

Mladá veda

Young Science



Mladá veda

Young Science

MEDZINÁRODNÝ VEDECKÝ ČASOPIS MLADÁ VEDA / YOUNG SCIENCE

Číslo 5, ročník 14., vydané v septembri 2026

ISSN 1339-3189, EV 167/23/EPP

Kontakt: info@mladaveda.sk, tel.: +421 908 546 716, www.mladaveda.sk

Fotografia na obálke: Pohorie Čergov. © Branislav A. Švorc, foto.branisko.at

REDAKČNÁ RADA

prof. Ing. Peter Adamišín, PhD. (Katedra environmentálneho manažmentu, Prešovská univerzita, Prešov)

doc. Dr. Pavel Chromý, PhD. (Katedra sociálnej geografie a regionálneho rozvoje, Univerzita Karlova, Praha)

prof. Dr. Paul Robert Magocsi (Chair of Ukrainian Studies, University of Toronto; Royal Society of Canada)

Ing. Lucia Mikušová, PhD. (Ústav biochémie, výživy a ochrany zdravia, Slovenská technická univerzita, Bratislava)

doc. Ing. Peter Skok, CSc. (Ekomos s. r. o., Prešov)

Mgr. Monika Šavelová, PhD. (Katedra translatológie, Univerzita Konštantína Filozofa, Nitra)

prof. Ing. Róbert Štefko, Ph.D. (Katedra marketingu a medzinárodného obchodu, Prešovská univerzita, Prešov)

prof. PhDr. Peter Švorc, CSc., predseda (Inštitút histórie, Prešovská univerzita, Prešov)

doc. Ing. Petr Tománek, CSc. (Katedra verejnej ekonomiky, Vysoká škola báňská - Technická univerzita, Ostrava)

doc. Mgr. Michal Garaj, PhD. (Katedra politických vied, Univerzita sv. Cyrila a Metoda, Trnava)

REDAKCIA

Mgr. Branislav A. Švorc, PhD., šéfredaktor (Inštitút pre vedu, kultúru a spoločenský rozvoj)

Mgr. Martin Hajduk, PhD. (Banícke múzeum, Rožňava)

PhDr. Magdaléna Keresztesová, PhD. (Fakulta stredoeurópskych štúdií UKF, Nitra)

RNDr. Richard Nikischer, Ph.D. (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Praha)

PhDr. Veronika Trstianska, PhD. (Ústav stredoeurópskych jazykov a kultúr FSŠ UKF, Nitra)

Mgr. Veronika Zuskáčová (Geografický ústav, Masarykova univerzita, Brno)

VYDAVATEĽ

Inštitút pre vedu, kultúru a spoločenský rozvoj

IČO: 57728038, Bajkalská 12B, 080 01 Prešov, Slovensko

v spolupráci s vydavateľstvom UNIVERSUM-EU, spol. s r. o.

OCHRANA SPOLUVLASTNÍCKEHO VZŤAHU PROSTREDNÍCTVOM PREDKUPNÉHO PRÁVA: SLOVENSKÁ ÚPRAVA V HISTORICKOM A ČESKOM KONTEXTE

PROTECTION OF THE CO-OWNERSHIP RELATIONSHIP THROUGH THE RIGHT OF
FIRST REFUSAL: SLOVAK REGULATION IN HISTORICAL AND CZECH CONTEXT

Júlia Krajčírová¹

Autorka pôsobí na Katedre občianskeho práva Právnickej fakulty Univerzity Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach. Vo svojom dizertačnom výskume sa podrobnejšie venuje problematike predkupného práva, jeho právnej úprave, praktickému uplatňovaniu a vybraným otázkam, ktoré s týmto právnym inštitútom súvisia.

The author works at the Department of Civil Law of the Faculty of Law of Pavol Jozef Šafárik University in Košice. In her doctoral research, she focuses in greater detail on the issue of the right of pre-emption, its legal regulation, practical application, and selected questions related to this legal institution.

Abstract

The article analyses the statutory right of first refusal of co-owners as an instrument balancing the protection of the co-ownership relationship with the owner's freedom to dispose of a co-ownership share. It follows the development of Slovak legislation from the Civil Code of 1950 through the consent-based model of the original Civil Code of 1964 to the present wording of Section 140 of the Civil Code and compares the Slovak approach with the current Czech regulation. Beyond historical and comparative analysis, the article critically assesses whether a general and temporally unlimited statutory right of first refusal remains justified in every type of co-ownership. It argues that the formal stability of Section 140 does not correspond to the development of its practical normative content, which has been significantly shaped by case law. On this basis, the author proposes a three-factor test for future legislative consideration, taking into account the manner in which co-ownership arose, the functional intensity of the relationship between co-owners and the common property, and the proportionality of the restriction on the disposing co-owner. The article concludes that Slovak

¹ Adresa pracoviska: JUDr. Júlia Krajčírová, Katedra občianskeho práva, Právnická fakulta Univerzity Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach, Kováčska 26, 040 01 Košice
E-mail: krajcirovajulia1@gmail.com

law should not mechanically copy the Czech restrictive model; a differentiated solution capable of preserving meaningful protection while reducing unnecessary transactional burdens would be preferable.

