Rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 2011, sp. zn. 31 Cdo 4308/2009, ECLI:CZ:NS:2011:31.CDO.4308.2009.1

Číslo: 143/2011

Právní věta:

Ustanovení § 603 odst. 3 obč. zák. se nevztahuje na závazkové předkupní právo.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 15.06.2011

Spisová značka: 31 Cdo 4308/2009

Číslo rozhodnutí: 143

Číslo sešitu: 10

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Předkupní právo

Předpisy: § 603 odst. 3 obč. zák.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

K r a j s k ý s o u d v Brně – pobočka v Jihlavě rozsudkem ze dne 11. 3. 2009 potvrdil ve věci samé rozsudek ze dne 24. 9. 2008, kterým O k r e s n í s o u d v Jihlavě zamítl žalobu, jíž se žalobce domáhal nahrazení projevu vůle žalovaných (prodávajících), tj. uložení povinnosti uzavřít se žalobcem (kupujícím) smlouvu o převodu vlastnictví ve výroku specifikovaných nemovitostí; ve výroku o nákladech řízení rozsudek změnil tak, že žalobce je povinen zaplatit žalovaným „společně a nerozdílně" 15 474 Kč, a rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Odvolací soud dospěl k závěru, že předkupní právo, z jehož porušení žalobce dovozuje svůj nárok, bylo sjednáno jako právo závazkové (osobní povahy), které působí toliko mezi smluvními stranami (§ 603 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů). Domáhat se po žalovaných jako nabyvatelích, aby mu nemovitosti nabídli ke koupi, žalobce podle odvolacího soudu úspěšně nemůže, protože ustanovení § 603 odst. 3 obč. zák. se vztahuje jen na případy, kdy předkupní právo bylo sjednáno jako věcné právo; jen tehdy totiž působí i vůči nástupcům osoby, která se zavázala nabídnout věc ke koupi, kdyby ji chtěla prodat (§ 602 odst. 1, § 603 odst. 2 obč. zák.).

Sankcí za porušení předkupního práva, které není věcným právem, je povinnost toho, kdo slíbil věc

nabídnout ke koupi, nahradit škodu, která byla oprávněnému subjektu způsobena.

Rozhodnutí odvolacího soudu napadl žalobce dovoláním, jímž vyjádřil nesouhlas s právním posouzením věci (§ 241a odst. 2 písm. b/ zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů). Protože ustanovení § 603 odst. 3 obč. zák. nerozlišuje mezi předkupním právem závazkovým a věcným, je nutno – systematickým a logickým výkladem – uzavřít, že dopadá na porušení obou typů předkupního práva. Není-li předkupní právo dohodnuto jako věcné právo, mělo by působit „minimálně vůči kupujícímu," tj. proti žalovaným, kteří nemovitosti nabyli od osoby, která se zavázala nabídnout je ke koupi žalobci. Dále dovolatel namítá, že žalovaní po nabytí nemovitostí vstoupili do právního postavení pronajímatele, takže jsou vázáni nájemní smlouvou včetně ujednání o předkupním právu, které je její součástí (§ 680 odst. 2 obč. zák.). Navrhl, aby dovolací soud zrušil rozhodnutí soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

N e j v y š š í s o u d dovolání zamítl.

Z odůvodnění:

Dosavadní rozhodovací praxe Nejvyššího soudu zaujala názor, podle něhož se ustanovení § 603 odst. 3 obč. zák. vztahuje pouze na věcné předkupní právo, takže ten, jemuž svědčí předkupní právo toliko osobní povahy, se nemůže s úspěchem domáhat, aby mu nabyvatel věc nabídl ke koupi (srov. rozsudek ze dne 13. 12. 2005, sp. zn. 29 Odo 1339/2004, usnesení ze dne 27. 7. 2007, sp. zn. 33 Odo 210/2006, rozsudek ze dne 24. 2. 2010, sp. zn. 29 Cdo 1633/2008).

Tříčlenný senát č. 33, který měl podle rozvrhu práce Nejvyššího soudu dovolání projednat a rozhodnout o něm, při posouzení otázky důsledků porušení předkupního práva podle § 603 odst. 3 obč. zák. dospěl k právnímu názoru odlišnému od toho, který byl dosud judikaturou Nejvyššího soudu zastáván. Proto rozhodl o postoupení věci k rozhodnutí velkému senátu občanskoprávního a obchodního kolegia (§ 20 zákona č. 6/2002 Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů). Velký senát občanskoprávního a obchodního kolegia pak věc projednal a rozhodl o ní v souladu s ustanoveními § 19 a § 20 odst. 1 uvedeného zákona.

