

2. 9. 2024

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

# Obrana proti pozbytí práva k nemovitosti na základě nepoctivé smlouvy

Nejeden advokát zabývající se občanským právem se setkal se situací, kdy se na něj obrátil klient s tím, že pod nátlakem či za jinak komplikovaných okolností převedl druhé osobě vlastnické právo k nemovitosti, aniž by za to získal odpovídající protiplnění. Obvykle jsou tyto situace řešeny ve chvíli, kdy katastrální úřad již povolil vklad vlastnického práva ve prospěch nabyvatele a ochuzený vlastník tedy vlastnické právo pozbyl. Poté řešení tkví v podání žaloby buď dle ust. § 985 občanského zákoníku nebo dle ust. § 986 téhož předpisu, a to v závislosti na druhu neplatnosti vkladové listiny, pochopitelně ve spojení s podáním žádosti o zápis poznámky spornosti zápisu[1] adresované příslušnému katastrálnímu úřadu.

Vyhledá-li však klient advokáta ještě před tím, než dojde k povolení vkladu, není třeba s obranou čekat až na dobu po rozhodnutí katastrálního úřadu, nýbrž je možné, jakož i nanejvýš vhodné, se efektivně bránit ještě před tím, než je proces převodu vlastnického práva dokončen. Tím dojde k odvrácení nepříznivých dopadů spojených s pozbytím vlastnického práva.

Leckoho možná napadne, že řešení by mohlo spočívat v podání návrhu na vydání předběžného opatření, nicméně předběžným opatřením lze uložit povinnost pouze účastníkům řízení[2], kterými jsou navrhovatel a ti, kteří by jimi byli, kdyby šlo o věc samu[3], případně i někomu jinému než účastníkovi, ovšem pod podmínkou, že to na něm lze spravedlivě žádat.[4] Předběžným opatřením však nelze uložit povinnost katastrálnímu úřadu jakožto správnímu orgánu. Řešení je tedy třeba hledat jinde.

Dle ust. § 1796 občanského zákoníku o lichvě je neplatná smlouva, při jejímž uzavírání někdo zneužije tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti druhé strany a dá sobě nebo jinému slíbit či poskytnout plnění, jehož majetková hodnota je k vzájemnému plnění v hrubém nepoměru. Nejvyšší soud pak ve svém nedávném rozhodnutí dovedl, že k neplatnosti lichevní smlouvy musí soud přihlídnout i bez návrhu a jedná se tedy o neplatnost absolutní.[5]

Došlo-li tak k uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva za okolností specifikovaných v prvním odstavci tohoto článku, je taková smlouva jakožto lichevní absolutně neplatná. Lze tedy podat žalobu o určení neplatnosti smlouvy dle ust. § 80 občanského soudního řádu, kdy naplnění podmínky naléhavého právního zájmu bude dáno tím, že bez tohoto určení by bylo ohroženo právo žalobce.

V návaznosti na to lze k příslušnému katastrálnímu úřadu podat návrh na přerušování vkladového řízení, a to s odkazem na nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 94/99 ze dne 25. 1. 2000, v němž bylo konstatováno následující:

*„V případě, že správní orgán má pochybnosti o platnosti předmětných smluv z důvodu podané určovací žaloby s tím, že na posouzení předběžné otázky o vlastnictví k předmětným nemovitostem závisí i správné rozhodnutí o vkladu práv do katastru nemovitostí, je tento katastrální úřad povinen řízení přerušit až do doby rozhodnutí soudu o vlastnických vztazích. Tuto možnost mu dává správní řád ve smyslu ustanovení § 40 odst. 1, který při řešení předběžné otázky umožňuje správnímu orgánu ve smyslu § 29 odst. 1 zák. č. [71/1967](#) Sb. správní řízení přerušit, bylo-li u soudu, a to i po*

podání návrhu na vklad, zahájeno řízení o předběžné otázce jejíž vyřešení má nebo může mít vliv na rozhodnutí katastrálního úřadu.“

Jediný problém může nastat v souvislosti s tím, že uvedený náleze byl vydán za účinnosti starého správního řádu[6], jehož ust. § 29 odst. 1 stanovovalo, že správní orgán **přerušil** řízení, bylo-li zahájeno řízení o předběžné otázce. Jinými slovy, dle starého správního řádu byl správní orgán **povinen** v takové situaci řízení přerušit. Současný správní řád[7] naproti tomu stanoví, že správní orgán v případě probíhajícího řízení o předběžné otázce **může** řízení přerušit.[8] Autor tohoto článku se však domnívá, že katastrální úřad je v takovém případě s ohledem na závěry ve shora uvedeném nálezu Ústavního soudu nikoliv pouze oprávněn, nýbrž povinen vkladové řízení přerušit, a to do pravomocného skončení řízení o určení neplatnosti smlouvy.

Pomocí výše nastíněného postupu tak lze zamezit tomu, aby na základě nepoctivé smlouvy došlo k povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch nabyvatele, tedy k pozbytí vlastnického práva ochuzeným vlastníkem, což je z hlediska klienta z mnoha důvodů optimální řešení.



**Mgr. Aleš Vyhnánek,**  
advokát



**Valíček & Valíčková**  
advokátní kancelář, s.r.o.

[Valíček & Valíčková, advokátní kancelář](#)

Kanceláře Brno: Nám. Svobody 18, Brno

Kancelář Praha: The Flow Building, Václavské nám. 47, Praha

Kancelář Vyškov: Dukelská 12, Vyškov

Kancelář Ivančice: Petra Bezruče 2, Ivančice

Tel.: 770 685 603

email: [info@brno-advokatnikancelar.cz](mailto:info@brno-advokatnikancelar.cz)



---

[1] Ust. § 24 katastrálního zákona

[2] Ust. § 74 odst. 1 občanského soudního řádu

[3] Ust. § 74 odst. 2 občanského soudního řádu

[4] Ust. § 76 odst. 2 občanského soudního řádu

[5] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 2885/2022-II. ze dne 20. 9. 2023

[6] Zákon č. [71/1967](#) Sb., o správním řízení (správní řád)

[7] Zákon č. [500/2004](#) Sb., správní řád

[8] Ust. § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu

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

## Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)