně předválečné a meziválečné době zákoník, konzultovaný každým, kdo přemýšlel o určité reformě domácího práva. Již dříve upozornil Karel Eliáš na Krčmářův obecnější názor, že nemá být v moderní společnosti vydáno trvání společenství a racionální užívání společné věci „všanc bezohledné libovůli jednotlivce“.¹⁰ Učenec byl rovněž dobře obeznámen s problematikou retraktu (práva ssuti), jak ukazuje například poslední vydání jeho věcněprávní učebnice z roku 1946, kde se o retraktech opakovaně zmiňuje.¹¹

Spoluvlastníkům švýcarský ZGB a po jeho vzoru i sovětský GK poskytoval předkupní právo, měl-li by být podíl zcizen cizí, nespoluvlastnické osobě (extraneovi). Předkupní právo tedy spoluvlastník nemůže uplatnit jen tehdy, pokud druhý spoluvlastník převádí svůj podíl spoluvlastníku třetímu.¹² Oficiální vysvětlivky k ZGB, sepsané počátkem XX. stol. autorem návrhu, známým Eugenem Huberem, uváděly, že ve starším právním zřízení bývala omezení ve prospěch rodiny, obce či právních společenství v nejšířším slova smyslu, k nimž vlastník přináležel nebo na jejichž území byl pozemek či nemovi-

⁷ Účinný od 1. 1. 1923 (čl. 1 nařízení všeruské ústřední výkonné rady o zavedení občanského zákoníku z 31. 10. 1922).

⁸ Účastník rekodifikace Viktor Knapp k vlivu sovětského práva uvedl: „[...] nekopírovali jsme sovětské vzory a tehdy to po nás ještě ani nikdo nechtěl. Snažili jsme se se znalostí sovětského práva vymyslet vlastní koncepci. Neobyčejnou pomocí přitom byla erudice a inteligence Jana Krčmáře.“ KNAPP, Viktor. *Proměny času*. Praha: Prospektrum, 1998, s. 121.

⁹ OPILIO, Antonius. *Liechtensteinisches Sachenrecht. Arbeitskommentar. Bd. I*. Dornbirn: Edition Europa Verlag, 2009, s. 201.

¹⁰ ELIÁŠ, Karel. Výklad § 140 odst. 1 ObčZ. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 547, 550, pozn. 29. Odkazuje na KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské II. Práva věcná*. Praha: Všeohrd, 1930, s. 142.

¹¹ KRČMÁŘ, Jan – ANDRES, Bedřich. *Právo občanské II. Práva věcná*. 3. vyd. Praha: Nákladem Knihovny Sborníku věd právních a státních, 1946, s. 102, dále k přeměně rodinných práv retraktních na osobní práva předkupní zákonem z roku 1875, s. 35, k nadále existujícím retraktům, respektive zákonným předkupním právům, expropriátovým, s. 131.

¹² Čl. 682 ZGB, § 64 GK RSFSR.

tost, rozšířená. Podle těchto starších představ mělo být vlastnictví nemovitostí zachováno rodině, obci, zemi – a odtud vzniklo právo, při zcizování onoho vlastnictví někomu mimo stojícímu, extranea ze smlouvy sesunout.¹³ Podle vysvětlivek k ZGB není důvodu, tato práva zachovávat – s jedinou výjimkou: práva ssutí pro spoluvlastníky. Uvedené právo však na sebe v ZGB bere, uváděl Huber, praktický tvar předkupního práva (vedle toho poukazuje rovněž na řadu dalších zákonných předkupních práv v jiných zákonech mimo ZGB). Podle Hubera je zákonné předkupní právo spoluvlastníků ospravedlněno úzkou spojitostí, v níž se již beztoho spoluvlastníci nacházejí. Spoluvlastnictví je zachováno jen proto, že si to spoluvlastníci přejí: nic jim nebrání požadovat jeho zrušení.¹⁴ Odstraňování spoluvlastnických poměrů ve prospěch vlastnictví jediné osoby je podle Hubera hospodářsky i právně (zjednodušení právních poměrů) přínosné a mělo by mu být napomáháno a možným prostředkem k tomu je právě zákonné předkupní právo spoluvlastníka.¹⁵ Švýcarský učenec Hans Leemann dodával, že spoluvlastnictví platí za nevhodné a snadno dává vzejít spoluvlastnickým různicím (communio est mater rixarum).¹⁶ Upozorňoval zároveň, že z téže příčiny (nápomoci odstraňování spoluvlastnictví) obsahuje ZGB propracovaná ustanovení o právu spoluvlastníka žádat zrušení spoluvlastnictví (konsolidaci).¹⁷ Zároveň s tím se dává spoluvlastníkům možnost zabránit proniknutí cizí či jinak nevhodné (nicht konvenierenden) třetí osoby do spoluvlastnictví¹⁸ a sjednocovat vlastnictví ve svých rukách, popřípadě zvětšovat svůj podíl na něm.¹⁹

Narozdíl od československého řešení nezná švýcarské ani ruské právo speciální výjimky pro určité příbuzné nebo jiné blízké osoby. Sovětský zákonodárce převzal švýcarské řešení velmi věrně, zatímco zákonodárce československý s modelem ještě dále výrazně pracoval a doplnil jej o některé prvky švýcarskému i sovětskému řešení neznámé (o tom podrobněji níže) do svébytné podoby.

Ve vztahu ke zdejším pozdějším různicím je velmi zajímavá otázka úplatnosti nebo bezplatnosti převodu spoluvlastnického podílu ve švýcarském ZGB. Samotná textace čl. 682 ZGB²⁰ je v tomto ohledu neurčitá, užívá sloveso erwerben, získat. Pouze z textace úpravy předkupního práva v čl. 681 ZGB se v nauce usuzovalo, že zákonné předkupní právo čl. 682 ZGB se vztahuje pouze na prodej – a nikoli na jiná zcizení jako darování,

¹³ *Schweizerisches Zivilgesetzbuch. Erläuterungen zum Vorentwurf des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements. 2.A. Bd. II. Sachenrecht und Text des Vorentwurfes vom 15. November 1900.* Bern: Buchdruckerei Bächler & Co., 1914, s. 43.

¹⁴ Autor arci nezohledňuje (nebo nechce vidět) možné ekonomické motivy spoluvlastnictví, zvláště nedostatky finančních prostředků.

¹⁵ *Schweizerisches Zivilgesetzbuch. Erläuterungen zum Vorentwurf des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements*, s. 43.

¹⁶ LEEMANN, Hans in: Max Gmür (ed.). *Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch. Bd. IV. Sachenrecht. I. Abteilung.* 2.A. Bern: Verlag von Stämpfli & Cie., 1920, s. 278.

¹⁷ Čl. 650–651 ZGB. Obdobně *Schweizerisches Zivilgesetzbuch. Erläuterungen zum Vorentwurf des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements. 2.A. Bd. II.*, s. 43.

¹⁸ LEEMANN, Hans in: Max Gmür (ed.). *Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch. Bd. IV. Sachenrecht. I. Abteilung.* 2.A, s. 278 (sub 2°). Podobně REY, Heinz. *Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum. (Grundriss des schweizerischen Sachenrechts I).* Bern: Stämpfli, 2000, marg. 653.

¹⁹ REY, Heinz. *Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum*, marg. 653.

²⁰ Čl. 682: Miteigentümer haben das Vorkaufsrecht gegenüber einem jeden Nichtmiteigentümer, der einen Anteil erwirbt.

směnu, vnesení do obchodní společnosti či prodej v rámci výkonu rozhodnutí.²¹ Novější doktrína na tomto úsudku pozůstává.²²

1.2 Motivy československého řešení

Zákonodárce si byl patrně vědom obtíží, které spoluvlastnictví může spoluvlastníkům přinášet a proto artikuloval vůli je upravit tak, aby preventivně působil proti spoluvlastnickým sporům.²³ Tomuto cíli se zdá odpovídat i nové zavedení institutu zákonného předkupního práva. Důvodová zpráva uváděla, že „[u]stanovení (§ 137) je vedeno snahou předejít nežádoucí spory a sousedské rozbroje, které podle dosavadní zkušenosti výměna spoluvlastníka, zejména při rodinném domku, obvykle s sebou přináší“.²⁴ Vedle snahy o umenšování výskytu právních sporů, jakož i – což není nepodstatné – mimoprávních tenzí, měla právní úprava i všeobecně zjednodušovat právní poměry. Tento aspekt zdůraznil zvláště Oskár Jurenka: institut „[...] má být prostriedkom na odstraňovanie v socialistickej spoločnosti nežiadúceho javu súkromného spoluvlastníctva. Skúsenosť nás učí, že súkromné spoluvlastníctvo je nevyschýňajúcim prameňom zväd a sporov, pričom je to pliaga, ktorou najviac trpí hmotne najslabšia vrstva národa. Veľké majetky, ak sa spoluvlastníci nevedia dobre znášať, sa ľahko rozdelia. Trvalým javom zostáva spoluvlastníctvo vlastne len tam, kde sa jeho predmet z dôvodu svojej nepatrnosti fyzicky ďalej už nedá deliť.“ Proto byla podle Jurenky žádoucí změna, do té doby zabraňovaná ideologickým dogmatem o „naprostej neobmezenosti“ vlastnického práva: nové ustanovení „[...] chce odpomôcť tomuto zlu a má byť prostriedkom pre zrušenie podobných spoluvlastníctiev sústredením vlastníctva celej veci v rukách jedného z doterajších spoluvlastníkov“. Dosavadní následky absence takového institutu znamenaly podle autora neblahé následky, „[...] obzvlášť při malom domovom majetku na dedine – znamenali hotovú národnú katastrofu“.²⁵

Vedle toho byl jedním z ustanovení československého zákonného předkupního práva spoluvlastníků sledován i zájem veřejný, zakotvený ovšem jednotně pro celé předkupní právo smluvní (§ 375–381), na nějž odkazoval § 137 v. 1 OZ 1951. Tam se stanovilo, že „[p]ředkupní právo socialistické právnické osoby předchází všechna ostatní předkupní práva“ (§ 380 I) a že „[p]rávo předkupní nebrání nikdy, aby věc byla zcizena socialistické právnické osobě“ (§ 380 II).²⁶ Ustanovení znamená jednoduše pojistku pro možnost prevalence veřejného zájmu. Líčení Karla Eliáše, § 380, respektive § 137 demonizující jako „snahu státu koncentrovat majetek v socialistickém vlastnictví všemi možnými i nemož-

²¹ LEEMANN, Hans in: Max Gmür (ed.). *Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch. Bd. IV. Sachenrecht. I. Abteilung. 2.A.*, s. 281, a podrobněji ještě s. 268–269.

²² TUOR, Peter – SCHNYDER, Bernhard – SCHMID, Jörg. *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch. 11.A.* Zürich: Schulthess polygraphischer Verlag, 1995, s. 723 (sub 5°).

²³ „Důvodem poněkud obšírnější úpravy spoluvlastnictví je jednak skutečnost, že spoluvlastnické poměry jsou značně složitější než poměry vlastnické a bývají předmětem častých sporů, a dále zkušenost, že důkladné vyjasnění spoluvlastnických poměrů je předpokladem náležitě úpravy smlouvy o sdružení (§ 489) a jedině spolehlivým základem poměrů vyplývajících ze zákonného majetkového společenství manželů [...]“. NS I, 10. 6. 1948 – 28. 11. 1954, Tisk 509.

²⁴ NS I, 10. 6. 1948 – 28. 11. 1954, Tisk 509. Srov. rovněž přetisk v ČAPEK, Karel. *Občanský zákoník*. Praha: Právní ústav Ministerstva spravedlnosti, 1956, s. 154.

²⁵ JURENKA, Oskár. Diskusný príspevok k otázke predkupného práva. *Právny obzor*. 1954, roč. 37, s. 427, 429.

²⁶ DZ, cit. dle ČAPEK, Karel. *Občanský zákoník*. Praha: Právní ústav Ministerstva spravedlnosti, 1956, s. 154.

nými prostředky“,²⁷ je, domnívám se, poněkud přepjaté. O reálném způsobu a míře, jímž byl § 380 ve vazbě na § 137 OZ 1951 v letech užíván, bohužel zatím mnoho nevíme, povědět by to mohlo věrně pouze právněarcheologické zkoumání – rozbor dobového spisového materiálu. Politické fráze, jimiž autoři důvodové zprávy OZ 1951 z určitých příčin zákoník zdobně věnčili, nutno nahlížet s jistou rezervou. Kdyby účelem § 137 a § 380 nebylo než „koncentrovat majetek v socialistickém vlastnictví všemi možnými i nemožnými prostředky“, obsloužil by se zákonodárce, nehledě k dalším teoretickým možnostem,²⁸ jinými prostředky, než čekáním na to, až snad jednou bude moci vstoupit díky přednosti podle § 380 OZ 1951 někomu do kupní smlouvy, nehledě k tomu, že možnost osob volně prodávat a kupovat nemovitosti byla v oné době omezená.

Mnohé paralelně existující úpravy zákonného předkupního práva v kapitalistických státech Evropy znaly a dodnes znají množství předkupních práv obcí, regionů, státu apod. Nejde však o všeobecnou klausuli ve prospěch veřejných („socialistických“) organizací. Poukázat lze na zákony, vyhrazující za určitých okolností veřejné ruce předkupní nebo jiné zvlášť vytvořené oprávnění především k pozemkům. Přejdeme-li zde předkupní práva v řadě zákonů domácích,²⁹ téměř ve všech evropských zemích lze různou měrou a způsobem podobné zákony shledat. V některých zemích cílila taková úprava k zajištění pozemků zvláště pro obecní obytnou výstavbu nebo jiné veřejné potřeby. Ze střední Evropy lze poukázat například na někdejší německý říšský osidlovací zákon z 11. 8. 1919,³⁰ podle něhož měl veřejně prospěšný osidlovací podnik předkupní právo při prodeji zemědělských pozemků, dosahujících určité velikosti, na současný německý Stavební zákoník³¹ upravující pro určité vymezené případy zákonné předkupní právo obce k pozemkům ve svém území,³² nebo na rakouský zákon o obstarávání půdy z roku 1974.³³ Zákonem vymezené případy tvoří široký vějíř od záplavových území, plánované

²⁷ ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 153, 158. Srov. rovněž VESELÝ, Vilém. *Vlastnictvo. Pohľad na ustanovenia siedmej hlavy občianskeho zákonníka*. Bratislava: Tatran, 1952, s. 53.

²⁸ Například sovětský zákonodárce zestátnil veškerou půdu – srov. dekret o půdě z 26. října (8. listopadu) 1917 a dekret z 19. 2. 1918 o socializaci půdy („veškeré vlastnictví půdy, nerostného bohatství, vod, lesů a přírodních sil [...] se navždy zrušuje [...]“); dekretem z 20. srpna 1918 pak bylo zrušeno soukromé vlastnictví k nemovitostem ve městech, Dmitrij Michajlovič Genkin v GENKIN, D. M. – NOVICKIJ, I. B. – RABINOVIC, N. V. *Dějiny sovětského občanského práva 1917–1947*. Praha: Orbis, 1952, s. 60 a 79; (srov. i pozdější § 53 GK RSFSR). Československý zákonodárce nikdy k podobným plošným opatřením nesáhl.

²⁹ Přehled podává např. SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Praha: Linde, 2008, s. 54 nn. Ze starší literatury srov. např. TELEC, Ivo. Právo státu na přednostní koupi kulturních památek. *Bulletin advokacie*. 1993, roč. 38, č. 9, s. 14–16.

³⁰ BAUR, Fritz – BAUR, Jürgen – STÜRNER, Rolf. *Lehrbuch des Sachenrechts*. 16.A. München: C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1992, s. 213.

³¹ Podobně jako rozumný zákonodárce francouzský, užívá tamní zákonodárce pojem zákoníku racionálněji než zákonodárce zdejší, respektive i předlitavský a rakouský.

³² Tzv. všeobecné předkupní právo v § 24 BauGB. K problematice srov. např. KURZE, Gerhard S. *Das gesetzliche Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand in seiner Funktion als Bodenbeschaffungsinstrument*. Münster: Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen, 1975, s. 3 nn.

³³ Bodenbeschaffungsgesetz, BGBl. 288/1974. Jeho § 6 a § 24 umožňovaly vstupovat obcím do kupních smluv o nezastavěné pozemky v určitých vymezených lokalitách na místo kupujícího. Uvedené oprávnění, označené jako vstupní (Eintrittsrecht) představuje blížence oprávnění předkupního (přednostního). K některým dalším podobným předpisům KOCHER, Gernot. Eintrittsrecht, gesetzliches Vorkaufsrecht, Einstandsrecht. In: Berthold Sutter (ed.). *Reformen des Rechts. Festschrift zur 200-Jahr-Feier der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Graz*. Graz: Leykam, 1979, s. 121, 131.

využití pro veřejné účely podle zástavbového plánu, až po volné pozemky, které by mohly být zastavěny obytnou výstavbou. Posledně uvedený typ předkupního práva může v řadě zemí být, pokud o to obec stojí, použit jako preventivní nástroj proti pozemkové spekulaci (např. systematické skupování pozemků veřejnou rukou a její následné poskytnutí práva stavby bytovým družstvům při trvalém zachování veřejného vlastnictví k pozemkům).

2. DALŠÍ VÝVOJ ČESKOSLOVENSKÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY A NÁHLEDŮ NA NI

2.1 Starší československá literatura a počátky nejasností

S prvými nejasnostmi se lze setkat brzy po vydání nového OZ. K novému zákoníku velmi dlouho neexistoval komentář a nemnohé existující domácí starší texty o předkupním právu se zase nevztahovaly k dříve neznámému předkupu zákonnému.³⁴ Sovětská literatura byla dostupná dosud jen poměrně malému okruhu osob, přičemž překážela i jazyková bariéra; co česky vyšlo, podrobnější rozbor institutu nepodávalo.³⁵ O švýcarském vzoru ruského ustanovení se DZ OZ 1951 z politických příčin nešířila a tato okolnost mohla být známa jen osobám se širším civilistickým rozhledem. Zvláště z tohoto hlediska lze litovat předčasného skonu vynikajícího civilisty Jana Krčmáře, podílejícího se právě na věcněprávní partii nového zákoníku, avšak zemřelého ještě před jeho přijetím, v květnu 1950.³⁶ Z judikatury období brzy po účinnosti OZ 1951 lze zmínit, že již roku 1953 Nejvyšší soud dospěl v jednom svém rozhodnutí k závěru, že zcizovaný podíl musí být spoluvlastníkům nabídnut k výkupu písemně, ústní nabídka nestačí.³⁷ Nový institut zákonného předkupního práva spoluvlastníků proto došel určité nepříliš systematické pozornosti v literatuře. Většina autorů k němu přicházela přes smluvní předkupní právo a nahlížela tak § 137 OZ 1951 mnohdy jen jako jeho zvláštní případ, což byl přístup, domnívám se, málo vhodný, pomíjející svébytnost institutu. Zřejmě první článek věnoval roku 1953 předkupnímu právu Pavel Szemzů,³⁸ zabývající se však především ustanoveními § 375–381 OZ 1951; na jeho článek pak ještě reagoval Oskár Jurenka.³⁹ Oba články jsou svědectvím o tom, že problematika byla zdrojem dvojnásob těžkých problémů. Na jedné straně stála nedostatečně podrobná, ba odbytá právní úprava smluvního předkupního práva (budiž zmíněno, že již Jaromír Sedláček si ve vztahu k předešlé úpravě smluvního předkupního práva VZO stěžoval na to, že ustanovení jsou „nejasná“

³⁴ Z českojazyčné literatury např. KOS, Alfred. O právu předkupním. *Právní prakse*. 1942, roč. 47, s. 268–273; SEDLÁČEK, Jaromír. Příspěvek ku právu předkupnímu. *Právní obzor*. 1931, roč. 14, s. 521–528; FRYC, Matěj. Možno-li zříditi právo předkupní osobě třetí od prodatele různé? *Právník*. 1898, roč. 37, s. 217–226.

³⁵ Tak např. GENKIN, Dmitrij Michajlovič (ed.). *Sovětské občanské právo. Díl I*. Praha: Orbis, 1953, s. 355, přechází institut poměrně stručně, soustředí se na problematiku koupě, jiná zcizení pomíjí.

³⁶ KUKLÍK, Jan. *Profesor Jan Krčmář. Pozapomenutá osobnost pražské civilistiky*. Praha: Univerzita Karlova – Pražské sdružení Jednoty českých právníků, 2008, s. 109. V dobové právní akademii se po desetiletí nevyskytl – snad s výjimkou Josefa Glose – civilista podobného formátu.

³⁷ NS, sp. zn. Cz 88/53; cit. dle Viktora Knappa, viz KNAPP, Viktor et al.: *Učebnice občanského a rodinného práva*. 2. vyd. Praha: Orbis, 1955, s. 314. Později Nejvyšší soud dospěl k jinému výkladu a připustil i ústní souhlas, srov. R 61/66.

³⁸ SZEMZŮ, Pavel. Předkupné právo podl'a občianskeho zákonníka. *Právní obzor*. 1953, roč. 36, s. 918–921.

