

Praha dne 27. ledna 2020

Dle rozdělovníku

METODICKÝ POKYN Č. 1/2020

ve věci porušení zákonného předkupního práva státu podle ustanovení § 61 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů; porušení zákonného předkupního práva státu dle ustanovení § 1124 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů; stanovení postupu při podávání žádostí o zaslání výzvy oprávněného

I.

- A. Metodický pokyn Ministerstva životního prostředí č. 1/2020 (dále jen ministerstvo) upravuje právní jednání příslušné organizace (organizační složky státu), které následuje po porušení zákonného předkupního práva státu.
- B. Státní organizace i organizační složky státu v resortu ministerstva musí dle tohoto pokynu postupovat; metodický pokyn se týká níže uvedených státních organizací a organizační složky státu, kterými jsou :
- Správa Národního parku České Švýcarsko
 - Správa Národního parku Podyjí
 - Správa Krkonošského národního parku
 - Správa Národního parku Šumava
 - Správa jeskyní České republiky
 - Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky (dále jen jako organizace)

II.

- A. V případech porušení zákonného předkupního práva státu dle ustanovení § 61 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZOPK) se jedná o nezastavěné pozemky (příp. spoluvlastnické podíly pozemků) situované v zákonem stanovených zvláště chráněných územích, u kterých nedošlo k jejich nabídnutí státu v rámci předkupního práva státu dle ZOPK.
- B. V případech porušení zákonného předkupního práva státu dle ustanovení § 1124 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen OZ) se jedná o spoluvlastnické podíly pozemků, kde je Česká republika spoluvlastníkem a má tedy zákonné předkupní právo spoluvlastnické dle OZ, příp. může mít také současně i zákonné předkupní právo dle ZOPK.
- C. Dle § 61 odst. 1 ZOPK ve znění účinném od 1. 6. 2017 má Česká republika zákonné předkupní právo k **nezastavěným** pozemkům, které leží **mimo zastavěná území obcí** na území národních parků, národních přírodních rezervací, národních přírodních památek a dále má

předkupní právo k pozemkům souvisejících s jeskyněmi. Ministerstvo životního prostředí **podá neprodleně návrh na zápis předkupního práva do katastru nemovitostí**. Vlastníci těchto pozemků jsou povinni v případě jejich zamýšleného prodeje přednostně nabídnout tyto pozemky ke koupi orgánu ochrany přírody, a to i v případě, že se tyto pozemky nacházejí v předmětných územích jen zčásti. Pokud orgán ochrany přírody neprojeví o tyto pozemky do 60 dnů od doručení nabídky pozemku ke koupi písemný zájem, mohou vlastníci zamýšlený prodej uskutečnit.

- D. Podle ustanovení § 79 odst. 3 písm. p) ZOPK uplatňuje předkupní právo státu dle § 61 odst. 1 ZOPK ministerstvo.
- E. V předešlé úpravě ZOPK, účinné do 30. 5. 2017, byli vlastníci **nezastavěných** pozemků ležících **mimo sídelní útvary** na území národních parků, národních přírodních rezervací, národních přírodních památek a vlastníci pozemků souvisejících s jeskyněmi povinni v případě jejich zamýšleného prodeje přednostně nabídnout tyto pozemky ke koupi orgánu ochrany přírody. Pokud orgán ochrany přírody neprojevil o tyto pozemky do 60 dnů od obdržení nabídky pozemku písemně závazný zájem, mohli vlastníci zamýšlený prodej uskutečnit.
- F. Zákonné předkupní právo je považováno za právo věcné s tím, že na předkupní právo upravené v ustanovení § 61 ZOPK se podpůrně použijí ustanovení OZ, a to úprava předkupního práva.
- G. Zákonné předkupní právo má věcně právní charakter a působí i vůči třetím osobám. Jestliže povinná osoba věc zcizila bez toho, že by ji nabídla prostřednictvím ministerstva státu, může se oprávněný na nabyvateli domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi.
- H. Nabyvateli (současnému vlastníku) vzniká na základě výzvy oprávněného (ministerstva) právní povinnost nabídnout oprávněnému (státu) věc ke koupi, přičemž z ustanovení § 2144 OZ vyplývá, že tak musí učinit za podmínek, za kterých sám věc získal. V případě, že nabyvatel nesplní svou povinnost dobrovolně, může se oprávněný domáhat svého práva soudní cestou.

III.

