

ID: 121647

Kupní cena

Má-li podle ujednání stran kupní smlouvy kupní cenu určit třetí osoba, je takové určení podmínkou účinnosti smlouvy.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 33 Cdo 234/2026-415 ze dne 14.7.2026)

Nejvyšší soud rozhodl ve věci žalobkyně Z. D., zastoupené JUDr. A.K., LL.M., advokátem se sídlem P., proti žalovanému D. Ch. D., zastoupenému S.Š., advokátem se sídlem P., o určení vlastnického práva k nemovitostem, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 4 pod sp. zn. 29 C 455/2022, o dovolání žalovaného proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 27. 8. 2025, č. j. 18 Co 211/2025-355, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

I. Dosavadní průběh řízení

1. Žalobkyně se vůči žalovanému domáhala určení, že je vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši ideální jedné poloviny na jí specifikovaných nemovitostech.

2. Obvodní soud pro Prahu 4 (dále jen „soud prvního stupně“), poté, co byl jeho první ve věci vydaný rozsudek ze dne 5. 2. 2024, č. j. 29 C 455/2022-181, zrušen usnesením Městského soudu v Praze (dále jen „odvolací soud“) ze dne 2. 9. 2024, č. j. 18 Co 253/2024-252, rozsudkem ze dne 5. 3. 2025, č. j. 29 C 455/2022-313, ve znění opravného usnesení ze dne 3. 4. 2025, č. j. 29 C 455/2022-326 (dále též souhrnně „rozsudek soudu prvního stupně“), určil, že žalobkyně, Z. D., r.č. XY, je namísto žalovaného, D. Ch. D., r. č. XY, vlastníkem podílu v rozsahu ideální poloviny nemovitých věcí, a to pozemku par. č. XY a pozemku par. č. XY, jehož součástí je stavba XY č.p. XY a rodinný dům, vše zapsané na LV č. XY vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště XY, pro obec XY a katastrální území XY (výrok I), rozhodl, že žalobkyni se přiznává náhrada za zaplacený soudní poplatek ve výši 10 000 Kč, který je jí povinen nahradit žalovaný ve lhůtě do 3 dnů od právní moci rozsudku (výrok II), a rozhodl o přiznání odměny zástupci žalobkyně ve výši 21 840,50 Kč (výrok III).

3. Vyšel mimo jiné ze zjištění, že usnesením Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 24. 4. 2013, č. j. 34 D 2725/2012-76, nabyla žalobkyně spoluvlastnický podíl o velikosti ideální poloviny k nemovitým věcem specifikovaným ve výroku I rozsudku soudu prvního stupně (dále jen „předmětné nemovitosti“ a „spoluvlastnický podíl k předmětným nemovitostem“). Ještě ke dni 25. 1. 2021 byla žalobkyně zapsána v katastru nemovitostí jako vlastníka ideální poloviny předmětných nemovitostí. Žalobkyně jako prodávající a Psáry wife, s. r. o., jako kupující, uzavřely dne 14. 10. 2020 kupní smlouvu, jejímž předmětem byl spoluvlastnický podíl žalobkyně k předmětným nemovitostem. Kupní cena byla určena tak, že bude stanovena posudkem znalce Ing. J.Š., a byla splatnou do dvou let od podpisu kupní smlouvy. Účinnost kupní smlouvy nebyla v jejích ustanoveních nikterak určena. Návrh na vklad vlastnického práva Psáry wife, s. r. o., podle kupní smlouvy byl katastrálnímu úřadu doručen dne 26. 1. 2021, dne 19. 2. 2021 byla Psáry wife, s. r. o., zapsána jako vlastníka s účinností ode dne 26. 1. 2021. Posudek dle kupní smlouvy ze dne 14. 10. 2020 vyhotoven nebyl, ani o jeho vyhotovení nebyl Ing. J.Š. požádán. Psáry wife, s. r. o., jako prodávající, žalovaný jako kupující, a Mayet

investment s. r. o. jako zástavní věřitel, uzavřeli dne 25. 1. 2021 kupní smlouvu, jejímž předmětem byl spoluvlastnický podíl k předmětným nemovitostem za kupní cenu 5 150 000 Kč. Vlastnické právo žalovaného k předmětným nemovitostem bylo do katastru nemovitostí zapsáno dne 2. 7. 2021 s účinností ke dni podání návrhu na vklad dne 10. 2. 2021. Žalovaný se o prodeji nemovitostí dozvěděl prostřednictvím internetu a přihlásil se do aukce, v níž měly být prodány. Následně jej kontaktoval Mgr. J.H., který mu poskytl k nahlédnutí všechny dokumenty týkající se předmětných nemovitostí. V dokumentech bylo uvedeno jméno majitelky (žalobkyně), s Mgr. J.H. se domluvili na ceně. Z aukce následně sešlo, protože se domluvili přímo. Vše podepisoval Mgr. J.H., který uváděl, že zastupuje paní prodávající (žalobkyni). Žalovaný věděl, že vlastníkem předmětných nemovitostí byla žalobkyně. V katastru nemovitostí si neověřoval, kdo je vlastníkem nemovitostí, věřil tomu, že je vše v pořádku, když jsou nemovitosti prodávány v aukci. I když v kupní smlouvě (ze dne 25. 1. 2021) byla jako prodávající uvedena Psáry wife, s. r. o., ač vlastníkem byla žalobkyně, měl za to, že v kupní smlouvě je správně jako prodávající uvedena společnost provádějící aukci, v níž má žalobkyně podíl, což mu vysvětlil Mgr. J.H., který žalovanému vysvětlil též postup při prodeji.

4. Po právní stránce soud prvního stupně uzavřel, že žalobkyně má na jí požadovaném určení naléhavý právní zájem, svědčí jí aktivní věcná legitimace a žalovaný je pasivně věcně legitimován. Ustanovení § 984 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“ či „o. z.“) je promítnutím zásady materiální publicity veřejných seznamů v právním řádu, která umožňuje, aby za splnění určitých podmínek došlo k nabytí práva od neoprávněného. Právní úprava sleduje ochranu těch, kteří nabydou věcné právo (1) na základě právního jednání, (2) za úplatu, (3) v dobré víře a (4) od osoby, která je podle stavu zápisů ve veřejném seznamu oprávněna takové právo zřídit nebo převést. Dobrá víra se přitom presumuje (§ 7 a § 980 o. z.). Ačkoli byla kupní smlouva mezi žalobkyní a Psáry wife, s. r. o. uzavřena již 14. 10. 2020, návrh na zápis vlastnického práva k předmětným nemovitostem ve prospěch Psáry wife, s. r. o., byl podán až dne 26. 1. 2021 a k zápisu došlo dne 19. 2. 2021. V době uzavření kupní smlouvy ze dne 25. 1. 2021 i v době podání návrhu na zápis vlastnického práva žalovaného dne 10. 2. 2021 tedy byla jako vlastníkem předmětných nemovitostí stále zapsána žalobkyně, byť k zápisu vlastnického práva Psáry wife, s. r. o., došlo zpětně k datu 26. 1. 2021. Dobrá víra nabyvatele (žalovaného), že nabývá věc od vlastníka, musí být dána v době návrhu na vklad jeho práva do katastru nemovitostí, kdy jako vlastníkem musí být v katastru uvedena osoba, od níž nemovitost kupuje. Žalovaný nemohl být a nebyl jak v době uzavření kupní smlouvy ze dne 25. 1. 2021, tak v době podání návrhu svého vlastnického práva k předmětným nemovitostem dne 10. 2. 2021 v dobré víře, že předmětné nemovitosti kupuje od Psáry wife, s. r. o., jako jejich vlastníka, když vlastníkem v obou okamžicích byla žalobkyně, což bylo žalovanému známo. Minimálně právě proto, že jako prodávající byla prezentována žalobkyně, v kupní smlouvě ze dne 25. 1. 2021 byla jako prodávající uvedena Psáry wife, s. r. o. a kupoval předmětné nemovitosti za cenu 5,15 mil. Kč, si měl žalovaný zjistit, kdo je vlastníkem předmětných nemovitostí. Nahlédnutí do katastru nemovitostí soud prvního stupně označil za první základní krok při koupi jakékoli nemovitosti. Koupil-li žalovaný předmětné nemovitosti od společnosti, jež je zatím nevlastnila, nebyl při jejich koupi v dobré víře, že náleží společnosti, a není chráněn § 984 odst. 1 o. z.

