

OKAMŽIK NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA V PŘÍPADĚ SJEDNÁNÍ VÝHRADY VLASTNICKÉHO PRÁVA PŘI KOUPI NEMOVITÉ VĚCI

autor: Mgr. Pavla Krejčí, JUDr. Vladimíra Knoblochová, Dis.

publikováno: 12.06.2015

Výhrada vlastnického práva je právní institut, jenž sice není systematicky řazen v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) mezi instituty sloužící k zajištění dluhu, obecně je však za jeden ze zajišťovacích prostředků považován.



Podstata výhrady vlastnického práva

Výhradou vlastnického práva dochází k **modifikaci obecného principu ve vztahu k okamžiku nabytí vlastnického práva**. Její podstatou je dohoda mezi prodávajícím a kupujícím, na jejímž základě kupující nabývá vlastnické právo k věci až okamžikem, kdy doplatí celou sjednanou kupní cenu, případně splní jinou mezi stranami sjednanou „podmínku“. Kupujícímu však již na základě kupní smlouvy vzniká právo věc hospodářky užívat a získává tzv. *právo nabývací* („*předvlastnické*“).^[i]

„Hlavním účelem, který výhrada vlastnického práva sleduje, je tedy zajistit prodávajícímu zaplacení ceny věci tím, že zůstane vlastníkem i po předání věci kupujícímu. Je pak chráněn svým vlastnickým právem jak proti kupujícímu, tak i proti osobám třetím.“^[ii]

Právní úprava

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších přepisů (dále jen „OZ“), umožňoval sjednat výhradu vlastnictví pouze pro nabytí vlastnického práva k movitým věcem (§ 601 OZ). Snad nejdůležitější změnou právní úpravy uvedené v NOZ *„je poměrně nenápadné rozšíření tohoto institutu na nemovité věci. To zajisté povede k častějšímu využívání výhrady jako zajišťovacího institutu, který vlastníkovi poskytuje velmi výhodné postavení v případě nesolventnosti jeho smluvního partnera.“*[\[iii\]](#)

Základní právní úpravu výhrady vlastnického práva je třeba hledat především v § 2132 až § 2134 NOZ; tedy mezi vedlejšími ujednáními při kupní smlouvě. Jedná se o složitý právní institut a jeho právní úprava je bohužel poměrně stručná a nelze v ní nalézt výslovné řešení mnoha situací, ke kterým může při sjednání výhrady vlastnického práva dojít. Jedním z hlavních problémů, který je předmětem diskusí, je **určení okamžiku, ke kterému kupující nabývá ke kupované nemovité věci vlastnické právo.**

Obecný princip, který určuje okamžik nabytí vlastnického práva k nemovité věci, je definován v § 1105 NOZ. Při převodu vlastnického práva dochází k nabytí vlastnictví nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí až **okamžikem zápisu do veřejného seznamu**; tedy vkladem do katastru nemovitostí (tzv. intabulační zásada). Je otázkou, zda v případě, že kupní smlouva obsahuje výhradu vlastnického práva, nedochází k modifikaci tohoto obecného principu. Podstatou sjednání výhrady vlastnického práva je totiž *ujednání o určení doby nabytí vlastnictví (úmluva o převodu certo tempore)*. *Sjednáním výhrady vlastnického práva není dohodnuta odkládací podmínka pro nabytí vlastnického práva, nýbrž je sjednán čas, kdy bude předmět do vlastnictví převeden.* [\[iv\]](#)

Rozšířená výhrada vlastnického práva

Nabytí vlastnického práva kupujícím však může být navázáno na úhradu i **pouze části kupní ceny nebo i na plnění mající oporu v jiném závazku, než je samotná kupní smlouva** Ustanovení § 2132 NOZ má dispozitivní charakter a umožňuje vázat přechod vlastnického práva k věci i nejenom na zaplacení kupní ceny, ale i *na zaplacení všech i na koupi nezávislých možných budoucích pohledávek prodávajícího proti kupujícímu (rozšířená výhrada vlastnického práva.*[\[v\]](#) Může dojít například i ke kombinaci několika „podmínek“, po jejichž splnění teprve dojde k nabytí vlastnického práva kupujícím. Ustanovení § 2132 NOZ je formulováno jako vyvratitelná právní domněnka. Pokud tedy nebude výslovně sjednána jiná „podmínka“, po jejímž splnění by mělo dojít k nabytí vlastnického práva kupujícím, platí, že kupující nabývá vlastnictví okamžikem doplacení celé kupní ceny.