- A. Pokud o příslušný pozemek (spoluvlastnický podíl pozemku) organizace včetně odboru 620 ministerstva projeví zájem, musí být **v případě každého porušení předkupního práva na ministerstvo předložena žádost o zaslání výzvy oprávněného jednotlivě, tj. ke každému konkrétnímu porušení zákonného předkupního práva státu samostatná žádost** s odůvodněním a se všemi potřebnými doklady. K žádosti tedy musí být přiloženy zejména níže uvedené listiny, kterými jsou :
 - a) kupní smlouva, kterou došlo k převodu příslušného pozemku (příp. spoluvlastnického podílu pozemku) na současného vlastníka a k porušení předkupního práva státu;
 - b) aktuální výpis z katastru nemovitostí;
 - c) podrobné odůvodnění potřebnosti příslušného pozemku, příp. spoluvlastnického podílu pozemku, dle jeho polohy a významu pro organizaci a pro ochranu přírody a krajiny, ve spolupráci s odborem 620, a to z **odborného hlediska dle ZOPK, nikoliv z hlediska majetkoprávního** či z hlediska zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZMS);

- d) uvedení pravděpodobnosti uplatnění újmy dle ustanovení § 58 odst. 2 ZOPK, příp. sdělení, že je finanční náhrada za způsobenou újmu již vyplácena;
 - e) ortofotomapa s vyznačením předmětného pozemku včetně hranice NP (NPP, NPR, pozemku souvisejícího s jeskyněmi);
 - f) snímek katastrální mapy s vyznačením předmětného pozemku a okolních pozemků s uvedením jejich vlastníka včetně hranice NP (NPP, NPR, pozemku souvisejícího s jeskyněmi);
 - g) znalecký posudek na předmětný pozemek;
 - h) souhlasné stanovisko odboru 620 k potřebnosti a k nabytí pozemku;
 - i) písemná žádost organizace (adresovaná Ministerstvu financí) o udělení souhlasu ke sjednání vyšší kupní ceny včetně všech potřebných dokladů v případě, že cena zaplacená nabyvatelem (současným vlastníkem) bude vyšší než cena stanovená znalcem dle platného cenového předpisu;
 - j) stanovisko organizace o tom, že se jedná o **nezastavěný pozemek ležící mimo zastavěné území obce**, příp. ležící mimo sídelní útvar, včetně podrobného výkladu.
- B. Při stanovení polohy pozemku, tj. zda nezastavěný pozemek ležel mimo sídelní útvar nebo leží mimo zastavěné území obce, je nutné postupovat dle doby porušení předkupního práva a tomu odpovídající úpravě § 61 ZOPK dle účinnosti.
- C. Dle ustanovení § 61 odst. 1 ZOPK, ve znění účinném do 31. 5. 2017, se nabídková povinnost týkala nezastavěných pozemků ležících mimo sídelní útvary na území národních parků, národních přírodních rezervací a národních přírodních památek. Pojem „sídelní útvar“ byl nahrazen pojmem „zastavěné území obce“, a to zákonem č. 123/2017 Sb. Pojem „sídelní útvar“ byl definován v § 14 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění platném do 30. 6. 1998, přičemž sídelním útvarem byla „každá jednotka osídlení, která tvoří uzavřený, od jiných jednotek osídlení prostorově oddělený, útvar“.
- D. Otázkou pojmu „sídelní útvar“ se zabýval, mimo jiné, rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 5As 48/2006-75 ze dne 29. 8. 2008, který dospěl k závěru, že minimálně od 1. 7. 1998, kdy pozbyla účinnosti původní definice sídelního útvaru, obsažená v § 14 stavebního zákona, je třeba tomuto pojmu přiznat charakter neurčitého právního pojmu. V případech neurčitých právních pojmů se jedná o případy, ve kterých pojmy nelze úspěšně v obecné rovině právně definovat, neboť mohou být obsahově velmi různorodé a jejich aplikace může být místně i časově podmíněná. Nejvyšší správní soud pak v uvedeném rozhodnutí dospívá k závěru, že pojem „sídelní útvar“ se blíží pojmu „souvisle zastavěné území obce s přilehlými rozvojovými plochami“.

IV.

- A. Pokud požadované pozemky budou pouze ve formě spoluvlastnických podílů, je nutné také stanovit, kdy došlo k porušení předkupního práva státu v návaznosti na zákonné předkupní právo spoluvlastnické, a to s ohledem na úpravu v OZ (účinný od 1. 1. 2014), který předkupní právo spoluvlastníků, až na výjimky, zrušil. Zákonné předkupní právo spoluvlastníků podle § 140 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zaniklo uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti OZ (to neplatilo v případě spoluvlastnictví k zemědělskému nebo rodinnému závodu).