5. Dále se soud prvního stupně zabýval tím, zda vlastnické právo bylo převedeno ze žalobkyně na Psáry wife, s. r. o., a z ní na žalovaného. Kupní smlouvou ze dne 14. 10. 2020 hodlala žalobkyně převést své vlastnické právo k předmětným nemovitostem na Psáry wife, s. r. o., s tím, že kupní cenu určí posudek znalce Ing. J.Š. a kupní cena jí bude zaplacená do 2 let od uzavření smlouvy. Strany nestanovily výši kupní ceny, ale určení nechaly na znalci, tj. na třetí osobě, což za současné úpravy představuje dovolený způsob ujednání kupní ceny. Takto uzavřená kupní smlouva byla platnou, účinností však mohla nabýt až poté, co by byl zpracován posudek Ing. J.Š. k ceně nemovitostí, když žádné ustanovení kupní smlouvy se otázky účinnosti nevěnovalo. Soud prvního stupně nepřisvědčil obraně žalovaného, že kupní smlouva ze dne 14. 10. 2020 byla uzavřena bez určení kupní ceny a dle

§ 2085 odst. 2 o. z. by se měla hradit cena obvyklá. V kupní smlouvě byl stanoven způsob určení kupní ceny prostřednictvím znalce a nebyla tedy uzavřena bez určení kupní ceny. Nebyla-li splněna podmínka spočívající ve stanovení kupní ceny posudkem Ing. J.Š., a žalobkyně za prodej předmětných nemovitostí neinkasovala kupní cenu, nenabyla kupní smlouva ze dne 14. 10. 2020 nikdy účinnosti a po roce od jejího uzavření došlo k jejímu zrušení. Nedošlo tak k převodu vlastnického práva k předmětným nemovitostem ze žalobkyně na Psáry wife, s. r. o. a nemohlo ani dojít k převodu vlastnického práva na žalovaného. Psáry wife, s. r. o., nemohla převést vlastnické právo k nemovitostem, které jí nikdy nesvědčilo.

6. Odvolací soud rozsudkem ze dne 27. 8. 2025, č. j. 18 Co 211/2025-355, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil (první výrok), přiznal zástupci žalobkyně JUDr. A.K., LL.M., advokátovi za jeho zastupování v řízení odměnu ve výši 10 043 Kč splatnou prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 4 (druhý výrok) a uložil žalovanému povinnost zaplatit České republice Obvodnímu soudu pro Prahu 4 na náhradu nákladů řízení žalobkyně částku 10 043 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku (třetí výrok).

7. Odvolací námitky žalovaného důvodnými neshledal. Shodně se soudem prvního stupně uzavřel, že žalobkyně má naléhavý právní zájem na určení vlastnického práva k předmětným nemovitostem.

8. Měl za to, že obecně platí, že v dobré víře je ten, kdo neví nebo nemusí vědět, že právní stav zapsaný ve veřejném seznamu neodpovídá skutečnému právnímu stavu. S ohledem na skutkové okolnosti zjištěné soudem prvního stupně výsledkem žalovaného, kdy mu jako vlastník předmětných nemovitostí byla prezentována žalobkyně, se kterou se nikdy nesetkal, ani s ní nehovořil, jeho manželka je vlastnící druhé poloviny nemovitostí, takže získání aktuálního výpisu z katastru nemovitostí nemohlo být zatíženo složitou investigativní činností, o prodeji nemovitosti se dozvěděl z internetové aukce, kontaktoval ho Mgr. J.H., který tvrdil, že žalobkyni zastupuje, a kupní smlouvu podepisoval se společností Psáry wife, s.r.o., která v čl. I. kupní smlouvy ze dne 25. 1. 2021 prohlásila, že má předmětný spoluvlastnický podíl na nemovitostech ve svém výlučném vlastnictví, odvolací soud uzavřel, že žalovaný disponoval takovým penzem indicí, kdy běžná opatrnost spočívající v ověření faktického stavu v katastru nemovitostí nebyla nijak nepřiměřeným požadavkem. Žalovaný nedostal požadavku ani minimální opatrnosti, přestože již z jím podepsované kupní smlouvy ze dne 25. 1. 2021 i v době podání návrhu na vklad bylo zřejmé, že tím, kdo vlastnictví ke spoluvlastnickému podílu k předmětným nemovitostem převádí, není žalobkyně, ale společnost Psáry wife, s. r. o., což neodpovídalo ani jeho přesvědčení, ani zápisu v katastru nemovitostí.

9. Odvolací soud odkázal na § 1105 o. z., podle kterého se vlastnické právo k nemovité věci zapsané do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) nabývá okamžikem zápisu (vkladu) do tohoto seznamu, nikoli samotným podpisem smlouvy, a na závěry Nejvyššího soudu, který v rozsudku ze dne 3. 12. 2020, sp. zn. 24 Cdo 2890/2020 (všechna zde označená rozhodnutí Nejvyššího soudu jsou veřejnosti přístupná na webových stránkách Nejvyššího soudu <http://www.nsoud.cz>, zatímco rozhodnutí Ústavního soudu jsou veřejnosti přístupná na internetových stránkách Ústavního soudu <http://nalus.usoud.cz>), uvedl, že „jelikož právní účinky zápisu (např. vkladu podle uzavřené kupní smlouvy) nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel katastrálnímu úřadu o jeho povolení (tj. den podání vkladového návrhu), je pro platnost kupní smlouvy určující, zda právě v daný okamžik podání vkladového návrhu je převádějící vlastníkem převáděného nemovitého majetku (svědčí mu příslušný zápis vlastnického práva v katastru nemovitostí), nikoliv okolnost, že v době uzavření této kupní smlouvy vlastníkem těchto nemovitostí (z různých důvodů) ještě nebyl.“

10. Odvolací soud se ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, že žalovanému nesvědčí ochrana nabyvatele vlastnického práva k nemovitosti od nevlastníka upravená v § 984 odst. 1 o. z. již z toho důvodu, že nenabyl vlastnické právo k nemovitosti v dobré víře, avšak i z důvodu, že vlastnické právo nenabyl na základě kupní smlouvy od osoby, která byla vlastníkem dle stavu zapsaného v katastru

nemovitostí v době vkladu (dne 10. 2. 2021).