³⁹ JURENKA, Oskár. Diskusný príspevok k otázke predkupného práva. *Právní obzor*. 1954, roč. 37, s. 427–430.

a „kusá“, takže „dávají dosti příležitosti k různým sporům“⁴⁰), na straně druhé jediný a neméně kusý § 137. Reprezentativní celostátní učebnice občanského práva, v níž byl autorem příslušné pasáže Viktor Knapp, nikterak nezmiňovala, že by se zcizením v § 137 mělo rozumět něco jiného než obvykle, tj. například pouze zcizení úplatné.⁴¹

Nedostatečnost právní úpravy poskytla brzy prostor soudnímu výkladu. Roku 1954 rozhodl Nejvyšší soud v případě sp. zn. Ec 531/54, že pod § 137 OZ 1951 lze podřadit pouze zcizení prodejem, nikoli však zcizení darem. Soud argumentoval, že předkupní právo bylo zamýšleno hlavně pro případ prodeje, jinak jen, je-li to zvlášť smlouveno. Druhý argument soudu zněl, že prý by nebylo jasné, co má být plněno.⁴² Uvedené rozhodnutí podrobil důkladné kritice mladý Jiří Švestka, když roku 1957 poukázal na to, že OZ 1951 pojmově rozlišuje mezi zcizením a prodejem, přičemž „[p]ojem zcizení jest svým rozsahem širší a nutno jím rozuměti nejenom prodej, ale jakékoliv převedení věci s osoby zavázané na třetího, na př. směnu, třeba i bezúplatně (na př. darování)“.⁴³ Jiný výklad by byl podle něj „v rozporu s [...] ratio legis, neboť by předkupní právo spoluvlastníků mohlo být snadno obcházeno simulací způsobu zcizení a jeho uplatnění tak zmařeno“.⁴⁴ Dalším učencovým argumentem bylo, že ustanovení závazkového práva, na něž ustanovení o zákonném předkupním oprávnění odkazuje, umožňuje v § 375 II OZ 1951 vytvořit smluvní předkupní oprávnění samozřejmě nejen pro případ kupní smlouvy, ale i smluv jiných (třebas darovací). „[Z]ákonné předkupní právo“, psal Švestka, „které je věcné povahy s absolutním účinkem vůči třetím osobám a jež nezávisí na projevu vůle stran, nemůže mít užší rozsah než ten, jaký je v dispozici vůle stran při smluvním předkupním právu“.⁴⁵ K důslednému užívání ust. § 375 a násl. OZ 1951 vyzývala i právní věta v jednom roku 1953 k publikaci vybraném rozhodnutí NS („treba použít co do obsahu, účinkov a výkonu“).⁴⁶

Další autoři se ke Švestkově kritice připojili. Čeněk Svoboda souhlasil se Švestkou, že předkupní právo § 137 OZ 1951 se vztahuje i na jiná zcizení než jen prodej. Odmítl však Švestkův argument § 375 II OZ 1951 s tím, že rozhodující je sama textace § 137, tj. pojem zcizení.⁴⁷ Roku 1962 vydal první větší článek přímo o předkupním právu spoluvlastníků Jaroslav Turek. Také podle něj argumentaci obsaženou v rozhodnutí NS z roku 1954 „nelze v žádném směru pokládat za správnou“.⁴⁸ Názor soudu „[p]řehlíží, že podstata předkupního práva je v tom, že pouze zavazuje povinného, aby věc, tedy i podíl nabídl oprávněnému. Ten pak není povinen nabídku přijmout. Ovšem učiní-li tak, dochází k uzavření běžné kupní smlouvy, která se řídí ustanovením § 366 a další [OZ 1951].“ Ve vztahu ke kupní ceně, byla-li smlouva mezi povinným ze zákonného předkupního práva a třetí osobou smlouvou bezúplatnou, platí podle Turka obecné ustanovení

⁴⁰ SEDLÁČEK, Jaromír. Příspěvek ku právu předkupnímu. *Právní obzor*. 1931, roč. 14, s. 521.

⁴¹ KNAPP, Viktor et al.: *Učebnice občanského a rodinného práva*. 2. vyd. Praha: Orbis, 1955, s. 314.

⁴² TUREK, Jaroslav. Předkupní právo spoluvlastníků. *Právní obzor*. 1962, roč. 45, s. 293, 297.

⁴³ ŠVESTKA, Jiří. Předkupní právo v československém občanském zákoníku. *Právník*. 1957, roč. 96, s. 699, 700, pozn. 1.

⁴⁴ Ibidem, s. 699, 710.

⁴⁵ Ibidem, s. 699, 700.

⁴⁶ R 122/53, s. 200.

⁴⁷ SVOBODA, Čeněk. Ještě o právu předkupním. *Právník*. 1958, roč. 97, s. 56, 58 (sub 11°).

⁴⁸ TUREK, Jaroslav. Předkupní právo spoluvlastníků. *Právní obzor*. 1962, roč. 45, s. 293, 297.

§ 366 OZ 1951, tedy povinnost zaplatit cenu ujednanou.⁴⁹ Ve vztahu k tomu autor připomínal, že existují poměrně často i situace, že spoluvlastník chce podíl prodat, aniž by měl již kupce.⁵⁰ Protože si je vědom spoluvlastníkovy předkupního práva, „začne jednat s oprávněným“ a přímo jemu samotnému provede nabídku prodeje věci. V této situaci by se tedy uplatnila cena mezi nimi ujednaná.⁵¹ Naopak v situaci, kdy nedojde mezi z předkupního práva povinným a oprávněným k dohodě o ceně, užije se běžná cena podle § 367 OZ 1951, tedy podle Turka cena běžná v místě a čase plnění, označovaná u nemovitostí rovněž jako tzv. obecná cena, u nemovitostí, na něž se vztahovalo nařízení č. 175/1939 Sb. z. a n. tzv. stop-cena.⁵²

2.2 Občanský zákoník z roku 1964

Z příčin nepříliš jasných dospěl zákonodárce v novém OZ z roku 1964 k rozhodnutí opustit posavadní model § 137. Zároveň omezil dosah zákonného předkupního práva spoluvlastníků pouze na osobní vlastnictví; soukromé vlastnictví naopak napříště těmto omezením podléhat nemělo (§ 492 I OZ 1964); ve vztahu k nemovitostem v soukromém vlastnictví byl k převodu třeba souhlas ONV (§ 490 II OZ 1964). Nová podoba institutu v § 140 OZ 1964 se jeví být nemálo paradoxní.⁵³ Zákonodárce v ní výrazně přitvrdil, aniž by se namáhal racionálně zdůvodnit, proč se pro uvedený směr rozhodl: důvodová zpráva podává v tomto ohledu jen nicneříkající ideologické floskule.⁵⁴ Zdroj zákonodárcovy inspirace snad naznačil ve svém článku z roku 1962 Jaroslav Turek, když ve vazbě na jisté rozhodnutí Nejvyššího soudu SSSR z roku 1940 rozvádí úvahu o tom, že myšlenka o omezení spoluvlastníků podmínkou vzájemného souhlasu všech ostatních spoluvlastníků se zcizením spoluvlastnického podílu je správná.⁵⁵ Přesto tkví jistý paradox tkví v tom, že zatímco důvodová zpráva OZ 1964 hovoří o světě, v němž – řečeno římskými pojmy – *ius* nahradí nově *mos* („pravidla socialistického soužití“) a mezilidské konflikty, pokud se vůbec mezi lidmi, pěstujícími ryze soudružské vztahy, vyskytnou, budou řešeny pomocí socialistické ekvity. Zdá se, jako by v případě § 140 byla důvodová zpráva psána k jinému zákonu. Ustanovení zákona totiž, přestože by se právní úprava mohla jevit téměř zbytečnou, a měla by stále více redukována odumírat, jsou nahrazována „novým socialistickým vědomím“, se naopak zdá ve stále více převažující socialistickou mravnost nevěřit a raději hledí spoluvlastníky omezit: nově mohl spoluvlastník svůj podíl bez souhlasu všech ostatních spoluvlastníků převést jen na spoluvlastníka anebo na své potomky. Souhlas všech spoluvlastníků s převodem měl tedy povahu přivolení ke smlouvě,⁵⁶ bez

⁴⁹ Ibidem, s. 293, 297.

⁵⁰ Podobně Vilém Veselý uváděl (bez existence reálné nabídky tertia), že „spoluvlastník je povinný, keby chcel svoj podiel predať, ponúknuť ho na výkup ostatným spoluvlastníkom“. VESELÝ, Vilém. *Vlastníctvo. Pohl'ad na ustanovenia siedmej hlavy občianskeho zákonníka*, s. 54.

⁵¹ Ibidem, s. 298.

⁵² Ibidem, s. 298.

⁵³ Spoluvlastník může svůj podíl bez souhlasu ostatních spoluvlastníků převést jen na spoluvlastníka anebo na své potomky; jinak je třeba k převodu podílu souhlasu všech spoluvlastníků. § 140 OZ 1964.

⁵⁴ NS III, 12. 6. 1960 – 12. 6. 1964, Tisk 156.

⁵⁵ TUREK, Jaroslav. Předkupní právo spoluvlastníků. *Právní obzor* 1962, roč. 45, s. 293, 300.

⁵⁶ R 22/72; souhlasně TUREK, Jaroslav in: ČEŠKA, Zdeněk (ed.). *Občanský zákoník. Komentář. Díl I*. Praha: Panorama, 1987, s. 491.

něhož by byla případně uzavřená smlouva stižena neplatností. Původně šlo o neplatnost absolutní; posléze, se zavedením § 40a OZ 1964 převážil však v doktríně i judikatuře⁵⁷ náhled na tuto neplatnost jako neplatnost relativní, již se musí opominutý, respektive nesouhlasící spoluvlastník dovolat.⁵⁸

Nově OZ 1964 umožnil volný převod (byť nikoli na základě předkupního práva) na jiného spoluvlastníka, který zároveň nebyl podřaditelný pod osobu blízkou. Úprava se tak v této dílčí záležitosti zčásti vydala blíže k úpravě sovětské a švýcarské (která stanovala pro převod podílu na spoluvlastníka – a jediné jeho – výjimku, při níž nesvědčilo ostatním spoluvlastníkům předkupní právo), aniž by však svou předešlou „československou cestu“ zcela opustila. Dobová literatura⁵⁹ se roku 1965 vyjádřila k otázce výkladu pojmu převod. „Zákon zde hovoří o převodu podílu, nezáleží tedy na tom, o jaký převod jde, zda o úplatný nebo bezplatný.“⁶⁰

2.3 Novela OZ z roku 1982

V listopadu 1982 přikročil zákonodárce k větší novelizaci OZ, přičemž došlo i ke změně § 140.⁶¹ Posavadní textace, stanovící výjimku z předkupního práva pro jiného spoluvlastníka nebo potomky byla doplněním radikálně rozšířena: nově přibyli manžel, manžel jiného spoluvlastníka, a vedle potomků přibyla možnost převést zároveň na „potomky a jejich manžele“. Kvůli nové možnosti, převést podíl na manžela, který není zároveň spoluvlastníkem převodce, byla přidána věta druhá, odkazující na § 143.⁶² Příčiny novelizačního zásahu nejsou zcela jasné, zřejmě šlo o kumulaci několika vlivů.⁶³ Důvodová zpráva pouze krypticky praví, že „[z]měna [...] vychází vstříc potřebám praxe. Dosavadní možnost převést podíl jen na spoluvlastníka anebo na potomky převodce se rozšiřují [...]“.⁶⁴ Zdá se, že oproti starší úpravě předkupního práva byl nový, roku 1964 zavedený model souhlasu všech spoluvlastníků vnímán jako příliš restriktivní – takových hlasů lze zaznamenat v literatuře řadu – a náročný (nutnost vymoci z každého spoluvlastníka souhlas namísto starosti samotného spoluvlastníka, aby své předkupní právo uplatnil, v předchozím modelu). Paradoxně však nedošlo k návratu k modelu předkupního práva spoluvlastníků, ale k rozsáhlejšímu proděravění posavadního modelu novými výjimkami. Někteří autoři dokonce uváděli, že se posavadní úprava v praxi neosvědčila.⁶⁵

Novelu lze patrně rovněž i nahlížet jako ústupek s úzkým vztahem ke státní politice bytové výstavby, neschopné navzdory původním slibům z mnoha příčin ani počátkem 80. let uspokojit poptávku po bydlení. Rozšíření možnosti převodů v rámci nejbližšího

⁵⁷ R 50/85, R 45/86.

⁵⁸ TUREK, Jaroslav in: ČEŠKA, Zdeněk (ed.). *Občanský zákoník. Komentář. Díl I.*, s. 491.

⁵⁹ Nadto ve vlivné a prestižní formě „celostátní učebnice“.

⁶⁰ KNAPP, Viktor – PLANK, Karol. *Učebnice československého občanského práva. Sv. II.* Praha: Orbis, 1965, s. 65.

⁶¹ Zák. č. 131/1982 Sb., z 9. 11. 1982, bod č. 16.

⁶² DZ k tomu dodala: „Při převodu mezi manželi lze však ustanovení § 140 uplatnit jen na samostatný majetek, nepatřící do bezpodílového spoluvlastnictví manželů; jinak by se obcházel ustanovení § 143.“ FS ČSSR, IV, 7. 6. 1981 – 22. 5. 1986, Tisk 54, § 140.

⁶³ Srov. k tomu i HOLUB, Milan – BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Občan a vlastnictví v čs. právním řádu.* Praha: Panorama, 1985, s. 325.

⁶⁴ FS ČSSR, IV, 7. 6. 1981 – 22. 5. 1986, Tisk 54, § 140.

⁶⁵ KOVALANČÍKOVÁ, Vlasta. Osobné podielové spoluvlastníctvo. *Právny obzor.* 1985, roč. 68, s. 558, 562.

okolí nukleární rodiny mělo patrně napomoci spoluvlastnickému bydlení zvláště mladých rodin. Na rozšíření privilegovaných osob měl být údajně tlak „praxe“.⁶⁶ Obtíž měly působit případy, kde docházelo k nabývání například potomkem a jeho manželem, kde byl kvůli přítomnosti nepriviligované osoby nutný souhlas všech spoluvlastníků.⁶⁷ Pozoruhodný je jistý nemálo tradicionalistický rys této úpravy, předpokládající jako vhodnou, respektive účelnou možnost převodu nemovitosti nikoli jen na dítě vlastníka (tedy možnost již existující), ale na (vlastního) manžela, na dítě společně s jeho manželem či na manžela jiného spoluvlastníka. Přestože šlo, zvláště vzhledem ke značné rozvodovosti, o variantu nepřilíš racionální, její pojetí do novely hned v několika kombinacích ukazuje na přetrvávání konzervativních, tradicionalistických představ spojovaných s manželstvím a rodinou coby výrazného prvku doby tzv. normalizace.

2.4 Novelizace roku 1991

Jako i u některých jiných institutů, představovala ustanovení novelizací z 90. let zvláště ní prolnutí různých vlivů a tradic. V námi zkoumané otázce se snoubila snaha o návrat ke starší úpravě OZ 1951 s podržením pojmosloví OZ 1964 („převádí“), jakož i s dalším rozšířením výjimky, jednou již předtím rozšiřované bezmála deset let předtím ustanovením novely téhož zákoníku z roku 1982. Okolnosti splašených, namnoze ve svých konstrukcích nedomyšlených právních změn v prvních letech 90. let, by mohly svědčit spíše pro bezděčnou kombinaci výchozí matrice zákona, včetně jejího pojmosloví, s implantáty určitých dílčích koncepcí, které tak byly do dané matrice usazovány a vplétány. Novelizace roku 1991 byla, pokud známo, připravována pod značným časovým tlakem, což ostatně s kritickým podtónem zmiňuje i sama důvodová zpráva ve svém úvodu.⁶⁸

Novela § 140⁶⁹ se vrátila k původnímu ustanovení § 137 OZ 1951. Výjimka pro převod podílu spoluvlastníkovi byla vypuštěna a nová textace opět budovala výjimky výhradně na příbuzensko-vztahovém základě. Osoba blízká však byla nově vymezena poněkud odlišným, podstatně rozumnějším způsobem než roku 1950, zahrnujícím široké příbuzenstvo až po bratrance a sestřenice: nově stály v popředí jednak úzké příbuzenské vazby (předek / potomek), jednak reálné soužití.⁷⁰ Novelizace se zdá rovněž naznačovat,⁷¹ že v československém prostředí vědomí souvislosti naší a švýcarské právní úpravy existuje či existovalo, byť (pokud je mi známo) nedošlo výraznější artikulace v odborných textech. Zatímco totiž novela znovu uvedla na scénu většinu řešení § 137 OZ 1951, v jednom

⁶⁶ HANDL, Vladimír. K novelizaci OZ, ZR, OSŘ a NŘ. *Socialistická zákonnost*. 1983, roč. 31, č. 2, s. 69 nn.; KOVALANČÍKOVÁ, Vlasta. Osobné podielové spoluvlastníctvo. *Právny obzor*. 1985, roč. 68, s. 558, 562.

⁶⁷ Literatura naznačuje, že právě o tyto převodní konstelace byl v tehdejší společnosti podstatný zájem; poukazuje se i na rozhodnutí NS ze 70. let (R 49/73 a R 54/73), srov. HOLUB, Milan – BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Občan a vlastnictví v čs. právním řádu*, s. 325.

⁶⁸ FS ČSSR, IV, 7. 6. 1981 – 22. 5. 1986, Tisk 54.

⁶⁹ Převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké (§ 167, 117). Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.“ § 140 OZ (po novele).

⁷⁰ Osoba blízká: příbuzný v řadě přímé, sourozenec, manžel; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném, jestliže by újmou, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pocítovala jako újmu vlastní (§ 116).

⁷¹ Zákonodárcovy motivy leží v šeru: hanebně odytá DZ neuvádí ke zkoumaným ustanovením v zásadě nic, FS VI, 7. 6. 1990 – 4. 6. 1992, Tisk 685, § 140.

bodě se od relevantních⁷² řešení z roku 1950 odchýlila a převzala místo něj právní řešení švýcarského Civilního zákoníku. Ten v § 682 I 2 stanoví, že uplatní-li předkupní právo více spoluvlastníků zároveň, získají předmětný podíl v poměru jejich posavadních podílů.⁷³ Došlo tak k zajímavému zasnoubení staré textace věty druhé § 137 OZ 1951 („nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva“ [jinak]), roku 1964 opuštěné, s textací z ZGB. Uvedené řešení trochu překvapivě převzal i nový OZ, jakkoli by se bývalo dalo odhadovat, že půjde v tomto ohledu spíše východoněmeckou stopou (§ 39 II ZGB DDR).⁷⁴

Uspěchané podstatě novelizace OZ z roku 1991 odpovídá, že vůbec nedošlo na snahu zákoník důkladným a systematickým způsobem zlepšit doplněním či propracováním některých ustanovení. V případě zákonného předkupního práva se zvláště nabízela možnost v zájmu právní jistoty detailně upravit způsob notifikace převodu spoluvlastníkům a způsob uplatnění předkupního práva. Doboví civilisté jistě dobře znali podrobnou úpravu Graždanského kodeksu⁷⁵ či maďarského občanského zákoníku.⁷⁶ V naukovém diskursu v 80. letech poměrně jasně a záslužně tento nedostatek zdejší právní úpravy pojmenoval Jaroslav Turek, když poukázal na skutečnost, že na jedné straně doktrína žádá písemnou notifikaci spoluvlastníků, na straně druhé judikatura připouští notifikaci ústní a dokonce i konkludentní.⁷⁷ Využit mohl být např. i vzor francouzské právní úpravy, stanovící i náležitosti, které je třeba sdělit spoluvlastníkovi v rámci notifikace o osobě, jíž má být podíl zcizen (jméno, domicil, profese).⁷⁸

3. NÁHLEDY NAUKY

3.1 Posavadní panující názory

Nauka od samého vzniku právní úpravy vycházela z textace zákona („zcizit“, „převést“), jakož i z vědomí, že předkupní právo se jako institut neomezuje na pouhou koupi a prodej, nýbrž že se, coby právo přednostní, může přimykát k různým smlouvám. Ve starší nauce smluvního předkupního práva VZO přitom bylo bez obtíží přijímáno, že právo předkupní navzdory svému názvu nijak nezávisí na kupní smlouvě, ale že může být zřízeno i ve spojení s jinými smlouvami, např. nájemními, o půjčkách nebo závětí.⁷⁹ Některá starší mínění v tomto směru jsem již uvedl. V 90. letech tato linie pokračovala. Lze připomenout např. Jiřího Švestku⁸⁰ či Sentu Radvanovou⁸¹ (oba ovšem svá mínění později změnili). Také František Zoulík ve svém stručném komentáři OZ roku 1992 uváděl, že „[p]řevodem spoluvlastnického podílu se myslí jakákoli smluvní změna vlast-

⁷² Hovořím pouze o relevantních řešeních: proto pomíjím např. předkupní právo socialistických organizací atd.

⁷³ „Machen mehrere Miteigentümer ihr Vorkaufsrecht geltend, so wird ihnen der Anteil im Verhältnis ihrer bisherigen Miteigentumsanteile zugewiesen.“ § 682 I 2 ZGB.

⁷⁴ § 1124 I 2, § 1125 I 2 OZ.

⁷⁵ § 120 GK SSSR.

⁷⁶ § 145.

⁷⁷ TUREK, Jaroslav in: ČEŠKA, Zdeněk (ed.). *Občanský zákoník. Komentář. Díl I.*, s. 491.

⁷⁸ Čl. 815–14 C.C.

⁷⁹ MAYR, Robert. *Soustava občanského práva III. Právo obligační*. Brno: Barvič & Novotný, 1928, s. 231 (sub 3°).

⁸⁰ ŠVESTKA, Jiří – JEHLIČKA, Oldřich. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: SEVT – Frances, 1991, s. 173.