- B. S účinností od **1. 1. 2018** bylo předkupní právo spoluvlastníků v OZ opětovně zakotveno a týká se úplatných i bezúplatných převodů nemovitých věcí. Předkupní právo nelze uplatnit v případě, kdy jeden z vlastníků chce svůj spoluvlastnický podíl darovat nebo prodat osobě blízké.
- C. Pokud tedy bude spoluvlastník převádět svůj spoluvlastnický podíl na nemovité věci (pozemku), je povinen učinit ostatním spoluvlastníkům písemnou nabídku na jeho odkoupení, přičemž tato povinnost mu vzniká uzavřením smlouvy s koupěchtivým (ustanovení § 2143 OZ). Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti svých podílů. Způsob výkupu podílu závisí na dohodě dotčených spoluvlastníků (předkupníků) s tím, že pokud k dohodě nedojde, realizuje se výkup dle velikosti jejich stávajících podílů; prodávající spoluvlastník nerozhoduje o tom, který spoluvlastník podíl nakonec vykoupí a stejně tak nerozhoduje o tom, jak prodávaný podíl mezi spoluvlastníky (předkupníky) rozdělí a jak velké podíly převáděného podílu pozemku na dotčené spoluvlastníky budou připadat.
- D. Nabídka spoluvlastníka učiněná vůči ostatním spoluvlastníkům (předkupníkům) se musí týkat **celého spoluvlastnického podílu**, a to ve vztahu ke každému z nich zvlášť za kupní cenu za celý převáděný spoluvlastnický podíl. Není tedy možné, aby se nabídka vztahovala jen na tu část spoluvlastnického podílu, která svou velikostí odpovídá rozsahu spoluvlastnického podílu jednotlivého spoluvlastníka na celé věci a tomu odpovídající poměrné části kupní ceny. **V takovém případě by nešlo o řádnou nabídku.** Každý ze spoluvlastníků musí obdržet nabídku stejného znění a nikoliv přizpůsobenou výši jeho spoluvlastnického podílu. Lhůta pro uplatnění předkupního práva přitom běží každému z nich samostatně, a to z toho důvodu, že nabídka nemusí být všem spoluvlastníkům (předkupníkům) doručena ve stejný okamžik. Vykonání předkupního práva tedy představuje vyplacení celé ceny za celý spoluvlastnický podíl.
- E. Je-li oprávněných osob více a nabídku na vykoupení celého podílu přijme jen některá z nich, bude smlouva podepsána s tím spoluvlastníkem, který nabídku včas a řádně přijal. Přijme-li nabídku více oprávněných, pak již samotným přijetím smlouva být uzavřena nemůže, protože nabídka nemohla obsahovat stanovení poměru, v jakém jednotliví spoluvlastníci podíl nakonec vykoupí. V takovém případě je převádějíci spoluvlastník po dobu k uplatnění předkupního práva vázán nabídkou, pokud jde o kupní cenu za celý podíl; převádějíci spoluvlastník je povinen uzavřít smlouvu za podmínek oproti původnímu návrhu změněných jen pokud jde o rozsah vykupovaného podílu (tato část je vázána na dohodu spoluvlastníků, resp. na skutečnost, že k dohodě nedošlo) a tomu odpovídajícího poměru kupní ceny. Potenciální nárok těch spoluvlastníků, kteří podíl (resp. tu jeho ideální část, která by na ně připadala, kdyby předkupní právo uplatnili) vykoupit nechtějí, připadne těm spoluvlastníkům, kteří nabídku k výkupu včas a řádně přijali.
- F. V případě, že by spoluvlastníci platili za převáděný podíl pouze část odpovídající části připadající na jejich podíl a některý ze spoluvlastníků (předkupníků) by tak ve lhůtě pro uplatnění předkupního práva neučinil, zaniklo by předkupní právo všem z nich, protože nedošlo ke splnění základní podmínky realizace předkupního práva, kterou je zaplacení celé kupní ceny v předemtné lhůtě. Je přitom zcela nerozhodné, pokud ostatní spoluvlastníci (předkupníci) poměrnou část kupní ceny prodávajícímu spoluvlastníkovi řádně a včas zaplatili.