11. Správným shledal závěr soudu prvního stupně, že „nezbytnými náležitostmi kogentně písemně uzavřené smlouvy“ o převodu nemovitosti je závazek prodávajícího převést nemovitost, která je předmětem smlouvy, a závazek kupujícího zaplatit odpovídající kupní cenu, jež může být určena i ujednáním o způsobu jejího určení (§ 2080 o. z.). V článku II. kupní smlouvy ze dne 14. 10. 2020 si strany ujednaly, že kupní smlouva bude určena posudkem znalce Ing. Jana Šímy a bude splatná do dvou let od podpisu kupní smlouvy, tj. do 14. 10. 2022. Znalec Ing. Jan Šíma žádný posudek k ocenění předmětných nemovitostí nezpracovával a žalovaný přes poučení soudem prvního stupně jeho zpracování neprokázal. Kupní cena nemohla být určena či zaplacená jiným způsobem, neboť to sjednáno nebylo.

12. Odvolací soud připomněl zásadu, že nikdo na nikoho nemůže převést více práv, než má. Pokud někdo není vlastníkem, nemůže tato práva platně převést. Správnými shledal závěry soudu prvního stupně ohledně neúčinnosti kupní smlouvy z 14. 10. 2020 z důvodu nenaplnění podmínky určení a zaplacení kupní ceny a důsledků upravených v § 1749 odst. 1 a 1750 o. z., přičemž v tomto směru odkázal na odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně.

II. Dovolání a vyjádření k němu

13. Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný (dále též „dovatel“) dovolání, doplněné v dovolací lhůtě podáním ze dne 19. 11. 2025, směřující podle obsahu proti prvnímu výroku odvolacího soudu ve věci samé.

14. Přípustnost dovolání spatřoval v tom, že při řešení jím předestřených otázek se odvolací soud dílem odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, dílem se jedná o otázky v rozhodování dovolacího soudu dosud nevyřešené.

15. Za nevyřešené označil dovatel otázky, zda se pravidlo o určení náležitosti smlouvy třetí osobou či soudem dle § 1749 o. z. vztahuje i na situace, kdy má být určena podstatná náležitost smlouvy (první otázka), otázku vztahu ustanovení § 2080 o. z. a § 1749 o. z., konkr. zda na sjednání určení kupní ceny třetí osobou dle § 2080 o. z., jehož ustanovení dovatel považuje za úpravu speciální, dopadá úprava § 1749 o. z. (druhá otázka), zda ujednání, že kupní cena bude stanovena posudkem znalce, je objektivním určením/konkretizací ceny vylučující aplikaci § 1749 o. z. (třetí otázka), zda určení kupní ceny znalcem zakládá toliko vyvratitelnou domněnku sjednání odkládací podmínky účinnosti kupní smlouvy, popř. zda úprava § 1749 o. z. je úpravou dispozitivní, a zda tedy soud musí při posouzení účinnosti smlouvy zohlednit i bez návrhu stran text samotné smlouvy a ostatní okolnosti týkající se jejího uzavření a plnění (čtvrtá otázka), zda a podle jakých pravidel lze smlouvou nabýt vlastnické právo v případě nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, který ani nebyl zapsán jako vlastník v katastru nemovitostí, avšak měl již uzavřenou kupní smlouvu se zapsaným vlastníkem a k jeho zápisu jako knihovního vlastníka došlo až po uzavření smlouvy o prodeji a po podání návrhu na vklad vlastnického práva nabyvatele, resp. zda soud musí nejprve správně identifikovat příslušnou právní úpravu/normu dopadající na zjištěný skutkový stav a pokud ji neidentifikuje vůbec nebo správně, zda je jeho rozhodnutí již bez dalšího nesprávné (pátá otázka), zda se absence dobré víry (v tomto smyslu užívá dovatel termín „zlá víra“ – pozn. dovolacího soudu) nabyvatele při nabytí od nevlastníka musí vztahovat ke konkrétní okolnosti, pro kterou se domnělý vlastník skutečným vlastníkem nestal, či zda pro absenci dobré víry postačí obecná neopatrnost při koupi, i pokud by skutečný důvod, pro který se prodávající (domnělý vlastník) nestal skutečným vlastníkem, nebyl pro nabyvatele ani při obvyklé opatrnosti zjistitelný (šestá otázka), a zda při posuzování absence dobré víry, resp. míry opatrnosti nabyvatele při koupi, je třeba posuzovat

a zohlednit také míru „zavinění“, resp. neopatrnosti, skutečného vlastníka při pozbytí jeho práva a zda, je-li neopatrnost přičitatelná skutečnému vlastníkovi dána ve větší míře než neopatrnost na straně nabyvatele, je možno poskytnout nabyvateli ochranu při nabytí od nevlastníka, i pokud by obecně jeho dobrá víra nebyla dostatečná (sedmá otázka).

16. Ve vztahu k první otázce dovolatel s poukazem na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 2. 2022, sp. zn. 24 Cdo 1608/2021, zaujal názor, že ujednání o kupní ceně je podstatnou náležitostí kupní smlouvy, a předestřel podrobnou argumentaci k vyloučení aplikace ustanovení § 1749 o. z. ve vztahu k podstatným náležitostem právního jednání, v jejímž rámci odkázal na úpravu obsaženou v zákoně č. [513/1991](#) Sb., obchodním zákoníku, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „obchodní zákoník“ nebo „obch. zák.“), důvodovou zprávu k § 1748 a § 1749 o. z., na publikaci Milana Hulmáka „Uzavírání smluv v civilním právu, 1. vydání, 2008, s. 59-61“, na „rozhodnutí Vrchního soudu v Praze 14 Cmo 18/2023“ a „velký komentář Beck sv. V.“. Vyjádřil přesvědčení, že § 2080 o. z. obsahuje zvláštní pravidlo vycházející z obecného principu smluvní volnosti, které umožňuje kupní cenu ujednat i tak, že bude teprve sjednaným způsobem určena, např. třetí osobou či budoucím znaleckým posudkem. Stranám je umožněno ujednat kupní cenu oproti úpravě obsažené v zákoně č. [40/1964](#) Sb., občanském zákoníku, ve znění účinném do 31. 12. 2013, svobodnějším způsobem i tak, že bude určena dohodnutým způsobem v budoucnu, čímž je kupní cena ujednána a kontraktační proces ukončen.

17. Ke druhé otázce dovolatel uvedl, že je třeba rozlišovat situace doplnění chybějícího, a tedy neujednaného obsahu smlouvy, oproti způsobu určení ujednaného obsahu závazku. Pravidla obsažená v § 1748 a § 1749 o. z. dopadají výhradně na neúplný kontraktační proces (doplnění smlouvy) a nikoliv na ujednání o způsobu určení obsahu závazku. Je-li kupní cena ujednána v mezích § 2080 o. z., jde, není-li sjednáno jinak, o dohodu o určení ceny, nikoli o ujednání o doplnění chybějícího obsahu smlouvy, protože na takto ujednanou cenu se § 1749 o. z. neaplikuje. Na podporu svého názoru poukázal na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 2. 2023, sp. zn. 23 Cdo 505/2022, a „komentář k ObchZ Wolters Kluwer“ k § 269 odst. 3 obch. zák. Rozhodnutí odvolacího soudu i soudu prvního stupně bylo vedeno snahou pomoci žalobkyni a k dosažení tohoto účelu byl použit nesprávný výklad pravidel obsažených v § 1748 a § 1749 o. z., což může v praxi způsobit extrémní problémy v jiných obdobných případech.