Key words: right of first refusal, co-ownership, ownership, transfer of a co-ownership share, Section 140 of the Civil Code, legislative proportionality, de lege ferenda

Abstrakt

Článok analyzuje zákonné predkupné právo spoluvlastníkov ako nástroj vyvažovania ochrany spoluvlastníckeho vzťahu a dispozičnej slobody vlastníka spoluvlastníckeho podielu. Sleduje vývoj slovenskej právnej úpravy od Občianskeho zákonníka z roku 1950, cez súhlasový model pôvodného Občianskeho zákonníka z roku 1964 až po súčasné znenie § 140 Občianskeho zákonníka a porovnáva slovenskú koncepciu so súčasnou českou úpravou. Nad rámec historickej a komparatívnej analýzy článok kriticky skúma, či je všeobecné a časovo neobmedzené zákonné predkupné právo opodstatnené pri každom type spoluvlastníctva. Poukazuje na to, že formálna stabilita § 140 nekorešponduje s vývojom jeho praktického normatívneho obsahu, ktorý bol vo významnej miere dotvorený judikatúrou. Na tomto základe autor navrhuje trojprvkový test využiteľný pri budúcich legislatívnych úvahách, založený na spôsobe vzniku spoluvlastníctva, funkčnej intenzite vzťahu spoluvlastníkov k spoločnej veci a primeranosti zásahu do dispozičnej autonómie prevádzajúceho spoluvlastníka. Záver smeruje k téze, že slovenské právo by nemalo mechanicky preberať reštriktívny český model, ale hľadať diferencované riešenie zachovávajúce účelnú ochranu spoluvlastníkov bez vytvárania neprimeraných transakčných prekážok.

Kľúčové slová: predkupné právo, podielové spoluvlastníctvo, vlastnícke právo, prevod spoluvlastníckeho podielu, § 140 Občianskeho zákonníka, proporционаlita, de lege ferenda

Úvod

Predkupné právo spoluvlastníkov patrí medzi ustanovenia občianskeho práva, ktoré na prvý pohľad pôsobia stabilne a interpretačne ustálené. Takýto pohľad je však zjednodušujúci. Súčasná podoba § 140 Občianskeho zákonníka je výsledkom viacerých legislatívnych zmien a zároveň dlhodobého judikatúrneho dotvárania. Práve rozdiel medzi relatívne stabilným textom zákona a dynamickým obsahom vytváraným rozhodovacou praxou je jedným z východísk tohto článku. Predkupné právo totiž nemožno posudzovať iba podľa toho, či chráni existujúce spoluvlastnícke spoločenstvo; potrebné je zároveň skúmať, či intenzita tejto ochrany zodpovedá reálnemu významu konkrétneho spoluvlastníckeho vzťahu a či neprimerane nezaťažuje prevoditeľnosť podielu.

Východiskom právnej úpravy je všeobecná ochrana vlastníctva. Ústava Slovenskej republiky garantuje vlastnícke právo a požaduje rovnaký zákonný obsah a ochranu vlastníckeho práva všetkých vlastníkov (Ústava Slovenskej republiky, 1992). Občiansky zákonník pritom v § 123 priznáva vlastníkovi právo vec držať, užívať, požívať jej plody a úžitky a nakladať s ňou, avšak výslovne „v medziach zákona“ (Zákon č. 40/1964 Zb.). Predkupné právo je jedným z príkladov takejto zákonnej medze. Neodníma vlastníkovi možnosť podiel previesť, ale modifikuje spôsob, akým sa jeho rozhodnutie o prevode môže realizovať.

Cieľom článku je znovu uchopiť problematiku zákonného predkupného práva z pohľadu jeho funkcie, historického vývoja a súčasného postavenia v slovenskom právnom poriadku. Samostatná pozornosť je venovaná českej právnej úprave, pretože spoločný historický základ oboch právnych poriadkov umožňuje porovnať dve odlišné súčasné legislatívne stratégie. Komparácia však nie je konečným cieľom. Na jej základe článok formuluje vlastné hodnotiace kritériá pre posúdenie primeranosti zákonného predkupného práva a kladie otázku, či je vhodné naďalej spájať rovnaký režim s každým podielovým spoluvlastníctvom bez ohľadu na spôsob jeho vzniku, počet spoluvlastníkov, faktický význam ich osobného zloženia a povahu spoločnej veci. V závere sa preto navrhuje diferencovaný prístup *de lege ferenda*, ktorý by sa vyhol tak mechanickému zachovaniu dnešného modelu, ako aj jednoduchému prevzatíu reštriktívneho českého riešenia.

Predkupné právo ako korektív dispozičnej slobody spoluvlastníka

Vlastnícke právo sa tradične spája s predstavou najširšieho právneho panstva nad vecou. Jeho obsah však nikdy nebol bezpodmienečný. Už samotná formulácia § 123 Občianskeho zákonníka viaže výkon vlastníckych oprávnení na zákonné hranice a rovnaké východisko vyplýva aj z ústavného rámca. Ústavný súd Slovenskej republiky zdôraznil, že ústavná ochrana vlastníctva nevyklučuje zákonné diferencovanie jeho výkonu, pokiaľ obmedzenie sleduje legitímny cieľ a nenarúša podstatu vlastníckeho práva (Ústavný súd Slovenskej republiky, 1996).

Pri podielovom spoluvlastníctve sa individuálne oprávnenie každého spoluvlastníka stretáva s právnym postavením ostatných spoluvlastníkov. Spoluvlastnícky podiel nie je samostatnou vecou oddelenou od spoločného predmetu, ale vyjadruje mieru účasti spoluvlastníka na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva (Fekete, 2011). Zmena osoby jedného zo spoluvlastníkov preto môže mať reálny vplyv na fungovanie celého spoluvlastníckeho vzťahu. Zákonné predkupné právo reaguje práve na túto osobitnú povahu spoluvlastníctva: nevyklučuje vstup tretej osoby, ale poskytuje existujúcim spoluvlastníkom možnosť prednostne nadobudnúť prevádzaný podiel (Dufalová et al., 2020).

Súčasný znenie § 140 Občianskeho zákonníka vychádza z pravidla, podľa ktorého pri prevode spoluvlastníckeho podielu vzniká ostatným spoluvlastníkom predkupné právo, ak nejde o zákonom ustanovenú výnimku prevodu blízkej osobe (Vojčík, 2018). Ak sa oprávnení spoluvlastníci nedohodnú, predkupné právo vykonávajú pomerne podľa veľkosti svojich podielov (Zákon č. 40/1964 Zb.). Ide teda o mechanizmus, ktorý nenahrádza rozhodnutie vlastníka o tom, či podiel prevedie, ale vstupuje do fázy výberu nadobúdateľa.