⁸¹ RADVANOVÁ, Senta in: KNAPP, Viktor et al. *Občanské právo hmotné. Sv. I*. Praha: Codex, 1995, s. 242.

nického práva (tedy nejen smlouva kupní, ale i smlouva darovací, směnná apod.)“.⁸² Týž názor sdílel i Josef Fiala,⁸³ Ladislav Šrámek⁸⁴ a dlouhodobě také autorský tandem Jaroslava Bičovského a Milana Holuba⁸⁵ včetně pozdějších vydání,⁸⁶ stejně i pozdější zpracování Milana Holuba a Milana Pokorného v komentáři přezdívaném někdy koženkový zdůrazňuje, že „[i] převod darovací smlouvou je nutno považovat za převod ve smyslu § 140“.⁸⁷ Krátce řečeno, až do roku 1994 se v literatuře žádný názor, brojící proti podřazení darovací smlouvy pod § 140 OZ 1964 neobjevil. Jako dosud posledního výrazného stoupence tohoto proudu lze zmínit brněnského civilistu Petra Lavického, který, vycházející z funkčního přístupu k institutu, mj. uvedl: „[...] § 140 není v OZ proto, aby chránil zájmy převádějího spoluvlastníka, ale proto, aby chránil zájmy spoluvlastníků ostatních. Má jim zajistit možnost ovlivnit, kdo nově vstoupí do jejich spoluvlastnického vztahu, neboť osobní vztahy mohou velmi výrazně ovlivnit reálné fungování spoluvlastnického poměru. Z tohoto hlediska může být spoluvlastníkům jedno, jestli třetí osoba má nabýt podíl za úplatu nebo nezúplatně [...] smyslu a účelu § 140 lépe odpovídá závěr, že toto ustanovení dopadá na úplatné i bezúplatné převody.“⁸⁸

3.2 Nový „právně politický přístup“

Textem zakládacího významu pro pozdější postupně vzniklý proud, zastávající názor, že bezúplatný převod nemá být pod pojem převodu podle § 140 OZ 1964 vůbec podřazován, se roku 1994 stal článek ve zdejší právní obci široce známých civilistů Jiřího Švestky a Oldřicha Jehličky. Autoři v něm, pouhých několik let po velké novelizaci OZ 1964 roku 1991, mj. vyslovili, že „je třeba usilovat“ o budoucí „odstranění“ institutu zákonného předkupního práva spoluvlastníků. Zákon tím, že zakládá předkupní oprávnění spoluvlastníků „bez jejich vůle a rozhodnutí“ podle autorů „neúnosně trvale a výrazně omezuje možnost jejich vlastnické autonomie převádět spoluvlastnický podíl“.⁸⁹ Uvedené úsilí nazývali autoři „právně politickým přístupem“ (k občanskému zákoníku). Protože však odstranění institutu není možné mávnutím kouzelného proutku, autoři „doporu-

⁸² ZOULÍK, František. *Právní encyklopedie soukromých podnikatelů Občanský zákoník* [sic]. Praha: Trizonia, 1992, s. 102. Dryáčnický titul knihy, vyšlé v edici nazvané „Příručky soukromých podnikatelů“ zjevuje prazvláštní, dnešku obtížně pochopitelnou atmosféru 90. let. Knihu označuji – navzdory podtitulu „[ú]plně znění zákona s poznámkami pro právní a podnikatelskou praxi“ – jako komentář, jednak proto, že sám autor tak zval svou činnost („uspořádání a komentář F. Z.“), jednak proto, že autorovy výklady nejsou rozsahem zanedbatelné a jsou podřaditelné lépe komentářovému než poznámkovému formátu tak, jak se u nás tyto tradičně profilují.

⁸³ FIALA, Josef. *Občanské právo hmotné*. 3. vyd. Brno: Masarykova univerzita – Doplněk, 2002, s. 128.

⁸⁴ „Ze znění tohoto ustanovení nelze dovodit, že by z předkupního práva bylo vyloučeno darování...“, ŠRÁMEK, Ladislav. Změny v úpravě spoluvlastnictví podle novely občanského zákoníku. *Právo a zákonost*. 1992, roč. 40, s. 455.

⁸⁵ BIČOVSKÝ, Jaroslav – HOLUB, Milan. *Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou*. Praha: Linde, 1995, s. 146. I zde se jedná spíše o komentář.

⁸⁶ FIALA, Josef – HOLUB, Milan – BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou a literaturou*. Praha: Linde, 2006, s. 224.

⁸⁷ HOLUB, Milan – POKORNÝ, Milan in: Milan Holub et al. *Občanský zákoník Komentář. Sv. I*. Praha: Linde, 2003, s. 334.

⁸⁸ LAVICKÝ, Petr in: SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 396, 401, pozn. 19 (uprostřed).

⁸⁹ JEHLIČKA, Oldřich – ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*. 1994, roč. 2, s. 160, 162.

čili k úvaze“ pod vlivem zmíněného „právně politického přístupu“ alespoň takový výklad § 140, „podle kterého by byl i s ohledem na celkovou povahu a logiku věci chápán pod pojmem převod pouze úplatný převod, konkrétně prodej a nikoliv i případy jiného zcizení (konkrétně např. dar)“.⁹⁰ Při darování vzniká podle nich problém, za jakou cenu má být předkupní oprávnění uskutečněno, kdo cenu při neshodě určí. Proto autoři navrhovali přístup, „který by chápal již [sic] za současného právního stavu zákonné předkupní právo jako určitou výjimku [sic] a jako takovou by ji vykládal restriktivně, tj. připustil by ji pouze při prodeji [...] [čímž] všechny tyto problémy odpadají“.⁹¹ Pouhých několik měsíců nato se v jiném článku bez dalšího vysvětlení či argumentace tvrdilo, že „[...] existence zákonného předkupního práva není – uvažováno de lege ferenda – v nových společenských podmínkách [sic] bez pochybností“.⁹² Lze litovat, že Jiří Švestka nerozvedl, jaké příčiny jej vedly k odklonu od dřívějšího opačného stanoviska z let 1991 a 1957.⁹³ Ke Švestkovým argumentům se brzy nato připojila i Senta Radvanová. Zatímco roku 1995 ještě zastávala stanovisko jiné,⁹⁴ roku 1997 v učebnici vydané nakladatelstvím Codex argumentuje na základě dvou rozhodnutí nižších soudů,⁹⁵ že převodem „[...] je třeba v souladu se současnou soudní praxí [sic] [...] rozumět pouze úplatný převod [...], nikoliv však i jeho bezúplatný převod, konkrétně jeho darování [...]“.⁹⁶ Darování by podle jejího názoru přicházelo v úvahu pouze při sjednání smluvního předkupního oprávnění, které by zahrnovalo i podmínky jeho výkonu.⁹⁷ Budiž ještě podotknuto, že přinejmenším jedno z Radvanovou uváděných rozhodnutí se problematiky bezúplatného převodu ve skutečnosti vůbec netýkalo.⁹⁸

„Právně politický“ proud se výrazněji etabloval teprve během prvního desetiletí XXI. století. Ještě roku 2003 jej Ježek, sám s jeho výkladem sympatizující, popisoval jako zřetelně menšinový.⁹⁹ Během uvedené doby autoři tohoto proudu svůj názor v zásadě jen dále a vytrvale prosazovali prostřednictvím svých publikací, dalších vydání učebnic, komentářů apod. Tak lze zmínit například text Švestkův v rozšířeném šedivém komentáři (2006), kde uvádí bez bližší argumentace, „že zákonodárce měl na mysli spíše jen

⁹⁰ Ibidem, s. 160, 162.

⁹¹ Ibidem, s. 162. Před obcházením předkupního oprávnění měla podle nich údajně dostatečně chránit právní úprava zastřených právních úkonů.

⁹² KOPÁČ, Ludvík – ŠVESTKA, Jiří. Nad právní problematikou vkladu spoluvlastnického podílu k nemovitosti do obchodní společnosti s ručením omezeným. *Právní rozhledy*. 1994, roč. 2, s. 312, 313 (sub III°).

⁹³ ŠVESTKA, Jiří – JEHLIČKA, Oldřich. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: SEVT – Frances, 1991, s. 173; ŠVESTKA, Jiří. Předkupní právo v československém občanském zákoníku. *Právník*. 1957, roč. 96, s. 699, 710.

⁹⁴ RADVANOVÁ, Senta in: KNAPP, Viktor et al. *Občanské právo hmotné. Sv. I*. Praha: Codex, 1995, s. 242.

⁹⁵ KS Brno, sp. zn. 14 Co 369/94, z 1. 9. 1994 (teprve roku 1997 (!) bylo rozhodnutí publikováno: *Právní rozhledy*. 1997, roč. 5, s. 91); MS Praha 23 Co 435/96 (původně OS Praha VI, 18 C 85/96). Publikace druhého rozhodnutí mi není známa.

⁹⁶ RADVANOVÁ, Senta in: KNAPPOVÁ, Marta – ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Sv. I*. 2. vyd. Praha: Codex, 1997, s. 249.

⁹⁷ Ibidem, s. 249.

⁹⁸ KS Brno, sp. zn. 14 Co 369/94 (= *Právní rozhledy*. 1997, roč. 5, s. 91). Podstatou předmětného případu byly jiné otázky. Částečně související problematika „jiné kupní ceny“ byla v naukovém diskursu řešena již Pavlem Szemzöem počátkem 50. let, srov. SZEMZŐ, Pavel. Předkupné právo podl'a občianskeho zákonníka. *Právny obzor*. 1953, roč. 36, s. 918, 920. Soud se ve svém extenzivním odůvodnění pouze zmiňoval o úplatnosti převodu.

⁹⁹ JEŽEK, Mojmír. Bezúplatný převod (darování) a předkupní právo dle § 140 ObčZ. *Právní rozhledy*. 2003, roč. 11, s. 112 nn.

úplatné převody“.¹⁰⁰ Podobný názor představil v rozšířeném vydání Švestkova komentáře rovněž Michal Králík.¹⁰¹ S jistou zdrženlivostí se pro takový výklad vyslovila roku 2008 rovněž Michaela Zuklínová.¹⁰² Nověji pak Zuklínová spolu s Psutkou uvádějí, že sice „je možné uvažovat“, že převod mohl být úplatný i bezplatný, avšak „[o]dkaz na smluvní předkupní právo by ukazoval spíše jen na převod úplatný [...]. Tomuto výkladu je zřejmě třeba dát přednost, a to nejen se zřetelem na rozdílnou právní povahu obou zmíněných práv, ale i se zřetelem ke konsekvencím, které by opačný výklad mohly vyvolat“ (ty však ponechává šeru, takže se čtenář může sotva domýšlet, co vlastně mínila).¹⁰³ Ještě roku 2010 bylo sporné, který z obou proudů považovat za „většinový“ a který za „menšinový“ – převaha toho či onoho tábora byla i tematizována v judikatuře, když Nejvyšší soud označil tvrzení žalobců, že názor o nemožnosti podřadit darování pod zákonné předkupní právo je v literatuře menšinový, za nesprávné a sám tvrdil, že jde naopak o názor většinový, přičemž „odkázal na řadu odborných článků, týkajících se této otázky“.¹⁰⁴ Lze dodat, že zkušený autor monografie o podílovém spoluvlastnictví Michal Králík si nebyl ani roku 2011 jist většinovostí toho nebo onoho proudu a uvedl, že ustálení se literatury na jednom většinovém stanovisku je zřejmě nemožné.¹⁰⁵ Problém tkví ovšem v podobných případech „prosazování jiného výkladu“ v tom, že největší motivaci k produkování článků a jiných textů na to které téma mají zpravidla ti, kdož se právě snaží jiné, nové stanovisko prosadit.¹⁰⁶ Proto „argument“ většinou či menšinou, zvláště pak spojený s počtem článků „pro“ anebo „proti“ nemůže (nebo by alespoň neměl) mít podle mého názoru pro racionálně uvažující soud sebemenší váhu; důkladně hodnotit je třeba naopak podané argumenty.¹⁰⁷

Charakteristické je, že nikdo z významných stoupců „právně politického proudu“, většinou univerzitních učitelů, se nikdy nepokusil skutečně detailní literární argumentací tento názor kriticky předestřít. Až do rozhodnutí NS roku 2008 také nedošlo k žádné skutečné polemice. Oba proudy, starší majoritní i nový „právně politický“ kohabitovaly těsně vedle sebe, ale nesnažily se vůbec o záležitosti polemizovat, spíše jen vytrvale v různých příručkách (učebnice, komentáře) opakovaly a perpetuovaly vlastní názor. Teprve rok 2009 měl přinést výraznější změnu.

¹⁰⁰ ŠVESTKA, Jiří in: ŠVESTKA, Jiří – SPÁČIL, Jiří – ŠKÁROVÁ, Marta – HULMÁK, Milan et al. *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 790.

¹⁰¹ KRÁLÍK, Michal in: ŠVESTKA, Jiří – SPÁČIL, Jiří – ŠKÁROVÁ, Marta – HULMÁK, Milan (eds.). *Občanský zákoník. Sv. I. § 1–459. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 790.

¹⁰² „[...] tomuto výkladu je zřejmě třeba dát přednost“, ZUKLÍNOVÁ, Michaela in: ELIÁŠ, Karel (ed.). *Občanský zákoník. [...] Komentář. Sv. I*. Praha: Linde, 2008, s. 628.

¹⁰³ ZUKLÍNOVÁ, Michaela – PSUTKA, Jindřich. *Spoluvlastnictví a společné jmění manželů. § 136–151 OZ*. Praha: Linde, 2012, roč. 56, s. 38–39.

¹⁰⁴ ÚS, III ÚS 3688/10. *Bulletin advokacie*. 2011, roč. 56, č. 4, s. 34, 35.

¹⁰⁵ KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 201, pozn. 309.

¹⁰⁶ Pominout patrně nelze ani záležitost strategické citační selekce, například v některých komentářích (autor zmíní jen nebo převážnou měrou texty jeho tezi hovící apod.). Konečně musí být při posouzení literatury přihlédnuto k tomu, že např. komentářové texty bývají mezi vydáními aktualizovány zpravidla jen v omezené míře; bylo by tedy jistě zavádějící pokládat např. dvě vydání téhož komentáře či učebnice s textem téhož autora za „dva texty“ podporující určité stanovisko.

¹⁰⁷ Může se snadno stát, že klíčový argument leží ukryt v zasutém a zapomenutém textu („popelce“), zatímco desítky mainstreamových textů mlátí prázdnou slámu.

4. RŮZNICE NAD ROZHODNUTÍM

4.1 Rozhodnutí NS z října 2008

Vrcholem vlivu a zároveň utvrzením „právně politického“ proudu se stalo rozhodnutí NS ze dne 20.10.2008.¹⁰⁸ Na počátku, jako již v případech spoluvlastnictví k nemovitostem často, bylo úmrtí původního vlastníka. Po něm zdědily nemovitost dvě osoby. Jedna, nehledíc na zákonné předkupní právo druhé, darovala svůj spoluvlastnický podíl třetí osobě (která jí nebyla osobou blízkou), aniž by tento nabídla spoluvlastníku ke koupi. Ten pak žaloval zmíněnou obdarovanou osobu, aby dosáhl uskutečnění svého předkupního práva. V prvním stupni bylo vyhověno žalobci; ve druhém stupni rovněž. Odvolací soud proti námitkám žalované (podle mého názoru správně) uvedl, že pod pojem převodu náleží i darování a kupní cenu stanovil podle znaleckého posudku.¹⁰⁹ Dovoláním žalované se věc dostala Nejvyššímu soudu. Tento pak dovodil, že „[...] předkupní právo náleží spoluvlastníkovi jen v případě prodeje podílu“. Hlavním argumentem byl soudu § 602 I OZ 1964, hovořící o „prodeji“. Soud se kupodivu nezdráhal argumentovat samotným názvem „předkupní právo“ („tento pojem nelze gramaticky vyložit jinak než právo koupit věc dříve než jiný“¹¹⁰), z něhož prý musí plynout úplatnost převodu. Z hlediska systematického pak soud argumentoval, že „[p]okud by zákonodárce předpokládal, že právo nabýt přednostně věc by se týkalo i jiných případů než kupní (případně směnné) smlouvy, pojmenoval by toto právo jinak a zařadil by jeho úpravu do hlavy první osmé části (OZ), upravující obecné instituty závazkového práva“.¹¹¹ Dále pak NS argumentoval představou „nuceného bezúplatného převodu“ jako výsledku darování, vůči němuž by bylo spoluvlastníkem uplatněno předkupní právo; určení kupní ceny znaleckým posudkem prý nelze dovodit. Přestože hypotéza § 140 je vyjádřena širším způsobem než hypotéza § 602 I OZ 1964, je podle soudu třeba výkladem dospět k závěru, že podmínky pro uplatnění předkupního práva jsou v obou případech totožné a kde není úmysl podíl prodat, není ani předkupní právo.¹¹²

Proti rozhodnutí NS byla podána ústavní stížnost. Přestože byla stížnost poměrně dobře argumentována,¹¹³ Ústavní soud ji svým usnesením z 27.01.2011 odmítl s odkazem na svou úlohu a poukazem na to, že rozdílný názor na interpretaci zákona sám o sobě nemůže působit porušení práva na soudní ochranu nebo spravedlivý proces. Argumentaci NS neshledal ÚS nikterak nepřiměřenou.¹¹⁴ Sporé literární reakce vyjádřily spokojenost, kritika usnesení ÚS publikována nebyla.¹¹⁵

¹⁰⁸ NS, sp. zn. 22 Cdo 2408/2007 (= *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 184–185 = *Právní rádce*. 2009, č. 5, s. 67–68, s komentářem Michala Králíka, ibidem, s. 69–70).

¹⁰⁹ NS, sp. zn. 22 Cdo 2408/2007 z 20. 10. 2008, *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 184.

¹¹⁰ NS, sp. zn. 22 Cdo 2408/2007 z 20. 10. 2008, *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 184.

¹¹¹ NS, sp. zn. 22 Cdo 2408/2007 z 20. 10. 2008, *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 184.

¹¹² NS, sp. zn. 22 Cdo 2408/2007 z 20. 10. 2008, *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 185.

¹¹³ Srov. ÚS, sp. zn. III. ÚS 3688/10, přetištěno v *Bulletin advokacie*. 2011, roč. 56, č. 4, s. 34–36.

¹¹⁴ Což je však zvláště ve vztahu k bizarní argumentaci NS o „nuceném bezúplatném převodu“ na pováženou.

¹¹⁵ Tak poznámka KRÁLÍK, Michal. Podílové spoluvlastnictví, předkupní právo, darování. *Bulletin advokacie*. 2011, roč. 56, č. 4, s. 34, 36 a SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo spoluvlastníků – další vývoj v teorii i v judikatuře. *Právní rozhledy*. 2011, roč. 19, s. 325–326, zde s. 326.

4.2 Přehled literatury

Protože se polemika po rozhodnutí NS rozestoupila do značné šíře a čtenářům, kteří ji nesledovali od počátku, se může jevit nepřehlednou, krátce zde zmíním chronologii jejího průběhu.¹¹⁶ K problematice rozhodnutí NS se nejprve vyjádřil kritickou studií Karel Eliáš (samo rozhodnutí bylo v témže čísle otištěno).¹¹⁷ Na jeho článku bylo pozoruhodné, že v krátkém kurzivním textu jakéhosi prologu přímo programově odkázal na Švestkův a Jehličkův text z roku 1994. Vydané rozhodnutí NS komentoval soudce Michal Králík, známý odborník na problematiku spoluvlastnictví: stav mínění v literatuře představil jako střet „starého“ a „nového“¹¹⁸ výkladu“ (s nímž se i ztotožnil), přičemž odhadl mírnou převahu stanoviska, že § 140 OZ 1964 je třeba užít i na bezúplatné převody („zřejmě nejméně v rovnocenné míře“).¹¹⁹ Vzápětí publikoval Jiří Spáčil, soudce a předseda senátu NS, odkud rozhodnutí vyšlo a zároveň i jeho zpracovatel (autor),¹²⁰ polemiku především s textem Karla Eliáše.¹²¹ Stejně jako onen, byl i tento text velmi zajímavý, tím spíše, že autor včlenil v poznámce i zčásti opačný názor Petra Lavického,¹²² byť text vzbuzuje i širší úvahy.¹²³ Karel Eliáš odpověděl polemickou reakcí.¹²⁴ V témže roce vyslovil svůj názor ještě ústecký soudce Pavel Vrcha¹²⁵ a z jazykového náhledu (předkupní = koupě, nikoli darování) vycházející Milan Kindl a Josef Fiala.¹²⁶ Několik měsíců nato se přidali pražští civilisté Jiří Mikeš a Jiří Švestka.¹²⁷ Roku 2011 se pak ke sporu znovu vrátil Michal Králík,¹²⁸ a znovu se také Jiří Spáčil.¹²⁹ Přestože zní ve Spáčilově textu přesvědčení, že názor je prosazen (osud návrhu OZ nebyl roku 2011 jistý), část nauky zůstávala na stanovisku od judikatury NS opačném. Z toho část, v níž náleží místo i Eliášovi, však na svém stanovisku stála z příčin ryze vědeckých (určitá představa právního výkladu) a netajila se větší nebo

¹¹⁶ V dalším textu se budu vracet jen k několika podstatným stanoviskům.

¹¹⁷ ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 153–158.

¹¹⁸ Tj. „právně politického“.

¹¹⁹ KRÁLÍK, Michal. Ještě k rozsudku Nejvyššího soudu [...] sp. zn. 22 Cdo 2408/2007. *Právní rádce*. 2009, roč. 17, č. 5, s. 69.

¹²⁰ Jak sděluje ve svém článku, SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 396, pozn. 3.

¹²¹ SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 396–401.

¹²² *Ibidem*, s. 401, dlouhá pozn. č. 19.

¹²³ Ty však jdou nad rámec našeho pojednání a pochopitelně se netýkají zdaleka jen jediného autora a ani jen civilního práva: do jaké míry je vhodné, aby soudce rozsudek, na němž se podílel (v rámci judikativního diskursu), ještě i v rámci naukového diskursu obhajoval proti kritice? (Na druhé straně jsem si i vědom toho, že by Spáčil mohl v nevelkém zdejší právním rybníce čekat na text, zastávající se rozhodnutí, věčně). Nerad bych, aby se zdálo, že je otázka jen řečnickou a obsahuje v sobě odpověď. Ve skutečnosti si odpovědí, o níž je jasné, že se neponese jednoduše v černobílém modu ano/ne, nejsem jist.

¹²⁴ ELIÁŠ, Karel. Výklad § 140 odst. 1 ObčZ. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 547–552.

¹²⁵ VRCHA, Pavel. Malá poznámka k zákonnému předkupnímu právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 706–707.

¹²⁶ FIALA, Josef – KINDL, Milan. *Občanské právo hmotné*. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, s. 233–234.

¹²⁷ MIKEŠ, Jiří – ŠVESTKA, Jiří. Znovu k zákonnému předkupnímu právu podílových spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2010, roč. 19, s. 292–295.

¹²⁸ KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2011.

