

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

K možnosti zápisu poznámky o dovolání se neúčinnosti právního jednání do katastru nemovitostí bez podání odpůrcí žaloby

Poznámku o dovolání se neúčinnosti právního jednání by mělo být možné zapsat do katastru nemovitostí i v případě, kdy pohledávka věřitele dosud není vykonatelná, a podání odpůrcí žaloby by proto bylo předčasné.

Poznámka o dovolání se neúčinnosti právního jednání^[1] (dále také jen "**Poznámka**") je institut chránící věřitele, který věřiteli umožňuje veřejně zpochybnit převod nemovitých věcí zapsaných v katastru nemovitostí, který provedl dlužník. Poznámku k dané nemovitosti zapíše příslušný katastrální úřad na návrh osoby, která má na zápisu právní zájem. S ohledem na princip materiální publicity^[2] působí Poznámka po zápisu do katastru nemovitostí vůči všem osobám (*erga omnes*). Po zápisu Poznámky se tak třetí osoby nemohou při nabytí práv k nemovitosti dovolávat neznalosti zapsaných údajů a souvisejícího principu dobré víry a případná neúčinnost právních jednání jde k jejich tíži.

Návrh na zápis Poznámky se standardně zakládá na podané odpůrcí žalobě^[3]. Věřitel se odpůrcí žalobou dovolává relativní neúčinnosti právního jednání dlužníka, které zkracuje uspokojení věřitelovy vykonatelné pohledávky. V praxi půjde především o kupní nebo darovací smlouvy, kterými se dlužník snaží zbavit majetku a zkracuje tím možnost uspokojení pohledávky svého věřitele. V případě, že se dlužník tímto způsobem zbavuje nemovitých věcí zapsaných ve veřejném seznamu, může věřitel předložit katastrálnímu úřadu podanou odpůrcí žalobu (společně s důkazem o jejím podání^[4]) a požádat o zápis Poznámky^[5] k předmětné nemovitosti.

S odpůrcí žalobou ovšem věřitel může uspět až v okamžiku, kdy je jeho pohledávka za dlužníkem vykonatelná (tj. splnění pohledávky lze vynutit prostřednictvím soudního výkonu rozhodnutí nebo exekuce^[6]). To znamená, že věřitel musí před podáním odpůrcí žaloby^[7] nejdříve dosáhnout pravomocného rozhodnutí v řízení o žalobě na plnění. Toto řízení přitom může trvat i několik let. Věřitel musí zároveň odpůrcí žalobu podat v zákonné lhůtě dle ust. § 590 a § 591 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů ("**NOZ**"). V opačném případě věřitel s odpůrcí žalobou neuspěje. Před účinností NOZ proto věřitelé odpůrcí žalobu podávali zpravidla ještě před vykonatelností své pohledávky (obvykle současně s podáním samotné žaloby na plnění), aby tím běh lhůty k podání odpůrcí žaloby přerušili. Soudy následně taková řízení o odpůrcí žalobě přerušovaly až do pravomocného rozhodnutí o příslušné žalobě na plnění. Tím byla lhůta k podání odpůrcí žaloby zachována. Věřitel mohl následně po podání odpůrcí žaloby (byť jeho pohledávka dosud nebyla vykonatelná) nechat zapsat na tomto základě Poznámku do katastru nemovitostí.

Uvedený postup byl však s přijetím NOZ překonán. Současná judikatura Nejvyššího soudu ČR je konzistentní v názoru, že *judikatura soudů při výkladu ustanovení § 42a zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, účinného do 31.12.2013, dovodila o požadavku na vykonatelnost pohledávky, že, není-li v době rozhodování soudu o odpůrcí žalobě pohledávka žalobce za dlužníkem ještě vymahatelná (vykonatelná) a domáhá-li se žalobce této pohledávky v jiném řízení,*

*kteře dosud nebylo pravomocně skončeno (například u soudu), je zpravidla dán důvod k přerušení řízení o odpůřčí žalobě podle ustanovení § 109 odst. 2 písm. c) o.s.ř. **Uvedený závěr, vyplývající z požadavku na zachování lhůty k dovolání se odporovatelnosti dlužníkovy právního úkonů i v případě, že věřitelova pohledávka je předmětem jiného řízení, se však - s ohledem na odlišné řešení rozhodné otázky v ustanovení § 593 NOZ - po účinnosti NOZ neuplatní***[\[8\]](#).

Podle Nejvyššího soudu ČR by se tedy věřitel měl od účinnosti NOZ spoléhat na nástroj upravený v ust. § 593 NOZ, tedy na tzv. výhradu neúčinnosti. Toto ustanovení umožňuje věřiteli vyhradit si právo dovolat se neúčinnosti právního jednání tím, že prostřednictvím notáře, exekutora nebo soudu doručí písemnou výhradu osobě, vůči které by se jinak dovolával neúčinnosti právního jednání podáním odpůřčí žaloby. V praxi bude mít tato výhrada podobu kvalifikovaného sdělení. Oznámením výhrady neúčinnosti se ze zákona přerušuje běh prekluzivních lhůt pro podání odpůřčí žaloby. Další právní účinky však zákon výhradě neúčinnosti již výslovně nepřiznává, zejména pak zákon mlčí o jakékoliv možnosti zapsání Poznámky do katastru nemovitostí.

