

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

Vlastnictví

Je možné si v kupní smlouvě na prodej rodinného domu dohodnout, že se kupující stane jeho vlastníkem až po úplném zaplacení kupní ceny?

Z uvedeného dotazu vyplývá, že se tazatel ptá na to, zda-li lze u nemovitých věcí platně sjednat tzv. výhradu vlastnictví.

Výhrada vlastnictví je vedlejší ujednání v kupní smlouvě, které posiluje postavení prodávajícího. Toto posílení pozice prodávajícího spočívá v tom, že dokud není plně uhrazena kupní cena, zůstává vlastníkem prodávané věci stále prodávající. Kupující se tak na základě výhrady vlastnictví stává vlastníkem věci nikoliv již jejím převzetím od prodávajícího, ale až zaplacením kupní ceny.

Úpravu výhrady vlastnictví obsahuje ustanovení § 601 občanského zákoníku (zákon č. [40/1964](#) Sb.). Kromě toho, že výhrada vlastnictví musí být vždy sjednána písemně, vyplývá z textu komentovaného zákonného ustanovení následující důležitý závěr - zákon umožňuje dohodnout výhradu vlastnictví jen u movitých věcí.

Z toho plyne, že zatímco třeba u prodeje vozidla jako věci movité si může kupující s prodávajícím písemně výhradu vlastnictví dohodnout, u prodeje rodinného domu či jiné nemovitosti to již možné není. Není přitom důležité, zda je nemovitost zapsána v katastru nemovitostí či nikoliv. Odpověď na položený dotaz je proto záporná - takovéto ujednání by bylo neplatné.

Lze jen spekulovat, zda jedním z důvodů, proč zákonodárce možnost sjednání výhrady vlastnictví u nemovitých věcí vyloučil, může být i to, že převádí-li se smluvně nemovitá věc, která se zapisuje do katastru nemovitostí, stává se ze zákona kupující jejím vlastníkem vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [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?