

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

Kdy kupní smlouva na nemovitost neobstojí před katastrem: pozor nejen na kupní cenu

Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí není pouhou formalitou navazující na podpis kupní smlouvy. Katastrální úřad zkoumá, zda předložená listina splňuje zákonné požadavky a zda její obsah skutečně odůvodňuje navrhovaný vklad. Riziko nepředstavuje jen chybně či neurčitě sjednaná kupní cena, ale také vadná identifikace nemovitosti, nejasné vymezení smluvních stran, rozpor mezi smlouvou a návrhem na vklad nebo nedostatečná určitost samotného převodního ujednání.

Přelomový rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 24 Cdo 81/2026 přitom ukazuje, že ani neuvedení konkrétní kupní ceny nemusí samo o sobě bránit povolení vkladu, je-li ze smlouvy jednoznačně patrná vůle stran uzavřít úplatnou kupní smlouvu i bez jejího určení.

Kdy kupní smlouva na nemovitost neobstojí před katastrem: pozor nejen na kupní cenu

Převod nemovitosti bývá v praxi často vnímán jako relativně přímočarý proces: strany uzavřou kupní smlouvu, podají návrh na vklad a katastrální úřad vlastnické právo запиše. Ve skutečnosti je však právě kvalita kupní smlouvy pro výsledek vkladového řízení zásadní. Katastrální úřad totiž neprovádí pouhou evidenci vůle stran, ale zkoumá, zda předložená listina splňuje zákonné náležitosti a zda její obsah navrhovaný vklad skutečně odůvodňuje.

Aktuální rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 24 Cdo 81/2026 připomnělo, že při posuzování kupní smlouvy nelze podléhat přepjatému formalismu a že ne každá nestandardní formulace automaticky znamená, že smlouva nemůže ve vkladovém řízení obstát. Současně však toto rozhodnutí nijak nesnižuje nároky na určitost, srozumitelnost a vkladovou způsobilost kupní smlouvy jako celku. Naopak znovu potvrzuje, že převodní dokumentace musí být formulována tak, aby bez důvodných pochybností obstála nejen mezi stranami, ale i před katastrálním úřadem.

Co katastrální úřad při vkladu vlastnického práva zkoumá?

Podle § 17 odst. 1 katastrálního zákona katastrální úřad zkoumá mimo jiné to, zda listina splňuje náležitosti pro zápis do katastru, zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad, zda bylo právní jednání učiněno v předepsané formě a zda z obsahu listiny nebo z jejího porovnání s dosavadními zápisy v katastru nevyplyvá důvod, pro který by vklad nemohl být povolen.

Nejvyšší soud současně opakovaně zdůrazňuje, že ani soud v navazujícím řízení podle části páte občanského soudního řádu neprovádí klasický přezkum správního rozhodnutí, ale jde o nové projednání a meritorní rozhodnutí věci, o níž podle zákona dříve rozhodl tento správní orgán. Prakticky řečeno: kupní smlouva musí obstát jako vkladová listina. Nestačí, že je mezi stranami zřejmé, co chtěly převést; rozhodující je, zda to dostatečně jasně plyne i ze samotného textu smlouvy.

Typické důvody, proč kupní smlouva před katastrem neobstojí

1. Vadná identifikace nemovitosti

Jedním z nejčastějších problémů bývá nepřesné nebo chybné označení převáděné nemovitosti. U nemovitostí evidovaných v katastru musí smlouva vycházet z údajů katastru a převáděnou věc označit způsobem, který nevzbuzuje pochybnosti o tom, co je předmětem převodu. Chyby v parcelních číslech, katastrálním území, označení jednotky nebo převáděného spoluvlastnického podílu mohou vést k závěru, že listina navrhovaný vklad neodůvodňuje.

2. Nedostatečné označení smluvních stran

Stejně podstatná je řádná identifikace převodce a nabyvatele. U fyzických osob půjde zpravidla o jméno, příjmení, datum narození nebo rodné číslo a adresu bydliště, u právnických osob o obchodní firmu, sídlo a IČO. Pokud je označení neúplné, chybné nebo vyvolává pochybnosti o tom, kdo je účastníkem právního jednání, může to být pro vklad zásadní.

3. Neurčitá kupní cena

Klasickým problémem kupních smluv je kupní cena. Obecně platí, že podle § 2080 občanského zákoníku je kupní cena ujednána dostatečně určitě, je-li ujednán alespoň způsob jejího určení. Cena tedy nemusí být vždy vyjádřena jedinou pevnou částkou, ale smlouva musí obsahovat mechanismus, podle něhož ji lze objektivně určit.

Problematická jsou proto ujednání typu „kupní cena bude stanovena dodatečně“, „bude určena dohodou stran“ nebo „odpovídá tržní hodnotě“, aniž by smlouva stanovila, jak a ke kterému okamžiku se má taková hodnota zjistit. V takových případech vzniká pochybnost, zda byla cena vůbec určena nebo alespoň určitelně sjednána.

Právě zde je významný rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 24 Cdo 81/2026 ze dne 9. 4. 2026. V posuzované věci si strany výslovně sjednaly, že kupní smlouvu uzavírají bez určení kupní ceny, s odkazem na § 2085 odst. 2 občanského zákoníku a § 2131 občanského zákoníku. Katastrální úřad i soudy nižších stupňů vycházely z názoru, že u koupě nemovité věci takový postup možný není a že cena musí být vždy alespoň určitelná ve smyslu § 2080 občanského zákoníku.