Právo užívání a požívání věci

Do doby doplacení kupní ceny nebo do doby naplnění jiné „podmínky“ sjednané pro nabytí vlastnického práva kupujícím svědčí kupujícímu k věci, která je předmětem koupě, právo požívací a právo užívací. „*Kupující se stává přímým detentorem cizí věci; prodávající, který zprostředkovává držbu, je nepřímým držitelem.*“^[vi] Kupující tedy před zaplacením kupní ceny sice ještě není jejím vlastníkem, ale má právo věc běžným způsobem užívat a brát z ní plody a užitky. Současně má ale povinnost věc chránit před poškozením, zničením či ztrátou a přechází na něj nebezpečí škody na věci.

Obligace x právo věcné

Ustanovení § 2128 NOZ umožňuje dvojí způsob sjednání výhrady vlastnického práva ve vztahu k nemovitým věcem. Odst. 1 tohoto ustanovení umožňuje, aby byla výhrada vlastnického práva **sjednána jako pouhá obligace**. Odst. 2 tohoto ustanovení naopak umožňuje, aby byla výhrada vlastnického práva **sjednána jako právo věcné**. V takovém případě se vyžaduje vklad výhrady vlastnického práva do katastru nemovitostí. Zdánlivě je mezi oběma způsoby sjednání výhrady vlastnického práva jediný rozdíl, a to v tom, že výhrada vlastnického práva zapsaná ve veřejném seznamu **působí vůči třetím osobám** (§ 2134 NOZ). Ve skutečnosti je však rozdílů mnohem více a vzniká zde vůbec otázka, zda ujednání výhrady vlastnictví ve formě pouhé obligace je možné, respektive, zda může mít zamýšlené právní následky, tedy vznik vlastnického práva kupujícího po zaplacení kupní ceny nebo po splnění jiné smlouvou dohodnuté „podmínky“.

Při výkladu začneme od jednodušší varianty, tedy od výhrady vlastnictví při koupi nemovité věci zapisované do katastru nemovitostí, kterou si smluvní strany sjednaly jako právo věcné v souladu s § 2128 odst. 2 NOZ.

Výhrada jako věcné právo

Výhrada vlastnického práva v tomto případě vzniká až zápisem do katastru nemovitostí. K zápisu výhrady vlastnického práva dochází dle § 11 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „**KatZ**“) vkladem. Účastníkem vkladového řízení pro vklad výhrady vlastnického práva bude jak kupující, tak prodávající.^[vii] K platnému sjednání výhrady vlastnického práva k nemovitým věcem, která se sjednává jako právo věcné, se vyžaduje, aby byla platně sjednána kupní smlouva. Výhrada vlastnického práva ale nemusí být uvedena přímo v těle kupní smlouvy, ale může být obsažena v samostatné smlouvě. Tato dohoda, kterou se sjednává výhrada vlastnictví, dokonce může být sjednána dodatečně po uzavření kupní smlouvy. Podmínkou ovšem v takovém případě je, že dosud nedošlo na

základě kupní smlouvy k převodu vlastnického práva k nemovité věci na kupujícího, tedy že nedošlo k provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího.

Samotný zápis vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí **je tak dvoustupňový**. Nejprve se do katastru nemovitostí vloží výhrada vlastnického práva, a to na základě kupní smlouvy na nemovitosti, která takovou výhradu vlastnického práva obsahuje. Pokud by byla výhrada sjednána samostatně, bude muset být kupní smlouva k návrhu na vklad přiložena. Katastrální úřad totiž v rámci řízení o vklad výhrady vlastnického práva bude povinen zkoumat i kupní smlouvu, a to zda její obsah odůvodňuje vklad výhrady vlastnického práva. Po doplacení kupní ceny nebo splnění jiné podmínky sjednané pro nabytí vlastnického práva kupujícím je pak teprve do katastru nemovitostí vkládáno vlastnické právo kupujícího.

K tomu, aby katastrální úřad vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího provedl, bude muset kupující nebo prodávající v rámci vkladového řízení předložit **potvrzení prodávajícího o tom, že došlo k naplnění podmínky sjednané v kupní smlouvě pro nabytí vlastnického práva kupujícím**. K zápisu vlastnického práva kupujícího bude postačovat jednostranná kvitance vystavená prodávajícím [\[viii\]](#), ve které budou označeny nemovitosti, u nichž došlo k převodu vlastnického práva na kupujícího, údaji dle § 8 KatZ. Tím bude katastru nemovitostí dostatečně doloženo, že došlo k naplnění podmínky sjednané pro nabytí vlastnického práva ve výhradě vlastnického práva. Účastníkem vkladového řízení bude opět jak kupující, tak prodávající. [\[ix\]](#)

