

14. 7. 2011

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

## Žaloba na určení nebo žaloba na plnění?

Život přináší i takové případy, kdy kupující bezstarostně nabude nemovitost - pozemek, jejíž bezvadný právní i faktický stav prodávající výslovně potvrdí v písemné kupní smlouvě (zjm. že na ní nevážnou věcná břemena či jiná práva třetích osob), kupující je následně jako výlučný vlastník zapsán v katastru nemovitostí a těší se na realizaci svých plánů s nemovitostí, když se nakonec ukáže, že pozemek nemá takové vlastnosti předvídané kupní smlouvou a že má vady, kvůli kterým kupující nemůže s pozemkem dále naložit, jak zamýšlel a o jiná alternativní řešení dispozice s ním nestojí. Přitom se nemusí jednat o vady zjevné, ani o vady, které by bylo možné v rámci běžné obezřetnosti zjistit z příslušného katastru nemovitostí.

▣ ▣ ▣ **HOLEC, ZUSKA  
& PARTNEŘI**

ADVOKÁTI | ATTORNEYS | RECHTSANWÄLTE

V takovém případě, hned po jejich zjištění, by kupující měl v první řadě vady uplatnit u prodávajícího. Kupující na uplatnění vad však má zákonem stanovenou šestiměsíční lhůtu od okamžiku, kdy měl možnost si věc - pozemek prohlédnout. Uplatnění vad u prodávajícího ve stanovené šestiměsíční lhůtě je základní předpoklad pro to, aby kupující mohl případně uplatnit své nároky z odpovědnosti za vady u soudu. Lhůta šesti měsíců je prekluzivní, což znamená, že při jejím marném uplynutí právo kupujícího vady uplatnit soudně zaniká.

Může se však i stát, že kupující z objektivních důvodů nemohl v šestiměsíční lhůtě vady objevit a smluvní strany si nedohodly objevení skrytých vad jako důvod pro odstoupení od kupní smlouvy. Jaká obrana zbývá nemile překvapenému a zároveň zklamanému kupujícímu v takovém případě? Kupující může tvrdit, že byl při podpisu kupní smlouvy uveden v omyl, když byl prodávajícím výslovně ujištěn o skutečnosti, která se ukázala být posléze nepravdivou (jednalo se navíc o skrytou vadu) a která měla pro kupujícího zásadní význam a byla rozhodující pro koupi vybraného pozemku ze strany kupujícího. V důsledku toho by kupní smlouva byla od počátku neplatná a smluvní strany by si měly vrátit, co si navzájem plnily. Zpravidla však smluvní strany nedosáhnou o otázce omylu shody a kupujícímu nezbuďte, než se domáhat svých práv soudní cestou. V takovém případě je třeba se zamyslet nad vhodným typem žaloby a vyhodnotit, co kupující potřebuje žalobou dosáhnout.

Podle ustálené judikatury určovací žaloba podle ustanovení § 80 c) občanského soudního řádu je preventivního charakteru a má místo jednak tam, kde její pomocí lze eliminovat stav ohrožení práva či nejistoty v právním vztahu a k odpovídající nápravě nelze dospět jinak, jednak v případech, v nichž určovací žaloba účinněji než jiné právní prostředky vystihuje obsah a povahu příslušného právního vztahu a jejím prostřednictvím lze dosáhnout úpravy, tvořící určitý právní rámec, který je zárukou odvrácení budoucích sporů účastníků. Tyto funkce určovací žaloby korespondují právě s podmínkou naléhavého právního zájmu, který je zákonným znakem tohoto typu žaloby. Předpokladem úspěšnosti žaloby o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je po procesní stránce právě skutečnost, že na požadovaném určení je naléhavý právní zájem. Naléhavý právní zájem je dán zejména tam, kde by bez požadovaného určení bylo právo žalobce ohroženo, nebo by se jeho právní postavení stalo

nejistým. Žaloba na určení nemůže být zpravidla opodstatněna tam, kde lze žalovat na splnění povinnosti podle ustanovení § 80 písm. b) občanského soudního řádu. Tento předpoklad však nelze chápat všeobecně. Určovací žaloba může vést k ochraně práv tehdy, pokud nedošlo ještě k jejich porušení. Pokud se již vytvořil protiprávní stav, nemá prevence smysl a je třeba žalovat na odstranění tohoto stavu žalobou na splnění určité právní povinnosti. Pokud byl kupující uveden prodávajícím v omyl, tak k zásahu do zákonem chráněných práv již došlo a namísto by byla žaloba na přímé splnění právní povinnosti, která by v případě neplatnosti smlouvy vyplývala pro obě smluvní strany z ustanovení § 457 občanského zákoníku, tj. musely by si vrátit vše, co podle kupní smlouvy dostaly.

