

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

# Nabytí vlastnictví na základě smlouvy uzavřené nahrazením projevu vůle či soudním smírem

Ačkoli právní literatura 1) a na jejím základě i aktualizovaná soudní judikatura 2) již poměrně dlouho přesně vystihují právní následky uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva nahrazením projevu vůle soudním rozhodnutím či soudním smírem, právní praxe včetně rozhodování katastrálních úřadů o vkladu vlastnického práva je doposud zcela nesprávná.

V případě uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva nahrazením projevu vůle soudním rozhodnutím či ve formě smíru o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nebo zaniklého společného jmění manželů je po nabytí právní moci soudního rozhodnutí často podáván návrh jedné smluvní strany na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí s přiložením listiny jako přezkoumávaného právního úkonu obsahující podepsaný návrh na uzavření smlouvy s podpisem jen jedné smluvní strany bez podpisu druhé smluvní strany, jejíž projev vůle přijmout návrh byl nahrazen soudním rozhodnutím s tím, že katastrální úřad vklad vlastnického práva na tomto návrhu smlouvy ve smyslu ustanovení § 6 zákona č. [265/1992](#) Sb. následně vyznačil.

Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je ve smyslu ustanovení § 133 odst. 2 občanského zákoníku ve spojení s ustanovením § 5 odst. 1 zákona č. [265/1992](#) Sb. povolen jen ke smlouvě o převodu vlastnictví nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí včetně bytových či nebytových jednotek, která byla přiložena k návrhu na vklad účastníkem smlouvy ve smyslu ustanovení § 4 odst. 4 písm.a) zákona č. [265/1992](#) Sb., na jejímž stejnopise katastrální úřad ve smyslu ustanovení § 6 zákona č. [265/1992](#) Sb. vyznačil den povolení vkladu, dobu podání návrhu a skutečnost, že k vkladu došlo.

Přílohou návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve smyslu ustanovení § 4 odst. 4 písm.a) zákona č. [265/1992](#) Sb. musí být v případě smlouvy o převodu vlastnictví nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí uzavřené nahrazením projevu vůle soudním rozhodnutím či ve formě soudního smíru v řízení o vypořádání podílového spoluvlastnictví či společného jmění jako listina, na základě které má být právo zapsáno do katastru nemovitostí, nebo její úředně ověřený opis (kopie), samotné soudní rozhodnutí o nahrazení projevu vůle soudním rozhodnutím anebo samotný soudní smír s določkou právní moci.

Na základě návrhu smlouvy o převodu vlastnictví nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí podepsané jen jednou smluvní stranou - byť s rozhodnutím katastrálního úřadu o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí - nelze nabýt vlastnické právo, neboť hmotně právní podmínkou nabytí vlastnického práva na základě smlouvy o převodu vlastnictví je souhlasný projev vůle obou smluvních stran a nikoli jen některé z nich.

Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve smyslu ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. [265/1992](#) Sb. lze provést jen na základě platně uzavřené smlouvy o převodu vlastnictví nemovitostí

evidovaných v katastru nemovitostí, na základě které má být vlastnické právo zapsáno do katastru nemovitostí, kterou její účastníci, případně jejich universální právní nástupci, přiložili jako přílohu k návrhu na vklad vlastnického práva ve smyslu ustanovení § 4 zákona č. [265/1992](#) Sb. a tím jí i učinili předmětem řízení o vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí; pokud ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí byl předložen a vklad vlastnického práva povolen jen na základě návrhu smlouvy o převodu vlastnického práva, na které katastrální úřad vyznačil ve smyslu ustanovení § 6 zákona č. [265/1992](#) Sb. den povolení vkladu, dobu podání návrhu a skutečnost, že k vkladu došlo, nedošlo k právně účinnému nabytí vlastnictví ve prospěch nabyvatele.