Kupující však již v okamžiku, kdy ke vkladu jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí dochází, je faktickým vlastníkem nemovitých věcí, ke kterým mu svědčila výhrada vlastnictví, a to v souladu s § 2132 NOZ. Tímto postupem bude zdánlivě narušen intabulační princip, neboť vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího **bude mít pouze deklaratorní charakter**. Dle našeho názoru tímto nedochází k narušení intabulačního principu, ale pouze k jeho částečné modifikaci. Zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí probíhá, jak již bylo uvedeno výše, ve dvou stupních. V první fázi převádí prodávající na kupujícího právo *předvlastnické* [\[x\]](#), a katastrální úřad v řízení o zápisu výhrady vlastnického práva zkoumá, zda vkladové listiny obsahují všechny náležitosti stanovené katastrálním zákonem. Jsou-li splněny všechny zákonem stanovené podmínky, zapíše výhradu vlastnického práva k nemovité věci do katastru nemovitostí. Poté, co dojde k naplnění „podmínek“ stanovených pro výhradu vlastnického práva, dochází v souladu s § 2132 NOZ k nabytí vlastnického práva kupujícím, a to již okamžikem splnění sjednaných „podmínek“. Do katastru nemovitostí se vklad vlastnického práva zapíše již jen na základě prodávajícím vystavené kvitance, přičemž samotný vklad bude mít pouze deklaratorní povahu.

Je třeba uvést, že ne všichni autoři se ztotožňují s názorem, že kupující nabude vlastnické právo k nemovité věci již doplacením kupní ceny. Opačný názor byl vyjádřen v komentáři *Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 351 s. – „Konstitutivní účinky bude mít samozřejmě zase jen zápis vlastnického práva k nemovité věci vkladem, nikoli zaplacení kupní ceny, avšak třetí osoby se nebudou moci odvolávat na to, že o výhradě vlastnického práva nevěděly, bude-li zapsána v katastru nemovitostí (§ 980 odst. 1)“.* K tomuto názoru se však nepřikláníme, neboť by výhrada vlastnického práva k nemovité věci téměř ztratila svůj význam a kupující by se dostával do poměrně nevýhodné situace.

Vyřešení otázky, k jakému okamžiku dochází k převodu vlastnického práva na kupujícího, je velmi důležité zejména pro případy, kdy se některá ze smluvních stran dostane do prodlení s plněním svých povinností nebo učiní některé nestandardní kroky. Pokud k nabytí vlastnického práva kupujícím dochází automaticky, a to okamžikem doplacení celé kupní ceny nebo splněním jiné v kupní smlouvě stanovené podmínky, a prodávající nesplní svou povinnost a nevystaví kupujícímu kvitanci, na jejímž **základě by mohl být proveden vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího**, bude se muset kupující obrátit na soud se žalobou na určení vlastnického práva k nemovitostem. Naopak, pokud by k nabytí vlastnického práva k nemovité věci docházelo až vkladem do katastru nemovitostí, musel by kupující žalovat prodávajícího o určení, že došlo k doplacení kupní ceny nebo splnění jiné podmínky pro nabytí vlastnického práva kupujícím. Teprve na základě tohoto rozsudku by mohl být proveden vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího, který by měl konstitutivní účinky.

Druhý zmiňovaný postup **považujeme pro kupujícího za značně nevýhodný**, neboť se kupující bude poměrně dlouhou dobu nacházet v právní nejistotě, zda vůbec vlastnické právo nabude. Tento postup navíc považujeme za rozporný se samotnou podstatou institutu výhrady vlastnického práva, která by tak podle našeho názoru ztratila na významu.

Výhrada ve formě obligace

Jak bylo uvedeno výše, výhradu vlastnického práva k nemovité věci zapisované do katastru nemovitostí lze **sjednat i jen ve formě pouhé obligace** (§2128 odst. 1 NOZ). Nejprve je třeba poznamenat, že výhrada vlastnického práva **má vždy charakter práva věcného**, a to věcného práva k věci cizí, [\[xi\]](#) a to analogicky ve smyslu § 1043 a § 1044 NOZ, neboť kupující je držitelem práva užívacího a požívacího. Pokud by někdo toto jeho právo rušil nebo do něj zasahoval, aniž by k tomu měl právní důvod, může se kupující domáhat proti takové osobě ochrany. Výhrada vlastnického práva tedy nikdy nebude mít charakter pouhé obligace, a to ani ve vztahu k věcem, které se nezapisují do veřejného seznamu. Charakter věcného práva

k věci cizí by snad byl částečně potlačen tehdy, pokud by nemovitá věc nebyla kupujícimu předána ještě před nabytím vlastnického práva do užívání. Pak by se ovšem nejednalo o typickou výhradu vlastnického práva, neboť právě možnost užívání předmětu koupě před nabytím vlastnického práva je jedním z typických znaků výhrady vlastnického práva.

