

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 9. 2025, sp. zn. 24 Cdo 1520/2025, ECLI:CZ:NS:2025:24.CDO.1520.2025.1

Číslo: 47/2026

Právní věta:

Požadavek podpisů na téže listině ve smyslu § 561 odst. 2 o. z. se uplatní také ohledně nabídky na využití předkupního práva a její akceptace, pokud má být podle nich proveden vklad vlastnického práva k nemovité věci do katastru nemovitostí.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 23.09.2025

Spisová značka: 24 Cdo 1520/2025

Číslo rozhodnutí: 47

Číslo sešitu: 7

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Nabídka (návrh na uzavření smlouvy) (o. z.), Předkupní právo, Předkupník, koupěchtivý (o. z.), Převod nemovitostí

Předpisy: § 2147 odst. 1 o. z.

§ 241a odst. 4 o. s. ř.

§ 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř.

§ 560 o. z.

§ 561 odst. 2 o. z.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Nejvyšší soud zamítl dovolání žalobců proti rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 1. 2025, sp. zn. 5 Co 102/2024.

I.

Dosavadní průběh řízení

1. Městský soud v Praze (dále jen „soud prvního stupně“) svým rozsudkem ze dne 3. 10. 2024, č. j. 92 C 46/2024-27, ve znění opravného usnesení téhož soudu ze dne 18. 10. 2024, č. j. 92 C 46/2024-34, rozhodl o žalobě proti rozhodnutí katastrálního úřadu ve věci vkladu vlastnického práva k nemovité věci tak, že žalobu, dle níž měl soud povolit vklad vlastnického práva žalobce a) ke stavbě bez čísla popisného/čísla evidenčního, jiné stavbě, stojící na pozemku parcelního čísla 1 v obci P., v katastrálním území Š., do katastru nemovitostí podle návrhu žalobce a) ze dne 8. 4. 2024 a v tomto

rozsahu nahradit rozhodnutí Katastrálního úřadu P., katastrálního pracoviště P., ze dne 23. 5. 2024, č. j. V-20018/2024-101-9, zamítnul (výrok I). Také rozhodl o nákladech řízení (výrok II).

2. Vrchní soud v Praze (dále jen „odvolací soud“) v záhlaví označeným rozhodnutím (dále jen „napadené rozhodnutí“) rozsudek soudu prvního stupně potvrdil (výrok I rozsudku odvolacího soudu) a rozhodl o nákladech odvolacího řízení (výrok II rozsudku odvolacího soudu).

3. Takto soudy obou stupňů rozhodly o žalobě, kterou se žalobci domáhali povolení vkladu vlastnického práva žalobce a) ke stavbě bez čísla č.p./č.e., stojící na pozemku parc. č. 1 v obci P., v katastrálním území Š. (dále „nemovitá věc“ nebo „nemovitost“), do katastru nemovitostí podle návrhu žalobce a) ze dne 8. 4. 2024 a v tomto rozsahu nahradit rozhodnutí Katastrálního úřadu P., katastrální pracoviště P. (dále „katastrální úřad“), ze dne 23. 5. 2024, č. j. V-20018/2024-101-9 (dále též jen „zamítavé správní rozhodnutí“). Vkladovou listinou byla písemná nabídka ze dne 26. 2. 2024 žalobců b) a c) adresovaná žalobci a), kterou byl vyzván k tomu, aby sdělil, zda využije svého předkupního práva ke koupi předmětné nemovité věci, a to za stejných podmínek jako v kupní smlouvě, kterou žalobci b) a c) uzavřeli s třetí osobou – tzv. koupěchtivým (tj. za kupní cenu 300 000 Kč). V nabídce žalobci b) a c) uvedli, že bude-li mít žalobce a) zájem předkupní právo využít, „bude mezi nimi uzavřena kupní smlouva za stejných podmínek“. Přílohou nabídky byla kopie kupní smlouvy uzavřené s třetí osobou. Žalobce a) na nabídku reagoval písemně prostřednictvím listiny ze dne 8. 4. 2024 tak, že nabídku k využití předkupního práva přijímá.

4. Katastrální úřad správním rozhodnutím zamítl návrh na vklad do katastru nemovitostí s tvrzením, že se podle obsahu listiny nejedná o kupní smlouvu, jelikož na ní zcela chybí projevy vůle účastníků požadované § 2079 zákona č. 89/2012, občanský zákoník (dále „o. z.“), které by směřovaly k převodu vlastnického práva k nemovité věci. Jedná se pouze o nabídku žalobců b) a c) k odkupu nemovitosti, kde se předběžně stanoví jeho podmínky a o akceptaci nabídky žalobcem a). Projevy vůle stran podle katastrálního úřadu musí být na téže listině a tato jedna listina nevzniká pouhým spojením jednotlivých písemných výstupů.

5. Soud prvního stupně při svém rozhodování stanul před otázkou, zda oferta a akceptace, relativně samostatná právní jednání, nacházející se na dvou samostatných listinách, byť následně k sobě spojených, znamenaly uzavření platné kupní smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí. Podle soudu prvního stupně však ustanovení § 560 a 561 odst. 2 o. z. vyžadovala v dané věci obligatorně písemnou formu a také písemné projevy vůle zachycené na stejné listině. V posuzované věci tak oferta a akceptace mohly působit žalobci zamýšlené následky převodu vlastnického práva k nemovitosti jen v případě jejich zachycení na jedné jediné listině. Navíc pouhé mechanické spojení dvou původně samostatných listin k sobě navzájem z nich jedinou listinu vytvořit nemůže. Přísnějším formálním požadavkům na podobu smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovité věci tak žalobci nedostáli. Z tohoto důvodu soud prvního stupně žalobu zamítl.