Z výše uvedeného vyplývá, že v uvedeném případě určovací žaloba žádné preventivní účinky nemá. Při tvrzené neplatnosti kupní smlouvy by byla žaloba o vrácení kupní ceny pro žalobce nejjednodušším způsobem uplatnění jeho nároku, přičemž nárok na vrácení kupní ceny z neplatné smlouvy je ze zákona podmíněn tím, že jde o vzájemnou restituční povinnost. Pravomocný rozsudek, jímž byla pro nedostatek naléhavého právního zájmu zamítnuta určovací žaloba, nevytváří překážku věci rozsouzené pro žalobu na plnění.

Určovací žaloba by nebyla na místě tam, kde by nesloužila potřebám praktického života, nýbrž jen ke zbytečnému rozmnožování sporů. Jestliže se určením, že tu právní vztah nebo právo je či není, vytvoří pevný právní základ pro právní vztahy účastníků sporu (a předejde se tak žalobě o plnění), nebo jestliže žaloba na plnění neřeší a ani nemůže řešit celý obsah a dosah sporného právního vztahu nebo práva, je určovací žaloba přípustná i přesto, že je možná také žaloba na splnění povinnosti podle ustanovení § 80 písm. b) občanského soudního řádu. Je tedy na žalobci, aby prokázal, že má právní zájem na tom, aby bylo určeno určité právo nebo právní poměr, přestože by mohl žalovat přímo na splnění povinnosti.

Určovací žaloba nebude zpravidla opodstatněna ani tehdy, má-li požadované určení jen povahu předběžné otázky ve vztahu k posouzení, zda tu je či není právní vztah nebo právo. Stav ohrožení práva žalobce nebo nejistota v jeho právním postavení se totiž neodstraní pouze tím, že bude vyřešena předběžná otázka, z níž bez dalšího právní vztah (právo) významný pro právní poměr účastníků ještě nevyplývá, ale až určením zda tu právní vztah nebo právo je či není. Jestliže právní otázka platnosti či neplatnosti kupní smlouvy má povahu předběžné otázky ve vztahu k existenci práva nebo právního vztahu (např. vlastnictví), není dán naléhavý právní zájem na určení této předběžné otázky, lze-li žalovat přímo na určení existence práva nebo právního vztahu. Jinými slovy, lze-li žalovat o určení práva nebo právního vztahu, není dán naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy, jež se tohoto práva nebo právního vztahu týká.

Výše uvedené však nevyklučuje spojení žaloby na plnění (vrácení kupní ceny) se žalobou o určení vlastnického práva k nemovitosti za účelem zjednání nápravy spočívající v dosažení souladu stavu zápisů v katastru nemovitostí se stavem právním. Jako žalobce tak může vystupovat jak prodávající, tak kupující. Podle ustálené soudní praxe v případě zrušení kupní smlouvy, již byla převedena nemovitost, odstoupením od této smlouvy, je žaloba jedné smluvní strany na určení vlastnictví nemovitosti namísto. Naléhavý právní zájem je dán již existencí rozporu ve vlastnictví předmětných nemovitostí podle stavu vyplývajícího ze zápisů v katastru nemovitostí a podle stavu, který nastal v důsledku platného odstoupení od věcné smlouvy. V takovém případě nebude však rozhodnutí soudu konstitutivní, ale deklaratorní, přičemž důsledky odstoupení od kupní smlouvy vyplývají ze zákona. Domnívám se, že obnovení vlastnického práva převodce k nemovitosti a odstranění rozporu mezi údajem o vlastnickém právu v katastru nemovitostí a skutečným právním stavem má zejména pro převodce, ale i pro nabyvatele zásadní právní i hospodářský význam, neboť se dotýká rozsahu jejich vlastnictví a s tím spojených jejich práv, povinností a omezení. Žaloba o určení vlastnictví ke sporné nemovitosti bez pochyby je vhodným prostředkem k dosažení soudního rozhodnutí, jako podkladu pro nový zápis (záznam) vlastnického práva dané smluvní strany do katastru nemovitostí. Proto se

spojení žalob na určení vlastnického práva se žalobou na plnění jeví být rozumným kompromisem, jak vyhovět ustálené soudní judikatuře k otázce přednosti žaloby na plnění před určovací žalobou a zároveň dosáhnout podkladu pro provedení záznamu v katastru nemovitostí a uvedení tak do souladu registrační stav se skutečným právním stavem.



**Mgr. Iva Valová**, advokát  
Advokátní kancelář HOLEC, ZUSKA & Partneri

[HOLEC, ZUSKA & Partneri](#)  
Advokáti

Palác Anděl  
Radlická 1c/3185  
150 00 Praha 5

Tel.: +420 296 325 235  
Fax: +420 296 325 240  
e-mail: [recepce@holec-advokati.cz](mailto:recepce@holec-advokati.cz)

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://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](#)