Práve v tejto podobe možno predkupné právo chápať ako kompromis medzi dvoma protichodnými hodnotami. Na jednej strane stojí požiadavka voľnej prevoditeľnosti majetku a zmluvnej autonómie. Na druhej strane je legitímny záujem spoluvlastníkov na stabilite personálneho zloženia spoluvlastníckeho vzťahu. Slovenské právo nevyžaduje, aby ostatní spoluvlastníci s prevodom súhlasili, no súčasne im priznáva právne relevantnú možnosť zabrániť vstupu tretej osoby tým, že sami využijú prednostné oprávnenie. Aj judikatúra Najvyššieho súdu SR vychádza z toho, že zákonné predkupné právo nie je súhlasovým oprávnením, ale osobitnou právnou prioritou, ktorú je prevádzajúci spoluvlastník povinný rešpektovať (Najvyšší súd SR, 2018).

Historické premeny právnej úpravy: od predkupného práva k súhlasu a späť

Dnešná podoba § 140 Občianskeho zákonníka nadväzuje na dlhší vývoj československého súkromného práva. Občiansky zákonník č. 141/1950 Zb. už poznal zákonné predkupné právo spoluvlastníkov. Jeho § 137 vychádzal z predstavy, že pri scudzení podielu majú ostatní spoluvlastníci prednostné oprávnenie, pričom pri nezhode o jeho výkone sa podiel rozdeľoval medzi oprávnených rovnakým dielom (Zákon č. 141/1950 Zb.). Hoci systematika a terminológia tejto kodifikácie sa od dnešného práva líšili, základná funkcia právnej úpravy bola zreteľná: zachovať prevoditeľnosť podielu, ale dať existujúcim spoluvlastníkom prednosť pred treťou osobou.

Pôvodné znenie Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. však zvolilo odlišnú cestu. Zákonné predkupné právo nahradilo súhlasovým režimom. Spoluvlastník mohol bez súhlasu ostatných previesť svoj podiel iba na iného spoluvlastníka alebo na svojich potomkov; v ostatných prípadoch bol potrebný súhlas všetkých spoluvlastníkov (Zákon č. 40/1964 Zb., pôvodné znenie). Takáto konštrukcia predstavovala podstatne intenzívnejší zásah do dispozičnej slobody vlastníka než dnešné predkupné právo. Ostatní spoluvlastníci totiž nemali iba možnosť vstúpiť do pripravovaného prevodu, ale mohli samotný prevod tretej osobe prakticky zablokovať.

Zmena filozofie právnej úpravy nastala novelou č. 131/1982 Zb., účinnou od 1. apríla 1983. Táto novela obnovila zákonné predkupné právo a formulovala základ pravidla, ktorý sa obsahovo zachoval až do súčasnosti. Spoluvlastník tak opäť získal širšiu možnosť podiel previesť, pričom ochrana ostatných spoluvlastníkov sa presunula zo súhlasového oprávnenia do podoby prednostného nadobúdacieho práva (Zákon č. 131/1982 Zb.). Tento posun je významný nielen z legislatívno-technického, ale predovšetkým z hodnotového hľadiska. Zákonodarcu tým oslabil kolektívnu kontrolu spoluvlastníckeho spoločenstva nad individuálnou dispozíciou a nahradil ju menej invazívnym mechanizmom.

Veľká novela Občianskeho zákonníka č. 509/1991 Zb., účinná od 1. januára 1992, už neznamenal zásadný obsahový zlom v samotnom § 140. Jej význam spočíval najmä v celkovom návrate súkromného práva k silnejšej ochrane vlastníctva a zmluvnej autonómie. Predkupné právo spoluvlastníkov tak zostalo zachované ako výnimka z princípu voľnej dispozície s vlastníckym právom, avšak v prostredí zásadne zmeneného hodnotového rámca súkromného práva (Zákon č. 509/1991 Zb.; Maslák, 2018).

Ak sa jednotlivé obdobia porovnajú, možno identifikovať tri modely. Prvým je klasické zákonné predkupné právo z roku 1950. Druhým je súhlasový režim pôvodného Občianskeho zákonníka z roku 1964, ktorý predstavoval najintenzívnejší zásah do prevoditeľnosti spoluvlastníckeho podielu. Tretím je predkupný model zavedený od roku 1983 a zachovaný aj po roku 1991. Tento vývoj ukazuje, že dnešná právna úprava nie je samozrejým alebo jediným možným riešením, ale výsledkom legislatívneho hľadania primeranej hranice medzi individuálnou dispozíciou a ochranou spoluvlastníckeho zväzku.

Súčasný § 140 Občianskeho zákonníka a jeho judikatúrne dotvorenie

Text § 140 Občianskeho zákonníka je stručný. Praktický význam tohto ustanovenia však ďaleko presahuje jeho jazykový rozsah. Viaceré otázky súvisiace s povahou predkupného práva, jeho uplatnením a následkami porušenia musela postupne konkretizovať súdna prax.

Judikátúra pritom vychádza z toho, že zákonné predkupné právo spoluvlastníkov nemožno redukovať na čisto záväzkový vzťah medzi prevádzajúcim spoluvlastníkom a oprávnenou osobou. Jeho väzba na spoluvlastnícke postavenie mu dáva výrazný vecnoprávny rozmer (Najvyšší súd SR, 2010).

Významným praktickým dôsledkom je možnosť oprávneného spoluvlastníka reagovať na porušenie predkupného práva aj voči nadobúdateľovi. Najvyšší súd SR v rozhodovacej praxi akceptuje použitie mechanizmu podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka aj pri zákonom predkupnom práve podľa § 140. Oprávnený spoluvlastník sa tak môže za zákonom stanovených podmienok domáhať, aby mu nadobúdateľ ponúkol podiel na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých bol podiel prevedený (Najvyšší súd SR, 2018a). Táto konštrukcia podstatne posilňuje praktickú účinnosť zákonného predkupného práva, pretože jeho ochrana sa nekončí okamihom uskutočnenia prevodu.