¹²⁹ SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo spoluvlastníků – další vývoj v teorii i v judikatuře. *Právní rozhledy*. 2011, roč. 19, s. 325–327. Budiž na okraj dodáno, že příliš nerozumím autorově představě, že se právní názory šíří jako bacily rýmy, naprskané na chodbě instituce, jak naznačuje ve vztahu ke dvěma jiným autorům a jejich textům (*ibidem*, s. 325, pravý sl.).

menší náklonností k myšlence odstranění zákonného předkupního práva spoluvlastníků.¹³⁰ Jejich cesta a cesta NS se rozešla, nepřestává však vést týmž směrem. Druhá část, sdílející výkladový názor Karla Eliáše a mnoha jiných, je naopak přesvědčena, že předmětný institut by bylo v určité podobě vhodné podržet (jako výrazného představitele zde lze zmínit například Petra Lavického). Jako dosud poslední se ke při vyjádřili Michaela Zuklínová, přičemž se znovu postavila na stanovisko Švestkovo a Spáčilovo;¹³¹ naopak košický civilista Peter Vojčík zastává stanovisko opačné.¹³²

4.3 Pojmově-jazykový výklad („předkupní právo“)

Jedním z hlavních prvků argumentace NS byl samotný pojem předkupního práva. Soud uvedl, že pojem prý „nelze gramaticky vyložit jinak než právo koupit věc [...] dříve než někdo jiný“.¹³³ „[P]ředkupní právo ve vlastním slova smyslu je tu, jen pokud je [...] záměr věc prodat [...]“, argumentuje dále Jiří Spáčil.¹³⁴ Stejný jazykový argument užili také Milan Kindl a Josef Fiala.¹³⁵ Nauka však takový úsudek tradičně nezastávala. Tak Robert Mayr uváděl, že „[p]rávo předkupní může [...] býti založeno také nezávisle od smlouvy tržové (srov. § 1140 VZO) ve spojení s jinými smlouvami, na př. smlouvami nájemními nebo smlouvami o půjčkách anebo posledním pořízením“.¹³⁶ To by napovídalo chápání a užívání pojmu předkupního práva ve smyslu práva přednostního. Poukázat lze ovšem především na § 602 II OZ 1964.¹³⁷ Slabinou současné teze o tom, že pojem předkupního práva je třeba vykládat striktně nebo že ze samotného názvu institutu lze dovozovat dalekosáhlé závěry, je nedostatek ohledu k vývojovým aspektům právní úpravy. Závazkové předkupní právo je institutem velmi tradičním, se svým pevným místem. To, co dnes označujeme jako zákonné předkupní právo spoluvlastníka, stojí na jiných základech – na základech spoluvlastnického reaktu (práva ssutí). K předkupnímu právu jej přimkl a názvem i připodobnil švýcarský zákonodárce roku 1912 a od něj pak bylo uvedené pojetí přebíráno dále (naopak např. španělská právní úprava zachovala pojem reaktu).

¹³⁰ „Podobné snahy [...] jsou chválným vyjádřením odporu k institutu povaze zdejšího soukromého práva zjevně cizorodému [...]“, ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 153, 154 (sub 1^o). Jako odpůrce zákonného předkupního práva spoluvlastníků mohl Karel Eliáš, byť by se mu třeba nezamlouval způsob, jímž ke svému řešení NS dospěl, mlčet a být spokojen, že bylo ono právo „právně politicky“ přičezáno. Přesto neváhal proti podle svého mínění vadné argumentaci vystoupit. Toho si vážím.

¹³¹ ZUKLÍNOVÁ, Michaela – PSUTKA, Jindřich. *Spoluvlastnictví a společné jmění manželů. § 136–151 OZ*. Praha: Linde, 2012, s. 38.

¹³² VOJČÍK, Peter. *Občianske právo hmotné*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, s. 270: „[...] týka (sa) akéhokol'vek prevodu (darovania, predaja) a netýka sa prechodu [...]. Pri realizácii predkupného práva treba analogicky použiť ustanovenia o zmluvnom predkupnom práve [...]“.

¹³³ NS, sp. zn. 22 Cdo 2408/2007 z 20. 10. 2008, *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 184 (pravý sl.).

¹³⁴ SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 396, pozn. 3.

¹³⁵ FIALA, Josef – KINDL, Milan. *Občanské právo hmotné*. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, 233–234. Autoři pokládají rozpor mezi „převodem“ a označením „předkupní“ ve vztahu k darování za nepřekonatelný, neboť prý „o žádnou koupí nejde“, takže „lze usoudit, že v případě bezúplatného převodu předkupní právo nemají“ (s. 234).

¹³⁶ Cit. v českém překladu, MAYR, Robert. *Soustava občanského práva III. Právo obligační*. Brno: Barvič & Novotný, 1928, s. 231.

¹³⁷ ELIÁŠ, Karel. Výklad § 140 odst. 1 ObčZ. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 547, 549 (levý sl. nahoře).

Uvedené připodobnění však neznamená, že by právní institut zároveň plně ztratil své distinktivní funkce, odlišné od běžného smluvního předkupního práva. Výkládání z pouhého názvu proto, domnívám se pevně, postrádá vůči předkupnímu právu v § 140 OZ 1964 rozumný smysl i dostatek právnědogmatické jemnosti. Podstatné je uvědomit si, že vůči institutu v § 140 OZ 1964 má úprava § 602 ff. OZ 1964 postavení služebné, mající umožňovat jeho realizaci, nikoli naopak: proto je namístě, jak již bylo vysloveno (Škárová, Eliáš, Švestka),¹³⁸ výklad per analogiam tak, aby funkce § 140 nebyla zamežována.

4.4 Pojem „převádí se“ mezi strukturou a funkcí institutu

Neklade však výklad § 140 OZ 1964, představovaný mainstreamovou doktrínou a naposledy Eliášovým článkem, nemírný důraz na pojem „převádí se“, jak kriticky upozorňuje Jiří Spáčil?¹³⁹ To je námitka vážná. Vycházet budeme předně z toho, že pojem *převádí se* (OZ 1964, beze změny novela 1991) a pojem *zcizuje se* (OZ 1951) jsou z hlediska svého právního významu synonymy.¹⁴⁰ Zákonodárce roku 1950 hovořil o zcizování a je nutno tázat se, co tím měl na mysli. Případá skutečně v úvahu, že mohl mínit pouze úplatná zcizení? S ohledem na konstrukci celého institutu v § 137 OZ 1951, máme dobrý důvod o tom pochybovat. Předně, zákonodárce stanovil v § 137 výjimku z předkupního práva spoluvlastníků ve prospěch osob blízkých. Jednalo se zároveň o úpravu původní, vědomě učiněnou, bez přímého zahraničního vzoru (švýcarská ani ruská právní úprava takovou výjimku nezná).¹⁴¹ Výjimka odkazuje na celý katalog osob blízkých v § 17 II OZ 1951. Tento katalog je na svou dobu pojat velmi moderně, vedle manžela, předků a potomků zahrnoval též například osoby v poměru družském (a některé další). Nuže: cílil-li by zákonodárce roku 1950 užitím pojmu „zcizuje-li se podíl“ vskutku ve skutečnosti vyjádřit (jak se Jiří Spáčil domnívá) „prodává-li se podíl“, proč by pak – v radikální odlišnosti od švýcarské a ruské právní úpravy – vytvářel výjimku osob blízkých? To nedává smysl. Právě osobám, vytčeným zákonodárcem do řečené výjimky, se většinou (nebo alespoň nepoměrně častěji) neprodává, nýbrž daruje. Chtěl-li by zákonodárce roku 1950 svým „zcizením“ mínit „prodej“, byla by uvedená výjimka, kterou vytvořil, zcela bez funkce. Spoluvlastníci by měli předkupní právo pouze „prodává-li se podíl“ a osoby blízké (budeme-li předpokládat, že jim se zpravidla daruje; cf. i důvodovou zprávu¹⁴²) by výjimku v § 137 nepotřebovaly, neboť spoluvlastník by jim mohl bezúplatně zcizovat zcela volně, předkupní právo ostatních spoluvlastníků by na tyto dispozice nedosahovalo.

¹³⁸ ŠKÁROVÁ, Marta in: ŠVESTKA, Jiří – SPÁČIL, Jiří – ŠKÁROVÁ, Marta – HULMÁK, Milan et al. *Občanský zákoník. Komentář. Díl 2.* Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1745; ELIÁŠ, Karel. Výklad § 140 odst. 1 ObčZ. *Právní rozhledy.* 2009, roč. 17, s. 547, 549 (levý sl. uprostřed); ŠVESTKA, Jiří. Předkupní právo v československém občanském zákoníku. *Právník.* 1957, roč. 96, s. 699, 701.

¹³⁹ SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy.* 2009, roč. 17, s. 396, 399 (levý sl. nahoře).

¹⁴⁰ Tak ELIÁŠ, Karel. Výklad § 140 odst. 1 ObčZ. *Právní rozhledy.* 2009, roč. 17, s. 547 (pravý sl. nahoře).

¹⁴¹ Okolnost zdůrazňují, protože ne každá recepce zahraniční úpravy bývá vždy ve všech detailech racionální. Zde se však v klíčovém detailu právě o recepci nejedná, takže možnost mechanického převzetí je vyloučena.

¹⁴² Tato zdůrazňuje mj. podílové spoluvlastnictví k rodinnému domku, NS I, 10. 6. 1948 – 28. 11. 1954, Tisk 509. Srov. rovněž přetisk v ČAPEK, Karel. *Občanský zákoník.* Praha: Právníkový ústav Ministerstva spravedlnosti, 1956, s. 154.

Jinak řečeno: domnívám se, že právě „československá cesta“ v rámci koncepce institutu zákonného předkupního práva spoluvlastníků (vytvoření zákonné „výjimky“ pro zcizení určitým blízkým osobám) nejlépe ukazuje, že právě zákonodárce roku 1950 (a potenciálně i roku 1991)¹⁴³ cílil podřídit zákonnému předkupnímu právu spoluvlastníků veškerá zcizení, úplatná i bezúplatná. Jak jsem dodatečně zjistil, formuloval tento funkční argument přede mnou stručně již Karel Eliáš roku 2009;¹⁴⁴ funkčnímu náhledu stojí ve zdejší literatuře blízko rovněž Petr Lavický.¹⁴⁵

4.5 Jednota předkupního práva?

Zajímavým argumentačním momentem rozhodnutí NS je zdůrazňování, že „[z]ákonnou definici předkupního práva obsahuje § 602 [I OZ 1964], ze kterého jasně vyplývá, že předkupní právo se uplatní, kdyby kupující chtěl věc prodat (nikoliv darovat)“.¹⁴⁶ Ovšem zákonné předkupní právo podle § 140 OZ žádnou „zákonnou definici“ nemá. V § 602 OZ 1964 je vymezení závazkového předkupního práva, přimykajícího se ke kupní smlouvě. Přitom na „předkupní právo“, které mají spoluvlastníci podle § 140 OZ 1964, lze „předkupní právo“ v § 602 ff. použít jen v hlavních rysech, respektive obdobně. Je třeba mít napaměti, že zákonné předkupní právo není pravzhládním přívěškem či výhonkem závazkového předkupního práva, ale přes zákonodárcovo řešení odkazem na závazkové předkupní právo je útvarem funkčně odlišným a do značné míry svébytným (byť třeba jen fragmentárně upraveným). Jak už bylo poukázáno, je základní podstatou zákonného předkupního práva retracts,¹⁴⁷ velmi pěkným a obrazivým českým pojmem právo ssutí neboli právo přednostní.¹⁴⁸ K této právně-genealogické okolnosti nutno přiměřeně přihlížet. Předkupní právo v § 140 a § 602 ff. OZ 1964 proto nemůže být vykládáno jako jeden celek, nýbrž mělo by být vykládáno jako dva funkcí odlišné instituty, navzájem do určité míry nezávislé.

4.6 Otázka systematická

S výše vymezeným problémem jednotného pojmání předkupního práva souvisí úzce i problém argumentace Nejvyššího soudu systematickou OZ 1964. Z hlediska systematického soud uvedl, že „[p]okud by zákonodárce předpokládal, že právo nabytí přednostně věc by se týkalo i jiných případů než kupní (případně směnné) smlouvy, pojmenoval by

¹⁴³ Uznávám, že ve vztahu k novele OZ z roku 1991 je jistě otázkou, do jaké míry šlo u zákonodárce (= autorů) o postup vědomý a do jaké míry pouze o „mechanický“ návrat ke starší právní úpravě, z určitých příčin pokládané za vhodnou.

¹⁴⁴ ELIÁŠ, Karel. Výklad § 140 odst. 1 ObčZ. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 547, 549 (levý sl. dole).

¹⁴⁵ LAVICKÝ, Petr in: SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 396, 401, pozn. 19 (uprostřed).

¹⁴⁶ NS, sp. zn. 22 Cdo 2408/2007 z 20. 10. 2008. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 184 (pravý sl.).

¹⁴⁷ KOS, Alfred. O právu předkupním. *Právní praxe*. 1942, s. 268, odkazuje na *ius protimiseos* řeckého a římského práva a na středověké právo retraktní; srov. i KOCHER, Gernot. Eintrittsrecht, gesetzliches Vorkaufsrecht, Einstandsrecht. In: Berthold Sutter (ed.). *Reformen des Rechts. Festschrift zur 200-Jahr-Feier der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Graz*. Graz: Leykam, 1979, s. 121–122; a ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 153, 155 (sub III.1), mj. o právu ssutí.

¹⁴⁸ Pojem práva přednostního užil u nás např. TELEČ, Ivo. Právo státu na přednostní koupi kulturních památek. *Bulletin advokacie*. 1993, roč. 58, č. 9, s. 14.

toto právo jinak a zařadil by jeho úpravu do hlavy první osmé části [OZ], upravující obecné instituty závazkového práva“.¹⁴⁹ Předpoklad tohoto druhu je však velmi nerealistický. Právo není uspořádáno ve všech případech přísně logicky či geometricky, nýbrž se v jeho usazení a sesazení projevuje řada nepravidelností vlivem různých okolností, často jen nahodilých – tradičních, recepčních, politických a jiných. V některých zemích se logický, dokonalý systém práva velmi realisticky a rozumně nepředstírá (např. Anglie, skandinávské státy, státy bývalé Jugoslávie ad.). Jinde naopak, vlivem pochybných snah zvláště starší německé nauky, se hraje hra na systém práva, vesměs méně nevinná, než by se mohlo prima facie zdát a vesměs sledující jiné cíle, než pro adresáty práva praktické a přehledné uspořádání (kompilování) normativní materie. Při vědomí výše zmíněného historického původu institutu předkupního práva podle § 140 OZ 1964, jak byl naznačen výše se zdá být citovaná představa, vyjádřená soudem, nemístná. Systematický výklad lze jistě užívat, má však své poměrně výrazné meze a užitečný je hlavně na mikroúrovni. Neměl být užíván ryze mechanicky, bez vědomí historických a vývojových souvislostí, které váží mnohdy více, než pouhé pozitivněprávní zařazení v systému právě platného zákona, mnohdy poměrně nahodilé nebo různými specifickými tradicemi a názory ovlivňované. Zvláště v našem právním řádu, který se ve XX. stol. vyznačoval dalekosáhlou nestabilitou a poměrně častými rekodifikacemi či velkými novelizacemi v oblasti občanského a rodinného práva, mnohdy (ne-li téměř vždy) prováděnými ve zcela nemístném a škodlivém spěchu (1950, 1964, 1991), motivovaném politickými okolnostmi či politikou objednávkou, nelze klást na uspořádání právních textů rozumně větší důraz. Také argument racionálního zákonodárce je argumentem přespříliš odvážným.¹⁵⁰

4.7 Otázka ceny

Jedním z hlavních argumentů rozhodnutí Nejvyššího soudu byla údajná nemožnost užití právní úpravy smluvního předkupního práva v § 602 ff. OZ 1964 na zákonné předkupní právo spoluvlastníků podle § 140 OZ 1964 ve vztahu k určení kupní ceny.¹⁵¹ „Cena nabídnutá někým jiným“, o níž hovořil § 606 OZ 1964, však není, domnívám se, ve vztahu k darování ničím jiným, než objektivní (obecnou) cenou daru. Nabídne-li kdo komu určitý dar, nabízí tím i majetkovou hodnotu objektivně vymežitelnou peněžní částkou, od daru neoddelitelnou. Přijímá-li kdo dar-spoluvlastnický podíl, přijímá tuto majetkovou hodnotu. Dochází, stejně jako při koupi, ke změně vlastnictví objektivně ocenitelného podílu. Chce-li kdo tuto majetkovou hodnotu na základě předkupního práva získat, musí zaplatit to, co by obdarovaný převodem objektivně býval získal. Není proto podstatné, jak uvádí Jiří Spáčil, že „[n]ezamýšlí-li povinný věc prodat, není tu ani „cena nabídnutá někým jiným“, a není tu ani jiný způsob, jak určit plnění [...]“.¹⁵² Podstatné je, že podíl má změnit vlastníka, že jeho vlastník zamýšlí věc (podíl) převést. Právě ochrana před převodem jinému je hlavním účelem zákonného předkupního práva. Peněžní

¹⁴⁹ NS, sp. zn. 22 Cdo 2408/2007 z 20. 10. 2008. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 184 (pravý sl.).

¹⁵⁰ SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy*. 2009, s. 396, 399, pozn. 3.

¹⁵¹ NS, sp. zn. 22 Cdo 2408/2007 z 20. 10. 2008. *Právní rozhledy*. 2009, s. 185 (levý sl.).

¹⁵² SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy*. 2009, s. 396, 397 (pravý sl.).

hodnota, již obdarovaný v onom podílu získá, je objektivně zjistitelná. Kupní cena pro spoluvlastníka, uplatnivšího předkupní právo podle § 140 OZ 1964, se rovná této peněžní hodnotě.

S jiným názorem na cenu přišli – již po předmětném rozhodnutí NS – Jiří Mikeš a Jiří Švestka. Podle nich cenu za darovaný spoluvlastnický podíl prý „nelze ani dobře určit [...] neboť tato cena je přísně individuální“. Podle autorů případná obecná cena není sto kvantifikovat imateriální aspekty daru.¹⁵³ To je však, domnívám se, bezpodstatné. Obecná cena podílu se přeci neměří hodnotou, již mu obdarovaný nebo dárce přisuzuje, ale podle objektivních kritérií.¹⁵⁴ Proto úvahy o imateriálních aspektech určitého majetku pro někoho nemají v předestřené situaci rozumný smysl. Záleží-li dárce vitálně na tom, aby přešel možnosti uplatnění předkupního práva spoluvlastníkem a dosáhl jistoty, že se spoluvlastnický podíl perspektivnímu obdarovanému dostane, nebrání mu nic učinit jej svým dědicem¹⁵⁵ a na dobu do své smrti mu zřídit právo užívací. Ani sama objektivizace ceny není ničím pochybným. Například již výše zmiňovaný švýcarský spolkový zákon o pozemkovém právu, upravující institut předkupního práva k zemědělskému závodu a zemědělskému pozemku pro určité vymezené osoby, stanovuje v čl. 44 BGBB cenu v případech uplatnění předkupního práva (svědčícího v tomto případě zákonem vymezeným osobám) k zemědělskému závodu jako cenu výnosu (Ertragswert) a k zemědělskému pozemku jako duplum jejich ceny výnosu. Nevykládám-li Spáčilovy závěry špatně, zdá se ostatně, že i on uznává možnost, že naopak při směně (spoluvlastnického podílu za něco jiného) by kupní cenu bylo možné „stanovit podle ceny věci, která má být za podíl smněna“ – autor však odmítá takový postup z příčiny, že by se tím znemožnilo „dosažení hospodářského cíle sledovaného spoluvlastníkem“.¹⁵⁶ S tím patrně nelze souhlasit, neboť účelem předkupního práva podle § 140 OZ 1964 byla primárně ochrana „zůstávajícího“ spoluvlastníka či spoluvlastníků před vstupem nevhodného extranea, nikoli ochrana hospodářského zájmu spoluvlastníka odcházejícího. Alternativní názor uveřejnil Petr Lavický, uvažující o možnosti dovodit cenu pomocí přímé aplikace čl. 11 IV LZPS jako cenu obvyklou v daném místě a čase.¹⁵⁷

4.8 Různé názory na společenskou vhodnost institutu

Otázka společenské vhodnosti institutu zákonného předkupního práva spoluvlastníků se stala v polemikách poměrně frekventovaným tématem, byť v dosti limitovaném tónovém spektru. Tak Karel Eliáš, hlavní autor současného OZ, avšak nikoli autor jeho partií o spoluvlastnictví, hodnotil ve svých textech – psaných v době delší zdravotní indispozice Michaely Zuklínové a takto nejen za sebe¹⁵⁸ – onen institut v návaznosti na

¹⁵³ MIKEŠ, Jiří – ŠVESTKA, Jiří. Znovu k zákonnému předkupnímu právu podílových spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2010, s. 292, 294 (pravý sl. uprostřed).

¹⁵⁴ Srov. tzv. cenu řádnou neboli obecnou, určenou objektivně dle času a místa, TILSCH, Emanuel. *Občanské právo*. Část všeobecná. 3. vyd. Emila Svobody. Praha: Nákladem Spolku čs. právníků Všeohr, 1925, s. 153.

¹⁵⁵ Respektive mu z hlediska dnešního práva rovněž podíl odkázat či o podílu uzavřít dědicovou smlouvu.

¹⁵⁶ SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 396, 398 (pravý sl. dole).

¹⁵⁷ LAVICKÝ, Petr in: SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 396, 401, pozn. 19 (uprostřed).

