

Zápis z jednání dne 15. května 2018

Přítomni: doc. JUDr. Jan Kocina, Ph.D., Mgr. Jiří Čížek, Mgr. Tomáš Hnetila, JUDr. Miloslav Hora, JUDr. Jaroslav Karel, Mgr. MUDr. Jana Kollorossová, Mgr. Petra Králová, JUDr. et PhDr. Jan Malast, Ph.D., JUDr. Jaroslav Novák, JUDr. Josef Pelech, Ph.D., Mgr. Jan Rubricius, Mgr. et Mgr. Miroslav Šuma, Mgr. Bc. Jan Vlasta

Omluven: JUDr. Ilja Škola

Stálí hosté: JUDr. Dominik Tomášek, PRÁV MMP, JUDr. Marek Görgeš, Mgr. Petr Papež

Host: Ing. Hana Kuglerová, MBA

Návrh vyhlášky SMP – Statut města

PRÁV MMP předložil Komisi právní a pro Statut města RMP k posouzení návrh vyhlášky statutárního města Plzně o změnách a doplnění vyhlášky statutárního města Plzně č. 8/2001, Statut města.

Předložený návrh změn představila ředitelka EÚ MMP Ing. Hana Kuglerová, MBA.
www.plzen.eu

Komise právní a pro Statut města RMP nemá připomínky k předloženému návrhu vyhlášky statutárního města Plzně o změnách a doplnění vyhlášky statutárního města Plzně č. 8/2001, Statut města.

O tomto stanovisku bylo hlasováno:

PRO: 12

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Předkupní právo

PRÁV MMP předložil Komisi právní a pro Statut města RMP dotazy týkající se předkupního práva. JUDr. Josef Pelech, Ph.D. zpracoval jako podklad pro jednání komise odpovědi na předložené dotazy, své stanovisko k dotazům předložil na žádost komise též PRÁV MMP. Komise poté na svém zasedání diskutovala jednotlivé předložené dotazy a dospěla k následujícím závěrům.

1. Je možné se vzdát předkupního práva před uzavřením kupní smlouvy, pokud jsou předkupníkovi známy konkrétní podmínky kupní smlouvy?

Komise právní a pro Statut města RMP má za to, že se lze vzdát předkupního práva před uzavřením konkrétní smlouvy.

2. Vztahuje se předkupní právo spoluvlastníků i na převod podílu jinému ze spoluvlastníků? Pokud ano, je nutné v rámci předkupního práva udělat nabídku i předkupníkovi, který spoluvlastnický podíl kupuje? Musí tento předkupník uplatnit předkupní právo, aby mohl případně získat alespoň část převáděného podílu?

Komise právní a pro Statut města RMP má za to, že předkupní právo spoluvlastníků se vztahuje i na převod spoluvlastnického podílu na jiného spoluvlastníka.

Budeme-li se držet čistě litery zákona, tak by mělo v rámci nabídky na uplatnění předkupního práva dojít i k oslovení spoluvlastníka, se kterým je uzavřena kupní smlouva, a tento by měl uplatnit své předkupní právo, aby případně získal alespoň část spoluvlastnického podílu. Otázkou v takovém případě zůstává, pokud by uplatnil předkupní právo sám, zda by došlo k zániku původní smlouvy a musela by se uzavřít smlouva nová nebo by platila původní smlouva.

I z tohoto důvodu Komise právní a pro Statut města RMP připouští výklad, že oslovení koupěchtivého v takovém případě není nutné, neboť tento již jasně projevil svoji vůli nabýt celý spoluvlastnický podíl za konkrétních podmínek, a to vše tím, že uzavřel kupní smlouvu. Oslovení koupěchtivého znovu se pak jeví jako nadbytečné, když tento by jen potvrzoval již jednou vyjádřenou vůli a znovu skládal kupní cenu. V tomto případě doporučuje Komise právní a pro Statut města RMP v kupní smlouvě se spoluvlastníkem doplnit ustanovení, kterým tento spoluvlastník vyjádří svoji vůli, že podpisem této kupní smlouvy zároveň uplatňuje svoje předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu, pokud by v rámci nabídkové povinnosti vůči ostatním spoluvlastníkům po uzavření kupní smlouvy bylo ostatními spoluvlastníky uplatněno předkupní právo a kupní cena složená na koupi spoluvlastnického podílu by se použila v rámci předkupního práva na koupi příslušného spoluvlastnického podílu v rámci předkupního práva.