Súčasne je potrebné odlišovať predkupné právo od práva blokovat' prevod. Judikátúra zdôrazňuje, že oprávnený spoluvlastník nemá všeobecné veto voči zmene osoby spoluvlastníka. Ochrana sa realizuje prostredníctvom presne vymedzených nárokov. Aj preto je významná rozhodovacia prax, ktorá sa zaoberá obsahom žalobného návrhu pri nahradení prejavu vôle. Najvyšší súd SR uviedol, že ak sa oprávnený domáha uzavretia zmluvy s nadobúdateľom, podmienky požadovanej zmluvy musia korešpondovať s podmienkami pôvodného prevodu (Najvyšší súd SR, 2018).

Ďalší dôležitý aspekt predstavuje otázka vzdania sa predkupného práva. Rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2 Cdo 13/2018 odmietlo záver, že by sa spoluvlastník mohol svojho budúceho predkupného práva fakticky vzdať iba tým, že v inom súdnom konaní prejaví nezáujem nadobudnúť spoluvlastnícke podiely. Takéto vyjadrenie nemožno automaticky prenášať na budúce dispozície s podielom (Najvyšší súd SR, 2018b). Z rozhodnutia vyplýva širšia zásada: pri posudzovaní zániku alebo nevykonania predkupného práva nemožno bez ďalšieho vychádzať z úkonov, ktoré boli urobené v inom právnom a skutkovom kontexte.

Práve judikátúrne dotvorenie ukazuje, že § 140 nemožno vnímať ako izolované pravidlo. Jeho aplikácia je previazaná so všeobecnou úpravou predkupného práva v § 602 až § 606 Občianskeho zákonníka, s pravidlami o relatívnej neplatnosti právnych úkonov a s procesnými prostriedkami ochrany. Odborná literatúra dlhodobo upozorňuje na interpretačné otázky spojené s voľbou konkrétneho nároku pri porušení predkupného práva (Maslák, 2018). Novšia judikátúra zároveň potvrdzuje, že ani rozdelenie prevádzaného podielu medzi viacerých oprávnených spoluvlastníkov nie je mechanickou otázkou. Najvyšší súd SR v rozhodnutí sp. zn. 6 Cdo 83/2021 zdôraznil význam dohody spoluvlastníkov a pomerného výkonu predkupného práva tam, kde dohoda absentuje (Najvyšší súd Slovenskej republiky, 2024, Gešková, 2025). Z pohľadu autora je táto rozhodovacia línia dôležitá aj metodologicky: čím viac základných pravidiel výkonu predkupného práva musí konkretizovať judikátúra, tým naliehavejšia je otázka, či stručnosť § 140 ešte zodpovedá požiadavke dostatočnej normatívnej určiteľnosti.

Slovenský a český model: spoločný základ, rozdielne súčasné riešenia

Slovenská a česká právna úprava vychádzajú zo spoločnej právnej tradície, ich dnešné riešenia sa však výrazne odlišujú. Slovenský § 140 Občianskeho zákonníka naďalej priznáva predkupné právo všeobecne pri prevode spoluvlastníckeho podielu, s výnimkou zákonom vymedzených prípadov. Pre vznik tohto oprávnenia nie je rozhodujúce, akým spôsobom spoluvlastníctvo vzniklo ani ako dlho trvá (Zákon č. 40/1964 Zb.).

Nový český občanský zákoník č. 89/2012 Sb. pôvodne zvolil podstatne užší prístup. Predkupné právo viazal na situácie, v ktorých spoluvlastníci nemohli od počiatku ovplyvniť vznik svojho spoluvlastníckeho postavenia, typicky pri nadobudnutí na základe právnej skutočnosti nezávislej od ich spoločnej vôle (Zákon č. 89/2012 Sb.). Česká judikatúra tento model interpretovala reštriktívne a zdôrazňovala, že predkupné právo má v novom kódexe výnimočný charakter (Najvyšší súd ČR, 2020).

Novela č. 460/2016 Sb., účinná od 1. januára 2018, českú úpravu dočasne rozšírila a opätovne zaviedla všeobecnejšie predkupné právo pri prevode spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnej veci (Zákon č. 460/2016 Sb.). V krátkom období rokov 2018 až 2020 sa tak české právo priblížilo slovenskému riešeniu. Rozšírenie však vyvolalo výrazné aplikačné komplikácie, najmä pri prevodoch bytov spojených so spoluvlastníckymi podielmi na funkčne súvisiacich nehnuteľnostiach a pri transakciách, kde bolo potrebné koordinovať väčší počet oprávnených osôb.

Český zákonodarcu preto zákonom č. 163/2020 Sb., účinným od 1. júla 2020, rozsah predkupného práva opäť zúžil. Podľa súčasného § 1124 českého občianskeho zákonníka sa zákonné predkupné právo uplatňuje najmä v prípadoch, keď spoluvlastníctvo vzniklo tak, že spoluvlastníci nemohli svoje práva a povinnosti od počiatku ovplyvniť, a navyše je časovo obmedzené na šesť mesiacov od vzniku spoluvlastníctva (Zákon č. 163/2020 Sb.). Tento model vyjadruje presvedčenie, že dlhodobá ochrana personálneho zloženia spoluvlastníctva nie je sama osebe dostatočným dôvodom na trvalé obmedzenie prevoditeľnosti podielu.

Rozdiel medzi oboma právnymi poriadkami je teda predovšetkým koncepčný. Slovenské právo vychádza z predpokladu, že už samotná existencia spoluvlastníckeho vzťahu odôvodňuje trvajúce prednostné postavenie ostatných spoluvlastníkov. České právo po roku 2020 naopak spája silnejšiu ochranu iba s obdobím bezprostredne po vzniku nevoleného spoluvlastníctva. Po uplynutí zákonnej lehoty uprednostňuje voľnú prevoditeľnosť podielu. Tento rozdiel nie je technickým detailom, ale prejavom odlišnej odpovede na otázku, akú váhu má mať osobný prvok v spoluvlastníckom vzťahu.

