

PŘEDKUPNÍ PRÁVO V ČASECH KORONAVIRU

Šťastnou shodou okolností schválil Senát ČR v minulém týdnu novelu občanského zákoníku, která může od 1. července 2020 významně urychlit převody bytových jednotek. V ekonomických podmínkách, jež lze pro zbytek roku 2020 očekávat v důsledku epidemie Covid-19, může být přijatá změna svým způsobem nechtěným, ale přesto významným protikrizovým opatřením.

PŘEDKUPNÍ PRÁVA SPOLUVLASTNÍKŮ NEMOVITÝCH VĚCÍ DLE OZ

Nový občanský zákoník přinesl do úpravy předkupních práv mezi spoluvlastníky nemovitých věcí významnou nestabilitu.

Jeho znění účinné k 1.1.2014 předkupní práva (až na komerčně nepodstatné výjimky) v principu zrušilo, ovšem s ročním přechodným obdobím. Tento právní stav však nevydržel dlouho, a s účinností od 1.1.2018 bylo předkupní právo do občanského zákoníku znovu zavedeno v rozsahu, který v zásadě odpovídá právní úpravě platné do 31.12.2013.

Novela občanského zákoníku schválená nyní Senátem jako senátní tisk 204 právní stav mění znovu, tedy za posledních pět let již po třetí. S účinností od 1. července tohoto roku bude právní úprava předkupního práva vrácena do podoby obsažené v původní verzi OZ. Tedy do podoby, která v zásadě není pro transakce na realitním trhu relevantní.

DOPADY PŘEDKUPNÍHO PRÁVA NA REALITNÍ TRH

Zdaleka největší problém představují předkupní práva spoluvlastníků v rezidenčních projektech, pokud jsou některé části domu, užívané společně s bytem, ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek. V realitní praxi jde nejtypičtěji o garážové stání v podzemních garážích rezidenčních budov nebo společné areálové komunikace. Právní úprava udělující spoluvlastníkům nemovité věci předkupní práva k podílu jiného spoluvlastníka v takovém případě znamená, že jednotku fakticky nelze prodat spolu s příslušným spoluvlastnickým podílem (např. ke garážovému stání), aniž by prodávající celou transakci (a) významně zpomalil tím, že umožní všem ostatním vlastníkům jednotek v domě jeho podíl na společných prostorech domu nabýt na základě jejich předkupního práva, nebo (b) zatížil právním rizikem, že některý z opomenutých spoluvlastníků napadne prodej pro porušení jeho zákonného předkupního práva. Každý z těchto postupů prodej komplikuje a prodávajícího vystavuje tlaku na kupní cenu, je-li si kupující právního problému a rizik s ním spojených vědom. Postup podle varianty (a) ve skutečnosti vystavuje prodávajícího nejen podstatnému prodlení, ale i riziku, že realizovatelná hodnota jeho jednotky v důsledku ztráty parkovacího stání významně poklesne. Postup podle varianty (b) může v nejhorším případě znamenat, že prodej bude soudem shledán neplatným, což je katastrofální riziko pro obě strany.

PŘÍNOSY NOVELIZACE

Novelizace provedená senátním tiskem 204 tedy znamená jednoznačný přínos pro likviditu na trhu vlastnického bydlení v projektech, v nichž je při prodeji bytové jednotky třeba na kupujícího převést i garážové stání či jinou část společných prostor, která je pro užitnou hodnotu, a tedy i tržní cenu prodávané bytové jednotky podstatná. Chrání také prodávající před rizikem, že za své jednotky při jejich prodeji utrží podstatně méně proto, že je nebudou moci nabídnout i s parkovacím stáním.

V podmínkách ekonomické nestability, jež lze očekávat v důsledku probíhající epidemie Covid-19, může tato zvýšená likvidita bytových jednotek významně pomoci těm vlastníkům, kteří budou případně své jednotky potřebovat rychle a co nejvýhodněji prodat za účelem obstarání hotovosti.

Bude ovšem potřeba, aby strany měly při plánování případných prodejních transakcí na paměti, že přijatá novela OZ odstraňuje předkupní právo spoluvlastníků pouze tam, kde nebylo spuštěno již před 1. červencem 2020.

KONTAKTY



Emil Holub
Partner

T +420 222 555 230
E emil.holub
@cliffordchance.com



Aneta Disman
Seniorní advokátka

T +420 222 555 201
E aneta.disman
@cliffordchance.com



Milan Rákosník
Seniorní advokát

T +420 222 555 260
E milan.rakosnik
@cliffordchance.com



Tomáš Richter
Of Counsel

T +420 222 555 214
E tomas.richter
@cliffordchance.com

Účelem tohoto shrnutí není pokrýt všechny významné otázky ani všechny jednotlivé aspekty oblastí, kterým se věnuje. Rovněž není jeho účelem poskytovat právní ani jiné poradenství.

www.cliffordchance.com

Clifford Chance, Jungmannova Plaza,
Jungmannova 24, 110 00 Praha 1, Česká
republika

© Clifford Chance 2020

Abu Dhabi • Amsterdam • Barcelona • Beijing •
Brussels • Bucharest • Casablanca • Dubai •
Düsseldorf • Frankfurt • Hong Kong • Istanbul •
London • Luxembourg • Madrid • Milan •
Moscow • Munich • Newcastle • New York •
Paris • Perth • Prague • Rome • São Paulo •
Seoul • Shanghai • Singapore • Sydney •
Tokyo • Warsaw • Washington, D.C.

Clifford Chance má smlouvu o spolupráci s
advokátní kanceláří Abuhimed Alsheikh
Alhagbani v Rijádu.

Clifford Chance má přátelský vztah s Redcliffe
Partners na Ukrajině.