18. V souvislosti se třetí otázkou má dovolatel za to, že ujednání o určení ceny třetí osobou prostřednictvím znaleckého posudku je, jelikož cena je určována jako cena obvyklá, objektivním určením ceny vylučujícím aplikaci § 1749 o. z. Situace, kdy kupní cena má být stanovena znaleckým posudkem, je odlišná od situace, kdy má být cena určena „běžnou“ třetí osobou. Právní úprava pro vypracování znaleckého posudku stanoví jasná pravidla a parametry. Obvyklá cena věci stanovená znalcem je určena podle objektivních parametrů. Naproti tomu chybějící část obsahu smlouvy je dle § 1749 odst. 2 o. z. doplňována podle subjektivních kritérií, jelikož jde právě o řešení neúplného kontraktačního procesu mezi konkrétními stranami. Stanovení ceny znalcem (znaleckým posudkem) je zjevně v konfliktu s podmínkami/parametry, podle kterých má být doplněn chybějící obsah smlouvy dle § 1749 odst. 2 o. z. Stanovení ceny znaleckým posudkem má povahu objektivního určení ceny obvyklé a nejde o doplnění chybějícího obsahu. Strany kupní smlouvy mají možnost uzavřít smlouvu i bez určení ceny dle § 2085 odst. 2 o. z. V takovém případě platí za sjednanou cenu obvyklá a § 1748 a § 1749 o. z. se neuplatní. Dohodnou-li se strany na „znalecké“, tj. obvyklé ceně, jedná se shodně s případem dle § 2085 odst. 2 o. z. o objektivní určení ceny.

19. Čtvrtou dovolací otázku dovolatel odvíjí od úvahy, že v § 1749 o. z. je, s ohledem na zjevnou dispozitivnost ustanovení, upravena toliko vyvratitelná domněnka odkladu účinnosti smlouvy, shodně jako v § 1748 o. z. Soud tak musí zkoumat, zda ze smlouvy či souvisejících okolností neplyne vůle stran týkající se účinnosti smlouvy bez ohledu na to, zda se text jeví jednoznačným, a i bez návrhu stran musí zohlednit v rámci výkladu smlouvy veškeré v řízení najevo vyšlé skutečnosti. Dovolatel

poukázal na čl. III kupní smlouvy z 14. 10. 2020 z něž mělo vyplývat, že strany přímo v textu smlouvu označily za účinnou. I kdyby uvedené ujednání mělo dopadat na jiné situace, měl soud uvedené ujednání vyložit v souladu s výkladovými pravidly a v rozhodnutí odůvodnit, proč uvedené ujednání nelze vykládat tak, že smlouva je od počátku (od uzavření) účinná. S poukazem na nález Ústavního soudu ze dne 10. 8. 2017, sp. zn. I. ÚS 729/17, měl dovolatel za to, že lze otevřít k přezkumu i řádnost zjištěného skutkového stavu, je-li takové posouzení spojeno s předestřenou právní otázkou. Soudy nepochopitelně ignorovaly ujednání stran o okamžité účinnosti kupní smlouvy z 14. 10. 2020 a jimi zjištěný skutkový stav je v extrémním nesouladu s provedenými důkazy. S odkazem na nález Ústavního soudu ze dne 19. 6. 2024, sp. zn. I. ÚS 357/24, má dovolatel za to, že soud prvního stupně a soud odvolací svým postupem při výkladu kupní smlouvy ze dne 14. 10. 2020, resp. neprovedením výkladu ohledně úpravy její účinnosti, zasáhly do základních práv dovolatele na spravedlivý proces a do autonomie vůle smluvních stran.

20. Podstatou páté otázky je námitka, že odvolací soud, ani soud prvního stupně, neřešil otázku, podle jakých zákonných pravidel má být posouzen skutkový stav, a omezil se na konstatování, že dovolateli nesvědčí možnost nabytí od nevlastníka podle § 984 o. z., kupoval-li nemovitosti od osoby nezapsané jako jejich vlastník a nebyl-li v dobré víře. Odvolací soud se nezabýval otázkou, zda vůbec a podle jakých zákonných pravidel lze nabýt vlastnické právo od nevlastníka při navazujících převodech vlastnického práva, kdy je kupní smlouva uzavírána a návrh na vklad do katastru podáván ještě předtím, než je předchozí kupující zapsán jako vlastník. Na takovou situaci nedopadá výslovně žádné z ustanovení § 984, § 1109 a § 1111 o. z., upravující nabytí od nevlastníka. Jelikož odvolací soud, ani soud prvního stupně, právní kvalifikaci neprovedl, resp. tato se z napadeného rozhodnutí nepodává, je nemožné ve smyslu § 241a odst. 3 o. s. ř. řádně uvést „právní posouzení věci, které pokládá za nesprávné“ a napadené rozhodnutí je zjevně nesprávné. Podle dovolatele se odvolací soud, i soud prvního stupně, tím, že nezjistil, resp. v odůvodnění rozhodnutí neuvedl, konkrétní právní úpravu, která na zjištěný skutkový stav má dopadat (podle jakých pravidel se řeší v těchto případech nabytí od nevlastníka), dopustil tzv. mylné aplikace práva, a napadené rozhodnutí je rozporné s usnesením Nejvyššího soudu ze dne 10. 12. 2019, sp. zn. 21 Cdo 3524/2019, a rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2020, sp. zn. 33 Cdo 99/2020.

21. Šestou otázku dovolatel založil na námitkách týkajících se skutečností rozhodných pro závěr o dobré víře nabyvatele věci, resp. o absenci dobré víry. Má za to, že závěr odvolacího soudu, i soudu prvního stupně, o absenci dobré víry je založen na nesprávném předpokladu, že vlastníkem, resp. oprávněným převodcem nemovitosti evidované v katastru nemovitostí je pouze osoba zapsaná jako vlastník v katastru nemovitostí. Poukázal na to, že žalobkyně jako zapsaný vlastník předmětných nemovitostí byla zároveň společníkem společnosti Psáry wife, s. r. o., že se dovolatel dozvěděl o prodeji předmětných nemovitostí z již zahájené nedobrovolné dražby, že mu transakce byla vysvětlována advokátem, z jehož informací při úsudku o řádnosti převodu vycházel, že v době uzavření kupní smlouvy ze dne 25. 1. 2021 vystupovala jako vlastník vůči dovolateli oprávněně, když měla řádně uzavřenu kupní smlouvu ze dne 14. 10. 2020, kterou považovala za bezvadnou a účinnou, což potvrzuje i následný zápis vlastnického práva podle kupní smlouvy ze dne 14. 10. 2020 do katastru nemovitostí. Neúčinnost kupní smlouvy ze dne 14. 10. 2020 dle § 1749 o. z. nebyla pro laika zjiřitelná a dovolatel nebyl schopen zjistit, že nabývá vlastnické právo od osoby neoprávněné. Jeho dobrou víru je nutno posuzovat k okamžiku podání návrhu na vklad kupní smlouvy ze dne 25. 1. 2021, což soudy neučinily. Dovolatel má napadené rozhodnutí za rozporné s usnesením Nejvyššího soudu ze dne 1. 4. 2025, sp. zn. 24 Cdo 76/2025, v otázce, jaké okolnosti mohou při nabývání od osoby neevidované jako vlastník věci zakládat dobrou víru, a s usnesením Nejvyššího soudu ze dne 19. 11. 2015, sp. zn. 22 Cdo 2698/2015, a rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1187/2019, co do nezohlednění držby a užívání předmětných nemovitostí. Ve vztahu k dobré víře lze navázat na ustálenou rozhodovací praxi ohledně dobré víry v nezákonné rozhodnutí orgánu státní moci reprezentovanou nálezem Ústavního soudu ze dne 9. 10. 2003, sp. zn. IV. ÚS 150/01. V