V případě uzavření smlouvy o převodu vlastnictví nemovitostí nahrazením projevů vůle či ve formě soudního smíru v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví či o vypořádání zaniklého SJM evidovaných v katastru nemovitostí je přezkoumávaným právním úkonem ve smyslu ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. [265/1992](#) Sb. samotná smlouva o převodu vlastnictví nemovitosti bez ohledu na formu jejího uzavření nahrazením projevů vůle soudním rozhodnutím či soudního smíru; katastrální úřad ve smyslu ustanovení § 6 zákona č. [265/1992](#) Sb. vyznačí den povolení vkladu na přezkoumávané listině - smlouvě obsažené v samotném pravomocném soudním rozhodnutí - dobu podání návrhu a skutečnost, že k vkladu došlo.

Samotné pravomocné soudní rozhodnutí o nahrazení projevů vůle či samotné pravomocné soudní rozhodnutí schvalující uzavření dohody o zrušení o vypořádání podílového spoluvlastnictví či zaniklého společného jmění manželů ve formě soudního smíru k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí s doložkou právní moci je tak ve smyslu ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. [265/1992](#) Sb. tím hmotně právním úkonem a ve smyslu ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. [344/192](#) Sb. tou listinou, která je podkladem pro zápis do katastru nemovitostí.

Vkladnou listinou a přezkoumávaným právním úkonem - smlouvou o převodu vlastnictví nemovitostí - obsaženou v pravomocném rozhodnutí soudu o nahrazení projevů vůle či soudním smíru o schválení dohody o zrušení či vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí je tak samotné pravomocné rozhodnutí soudu, které má jednak procesně i hmotně právní účinky; nerozlišení kumulace procesně právních i hmotně právních konstitutivních účinků soudních rozhodnutí je tak rozhodující pro správné pochopení významu soudních rozhodnutí jako vkladné listiny do katastru nemovitostí.

I od smlouvy o převodu vlastnictví uzavřené formou pravomocného rozhodnutí soudu o nahrazení projevů vůle či soudního smíru lze odstoupit na základě některého ze smluvních či zákonných důvodů bez ohledu na formu jejího uzavření, která v tomto ohledu nemá hmotně právní účinky vylučující jakákoli práva účastníků smlouvy.

Není-li splněna obligatorní hmotně právní podmínka nabytí vlastnického práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí (jednotky) vkladem vlastnického práva na základě smlouvy uzavřené ve formě nahrazení projevů vůle či soudního smíru, nabude nabyvatel vlastnictví nemovitosti (jednotky) až uplynutím desetileté dobrovolné držby.

Judikatura:

K výroku soudního rozhodnutí o nahrazení projevů vůle podle občanského zákoníku (in.: Právní rozhledy č. 11/1998)

nález Ústavního soudu ČR ze dne 29.10.2001 sp.zn. IV. ÚS 702/2000: „Závěr soudu o náhradě podpisu povinné osoby na návrhu dohody rozsudkem, jímž byla pouze stanovena povinnost dohodu uzavřít, je nesprávný. Vytváří-li stav bránící zápisu do katastru nemovitostí, nezbyvá, než takový

rozsudek zrušit.“

rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.10.1998 sp.zn. 2 Cdon 1925/97 (in..: Soudní rozhledy č. 4/1999): „Pokud se držitel uchopil držby nemovitosti na základě smlouvy o jejím převodu, kterou převodce anebo nabyvatel nepodepsal, nemůže být vzhledem k okolnostem věci v dobré víře, že je vlastníkem věci. Držba, které se nabyvatel na základě takové smlouvy ujme, není oprávněná a nemůže vést k vydržení věci, a to ani v případě, že držitel je přesvědčen, že věc mu patří.“

rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10.5.2007 sp.zn. 29 Odo 1430/2005: „Odvolací soud se otázkou registrace dohody účastníků státním notářstvím (v době do 31. 12. Nebyla-li však taková registrace provedena v době do 31. 12. 1992 nebo nebyl-li proveden vklad vlastnického práva podle této dohody do katastru nemovitostí (podle úpravy účinné od 1. ledna 1993), pak se žalovaný dosud nestal vlastníkem nemovitostí (srov. k tomu obdobně např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. 29 Odo 803/2003, jakož i rozsudek Nejvyššího soudu uveřejněný pod č. 17/2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).“

**JUDr. Luboš Chalupa**, advokát

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

## Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)