¹⁵⁸ Informace Karla Eliáše autorovi.

novější názory Švestkovy jako zdejšímu právu cizorodý¹⁵⁹ a snahy „právněpolitického“ směru půle 90. let o jeho vyloučení ve vztahu k bezúplatným převodům proto jako „chvályhodné“.¹⁶⁰ Uvedl, že institut „porušuje důležitou zásadu vlastnické autonomie, která je pro tržní hospodářství klíčová“. Dlužno poukázat, že některé právní řady jakoby naschvál tyto aprioristické představy nerespektují. Švýcarsko, vzorné hájemství zmíněného „tržního hospodářství“, tj. kapitalismu,¹⁶¹ má ve svém právu „nepochopitelně“ institut zákonného předkupního práva spoluvlastníků, ba jej dokonce Eugen Huber odůvodňoval hospodářskou užitečností (v rámci téhož kapitalismu).¹⁶² Eliáš rovněž uváděl, že pro institut „nelze nalézt civilistické odůvodnění“, přestože se takové odůvodnění podává v literatuře k obdobnému¹⁶³ institutu ZGB (viz už výše) a přestože švýcarská civilistika neměla s „nalezením civilistického odůvodnění“ onoho institutu po více než sto let (od roku 1912, respektive ani předtím ve starší kantonální úpravě) žádný podstatný problém. Rovněž úvaha o „cizosti“ či cizorodosti institutu domácímu právu (či „soukromému právu“) není přesvědčivá. Jakkoli je pravdou, že VZO institut neznal, on sám zase zaváděl úpravu v tomto punktu „cizí“ staršímu právu, na retrakty bohatému. Je třeba rovněž poukázat na skutečnost, že náš právní řád zná a znal celou řadu zvláštních zákonných předkupních práv – že shodou okolností v jiných zákonech, než právě v občanském zákoníku, a že zpravidla určitým způsobem funkčně omezených (např. na památkově chráněnou věc) není příliš podstatné: rozhodně nejde o institut neznámý a nepoužívaný, ale kontinuálně přítomný. Lze se i podívat, že autoři neoznačují dnes podobným způsobem za „cizí“ například delaci v dědickém právu, ač i ona byla zavedena tímž OZ 1951 proti dobové právní úpravě ležící pozůstalosti.¹⁶⁴ Konečně je možné vznést do debaty otázku po kriteriích údajně „cizosti“ či tradičnosti nebo naopak netradičnosti a zda jsou podobná tvrzení podložena nějakými zkoumánými, např. reprezentativním sociologickým průzkumem Ministerstva spravedlnosti o tom, jak lidé na určitý institut nahlízejí a zda si jej přejí zachovat či nikoli, popřípadě v jaké podobě apod.

Naposled Karel Eliáš podrobil § 140 OZ 1964 kritice ve svém druhém textu z roku 2009, kde s odkazem na souladný „právně politický“ názor Švestky a Jehličky¹⁶⁵ uvedl, že § 140 OZ 1964 (v novelizovaném znění z roku 1991) „jde nebyvalou měrou proti zásadě

¹⁵⁹ ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 153.

¹⁶⁰ Ibidem, s. 153 (levý sl., kurziva).

¹⁶¹ Pojem *tržní hospodářství* je kalk z němčiny (*Marktwirtschaft*). Pozoruhodné je, že ještě před stoletím tento pojem nikdo neznal, objevil se teprve po druhé světové válce; u nás vznikl překladem a rozšířil se prostřednictvím jazyka médií jako rýma teprve v 90. letech. Jde o podobně neužitečný, umělý novotvar, jako v jazyce práva nahrazení jednoslovného pojmu *exekuce* (nadto široce srozumitelného mezinárodního latinismu) novým víceslovným a zcela nepraktickým pojmem *výkon rozhodnutí* v 60. letech XX. stol.

¹⁶² Viz výše.

¹⁶³ Byť trochu jinak utvořenému, tj. na nemovitě věci a úplatná zcizení omezenému; na druhé straně nezná švýcarský model československé privilegované osoby, převody, jimž předkupnímu právu spoluvlastníků nepodléhají. Přesto se domnívám, že jsou oba instituty svou funkcí zhruba srovnatelné.

¹⁶⁴ Ani s jinými dosavadní „právní úpravě cizorodými“ instituty neměli autoři návrhu zákoníku zjevně problém, srov. např. institut svěřenského fondu. Samotná argumentace, že je něco „právní úpravě cizorodé“ je však nesmyslná. Právní úprava je pouhou normativní materií. Cizorodý, respektive nezvyklý může být určitý institut nanejvýš společnosti, která se právní úpravou řídí, respektive by se určitou uvažovanou právní úpravou potencionálně řídila. Ani to však neznamená nutně nevhodnost institutu. Přeje-li si společnost zajistit prostřednictvím institutu určitý právní cíl nebo účel, na němž se shoduje, sotva bude pocítovat nezvyklost nového institutu jako negativní.

¹⁶⁵ JEHLIČKA, Oldřich – ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*. 1994, roč. 2, s. 160, 161.

vlastnické autonomie a má kořeny v kolektivistické právní politice 50. let“.¹⁶⁶ Uvedený názor se setkal s kritikou Jiřího Spáčila. Ten bere institut zákonného předkupního práva spoluvlastníků do jisté míry v ochranu a domnívá se, že „zakotvení tohoto práva svůj smysl [má]“.¹⁶⁷ Na druhé straně i Spáčil podlehl (nemístně) představě, že „jde o institut vlastní spíše bývalému ‚socialistickému právu‘“.¹⁶⁸ Přesto i z takového umělého úhlu pohledu dospívá ke smířlivému názoru, že institut je „do jisté míry funkční i v podmínkách tržního hospodářství“.¹⁶⁹ Podle autora „[n]elze [...] popřít oprávněný zájem spoluvlastníků na tom, aby mohli ovlivnit, kdo s nimi do právního vztahu vstoupí,¹⁷⁰ a také na tom, aby jejich počet byl co nejnižší, neboť opak komplikuje nakládání se společnou věcí [...]“.¹⁷¹

Pozoruhodný je i náhled Jiřího Švestky a Jiřího Mikeše z roku 2010: autoři kreslí představa spoluvlastníků jako „kolektivu“.¹⁷² Přestože úprava v letech 1964–1991 měla skutečně silně kolektivistické rysy, není zřejmé, proč autoři vymezují jako účel „ochranu kolektivu spoluvlastníků“ i ve vztahu k právní úpravě let 1950–1964 a po roce 1991. Tento výklad lze pokládat za zavádějící, neboť konstrukce uvedených dvou navazujících úprav vychází z běžného modelu zákonného předkupního práva (byť s určitými československými modifikacemi), jehož prostřednictvím může jednotlivý spoluvlastník chránit své *individuální spoluvlastnické zájmy* (tak již Huberovy vysvětlivky ke švýcarskému ZGB, citované výše) a získat tak vyšší míru právní jistoty. Na pozadí je přesvědčení autorů, že institut je prý „určitým anachronickým přežitkem“,¹⁷³ údajně obtížně slučitelným s „novými společenskoprávními souvislostmi“,¹⁷⁴ či „nově probíhajícími politickými a ekonomickými změnami“, aniž by se však autoři namáhali osvětlit v čem vlastně (in concreto). Zvláště zajímavá by byla taková argumentace ve vztahu k zahraničním právním úpravám.

4.9 Ústavním pořádkem chráněné vlastnické právo

Nikoli v samotném rozhodnutí Nejvyššího soudu, ale v následné časopisecké debatě se uplatnily i odkazy na ústavní pořádek, jmenovitě na LZPS. Tak Karel Eliáš vyslovil nepřilíh konkrétně formulované pochybnosti o souladu § 140 OZ 1964 s LZPS.¹⁷⁵ Není však příliš jasné, v čem by institut mohl být s LZPS v rozporu. Pokud zákonodárci institut nekonvenoval, již téměř 25 let jej mohl zrušit nebo upravit¹⁷⁶ (což sice nakonec prostřed-

¹⁶⁶ ELIÁŠ, Karel. Výklad § 140 odst. 1 ObčZ. *Právní rozhledy* 2009, roč. 17, s. 547, 552 (levý sl. uprostřed).

¹⁶⁷ SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 396, 399, pozn. 12.

¹⁶⁸ *Ibidem*, s. 396, 399 (v půli).

¹⁶⁹ *Ibidem*, s. 396, 399, pozn. 12.

¹⁷⁰ Dlužno poznamenat, že tato formulace je nepřesná: uvedené pochopitelně ovlivnit snadno mohou; jde jim však o vliv na to, kdo jim posléze vstoupí do již existujícího spoluvlastnictví.

¹⁷¹ SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 396, 399, pozn. 12.

¹⁷² MIKEŠ, Jiří – ŠVESTKA, Jiří. Znovu k zákonnému předkupnímu právu podílových spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2010, roč. 18, s. 292, 293 (sub III^o).

¹⁷³ *Ibidem*, s. 294 (levý sl. nahoře).

¹⁷⁴ *Ibidem*, s. 293.

¹⁷⁵ ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 153.

¹⁷⁶ Popřípadě upravit příslušné místo LZPS.

nictvím zdejšího návrhu OZ – avšak z odlišné příčiny, založené jednoduše na jiné právně-politické představě – učinil). Obdobné vlastnické oprávnění se rozhodl vytvořit a garantovat ve své ústavě například rovněž švýcarský zákonodárce (nejnověji v čl. 26 I Spolkové ústavy Švýcarského spříšeženstva z 18.04.1999), aniž by však byla existence spoluvlastnického předkupního práva v ZGB a dalších předkupních práv v jiných zákonech nahlížena jako s touto ústavní normou rozporná. Touto otázkou se zabíral i Jiří Spáčil, přičemž odkázal na svůj starší názor o nutnosti výkladu LZPS ve vztahu ke konkrétní společenské situaci v té které době.¹⁷⁷ Petr Lavický formuloval oproti Eliášovu pojetí názor, že ochrana vlastnictví v LZPS nutně zahrnuje i ochranu výkonu spoluvlastnického práva, jejíž reálná možnost (a kvalita) výkonu pochopitelně silně závisí na tom, jaké osoby budou spoluvlastníky.¹⁷⁸ To je náhled rozumný. Z tohoto Lavickým nastíněného hlediska se jeví zákonné předkupní právo spoluvlastníků právě významným prostředkem ochrany, který směřuje k naplňování vlastnického (spoluvlastnického) oprávnění, vytvořeného zákonodárcem v LZPS.

5. ZÁKONNÉ PŘEDKUPNÍ PRÁVO SPOLUVLASTNÍKŮ VE DVEŘÍCH NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

5.1 Úplné vyloučení zákonného předkupního práva spoluvlastníků

Nemnoho institutů prodělalo ve vztahu k novému OZ tak komplikovanou cestu jako tento. V předcházející rekodifikační koncepci jiného autora se naopak se zákonným předkupním právem spoluvlastníků plně počítalo.¹⁷⁹ Tako koncepce však nebyla dále rozvíjena. Na samém počátku legislativních prací to vypadalo právě opačně. V návrhu věcného záměru vytvořila koncepci spoluvlastnictví Michaela Zuklínová a idea likvidace spoluvlastnického předkupního práva byla jejím vnosem. V pracovní komisi Legislativní rady vlády, která návrh věcného záměru nejprve projednávala, vzbudila snaha o likvidaci spoluvlastnického předkupního práva velké diskuse. Z jakési příčiny však tato pracovní komise nepřijala ve věci negativní stanovisko a při dalším projednávání ve vlastní Legislativní radě vlády pak už zůstala tato záležitost bez povšimnutí.¹⁸⁰ Radikální změna se tak poměrně hladce dostala do věcného záměru a stala se pro zpracování závaznou. Institut byl – zjevně vlivem názorů „právně politické“ skupiny autorů – z věcného záměru zákoníku vyloučen s tvrzením, že „[z]ákoník nebude nadále upravovat předkupní právo spoluvlastníků, neboť jde o prvek, jenž je spoluvlastnictví zásadně cizí. (Tradiční právní řády kontinentální Evropy tento institut neznají).“¹⁸¹ Toto zdůvodnění nahlížím

¹⁷⁷ SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 396, 399, pozn. 12.

¹⁷⁸ LAVICKÝ, Petr in: SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 396, 399, pozn. 12 (uprostřed). Opačně však SPÁČIL, Jiří, ibidem, s. 400 (levý sl. dole).

¹⁷⁹ Tak koncepční materiál publikovaný v *Právní praxe*. 1999, roč. 47 [7], č. 5–6, hlava XIII, bod 53, na nějž v literatuře již dříve poukázal KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 222.

¹⁸⁰ Sdělení Karla Eliáše autorovi.

¹⁸¹ Č. 5.1.3 Věcného záměru, přetištěno v ELIÁŠ, Karel – ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. Praha: Linde, 2001, s. 190 nn.

jako pochybné, neboť mnohé právní řády „kontinentální Evropy“¹⁸² naopak zákonné předkupní právo spoluvlastníků dobře znají a užívají.¹⁸³ Druhou závažnou výtkou je argument „tradičnosti“. Toto adjektivum bylo v diskursu nad návrhem OZ a posléze OZ užíváno způsobem, který jistě jednou někdo podrobí pečlivému zkoumání. Není zřejmé, v čem jsou německé, rakouské či francouzské právo „tradičtější“ než například právo španělské, švýcarské, české, maďarské, ruské, právní řády skandinávských států či států bývalé Jugoslávie?¹⁸⁴ V tradičnosti či starobylosti by zákonná předkupní práva a jejich přímý předek, právo ssutí, jistě mohly snadno triumfovat. Jenže argument „tradičnosti“ je lichý a zcela iracionální.¹⁸⁵ Nahlížím jako podivuhodné, že ve své době podobná „argumentace“ nikomu nevadila a nedošla kritiky.¹⁸⁶ Návrh věcného záměru byl přesto v tomto bodě schválen „[...] s doporučením, aby se uvážilo, zda nebude namístež zařídit ochranu spoluvlastníků jiným způsobem [...]“.¹⁸⁷

Paradoxně velmi zajímavým zůstalo to, o čem se v publikovaných textech nejnápadněji mlčelo. Přestože někteří autoři institut kritizovali, patrně žádný z nich nenavrhol jeho změny, například omezení pouze na věci nemovité (jak to většina zemí činí), popřípadě omezení jen na vybrané věci movité vedle věcí nemovitých, apod. Přitom na neliterární rovině, jak se zdá, další výměna názorů pokračovala. Jak sdělil autorovi tohoto textu Karel Eliáš, sám dával komisi k úvaze, zda nezvolit naopak řešení spoluvlastnického předkupního práva zúženého nově na nemovitosti, přičemž odkazoval na vzor švýcarského ZGB; byl však přehlasován. V rámci rekodifikační komise byla otázka zrušení nebo zachování institutu spoluvlastnického předkupního práva několikrát tematizována, aniž by však bylo dosaženo změny. Také rozsah výjimek (privilegované osoby), jímž se česká (a slovenská) právní úprava výrazně liší od pojetí institutu v jiných právních řádech, nebyl v podstatě vůbec tematizován. V literárních diskusích se střetává náhled plédující

¹⁸² Není jasné, z jaké příčiny je užit právě pojem „kontinentální“ Evropy; není důvod pokládat tradici *common law* za nějak méněcennou, nehledě k tomu, že vymezením „kontinentálního“ se zasahuje nejen právní řád anglický, ale i skotský, který má odlišný základ. Dělení tohoto druhu (kontinentální/nekontinentální) pokládám za překonané a zavádějící.

¹⁸³ Srov. i krátký přehled některých těchto právních řádů podaný v tomto článku níže.

¹⁸⁴ Nehledě k tomu, že význam a legitimita práva jsou určovány výhradně současností (demokratickým konsensem, který za nimi stojí), nikoli minulostí a antikvářskými úvahami, kdy byl ten který zákon vydán.

¹⁸⁵ Recenzent tohoto textu podotkl, že by snad bylo spíše možné hovořit o „právních řádech, s nimiž bývá často srovnáváno“. To je snad náhled realistický, avšak nedává odpověď na otázku, proč a z jakého oprávnění je při určitých zákonodárných pracích například německý a francouzský právní řád v prostředí jiného státu užíván jako hlavní objekt srovnávání pro vlastní právní úpravu. Takové rozhodnutí může být v řadě ohledů skrytým rozhodnutím politickým, učiněným však zastřeně a nelegitimně. Buď by mělo být komparováno alespoň se všemi evropskými (míněno nikoli ve smyslu evropsko-unijními) právními řády (což lze v rámci rekodifikačního procesu, organizovaného ministerstvem, provést zadáním srovnávacích monografických studií (pro veřejnou kontrolu samozřejmě publikovaných) k těm jednotlivým místům domácího občanského práva, u nichž zákonodárce zvažuje podstatnější změnu) a zvolené řešení by pak nesmělo postrádat v důvodové zprávě podrobnou a věcnou argumentaci, proč bylo užito; anebo by měl zákonodárce přijetím zvláštního „zákona o přípravných pracích“ jednoduše rozhodnout, že směrodatným vzorem bude pro konkrétní legislativní práce pouze ten či onen zahraniční zákoník (či skupina několika vybraných zákoníků) a že k právu jiných zemí nebude přihlíženo.

¹⁸⁶ Kupodivu i Michal Králík přechází tato tvrzení bez ostrého ohrazení, srov. KRÁLÍK, Michal. Podílové spoluvlastnictví v návrhu českého občanského zákoníku. *Justičná revue*. 2008, roč. 60, č. 11, s. 1611, 1612–13, na s. 1618 přes skromný poukaz na litevský občanský zákoník po určitém váhání se staví za Eliášova tvrzení a přizvukuje, že „pojetí je v souladu se zahraničními právními úpravami“ (ibidem).

¹⁸⁷ N3: DZ k § 1054.

za likvidaci institutu a náhled hovořící pro jeho zachování, ne však náhledy, zastávající se jeho úprav.

Prvý návrh (dále jen: N1)¹⁸⁸ OZ přinesl ve svých § 981–982 zajímavou podívanou. N1 zůstal věren věcnému záměru a všeobecné zákonné předkupní právo spoluvlastníků neupravil (pouze výslovně upozornil na možnost sjednání smluvního předkupního práva, což by však pochopitelně bylo možné i bez takového upozornění). N1 naopak velmi překvapivě převzal na místo předkupního práva v omezené podobě souhlasový model OZ 1964, jak jej znala právní úprava v letech 1964–1991, odstraněný novelou posledně uvedeného roku. Stanovilo se, že spoluvlastník, neurčuje-li jinak dohoda spoluvlastníků, při spoluvlastnictví založeném závětí nebo jinou skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit nesmí zcizit svůj podíl po dobu šesti měsíců od vzniku spoluvlastnictví bez souhlasu ostatních spoluvlastníků, ledaže jej převede jinému spoluvlastníkovi nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v linii přímé (N1: § 982 ve spojení s § 981 I). Důvodová zpráva pojímá zákaz zcizení jako krátkodobé dílčí moratorium na ochranu spoluvlastníků v určitých situacích.¹⁸⁹ Druhý návrh OZ z roku 2007 na této úpravě nic nezměnil.¹⁹⁰

5.2 Návrat v ustanovení o zemědělském závodě

Třetí návrh z roku 2009 (N3), upravující námi zkoumanou problematiku v § 1055–56, zjevuje menší změny. Základem je nadále pojetí N1: § 982 (šestiměsíční zákaz zcizení; bez předkupního práva), doplněné však nově – pravděpodobně v ústupku kritice – zvláštním ustanovením N3: § 1056, týkajícím se spoluvlastnictví k zemědělskému závodu. Zde návrh OZ zavedl zákonné předkupní právo spoluvlastníků v případech vzniku „spoluvlastnictví k zemědělskému závodu pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit“, s výjimkou případů, kdy spoluvlastník převádí podíl „osobě, která by byla jeho dědicem podle ustanovení o zákonné posloupnosti dědiců, nebo jinému spoluvlastníku“ (N3:

¹⁸⁸ OZ má z hlediska své geneze tolik vrstev, že by, s nadsázkou řečeno, nezahabnil ani Hisarlık. Je tedy třeba dosáhnout konsensu na přesných a praktických označeních (zmínky typu „§ 997 jedné ze starších verzí“ – za mnohé jiné autory např. KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 221) nejsou příliš praktické, neboť málokdo má chuť trávit čas prohledáváním všech verzí). Pokusím se jít činným příkladem a označovat jednotlivé návrhové verze číslicemi (N1–N8) a citovat je jednotným způsobem (např. N6: § 122 či N6: DZ k § 122). V této konvenci je posloupnost taková: N1 (2005), N2 (2007), N3 (duben 2009, PSP, tisk č. 835, vydán též péčí nakladatele Čenka), N4 (leden 2011, verze pro připomínkové řízení), N5 (duben 2011, po připomínkách), N6 (ve znění změn Legislativní rady), N7 (vládní návrh z května 2011), N8 (návrh schválený sněmovnou v listopadu 2011). Všechny uvedené návrhy byly postupně zpřístupněny ve formátu PDF na stránkách Ministerstva spravedlnosti. – Budíž pro užitek budoucích legislativních projektů na okraj dodáno, že důvtipnější by bylo bývalo po celý kodifikační proces užívat pouze číslování prvního návrhu (N1), případně nově vkládané oddíly či rozdělované §§ jednoduše označovat literami (např. § 127b, 127m atd.) a podruhé přečíslovat až vládní osnovu. Takové opatření by výrazně usnadnilo komunikaci nad návrhem (srov. jen např. čísla §§ uváděná v příspěvcích ve sbornících z rekodifikačních fór pražské právnické fakulty) a umožnilo by i lépe sledovat kontinuitu prací než zde zvolená cesta opakovaného nesmyslného přečíslovávání.

¹⁸⁹ „[...] navrhuje se stanovit na ochranu spoluvlastníků výslovný zákaz zcizení podílu (mimo okruh spoluvlastníků a osob spoluvlastníku nejbližších) na dobu dostatečně dlouhou ke zvážení nové situace a zajištění spoluvlastnického společenství dohodou, tedy způsobem pro soukromé právo adekvátním.“ N1: DZ k § 982.

¹⁹⁰ N2: § 997–998.

