

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

## Co se děje se závadami váz noucími na věci v případě jejího nabytí od neoprávněného?

V odborné literatuře je většinou přijímám názor, že nabytí od neoprávněného představuje originární nabytí vlastnického práva. Je však otázkou, jaké má toto originární nabytí důsledky na osud závad váz noucí na převáděné věci.

Pro derivativní nabytí platí ve smyslu § 1107 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**NOZ**“), že nabyvatel přejímá automaticky závady váz noucí na věci, které vyplývají z veřejných seznamů. Jiné závady pak přebírá pouze, (i) bylo-li to ujednáno, (ii) stanoví-li to zákon, (iii) měl-li a mohl-li je nabyvatel z okolnosti zjistit.[\[1\]](#) Tímto opisem je zákonodárcem vyjádřena nejprísnejší koncepce nevědomosti v důsledku běžné nedbalosti. Nabyvatel proto nebude v dobré víře v případě své vědomosti o závadách, stejně tak nebude v tomto postavení, pokud o závadách nevěděl pro svou buďto hrubou, či jen prostou nedbalost. Závady, o nichž nabyvatel nebyl v dobré víře, na něj proto přejdou.

Výše uvedené ustanovení se bezesporu vztahuje na „převod“ vlastnického práva jako derivativního nabytí, jeho dopad na originární nabytí vlastnického práva je však sporný. Podle § 1108 NOZ „*ustanovení § 1106 a 1107 platí obdobně také při nabytí vlastnického práva jinak než převodem.*“ „Převod“ společně s „přechodem“ je kategorií derivativních způsobů nabytí vlastnického práva.[\[2\]](#) V ustanovení § 1108 NOZ zákonodárcem užívá pojem „*jinak než převodem*“, je však otázkou, zdali je tímto vyjádřením myšlena pouze druhá kategorie derivativních nabytí vlastnického práva, tj. „přechod“, či rovněž originárním způsoby nabytí vlastnického práva. Důvodová zpráva v této problematice mlčí, řešení však nabízí komentářová literatura. Podle názoru Dobrovolné se ustanovení uplatní i na originární nabytí, přičemž autorka má za to, že se NOZ „*při posuzování převodu závad váz noucích na věci neopírá o hledisko rozlišení derivativního a originárního nabytí (...) nýbrž o hlediska stanovená v § 1107*“. [\[3\]](#) Zastává tedy názor, že se jedná o ustanovení společná jak pro derivativní, tak i originární nabytí, byť u originárních nabytí a „přechodu“ vlastnického práva s omezením, že zvláštní zákon může stanovit jinak, což vyplývá ze sousloví „*platí obdobně*“. [\[4\]](#) Thöndel [\[5\]](#) se s tímto názorem ztotožňuje, přičemž upozorňuje, že „*vynětí (exempce) originárního nabytí vlastnického práva z režimu § 1106 a 1107 by mohlo přerušit přechod povinností a závad a ve výsledku tak zkrátit třetí osoby, jimž náleží práva odpovídající těmto závadám*“, přičemž dále uvádí, že při setrvání na opačném názoru by kupříkladu vydržení pozemku mohlo vést k zániku služebností zatěžujících pozemek či zástavních práv. Nabude-li proto určitá osoba od neoprávněného vlastnické právo k věci, přejdou na ni i závady na věci váz noucí, které vyplývají z veřejného seznamu, a jiné závady, pokud to bylo ujednáno ve smlouvě či to stanoví zákon nebo měla-li či mohla-li je tato osoba z okolností zjistit. To vše za předpokladu, že zvláštní zákon nestanoví jinak.[\[6\]](#)



JUDr. Lukáš Dořičák, LL.M.

advokát



ARROWS advokátní kancelář, s.r.o.

Plzeňská 3350/18  
150 00 Praha 5 - Smíchov

Tel.: +420 910 058 058  
e-mail: [office@arws.cz](mailto:office@arws.cz)

---

[1] § 1107 odst. 1 NOZ.

[2] Podrobněji k rozlišení mezi “převodem” a “přechodem” viz PELIKÁNOVÁ, Irena. Problém převodu a přechodu práv. Právní rozhledy, 2001, roč. 9, č. 4, s. 141-151.

[3] DOBROVOLNÁ, Eva. In SPÁČIL, Jiří et al. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 3. díl. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 360.

[4] Tamtéž.

[5] THÖNDEL, Alexandr. In ŠVESTKA, Jiří et al. Občanský zákoník - Komentář - Svazek III (§ 976 až 1474). 3. díl. 1. vydání. Praha : Wolters Kluwer, 2014, s. 300.

[6] DOBROVOLNÁ, Eva. In SPÁČIL, Jiří et al. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 3. díl. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 359.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)

- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)