

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

Neplatnost smlouvy při koupi nemovitosti ve vazbě na rodinnou domácnost a vadný zápis v katastru nemovitostí

Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 2. června 2020, sp. zn. 21 Cdo 3017/2019-II.[1], významně upřesnil výklad ohledně rodinné domácnosti manželů nebo rodiny v nemovitosti, která je v katastru nemovitostí zapsána jako výlučné vlastnictví jednoho z manželů, ačkoli ve skutečnosti je ve společném jmění manželů. Nejvyšší soud se v předmětném rozsudku zabýval možností dovolání se neplatnosti smlouvy, kterou uzavřel jeden z manželů zapsaný v katastru nemovitostí.

Rodinná domácnost

Rodinná domácnost manželů nebo rodiny znamená, že v domě nebo bytě mají společné obydlí buď oba manželé, případně s dalšími osobami (dětmi), nebo se tam nachází domácnost rodiny, kterou může tvořit i jen jeden manžel, ať již sám, či s dalšími osobami (dětmi).[2]

Relativní neplatnost při úkonech týkajících se rodinné domácnosti

Má-li alespoň jeden z manželů právo nakládat domem nebo bytem, ve kterém se nachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, a tohoto domu nebo bytu je k bydlení manželů nebo rodiny nezbytně třeba, musí se zdržet všeho a předejít všemu, co může bydlení znemožnit nebo ohrozit. Manžel zejména nesmí bez souhlasu druhého manžela takový dům nebo byt zcizit nebo k domu, jeho části nebo k celému bytu zřídit právo, jehož výkon je neslučitelný s bydlením manželů nebo rodiny, ledaže zajistí manželovi nebo rodině po všech stránkách bydlení obdobné s bydlením dosavadním. Pokud manžel bez souhlasu druhého manžela jedná v rozporu se zde uvedeným omezením ohledně nemovitosti s rodinnou domácností, může se druhý manžel dovolat neplatnosti takového právního jednání.[3]

Materiální publicita katastru nemovitostí

Princip materiální publicity katastru nemovitostí se projevuje tak, že není-li stav zapsaný v katastru nemovitostí v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do katastru nemovitostí, pak se dobrá víra posuzuje k době podání návrhu na zápis do katastru nemovitostí.[4]

Při nabývání vlastnického práva má nabyvatel jednat s běžnou opatrností, která zásadně nezahrnuje povinnost činit aktivní kroky nebo šetření směřující k tomu, aby se ujistil, že stav zápisů v katastru nemovitostí, o kterém se přesvědčil nahlédnutím do něj, je opravdu v souladu se skutečným právním stavem a že nedošlo ke změně oprávněné osoby, aniž by se tato změna promítla v katastru nemovitostí.[5]

Rozsudek Nejvyššího soudu ohledně relativní neplatnosti ve vazbě na rodinnou domácnost a vadný zápis v katastru nemovitostí

Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 2. června 2020, sp. zn. 21 Cdo 3017/2019-II., posuzoval případ, kdy s nemovitostí, která byla zapsána v katastru nemovitostí ve výlučném vlastnictví jednoho z manželů, ačkoli ve skutečnosti byla ve společném jmění manželů, a ve které byla rodinná domácnost manželů nebo rodiny, bylo nakládáno bez souhlasu manžela nezapsaného v katastru nemovitostí.

Nejvyšší soud se vypořádal s otázkou, zda se v předmětném případě uplatní princip materiální publicity katastru nemovitostí, a tedy zda nakládání manžela zapsaného v katastru nemovitostí s nemovitostí bude považováno za platné.

Nesoulad zápisu v katastru nemovitostí se skutečným právním stavem spočíval v rozporu mezi zapsaným výlučným vlastnickým právem manžela zapsaného v katastru nemovitostí k předmětným nemovitostem a skutečným stavem, podle něhož nemovitosti byly (měly být) ve společném jmění manželů. Takový nesoulad by mohl mít z pohledu ustanovení § 984 odst. 1 OZ význam jen ve vztahu k nemovitosti, v níž by se nenacházela rodinná domácnost, neboť v takovém případě by mohl být nesoulad kdykoli odstraněn zápisem obou manželů jako společných vlastníků nemovitosti a manželovi nezapsanému v katastru nemovitostí, který by mohl v tomto směru zjednat nápravu, by tak nemohla být spravedlivě poskytnuta ochrana.