tomto ohledu shledává napadený rozsudek rozporným s usnesením Nejvyššího soudu ze dne 19. 1. 2011, sp. zn. 5 Tdo 848/2010.

22. Ve vztahu k sedmé otázce dovolatel prosazuje názor, že při posuzování dobré víry nabyvatele musí být zohledněna i případná neopatrnost přičitatelná skutečnému vlastníkovi.

23. Dovolatel navrhl, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu i soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

24. Žalobkyně se k dovolání vyjádřila s tím, že dovolatel se nezabývá přípustností dovolání, přičemž žádný z předpokladů přípustnosti dovolání není naplněn. Odvolací soud se vypořádal s odvolacími námitkami. Shledal, že dovolateli nesvědčí ochrana dle § 984 odst. 1 o. z. jednak proto, že nenabyl vlastnické právo v dobré víře, a jednak proto, že vlastnické právo nenabyl od osoby, která byla vlastníkem dle stavu zapsaného v katastru nemovitostí v době zahájení vkladového řízení. Nadto dovolatel nedostál povinnosti běžné (obvyklé) opatrnosti. Bylo též prokázáno, že kupní smlouva ze dne 14. 10. 2020 byla neúčinnou z důvodu neurčení kupní ceny znalcem Ing. J.Š. Navrhla, aby dovolání bylo odmítnuto, popř. zamítnuto.

III. Přípustnost dovolání

25. Nejvyšší soud jako soud dovolací [§ 10a zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“)] po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou a řádně zastoupenou podle § 241 odst. 1 o. s. ř., posoudil, zda je dovolání přípustné.

26. Podle § 237 o. s. ř., není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

27. Podle § 239 o. s. ř. je přípustnost dovolání oprávněn zkoumat jen dovolací soud.

28. Podle § 241a odst. 1 věty první o. s. ř. lze dovolání podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

29. Dle ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu není dovolání přípustné podle § 237 o. s. ř., jestliže dovolatel jako důvod jeho přípustnosti předkládá dovolacímu soudu k řešení otázku hmotného nebo procesního práva, na níž rozhodnutí odvolacího soudu nezávisí (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 7. 2013, sen. zn. 29 NSCR 53/2013). Odvolací soud vyšel ze zjištění, že v kupní smlouvě ze dne 14. 10. 2020 byly mezi žalobkyní a Psáry wife, s. r. o., sjednány podstatné náležitosti kupní smlouvy vymezené v § 2079 o. z., za něž považoval závazek prodávajícího převést nemovitost, která je předmětem smlouvy, a závazek kupujícího zaplatit odpovídající kupní cenu. S odkazem na § 2080 o. z. shledal přípustným ujednání, že kupní cena bude určena posudkem znalce Ing. J.Š. Aproboval závěr soudu prvního stupně, že nebyla-li určena kupní cena (roz. výše kupní ceny – pozn. dovolacího soudu) do jednoho roku od jejího uzavření, došlo k jejímu zrušení dle § 1749 odst. 1 a § 1750 o. z. Měl-li odvolací soud podstatné náležitosti kupní smlouvy za sjednané, neřešil, ani implicitně, otázku, zda § 1749 o. z. dopadá i na situace, kdy má být určena podstatná náležitost smlouvy. Na řešení první otázky rozhodnutí odvolacího soudu nezávisí a tato otázka přípustnost

dovolání nezakládá.

30. Řešení třetí a čtvrté otázky dovolatel primárně zakládá na vlastním hodnocení významu ujednání obsažených v kupní smlouvě ze dne 14. 10. 2020 v čl. II. (Prodej, koupě, kupní cena) a v čl. III. (Závěrečná ujednání), že byla objektivním způsobem sjednána kupní cena ve výši ceny obvyklé (ač měla být určena znalcem), a že byla sjednána „okamžitá“ účinnost smlouvy. Přehlíží, že z učiněných skutkových zjištění vyplývá, že bylo sjednáno stanovení kupní ceny konkrétní osobou, znalcem Ing. J.Š., že nebylo zjištěno, že by kupní cena měla být stanovena ve výši obvyklé, a že účinnost smlouvy sjednána nebyla. Tím ovšem ve skutečnosti nezpochybňuje správnost právního posouzení, nýbrž správnost skutkových závěrů, na nichž odvolací soud své právní posouzení založil. Takovým způsobem nesprávnost právních závěrů odvolacího soudu v dovolacím řízení nelze zpochybňovat. Skutkový stav věci nemůže být v dovolacím řízení úspěšně zpochybněn a ani samotné hodnocení důkazů odvolacím soudem, opírající se o zásadu volného hodnocení důkazů zakotvenou v ustanovení § 132 o. s. ř., nelze úspěšně napadnout dovolacím důvodem podle § 241a odst. 1 o. s. ř. Námitky takové povahy nemohou tudíž přivodit ani závěr o přípustnosti dovolání (srov. například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2013, sp. zn. 29 Cdo 2394/2013, uveřejněné pod číslem 4/2014 Sb. rozh. obč., nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2014, sp. zn. 33 Cdo 843/2014, ze dne 25. 11. 2014, sp. zn. 32 Cdo 4566/2014, a ze dne 28. 5. 2015, sp. zn. 29 Cdo 12/2015). Nadto Nejvyšší soud setrval ve své rozhodovací praxi vychází z názoru, že se v civilním sporném řízení klade důraz na odpovědnost účastníka za jeho výsledek, a to i v řízení odvolacím. I když v odvolacím řízení lze rozsudek soudu prvního stupně přezkoumat i z důvodů, které nebyly v odvolání uplatněny, samotná skutečnost, že odvolací soud se otázkou v odvolacím řízení neuplatněnou nezabýval, nezakládá dovolací důvod spočívající v nesprávném právním posouzení věci (srov. například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 7. 2009, sp. zn. 22 Cdo 122/2008, či ze dne 18. 9. 2018, sp. zn. 22 Cdo 1022/2018 - ústavní stížnost proti tomuto usnesení směřující Ústavní soud odmítl usnesením ze dne 29. 1. 2019, sp. zn. IV. ÚS 4219/18). Námitky týkající se významu ujednání obsažených v kupní smlouvě ze dne 14. 10. 2020 žalovaný v odvolacím řízení, ostatně ani před soudem prvního stupně, který při jednání dne 5. 3. 2025 účastníky seznámil se svým předběžným názorem o neúčinnosti smlouvy v důsledku nevypracování posudku, neuplatnil a odvolací soud neměl důvod se jimi zabývat. Přípustnost dovolání tak založit nemohou.