- G. Každý ze spoluvlastníků (předkupníků), který hodlá své předkupní právo uplatnit, musí prodávajícímu zaplatit za převáděný spoluvlastnický podíl celkovou kupní cenu. Pokud tak učiní více spoluvlastníků (předkupníků), má každý z nich vůči prodávajícímu právo na vydání bezdůvodného obohacení v rozsahu jím zaplacené části kupní ceny za tu ideální část převáděného spoluvlastnického podílu, která na něj nakonec v důsledku toho, že předkupní právo uplatnilo více spoluvlastníků (předkupníků), nepřešla.
- H. Předkupník zaplatí kupní cenu v ujednané lhůtě, jinak do tří měsíců po nabídce. Neučiní-li to, předkupní právo zanikne. Jedná se o dispozitivní úpravu, proto si lhůtu k zaplacení kupní ceny mohou smluvní strany ve smlouvě ujednat jinak. V tom nejsou nikterak omezeny. Nevyužijí-li autonomie vůle, platí lhůta uvedená v OZ. Počátek lhůty je stanoven okamžikem nabídky a nikoli jejího přijetí, tzn., že nabídka dojde do právní sféry předkupníka, aniž se s ní v okamžiku dojití předkupník seznámil.
- I. Nově se také mohou spoluvlastníci svého předkupního práva vzdát s účinky pro své právní nástupce. Toto vzdání se předkupního práva se zapisuje do katastru nemovitostí.
- J. Pro posouzení porušení zákonného předkupního práva státu tedy budou zejména rozhodující níže uvedené situace :
- a) Česká republika byla vlastníkem spoluvlastnického podílu pozemku (v takovém případě zde mohlo být dvojitě předkupní právo, a to spoluvlastnické, pokud k převodu podílu došlo od 1. 1. 2018 a předkupní právo státu dle ZOPK) a příslušný spoluvlastnický podíl koupil některý ze spoluvlastníků (příp. všichni spoluvlastníci)
 - b) Česká republika byla vlastníkem spoluvlastnického podílu pozemku a příslušný spoluvlastnický podíl nekoupil některý ze spoluvlastníků
 - c) Česká republika nebyla vlastníkem spoluvlastnického podílu pozemku a příslušný spoluvlastnický podíl koupil některý ze spoluvlastníků
 - d) Česká republika nebyla vlastníkem spoluvlastnického podílu pozemku a příslušný spoluvlastnický podíl nekoupil některý ze spoluvlastníků

V.

- A. V případě, že předmětné pozemky bude do vlastnictví nabývat stát, musí být kupní smlouva uzavřena za podmínek a v souladu se ZMS, **který je předpisem speciálním k OZ** a v oblasti nakládání s majetkem ve vlastnictví státu a nabývání majetku do vlastnictví státu je ve vztahu k ZOPK předpisem obecným dle kterého je nutné postupovat, a to zejména v oblasti výše kupní ceny, označení státu jako strany kupující, písemné formy právního jednání, důvodů nabytí majetku do příslušnosti hospodaření organizace atd., a to i s ohledem na to, že ZOPK žádnou úpravu této problematiky nemá, resp. úprava dispozic s majetkem státu v případě uplatnění předkupního práva státu v návaznosti na OZ a ZMS je v ZOPK nulová; na proběhlé změny a novely předpisů v majetkoprávní oblasti a v oblasti majetku státu ZOPK nereaguje.
- B. Odborná literatura a judikatura k dané problematice v podstatě neexistuje. V dané věci je nutné zdůraznit, že problematikou kolize několika zákonných předkupních práv, resp. kolize zákonného předkupního práva spoluvlastnického dle OZ a zákonného předkupního práva státu dle ZOPK se soudy dosud nezabývaly. Otázkou také zůstává, zda se předkupní právo státu dle

ZOPK vztahuje i na spoluvlastnický podíl pozemku, o kterém se ZOPK nezmiňuje a úprava v celém ZOPK se týká pouze pozemků jako celků.

- C. Podmínkou uvedenou v § 61 odst. 1 ZOPK je neprodlené podání návrhu na zápis předkupního práva do katastru nemovitostí. Tato podmínka byla do ZOPK zavedena zákonem č. 123/2017 Sb., který nabytí účinnosti dne 1. 6. 2017. Pojem „neprodleně“ není neurčitým právním pojmem, neboť znamená bez zbytečného prodlení, tj. okamžitě, ihned, bezodkladně, bez meškání, bezprostředně. Lhůtu určenou tímto pojmem je tak třeba počítat na dny, maximálně týdny. Vzhledem k nabytí účinnosti uvedeného zákona (téměř před třemi roky) je zcela nepochybné, že tato lhůta již uběhla, aniž bylo předkupní právo do katastru nemovitostí k dnešnímu dni zapsáno.