Praktické dôsledky oboch koncepcií

Výhodou slovenského modelu je jeho predvídateľnosť. Spoluvlastník vie, že počas celej existencie spoluvlastníctva musí pri prevode podielu počítať s predkupným právom ostatných spoluvlastníkov. Oprávnení zase môžu dlhodobo očakávať, že v prípade zamýšľanej zmeny personálneho substrátu spoluvlastníctva dostanú možnosť reagovať. Takéto riešenie podporuje stabilitu spoluvlastníckeho vzťahu a môže byť významné najmä pri nehnuteľnostiach, ktorých užívanie si vyžaduje úzku spoluprácu viacerých osôb.

Rovnaká vlastnosť je však zároveň zdrojom rigidity. Česká legislatívna skúsenosť z rokov 2018 až 2020 ukázala, že široko nastavené predkupné právo môže byť problematické pri moderných formách vlastníckeho usporiadania, pri ktorých je spoluvlastnícky podiel často iba technickým doplnkom hlavného predmetu prevodu. Dôvodová správa k zákonu č. 163/2020 Sb. poukazovala najmä na komplikácie pri spoluvlastníckych podieloch súvisiacich s bytmi, garážovými státiami a funkčne prepojenými pozemkami (Zákon č. 163/2020 Sb.).

Slovenské právo zatiaľ na podobné praktické situácie nereagovalo osobitnou úpravou § 140. To neznamená, že slovenské riešenie je nevyhnutne nesprávne, ale naznačuje potrebu hodnotiť jeho fungovanie aj z pohľadu intenzity chráneného záujmu. Podľa názoru autora nemožno pri úvahách o budúcej podobe predkupného práva vychádzať z predpokladu, že každé spoluvlastníctvo vytvára rovnako silnú potrebu ochrany jeho personálneho substrátu. Iný význam má vstup tretej osoby do úzkeho spoluvlastníckeho vzťahu k rodinnému domu alebo k funkčne nedeliteľnej veci a iný do vlastníckej štruktúry s veľkým počtom podielnikov, kde sú osobné väzby medzi spoluvlastníkmi minimálne. Práve táto rozdielnosť by mala byť jedným z kritérií budúceho legislatívneho hodnotenia.

Na druhej strane český model môže byť kritizovaný pre svoju krátkosť a selektívnosť. Šesťmesačná ochranná lehota reaguje najmä na bezprostredný moment vzniku nevoleného spoluvlastníctva, no nezohľadňuje situácie, v ktorých sa konflikt alebo potreba stabilizovať spoluvlastnícky vzťah prejaví neskôr. Z pohľadu ochrany spoluvlastníckeho spoločenstva preto slovenské riešenie poskytuje výrazne silnejšie postavenie. Otázkou zostáva, či by slovenský zákonodarcu mal tento model zachovať v nezmenenej podobe alebo ho diferencovať podľa povahy veci či spôsobu vzniku spoluvlastníctva.

Predkupné právo ako otázka legislatívnej rovnováhy

Historická aj komparatívna analýza ukazuje, že predkupné právo spoluvlastníkov nemožno hodnotiť izolovane. Každý model v sebe obsahuje určité rozdelenie rizík. Silné predkupné právo prenáša časť transakčného rizika na prevádzajúceho spoluvlastníka a na potenciálneho nadobúdateľa, pretože obaja musia rešpektovať právne postavenie ostatných spoluvlastníkov. Slabé alebo časovo limitované predkupné právo naopak prenáša väčšie riziko na zostávajúcich spoluvlastníkov, ktorí môžu byť nútení akceptovať vstup osoby, s ktorou pôvodne nevytvárali spoluvlastnícky vzťah.

Slovenská právna úprava sa v tomto hodnotovom konflikte prikláňa skôr k ochrane spoluvlastníckeho spoločenstva. O jej primeranosti však nemožno rozhodnúť iba poukazom na historickú kontinuitu. Skutočnosť, že text § 140 zostáva desaťročia prakticky nezmenený, môže byť znakom stability, ale môže rovnako znamenať, že právna úprava nereflektovala zmenu typov majetkových transakcií a vlastníckych štruktúr. Česká skúsenosť ukazuje opačný extrém: opakované zásadné zmeny v krátkom období síce umožnili pružnú reakciu na problémy aplikačnej praxe, súčasne však oslabili predvídateľnosť právneho prostredia.

Za presvedčivé preto nemožno automaticky považovať ani jedno z riešení. Slovenské právo ponúka vyššiu mieru ochrany, no za cenu obmedzenia prevoditeľnosti. České právo podporuje jednoduchší obeh majetku, no ochranu spoluvlastníkov redukuje na užší okruh situácií. Komparácia tak sama osebe neposkytuje odpoveď na otázku, ako by mala vyzeráť optimálna slovenská úprava. Potrebné je doplniť ju vlastným hodnotiacim rámcom, ktorý

umožní rozlíšiť prípady, v ktorých predkupné právo plní reálnu ochrannú funkciu, od prípadov, v ktorých sa jeho existencia prejavuje prevažne ako formálna alebo transakčná prekážka. Takýto rámec je predmetom nasledujúcej časti.

Primeranosť zákonného predkupného práva a vlastný návrh hodnotiaceho rámca

Doterajšia analýza ukazuje, že spor o rozsah zákonného predkupného práva nemožno redukovať na jednoduchú voľbu medzi ochranou spoluvlastníkov a voľnou prevoditeľnosťou majetku. Obe hodnoty sú legitímne a obe môžu byť v konkrétnom prípade oslabené príliš kategorickou právnou úpravou. Všeobecné a časovo neobmedzené predkupné právo poskytuje spoluvlastníkom vysokú mieru ochrany, ale zároveň predpokladá, že personálne zloženie každého spoluvlastníckeho vzťahu je natoľko významné, že odôvodňuje obmedzenie prevádzajúceho spoluvlastníka pri každom prevode. Práve tento predpoklad podľa názoru autora vyžaduje kritické preskúmanie.