Nejvyšší soud věc projednal podle občanského soudního řádu ve znění účinném do 30. 6. 2009 (čl. II, bod 12. zákona č. 7/2009 Sb.).

Dovolání je přípustné, protože směřuje proti rozhodnutí odvolacího soudu, které má ve věci samé po právní stránce zásadní význam (§ 236 odst. 1, § 237 odst. 1 písm. c/, odst. 3 o. s. ř.); ten je dán posouzením otázky důsledků porušení předkupního práva, neboť taková otázka byla předložena velkému senátu za účelem přehodnocení dosavadní judikatury Nejvyššího soudu.

Právní posouzení je ve smyslu § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. nesprávné, jestliže odvolací soud věc posoudil podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

V projednávané věci vyšel odvolací soud ze zjištění, že smlouvou ze 16. 10. 2003 přenechali M. B. a F. H. (podíloví spoluvlastníci a pronajímatelé) žalobci (nájemci) za úplatu do nájmu pozemky parc. č. 284, 286, 108/1 a 48/1 v katastrálním území Č. V článku VI. uvedené smlouvy se strany dohodly, že „nájemce má k předmětným nemovitostem předkupní právo", a dále „že pronajímatel toto právo ve prospěch nájemce touto smlouvou uznává." Výlučnou vlastnicí nemovitostí se po smrti F. H. (viz usnesení Okresního soudu v Jihlavě ze dne 24. 1. 2007, sp. zn. 26 D 585/2006) stala M. B., která kupní smlouvou z 24. 9. 2007 nemovitosti prodala žalovaným; právní účinky vkladu vlastnického

práva nastaly k 1. 10. 2007. Mezi účastníky nebylo sporu o tom, že M. B. předmětné pozemky nenabídla žalobci ke koupi a že předkupní právo nebylo vloženo do katastru nemovitostí.

Ustanovení § 603 obč. zák. určuje, že předkupní právo ukládá povinnost pouze tomu, kdo slíbil věc nabídnout ke koupi (odstavec 1). Předkupní právo lze dohodnout i jako věcné právo, které působí i vůči nástupcům kupujícího. Smlouva se musí uzavřít písemně a předkupní právo se nabývá vkladem do katastru nemovitostí. Nekoupil-li prodávající věc nabídnutou kupujícím, zůstává mu zachováno předkupní právo i vůči jeho právnímu nástupci (odstavec 2). Bylo-li předkupní právo porušeno, může se oprávněný buď na nabyvateli domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi, anebo mu zůstane předkupní právo zachováno (odstavec 3).

Pro rozhodnutí v projednávané věci je stěžejní závěr, zda se ustanovení § 603 odst. 3 obč. zák. vztahuje na závazkové předkupní právo nebo na předkupní právo věcné, popřípadě na obě předkupní práva.

Jak patrno z dikce ustanovení § 603 obč. zák., jeho první odstavec, který je formulován zcela obecně, zdůrazňuje (srov. vyjádření pouze), že předkupní právo dopadá jenom na osobu, která se k nabídce věci ke koupi zavázala, nikoli již na jiné osoby, tj. ani na její právní nástupce. Navazující ustanovení druhého odstavce pak – jako výjimku z pravidla uvedeného v odstavci prvním – umožňuje dohodnout předkupní právo tak, aby působilo i vůči právním nástupcům jeho zřizovatele. Ovšem pouze jako předkupní právo věcné.

Ve světle shora popsaného je pak třeba vyložit třetí odstavec § 603 obč. zák. jako navazující na odstavec druhý, tedy tak, že upravuje konkrétní práva osoby, v jejíž prospěch bylo zřízeno předkupní právo podle předchozího odstavce, vůči nabyvateli při porušení předkupního práva; při opačném závěru by se totiž pravidlo formulované v odstavci prvním (…ukládá povinnost pouze tomu, kdo slíbil…) při porušení předkupního práva vůbec neuplatnilo.

