

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

# Ke zřízení zákazu zcizení a zatížení nemovité věci ve prospěch nezletilého není potřeba souhlas soudu

Představme si následující příklad: nezletilému dítěti je jeho rodičem nebo jiným příbuzným či jakoukoli třetí osobou darována nemovitá věc pro případ smrti dárce (§ 2063 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů; dále jen „občanský zákoník“). Zda je důvodem vypořádání majetku při rozvodu rodičů tohoto nezletilého, vypořádávání budoucího dědictví či jiná situace, není důležité.

**Vzhledem k tomu, že okamžik, kdy dojde k převodu vlastnického práva na obdarovaného následuje často i několik jednotek až desítek let po uzavření darovací smlouvy, mohlo by se stát, že dárce během této doby dar (zde nemovitou věc) zcizí či alespoň zatíží, což bude v rozporu se zamýšleným účelem darovací smlouvy. V takových případech lze jen doporučit zajistit splnění darovací povinnosti zřízením zákazu zcizení a zatížení předmětné nemovité věci ve prospěch nezletilého jako věcné právo (§ 1761 občanského zákoníku).**

Ustanovení § 898 odst. 2 písm. a) občanského zákoníku výslovně vyžaduje k účinnosti darování nemovité věci nezletilému souhlas soudu. Občanský zákoník ani jiné právní předpisy se však výslovně nevyjadřují k nutnosti souhlasu soudu se zřízením zákazu zcizení a zatížení nemovité věci ve prospěch daného nezletilého, což je záležitost, s níž z povahy věci nelze vyčkávat až do doby smrti dárce. Z níže uvedených důvodů se autor domnívá, že v těchto případech není třeba souhlasu soudu vyžadovat. Po dovršení zletilosti obdarovaným nezletilým totiž odpadá podmínka souhlasu soudu k účinnosti darovací smlouvy.[1]

GLATZOVA & Co.

## Důvody pro nevyžadování souhlasu soudu

Podle výše citovaného ustanovení § 898 odst. 1 občanského zákoníku platí, že k právnímu jednání, které se týká existujícího i budoucího jmění dítěte nebo jednotlivé součásti tohoto jmění, potřebují rodiče souhlas soudu, ledaže se jedná o běžné záležitosti, nebo o záležitosti sice výjimečné, ale týkající se zanedbatelné majetkové hodnoty. V odst. 2 jsou pak demonstrativně vyčteny případy, kde je souhlas soudu zapotřebí (včetně nabytí nemovité věci).

Oborná literatura k rozhodovacímu kritériu, zda má být určité právní jednání nezletilého podmíněno souhlasem soudu uvádí, že „*podstatné je, že omezení ve svéprávnosti má výlučně sloužit k ochraně osoby omezované ve svéprávnosti. Již se nezohledňuje veřejný zájem, jako tomu bylo podle staré úpravy. Při posouzení toho, zda posuzovanou osobu v určité oblasti omezit ve svéprávnosti a v jaké míře, musíme přihlídnout především k tomu, zda si osoba daným jednáním škodí či může uškodit.*“[2] Žádnou relevantní judikaturu se autorovi k této problematice dohledat nepodařilo.[3]

Zřízení zákazu zcizení a zatížení k cizí nemovité věci však lze dle názoru autora prismatem ochrany

nezletilého považovat za záležitost zanedbatelné majetkové hodnoty. Zřízení tohoto zákazu totiž pro nezletilého nenese žádné povinnosti či negativa a jeho samotná hodnota je také zanedbatelná (ve srovnání s hodnotou vlastnického práva k nemovité věci, k jehož převodu je souhlas soudu bezesporu potřeba). Zřízení zákazu zcizení a zatížení ve prospěch nezletilého mu nemůže nijak uškodit. Naopak, vyžadování souhlasu soudu v této situaci by bylo spojeno s nutností vynaložení dalších nákladů na soudní výlohy a právní zastoupení nezletilého, resp. jeho zákonných zástupců, což by se samozřejmě dotklo i jeho samotného. Formálně vzatá ochrana nezletilého by tak paradoxně působila proti jejímu účelu.

Autor je přesvědčen, že zřízení zákazu zcizení a zatížení nespadá ani pod demonstrativně uvedené případy § 898 odst. 2 občanského zákoníku. Nejde o nabytí nemovité věci ani o nakládání s ní ze strany nezletilého – s nemovitou věcí v tomto případě nakládá pouze její dárce (rodič, příbuzný, třetí osoba). Nejde zároveň ani o nabytí daru, to je totiž dle posuzované darovací smlouvy odloženo pro případ smrti dárce. Další v § 898 odst. 2 občanského zákoníku vyjmenované případy se na předmětnou situaci zjevně nevztahují.