Ve světle citovaného rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR a s ohledem na absenci jiného efektivního nástroje pro zápis Poznámky, proto vyvstává otázka, zda by nemělo být možné zapsat Poznámku do katastru nemovitostí i na základě učiněné výhrady neúčinnosti podle ust. § 593 NOZ, tj. před podáním odpůřčí žaloby.

Podle našeho názoru by tento postup měl být za současné právní úpravy možný. Katastrální zákon[\[9\]](#) a ani katastrální vyhláška[\[10\]](#) nestanoví přesné požadavky na podkladové listiny pro zápis poznámek do katastru nemovitostí. Jediným předpokladem je, aby navrhovatel měl na zápisu poznámky právní zájem a aby listiny přiložené k takovému návrhu byly bez chyb v psaní a počtech a bez jiných zřejmých nesprávností, navazovaly na dosavadní zápis v katastru nemovitostí, obsahovaly řádně označené nemovitosti[\[11\]](#) a dostatečně dokládaly právo, které má být zapsáno[\[12\]](#).

Z takto uvedených požadavků je zřejmé, že zápis poznámek do katastru nemovitostí nemusí být vždy kategoricky podmíněn pouze jednou konkrétní skutečností (v případě Poznámky pouze podáním odpůřčí žaloby). Naopak, katastrální úřady mohou v mezích svého správního uvážení posoudit, zda jsou navrhovatelem předložené listiny způsobilé pro vyznačení určité poznámky v katastru nemovitostí a podle toho příslušnému návrhu vyhovět nebo jej odmítnout[\[13\]](#). Poznámka o dovolání se neúčinnosti právního jednání by neměla být výjimkou. Proto by Poznámku mělo být možné zapsat i na základě listin, kterými věřitel doloží, že se řádně dovolal neúčinnosti určitého právního jednání podle ust. § 593 NOZ. Možnost zápisu Poznámky do katastru nemovitostí na základě podané odpůřčí žaloby tím samozřejmě není vyloučena. Správnost tohoto názoru podporuje i shora citovaná změna rozhodovací praxe soudů, která již neumožňuje přerušení řízení o odpůřčí žalobě do doby získání vykonatelného titulu věřitelem právě s ohledem na možnost dovolání se neúčinnosti právního jednání postupem dle ust. § 593 NOZ.

Opačný výklad by ve výsledku znamenal, že by věřitel nemohl efektivně zabránit dalším převodům nemovitosti, kterou dlužník ze svého majetku vyvedl v úmyslu zkrátit práva věřitele. Pokud by totiž věřitel musel čekat na vykonatelnost své pohledávky, mohla by mu nejen uplynout lhůta k podání odpůřčí žaloby, ale také by mohl nabyvatel nemovitosti dlužníka předmětnou nemovitost převést na třetí osobu. Ta by byla při absenci Poznámky chráněna principem dobré víry, který by věřitel mohl jen ztěží úspěšně rozporovat. Ani úspěšná odpůřčí žaloba by pak vůči této třetí osobě neměla žádných účinků.

Praxe katastrálních úřadů není v tomto ohledu jednotná. Některé katastrální úřady poznámky na základě dovolání se neúčinnosti právního jednání dle ust. § 593 NOZ zapisují, jiné nikoli. Je proto namístě, aby Český úřad zeměměřičský a katastrální praxi katastrálních úřadů sjednotil tak, aby odpovídala nedávné judikatuře Nejvyššího soudu ČR.

JUDr. Mgr. Marek Disman,
advokát

Mgr. Slavomír Slávik,
advokát

Mgr. Samuel Bodík,
advokátní koncipient

**Baker
McKenzie.**

[Baker & McKenzie s.r.o., advokátní kancelář](#)

Klimentská 1216/46
110 00 Praha 1

Tel.: +420 236 045 001

e-mail: office.prague@bakermckenzie.com

[1] Podle ust. § 23 odst. 1 písm. q) zákona č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

[2] Podle ust. § 980 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

[3] Podle ust. § 589 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

[4] Potvrzení o podání datové zprávy včetně časového razítka, potvrzení soudu na kopii podání v listinné podobě, nebo samostatné písemné potvrzení soudu ve formě sdělení.

[5] Podle ust. § 599 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

[6] Podle ust. § 589 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

[7] Respektive do rozhodování soudu o odpůrčí žalobě.

[8] Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne ze dne 20. 1. 2017, sp. zn. 21 Cdo 3914/2016.

[9] Zákon č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

[10] Vyhláška č. [357/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

[11] V souladu s ust. § 8 zákona č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

[12] Podle ust. § 26 ve spojení s ust. § 20 a ust. § 21 odst. 1 zákona č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů; dále podle ust. § 28 odst. 2 vyhlášky č. [357/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

[13] Podle ust. § 21 odst. 2 zákona č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Právní aspekty terapie psychedeliky](#)
- [Význam sportovních pravidel při posuzování odpovědnosti sportovců za sportovní úrazy](#)
- [Okamžité zrušení pracovního poměru učiněné z „opatrnosti“ zaměstnavatele ve světle judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Výroční zpráva ÚOOÚ za rok 2025: nové regulační priority v oblasti ochrany osobních údajů](#)
- [Vadné nařízení vlády č. 493/2025 Sb. a dopady fixace limitů drobných oprav na pronajímatele](#)
- [Nařízení PPWR: cesta do pekla dlážděná dobrými úmysly](#)
- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)