Teleologický a systematický výklad druhého a třetího odstavce § 603 obč. zák. pak vede ke stejnému výsledku. Účelem úpravy věcného předkupního práva nepochybně je posílit postavení osoby, v jejíž prospěch bylo zřízeno, oproti osobě, v jejíž prospěch bylo zřízeno (pouze) závazkové předkupní právo. Při výkladu, že se ustanovení § 603 odst. 3 obč. zák. vztahuje i na závazkové předkupní právo, by však k takovému posílení pro případ porušení předkupního práva nedošlo, neboť úprava v ustanovení § 603 odst. 3 obč. zák. by zajišťovala osobě, v jejíž prospěch bylo zřízeno závazkové předkupní právo, při jeho porušení stejná práva jako osobě, v jejíž prospěch bylo zřízeno věcné předkupní právo. Pak ale není logické, aby osoba, v jejíž prospěch bylo zřízeno věcné předkupní právo zvyšovala náklady převodní transakce a prodlužovala dobu, ve které se stane účinným, zřízením věcného předkupního práva a jeho vkladem do katastru nemovitostí. Daleko logičtější pak je závěr, že ustanovení § 603 odst. 3 obč. zák. se vztahuje pouze na věcné předkupní právo a rozšiřuje oprávnění osoby, v jejíž prospěch bylo zřízeno, způsobem v něm uvedeným.

Pro závěr, že ustanovení § 603 odst. 3 obč. zák. se vztahuje pouze na věcné předkupní právo, svědčí ostatně i výklad historický. Současná úprava předkupního práva má nepochybně původ v ustanovení § 376 zákona č. 141/1950 Sb., které určovalo, že „Předkupní právo ukládá povinnost jen tomu, kdo slíbil věc nabídnout k výkupu. Má-li předkupní právo povahu práva věcného, působí však také proti jeho nástupci; podle toho, byla-li věc zcizena způsobem, pro který bylo předkupní právo umluveno, či jiným způsobem, může se oprávněný buď na nabyvateli domáhat, aby mu věc přenechal, anebo mu zůstane předkupní právo zachováno.“

Jak patrno z dikce uvedeného ustanovení, přenechání věci a zachování předkupního práva zákon zajišťoval pouze ve vztahu k věcnému předkupnímu právu, nikoliv ve vztahu k právu závazkovému a bylo tedy – logicky – pro osoby, které chtěly zlepšit své postavení z předkupního práva, výhodné

investovat čas a prostředky do zřízení práva věcného. Novela platného občanského zákoníku, provedená zákonem č. 509/1991 Sb., zjevně na toto ustanovení navázala, avšak tím, že je rozdělila do tří odstavců, zkomplikovala původně významově nepochybný text; nic však nenasvědčuje tomu, že by zákonodárce měl v úmyslu se od principů občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. v této otázce odchýlit. Důvodová zpráva k zákonu č. 509/1991 Sb. se k občanskému zákoníku z roku 1950 jako jednomu ze zdrojů zásadní novelizace občanského práva hlásí, avšak o tom, že by měl být proveden takto zásadní odklon od koncepce předkupního práva, se nezmiňuje.

Ostatně již obecný zákoník občanský z roku 1811 rozlišoval předkupní právo věcné a „osobní" (obligační). Teorie se pak shodovala v tom, že „právo předkupní je pouhým právem obligačním (tj. platným jen mezi dlužníkem a věřitelem) u movitostí, u nemovitostí pak, nebylo-li v knize pozemkové zapsáno (§ 1073 o. z. o., věta první). Nenabídne-li zavázaný oprávněnému věc k výkupu, nesplnil tím svou smluvní povinnost a je povinen škodu nahraditi (§ 1079); třetí nabývá však platně vlastnictví bez ohledu na to, zda byl dobré víry či obmyslný" (Sedláček, J.: Obligační právo II. Brno 1946, s. 75, reprint Wolters Kluwer ČR, a. s., 2010; podobně Kubeš, V., in Sedláček, J., Rouček, F.: Komentář k čsl. obecnému občanskému zákoníku a občanské právo platné na Podkarpatské Rusi. Praha: V. Linhart, 1936, díl IV., s. 811 a násl.).

