

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

# Kupní smlouva k nemovité věci bez určení kupní ceny: Nejvyšší soud koriguje katastrální praxi

Nejvyšší soud ČR rozsudkem ze dne 9. 4. 2026, sp. zn. 24 Cdo 81/2026, výslovně připustil uzavření kupní smlouvy k nemovité věci bez určení kupní ceny podle § 2085 odst. 2 občanského zákoníku ve spojení s § 2131 občanského zákoníku, čímž korigoval dosavadní restriktivní praxi katastrálních úřadů i soudů nižších stupňů. Rozhodnutí má bezprostřední praktický dopad na smluvní a vkladovou praxi v oblasti převodů nemovitostí, neboť odstraňuje dosavadní právní nejistotu ohledně vkladové způsobilosti kupních smluv bez číselně vymezené úplaty.

## Právní rámec a dosavadní praxe

Nový občanský zákoník zásadním způsobem proměnil koncepci kupní smlouvy. Z § 2080 občanského zákoníku vyplývá, že stanovení kupní ceny není podstatnou náležitostí kupní smlouvy, neboť kupní cena je ujednána dostatečně určitě, je-li ujednán alespoň způsob jejího určení. Současně § 2085 odst. 2 občanského zákoníku výslovně předvídá situaci, kdy **strany mají vůli uzavřít kupní smlouvu bez určení kupní ceny - v takovém případě platí za ujednanou kupní cenu, za níž se týž nebo srovnatelný předmět v době uzavření smlouvy a za obdobných smluvních podmínek obvykle prodává**. Podle § 2131 občanského zákoníku se na smlouvu o koupi nemovité věci přiměřeně použijí ustanovení o koupi movitých věcí.

**Přesto se v praxi katastrálních úřadů a navazující soudní praxi dlouhodobě prosazoval restriktivní přístup, podle něhož měla být dohoda o kupní ceně nadále posuzována jako podstatná náležitost kupní smlouvy.** V důsledku toho byla cenová ujednání podrobována přezkumu z hlediska určitosti a katastrální úřady v řadě případů trvaly na explicitním a určité vyjádřeném určení kupní ceny, případně alespoň na bezvadném určení způsobu jejího zjištění. V právní doktríně panovala v zásadě shoda, že tento přístup neodpovídá nové úpravě.

## Skutkový stav a procesní vývoj

Věc, která dala Nejvyššímu soudu příležitost se k této otázce autoritativně vyjádřit, se týkala kupní smlouvy, jejímž předmětem byl převod spoluvlastnických podílů (id. 1/2) na pozemcích. Kupní smlouva obsahovala toto ujednání, ve kterém strany dokonce předvídaly možné komplikace u příslušného katastrálního úřadu:

*„Smluvní strany sjednávají tuto smlouvu bez určení kupní ceny dle § 2085 odst. 2 obč. zák. ve spojení s § 2131 obč. zák. Smluvní strany vyjadřují přesvědčení, že osoba, která bude na příslušném katastrálním úřadu rozhodovat o povolení vkladu vlastnického práva na základě této smlouvy, bude dostatečně seznámena s platnou právní úpravou a nebude v daném ujednání spatřovat jakýkoliv důvod pro zamítnutí návrhu na vklad, neboť je zcela zřejmé, že uzavření kupní smlouvy bez určení kupní ceny je přípustné ujednání.“*

Katastrální úřad následně návrh na vklad vlastnického práva rozhodnutím zamítl s odůvodněním, že

smlouva nesplňuje náležitosti občanského zákoníku co do řádného vymezení kupní ceny.

Krajský soud v Praze žalobu proti rozhodnutí katastrálního úřadu zamítl a Vrchní soud v Praze jeho rozsudek potvrdil. Oba soudy shodně uzavřely, že § 2085 odst. 2 občanského zákoníku se vztahuje výlučně na movité věci a u nemovitostí je třeba trvat na určení kupní ceny podle § 2080 občanského zákoníku. Vůči rozhodnutí Vrchního soudu v Praze podal kupující dovolání k Nejvyššímu soudu.

## Právní závěry Nejvyššího soudu

Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 24 Cdo 81/2026 shledal dovolání přípustným, neboť posuzovaná otázka nebyla dosud v jeho judikatuře vyřešena.