### **Komparace s rakouským právem**

Vzhledem k obecné inspiraci českého občanského zákoníku rakouskými vzory autor pro možnosti komparace uvádí také, jak předmětnou problematiku upravuje rakouské právo.

Skutečnost, že souhlasu soudu ke zřízení zákazu zcizení a zatížení ve prospěch nezletilého není potřeba, vyplývá z § 167 odst. 3 rakouského všeobecného občanského zákoníku („**ABGB**“):

*„Zastupování a souhlas jednoho z rodičů v majetkových věcech potřebují ke své účinnosti také schválení druhým rodičem a potvrzení soudu v případě, že daná majetková záležitost nepatří mezi běžné hospodářské záležitosti. Mezi takové záležitosti patří především zcizení a zatížení nemovitých věcí, založení, včetně dědicko-právního, nabytí, přeměna, zcizení nebo zánik jakož i změna předmětu podnikání, nabytí podílu ve společnosti nebo družstvu či jejich přeměna, vzdání se dědictví, bezpodmínečné přijetí či odmítnutí dědictví, přijetí zatíženého daru či odmítnutí nabídky darování, investování peněz s výjimkou případů uvedených v § 216 a § 217, jakož i podání žaloby a jakýchkoli procesních podání, které se týkají merita věci...“[4]*

Toto ustanovení tedy neuvádí zřízení zákazu zcizení a zatížení jako právní jednání, k němuž je potřeba souhlasu soudu. Z výčtu právních jednání, které toto ustanovení obsahuje, vyplývá, že souhlas soudu je potřeba v úplně jiných případech, než je zřízení zákazu zcizení a zatížení, a to v případech, kde nezletilému hrozí závažná újma. Textace tohoto ustanovení je navíc do velké míry podobná ustanovení § 898 občanského zákoníku.

Rakouské právo navíc obsahuje zvláštní ustanovení § 364c odst. 2 ABGB o zřízení zákazu zcizení a zatížení mezi rodinnými příslušníky:

*„Smluvní nebo testamentární zákaz zcizení a zatížení věci či věcného práva zavazuje pouze prvního vlastníka, nikoli však jeho dědice či jiné právní nástupce. Vůči třetím platí takový zákaz zcizení a zatížení tehdy, pokud byl ujednáán mezi manželi, registrovanými partnery, rodiči a dětmi (...) a pokud byl takto zapsán do veřejného seznamu.“[5]*

Ve vztahu ke zřízení zákazu zatížení a zcizení ze strany rodičů ve prospěch dětí bylo rakouskou judikaturou dokonce dovozeno, že takový zákaz může být zřízen i smlouvou ve prospěch třetí osoby a zapsán do katastru nemovitostí i bez výslovného souhlasu tohoto třetího – nezletilého dítěte.[6]

Toto rozhodnutí bylo dále citováno v renomovaných právnických časopisech, kde je k němu

komentováno, že důsledky tohoto rozhodnutí bude možné využít zejména v případech rozvodu rodičů, při nichž bude uzavřena smlouva o zřízení zákazu zcizení a zatížení nemovité věci, kterou chtějí zanechat jako pozůstalost svému společnému dítěti.[7]

Rakouské právo tak umožňuje zřídit zákaz zcizení a zatížení ve prospěch nezletilého nejen bez souhlasu soudu, ale dokonce i bez jakéhokoli projevu vůle na straně daného nezletilého, ba dokonce rakouské právo umožňuje zřízení takového zákazu a jeho zápis do katastru nemovitostí bez projevu vůle i v případě, že oprávněným třetím je osoba zletilá.

## **Závěr**

Z jazykového ani systematického výkladu příslušných ustanovení občanského zákoníku sice nelze jednoznačně dovodit, zda je ke zřízení zákazu zcizení a zatížení k nemovité věci ve prospěch nezletilého potřeba souhlasu soudu, avšak z teleologického (ochrana nezletilého) a podpůrně i komparativního (rakouský vzor českého občanského zákoníku) lze dovodit, že takového souhlasu v tomto případě není potřeba. Závěrem může autor dodat, že v praxi se s podobným problémem setkal pouze jednou a Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha se s tímto výkladem ztotožnil a vklad zákazu zcizení a zatížení ve prospěch nezletilého povolil i bez souhlasu soudu.