Závěrem Nejvyšší soud konstatuje, že nevidí důvodu, proč by se právní postavení osoby oprávněné ze závazkového předkupního práva mělo zásadně lišit od postavení osoby, jejíž právo koupě konkrétní věci je zajištěno smlouvou o smlouvě budoucí [k důsledkům porušení závazku ze smlouvy o uzavření budoucí smlouvy viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 1997, sp. zn. 2 Cdon 1505/97, uveřejněný v časopisu Soudní judikatura pod č. 22/98, ve kterém Nejvyšší soud uzavřel, že „Nelze přehlédnout, že smlouva o smlouvě budoucí působí jen mezi účastníky smlouvy (nikoliv absolutně) a její porušení jedním z účastníků nemůže mít samo o sobě vliv na právní postavení třetí osoby. Obsahem kupní smlouvy, kterou účastník smlouvy o smlouvě budoucí převádí nemovitosti, o které ve smlouvě o budoucí smlouvě šlo, na osobu třetí, je povinnost převodce převést na nabyvatele vlastnictví oproti zaplacení kupní ceny; takový obsah nikterak neodporuje zákonu, ani jej neobchází, ani se nepříčí zájmu společnosti (§ 39 obč. zák. ve znění platném do 31. 12. 1991). O neplatnosti takové smlouvy by bylo možno uvažovat jen tehdy, kdyby její účel, sledovaný účastníky (nikoliv však nevyslovená pohnutka), odporoval zákonu nebo jej obcházel nebo se příčil zájmu společnosti (dnes dobrým mravům) – § 39 obč. zák."], jež se – co do účinků ve vztahu k právu věc koupit – značně podobá závazku ze smluvního předkupního práva.

Ke shodnému závěru o povaze závazkového předkupního práva dospěl ostatně i Ústavní soud, který v nálezu ze dne 19. 10. 1999, sp. zn. I. ÚS 265/98, uveřejněném ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu pod č.144/1999, uzavřel, že „i kdyby existovalo předkupní právo pro určitý případ zcizení a zavázaná osoba takto smluvně převzatou povinnost nerespektovala, tj. zcizila by věc třetí osobě způsobem, pro který bylo předkupní právo sjednáno – předkupní právo závazkové povahy zaniklo, neboť vůči třetí osobě nepůsobí. Osoba oprávněná z předkupního práva by mohla vůči zavázané osobě uplatňovat nárok na náhradu škody za podmínek ustanovení § 420 obč. zák. Vzhledem k pouhé závazkové (osobní) povaze předkupního práva se však oprávněná osoba nemůže na nabyvateli zcizené věci s úspěchem domáhat toho, aby jí koupenou věc nabídl ke koupi (srov. obecně uznávanou literaturu, např. Komentář k občanskému zákoníku, Jehlička,Švestka a kolektiv, 5. vydání, 1999, str. 648; dále Právní rozhledy 5/1994, str. 165, Jehlička, Švestka – Nad předkupním právem)."

Stejný závěr pak činí v teoretické rovině nejen autoři odkazovaní v citovaném nálezu, ale i Škárová in Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck 2009 s. 1748, Štěpánová s. in Fiala, J., Kindl. M. a kol. Občanský zákoník. 1. vydání. II. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR. 2009 s. 1154, Svoboda, L. in Svoboda, L. Předkupní právo. 1. vydání. Praha: C. H. Beck 2005 s. 42, Mikeš, J. in Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek II. 3. vydání. Praha : ASPI, 2002, s. 189 a násl. Dvořák, J. in Holub, M. a kol.

Občanský zákoník. II. Komentář. 2. vydání. Praha : Linde, 2003, s. 932; opačně pak Eliáš, K. v publikaci Eliáš, K. a kol. Občanský zákoník. 1. vydání. II. Velký akademický komentář. Praha: Linde Praha, a. s. s. 1764 a násl. a Fiala, J. Předkupní právo. Bulletin advokacie, 1992, č. 10, s. 27 a 28.

Přitom okolnost, že žalovaní nabytím nemovitostí vstoupili do právního postavení pronajímatelů (§ 680 odst. 2 obč. zák.), není pro posouzení věci významná. Dohoda o předkupním právu může být nepochybně součástí jakékoliv smlouvy; je-li výhrada – jako v projednávané věci – obsažena v nájemní smlouvě, neznamená to, že s právy a povinnostmi přecházejícími na nabyvatele věci z nájemní smlouvy přechází na něj také závazek z předkupního práva.

Protože právní posouzení věci odvolacím soudem je správné, Nejvyšší soud dovolání podle ustanovení § 243b odst. 2, věta první, o. s. ř. zamítl.

Odlišné stanovisko JUDr. Pavla Krbka:

S odvoláním na čl. 44 odst. 3 ve spojení s čl. 38 odst. 5 Jednacího řádu Nejvyššího soudu předkládám odlišné stanovisko ke shora označenému rozhodnutí a žádám, aby bylo uveřejněno společně s tímto rozhodnutím.