Předně Nejvyšší soud zdůraznil, že § 2080 a § 2085 odst. 2 občanského zákoníku neupravují zcela stejnou otázku. Ustanovení § 2080 občanského zákoníku dopadá na situace, kdy je kupní cena sjednána, ale musí být dostatečně určitá – alespoň co do způsobu jejího určení, tedy **upravuje zejména požadavek na určitost**. Naproti tomu § 2085 odst. 2 občanského zákoníku **reguluje situace, kdy strany výslovně projeví vůli uzavřít kupní smlouvu bez určení kupní ceny**. V takovém případě nastupuje nevyvratitelná domněnka, že za ujednanou platí cena obvyklá.

Nejvyšší soud dále potvrdil, že **stanovení výše kupní ceny není podstatnou náležitostí kupní smlouvy. Pojmovým znakem koupě je pouze úplatnost jako taková**. K otázce aplikovatelnosti § 2085 odst. 2 občanského zákoníku na nemovité věci soud uzavřel, **že toto ustanovení se přiměřeně použije i na koupi nemovité věci** prostřednictvím § 2131 občanského zákoníku. V odůvodnění argumentoval tím, že pododdíl o koupi nemovitých věcí neobsahuje ustanovení, které by aplikaci § 2085 odst. 2 občanského zákoníku vylučovalo. Odlišnosti spojené s koupí nemovitostí neodůvodňují vyloučení tohoto pravidla.

Opačný výklad by dle Nejvyššího soudu zakládal neodůvodněný rozpor se systematikou zákona a principem autonomie vůle. **Nejvyšší soud současně formuloval požadavek, aby u koupě nemovité věci byla vůle uzavřít smlouvu bez určení kupní ceny písemně vyjádřena v textu smlouvy**.

Ve výroku Nejvyšší soud změnil rozsudky obou nižších soudů a sám povolil vklad vlastnického práva ve prospěch žalobce.

K aplikovatelnosti tohoto rozhodnutí na praxi katastrálních úřadů je nutné doplnit, že v dovolacím řízení se k probírané právní otázce měl možnost na výzvu Nejvyššího soudu vyjádřit také Český úřad zeměměřičký a katastrální. **Český úřad zeměměřičký a katastrální ve svém stanovisku rovněž potvrdil, že úprava v § 2085 odst. 2 občanského zákoníku je aplikovatelná i na koupi nemovité věci, a v kupní smlouvě je možné sjednat úplatnost v podobě ujednání, kterým je výslovně vyjádřena vůle stran uzavřít ji bez určení kupní ceny**.

## Praktické důsledky pro smluvní a vkladovou praxi

Komentované rozhodnutí představuje zásadní průlom v oblasti převodů nemovitostí. **Katastrální úřady nadále nemohou zamítnout návrh na vklad pouze z důvodu, že kupní cena není ve smlouvě sjednána, pokud je v textu smlouvy písemně vyjádřena vůle stran uzavřít úplatnou kupní smlouvu bez určení ceny s odkazem na § 2085 odst. 2 ve spojení s § 2131 občanského zákoníku**.

Skutečnost, že Český úřad zeměměřičký a katastrální ve svém stanovisku také připustil

aplikovatelnost § 2085 odst. 2 občanského zákoníku na nemovitosti, dává důvod očekávat, že dojde k plošné změně přístupu všech katastrálních úřadů.

**V praxi bude nutné, aby kupní smlouva uzavíraná bez určení kupní ceny výslovně uváděla, že se jedná o úplatný převod a že smluvní strany mají vůli uzavřít smlouvu bez určení kupní ceny.** Lze dále doporučit, aby kupní smlouva obsahovala také výslovný odkaz na použití § 2085 odst. 2 ve spojení s § 2131 občanského zákoníku. Takové ujednání minimalizuje riziko zamítnutí vkladu a současně jasně deklaruje úplatný charakter převodu.



**Patrik Novák,**  
vedoucí advokát

## EVERSHEDS SUTHERLAND

[Eversheds Sutherland, advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Oasis Florenc  
Pobřežní 394/12  
186 00 Praha 8

Tel.: +420 255 706 500  
Fax: +420 255 706 550  
e-mail: [paha@eversheds-sutherland.cz](mailto:paha@eversheds-sutherland.cz)

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

### Další články:

- [Dělení, převod a přechod podílu v s.r.o.](#)
- [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](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [AML a diskriminace v realitní praxi: chyby, které mohou vyjít draho](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení – nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)