31. Prostřednictvím páté otázky dovolatel nezpochybňuje závěr odvolacího soudu, že předpoklady pro aplikaci § 984 o. z. nebyly v posuzované věci naplněny, naopak tomuto závěru přisvědčuje. V podstatě vyčítá odvolacímu soudu, že neaplikoval jiné ustanovení občanského zákoníku, popř. jiného právního předpisu, aniž by ovšem sám takové opominuté ustanovení označil, popř. nezbytnost jeho aplikace vyplynula ze související argumentace dovolatele. Rozhodovací praxe dovolacího soudu je ustálena v závěru, že dovolací řízení nemá být bezbřehým přezkumem, v němž procesní aktivitu stran nahrazuje soud (srov. například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2015, sp. zn. 22 Cdo 1936/2015, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 2022, sp. zn. 23 Cdo 1840/2021). Otázku přípustnosti dovolání si není oprávněn vymezit sám dovolací soud, neboť by tím narušil zásady, na nichž spočívá dovolací řízení, zejména zásadu dispoziční a zásadu rovnosti účastníků řízení. Dovolatel řádně nevymezil právní otázku, již dovolacímu soudu předkládá, a v této části je dovolání vadné. Poukazuje-li dovolatel na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 12. 2019, sp. zn. 21 Cdo 3524/2019, a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2020, sp. zn. 33 Cdo 99/2020, nečiní tak přiléhavě, neboť žádné z uvedených rozhodnutí nepodporuje závěr, že by dovolací otázka mohla být vymezena způsobem uplatněným dovolatelem v posuzované věci.

32. Spočívá-li rozhodnutí odvolacího soudu na posouzení více právních otázek, z nichž každé samo o sobě vede samostatně k výsledku dosaženému rozhodnutím odvolacího soudu, není dovolání ve smyslu § 237 o. s. ř. přípustné, jestliže řešení některé z těchto otázek nebylo dovoláním zpochybněno nebo jestliže některá z těchto otázek nesplňuje předpoklady vymezené v § 237 o. s. ř. Je tomu tak

proto, že dovolací soud je vázán uplatněnými dovolacími důvody, včetně jejich obsahového vymezení, a z jiných než dovolatelem uplatněných důvodů napadené rozhodnutí přezkoumat nemůže (srov. § 242 odst. 3 větu první o. s. ř. a např. *mutatis mutandis* usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 10. 2013, sp. zn. 29 Cdo 2303/2013, ze dne 21. 10. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3812/2015, ze dne 26. 10. 2021, sp. zn. 22 Cdo 2529/2021, nebo ze dne 29. 8. 2024, sp. zn. 29 Cdo 2806/2022, které obstálo i v ústavním přezkumu, neboť Ústavní soud usnesením z 30. 6. 2025, sp. zn. I. ÚS 3007/24, ústavní stížnost proti uvedenému rozhodnutí Nejvyššího soudu odmítl jako zjevně neopodstatněnou). V posuzované věci odvolací soud založil závěr, že žalovanému nesvědčí vlastnické právo, jež měl nabýt podle kupní smlouvy ze dne 25. 1. 2021, na konkluzi, že jednak nebyl v dobré víře a jednak vlastnické právo nenabyl od osoby, která byla vlastníkem podle stavu zapsaného v katastru nemovitostí v době podání návrhu na vklad (ke dni 10. 2. 2021), tj. na dvou samostatných důvodech. Druhý z těchto důvodů dovolatel přípustným způsobem dovoláním nenapadl. I kdyby byl závěr odvolacího soudu o absenci dobré víry dovolatele nesprávný, Nejvyšší soud by nemohl napadené rozhodnutí zrušit, neboť další důvod, pro který odvolací soud shledal věcně správným rozsudek soudu prvního stupně, nemohl být dovolacím soudem přezkoumán (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 12. 1997, sp. zn. 3 Cdon 1374/96, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2002, sp. zn. 20 Cdo 910/2000, či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 3. 2015, sp. zn. 29 Cdo 403/2013, nebo usnesení Ústavního soudu ze dne 18. 10. 2016, sp. zn. III. ÚS 1467/15, ve kterém Ústavní soud dovodil, že z hlediska řízení o ústavní stížnosti platí totéž ob stojí-li z hlediska ústavnosti jeden z více samostatných důvodů zamítnutí žaloby, pak by bylo zbytečné zabývat se přezkumem důvodů dalších, neboť pak by rozhodnutí Ústavního soudu mělo význam čistě akademický). Vzhledem k tomu přípustnost dovolání nezakládají šestá a sedmá otázka, jejichž prostřednictvím dovolatel zpochybňuje (toliko) závěr odvolacího soudu o absenci dobré víry dovolatele.

33. Přípustným shledal dovolací soud dovolání pro řešení otázky druhé, která nebyla v rozhodování Nejvyššího soudu vyřešena a na jejímž řešení rozhodnutí odvolacího soudu závisí.

IV. Důvodnost dovolání

34. Dovolání není důvodné.

35. Podle § 1749 odst. 1 o. z. ujednají-li strany, že určitou náležitost smlouvy určí třetí osoba nebo soud, je takové určení podmínkou účinnosti smlouvy. Neurčí-li třetí osoba náležitost smlouvy v přiměřené lhůtě nebo odmítne-li ji určit, může kterákoli strana navrhnout, aby tuto náležitost určil soud.

36. Podle § 1749 odst. 2 o. z. při určení náležitosti se přihlédne k účelu, který smlouva zřejmě sleduje, k okolnostem, za nichž byla smlouva uzavírána, jakož i k tomu, aby byly práva a povinnosti stran poctivě uspořádány.

37. Podle § 2079 odst. 1 o. z. kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.

38. Podle § 2080 o. z. kupní cena je ujednána dostatečně určitě, je-li ujednán alespoň způsob jejího určení.

39. Podle § 2085 odst. 2 o. z. mají-li strany vůli uzavřít kupní smlouvu bez určení kupní ceny, platí za ujednanou kupní cena, za niž se týž nebo srovnatelný předmět v době uzavření smlouvy a za obdobných smluvních podmínek obvykle prodává.

40. V poměrech právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 byla rozhodovací praxe Nejvyššího soudu ustálena v závěru, že podle zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném do 31. 12. 2013, kupní cena sice může být ve smlouvě stanovena jinak než uvedením peněžní částky, ovšem musí se tak stát způsobem, kterým bude možno kupní cenu zcela nepochybně určit, a to již v době uzavření smlouvy, neboť smlouva nemůže být platně uzavřena bez dosažení shody o jejích podstatných náležitostech (srov. například rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1625/2002, ze dne 28. 3. 2012, sp. zn. 22 Cdo 1848/2010, ze dne 25. 1. 2018, sp. zn. 33 Cdo 3951/2015). Naproti tomu v režimu obchodního zákoníku takový požadavek uplatňován nebyl (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 7. 2005, sp. zn. 32 Odo 924/2004, či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2002, sp. zn. 29 Odo 503/2001, uveřejněný pod č. [48/2002](#) Sb. rozh. obč.). Důvodem odlišné rozhodovací praxe byla odlišnost úprav obsažených v citovaných předpisech.

