

Rada advokáta

Zákonné predkupné právo spoluvlastníkov pozemkov – praktické rady

Ak vlastníte pozemok spoločne s ďalšími osobami, možno ste už narazili na pojem predkupné právo. Ide o zákonné právo ostatných spoluvlastníkov kúpiť váš podiel ako prví, ak sa ho rozhodnete predať niekomu cudziemu.

Občiansky zákonník upravuje predkupné právo len veľmi stručne. Jeho obsah však podrobnejšie dotvorili súdy vo svojich rozhodnutiach. V tomto článku nájdete prehľad toho najdôležitejšieho, čo by mal vedieť každý, kto chce svoj podiel predať – alebo naopak, využiť svoje predkupné právo.

Lehota na uplatnenie predkupného práva

Zákon presnú lehotu neuvádza, no podľa judikatúry sa na zákonné predkupné právo primerane použije lehota pri zmluvnom predkupnom práve, teda 2 mesiace. Táto lehota začína plynúť dňom doručenia výzvy alebo ponuky na uplatnenie predkupného práva spoluvlastníkovi.

Z praktického hľadiska je preto vždy dobré odložiť si doručenkú, podací lístok alebo e-mailové potvrdenie o doručení, aby sa v prípade sporu dalo doložiť, odkedy presne lehota beží.

Kedy sa predkupné právo považuje za uplatnené?

Ďalšia vec, na ktorú sa často zabúda, je samotný spôsob uplatnenia predkupného práva. Mnohí si myslia, že stačí napísať: „Ponuku prijímam, chcem podiel kúpiť.“ Slovenské súdy však zdôraznili, že to nie je všetko. Aby sa predkupné právo považovalo za riadne a včas využité, musia byť splnené dve podmienky zároveň: spoluvlastník musí ponuku v lehote písomne akceptovať a zároveň v rovnakej lehote aj zaplatiť dohodnutú kúpnu cenu. Ak niekto síce pošle odpoveď, že má o podiel záujem, ale včas nezaplatí, predkupné právo sa považuje za neuplatnené a predávajúci môže podiel previesť na inú osobu.

Ak je spoluvlastníkov viac – pomerné právo, nie „všetko pre jedného“

Špeciálnu pozornosť si zaslúži situácia, kedy spoluvlastníkov s predkupným právom je viac. V takom prípade nemá každý z nich nárok na celý predávaný podiel, ale len na jeho pomernú časť podľa veľkosti svojho spoluvlastníckeho podielu, pokiaľ sa nedohodnú inak. Jednoduchý príklad: predáva sa 1/2 pozemku a dvaja ďalší spoluvlastníci majú predkupné právo. Ak si právo uplatnia obaja, princípom je, že každý z nich má nárok kúpiť polovicu z tej predávanej polovice, teda 1/4. Ak by chcel celý podiel získať len jeden z nich, mali by sa spoluvlastníci medzi sebou dohodnúť, že právo využije iba on.

Výnimky

Samozrejme, nie vždy sa predkupné právo uplatňuje. Zákon ustanovuje výnimku pri prevodoch na blízke osoby – typicky na deti, rodičov, súrodencov či manžela alebo manželku. V rozhodnutiach súdov sa objavujú aj názory, že za blízku osobu možno v určitých situáciách považovať aj právnickú osobu (napríklad „vlastnú“ firmu). Niektoré súdy zároveň pripustili, že pri darovaní spoluvlastníckeho podielu sa predkupné právo neuplatní, avšak rozhodovacia prax v tejto otázke nie je jednotná, takže nemožno automaticky vychádzať z toho, že darovaním sa predkupné právo vždy obíde.

Predkupné právo do budúcnosti

Do budúcnosti sa navyše črtá výrazná zmena. Pripravovaný nový Občiansky zákonník počíta s tým, že dnešná podoba zákonného predkupného práva spoluvlastníkov pozemkov zanikne. Predkupné právo by sa malo zachovať len pri nehnuteľnostiach slúžiacich na bývanie. V praxi by to mohlo uľahčiť vysporiadanie rozdrobených pozemkov, ktorých máme najmä v našom regióne, viac než dosť.

Autor: Mgr. Martin Adamčík, advokát

O autorovi – Mgr. Martin Adamčík, advokát

Som advokát so všeobecným zameraním s dôrazom najmä na občianske právo, obchodné právo, rodinné právo, nehnuteľnosti, zmluvnú agendu a súdne spory. Vyštudoval som Právnickú fakultu Univerzity Komenského v Bratislave a niekoľko rokov som pôsobil v renomovaných advokátskych kanceláriách v Bratislave, kde som poskytoval právne poradenstvo fyzickým osobám, podnikateľom ako aj nadnárodným spoločnostiam pri medzinárodných transakciách.

Po 10 rokoch v Bratislave som sa vrátil na Oravu, kde vediem vlastnú advokátsku kanceláriu a poskytujem právne služby jednotlivcom, podnikateľom aj obciam.

tel. č. + 421 911 333 629, e-mail: info@adamcikadvokat.sk, web:
www.adamcikadvokat.sk, sídlo: Hviezdoslavova 45, Námestovo