Rodinná domácnost manželů nebo rodiny nacházející se v nemovitostech se však do katastru nemovitostí nezapisuje^[6] a nesoulad mezi stavem zapsaným v katastru nemovitostí a skutečným právním stavem odstraněn být tedy nemohl. Samotný zápis společného jmění manželů k nemovitostem v katastru nemovitostí odpovídající skutečnému právnímu stavu o tom, zda se v nich nachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, nijak nevypovídá.

Nejvyšší soud vyslovil názor, že manžel nezapsaný v katastru nemovitostí u nemovitosti, která náleží do společného jmění manželů a ve které se nachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, se může úspěšně dovolat neplatnosti smlouvy, kterou uzavřel druhý manžel zapsaný v katastru v nemovitosti bez jeho souhlasu. Osoba, která takto nabyla nemovitost od manžela zapsaného v katastru nemovitostí, nebude chráněna principem materiální publicity katastru nemovitostí, pokud v nemovitosti bude rodinná domácnost a manžel nezapsaný v katastru nemovitostí se dovolá neplatnosti převedení nemovitosti.

Přecházení problémům při koupi nemovitosti v souvislosti s rodinnou domácností

Při koupi nemovitosti je mimo jiné třeba řádně prozkoumat list vlastnictví příslušné nemovitosti. Jsou-li tu objektivní okolnosti vzbuzující pochybnosti o souladu mezi stavem zapsaným v katastru nemovitostí a skutečným právním stavem, je na nabývajícím osobě, aby si ověřila (aktivně zjišťovala), zda zápis v katastru nemovitostí je v souladu se skutečným stavem.^[7]

Ještě větší pozornost by měl zájemce o koupi nemovitosti sám věnovat zkoumání, zda se v nemovitosti nenachází rodinná domácnost, neboť taková skutečnost se do katastru nemovitostí nezapisuje. Samotné ujištění ve smlouvě prodávajícím, že v nemovitosti rodinná domácnost není, neochrání kupujícího dostatečně, neboť osoba, která daný úkon může napadnout, prohlášení nečinní. Informaci o přítomnosti rodinné domácnosti v nemovitosti bude třeba aktivně zjišťovat, a to nejlépe prohlídkou samotné nemovitosti se zaměřením na fakta či indicie, zda se rodinná domácnost v nemovitosti nenachází.

Závěr

Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 21 Cdo 3017/2019-II. významně doplnil výklad podmínek § 747 OZ, a to především svým závěrem, že ochrana rodinné domácnosti může za určitých podmínek

prolomit princip zásady materiální publicity zápisu v katastru nemovitostí. Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí upozornil na praktickou otázku vyskytující se při koupi nemovitosti, kdy je třeba, aby kupující aktivně zkoumal, zda se kupované nemovitosti nenachází rodinná domácnost, i když je výlučným vlastníkem a prodávajícím v jedné osobě ujišťován o opaku.

JUDr. Kateřina Koberová,
advokát



Mašek & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.

Ovocný trh 573/12
110 00 Praha 1

Tel.: +420 226 886 271

e-mail: office@masekpartners.cz

[1] Celé znění tohoto rozsudku je dostupné [zde](#).

[2] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24.1.2019, sp. zn. 26 Cdo 3975/2017.

[3] § 747 OZ.

[4] § 984 OZ.

[5] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.6.2019, sp. zn. 21 Cdo 4540/2018.

[6] Srov. § 11, § 19 a § 23 zákona č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění účinném do 31.5.2015.

[7] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.6.2019, sp. zn. 21 Cdo 4540/2018.

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](#)