

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

Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře

Dne 14. 1. 2026 bylo vydáno usnesení č. j. 15 Co 353/2025- 194, ve kterém se Městský soud v Praze jako odvolací soud zabýval problematikou darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí v návaznosti na určení výše odměny soudního komisaře v pozůstalostním řízení. V této souvislosti nelze nezmínit více než 2 roky staré usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 15.08.2023, sp. zn. 102 Co 9/2023, jehož překvapivé závěry vzbudily značný ohlas (nejen) mezi odbornou veřejností.

Mám-li některé z nich na tomto místě odcitovat, pak zejména: „Podle platné právní úpravy se dědictví - na rozdíl od právní úpravy účinné do 31.12.2013 - nenabývá smrtí zůstavitele, ale na základě pravomocného rozhodnutí o dědictví s účinností ode dne vzniku dědického práva,“^[1] anebo „Pro rozhodování o určení obvyklé ceny z uvedeného (mimo jiné) vyplývá, že soud nevychází ze stavu aktiv a pasiv pozůstalosti, jaký tu byl v době vzniku dědického práva, ale v době vydání (vyhlášení) usnesení o obvyklé ceně. Majetek, který sice patřil do pozůstalosti v den zůstavitelovy smrti, avšak posléze - a ještě před vydáním (vyhlášením) usnesení o obvyklé ceně - přestal do ní patřit v důsledku platného právního jednání nebo jiných právních skutečností, se neoceňuje a při rozhodování o určení obvyklé ceny se s ním neuvažuje.“^[2] Právě na pozadí těchto závěrů je vhodné zaměřit pozornost na nedávné usnesení Městského soudu v Praze ze dne 14. 1. 2026, č. j. 15 Co 353/2025-194, a zjistit, jak se s danou problematikou vypořádal senát složený z předsedkyně JUDr. Dany Slavíkové a soudkyň Mgr. Olgy Lenochové a Mgr. Blanky Vernerové.

Skutkový stav

Zůstavitelka za svého života uzavřela darovací smlouvu pro případ smrti se svým synem. Darem byl spoluvlastnický podíl na nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí. Jelikož samotné rozhodnutí neobsahuje žádné bližší informace o shora uvedené smlouvě, musíme vycházet z toho, že se skutečně jednalo o darování pro případ smrti ve smyslu ustanovení § 2063 OZ.

Po smrti zůstavitelky bylo z moci úřední zahájeno řízení o pozůstalosti a provedením úkonů soudu prvního stupně byla pověřena soudní komisařka JUDr. Lucie Foukalová, notářka v Praze. V rámci tohoto řízení soudní komisařka mimo jiné zařadila mezi tzv. aktiva pozůstalosti darovaný spoluvlastnický podíl na nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a současně mezi tzv. pasiva pozůstalosti zahrnula odpovídající povinnost z darovací smlouvy pro případ smrti, tj. povinnost bezplatně převést obdarovanému synovi vlastnické právo k podílu na nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí. V průběhu dědického řízení pozůstalý syn (tentýž syn, který uzavřel se zůstavitelkou shora uvedenou darovací smlouvu) podal návrh na vklad vlastnického práva k darované nemovité věci. Příslušný katastrální úřad návrh na vklad povolil a provedl zápis vlastnického práva s právními účinky zápisu k okamžiku dojití návrhu tomuto úřadu, tedy ke dni 28. 8. 2025. Pro účely tohoto článku ponechávám stranou otázku, proč katastrální úřad zápis vůbec provedl, jestliže v té době byl pozůstalý syn pravděpodobným dědicem zůstavitelky a bylo možno důvodně očekávat, že

nabude předmětnou nemovitou věc z titulu dědění, nikoliv z titulu darování pro případ smrti.[\[3\]](#)

Právní otázka

Dne 29. 9. 2025 Obvodní soud pro Prahu 10 vydal usnesení č. j. 27 D 601/2025-173, kterým potvrdil nabytí pozůstalosti pozůstalému synovi jako jedinému dědici zůstavitelky. Výrokem III. daného usnesení byla pozůstalému synovi uložena povinnost zaplatit soudní komisařce částku v celkové výši 44 686,36 Kč (dále jako „**odměna soudní komisařky**“) do 15 dnů od právní moci usnesení na příslušný účet banky. Právě onen shora uvedený výrok usnesení se stal předmětem sporu, kdy pozůstalému synovi se nelíbilo, že soudní komisařka při výpočtu své odměny vycházela z obvyklé ceny majetku a jiných aktiv pozůstalosti ve výši 14 472 206,86 Kč k okamžiku smrti zůstavitelky. Výše této částky však byla podstatně navýšena tím, že soudní komisařka zařadila mezi aktiva pozůstalosti právě darovaný spoluvlastnický podíl na nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí. **Pozůstalý syn namítal, že k okamžiku projednání a rozhodnutí o pozůstalosti nemohl být předmětný spoluvlastnický podíl předmětem pozůstalosti, a ani podkladem pro výpočet odměny soudní komisařky, neboť dne 28. 8. 2025 vložil darovací smlouvu týkající se darovaného spoluvlastnického podílu do katastru nemovitostí, a tudíž se na základě provedeného zápisu stal jeho právoplatným vlastníkem.** Z výše uvedeného důvodu napadl pozůstalý syn výrok III. usnesení soudu prvního stupně a navrhl odvolacímu soudu snížení odměny soudní komisařky.