3. Jakou kupní cenu má zaplatit jednotlivý předkupník, pokud je více předkupníků?

Komise právní a pro Statut města RMP má za to, že jednotlivý spoluvlastník složí kupní cenu za celý nabízený spoluvlastnický podíl.

4. Jak vykládat ustanovení § 2141 občanského zákoníku (Náleží-li předkupní právo několika osobám společně, mohou je uplatnit jen v celku. Zanikne-li však předkupní právo některé z nich, nebo neuplatní-li je, mohou zbývající předkupníci předkupní právo uplatnit v celku.) ve vztahu k předkupnímu právu spoluvlastníků a jak postupovat, pokud předkupní právo uplatní jen někteří spoluvlastníci?

Komise právní a pro Statut města RMP má za to, že pokud předkupní právo uplatní jen část spoluvlastníků bez předložené dohody, tak se na ně automaticky převede celý spoluvlastnický podíl v poměrech uplatněných spoluvlastnických podílů. Stejným způsobem se vypořádá i kupní cena.

5. Jak postupovat a které zákonné předkupní právo má přednost, pokud se prodává spoluvlastnický podíl na budově, která stojí na cizím pozemku ve spoluvlastnictví?

Většinový názor členů Komise právní a pro Statut města RMP je, že má přednost předkupní právo spoluvlastníků budovy před předkupním právem vlastníka pozemku vůči vlastníku budovy.

Pokud nevyužije předkupní právo žádný ze spoluvlastníků budovy, měl by být spoluvlastnický podíl na budově nabídnut vlastníku pozemku pod budovou.

6. Jaké riziko hrozí městu, pokud vykoupí spoluvlastnický podíl, aniž by byl tento nabídnutý ke koupi ostatním spoluvlastníkům (jde zejména o případy neznámých nebo nedostižných spoluvlastníků)?

Komise právní a pro Statut města RMP má za to, že hrozí neplatnost právního jednání spočívajícího v uzavření kupní smlouvy vůči opomenutému předkupníku v souladu s ustanovením § 586 občanského zákoníku.

Komise právní a pro Statut města RMP má za to, že dále hrozí uplatnění rozvazovací podmínky dle § 2145 občanského zákoníku v případě uplatnění předkupního práva opomenutým předkupníkem. Některé komentáře sice dovozují, že uplatnění rozvazovací podmínky hrozí pouze do okamžiku vkladu vlastnického práva koupěchtivého dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí, dle Komise právní a pro Statut města RMP ale toto ze zákona nevyplývá a proto se Komise právní a pro Statut města RMP kloní k závěru, že uplatnění rozvazovací podmínky hrozí i po vkladu vlastnického práva koupěchtivého do katastru nemovitostí.

Po zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch koupěchtivého se dle většinového názoru členů Komise právní a pro Statut města RMP uplatní tříletá promlčecí lhůta (v případě zákonného předkupního práva spoluvlastníka) pro uplatnění nároku předkupníka vůči koupěchtivému na převedení věci za příslušnou úplatu (§ 2144 odst. 1 občanského zákoníku). Tato lhůta začne běžet nejpozději od okamžiku, kdy se koupěchtivý stal vlastníkem věci, k níž se váže předkupní právo. Dle menšinového názoru členů Komise právní a pro Statut města RMP nelze vyloučit výklad, že se uplatní (v případě zákonného předkupního práva spoluvlastníka) desetiletá promlčecí lhůta dle § 631 občanského zákoníku.

V průběhu projednávání tohoto bodu opustil jednání Komise právní a pro Statut města RMP JUDr. Jan Malast, Ph.D.

O stanovisku k tomuto bodu bylo hlasováno:

PRO: 11

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

.....
doc. JUDr. Jan Kocina, Ph.D.

Zapsal: Mgr. Bc. Jan Vlasta, tajemník komise