Súčasný § 140 Občianskeho zákonníka nerozlišuje podľa toho, ako spoluvlastníctvo vzniklo, aký je počet spoluvlastníkov, aký charakter má spoločná vec ani do akej miery sú spoluvlastníci fakticky nútení spolupracovať pri jej užívaní a správe. Zákonná konštrukcia preto poskytuje rovnaký typ ochrany vzťahom, ktoré môžu mať veľmi rozdielnú sociálnu a hospodársku intenzitu. Z hľadiska právnej istoty je takáto všeobecnosť výhodná. Z hľadiska proporcionality zásahu do dispozičnej autonómie však môže byť problematická. Ustanovenie § 140 totiž neobmedzuje iba prevádzajúceho spoluvlastníka, ale nepriamo vplýva aj na časovanie a právnú istotu nadobúdateľa, na náklady transakcie a na schopnosť podielu reálne cirkulovať na trhu.

Za vhodnejšie metodologické východisko preto autor považuje posudzovanie predkupného práva prostredníctvom troch navzájom súvisiacich kritérií. Nejde o test platného práva, ktorý by mohol nahradiť znenie § 140, ale o návrh hodnotiaceho rámca *de lege ferenda*. Jeho účelom je ukázať, podľa akých znakov možno rozlíšiť situácie, v ktorých zákonné predkupné právo chráni materiálne významný spoluvlastnícky záujem, od situácií, v ktorých je jeho ochranná funkcia slabšia a môže ustupovať požiadavke voľnejšej prevoditeľnosti.

Prvé kritérium: spôsob vzniku spoluvlastníctva

Prvým kritériom je spôsob vzniku spoluvlastníckeho vzťahu. Rozdiel medzi dobrovoľne vytvoreným a nevoleným spoluvlastníctvom nie je iba formálny. Ak sa osoba stane spoluvlastníkom na základe právnej skutočnosti, ktorú nemohla reálne ovplyvniť, môže byť legitímny záujem na dočasnej stabilizácii personálneho zloženia intenzívnejší. Práve na tejto úvahe stojí súčasný český § 1124 občianskeho zákonníka, ktorý spája zákonné predkupné právo s osobitnými prípadmi vzniku spoluvlastníctva a časovo ho obmedzuje (Zákon č. 89/2012 Sb.; Zákon č. 163/2020 Sb.). Český model však podľa názoru autora nemožno bez ďalšieho prevziať do slovenského práva. Spôsob vzniku spoluvlastníctva je relevantný, ale nemal by byť jediným kritériom. Aj pôvodne dobrovoľne vytvorený spoluvlastnícky vzťah môže mať neskôr vysokú osobnú a funkčnú intenzitu, pri ktorej vstup tretej osoby zásadne ovplyvní výkon práv ostatných spoluvlastníkov.

Na druhej strane, samotná historická skutočnosť, že spoluvlastníctvo vzniklo nezávisle od vôle jeho účastníkov, nemusí odôvodňovať trvalé obmedzovanie prevoditeľnosti. Ak sa vzťah po určitom čase stabilizuje alebo ak ide o spoluvlastníctvo, v ktorom jednotliví podielníci prakticky nevstupujú do osobnej interakcie, ochranná potreba môže slabnúť. Česká časová limitácia preto poukazuje na legitímny problém, hoci jej šesťmesačné riešenie nemusí byť univerzálne optimálne.

Druhé kritérium: funkčná intenzita spoluvlastníckeho vzťahu

Druhým kritériom by mala byť funkčná intenzita vzťahu spoluvlastníkov k spoločnej veci. Zmyslom predkupného práva je tradične obmedziť možnosť, aby do existujúceho spoluvlastníckeho spoločenstva bez možnosti reakcie vstúpila tretia osoba. Sila tohto argumentu však závisí od toho, čo vstup novej osoby pre ostatných spoluvlastníkov reálne znamená. Pri nehnuteľnosti, ktorú spoluvlastníci spoločne užívajú, rozhodujú o jej údržbe a pravidelne koordinujú výkon vlastníckych oprávnení, môže byť personálna zmena zásadná. Pri ekonomicky fragmentovanom spoluvlastníctve s veľkým počtom podielnikov môže byť osobný prvok naopak minimálny.

Platné právo takúto diferenciáciu nepozná. Výhodou je jednoduchosť pravidla, nevýhodou jeho necitlivosť k rozdielnym faktickým situáciám. Podľa názoru autora by budúca právna úprava mala aspoň zvážiť, či má byť rozsah zákonného predkupného práva rovnaký pri každom spoluvlastníctve nehnuteľnosti, alebo či možno identifikovať objektívne kategórie, pri ktorých je potreba personálnej ochrany typicky nižšia. Takéto rozlišovanie by však muselo byť založené na zákonom vymedzených a predvídateľných znakoch; všeobecná klauzula ponechávajúca posúdenie intenzity vzťahu až na sporové konanie by mohla právnú istotu skôr znížiť.

Tretie kritérium: proporcionalita zásahu do dispozičnej autonómie

Tretím kritériom je primeranosť samotného zásahu do dispozičnej autonómie prevádzajúceho spoluvlastníka. Vlastnícke oprávnenia sa vykonávajú v medziach zákona a zákonné obmedzenia vlastníctva nie sú samy osebe protiústavné; musia však rešpektovať podstatu vlastníckeho práva a sledovať legitímny cieľ (Ústava Slovenskej republiky, 1992; Ústavný súd Slovenskej republiky, 1996). Pri predkupnom práve preto nestačí identifikovať chránený záujem ostatných spoluvlastníkov. Potrebné je zároveň položiť otázku, či rovnaký cieľ nemožno dosiahnuť miernejším a adresnejším nástrojom.