§ 1056 II). Tato textace již zůstala i v dalších verzích pevná a současný OZ ji má pod § 1125. Karel Eliáš, do důvodové zprávy N3 nově výrazně použil argumenty svého v téže době publikovaného článku,¹⁹¹ odkazoval na podobné zvláštní úpravy ve vztahu k zemědělskému majetku ve Francii, Rakousku, Polsku, Švýcarsku a Lucembursku. Zajímavý *vnitřní rozpor* důvodové zprávy tkví na argumentaci „úvahou [o] podstatě a smyslu vlastnického práva“ s odkazem na LZPS¹⁹² jedné straně (ve vztahu k odmítnutému všeobecnému zákonnému předkupnímu právu spoluvlastníků) a v argumentaci „zdejší tradicí“ a „zohledněním zahraničních inspirací“ ve prospěch trvalého zákonného předkupního práva spoluvlastníků zemědělských závodů.¹⁹³ Rovněž rozporná byla argumentace DZ ve prospěch zákazu zcizení (tj. modelu bez předkupního práva) v N3: § 1055. Ve vztahu k němu totiž DZ odkazovala na právní úpravy Francie (čl. 815-14 CC), Lucemburska, Německa (§ 2034 BGB) a Itálie (čl. 732 Cod. civ.), zřizující však zákonné předkupní právo spoludědiců ve vztahu k dědickému podílu, zatímco český N3: § 1055 žádné zákonné předkupní právo neznal.¹⁹⁴

Pozoruhodné je i v celkovém kontextu zdejšího myšlení o zákonném předkupním právu spoluvlastníků odůvodnění DZ pro toto právo ve vztahu k zemědělským závodům, svými argumenty však nijak k vlastní podstatě zemědělského hospodaření nevztažen¹⁹⁵ a sledující argumenty, které ve prospěch všeobecného zákonného předkupního práva formuloval domácí zákonodárce roku 1950, stejně jako na mnoha místech porůznu nauka zahraniční: „Protože ratio legis sleduje účel zachovat vlastnické právo k zemědělskému závodu dosavadním spoluvlastníkům nebo alespoň některému z nich a omezit nebezpečí nežádoucích sporů a rozbrojů, které nekontrolovaná záměna spoluvlastníka může přinést, navrhuje se zákonné předkupní právo i v případě spoluvlastnictví zemědělského závodu [...] založit pro úplatné i pro bezúplatné zcizení spoluvlastnického podílu. Návrh se vědomě odklání např. od švýcarské, francouzské nebo lucemburské úpravy, které zákonné předkupní právo výslovně spojují jen se zcizením za úplatu. Bere se totiž v úvahu předpoklad, že jinak by předstíranými bezúplatnými převody mohl být účel navrhované úpravy mařen.“ Ve vztahu k nebezpečí obcházení zákona se tak opět vrátili na scénu argumenty, formulované již roku 1957 Jiřím Švestkou.¹⁹⁶

Výsledkem tedy bylo, že textace návrhu v této fázi zahrnovala – poněkud bizarně – vedle sebe jak model omezení zcizení souhlasem spoluvlastníků (N3: § 1055), tedy původní model let 1964–1991, tak zároveň speciální ustanovení o zákonném předkupním právu (N3: § 1056), tedy model let 1951–1964 a od roku 1991 dále. Stejně pojetí zachovaly i návrh čtvrtý,¹⁹⁷ pátý,¹⁹⁸ ba i návrh sedmý, vládní.¹⁹⁹

¹⁹¹ ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 153 nn.

¹⁹² N3: DZ k § 1055.

¹⁹³ N3: DZ k § 1056.

¹⁹⁴ N3: DZ k § 1055. Ustanovení vycházelo z domácího československého modelu „základu zcizení“ z roku 1964.

¹⁹⁵ Kdyby se vynechalo sousloví „zemědělský závod“, text by byl použitelný jako formulace důvodů pro zákonné předkupní právo spoluvlastníků obecně. Žádné argumenty, proč by mělo zákonné předkupní právo být konstruováno právě (a jen) ve vztahu k zemědělským závodům DZ, domnívám se, nepodává.

¹⁹⁶ ŠVESTKA, Jiří. Předkupní právo v československém občanském zákoníku. *Právník*. 1957, roč. 96, s. 699, 711.

¹⁹⁷ N4: § 1062–1063.

¹⁹⁸ N5: § 1096–1097.

¹⁹⁹ N7: § 1116–1117.

5.3 Návrat časově omezeného obecného zákonného předkupního práva spoluvlastníků

Teprve během procesu projednávání návrhu OZ v parlamentě došlo ještě ke změně někdejšího § 1116 vládního návrhu (N7). Tato změna odstranila dočasné omezení zcizení souhlasem spoluvlastníků v modelu let 1964–1991 a nahradila je naopak modelem předkupního práva spoluvlastníků, který prve uvedený model vystřídal roku 1991 a byl v době projednávání návrhu platným právem. Motivy této změny mi nejsou známy. Podstatné ovšem bylo, že stejně jako vládní návrh zachovala tato změna pouhou dočasnou předkupního práva, dokonce i v témže rozsahu šesti měsíců. Neméně podstatné bylo, že změna zachovala i N7 předpokládanou koncepci, tj. omezení pouze na případy, kdy spoluvlastnictví bylo založeno posledním pořízením nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit. Jakkoli se jednalo o změnu ochrany spoluvlastníků oproti N7 poněkud posilující, nepatrná doba šesti měsíců tuto ochranu podstatným způsobem vyprazdňuje. Pozitivně lze rozhodně hodnotit odstranění nesmyslné kombinace omezení zcizení v N7: § 1116 a předkupního práva v N7: § 1117 a sjednocení ustanovení § 1124–1125 na společném základě zákonného předkupního práva, po roce 1991 opět obnoveného a v zemi navyklého. Rozpor mezi časovou omezeností koncepce předkupního práva v současném § 1124 a časovou neomezeností téhož práva v § 1125, nikde uspokojivě nevysvětlený a neodůvodněný, zůstal vážnou vnitřní vadou právní úpravy. Neodůvodněný však nemusí znamenat nevysvětlitelný: lze proto souhlasit s duchaplnou poznámkou, že „zákony nevznikají často z důvodů, ale z přesvědčení (nezávisle na nějakých argumentech)“.²⁰⁰

5.4 Několik poznámek o diskusi nad úpravou v novém OZ a jeho návrzích

Samotné právní řešení zákonného předkupního práva spoluvlastníků v návrzích nového OZ bylo v rámci literárního právního diskursu tematizováno, domnívám se, poměrně málo,²⁰¹ odhlédneme-li od polemické reakce Mikeše a Švestky,²⁰² Králíkovy monografie o podílovém spoluvlastnictví²⁰³ (naopak knížka Markéty Surgové bohužel návrh OZ nereflexuje²⁰⁴), zmínek v textech Michaely Zuklínové a článku Králíkova o podílovém spoluvlastnictví.²⁰⁵ V polemikách nad otázkou bezplatného převodu podílu docházivalo

²⁰⁰ Poznámka anonymního recenzenta této práce, s níž lze, coby s deskripcí reality, jistě souhlasit. Jinou otázkou však zůstává, zda a případně jakými opatřeními by bylo lze alespoň částečnou racionalizaci vynutit (např. minimální povinné požadavky na obsah důvodových zpráv, určitou dlouhodobou a pozvolnou kultivaci legislativního, respektive širěji i veřejného diskursu a jeho pravidel apod.).

²⁰¹ Podobný dojem vyjádřil roku 2008 ve vztahu k problematice podílového spoluvlastnictví jako celku opakovaně KRÁLÍK, Michal. Právní úprava podílového spoluvlastnictví I. *Právní fórum*. 2008, roč. 5, s. 93 (kriticky poukazuje na malou pozornost problematice v rámci diskusních fór pražské fakulty); dále i KRÁLÍK, Michal. Podílové spoluvlastnictví v návrhu českého občanského zákoníku. *Justičná revue*. 2008, roč. 60, č. 11, s. 1611.

²⁰² MIKEŠ, Jiří – ŠVESTKA, Jiří. Znovu k zákonnému předkupnímu právu podílových spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2010, s. 292, 295.

²⁰³ KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2008; 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2011.

²⁰⁴ SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Praha: Linde, 2008. Na rozdíl od knihy Svobodovy (SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Praha: C. H. Beck, 2005) se však Surgová zákonným předkupním právem vedle předkupního práva smluvního zabývá.

k tematizaci návrhu OZ jen okrajově a letmo, zpravidla pouhou notifikací obsahu.²⁰⁶ Pokud existovaly reakce, jednalo se jen o povšechné, blíže neargumentované zmínky (např. Králík poznamenal, že zákonné předkupní právo spoluvlastníků, které návrh OZ opouští, bylo v našem právním prostředí „do jisté míry akceptovaným institutem, který však v praxi působil v řadě ohledů obtíže [...]“.²⁰⁷ Jinde též autor ukazuje, že se v zásadě nechal přesvědčit o tom, že uvedené právo je věcí nemoderní, přežilou.²⁰⁸

Zvláštním radikálnictvím upoutá stanovisko Jiřího Mikeše a Jiřího Švestky: poté, co autoři posavadní úpravu onálepkují jako kolektivistickou a neodpovídající „novým společenskoprávním souvislostem“, ostrou formulací sdělují, že „každá nově připravovaná občanskoprávní úprava, ať již bude jakákoliv, by neměla jako prvek cizorodý podstatě moderního občanského práva [sic] převzít zákonné předkupní právo spoluvlastníků věcné povahy“.²⁰⁹ Bližší argumenty, v čem konkrétně je institut „podstatě moderního práva“ nepřijatelný, ovšem jejich text neuvádí. Zajímavá je rovněž kritická zmínka Michaely Zuklínové z roku 2012, vztahující se již k novému OZ, o „nedostatečnosti zdejšího ustanovení“, kterou i nový OZ zachoval a kvůli které je třeba (nadále) užít právní úpravu smluvního předkupního.²¹⁰ Kupodivu se v literárním diskursu se vůbec nevyskytly požadavky omezit zákonné předkupní právo spoluvlastníků pouze na nemovitosti (jako je tomu např. ve švýcarském ZGB), u nichž má toto právo patrně největší uplatnění (jakkoli ani použití ve vztahu k mobilím není teoreticky zcela bez významu – automobily, obrazy, knihovna nebo dílna (soubor speciálního nářadí) jako věc hromadná, zvířata, apod. To vše se mohlo stát objektem jistě zajímavé a obohacující diskuse.

Některá publikovaná prohlášení o institutu nahlížím (doufám, aniž bych křivdil) jako manipulativní. Tak se píše (poněkud ve stylu Entweder-Oder) o možnosti zákonodárce převzít buď „zásadu volné dispozice spoluvlastnickými podíly“ anebo spoluvlastníky omezit“.²¹¹ Přitom paušalizující užívání adjektivních nálepek (typu „socialistické“ před-

²⁰⁵ KRÁLÍK, Michal. Právní úprava podílového spoluvlastnictví I–II. *Právní fórum*. 2008, roč. 5, s. 93–103, 193–201; avšak i zde je předkupnímu právu věnována nezasloužené malá pozornost.

²⁰⁶ Srov. např. JEŽEK, Mojmir. Bezúplatný převod (darování) a předkupní právo dle § 140 ObčZ. *Právní rozhledy*. 2003, roč. 11, s. 112, 119.

²⁰⁷ KRÁLÍK, Michal. Právní úprava podílového spoluvlastnictví I. *Právní fórum*. 2008, roč. 5, s. 93, 103. Zároveň autor tvrdí, že se k němu odborná literatura „negativním (případně nejednotným) způsobem vymezovala“. To je však upřílišněné tvrzení, neboť hledíme-li na negativní vymezování se v podobě sporu o bezúplatné převody, skupina „právně politického“ výkladu byla tvořena několika málo autory. Shodně např. JEŽEK, Mojmir. Bezúplatný převod (darování) a předkupní právo dle § 140 ObčZ. *Právní rozhledy*. 2003, roč. 11, s. 112, 113 („doposud převažující názor“). Ostré odmítnutí, motivované „právně politickými“ důvody, lze najít jen u Švestky a Jehličky v článku roku 1994 a u Eliáše v článku z roku 2009.

²⁰⁸ „Byť se v evropském kontextu ještě objevují země, které tuto úpravu mají zachovánu [...]“, KRÁLÍK, Michal. Vývojové trendy v judikatuře k institutu podílového spoluvlastnictví v občanském zákoníku. *Jurisprudence*. 2008, roč. 17, s. 26, 29 (sub d).

²⁰⁹ MIKEŠ, Jiří – ŠVESTKA, Jiří. Znovu k zákonnému předkupnímu právu podílových spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2010, roč. 18, s. 292, 295.

²¹⁰ ZUKLÍNOVÁ, Michaela – PSUTKA, Jindřich. *Spoluvlastnictví a společné jmění manželů. § 136–151 OZ*. Praha: Linde, 2012, s. 39.

²¹¹ ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 153, 157 (4°, dole). V kreslení podobných černobílých obrázků autor bohužel sáhl ve vztahu k návrhu OZ i jinde, srov. např. jen parolu „Nevydá-li se kodex přírozenoprávním směrem, půjde pozitivistickým“, ELIÁŠ, Karel. Teoretické otázky reformy soukromého práva (a její praktické problémy). In: Karel Eliáš (ed.). *Soukromé právo v pohybu*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2005, s. 54, 66.

kupní právo spoluvlastníků) či jiných slovních náznaků údajné přežilosti spoluvlastnického předkupního práva,²¹² shledatelné u Švestky, Zuklínové i Eliáše,²¹³ a zdá se sloužit jako slovní strašák (diskreditace) pro ty, kteří by se snad odvážili mít na zachování či úpravy institutu předkupního práva spoluvlastníků jiný názor; možnost úpravy institutu, například omezením na nemovité věci, pak zůstává vytěsněna. Skutečně padla na lidstvo věčná pravda o vlastnictví, spoluvlastnických podílech a retraktních právech zrovna kdesi na přelomu XVIII. a XIX. stol. a navěky zůstane nepohnuta? I kdyby tomu tak bylo (o čemž záhodno silně pochybovat), zajisté by nebylo zapotřebí bojovat proti zákonému předkupnímu právu zjednodušujícími nálepkami.

Ve vztahu k diskursu nad návrhem nové právní úpravy zaujme i určitá široce přítomná a obtížně pochopitelná orientace zdejší nauky na německý právní řád a německou literaturu. Tak například jeden z autorů ukliďuje své pochybnosti nad zrušením zákonného předkupního práva spoluvlastníků v návrhu OZ poukazem na skutečnost, že ani „německá odborná literatura“ takové předkupní právo nezná.²¹⁴ Není divu, že pak dospívá k povšechnému závěru, že pojetí návrhu OZ „je v souladu se zahraničními právními úpravami a jejich výkladem“.²¹⁵ Podobných příkladů by se našlo více: orientace na civilistiku německou a rakouskou, obávám se, postupem času nadále ještě spíše sílí než aby mizela.²¹⁶

Pro zhodnocení nového tvaru institutu zákonného předkupního práva spoluvlastníků v novém OZ lze, domnívám se, bohužel souhlasit s obecněji zacíleným názorem Jiřího Handlara, že „[...] změny, které [OZ] přináší, nejsou v řadě případů odůvodněny konkrétními nedostatky platné úpravy, stejně tak nejsou změny prováděny pouze v nezbytném rozsahu. Návrh se nevydal cestou diskontinuity odůvodněné věcnými nedostatky platné úpravy, ale zavádí novou úpravu i tam, kde platná úprava žádné vady nevykazuje“.²¹⁷

²¹² Je sotva namístě pro institut existující ve Švýcarsku, Španělsku a v řadě dalších zemí (včetně ve zdejší rekonstrukci tak populárního Québecu, jak poukázal již KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 398).

²¹³ Jak poukázal již KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 398.

²¹⁴ KRÁLÍK, Michal. Podílové spoluvlastnictví v návrhu českého občanského zákoníku. *Justičná revue*. 2008, roč. 60, č. 11, s. 1611, 1618 (in concreto se odkazuje na *Münchener Kommentar zum BGB*). Totéž KRÁLÍK, Michal. Právní úprava podílového spoluvlastnictví I–II. *Právní fórum*. 2008, roč. 5, s. 93, 99.

²¹⁵ *Ibidem*, s. 99.

²¹⁶ Zdá se být až tragikomické, jak významnou referenční úlohu v českém – koneckonců nikoli jen civilistickém – diskursu posledních 25 let (západo)německé právo hraje. Zdejší civilistice, zdá se mi, chybí živý zájem a vůle k širšímu světovému rozhledu. Například země *common law*, Iberského poloostrova, Skandinávie, Beneluxu, země Latinské Ameriky, Asie, ale i právo států bývalého socialistického bloku či právo švýcarské jako by pro český právní diskurs téměř neexistovaly; ale i vztahování se k právu francouzskému či italskému bývá velmi sporé a zůstává většinou záležitostí několika málo autorů. Hlavními idoly *mainstreamu* zůstávají právo německé a rakouské (vstoupivší do uprázdněných bot sovětských), nad právní orientací světovou se zdá mít navrch právní orientace s trochou posmutnělé nadsázky nazvatelná předlitavsko-protectorátní. Tato nemůže být vydávána ani za „středoevropskou“, neboť jiné právní řady střední Evropy (čímž nemíním Slovensko) u nás – pomínu-li mezi civilisty jednu dvě čestné výjimky – nikoho nezajímají.

²¹⁷ HANDLAR, Jiří. Nový občanský zákoník – nenaplněná východiska. *Právní rozhledy*. 2010, roč. 18, s. 844, 857 (sub 2°). Srov. ve všeobecnosti i některé další texty, např. LAVICKÝ, Petr. Kritické poznámky ke koncepci návrhu občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2007, roč. 15, s. 848, 856 (sub 2°) a FIALA, Josef – MAREK, Karel – STAVINOHOVÁ, Jaruška – DÁVID, Radovan – FIALA, Roman – HANDLAR, Jiří – LAVICKÝ, Petr – SELUCKÁ, Markéta – SPÁČIL, Jiří – VOJTEK, Petr. Připomínky k návrhu občanského zákoníku. *Právní zpravodaj*. 2008, roč. 10, č. 12, s. 20, 22–23.

6. PRŮLET NAD NĚKTERÝMI EVROPSKÝMI ZÁKONNÝMI PŘEDKUPNÍMI PRÁVY SPOLUVLASTNÍKŮ

6.1 Švýcarské zákonné předkupní právo spoluvlastníků

Po způsobu pohádkového Nilse Holgerssona se nyní krátce proletme nad alespoň některými evropskými zeměmi, znajícimi zákonné předkupní právo spoluvlastníků.²¹⁸ Začít můžeme ve Švýcarsku: tamní právo zná řadu zákonných předkupních práv. Vedle již zmíněného zákonného předkupního práva spoluvlastníka k nemovitostem v čl. 682 ZGB upravuje další významná práva tohoto druhu v zákoně o zemědělském pozemkovém právu²¹⁹ – k zemědělskému podniku (závodu) a k zemědělskému pozemku pro zákonem vymezené osoby, a dále ještě zákonné předkupní právo pachtýře k propachtovanému zemědělskému podniku i zemědělskému pozemku. Účelem je jednak ochrana právní jistoty spoluvlastníka – pomocí uplatněním předkupního práva se může chránit před vstupem jemu nežádoucí osoby do spoluvlastnictví. Jednak je účelem také velmi rozumná nápomoc snižování počtu spoluvlastníků sjednocováním spoluvlastnických podílů a tím i případné umenšování problémů při užívání a správě spoluvlastněné nemovitosti.²²⁰

Předkupní právo spoluvlastníka je tu však upraveno poměrně výrazně odlišně od mladší československé tradice. Na rozdíl od české úpravy nezná žádných výjimek pro osoby prodávajícímu spoluvlastníku blízké. Na druhé straně jako výjimku při převodu jinému ze spoluvlastníků předkupní právo ostatních spoluvlastníků vylučuje („Spoluvlastníci mají předkupní právo vůči každému nespoluvlastníku, který by získal spoluvlastnický podíl [...]“). Tento element naopak nezná česká úprava, jak se podává z textace a jak na to (bez relace k ZGB) zvláště upozornil Karel Eliáš.²²¹ Ruská právní úprava tento švýcarský model dokonale převzala (§ 64 GK RSFSR, § 120 GK SSSR) a drží se jej i nadále (§ 250 GK RF). Zvláštní případ zákonného spoluvlastnického předkupního práva stanoví švýcarský BGBB²²² v oblasti zemědělských závodů a zemědělských pozemků. Pro závody se stanoví zákonné pořadí předkupních práv, přičemž se sleduje i všeobecný zájem zdůrazněním kriteria vůle „sám hospodařit“ a „vhodnosti“ (spoluvlastníka k hospodaření). Prvé předkupní právo má spoluvlastník, který chce sám hospodařit a jeví se k tomu být vhodným; druhé předkupní právo náleží potomkům, sourozencům, synovcům a neteřím, stejně jako pachtýři za podmínek obecného předkupního práva podle čl. 42 BGBB; třetí předkupní právo pak náleží všem ostatním spoluvlastníkům podle čl. 682 ZGB.²²³ Tato práva mohou být jistě vesměs užitečná, neboť podporují stabilitu, důležitou i vzhledem k péči o zemědělský závod, pozemky, zvířata atd.²²⁴

²¹⁸ Výčet není úplný, závisel na autorových možnostech. Pozornost se záměrně soustřeďuje na středoevropské země (zvláště na Švýcarské spříšeženstvo, někdejší Německou demokratickou republiku a Maďarskou republiku).

²¹⁹ Spolkový zákon o zemědělském pozemkovém právu (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht), z 4. 10. 1991.

²²⁰ REY, Heinz. *Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum*, s. 166.

²²¹ ELIÁŠ, Karel. Výklad § 140 odst. 1 ObčZ. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 547, 548 (sub III.4).

²²² Spolkový zákon o zemědělském pozemkovém právu (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht), z 4. 10. 1991.

²²³ Čl. 49 I BGBB, pro pozemky srov. částečně podobnou úpravu v čl. 49 II BGBB.