VI.

- A. Ustanovení § 2144 OZ stanoví, že věcné předkupní právo opravňuje předkupníka domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabytí koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl.
- B. Promlčecí lhůta k uplatnění práva podílového spoluvlastníka, jehož předkupní právo bylo porušeno, je **tříletá** a začíná běžet dnem následujícím po dni, ke kterému vznikly účinky vkladu práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy, jíž bylo předkupní právo porušeno. Stejná promlčecí lhůta bude běžet i u porušení předkupního práva dle ZOPK.
- C. Každý jednotlivý případ porušení předkupního práva musí příslušná organizace posoudit samostatně s ohledem na konkrétní okolnosti daného případu a s důrazem na posouzení potřebnosti příslušného pozemku pro stát (zejména v případech spoluvlastnických podílů, kde stát není a nebyl spoluvlastníkem). Podstatné je i zvážení vynaložení nemalých finančních nákladů spojených s realizací výzvy (zejména vyhotovení znaleckých posudků) a následným podáním případné žaloby (pokud současný vlastník na základě výzvy oprávněného pozemek či spoluvlastnický podíl na pozemku na stát nepřevede).

VII.

- A. Je **nezbytně nutné**, aby organizace na ministerstvo zasílaly pouze takové případy, ve kterých bude **dostatečný časový prostor** pro další postup v rozmezí tříleté promlčecí lhůty, resp. dostatečný časový prostor pro další postup **před uplynutím promlčecí lhůty** na uplatnění práv plynoucích z porušení předkupního práva, a to nejen s ohledem na časovou náročnost posouzení a zpracování každé příslušné žádosti, ale i s ohledem na postoupení žádosti včetně dokladů v případě výzvy oprávněného s negativním ohlasem vlastníka na odbor právní a řízení státní správy ministerstva, který celou věc následně předává na Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, který musí připravit, vypracovat a podat žalobu na příslušný soud.
- B. Je také pravděpodobné, že v případě převodu spoluvlastnického podílu nezastavěného pozemku mimo zastavěné území obce na území NP (NPP, NPR, pozemku souvisejícího s jeskyněmi), kdy spoluvlastnický podíl nabytí spoluvlastník na základě předkupního práva spoluvlastnického dle OZ, Česká republika nebyla spoluvlastníkem, avšak hodlá se domáhat porušení předkupního práva státu dle ZOPK, nebude v případě soudního sporu stát úspěšný (kolize soukromého a veřejného práva).

- C. Dále v případě porušení předkupního práva dle ZOPK ve znění účinném od 1. 6. 2017 je nutné, při vyhodnocení žádosti o zaslání výzvy oprávněného a podání případné žaloby, posoudit nezbytnost a potřebnost pozemku, a to s ohledem na to, že ministerstvo **do dnešního dne nepodalo návrh na zápis předkupního práva dle ZOPK do katastru nemovitostí**, resp. dle stávající právní úpravy není možné návrh podat, protože ZOPK neurčil listinu, na základě které by mohl katastrální úřad návrh zapsat. Vzhledem k tomu je nejisté, k jakým závěrům v takových žalobách dojde soudní praxe.

VIII.

- A. Pokud by někdy v budoucnosti došlo k zápisu předkupního práva dle ZOPK do veřejného seznamu (do katastru nemovitostí), došlo by i ke změně promlčecí lhůty, a to dle ustanovení § 631 OZ („bylo-li právo zapsáno do veřejného seznamu, promlčí se za deset let ode dne, kdy mohlo být vykonáno poprvé“). Jde o speciální promlčecí lhůtu, která míří na práva, která lze vykonat jednorázově.
- B. V takovém případě by se již nejednalo o plynutí subjektivní promlčecí lhůty v rámci objektivní promlčecí lhůty, ale bude se jednat o jedinou promlčecí lhůtu, a to desetiletou. Promlčecí lhůta začne běžet dnem následujícím po dni, ke kterému vzniknou účinky vkladu práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy, jíž bylo předkupní právo porušeno.

Ing. Martina Setzerová
ředitelka odboru provozního
a správy majetku
podepsáno elektronicky

Rozdělovník :

- Správa Národního parku Šumava
- Správa Krkonošského národního parku
- Správa Národního parku Podyjí
- Správa Národního parku České Švýcarsko
- Správa jeskyní České republiky
- Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky