

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

Povinnost investigativní aktivity při nabývání nemovitostí

Problematiku nabytí věcného práva dle stavu zápisu ve veřejném seznamu řeší § 984 občanského zákoníku, tzv. zásada materiální publicity. Podle tohoto ustanovení platí, že „Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.“ Nicméně, otázka dobré víry a jejího posuzování nás i přes toto příznivé ustanovení pro nabyvatele stále trápila, hlavně v souvislosti s právními prověrkami a jejich rozsahem. Světlo však do těchto nejasností vnáší nedávná judikatura Nejvyššího soudu.

Standardně platí, že je dobrá víra zákonem presumována, v dobré víře tedy bude osoba, která neví či případně nemusí vědět, že právní stav zapsaný neodpovídá právnímu stavu skutečnému. Samotný stav zápisů ve veřejném seznamu ale dobrou víru nabyvatele založit nemůže, pokud jsou dány skutečnosti, které dobrou víru nabyvatele v soulad zapsaného právního stavu a skutečného právního stavu vylučují.^[1] Tedy například v případě, kdy je osoba sice subjektivně přesvědčena, že jí věc nebo právo náleží, ale při zachování obvyklé opatrnosti by musela vědět, že tomu tak není. Jak judikoval Nejvyšší soud v roce 2015^[2], za takových okolností se taková osoba dobré víry dovolávat nemůže.

Soudní praxe pak ale později zašla ještě dál: Nejvyšší soud dovedl tzv. povinnost aktivního šetření. Rozhodnutím z roku 2018^[3] judikoval, že krom objektivního posuzování okolností vylučujících dobrou víru a nutného zachování obvyklé opatrnosti v případě pochybností o souladu stavu zapsaného a skutečného, je dokonce povinností nabyvatele, aby si aktivně ověřil, zda je zápis ve veřejném seznamu v souladu se skutečným stavem. Rozhodnutí téhož soudu z roku 2020^[4] pak tuto povinnost označilo za povinnost tzv. investigativní aktivity. Tento judikát měl poměrně jednoduchou skutkovou podstatu, přičemž v něm figurovaly tři osoby – manžel, manželka a bývalá manželka. Manžel za svého života převedl na manželku nemovitosti, které byly v jeho výhradním vlastnictví. Nad rámec nahlédnutí do veřejného seznamu, které je zapotřebí k tomu, aby se osoba mohla domáhat ochrany v souladu s ustanovením § 984 OZ,^[5] dotčená manželka navíc před převodem nahlédla i do nabývacích titulů manžela, čímž si ověřila jeho výlučné vlastnické právo. Po smrti manžela se předchozí manželka zůstavitele domáhala určení, že předmětné nemovitosti měly být, v rámci jejich dřívějšího manželství, součástí společného jmění manželů. Nynější manželka – nabyvatelka nemovitostí přitom věděla, že její manžel byl již dříve ženatý, a proto si měla aktivně ověřit, zda a na základě jakého právního titulu nemovitosti ve společném jmění manželů nebyly. Nejvyšší soud rozhodl, že manželka učinila zadost své povinnosti, jelikož nahlédla nejen do výpisu z katastru, ale i do nabývací smlouvy, čímž vyvinula aktivitu nutnou k ověření skutečného stavu věci, a byla tudíž v dobré víře.

Otázka dobré víry by byla nicméně posuzována odlišně v případě běžné osoby (§ 4 OZ) a profesionála (§ 5 OZ). Pokud bychom se vrátili zpět k judikátu z roku 2020, tak v případě, že by na místě manželky stál např. již zmiňovaný developer, byla by jeho povinnost pravděpodobně posuzována přísněji; jako po odborně zdatné osobě by po něm bylo možné požadovat např. podrobnější zkoumání nabývacích titulů či okolností, které vylučovaly společné jmění manželů.

Další, upřesňující vodítko týkající se dobré víry pak nabízí i komentářová literatura, která na základě

dostupné judikatury dovozuje povinnost osoby jednající v dobré víře provést i osobní prohlídku předmětné nemovitosti, což je samozřejmě nutné posuzovat vždy přesně v kontextu konkrétních okolností. Je vždy nutné zvažovat, do jaké míry lze investigativní povinnost vyžadovat. Obecně totiž platí, že by neměla být vykládána příliš široce, neboť tak by byl princip materiální publicity de facto zbytečný.

Co tyto závěry znamenají pro praxi? Nelze se spoléhat na princip materiální publicity neomezeně, vždy bude záležet na okolnostech každého konkrétního případu. Co však můžeme doporučit, je zvažovat všechna výše zmíněná kritéria, tzn. povahu nabyvatele a převodce, povahu převáděných nemovitostí a zda jsou na první pohled zjevná rizika převodu. V případě, že mají nemovitosti složitou právní minulost (např. opakované převody), dochází k převodu většího množství nemovitostí, jsou ve spoluvlastnictví nebo je nabyvatelem osoba, která je v oboru profesionálem, lze doporučit právní prověrku hlubší než v případech převodu jedné nemovitosti s jasnou historií, jejímž nabyvatelem je běžná osoba. Vzhledem k vývoji judikatury lze také v budoucnu pravděpodobně očekávat stanovení konkrétnějších specifik dalšími soudními rozhodnutími.

Mgr. David Padyšák

Counsel DLA Piper

JUDr. Zuzana Princová

Advokátní koncipientka



[DLA Piper Prague LLP, organizační složka](#)

Panská 854/2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 817 111
e-mail: prague@dlapiper.com

[1] ZVÁRA, Michal. In: ŠVESTKA, Jiří. Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474), § 984.

[2] Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 8.7.2015: 22 Cdo 1840/2015.

[3] Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25.6.2019: 21 Cdo 4540/2018

[4] Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne: 27.10.2020: 22 Cdo 2087/2020.

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](#)