

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 - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)

- [AI omnibus](#)