Mám za to, že současná právní úprava dovoluje přijmout závěr, podle něhož ten, jemuž svědčí předkupní právo toliko osobní povahy, se může v případě porušení svého práva úspěšně domáhat, aby mu první nabyvatel věc nabídl ke koupi.

Předkupní právo je závazkový právní vztah, jehož obsahem je právo oprávněného, aby mu povinný (zavázaný) nabídl předmět předkupního práva ke koupi, bude-li ho chtít prodat (zcizit jinak než prodejem). Právu oprávněné osoby odpovídá povinnost zavázané osoby, tj. povinnost předmět předkupního práva nabídnout, jestliže ho hodlá prodat (zcizit jinak než prodejem). Zajištění přednostního postavení oprávněného pro nabytí věci je účelem předkupního práva. Právní povahu předkupního práva charakterizuje výhrada nabytí jeho předmětu oprávněným za předpokladu, že zavázaná osoba chce věc zcizit, a oprávněná osoba řádně a včas své předkupní právo vykoná. Předkupní právo, které se může vztahovat na věci, byty, nebytové prostory a jiné majetkové hodnoty (např. obchodní podíly, akcie apod.), vzniká na základě smlouvy, a to nejčastěji jako vedlejší ujednání prodávajícího a kupujícího ve smlouvě kupní, případně vedlejší ujednání v jiné smlouvě (např. nájemní); předkupní právo lze sjednat i samostatnou smlouvou mezi vlastníkem věci a třetí osobou. Písemnou formu musí mít jen smlouva o předkupním právu, jehož předmětem je nemovitost (§ 46 obč. zák.).

Občanský zákoník – stejně jako předcházející úpravy – rozlišuje osobní předkupní právo a věcné předkupní právo, ve kterém povinnost zavázané osoby má věcně právní charakter (jinak řečeno, povinnost je spjata s jiným subjektivním právem a jejím subjektem je každý, kdo je nositelem tohoto subjektivního práva). Jelikož ustanovení § 602 odst. 2 obč. zák. umožňuje předkupní právo dohodnout i pro případ jiného zcizení věci než prodejem (např. darováním), je nezbytné s ohledem na případné následky porušení rozlišovat, zda věc byla zcizena jiným způsobem, než pro který bylo předkupní právo vyhrazeno, nebo zda věc byla zcizena způsobem, pro který bylo předkupní právo vyhrazeno. Na rozdíl od zákona č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku, jsou způsobilými předměty předkupního práva věcné povahy nemovitosti, které se evidují v katastru nemovitostí (srov. § 1 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, § 2 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky /katastrální zákon/, ve znění pozdějších předpisů).

Aby oprávněná osoba mohla své právo realizovat, musí osoba z předkupního práva zavázaná učinit nabídku (§ 605 obč. zák.). Bylo-li předkupní právo zřízeno jako osobní, zaniká (mimo jiné) tím, že

oprávněný nabídku nepřijme, tj. své oprávnění nevykoná, ačkoli tak mohl učinit (předkupní právo zavazuje pouze toho, kdo věc slíbil nabídnout ke koupi, jak stanoví § 603 odst. 1 obč. zák.). Jinak je tomu u věcného předkupního práva; zavázaný je určen reálně vlastnictvím věci, která je předmětem předkupního práva zatížena, takže předkupní právo zůstává zachováno i vůči právním nástupcům zavázané osoby (dalším nabyvatelům věci), jestliže oprávněný nabídnutou věc nekoupil, tedy nerealizoval-li své právo (§ 603 odst. 2, věta třetí, obč. zák.).

