

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

Práva a povinnosti od podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí do rozhodnutí o návrhu

Vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu je nabýváno zápisem do takového seznamu, kdy tento zápis má zásadně konstitutivní charakter. Účinky vkladu vlastnického práva nastávají zpětně, retroaktivně. Tento konstrukt byl promítnut do právní úpravy před rekodifikací soukromého práva[1] a je v něm obsažen i nyní, pouze zprecizován tak, že rozhodným již není den podání návrhu, ale jeho okamžik zaznamenaný časovým údajem o doručení návrhu s přesností na minutu.[2]

Spolu s nabytím vlastnického práva nabývá nový vlastník také práva a povinnosti s věcí spojená a také závady vážnoucí na nemovité věci.[3] Jedná se o projev zásady jednotného převodu vlastnického práva, tedy o právní nástupnictví ex lege[4]. Okamžik, ke kterému přejdou na nového vlastníka věcná práva je dán jednoznačně. Složitější je to s dalšími právy a povinnostmi spojenými s převáděnou nemovitou věcí. V mezidobí od podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí do okamžiku rozhodnutí o návrhu může nastat mnoho situací, které bude nutné operativně řešit, od škodních událostí, přes placení nájemného po daňové povinnosti. Mezidobí přitom může být v případě přerušení katastrálního řízení z důvodu rozporování platnosti převodní smlouvy značně dlouhé. Níže se zaměříme na některé otázky, které v mezidobí může převodce a nabyvatel řešit.

Prvním bodem je otázka **přechodu nebezpečí škody na věci**. Strany převodní smlouvy si v první řadě mohou ujednat okamžik předání nemovité věci. Pokud tak učiní, **přechází nebezpečí škody na věci na nabyvatele od ujednané doby, bez ohledu na to, zda je nemovitá věc skutečně předána**. [5] Zákon ovšem nedává výslovný návod, jak postupovat pro případ absence takového ujednání. Dle našeho názoru tak bude nutné postupovat za využití obecných ustanovení o koupi, konkrétně ustanovení § 2121 ObčZ[6], podle kterého na kupujícího **přechází nebezpečí škody na věci jejím převzetím, případně od okamžiku, kdy prodávající umožnil kupujícímu nakládat s nemovitou věcí**.

Druhou otázkou je **rozdělení plodů a užitků**. Pokud se strany dohodly na době předání nemovité věci, **náleží nabyvateli od ujednané doby převzetí také plody a užitky nemovité věci**. [7] V otázce užitků nemovité věci je třeba postupovat za využití obecné úpravy kupní smlouvy, konkrétně ustan. § 2082 ObčZ, neboť zvláštní úprava chybí. Podle tohoto ustanovení pro případ, že kupující nabyde vlastnické právo před odevzdáním věci, má prodávající postavení schovatele až do okamžiku odevzdání věci kupujícímu. S ohledem na charakter vkladového řízení bude zpravidla docházet k situacím, kdy nabyvatel (kupující) nabyde vlastnické právo před předáním nemovité věci, protože o nabytí vlastnického práva bude rozhodováno se zpětnými účinky. Převodce jako schovatel má povinnost opatrovat nemovitou věc s náležitou péčí a bránit vzniku škody. Jeho postavení se liší od postavení správce věci ve smyslu ustan. § 1400 an. ObčZ, tato ustanovení se na úschovu neaplikují a schovatel má tak zásadně menší oprávnění při nakládání s nemovitou věcí, než by měl jako její správce.[8] Při předání nemovité věci (či poté, kdy umožní kupujícímu s nemovitou věcí nakládat) má být kupujícímu vydáno také to, co k nemovité věci přibylo, v tomto případě její plody (např. zemědělské produkty) a užitky (nájemné).[9] Nájemné je vydáváno pouze v rozsahu pohledávek

vzniklých (nikoliv splatných) po datu podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Obdobně právo na náhradu škody jde k tíži (či prospěchu) převodce jen pokud vzniklo před podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Schovateli náleží náhrada nákladů vynaložených na opatrování věci. Na odměnu má však nárok jen v obvyklých případech, tedy bude tento nárok nutné posoudit ad hoc.

Shora uvedené postupy při vypořádání odpovídají obecnému principu, že součástí vlastnického práva je také právo na plody a užitky z věci. Naopak ustan. § 2130 ObčZ se od této obecné zásady odchyluje, neboť přiznává právo na plody a užitky původnímu vlastníkovu věci i za dobu, kdy již vlastníkem není, ale doposud nedošlo k předání nemovité věci.

Otázka zpětných účinků vkladu vlastnického práva je zajímavá také z **pohledu daňového a účetního**.

Předpisy upravující vedení účetnictví stanoví, že o nemovité věci evidované v katastru nemovitostí má být novým vlastníkem účtováno již ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k příslušnému katastrálnímu úřadu. Do doby rozhodnutí o vkladu vlastnického práva k předmětné nemovité věci je reflektována možnost, že v řízení nebude návrhu vyhověno a k převodu vlastnického práva nedojde a podmíněnost nabytí právních účinků vkladu do katastru nemovitostí se uvede na analytických účtech, v inventurních soupisech a v příloze účetní závěrky.[10]

Otázka DPH je řešena zcela nezávisle na okamžiku nabytí vlastnického práva. Rozhodný je den předání nemovité věci nabyvateli do užívání nebo den doručení vyrozumění, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva, podle toho, který z těchto dnů nastane dříve.[11]

U daně z příjmu převažují názory, že je podstatný okamžik vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Určení rozhodného okamžiku je podstatné jen v případech, kdy je návrh na vklad podán před 31. 12., ale k rozhodnutí o návrhu dojde až v dalším roce.

Konečně daň z nemovitých věcí obsahuje rovněž speciální právní úpravu, kdy poplatníkem je vlastník nemovité věci a to dle stavu k 1. lednu daného kalendářního roku.[12] Současně však platí, že nebylo-li do 31. prosince roku, ve kterém byl podán návrh na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí, kterým toto právo vzniká, rozhodnuto o jeho povolení, je poplatník povinen za nemovitou věc, která byla předmětem vkladu práva vlastnického, podat daňové přiznání nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl zapsán vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí. Daňové přiznání poplatník podává na zdaňovací období následující po roce, v němž vznikly právní účinky vkladu.[13]

Jak plyne z popsaných situací a jednotlivých právních úprav, právní předpisy rozhodně nejsou jednotné v tom, jak přistupují ke zvláštnosti jménem „zpětné účinky vkladu vlastnického práva k nemovité věci“. Nejednoznačnost, nepřehlednost a nejednotnost v řešení této problematiky obvykle nečiní potíže, neboť vkladové řízení trvá běžně kolem 25-30 dnů a není se nutné hlouběji zamýšlet, jaká práva má převodce a jaká nabyvatel. Ve výjimečných případech déle trvajících převodů však vzniká značná právní nejistota jak na straně převodce, tak nabyvatele.



JUDr. Tomáš Pokorný,
advokát

Mgr. Eliška Valterová, LL.M.,
advokátní koncipientka



ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ VYCH & PARTNERS

[Advokátní kancelář Vych & Partners, s.r.o.](#)

Lazarská 11/6
120 00 Praha 2

Tel.: +420 222 517 466
Fax: +420 222 517 478
e-mail: office@ak-vych.cz

-
- [1] Viz ustan. § 2 odst. 3 zákona č. [265/1992](#) Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- [2] Viz ustan. § 10 zák. č. 256/2013 b., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- [3] Viz ustan. § 1105 až §1107 zák. č. [89/2012](#) Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObčZ“)
- [4] DOBROVOLNÁ, Eva. § 1106 [Důsledky nabytí vlastnického práva]. In: SPÁČIL, Jiří, DOBROVOLNÁ, Eva, HANDRLICA, Jakub, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, HORÁK, Tomáš, HRABÁNEK, Dušan, KRÁLÍK, Michal, LASÁK, Jan, NOVOTNÝ, Marek, PETR, Bohuslav, PIHERA, Vlastimil, RICHTER, Tomáš, VRZALOVÁ, Lenka. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 356.
- [5] Viz ustan. § 2130 ObčZ
- [6] Viz ustan. § 2131 ObčZ
- [7] Viz ustan. § 2130 ObčZ
- [8] Viz PIHERA, Vlastimil. § 1400 [Vymezení správy cizího majetku]. In: SPÁČIL, Jiří, DOBROVOLNÁ, Eva, HANDRLICA, Jakub, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, HORÁK, Tomáš, HRABÁNEK, Dušan, KRÁLÍK, Michal, LASÁK, Jan, NOVOTNÝ, Marek, PETR, Bohuslav, PIHERA, Vlastimil, RICHTER, Tomáš, VRZALOVÁ, Lenka. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 1152.
- [9] Viz ustan. § 2403 ObčZ
- [10] Viz ustan. § 56 odst. 10 vyhlášky č. [500/2002](#) Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona

č. [563/1991](#) Sb., o účetnictví: „Při převodu vlastnictví k nemovitým věcem, které podléhají vkladu do katastru nemovitostí, se o této nemovité věci účtuje ke dni doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu. Podmíněnost nabytí právních účinků vkladu do katastru nemovitostí se uvede na analytických účtech, v inventurních soupisech a v příloze účetní závěrky.“

[11] Viz ustan. § 21 odst. 2 zák. č. [235/2004](#) Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů

[12] Viz ustan. § 2, § 8 a §13b zák. č. [338/1992](#) Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

[13] Viz ustan. § 13a odst. 11 zák. č. [338/1992](#) Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Právní aspekty terapie psychedeliky](#)
- [Význam sportovních pravidel při posuzování odpovědnosti sportovců za sportovní úrazy](#)
- [Okamžité zrušení pracovního poměru učiněné z „opatrnosti“ zaměstnavatele ve světle judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Výroční zpráva ÚOOÚ za rok 2025: nové regulační priority v oblasti ochrany osobních údajů](#)
- [Vadné nařízení vlády č. 493/2025 Sb. a dopady fixace limitů drobných oprav na pronajímatele](#)
- [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](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)