Z tohto pohľadu je významná aj judikatúrna prax. Najvyšší súd SR opakovane dotváral stručný text § 140 prostredníctvom všeobecnej úpravy predkupného práva a konkretizoval procesné a hmotnoprávne následky jeho porušenia. Rozhodnutie sp. zn. 7 Cdo 46/2020 sa zaoberalo otázkou vzdania sa predkupného práva a potvrdilo potrebu rešpektovať formálne požiadavky spojené s právami k nehnuteľnosti (Najvyšší súd Slovenskej republiky, 2022). Rozhodnutie sp. zn. 4 Cdo 49/2024 zase zvýrazňuje význam dohody medzi oprávnenými spoluvlastníkmi a pomerného výkonu práva pri jej absencii (Najvyšší súd Slovenskej republiky, 2025). Tieto rozhodnutia dokazujú schopnosť judikatúry reagovať na konkrétne aplikačné problémy, ale zároveň odhaľujú mieru, v akej je obsah zákonného pravidla závislý od súdneho dotvárania.

Stabilný text, meniaci sa obsah: hranice judikatúrneho dotvárania

Za osobitnú pridanú hodnotu historického pohľadu možno považovať zistenie, že stabilita normatívneho textu nemusí znamenať stabilitu právneho inštitútu. Jadro § 140 sa od začiatku deväťdesiatych rokov zásadne nemení, no jeho praktické fungovanie bolo postupne spresňované judikatúrou. Práve sudy museli riešiť vzťah zákonného predkupného práva k všeobecným ustanoveniam § 602 až § 606, povahu nárokov pri porušení predkupného práva, postavenie nadobúdateľa aj spôsob výkonu práva viacerými oprávnenými. Z normotvorného pohľadu ide o dôležité upozornenie: legislatívna nemennosť môže vytvárať dojem ustálenosti, hoci praktický normatívny obsah sa ďalej vyvíja.

Takýto stav nemusí byť automaticky nežiaduci. Súdny výklad je prirodzenou súčasťou fungovania súkromného práva a umožňuje reagovať na situácie, ktoré zákonodarca nemohol predvídať. Problém vzniká vtedy, ak podstatné prvky režimu predkupného práva nemožno zo zákonného textu dostatočne spoľahlivo zistiť bez znalosti rozsiahlej judikatúry. Z pohľadu autora preto budúca rekodifikácia alebo významnejšia novelizácia občianskeho práva predstavuje príležitosť zvážiť, ktoré závery ustálenej súdnej praxe už dosiahli takú mieru stability, že by mali byť výslovne premietnuté do normatívneho textu.

Návrh smerovania de lege ferenda

Z uvedených kritérií nevyplýva požiadavka na zrušenie zákonného predkupného práva spoluvlastníkov. Takýto záver by bol rovnako kategorický ako bezvýhradné zachovanie dnešného modelu. Česká skúsenosť je podľa názoru autora cenná predovšetkým tým, že ukazuje možnosť diferencovať rozsah ochrany; nepreukazuje však, že slovenské právo má prevziať rovnakú šesťmesačnú lehotu alebo rovnaké vymedzenie prípadov vzniku spoluvlastníctva. Slovenská právna tradícia dlhodobo pripisuje ochrane spoluvlastníckeho spoločenstva určitú váhu a prípadná zmena by mala zohľadniť aj túto kontinuitu.

Za vhodnejší smer možno považovať diferencovaný model založený na kombinácii uvedených kritérií. Zákonodarca by mohol zachovať silnejšie predkupné právo tam, kde je osobné a funkčné prepojenie spoluvlastníkov typicky intenzívne alebo kde spoluvlastníctvo vzniklo bez ich možnosti ovplyvniť jeho vznik. Naopak, pri kategóriách spoluvlastníctva, v ktorých je personálny prvok oslabený a predkupné právo vytvára najmä náklady prevodu, by bolo možné uvažovať o užšom alebo časovo limitovanom režime. Súčasťou takejto reformy by malo byť aj presnejšie zákonné vyjadrenie základných pravidiel výkonu predkupného práva, ktoré dnes vyplývajú predovšetkým z judikatúry.

Navrhovaný prístup má aj svoje riziká. Diferenciácia môže znížiť jednoduchosť právnej úpravy a vytvoriť nové hraničné prípady. Preto by nebolo vhodné budovať ju na neurčitých pojmoch typu „významný spoluvlastnícky vzťah“. Ak má byť diferencovaný model funkčný, kategórie musia byť objektívne, ľahko identifikovateľné a overiteľné už pri príprave prevodu. Pridanou hodnotou takéhoto riešenia by nebola maximalizácia ochrany jednej zo strán, ale presnejšie priradenie intenzity právneho obmedzenia k intenzite záujmu, ktorý má byť chránený.

V tomto zmysle možno formulovať základnú autorskú tézu článku: predkupné právo spoluvlastníkov by nemalo byť chápané ako historicky dané a jednotné pravidlo, ale ako nástroj, ktorého legitímnosť závisí od primeraného pomeru medzi ochranou spoluvlastníckeho

spoločenstva a nákladmi, ktoré ukladá dispozičnej autonómii. Práve tento pomer by mal byť jadrom budúcich legislatívnych úvah.

Záver

Zákonné predkupné právo spoluvlastníkov predstavuje dlhodobu prítomný, no historicky premenlivý prvok slovenského súkromného práva. Jeho dnešná podoba je výsledkom vývoja, počas ktorého sa právna úprava pohybovala medzi dvoma pólmi: medzi dispozičnou autonómiou spoluvlastníka a intenzívnou ochranou existujúceho spoluvlastníckeho spoločenstva. Historický pohľad zároveň ukazuje, že dnešný model nemožno považovať za samozrejmé alebo jediné možné riešenie. Ide o legislatívnu voľbu, ktorej primeranosť treba priebežne hodnotiť vzhľadom na funkciu spoluvlastníctva a potreby majetkového obehu.