Subjektivní právo je porušeno, jestliže zavázaný z předkupního práva, který chce jeho předmět prodat nebo jiným způsobem zcizit, neučiní nabídku koupě oprávněnému; v takovém případě se oprávněný může domáhat na nabyvateli, aby mu věc nabídl ke koupi. Ze systematiky ustanovení § 603 obč. zák. vyplývá, že jeho odstavec třetí, který upravuje následky porušení subjektivního práva oprávněné osoby, se co do práva žádat nabyvatele, aby mu věc nabídl ke koupi, vztahuje na oba druhy předkupního práva. Rozdíl mezi nimi spočívá – jak vyplývá shora – v tom, že oprávněnému z věcného předkupního práva zůstává právo zachováno, i když ho nerealizoval (nabídnutou věc nekoupil), kdežto předkupní právo osobní v takovém případě zaniká (§ 605, § 606 obč. zák.). Okolnost, že se oprávněný, jehož osobní předkupní právo bylo porušeno, může domáhat, aby mu nabyvatel nabídl věc ke koupi, nečiní z tohoto předkupního práva předkupní právo věcné povahy; právo totiž nepřechází spolu s vlastnictvím na singulárního právního nástupce zavázaného, nýbrž postihuje dlužníkův (povinného) delikt speciální žalobou oprávněného vůči (prvnímu) nabyvateli. Postavení osoby, v jejíž prospěch bylo zřízeno věcné předkupní právo, je pevnější v tom smyslu, že (nezanikne-li zákonem stanovenými způsoby) zůstává zachováno proti všem dalším právním nástupcům zavázaného, neboť – jak již bylo řečeno – reálně zatěžuje věc.

Platná právní úprava výrazně chrání oprávněného (předkupníka), který byl ve svém právu dotčen, na úkor osoby, která věc v rozporu s výhradou předkupního práva od povinného nabyla; vědomost nabyvatele o existenci (osobního) předkupního práva zákon nebere v úvahu. Nelze však pominout, že nabyvatel, do jehož poměrů dopadají důsledky plynoucí z § 603 odst. 3 obč. zák., má vůči osobě z předkupního práva zavázané nejen právo na náhradu škody (§ 420 obč. zák.), ale – protože zcizení věci, k níž má jiný předkupní právo, zakládá právní vadu věci – také právo z odpovědnosti za vady, byla-li mu věc přenechána za úplatu (§ 499, § 503, § 504 obč. zák.), případně právo věc vrátit, byla-li mu věc darována (§ 629 obč. zák.).

Výše uvedený závěr nezpochybňuje ani srovnání úpravy (osobního) předkupního práva s institutem smlouvy o smlouvě budoucí (§ 50a obč. zák.). Smlouva o budoucí smlouvě kupní, jíž si budoucí kupující zajišťuje právo koupit věc, působí – stejně jako smluvní předkupní právo osobní povahy – jen mezi účastníky smlouvy; pokud povinná osoba nesplní závazek uzavřít ve sjednané době zamýšlenou smlouvu a věc převede na jiného, nový vlastník věci nevstupuje do právního vztahu založeného smlouvou o budoucí smlouvě kupní. Oprávněný se nemůže po nabyvateli domáhat přenechání věci, protože zákon – na rozdíl od oprávněného z předkupního práva, které bylo porušeno – mu takové oprávnění nezakládá.

Co do následků jeho porušení se úprava institutu předkupního práva (§ 602 až § 606 obč. zák.) výrazně odlišuje od předchozích, takže o historický výklad názor vylučující užití § 603 odst. 3 obč. zák. na předkupní právo osobní povahy opřít nelze. Zákon vyhlášený císařským patentem ze dne 1. 6. 1811, č. 946 Sb. z. s., a převzatý do československého právního řádu recepcí provedenou prvním zákonem československým ze dne 28. 10. 1918, č. 11 Sb. z. a n. (obecný zákoník občanský), upravoval výhradu předkupního práva v § 1072 a násl. jako právo toho, kdo prodá věc s podmínkou, že mu ji kupec má nabídnout k výkupu, kdyby ji chtěl zase prodat. Ustanovení § 1079 výslovně rozlišovalo důsledky porušení předkupního práva věcného a osobního. Jestliže zavázaný z předkupního práva – ať věcného či osobního – nenabídl oprávněnému věc k výkupu, nesplnil tím svou smluvní povinnost a byl povinen nahradit mu škodu; jen v případě věcného předkupního práva, tj. práva k nemovitostem zapsaného do veřejných knih (§ 1073), měl oprávněný k dispozici žalobu proti

třetí osobě, která koupila věc zatíženou předkupním právem, o vydání této věci proti vzájemnému plnění. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, upravoval následky porušení předkupního práva v ustanovení § 376, z něhož vyplývá, že pouze v případě věcného předkupního práva, které působilo také proti nástupci zavázané osoby, se oprávněný mohl domáhat, aby mu nabyvatel věc přenechal; jinak mu předkupní právo zůstalo zachováno (systematicky byly uvedené následky zařazeny do jedné věty společně s vyjádřením účinků věcné povahy předkupního práva).