Rozhodnutí a právní posouzení odvolacího soudu

Odvolací soud přezkoumal napadenou část usnesení soudu prvního stupně včetně předcházejícího pozůstalostního řízení, avšak neshledal důvod pro korekci výše odměny soudní komisařky, **a tudíž usnesení prvostupňového soudu ve výroku III. potvrdil jako věcně správné.**

Odvolací soud nejdříve zopakoval, že dědictví se nabývá účinností ke dni vzniku dědického práva, tedy k okamžiku smrti zůstavitele. K tomu lze doplnit, že usnesení o dědictví má zásadně deklaratorní povahu s účinky *ex tunc*, což znamená, že potvrzuje nabytí majetku zůstavitele jeho dědici "zpětně" ke dni zůstavitelovy smrti.[\[4\]](#)

Dále se odvolací soud zabýval právními účinky smlouvy, která nemá translační účinek.[\[5\]](#) Takovou smlouvou může být právě darovací smlouva pro případ smrti, jejímž předmětem je nemovitá věc, respektive podíl podléhající zápisu v katastru nemovitostí. **Odvolací soud konstatoval, že k okamžiku smrti zůstavitelky nedošlo k úplnému převodu vlastnického práva z dárce na obdarovaného, neboť k převodu je zapotřebí ještě další právní skutečnost, kterou je konstitutivní zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí.**[\[6\]](#) V této souvislosti odvolací soud uvedl: *„Pro řízení o pozůstalosti to jednoznačně znamená, že nemovitou věc je nutno zařadit do aktiv pozůstalosti a v řízení ji též projednat. Do pasiv pozůstalosti se potom zařazuje povinnost z takovéto smlouvy. Co se týče ocenění, aktivum je nutno ocenit standardním způsobem, přičemž související pasivum (tedy povinnost bezplatně věc převést) bude mít stejnou hodnotu.“*[\[7\]](#)

Z výše uvedeného vyplývá, že odvolací soud podržel postup soudní komisařky, která darovaný spoluvlastnický podíl zahrnula do aktiv i pasiv pozůstalosti a při výpočtu své odměny vycházela ze stavu aktiv pozůstalosti k okamžiku smrti zůstavitelky, nikoliv k okamžiku vydání (vyhlášení) usnesení o dědictví. Zajímavostí může být rovněž bod 12. daného usnesení, kdy odvolací soud dodává: *„Závěry usnesení Krajského soudu v Praze sp. zn. 102 Co 9/2023 ze dne 15.08.2023, nejsou proto ve věci použitelné.“*

Závěr

Závěrem lze konstatovat, že pro odstranění dosavadních nejasností a posílení právní jistoty, a to jak pro osoby hodlající darovat nemovitou věc zapsanou v katastru nemovitostí pro případ smrti, tak pro praktikující právníky, zejména pro notáře jako soudní komisaře nebo referenty katastrálních úřadů, je žádoucí, aby byla tato problematika definitivně vyřešena judikaturou Nejvyššího soudu České republiky.

Mgr. Daniel Pjosa,
notářský koncipient.

[1] Usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 15.08.2023, sp. zn. Co 9/2023.

[2] op. cit.

[3] Postup katastrálního úřadu se jeví v rozporu s výkladem Mgr. Lenky Vrzalové, vedoucí oddělení legislativy ČÚZK: *„Výjimkou je pouze situace, kdy obdarovaný je zároveň možným dědicem – pak by totiž mohlo dojít k tomu, že obdarovaný by předmětný majetek nabyl z titulu dědění dříve (k dřívějšímu okamžiku) než z titulu darování. Potom by ovšem vklad na základě smlouvy o darování pro případ smrti nebylo možno provést. V takové situaci by výsledek dědického řízení měl přímý dopad na výsledek vkladového řízení – katastrální úřad by tedy nemohl rozhodnout bez jeho znalosti, a proto by vkladové řízení přerušil z důvodu vedení řízení o předběžné otázce.“*

[4] Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 10. 2015 , sp. zn. 21 Cdo 4110/2014.

[5] Účinek translační je právní účinek smlouvy o převodu vlastnictví, kdy přímo účinností smlouvy dochází k nabytí vlastnického práva. Citováno z Hendrych, D. a kol. Právní slovník. Praha: C. H. Beck, 2009.

[6] § 1105 OZ stanoví: *„Převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.“*

[7] 11. bod usnesení Městského soudu v Praze ze dne 14. 1. 2026, sp. zn. 15 Co 353/2025.

Další články:

- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do](#)

korporační autonomie

- Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka
- Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou
- Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě
- Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu
- Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí