

30. 10. 2013

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

Průlom do zásady neplatnosti dohody o vzdání se práv, jež mohou v budoucnosti teprve vzniknout (v kontextu nového zákona o katastru nemovitostí a nového občanského zákoníku)

Dle § 574 odst. 2 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku je neplatná dohoda, kterou se někdo vzdává práv, jež mohou v budoucnosti teprve vzniknout. Průlom do této zásady přináší nový zákon o katastru nemovitostí („NZKN“) v kontextu nového občanského zákoníku („NOZ“). Jedná se zejména o tzv. zákaz zcizení nebo zatížení a tzv. vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.



JAKOVIDIS | KLEGA | PARTNERS

advokátní kancelář | Attorneys at Law

Právní teorie již před rokem 1989 vykládala § 574 odst. 2 občanského zákoníku jako kogentní ustanovení. Rovněž po roce 1989 je toto pravidlo nadále vykládáno teoretiky poměrně striktně a stejným směrem doposud směřovala také soudní rozhodovací praxe. Citovaný § 574 odst. 2 občanského zákoníku tedy přinesl kategorický zákaz jakéhokoliv ujednání, kterým by účastníci vylučovali vznik jakéhokoliv budoucího práva, které v danou chvíli neexistuje, resp. nelze jej uplatnit. Přestože se v praxi můžeme běžně setkat s různými ujednáními, dle kterých se strany takto svých budoucích práv vzdávají (ať už se jedná o právo na náhradu škody, právo z odpovědnosti za vady, právo na odstoupení od smlouvy, zákonné výpovědní právo apod.), je nutné na taková smluvní ujednání hledět v zásadě jako na neplatná, a to s ohledem na uvedený § 574 odst. 2 občanského zákoníku. Aktuálnější judikatura Nejvyššího soudu již dnes lépe upřesňuje případy, kdy je relativně možné hledět na některé situace, které lze chápat jako vzdání se budoucích práv, jako na korektní a platné (viz. např. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 3. 2013, sp. zn. 23 Cdo 1907/2011). Výjimky z uvedené zásady lze nalézt také v obchodněprávních vztazích, kde např. § 386 odst. 1 obchodního zákoníku uvádí, že ve vztazích upravených tímto zákonem se lze dohodou vzdát práva na náhradu škody či toto právo omezit i před porušením povinnosti, z něhož může škoda vzniknout. Před porušením povinnosti, z něhož může škoda vzniknout, se však ani zde nelze vzdát práva na náhradu

škody způsobené úmyslně ani toto právo omezit. Pesto uvedená zásada nadále platí.

NZKN v kontextu NOZ tento obecný zákaz vzdání se budoucích práv prolamují, a to včetně vztahů dnes charakterizovaných jako občanskoprávní. Jedná se např. o dva případy tzv. negativních závazků („negative pledge“), konkrétně o:

- 1) **Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku**
- 2) **Zákaz zcizení nebo zatížení**

Do katastru nemovitostí se bude s účinností nového zákona o katastru nemovitostí zapisovat vkladem také uvedené vzdání se práva na náhradu škody na pozemku a zmíněný zákaz zcizení nebo zatížení. Vyplývá to z § 11 NZKN. V obou případech tedy zákon umožňuje, aby se osoba vzdala svých práv předem. Dle mého názoru tedy bude v těchto případech možné i to, aby strany závazkového vztahu zajistily své vzájemné závazky např. smluvní pokutou nebo jiným zajišťovacím institutem. Takovéto ujednání obsažené ve smlouvě by již nemělo být vykládáno jako neplatné, protože má oporu v zákoně.

Teprve praxe ukáže, s jakou četností se začnou tyto nové instituty práva aplikovat. Bude však nezbytné s touto možností počítat a vždy relevantně zohlednit její využití, jakož i hlídat existenci zápisu takového práva/povinnosti v katastru nemovitostí.



Mgr. Jiří Klega,
advokát

[Jakovidis|Klega|Partners](#)
advokátní kancelář

Československá 2227/7
702 00 Ostrava

Tel.: +420 608 133 636
e-mail: klega.j@advokatova.cz

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů , judikatura, právo | 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](#)