²²⁴ Některé kodexy trpí omezenou městskou perspektivou svých autorů; to ovšem obecně nelze zdejšímu novému OZ zazlívati. Naopak kritika, cílicí na úpravu pastvy, včelstev atd. (i za mnohé jiné texty srov. např.

6.2 Právní úprava v maďarském občanském zákoníku

Maďarský občanský zákoník z roku 1959 ustanovil nejen zákonné předkupní právo, ale zároveň i zákonné přednostní právo nájemní a pachtové spoluvlastníků (§ 145 II). Narozdíl od československé a ve shodě se švýcarskou úpravou neznal žádné výjimky pro příbuzné nebo podobné osoby. Nový maďarský občanský zákoník (Polgári Törvénykönyv) z roku 2009,²²⁵ spojuje mnohé dobré strukturální tradice (mj. např. absenci obecné části) i jednotlivých institutů, nalézaje v lecčems střední cestu mezi posavadní domácí tradicí i modernizačními změnami. Ustanovení § 4:88²²⁶ přebírá řešení § 145 II zákoníku z roku 1959 a podrobně je rozvíjí. Nadále se stanoví spoluvlastníkům – pokud si nestanoví smlouvou jinak – předkupní, přednostní nájemní a přednostní pachtové právo (§ 4:88 I). Při uplatnění práva z § 4:88 I více spoluvlastníky opravňuje zákon vlastníka podílu si mezi nimi vybrat – podobně jako ZGB DDR – s kým z nich smlouvu uzavře, leda by si smlouvou stanovili jinak (§ 4:88 III). Velmi zajímavou odchylkou oproti české a slovenské úpravě je absence výjimečného ustanovení. Je třeba upozornit, že nový občanský zákoník z roku 2009, přestože již přijat, byl posléze vlivem široce známého současného politického klimatu v zemi přepracován a přijat znovu; překlad nově přijatého zákoníku neměl autor v době odevzdání článku dosud k dispozici.²²⁷

6.3 Právní úprava v Civilním zákoníku Německé demokratické republiky

Další novou právní úpravou, která převzala zákonné předkupní právo spoluvlastníků, se stal roku 1975 Civilní zákoník našeho severního souseda, Německé demokratické republiky.²²⁸ Přestože se tato kodifikace v některých ohledech inspirovala československým OZ 1964, v případě předkupního práva dosti rozumně ponechala málo zdařilý československý institut (1964–1991) stranou a jako hlavní vzor užila model švýcarsko-sovětský. ZGB DDR stanovil, že spoluvlastníkům přísluší předkupní právo, chce-li spoluvlastník svůj podíl prodat (verkaufen) ke spoluvlastnickému společenství nepřináležejícímu třetímu (§ 38 I); spoluvlastníci mohli předkupní právo vyloučit smlouvou (§ 38 II). V § 39 pak zákonodárce stanovil podrobné podmínky výkonu předkupního práva, inspirované především § 120 GK SSSR. Podobně jako československý zákonodárce OZ 1951 i zákonodárce německý s materií dále pracoval, tak omezil mj. předkupní právo pouze na prodej, nikoli na jiná zcizení. Kolektivní komentář k zákoníku zdůraznil, že „nárok nevzniká,

LAVICKÝ, Petr. Kritické poznámky ke koncepci návrhu občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2007, roč. 15, s. 848, 855, levý sl. – zmiňme zde např. městsky nerealistickou představu, že právo na vodu je zbytečné „v době, kdy je dodávka vody zajištěna z vodovodního řadu“) odmítá vidět, že tyto záležitosti mají svou trvalou důležitost a jejich jasná formulace zákonem prospěje právnímu vědomí a společenské stabilitě – na rozdíl od spoléhání se na jejich „vyřešení“ judikaturou. Cílem by jistě mělo být, aby člověk nahlédnutím do zákona byl s to v běžných situacích zjistit, co je po právu a co nikoli, aťsi i za cenu zákonů rozsáhlých a podrobných; přenechání toho či onoho judikatuře vede pro adresáty práva k vysoce negativnímu stavu, kdy k pouhému zjištění, jaké jednání je nebo není po právu, by byla namnoze potřeba služba advokáta.

²²⁵ Pracuji s textem zákoníku, přijatým na sklonku roku 2009 (zák. čl. 2009/CXX z 20. 11. 2009).

²²⁶ Jak vidno, užil maďarský zákonodárce velmi vhodně praktické, úsporné a orientaci velmi výrazně usnadňující číslování po knihách, tak jako to dříve učinil např. nizozemský *Burgerlijk Wetboek*. Lze litovat, že se autoři zdejšího návrhu OZ neodhodlali k těmúž.

²²⁷ Zák. čl. 2013/V.

²²⁸ *Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik* z 19. 6. 1975 (ZGB DDR).

je-li podíl předmětem daru nebo přechází-li podle dědického práva, např. odkazem“ (který ZGB DDR znal).²²⁹ Komentátoři nadto dovozovali, že mimo předkupní právo zůstává i směna, neboť prý „je třeba na směnu sice uplatnit předpisy § 147 o koupi, ne však o předkupním právu“ a na směně podílu interesovaný spoluvlastník by nebyl sto takto splnit podmínky směny.²³⁰ Tyto úvahy zřejmě odpovídaly realitě problémů dobového poptávce nedostačující bytové výstavby, známých i v ČSSR. Stejně jako dobový československý OZ stíhal § 39 III ZGB DDR nedbání předkupního práva nicotností kupní smlouvy. O možnosti smluvního vyloučení předkupního práva v § 38 II ZGB DDR pak komentář uváděl, že účelem ustanovení je zrychlit proces dispozice s podílem a dát kupci podílu větší jistotu ohledně uzavírané smlouvy.²³¹ Přitom je třeba podotknout, že § 39 ZGB DDR stanovil, že spoluvlastníci jsou povinni na písemné sdělení prodávajícího spoluvlastníka o prodeji podílu případně své předkupní právo uplatnit ve lhůtě 2 týdnů (lhůtu na zaplacení kupní ceny za podíl zákoník nestanovil). Za zmínku stojí, že na rozdíl od československého řešení v případě uplatnění předkupního práva větším počtem spoluvlastníků dával ZGB DDR prodávajícímu spoluvlastníku právo volby, komu z nich podíl prodá (§ 39 II). Chtěl-li český zákonodárce úpravu ještě více liberalizovat, mohla být tato zaniklá²³² německá právní úprava zajímavým inspiračním zdrojem.

6.4 Severská zákonná předkupní práva spoluvlastníků

Jako již obvykle u nás ve vztahu k právu evropského severu (včetně Pobaltí), zůstaly mimo obzor českého právního diskursu nad zákonným předkupním právem spoluvlastníků zajímavé právní úpravy tamních zemí. Norsko zná zákonné předkupní právo spoluvlastníků, vztahující se na úplatný převod nemovitých věcí, upravené v zákoně o spoluvlastnictví (Sameieloven av 18.06.1965).²³³ Stejně tak upravuje zákonné předkupní právo spoluvlastníků Litva.²³⁴ Tamní model prozrazuje inspiraci pojetím ruského kodexu. Za zvláštní pozornost stojí podrobná úprava notifikační povinnosti, včetně podání notifikace prostřednictvím notářství v případě, že spoluvlastněná věc je nemovitostí. Lhůta na uplatnění předkupního práva činí u nemovitosti 1 měsíc, u mobilii 10 dní. Byl-li spoluvlastník pominut, může předkupní právo uplatnit do 3 měsíců u soudu; prodávající a kupující odpovídají solidárně. Pojetí litevského kodexu u nás opakovaně popularizoval Michal Králík.²³⁵ Zákonné předkupní právo spoluvlastníků zná rovněž estonský právní řád ve vztahu k nemovitým věcem. Zajímavé je, že podobně jako naše právní úprava zná estonský zákon o vlastnickém právu privilegované postavení ve vztahu k potomkům

²²⁹ GÖHRING, Joachim et al. *Kommentar zum ZGB DDR*. Berlin: Staatsverlag der DDR, 1983, s. 71–72.

²³⁰ *Ibidem*, s. 72.

²³¹ *Ibidem*, s. 72.

²³² Opuštění této právní úpravy zákonného předkupního práva spoluvlastníků nelze pokládat za důkaz ničeho, neboť NDR byla při procesu přivtělení k SRN ve slabší pozici a byla nucena souhlasit, až na drobné výjimky přechodného rázu, s převzetím celého západoněmeckého BGB, bez ohledu na to, zda občanům zanikajícího státu vyhovoval nebo ne.

²³³ V české literatuře srov. stručnou zmínku KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*, s. 394.

²³⁴ Čl. 4.79 I-IV tamního OZ.

²³⁵ KRÁLÍK, Michal. Právní úprava podílového spoluvlastnictví I–II. *Právní fórum*. 2008, roč. 5, s. 93, 99 (i jinde). Litevské pojetí zde líčím podle Králíkova českého podání *ibidem*, s. 99, pozn. 30.

a rodičům spoluvlastníka.²³⁶ Rovněž lotyšský občanský zákoník upravuje velmi specifické právo prvního odmítnutí a zákonné předkupní právo spoluvlastníků v souvislosti s ním (§ 1381).²³⁷

6.5 Středomoří a zákonná předkupní práva spoluvlastníků

Nám geograficky nejbližší Slovinsko zná tradičně předkupní právo spoluvlastníka k nemovitým věcem, upravené nově od roku 2003 v moderním Věcněprávním zákoníku.²³⁸ Ten upravuje jednak všeobecné zákonné předkupní právo spoluvlastníků k nemovitostem v čl. 66 III SPZ, jednak zvláštní zákonné předkupní právo ve vztahu k bytovému vlastnictví, když vytváří v budovách s méně než šesti byty zákonné předkupní právo vlastníků bytů navzájem (čl. 124 SPZ). Slovinský lesní zákon zakotvuje předkupní právo sousedské a pro určité lesy předkupní právo obcí a státu. Vedle toho existují i další předkupní práva v oblasti zemědělské. Podobná zákonná předkupní práva znají i další státy bývalé Jugoslávie a rovněž Bulharsko, mající zákonné předkupní právo spoluvlastníků ve vztahu k nemovitým věcem. Příným švýcarským vlivem zná zákonné předkupní právo spoluvlastníků turecké právo. Vztahuje se na prodej podílu na nemovitých věcech; dohodou může být vyloučeno (čl. 732 tureckého občanského zákoníku). Osmanská právní tradice byla na předkupní práva bohatá. Ve vztahu k Bosně a Hercegovině (roku 1878 přivtělené k habsburské veleříši jako protektorát a roku 1908 zločinně anektovaný k vlastnímu habsburskému území) – byla předkupním právům v této oblasti věnována i určitá pozornost v naší starší literatuře, a to ve vztahu k předkupnímu právu kmeta, vzniklému nově roku 1876 jako nový právněpolitický rouh na existující předkupní, respektive retraktní právo. Hlavním účelem těchto tradičních institutů právu osmanském bylo sjednocování vlastnictví a zabránění jeho dělení (zvláště pozemkovému), k němuž docházelo hlavně vlivem dědického práva.²³⁹

Španělsko má velmi starobyrou tradici zákonného předkupního práva spoluvlastníků. Současný občanský zákoník (Código civil) je upravuje zejména v čl. 1522. Narozdíl od švýcarského zákoníku se nevztahuje pouze na nemovitosti, ale i na věci movité. Shodně jako úprava švýcarská, ruská, maďarská a jiné je pojata především jako ochrana spoluvlastníků před vstupem extranea; stejně jako ony a odlišně od právní úpravy slovenské a české nezná španělská úprava žádné výjimky pro osoby příbuzné, blízké apod. Na samotný výkon práva má spoluvlastník pouhých 9 dní (čl. 1524 Cod. civ.). Stejně jako švýcarská a od roku 1991 česká a slovenská úprava stanoví španělský zákonodárce při současném uplatnění předkupního práva více spoluvlastníky rozdělení předmětného podílu v poměru odpovídajícím jejich posavadním spoluvlastnickým podílům. Podobně i portugalský občanský zákoník upravuje zákonné předkupní právo spoluvlastníků nemovitých věcí (čl. 1409).²⁴⁰

²³⁶ U nás srov. stručnou zmínku KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*, s. 381.

²³⁷ KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*, s. 369.

²³⁸ *Stvarnopravni zakonik* (SPZ), RS 87/02.

²³⁹ HASSMANN, Antonín. Předkupní právo kmeta. *Sborník věd právních a státních*. 1912, roč. 12, s. 53–84, k účelu předkupních práv srov. s. 63.

²⁴⁰ Portugalskou úpravu u nás přiblížil KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*, s. 383–384.

6.6 Východoevropská zákonná předkupní práva spoluvlastníků

Z východoevropských právních řádů bylo již v textu ve vztahu k historickému vývoji zmíněno Rusko. Nový ruský občanský zákoník předkupní právo spoluvlastníků podržuje a upravuje je ve svém čl. 250. Podrobný a zdařilý popis této právní úpravy, vycházející z právní úpravy Občanského zákoníku z roku 1964, byl již jinde v literatuře podán.²⁴¹ Podobně i další národní právní úpravy řady někdejších sovětských republik znají zákonné předkupní právo spoluvlastníků.

7. PRÁVNÍ SVĚBYTNOST A JEDINEČNOST ČESKÉ A SLOVENSKÉ PODOBY INSTITUTU

Jak srovnáním patrně, česká, respektive někdejší československá právní úprava zákonného předkupního práva spoluvlastníků byla přes původní rusko-švýcarský zdroj své inspirace předpisem vcelku svěbytným. Na rozdíl od ruského zákonodárce, který švýcarskou úpravu převzal, zákonodárce československý s institutem neváhal dále pracovat a upravit jej podle svých priorit. Proto zamrzí, spatříme-li povšechný, zplošťující úsudek o tom, že „jsme roku 1950 do § 137 zkopírovali sovětský model“.²⁴² O mechanickou, nekritickou recepci se i přes omezený časový formát rekonstrukčních prací na sklonku 40. let v tomto případě nejednalo, nehledě k tomu, že SSSR samozřejmě nebyl jediným státem, tento institut upravujícím.

Československou recepcí došlo ve všeobecném evropském vývoji institutu k posunu, k vytvoření svěbytného československého modelu zákonného předkupního práva spoluvlastníků (ochrana před vstupem extranea byla jemněji diferencována – zavedeny výjimky pro vymezené blízké osoby). Tato skutečnost nebyla dosud ve zdejší literatuře dostatečně reflektována a doceněna. Zatímco švýcarská úprava zdůrazňuje ochranu před vstupem extranea (zcizení podílu mezi spoluvlastníky navzájem vůbec neomezuje), česká si je vědoma, že i právě tyto změny mohou mít závažné důsledky, a proto poskytuje výjimku jinak utvořenou: ve vnitřním vztahu mezi spoluvlastníky je bez předkupního práva možné zcizení pouze tomu spoluvlastníku, který je zároveň osobou blízkou. Proti každému jinému spoluvlastnickému zcizení mají spoluvlastníci předkupní právo. Nedohodnou-li se na jeho výkonu, prodávaný podíl jsou oprávněni vykoupit: OZ 1951 stanovil, že rovným dílem, OZ 1964 od roku 1991 stanoví, že tak mohou učinit poměrně podle velikosti svých podílů. Pokud o to spoluvlastníci stojí, původní rovnováha podílů tak může být zachována. Další výjimku stanoví český zákonodárce vůči extraneovi, který je osobou blízkou. Také jemu se dává cestou zákonné výjimky možnost vstoupit do spoluvlastnickových bot, aniž by mohli ostatní spoluvlastníci uplatnit předkupní právo.

Pohlédneme-li znovu blíže na „výjimečnou“ ustanovení, vidíme (přes změnu celkového pojetí v letech 1964–1991) poměrnou stabilitu v představě, kdo by měl být především do oné výjimky zahrnut. Zohledněny jsou jednak tradiční rodinné vazby, jednak však i,

²⁴¹ KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*, s. 374–376.

²⁴² ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 153, 157 (sub 4°).

velmi moderně, druhotně a družky, popřípadě podobné osoby. V tomto ohledu představuje radikální změnu, která se patrně neseťká s pochopením veřejnosti, OZ 2012, myšlenkově jakoby se vracejí k restriktivnímu pojetí OZ 1964. Pouze skutečnost, že význam předkupního práva podle § 1124 OZ je vzhledem k časovému omezení šesti měsíců nepatrný, činí tuto okolnost nepříliš podstatnou. Z nejasných příčin omezil zákonodárce v § 1124 I 1 OZ soubor těchto osob – vedle spoluvlastníka – pouze na manžela, sourozence a příbuzného v řadě přímé. Ustanovení se – pro laickou, právně neškolenou veřejnost coby adresáta práva bezmála skrytě – uplatní vlivem § 3020 OZ (závěrečná ustanovení) rovněž na registrované partnery. Narozdíl od dosavadního OZ, který registrované partnery na různých místech svého textu uváděl, zvolil nový OZ uvedenou legislativní techniku (nemohu ji nahlížet jinak, než jako vadnou a vůči adresátům práva arogantní). Spoluvlastník, převádějící svůj spoluvlastnický podíl, stejně jako ostatní spoluvlastníci, tak z § 1124 OZ snadno získají nesprávnou představu o tom, vůči komu lze a nelze uplatnit předkupní právo, neboť nikoho se zdravým rozumem by patrně nenapadlo, že zákonodárce, vyjmenovávající v § 1124 I 1 OZ určité okruhy osob, ze svého rozmaru další okruh osob ještě nádatkem skryje do závěrečných ustanovení.²⁴³ Z jaké příčiny byli nově ponecháni mimo lidé žijící ve vztahu družském, v naší zemi běžném a velmi rozšířeném, se lze jen domýšlet.

OZ 1951	Osoba blízká: manžel, osoba příbuzná nebo příbuzná s manželem v pokolení přímém nebo pobočném až do bratrance / sestřence; osoby v poměru, založeném osvojením; osoby, žijící ve společné domácnosti jako člen rodiny.
OZ 1964	Spoluvlastník, potomci
Novela 1982	Manžel, spoluvlastník, manžel spoluvlastníka, potomci, potomci se svými manžely
Novela 1991	Osoba blízká: příbuzný v řadě přímé, sourozenec, manžel; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pocítovala jako újmu vlastní.
OZ 2014	§ 1124 I 1: Jiný spoluvlastník, manžel, sourozenec, příbuzný v řadě přímé. § 1125 I 1: Osoba, která by byla dědicem dle zákonné dědické posloupnosti, jiný spoluvlastník; § 3020: ustanovení o registrovaných partnerech

Krátce řečeno, česká a slovenská právní úprava donedávna²⁴⁴ představovala svébytnou, domácími potřebami a představami specificky utvářenou větev evropského právního vývoje institutu zákonného předkupního práva spoluvlastníků. Je jistě zákonodárcovým plným právem, upravit tuto oblast podle svého mínění. Mělo by se tak však dít bez účelového nálepkování institutu coby údajného „sovětského“ kukaččího vejce v českém hnízdě. Tím, jak bylo ukázáno, není.

²⁴³ Nad skutečností, že uvedené řešení § 3020 OZ mohlo projít Legislativní radou vlády i celým legislativním procesem, zůstává stát.

²⁴⁴ V českém případě do 1. 1. 2014.

8. ÚČEL A SMYSL ZÁKONNÉHO PŘEDKUPNÍHO PRÁVA SPOLUVLASTNÍKŮ

8.1 Srovnání náhledů na účel

Účel a smysl zákonného předkupního práva spoluvlastníků se pochopitelně může do určité míry lišit ve vztahu ke specifickým společenským a hospodářským podmínkám toho kterého právního řádu. Přesto se však patrně lze pokusit vymezit společný jmenovatel, univerzální funkční základ těchto institutů.

Právní jistota

Patrně nejdůležitější funkcí zkoumaného institutu je právní jistota. Lze se domnívat, že zvláště v nestabilním světě s nestabilní hospodářskou situací posledních zhruba čtyř desetiletí (od ropné krize v 70. letech XX. stol.) vzrůstá poptávka po právní jistotě výrazněji než kdykoli předtím. Nelze ovšem nezmínit, že právní jistotě přispívá i důkladná, propracovaná a detailní právní úprava, z níž může každý lehce seznat svá práva a povinnosti v rámci vlastnických a spoluvlastnických vztahů: sporá úprava, plodící nejistotu a nutnost dalekosáhlého dotváření práva judikaturou, je stavem krajně nežádoucím. Ve zdejší literatuře zdůrazňoval úlohu institutu ve vztahu k právní jistotě například brněnský civilista Petr Lavický: „[...] § 140 není v OZ proto, aby chránil zájmy převádějícího spoluvlastníka, ale proto, aby chránil zájmy spoluvlastníků ostatních. Má jim zajistit možnost ovlivnit, kdo nově vstoupí do jejich spoluvlastnického vztahu, neboť osobní vztahy mohou velmi výrazně ovlivnit reálné fungování spoluvlastnického poměru [...]“. ²⁴⁵ Podobný názor lze najít i u Vlasty Kovalančíkové,²⁴⁶ Jiřího Spáčila²⁴⁷ a Josef Fiala uvedl, že právní řád „zajišťuje [...] právní jistotu ostatních spoluvlastníků [...] protože změna v osobě spoluvlastníka je změnou nepochybně podstatnou“. ²⁴⁸ Totéž vyzdvihl i švýcarský učenec Rey: zásadní funkcí institutu je podle něj znemožnit vstup spoluvlastníkům nepohodlné třetí osoby do spoluvlastnictví.²⁴⁹

Pevnější postavení spoluvlastníka

Zkoumaný institut postavení spoluvlastníka poněkud posiluje. Bez něj by bylo nevyvážené, fragilní: spoluvlastníková situace by mohla být kdykoli nečekaně zkomplikována či přímo zhoršena vstupem nového, jemu nežádoucího spoluvlastníka. Zákonné předkupní právo mu poskytuje základní obranu proti takovým změnám. Pevnější postavení spoluvlastníka zdůraznil ve vztahu ke své domácí právní úpravě například Švýcar Rey. Uvádí, že předkupní právo spoluvlastníků umožňuje posilovat právní postavení stávajícího spoluvlastníka či spoluvlastníků ve vztahu ke spoluvlastněné věci.²⁵⁰

²⁴⁵ LAVICKÝ, Petr in: SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 396, 401, pozn. 19 (uprostřed).