41. Podle současné úpravy se kupní smlouvou kupující mimo jiné zavazuje, že zaplatí prodávajícímu kupní cenu, přičemž kupní cena je ujednána dostatečně určitě, je-li ujednán alespoň způsob jejího určení. Současná právní úprava nevyžaduje, aby konkrétní výše kupní ceny byla uvedena již v kupní smlouvě. Pro závěr o určitosti sjednání kupní ceny postačuje, je-li sjednaným způsobem určitelná.

42. Ohledně koupě právní úprava občanského zákoníku obsahově navazuje na úpravu kupní smlouvy obsažené v obchodním zákoníku, již důvodová zpráva k § 2079 až 2084 občanského zákoníku označuje za vcelku sledující standardní pojetí s tím, že byla vzata za základ úpravy (pokud se jedná o případy mobiliární koupě). K § 2128 až 2131 o. z. pak důvodová zpráva uvádí, že se navrhuje stanovit v nezbytném rozsahu odchylky, které si vyžadují případy koupě nemovité věci, přičemž podstatná je zejména základní úprava následků vadného plnění.

43. Úprava ujednání o ceně v občanském zákoníku (srov. § 2079 odst. 1, § 2080, § 2085 odst. 2 o. z.) v zásadě obsahově odpovídá úpravě obchodního zákoníku (srov. § 409 obch. zák.). Výslovně však ve vztahu ke způsobu určení neuvádí, že se jedná (může jednat) o určení „dodatečné“.

44. Právní úprava ponechává stranám na vůli v mezích právního řádu svobodně si smlouvu ujednat a určit její obsah (§ 1725 o. z.). Je-li kupní cena vymezena způsobem svého určení, není ujednání o konkrétní výši kupní ceny podstatnou náležitostí kupní smlouvy. Nemožnost určit výši kupní ceny již v okamžiku učinění nabídky na uzavření smlouvy proto učinění nabídky (srov. § 1732 odst. 1 o. z.) ani jejímu přijetí, tj. uzavření smlouvy (§ 1745 o. z.), nebrání. Skutečnost, že konkrétní výše kupní ceny je určitelná až po uzavření kupní smlouvy, není rozpornou s obsahem závazku kupní smlouvou založeného, zejména sama o sobě nebrání splnění povinnosti kupujícího zaplatit kupní cenu, a nenabízí se ani jiný podstatný důvod, pro který by výše kupní ceny musela být určitelná již v okamžiku uzavření smlouvy. Naopak možnost určit konkrétní výši kupní ceny dodatečně, typicky v okamžiku splatnosti, umožňuje zohlednění okolností při uzavření smlouvy neznámých či nejistých a zachovat ekvivalenci vzájemně poskytnutých plnění tam, kde je poskytnutí plnění sjednáno v delším časovém horizontu.

45. V poměrech současné právní úpravy se tak nadále neuplatní závěr, že kupní cena sice může být ve smlouvě stanovena jinak než uvedením peněžní částky, ovšem musí se tak stát způsobem, kterým bude možno kupní cenu zcela nepochybně určit, a to již v době uzavření smlouvy.

46. Způsobem určení kupní ceny lze v obecné rovině rozumět jakoukoli metodu umožňující dospět k závěru o konkrétní výši kupní ceny, čemuž určení kupní ceny třetí osobou nepochybně vyhovuje. Žádné ustanovení občanského zákoníku takové určení explicitně nezakazuje a určení kupní ceny třetí osobou samo o sobě není v rozporu se zásadami, na nichž občanský zákoník spočívá, zejména nenarušuje rovné postavení stran.

47. Dovolací soud proto uzavírá, že způsob určení kupní ceny ve smyslu § 2080 o. z. může být

sjednán i tak, že kupní cenu určí třetí osoba.

48. Tento závěr je přijímán též v odborné literatuře (srov. Tichý, L., Pipková, P. J., Balarin, J. § 2080 [Určitost a určitelnost kupní ceny]. In: Tichý, L., Pipková, P. J., Balarin, J. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 48, marg. č. 11.; Bednář, V., Kasík, P. § 2080 [Určitost ceny]. In: Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo [§ 1721-2188]. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2025. Dostupné na beck-online.cz; Zapletal, J. § 2080 [Určitost kupní ceny]. In: Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. 2. vydání [3. aktualizace]. Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 3. Dostupné na beck-online.cz; Horáček, T. § 2080 [Určitost a určitelnost kupní ceny] in: Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva 1. část). Wolters Kluwer, informační systém ASPI, identifikační číslo KO89_e2012CZ, stav k 1. 7. 2021) a prosadí se i při koupi nemovité věci, pro niž právní úprava odchylnou úpravu neobsahuje (§ 2131 o. z.).

49. Rozhodovací praxe dovolacího soudu je ustálena v závěru, že podstatou smlouvy je souhlasný projev vůle smluvních stran (konsensus), nesoucí se primárně k uzavření smlouvy a sekundárně ke stanovení jejího obsahu. K tomu, aby mohla smlouva vzniknout, je proto třeba, aby se setkaly shodné projevy vůle kontrahujících stran (pro poměry právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 srov. například rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2019, sp. zn. 32 Cdo 4485/2018, a ze dne 26. 1. 2007, sp. zn. 33 Odo 1520/2005, a právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 například rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 25. 3. 2026, sp. zn. 23 Cdo 2361/2025, nebo ze dne 27. 5. 2025, sp. zn. 33 Cdo 1346/2024). To platí pro smlouvy obecně.

50. Průběh kontraktačního procesu je v dispozici stran, které jej mohou přizpůsobit svým potřebám (srov. § 1770 o. z.). Ustanovení § 1748 až 1750 o. z. upravují situace, kdy strany volí postup, jímž ponechávají sjednaný obsah uzavírané smlouvy oproti zamýšlenému obsahu vědomě zčásti neúplným.

51. Stanoví-li § 1749 odst. 1 o. z., že sjednané určení náležitosti smlouvy třetí osobou nebo soudem je podmínkou účinnosti smlouvy, brání tomu, aby uzavřená smlouva byla realizována v rozporu se stranami zamýšleným obsahem. Zároveň je stanoven postup, jímž lze předpokládaného určení náležitosti smlouvy dosáhnout. Smyslem a účelem § 1749 odst. 1 o. z. je zajistit, že výsledný obsah smlouvy bude odpovídat obsahu stranami zamýšlenému, zejména že stranám vzniknou práva a povinnosti v jimi zamýšleném rozsahu.

52. Určení náležitosti smlouvy připadá v úvahu nejen, chybí-li náležitost zcela, ale i tehdy, je-li pro vymezení práv a povinností stran dle uzavřené smlouvy vědomě sjednána (precizována) nedostatečně (neúplně) a strany předpokládají její upřesnění. Není v zásadě věcného rozdílu mezi situací, kdy náležitost chybí zcela, a situací, kdy je sjednána, avšak její vliv na práva a povinnosti dle smlouvy nelze jednoznačně určit. Určením náležitosti ve smyslu § 1749 odst. 1 o. z. tak může být i upřesnění stranami sjednané náležitosti.

53. Sjednají-li strany, že výše kupní ceny bude určena třetí osobou, nelze do doby, než bude výše ceny určena, učinit závěr, v jakém rozsahu je kupující povinen plnit. Zároveň je nepochybné, že plnění prodávajícím bez protiplnění kupujícího je rozporným se zamýšleným obsahem smlouvy a určení výše kupní ceny je pro realizaci smlouvy nezbytné. Úprava koupě řešení situace vzniklé absencí určení výše kupní ceny třetí osobou neobsahuje. Ustanovení § 2085 odst. 2 o. z. aplikovatelné není, neboť předpokládá ujednání stran, že chtějí uzavřít kupní smlouvu, aniž by byla určena výše úplaty či stanoven způsob jejího určení (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 4. 2026, sp. zn. 24 Cdo 81/2026, zejm. body 35-37 odůvodnění, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2021, sp. zn. 23 Cdo 2130/2021, či závěry přijaté v poměrech právní úpravy účinné do 31. 12. 2013, které se uplatní i po 1. 1. 2014, v rozsudcích Nejvyššího soudu ze dne 26. 3. 2009, sp. zn. 23

Cdo 298/2009, a ze dne 12. 4. 2011, sp. zn. 32 Cdo 5200/2009). Řešením je aplikace § 1749 o. z., jehož užití je v takové situaci souladné s jeho smyslem a účelem (v poměrech právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 2. 2023, sp. zn. 23 Cdo 505/2022; v literatuře srov. Zapletal, J. § 2080 [Určitost kupní ceny]. In: Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. 2. vydání [3. aktualizace]. Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 3. Dostupné na beck-online.cz). Není-li stranami sjednáno jinak, prosadí se i podmíněné odložení účinnosti smlouvy do doby určení výše kupní ceny třetí osobou.

54. Poukazuje-li dovolatel na komentář k § 269 obch. zák. (pravděpodobně Kovařík, Z. § 269 [Obsah smlouvy, dodatečné určení obsahu, nepojmenované smlouvy] in POKORNÁ, J., KOVAŘÍK, Z., ČÁP, Z. a kol. [Zrušeno] Obchodní zákoník. Komentář. Wolters Kluwer, informační systém ASPI, identifikační číslo KO513_1991CZ, stav k 1. 8. 2009), podle kterého doplnění obsahu smlouvy dle § 269 odst. 3 obch. zák. řeší výlučně obsahovou otázku smlouvy a nejde o podmínku, ani o odklad účinnosti smlouvy nebo o podmínku jejího ukončení, přehlíží, že současná právní úprava § 1749 o. z. na rozdíl od úpravy obsažené v § 269 odst. 3 obch. zák. s doplněním obsahu smlouvy podmíněná účinností smlouvy výslovně spojuje.

55. Dovolací soud uzavírá, že má-li podle ujednání stran kupní smlouvy kupní cenu určit třetí osoba, je takové určení podmínkou účinnosti smlouvy.

56. Dovolateli se tak prostřednictvím otázky, pro niž bylo dovolání shledáno přípustným, správnost rozsudku odvolacího soudu zpochybnit nepodařilo.

57. Vzhledem k přípustnosti dovolání Nejvyšší soud podle § 242 odst. 3 věty druhé o. s. ř. dále přezkoumal, zda řízení nebylo postiženo vadami uvedenými v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., respektive jinými vadami řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

58. Dovolatel s poukazem na nálezy Ústavního soudu ze dne 10. 8. 2017, sp. zn. I. ÚS 729/17, a ze dne 19. 6. 2024, sp. zn. I. ÚS 357/24, namítal, že soudy zcela ignorovaly ujednání stran kupní smlouvy ze dne 14. 10. 2020 o okamžité účinnosti smlouvy a nezohlednily další chování stran, konkrétně podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětným nemovitostem do katastru nemovitostí podle kupní smlouvy ze dne 14. 10. 2020 i ze dne 25. 1. 2021, aniž by žalobkyně proti provedení vkladů vznesla námitky a aniž by neúčinnost kupní smlouvy ze dne 14. 10. 2020 namítala v žalobě, jakož i užívání předmětných nemovitostí dovolatelem, čímž zasáhly do jeho práva na spravedlivý proces.

59. Soud prvního stupně, z jehož závěrů odvolací soud vycházel, obsah kupní smlouvy ze dne 14. 10. 2020 ve vztahu ke sjednání účinnosti neignoroval, naopak uzavřel, že účinnost smlouvy sjednána nebyla (srov. bod 8 odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně). Formulaci čl. III kupní smlouvy, na něž poukazuje dovolatel, jenž zněl „Rovněž tak prohlašují, že jim nejsou známe žádné skutečnosti, které by mohly tuto jimi uzavíranou smlouvu, jakkoliv zneplatnit, učinit neúčinnou vůči jakékoliv třetí osobě a zmařit její účel tak, jak je v této smlouvě deklarovaly.“, se jeho závěr neprotiví. Nebylo-li zjištěno, že by se žalobkyně na podání návrhu na vklad podle uzavřených smluv jakkoli podílela, nelze z pouhé absence jejích námitek proti provedení vkladů bezpečně usuzovat, že považovala kupní smlouvu ze dne 14. 10. 2020 za „okamžitě“ účinnou a přikládala ujednání čl. III jiný význam, než mu přisoudil soud prvního stupně. Byl-li podán návrh na vklad s odstupem více než 3 měsíců po uzavření smlouvy, nelze bezpečně usuzovat ani na to, že by ujednání čl. III dovolatelem tvrzený význam přikládala (alespoň) Psáry wife, s. r. o. Závěr soudu prvního stupně se neprotiví případnému (toliko tvrzenému) užívání předmětných nemovitostí dovolatelem, zejm. uváděl-li sám dovolatel při svém výsledku, že vlastníkem druhé poloviny předmětných nemovitostí je jeho manželka, což by mohlo užívání předmětných nemovitostí dovolatelem (též) odůvodnit. Absence námitek žalobkyně proti

účinnosti kupní smlouvy ze dne 14. 10. 2020 sama o sobě o významu, jenž žalobkyně významu čl. III přikládala, v zásadě ničeho nevypovídá. Ostatně k otázce významu čl. III se v řízení před soudem prvního stupně nevyjadřoval ani dovolatel, ač účastníci byli s předběžným názorem soudu prvního stupně o neúčinnosti smlouvy seznámeni při jednání dne 5. 3. 2025, a ničeho proti němu nenamítal ani v rámci odvolání. Dovolací soud proto závěry soudu prvního stupně, potažmo odvolacího soudu, v extrémním rozporu s provedenými důkazy neshledává.

60. S ohledem na shora uvedené Nejvyšší soud dovolání žalovaného proti rozsudku odvolacího soudu podle § 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř. zamítl.

Další články:

- [Exekuce](#)
- [Důkazní povinnost](#)
- [Bez důvodné obohacení](#)
- [SVJ](#)
- [Odmítnutí dovolání \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Péče řádného hospodáře \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Podnikatel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rozpočtové určení daní \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Svéprávnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Tlumočník](#)
- [Soudní poplatek](#)