Výklad institutu výhrady vlastnického práva k nemovité věci, které nemá být zřízeno jako právo věcné, **je poněkud problematický**. Znění § 2132 NOZ svádí k výkladu, že vlastnické právo k nemovité věci zapisované do katastru nemovitostí může přejít i bez vkladu vlastnického práva. Dle nás ale takový jednoduchý výklad tohoto ustanovení není možný a je třeba toto ustanovení vykládat právě v souladu s § 1105 NOZ, který obsahuje intabulační princip. Pokud si někdo sjedná výhradu vlastnického práva k nemovité věci, která nemá charakter věcného práva, pak k nabytí vlastnického práva **dojde až vkladem do katastru nemovitostí**, který může proběhnout až po doplacení kupní ceny nebo po splnění jiné „podmínky“ stanovené pro nabytí vlastnického práva. Na základě kupní smlouvy dochází totiž k převodu vlastnického práva, tudíž je vklad obligatorně vyžadován. V tomto případě tedy nebude na kupujícího převáděno právo předvlastnické, jako je tomu u výhrady vlastnického práva sjednaného jako právo věcné, nýbrž dojde k převodu přímo práva vlastnického.

Mohlo by se zdát, že výhrada vlastnického práva ve formě obligace se fakticky blíží kupní smlouvě s odkládací podmínkou. Tak tomu však zcela není. Jak jsme již uvedli výše, tak výhrada vlastnického práva v sobě **skrývá právo kupujícího předmět koupě užívat a požívat**. *„Kupující sice před zaplacením kupní ceny ještě není vlastníkem, ale již má právo věc běžným způsobem užívat a brát z ní plody a užitky, aniž by musel prodávajícímu poskytnout vedle kupní ceny jakékoliv další protiplnění.“* [\[xii\]](#) Na kupujícího také přechází převzetím věci nebezpečí škody na věci (in fine § 2132 NOZ). Tento princip bude samozřejmě platit i nadále a je již v samotné výhradě vlastnického práva zakódován. V případě, že je smlouva naopak sjednána s odkládací podmínkou úhrady kupní ceny, pak kupujícímu nevzniká ze zákona právo na užívání a požívání nemovitosti a ani na něj ze zákona nepřechází nebezpečí škody na věci.

Závěr

Pohled na problematiku výhrady vlastnického práva k nemovitým věcem je v současné chvíli poměrně neucelený a bude jistě předmětem mnoha vášnivých diskusí. Závěrem snad lze pouze poznamenat, že je škoda, že právní úprava v některých částech ne zcela respektovala charakter tohoto institutu, když jej poněkud zjednodušeně postavila na roveň ostatních vedlejších ujednání při kupní smlouvě.

Obě autorky jsou advokátkami v Praze

[i] Tichý, L., Pipková P. J., Balarin, J.: Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 280 s.

[ii] Lukáš Svoboda: Výhrada vlastnictví podle občanského zákoníku, [Právník 10/2001, s. 1015]

[iii] Jakub Dohnal, Miroslav Galvas: Výhrada vlastnického práva podle nového občanského zákoníku, [Právní rozhledy 15-16/2014, s. 543]

[iv] Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš, Výhrada vlastnického práva a § 601 ObčZ, časopis AD Notam, č. 6/2005; podobně též rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 1028/2007, ze dne 30. 7. 2009:

„Výhrada vlastnického práva (pactum reservati domini) je vedlejší smluvní ujednání při úplatných smlouvách, kterým se okamžik převodu vlastnického práva neváže na čas, s nímž ho právní předpisy obvykle spojují, ale na dobu pozdější, odloženou na úplné zaplacení ceny převáděného předmětu, resp. na poskytnutí ujednaného protiplnění. V důsledku toho nabyvatel nabývá předmět plnění jeho převzetím do pouhé detence a nabytí vlastnického práva je úmluvou stran suspendováno na dobu pozdější. Dokud tedy výhrada vlastnického práva ve prospěch zcizitele trvá, nemůže nabyvatel s věcí volně nakládat a na věc se ve vztahu k němu hledí jako na věc cizí, která je nabyvateli jen svěřena. Jde o ujednání o určení doby nabytí vlastnictví (úmluva o převodu certo tempore).“

[v] Lukáš Svoboda: Výhrada vlastnictví podle občanského zákoníku, [Právník 10/2001, s. 1015]

[\[vi\]](#) Tichý, L., Pipková P. J., Balarin, J.: Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 281 s.

[\[vii\]](#) § 13 KatZ

[\[viii\]](#) §1949 NOZ

[\[ix\]](#) § 13 KatZ

[\[x\]](#) Tichý, L., Pipková P. J., Balarin, J.: Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 280 s.

[\[xi\]](#) Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš, Výhrada vlastnického práva a § 601 ObčZ, časopis AD Notam, č. 6/2005

[\[xii\]](#) Tichý, L., Pipková P. J., Balarin, J.: Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 281 s.