Nejvyšší soud však tento závěr odmítl. Zdůraznil, že § 2080 občanského zákoníku a § 2085 odst. 2 občanského zákoníku dopadají na dvě odlišné situace. Zatímco § 2080 řeší případy, kdy si strany cenu sjednávají a musí ji určit nebo alespoň učinit určitelnou, § 2085 odst. 2 dopadá na situaci, kdy strany chtějí uzavřít kupní smlouvu i bez určení kupní ceny. V takovém případě zákon stanoví, že za ujednanou platí cena, za niž se týž nebo srovnatelný předmět v době uzavření smlouvy a za obdobných podmínek obvykle prodává.

Dovolací soud dovodil, že prostřednictvím § 2131 občanského zákoníku lze toto pravidlo přiměřeně použít i na koupi nemovité věci. Je-li tedy v písemné smlouvě výslovně a jednoznačně zachycena vůle stran uzavřít úplatnou kupní smlouvu i bez určení kupní ceny, nelze návrh na vklad zamítnout jen proto, že cena není ve smlouvě vyjádřena konkrétní částkou.

Tento závěr je významný, ale nelze jej chápat jako „uvolnění“ nároků na formulaci kupních smluv. Aby bylo možné dovodit, že strany skutečně vědomě uzavřely kupní smlouvu bez určení kupní ceny, musí být jejich vůle v písemné smlouvě zachycena zcela jednoznačně. Právě v tom spočívá rozdíl mezi přípustným postupem podle § 2085 odst. 2 občanského zákoníku a vadným, neurčitým či

nedokončeným ujednáním o ceně.

4. Rozpor mezi kupní smlouvou a návrhem na vklad

Dalším častým problémem je nesoulad mezi kupní smlouvou a samotným návrhem na vklad. Návrh může obsahovat jiné označení nemovitosti, jiný rozsah převáděného podílu nebo odlišné údaje o účastnících. V takovém případě vzniká otázka, zda obsah předložené listiny skutečně odůvodňuje právě ten vklad, který je navrhován. I zdánlivě drobná procesní chyba tak může vést k zamítnutí návrhu.

5. Vnitřní rozpory nebo nejasnost smluvního textu

Problémem bývají i vnitřní rozpory v textu smlouvy. Typicky jde o situace, kdy jedna část smlouvy hovoří o převodu celé nemovitosti, zatímco jiná jen o převodu spoluvlastnického podílu, nebo kdy ujednání o kupní ceně neodpovídá ujednání o platebních podmínkách. Vkladová listina musí být srozumitelná jako celek. Pokud z ní nelze bezpečně dovodit, jaké právo má být převedeno a za jakých podmínek, nelze po katastrálním úřadu spravedlivě požadovat, aby rozpory překlentoval vlastním výkladem.

Co z toho plyne pro praxi

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 24 Cdo 81/2026 je důležitý především tím, že koriguje příliš formalistický přístup katastrální praxe. Potvrzuje, že ani u převodu nemovitosti nemusí neuvedení konkrétní kupní ceny automaticky znamenat, že smlouva nemůže být podkladem pro vklad, je-li z ní zřejmá vůle stran uzavřít úplatnou smlouvu bez určení ceny. Současně však nic nemění na tom, že z hlediska prevence sporů i právní jistoty zůstává standardní a bezpečnější cestou kupní cenu ve smlouvě výslovně určit, případně stanovit zcela jednoznačný mechanismus jejího určení.

Kupní smlouva na nemovitost totiž neobstojí před katastrem zpravidla tehdy, když z ní není dostatečně určité a srozumitelně patrné, kdo, co, komu a za jakých podmínek převádí. Právě pečlivá příprava převodní dokumentace je proto nejlepší prevencí nejen proti zamítnutí návrhu na vklad, ale i proti budoucím sporům mezi smluvními stranami.

Mgr. Denisa Kuštová,
právnička



[Advokátní kancelář JELÍNEK & Partneři s.r.o.](#)

Pardubice - Dražkovice 181
533 33 Pardubice - Dražkovice

Truhlářská 1108/3
110 00 Praha 1

Tel.: +420 466 310 691

e-mail: advokati@advokatijelinek.cz

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

Další články:

- [Zaplatit za logo nestačí. Jaká práva skutečně získáváte?](#)
- [Výslech advokáta účastníka řízení coby důkazní prostředek](#)
- [Rozhodnutí Nejvyššího soudu ke změně klíče pro stanovení příspěvků na správu domu a pozemku, k samotnému stanovení příspěvků a k rozúčtování nákladů na služby](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 41.: Záruka za jakost v kupní smlouvě](#)
- [Dvacet let vlastní cestou. Arthur Braun o svobodě, číslech a lidském elementu advokacie](#)
- [Komu náleží vlastnické právo k náhradní veřejné komunikaci postavené investorem?](#)
- [AML rizika u luxusních nákupů](#)
- [Recentní judikatura Nejvyššího soudu k důvodům neplatnosti usnesení valné hromady](#)
- [Tlačítko pro odstoupení od smlouvy jako nový standard spotřebitelského online rozhraní](#)
- [Formální a materiální stránka přestupku; case study](#)
- [Cyber Resilience Act: od září 2026 budete muset hlásit incidenty i zranitelnosti. Jste na to připraveni?](#)