Súčasná slovenská úprava je charakteristická všeobecnosťou a časovou neobmedzenosťou. Jej praktický normatívny obsah bol vo významnej miere dotvorený judikatúrou, čo potvrdzujú nielen staršie rozhodnutia o následkoch porušenia predkupného práva, ale aj novšia rozhodovacia prax k spôsobu jeho výkonu a k právnemu postaveniu viacerých oprávnených spoluvlastníkov (Najvyšší súd Slovenskej republiky, 2022; Najvyšší súd Slovenskej republiky, 2025). Formálna stabilita § 140 preto nesmie zakryť skutočnosť, že podstatná časť jeho praktického obsahu sa ďalej vyvíja prostredníctvom súdneho výkladu.

Komparácia s českým právom nevedie k záveru, že by slovenská úprava mala mechanicky prevziať reštriktívny model § 1124 českého občianskeho zákonníka. Česká skúsenosť však spochybňuje predpoklad, že rovnaká intenzita zákonného predkupného práva je potrebná pri každom spoluvlastníctve. Vlastný návrh článku preto vychádza z troch kritérií: zo spôsobu vzniku spoluvlastníctva, z funkčnej intenzity vzťahu spoluvlastníkov k spoločnej veci a z proporcionality zásahu do dispozičnej autonómie prevádzajúceho spoluvlastníka. Tieto kritériá nemajú nahrádzať platné právo, ale ponúkajú rámec pre úvahy de lege ferenda. Za vhodný smer možno považovať diferencovanú právnu úpravu, ktorá zachová silnú ochranu tam, kde má personálna stabilita spoluvlastníctva reálny význam, a zároveň obmedzí neprimerané transakčné prekážky tam, kde je ochranná funkcia predkupného práva oslabená. Takýto model by podľa názoru autora lepšie vyjadroval požiadavku, aby intenzita obmedzenia vlastníka zodpovedala intenzite záujmu, ktorý zákon chráni.

*Tento článok odporúča na publikovanie vo vedeckom časopise Mladá veda:
doc. JUDr. Milan Sudzina, PhD.*

Použitá literatúra

1. DUFALOVÁ, Lenka et al., 2020. Klinika vecných práv. Praktikum. 1. vyd. Bratislava: Univerzita Komenského v Bratislave, Právnická fakulta. ISBN 978-80-7160-543-0.
2. FEKETE, I.: Občiansky zákonník. 1. Veľký komentár, Bratislava: Eurokódex, 2011. 1254 s. ISBN 978-80-89447-50-3.
3. GEŠKOVÁ, K.: Rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6 Cdo 83/2021 zo 7. 2. 2024, R 16/2025 (predkupné právo spoluvlastníka v pomernej časti) - glosa I. In: Súkromné právo 4/2025, recenzovaný dvojmesačník, roč. XI, č. 4 [online]. Dostupné na: <https://www.legalis.sk/clanky/6493/rozsudok-najvyssieho-sudu-sr-sp-zn-6-cdo-83-2021-zo-7-2-2024-r-16-2025-predkupne-pravo-spoluvlastnika-v-pomernej-casti-glosa-i>.

4. MASLÁK, Martin, 2018. Žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu pre porušenie predkupného práva spoluvlastníka? In: Bulletin slovenskej advokácie [online]. č. 10/2018 [cit. 2026-08-25]. Dostupné z: https://info.sak.sk/wp-content/uploads/2023/03/BSA10_2018.pdf.
5. VOJČÍK, P. a kol.: Občianske právo hmotné. 1.diel, 2. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2018. 382 s. ISBN 978-80-7380-719-1.
6. NAJvyšší Súd Českej republiky, 2019. Rozsudok sp. zn. 22 Cdo 4490/2018.
7. NAJvyšší Súd Českej republiky, 2020. Rozsudok z 22. septembra 2020, sp. zn. 22 Cdo 1738/2019.
8. NAJvyšší Súd Slovenskej republiky, 2010. Uznesenie z 27. októbra 2010, sp. zn. 6 Cdo 209/2010.
9. NAJvyšší Súd Slovenskej republiky, 2018. Uznesenie z 26. apríla 2018, sp. zn. 3 Cdo 81/2016 [online]. [cit. 2026-08-25]. Dostupné z: <https://www.nsud.sk/data/att/61093.pdf>.
10. NAJvyšší Súd Slovenskej republiky, 2018b. Uznesenie z 29. novembra 2018, sp. zn. 2 Cdo 13/2018. Publikované v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov SR pod č. 23/2019 [online]. [cit. 2026-08-25]. Dostupné z: <https://www.nsud.sk/data/att/910/129167.cee493.pdf>.
11. NAJvyšší Súd Slovenskej republiky, 2022. Uznesenie z 30. júna 2022, sp. zn. 7 Cdo 46/2020 [online]. [cit. 2026-08-25]. Dostupné z: <https://www.nsud.sk/rozhodnutia/7cdo462020/>.
12. NAJvyšší Súd Slovenskej republiky, 2025. Uznesenie, sp. zn. 4 Cdo 49/2024 [online]. [cit. 2026-08-25]. Dostupné z: <https://www.nsud.sk/data/att/b6b/824560.3ce06f.pdf>.
13. Ústavný Súd Slovenskej republiky, 1996. Nález z 3. apríla 1996, sp. zn. PL. ÚS 38/95, publikovaný pod č. 135/1996 Z. z.
14. Ústava Slovenskej republiky. 1992. Zákon č. 460/1992 Zb. v znení neskorších predpisov.
15. Zákon č. 131/1982 Zb., ktorým sa mení a dopĺňa Občiansky zákonník a upravujú sa niektoré ďalšie majetkové vzťahy.
16. Zákon č. 141/1950 Zb. Občiansky zákonník.
17. Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
18. Zákon č. 509/1991 Zb., ktorým sa mení, dopĺňa a upravuje Občiansky zákonník.
19. Zákon č. 89/2012 Sb. Občianský zákoník v znení neskorších predpisov.
20. Zákon č. 460/2016 Sb., ktorým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony.
21. Zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony [online]. [cit. 2026-08-25]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-163>.

Mladá veda

Young Science

ISSN 1339-3189