²⁴⁶ KOVALANČÍKOVÁ, Vlasta. Osobné podielové spoluvlastníctvo. *Právny obzor*. 1985, roč. 68, s. 558, 562.

²⁴⁷ SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 396, 399, pozn. 12.

²⁴⁸ FIALA, Josef. *Občanské právo hmotné*. 3. vyd. Brno: Masarykova univerzita – Doplněk, 2002, s. 127.

²⁴⁹ REY, Heinz. *Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum*, s. 166.

²⁵⁰ *Ibidem*, s. 166.

Prevence právních sporů

Možností spoluvlastníků chránit se před nevhodnými extraneý stejně jako možnost sjednocování vlastnictví působí jako prevence právních sporů, respektive cesta k umenšování jejich počtu. Tuto okolnost zdůrazňuje většina autorů, věnujících institutu svou pozornost: tak u nás již důvodová zpráva k OZ 1951 o účelu ustanovení uváděla, že „[...] je vedeno snahou předejít nežádoucí spory a susedské rozbroje, které podle dosavadní zkušenosti výměna spoluvlastníka, zejména při rodinném domku, obvykle s sebou přináší“.²⁵¹ Stejně pozitivum pojmenovává i Rey, zvláště s ohledem na případné spory nebo jiné obtíže, spojené s užíváním a správou spoluvlastněné věci,²⁵² a také Jiří Spáčil.²⁵³

Prevence mimoprávních tenzí

Právní spory spoluvlastníků tvoří pouze pomyslnou špičku ledovce. Jak vystihuje dobře sousloví *communio est mater rixarum*,²⁵⁴ představuje spoluvlastnictví, zvláště pak spoluvlastnictví nemovitosti jedním nebo oběma spoluvlastníky obývané, značný potenciál rozmíšek, nevražení, tenzí a neshod: potenciální zdroj životní nepohody, starostí atd. Ze zdejší literatury lze připomenout vyjádření Viléma Veselého.²⁵⁵

Sjednocování vlastnictví (uměňování počtu spoluvlastníků)

Potenciální uměňování počtu spoluvlastníků a defragmentace vlastnických poměrů představuje velmi důležitou funkci zákonného předkupního práva. Přijímá-li se všeobecně, že spoluvlastnictví člověka ze své podstaty oproti samostatnému vlastnictví reálně poněkud omezuje, je zákonné předkupní právo dobrým nástrojem, umožňujícím tam, kde o to má spoluvlastník zájem, sjednocovat vlastnické podíly ve svých rukách. Například ve vztahu k lichtenštejnské právní úpravě zdůrazňuje Antonius Opilio, že spoluvlastnickým „vzájemným předkupním právem [...] má být podporováno sjednocování vlastnictví nemovitostí v jedněch rukách“.²⁵⁶ Tuto funkci institutu pokládá za zásadní také např. švýcarský učenec Rey²⁵⁷ a u nás výrazně např. Spáčil.²⁵⁸

Vyšší atraktivita spoluvlastnictví

Zákonné předkupní právo, zvláště ve své všeobecné podobě a s českým (a slovenským) modelem výjimky pro zcizení určitým vymezeným osobám, může zvyšovat atraktivitu spoluvlastnictví. Právě nejistota spojená s jinými společníky a z toho vznikajícími právními problémy může spoluvlastnictví činit nepřilíš atraktivním. Vše, co působí vyvažou-

²⁵¹ DZ, cit dle ČAPEK, Karel. *Občanský zákoník*. Praha: Právnícký ústav Ministerstva spravedlnosti, 1956, s. 154.

²⁵² REY, Heinz. *Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum*, s. 166.

²⁵³ SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 396, 399, pozn. 12.

²⁵⁴ V rámci českých polemik vzpomínané Karlem Eliášem, v literatuře uvedené roku 1920 Hansem Leemannem.

²⁵⁵ VESELÝ, Vilém. *Vlastnictví. Pohl'ad na ustanovenia siedmej hlavy občianskeho zákonníka*, s. 55: „Priznaním tejto výhody osobe blízkej usilujeme sa predísť nežiadúcim sporom a susedským rozbrojom, ktoré, ako skúsenosť učí, výmena spoluvlastníka, najmä pri rodinnom domčeku, prináša obvykle so sebou.“ (překlad Peter Zátarecký). Jde arci zčásti o parafrázi myšlenek DZ.

²⁵⁶ OPILIO, Antonius. *Liechtensteinisches Sachenrecht. Arbeitskommentar. Bd. I.*, s. I–201 (sub 2).

²⁵⁷ REY, Heinz. *Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum*, s. 166.

²⁵⁸ SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 396, 399, pozn. 12.

jícím způsobem v opačném směru, tedy zvýšení právní jistoty spoluvlastníka a posílení jeho pozice, může činit institut spoluvlastnictví důvěryhodnějším.

Právní rovnováha

Předkupní právo tak vyvažuje některé klíčové nevýhody spoluvlastnictví. Rovnovážnou funkci naznačil v půli 80. let minulého století v tehdejší celostátní učebnici ve vztahu k zákonnému předkupnímu právu přední civilista Ján Lazar: právní úprava OZ podle něj na jedné straně „respektuje [...] právo každého ze spoluvlastníků zcizit svůj spoluvlastnický podíl jako samostatný předmět občanskoprávních vztahů, na druhé straně však respektuje též oprávněný zájem ostatních spoluvlastníků“.²⁵⁹

8.2 Několik úvah ve vztahu k českým podmínkám

Předně je mrzuté, že debata o institutu zákonného předkupního práva spoluvlastníků neprobíhala mnohem dříve.²⁶⁰ Zkoumaná problematika je názornou ukázkou toho, jak dalece selhalo zdejší Ministerstvo spravedlnosti ve své úloze zabezpečit robustní, pečlivě a racionálně organizovaný podpůrný rámec rekodifikačním pracem (míněno je jejich organizace, zázemí (zvláště shromáždění trvalého fondu zahraniční literatury pro komparativní studium), zadání důkladných srovnávacích studií k jednotlivým institutům, u nichž bylo uvažováno o změně, apod.). Přestože již máme nový zákoník, nevíme vlastně – přinejmenším o námi zde zkoumaném institutu zákonného předkupního práva spoluvlastníků – dodnes vše podstatné, co bychom vědět mohli a měli. Zvláště široce pojaté komparatistické práce, s veřejnými výstupy, mohly být tím, co Ministerstvo mělo jako vůbec prvý předstupeň rekodifikace zorganizovat a vykonat během několika let před vlastním zahájením důkladných debat nad formulací věcného záměru. Děje se však braly jinou cestou. Důkladné srovnávací rešerše ke každému rekodifikační uchopenému institutu jsou samozřejmě nad síly několika jednotlivců. Nutno jistě ocenit, že se Karel Eliáš snažil v rámci svých sil některé mezery zkoumání postupně zaplňovat, a to i ve vztahu ke zkoumanému institutu,²⁶¹ což nemohlo být při jeho zatížení celkovým obrovským objemem práce na textu návrhu snadné, byť se domnívám, že způsobem ne zcela dostatečným a s některými závěry dosti disputabilními, koncentrujícími se zejména v ostrém odsudku onoho institutu (tento svůj názor však nikomu nevnucuji). Zkoumání tak zároveň tu a tam splynulo s obhajobou autorkou a spoluautorem upřednostněných řešení v textaci návrhu.

Přemýšlíme-li o zákonném předkupním právu v naší zemi, můžeme se předně tázat, zdali je užitečné formulovat je generálně, anebo zda by běžným potřebám lidského života více nesvědčilo utvořit takové právo pouze pro určité oblasti. Jmenovitě – a to podtrhuji – se nabízí myšlenka jeho omezení *pouze na věci nemovitě, popřípadě na věci*

²⁵⁹ Ján Lazar v LAZAR, Ján – ŠVESTKA, Jiří. (eds.): *Občanské právo hmotné. Sv. I.* Praha: Panorama, 1987, s. 255.

²⁶⁰ V tomto ohledu plně souhlasím s podobným názorem, vysloveným jinde, srov. MIKEŠ, Jiří – ŠVESTKA, Jiří. Znovu k zákonnému předkupnímu právu podílových spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2010, roč. 18, s. 292.

²⁶¹ Pro smluvní předkupní právo srov. dvoudílnou studii ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace. I.–II. *Ad notam*. 2006, roč. 12, č. 1, s. 3–7; č. 2, s. 37–43. Pro zákonné předkupní právo: ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 17, s. 153–158 a ELIÁŠ, Karel. Výklad § 140 odst. 1 ObčZ. *Právní rozhledy* 2009, roč. 17, s. 547–552.

nemovitě a vedle nich pouze jako výjimku na určité přesně vymezené věci movité hodné zvláštního zřetele (např. automobily, památkově chráněná mobilia, vybrané věci hromadné, např. knihovna, řemeslnická dílna coby soubor nástrojů apod.). Za diskusi by mohla stát i možnost uvedené právo smluvně vyloučit, jako to některé právní řády umožňují. Kombinace tohoto druhu by, domnívám se, vytvořila poměrně vyvážené právní pojetí institutu.

Proti pojetí, nastolenému novým OZ lze formulovat delší řadu výhrad, což však není účelem tohoto článku (tím je zkoumat diskurs nad institutem v posledních desetiletích). Jedno však řečeno být musí: pojetí institutu v zákoníku se zdá být nerealistické, předpokládá-li v souladu s ideálními představami tvůrců, že posavadní předkupní právo zákonné bude nahrazováno předkupními právy smluvními. Není příliš těžké představit si, že při fatální právní negramotnosti majority zdejších lidí u drtivé většiny vzniklých spoluvlastnictví ke smluvení předkupního práva nikdy nedojde. Důsledkem toho bude fragilní postavení většiny spoluvlastníků, snadno ohrožitelných vstupem nevhodné osoby do spoluvlastnictví, jemuž nebudou schopni zabránit. Jak naznačeno, lze silně pochybovat, že nová právní úprava je pro zdejší občany vhodná a výhodná.²⁶² Absence zákonného předkupního práva běžnému právně nevzdělanému spoluvlastníku – typicky spoluvlastníku menší nemovitosti – nic nepřináší a může jej potenciálně výrazně ohrožovat, neboť obvykle ve spoluvlastněné nemovitosti i bydlí. Případné neshody o správě a užívání nemovitosti (přestože současný OZ v tomto ohledu přinesl některé změny, které lze hodnotit jako pozitivní²⁶³) s novým nevhodným spoluvlastníkem, jehož vstupu však není sto zabránit, tak na něj dolehnou velmi intenzivně a mohou být existenčně dosti nepříjemné. Vhodnější a zdejší kultuře, tradici a okolnostem podstatně přiměřenější by bylo patrně naopak ponechání důkladně propracované úpravy zákonného předkupního práva spoluvlastníků *k věci nemovité*, a především velmi důkladné propracování celého institutu, přinášející jasnější pravidla než dosud a tím i větší předvídatelnost a právní jistotu. Srovnávací inspirací k tomu by měly být v první řadě dlouhodobě existující, osvědčené zahraniční právní úpravy (Švýcarsko, Norsko, Španělsko, Portugalsko).

9. ZÁVĚRY

9.1 Obecnější závěry

I. Institut zákonného předkupního práva spoluvlastníků není, domnívám se, zdejšímu právnímu řádu z hlediska současnosti cizorodý. Jde o institut již poměrně zakořeněný, veřejností přes řadu nedostatků fragmentární právní úpravy snad vcelku přijímaný, s významnou starší minulostí a s nezanedbatelnou moderní přítomností od půle XX. stol. Jedná se o institut domácím zákonodárcem oproti zdrojům, z nichž byl recipován, svébytně tvarovaný, a to dokonce do té míry, že lze hovořit o jeho československé variantě.

²⁶² Výhodná může absence zákonného předkupního práva spoluvlastníků být patrně jedině tam, kde je zájem o možnost hladkého, rychlého nákupu a rychlého prodeje spoluvlastnických podílů, tedy zřejmě zejména v oblasti organizovaných investic do nemovitostí (investiční nemovitostní fondy), drobné nemovitostní spekulace, popřípadě obchodu.

²⁶³ Nutno uvážit, že nejde vždy jen o záležitosti ryze právní. Právně řešitelné tenze představují pouze vrchol pomyslného ledovce.

Zároveň jde o institut běžný v řadě evropských zemí. Bylo by omylem neměnně a aprioristicky ztotožňovat zdejší právní řád s jednou jeho názorovou epochou, tendencí či historickým úsilím (například přirozenoprávními naukami XVIII. či hospodářským liberalismem XIX. stol.), a reklamovat pro něj nárok na věčnost. Měla by jim být dopřána jejich *přirozená historicita* a s ní i *pomíjivost*, která je však nesnižuje, ale naopak dává vyniknout jejich případným přínosům pro svou dobu lépe, nežli mechanické přenášení do doby jiné. Právní řád se vyvíjí a pospolu se v něm schází různé vlivy, někdy dříve v minulosti nahlížené jako protichůdné. Jak v polemikách správně naznačil Jiří Spáčil, jejich poklidná kohabítace nebo i syntéza je dobře možná. Právě institut předkupního práva spoluvlastníků v právních řádech mnoha zemí je toho příkladem.

II. Odpor vůči podřazení bezúplatného převodu pod předkupní právo podle § 140 OZ není (nebyl) podle mého názoru chválný. Jak jsem se pokusil ukázat (zvláště sub 5.5), jeví se jako nesmyslný, neboť zákonodárce zjevně od počátku rovněž bezúplatné převody předpokládal a s ohledem na to institut mj. vybavil výjimkou pro osoby blízké. Pokud nejnovější době taková úprava nekonvenuje, bylo by vhodnější usilovat o změnu ustanovení zákona řádnou demokratickou procedurou, nikoli cestou poněkud krkolomné soudní interpretace. Byl to ovšem na druhou stranu odpor v lecčems pochopitelný, neboť lehkomyšlný zákonodárce o zkoumaný institut valně nedbal, nedoplňoval jeho ustanovení podle potřeb praxe a svou úplnou nečinností podporoval právní nejistotu s mnoha aspekty jeho užívání spojenou (např. určení ceny ve vztahu k bezúplatnému zcizení). Tendence k interpretaci institutu směrem k úplatnému zcizení mohla být nepřímo ovlivněna i výkladem podobného ustanovení švýcarského ZGB.

III. Ve vztahu k uvedené právní nejistotě padá vina především na domácí civilistiku – zejména pak akademickou. Tato se institutu valně nevěnovala, nezajímalo jí – kupodivu – ani důkladné srovnání s podobnými zahraničními úpravami, jichž je v Evropě i jinde po světě značný počet, ani hlubší historické zkoumání retraktních, přednostních a jiných obdobných práv. Přitom mnohé ze současných zahraničních úprav pojímají ve svých textacích leccos vhodněji i detailněji a posilují tak právní jistotu adresátů práva. Části zdejší nauky postačilo v 90. letech nedostatečně poznány a prozkoumány institut²⁶⁴ šmahem veřejně zatratit a čekat, až snad, v souladu s jejím přáním, zmizí. Projevila se však i bezkonceptnost zákonodárné práce (mobilizace k velkým novelám a rekonstrukcím, nedostatečnost práce v malém) i selhávání drobné, průběžné práce gestora občanského zákoníku, jímž je ministerstvo spravedlnosti. Již od 50. let, a znovu a s novou naléhavostí nejméně od půle 90. let, bylo zcela jasně zřejmé, že nedostatečně podrobná úprava institutu plodí obtíže a nejistotu. Řada malých důkladně promyšlených a o precizní komparativní studium zahraničních řešení opřených novelizací může mít mnohdy větší

²⁶⁴ Mělo by být zvláště upozorněno na jakousi celkovou matnost, fragmentovanost a malou prozkoumanost celkového obrazu naukového a judikaturního vývoje, respektive nedostatečnou pozornost k literatuře i judikatuře. Například po dlouhý čas v podstatě jediný zdejší článek speciálně o předkupním právu spoluvlastníků (TUREK, Jaroslav. Předkupní právo spoluvlastníků. *Právní obzor*. 1962, roč. 45, s. 293–304) zůstával téměř nepovšimnut a v polemikách o institutu, v jiných článcích a komentářích nezmiňován (výjimku tvoří trochu paradoxně spis Svobodův, zákonnému předkupnímu právu spoluvlastníků nevěnovaný (s. 179)). Turek sám svůj článek totiž v seznamu literatury svého komentářového textu v Českou redigovaném komentáři nezmiňuje, buď snad ze skromnosti anebo kvůli striktní orientaci na novou úpravu v OZ 1964 (také Turkem zmiňovaná judikatura totiž počíná až rokem 1966). Pozornosti autorů, polemizujících na počátku XXI. stol., unikly i některé jiné menší texty.

hodnotu, než velké projekty. Ministerstvo však po dvacet let nebylo ochotné k činu, přestože jediná novela, obsahující několik málo ustanovení, mohla být množství spoluvlastníků prospěšnou.

9.2 Praktické závěry

I. Jeví se jako žádoucí provést rychlou novelizaci ustanovení § 3062 OZ ve směru, který by zachovával zákonná předkupní práva, vzniklá v době účinnosti starého OZ, nikoli po dobu 1 roku od účinnosti nového OZ (jak se stanoví nyní), nýbrž je zachoval beze změny. Pouze nově po 01.01.2014 vzniklá spoluvlastnictví by se měla řídit novým OZ. Nedojde-li k novelizaci § 3062, bude právní postavení statisíců lidí, navyklých na původní úpravu a v současnosti spoluvlastníků, jejichž spoluvlastnictví vzniklo před 01.01.2014, bez jakéhokoli ospravedlnění zhoršeno. Přitom nejde o dílčí, menší zásah (např. zúžení pouze na věci nemovité nebo změnu rozsahu osob, převod jimž nepodléhá předkupnímu právu), ale o zásah, likvidující celý institut. Nové šestiměsíční (§ 1124 I 1 OZ) předkupní právo má povahu toliko okrasnou; kdo se mu chce vyhnout, jednoduše počká.

II. Vedle uvedeného rychlého novelizačního zásahu by se lege ferenda jevilo být vhodným dále a bez zbytečného spěchu diskutovat možnost případné alternativní podoby celého institutu (např. omezení na věci nemovité apod.). Diskuse by se měla uvarovat posavadní ideologizace a naopak se soustředit na konkrétní výhody i nevýhody možných řešení, vzájemné srovnávání zahraničních právních úprav z celého světa, judikatury k nim atd.

III. Pozornost české právní vědy bude jistě rovněž poutat sledování, kterak se zákonným předkupním právem naloží sesterská republika za Bílými Karpatami. V úvahu padá jednak tradice právní úpravy od roku 1950, jednak leccos společného se Švýcarskem v podmínkách horského a podhorského hospodaření, co by mohlo vést k úmyslu zachovat nebo dále recipovat instituty podobné osvědčeným ve švýcarském ZGB a zvláště BGBB. Svůj vliv by mohlo mít i zachování institutu zákonného předkupního práva v maďarské kodifikaci z roku 2009,²⁶⁵ jakož i zachovávání zákonného předkupního práva spoluvlastníků v dlouhé řadě dalších zemí od Norska přes Slovinsko až po Španělsko, Portugalsko, nové právo pobaltských států a Rusko. Bude zajímavé tento vývoj sledovat.²⁶⁶

Stat' vznikla s podporou na dlouhodobý koncepční rozvoj výzkumné organizace RVO: 68378122, Ústavu státu a práva AV ČR, v. v. i.

Mgr. Jan Kober

Ústav státu a práva AV ČR, v. v. i.

²⁶⁵ Zák. čl. 2009/CXX z 20. 11. 2009.

²⁶⁶ Autor této studie připravuje na téma zákonného předkupního práva k vydání monografii, kde se jednotlivým otázkám věnuje podrobněji, než je to možné na prostorově limitovaném formátu časopisecké studie.

Jan Kober

The Co-owner's Statutory Right of Preemption according to Legal Norm and Legal Dogmatics – a Gordian Knot of the Czech Civil Law Discourse?

Abstract: This paper gives a critical overview of the evolution of the Czech and Czechoslovak legal discourse on the legal institute of the statutory pre-emptive rights of co-owners since the 1950s, especially in relation to the long-disputed question as to whether the unpaid property transfers (gifts) shall be subordinated under this pre-emption. This statutory pre-emptive right has its roots in the older right of retract, but its modern re-emergence in the Czech legal order is connected with the modern Swiss Civil Code of 1907 (1912). Its influence has started a great wave of the revival of this institute across Europe: starting with Russia, Liechtenstein and Turkey, and later spreading to Czechoslovakia, Hungary, Yugoslavia, Bulgaria, Norway, German Democratic Republic, Lithuania, Estonia and other countries. The article also focuses on the argumentation strategies of Czech adversaries of this legal institute, including the simplifying tactics of labelling it as “socialist” despite of its long history and despite of the fact, that it represents a stable component of the law in countries such as Spain, Switzerland and Norway, and that many more countries are using this institute in certain special legal relationships (especially in agricultural co-ownership). The predominantly technical question of the suitability or non-suitability of this legal institute in its many forms has been largely undermined by the introduction of vague ideological assertions into the scholarly debate in the Czech Republic. The article argues that the statutory pre-emptive rights of co-owners might play an important role in increasing legal certainty of co-owners and, by this, in counterbalancing some of more negative aspects of co-ownership and making it more stable and attractive for small co-owners. For this reason, the paper criticises the new Czech Civil Code and its changes, liquidating this legal institute and retaining it only for two special legal relationships.

Key words: statutory pre-emptive rights of co-owners, co-ownership, law of property, civil law – disputes of legal scholarship, retract, Czech Republic