**Mgr. Bc. Juraj Juhás,**  
advokát

[Glatzová & Co., s.r.o.](#)

Betlémský palác  
Husova 5  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 401 440  
Fax: +420 224 248 701  
e-mail: [office@glatzova.com](mailto:office@glatzova.com)

---

[1] HRUŠÁKOVÁ, M. HULMÁK, M. KRÁLÍČKOVÁ, Z. a kol. Občanský zákoník II. Rodinné právo (§ 655–975). 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 985 (cit. z Beck-online, komentář k § 898).

[2] SPÁČILOVÁ, Z. et. al. Právní jednání osob s omezenou svéprávností. Soudce (Wolters Kluwer), roč. 2016. č. 3, s. 2, obdobně srov. FRINTA, O. OaO: Mohou rodiče činit právní jednání za své nezletilé dítě? Existují v nové právní úpravě omezení takového jednání rodičů? Rekodifikace & praxe (Wolters Kluwer), roč. 2015, č. 5, s. 25 nebo HEXNER, A. MATAS, M. Nabývání svéprávnosti nezletilými a nepříznivé důsledky současné právní úpravy, 1. část. Soukromé právo (Wolters Kluwer), roč. 2018, č. 5, s. 9.

[3] V této souvislosti je třeba připomenout, že možnost zřízení zákazu zcizení a zatížení jako věcného práva byla do českého právního řádu zavedena až novým občanským zákoníkem s účinností od 1. ledna 2014.

[4] „Vertretungshandlungen und Einwilligungen eines Elternteils in Vermögensangelegenheiten bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Zustimmung des anderen obsorgebetrauten Elternteils und der Genehmigung des Gerichtes, sofern die Vermögensangelegenheit nicht zum ordentlichen Wirtschaftsbetrieb gehört. Unter dieser Voraussetzung gehören dazu besonders die Veräußerung oder Belastung von Liegenschaften, die Gründung, der, auch erbrechtliche, Erwerb, die Umwandlung, Veräußerung oder Auflösung sowie die Änderung des Gegenstandes eines

Unternehmens, der, auch erbrechtliche, Eintritt in eine oder die Umwandlung einer Gesellschaft oder Genossenschaft, der Verzicht auf ein Erbrecht, die unbedingte Annahme oder die Ausschlagung einer Erbschaft, die Annahme einer mit Belastungen verbundenen Schenkung oder die Ablehnung eines Schenkungsangebots, die Anlegung von Geld mit Ausnahme der in den §§ 216 und 217 geregelten Arten sowie die Erhebung einer Klage und alle verfahrensrechtlichen Verfügungen, die den Verfahrensgegenstand an sich betreffen. Dies gilt nicht für die Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellstücken.“

[5] „Ein vertragsmäßiges oder letztwilliges Veräußerungs- oder Belastungsverbot hinsichtlich einer Sache oder eines dinglichen Rechtes verpflichtet nur den ersten Eigentümer, nicht aber seine Erben oder sonstigen Rechtsnachfolger. Gegen Dritte wirkt es dann, wenn es zwischen Ehegatten, eingetragenen Partnern, Eltern und Kindern, Wahl- oder Pflegekindern oder deren Ehegatten oder eingetragenen Partnern begründet und im öffentlichen Buche eingetragen wurde.“

[6] Srov. rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora ze dne 25. 8. 2016, sp. zn. 5 Ob 53/16d, odst. 11: „Zákaz zcizení a zatížení, který byl sjednán ve smlouvě ve prospěch třetího, může být zapsán do katastru nemovitostí bez předložení řádného projevu vůle strany, v jejíž prospěch bylo tak sjednáno.“ V německém jazyce zní citovaná pasáž takto: „Ein Veräußerungs- und Belastungsverbot, das in einem echten Vertrag zugunsten Dritter vereinbart wurde, kann ohne in grundbuchsfähiger Form vorliegende Annahmeerklärung des Begünstigten einverleibt werden. Das in § 364c Satz 2 ABGB geforderte Angehörigenverhältnis wurde durch Vorlag Geburtsurkunde nachgewiesen.“

[7] Srov. THIELE, C. Familiäres Veräußerungs- und Belastungsverbot bei echtem Vertrag zugunsten Dritter verbücherungstauglich. Zeitschrift für Familien- und Erbrecht. Sešit 6/2014, s. 304 a násl. Výňatek k dispozici >>> [zde](#) [cit. 3.7.2019].

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://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](#)