6. Odvolací soud se k podanému odvolání žalobců se závěry soudu prvního stupně v napadeném rozsudku ztotožnil. Zdůraznil, že v kupní smlouvě musí být vymezen nejen předmět koupě a kupní cena, ale i závazek prodávajícího převést na kupujícího vlastnické právo k předmětu koupě. Protože v dané věci musí být zachována písemná forma kupní smlouvy, musí být vůle k převodu nemovité věci obsahem kupní smlouvy. V posuzované věci však žalobci b) a c) v nabídce projevíli vůli, že využije-li žalobce a) svého předkupního práva, teprve poté bude uzavřena kupní smlouva, na základě níž dojde k převodu vlastnického práva k nemovité věci. Přestože ustanovení § 2147 odst. 1 o. z. výslovně stanoví, že nabídka předkupníkovi ke koupi nemovité věci vyžaduje písemnou formu a odst. 2 téhož ustanovení formu přijetí nabídky neupravuje, dané nezakládá výjimku z pravidla, že smlouva o převodu nemovité věci musí mít podle § 560 a 2128 odst. 1 o. z. písemnou formu. Odvolací soud tak rozsudek soudu prvního stupně potvrdil.

II. Dovolání a vyjádření k němu

7. Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci [dále jen „dovatelé“, resp. „dovatel a), b) a c)“] dovolání v rozsahu jeho výroku I. Jeho přípustnost zakládají na tom, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného práva, která v rozhodovací praxi odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena. Konkrétně tak označují otázku, „zda za skutkových okolností, kdy předkupní nabídka je nadepsána Nabídka na využití předkupního práva, je v ní uvedeno, že prodávající předkupníkovi nabízí věc ke koupi, stejně jako kupní cena, a že prodávající žádá o sdělení, zda předkupník svého předkupního práva využije v zákonné lhůtě, případně o úhradu kupní ceny za podmínek uvedených v nabídce, a dále, že v případě zájmu předkupníka předkupní právo využít bude mezi prodávajícím a předkupníkem uzavřena kupní smlouva za uvedených podmínek, je takové právní jednání platnou předkupní nabídkou, jejíž jednostrannou akceptací předkupníkem dojde k uskutečnění koupě mezi prodávajícím a předkupníkem.“ V té souvislosti také upozorňují, že ustanovení § 2147 odst. 1 o. z. je nutné interpretovat jako ustanovení speciální vůči ustanovení § 561 o. z. Mají tak za to, že na posuzovaný případ se požadavek podpisů na téže listině neměl vztáhnout.

8. Dovatelé také uvádějí, že „projevy dovatelů na téže listině nepochybně jsou [a to i přestože k listině obsahující projev vůle dovatelů b) a c) byl teprve následně připojen další list papíru s předtištěným textem vyjadřujícím přijetí předkupní nabídky a takto doplněná listina následně byla podepsána dovatel a)]. K podrobnější argumentaci odkázali dovatelé v podaném mimořádném oprávněném prostředku rovněž na argumentaci obsaženou v odůvodnění jimi podaného odvolání proti rozsudku soudu prvního stupně ze dne 18. 10. 2024.

9. Nakonec dovatelé namítají, že soudy obou stupňů nezmínily ve skutkových zjištěních, že předkupní nabídka obsahuje text „v souladu s ustanovením § 3056 odst. 1 a násl. [o. z.] Vám tímto [...] nabízíme ke koupi Stavbu, a to za stejných podmínek jako v kupní smlouvě.“ Tuto námitku dovatelé vznášejí z opatrnosti, pokud by snad Nejvyšší soud shledal, že skutečnost, že nabídka obsahovala výše zmíněný text, ze skutkových závěrů nižších soudů nevyplývá. Závěrem se proto dožadovali toho, aby Nejvyšší soud svým rozsudkem změnil rozsudek odvolacího soudu tak, že změní rozsudek soudu prvního stupně a navržený vklad vlastnického práva do katastru nemovitosti povolí (čímž současně nahradí zamítavé rozhodnutí správního orgánu).

III. Přípustnost dovolání

10. Nejvyšší soud v dovolacím řízení postupoval a o dovolání rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném od 1. 1. 2022 (viz čl. II a XII zákona č. 286/2021 Sb.), (dále jen „o. s. ř.“).

11. Dovolání bylo podáno včas (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), osobami k tomu oprávněnými – účastníky řízení, za splnění podmínky § 241 o. s. ř.

12. Podle § 236 odst. 1 o. s. ř. lze dovoláním napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, jestliže to zákon připouští.

13. 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 odvolacího soudu nebo která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

14. K tvrzení dovolatelů, že v předmětné věci jejich podpisy na téže listině nepochybně byly, v kteréžto souvislosti odkazují na svou argumentaci uplatněnou v jejich odvolání ze dne 18. 10. 2024, Nejvyšší soud odkazuje na § 241a odst. 4 o. s. ř., podle kterého v dovolání nelze poukazovat na podání, která dovolatel učinil za řízení před soudem prvního stupně nebo v odvolacím řízení, tudíž k této námitce, jež nebyla obsažena ve vlastním dovolání, nemohl dovolací soud přihlídnout.

15. Navíc, pokud tato nepřipustně zprostředkovaná námitka obsažená nikoliv v dovolání směřuje ke zpochybnění závěrů soudů obou stupňů ohledně toho, že podpisy dovolatelů nebyly na jedné listině, jedná se o otázku kvalitativně odlišnou od té, která, jak bude rozebráno dále, založila přípustnost tohoto dovolání. Zatímco otázka vymezená v bodě 7 tohoto rozhodnutí přípustně směřuje k objasnění toho, zda v případě realizace předkupního práva vůbec musí být splněna podmínka založená ustanovením § 561 odst. 2 o. z., otázka téže listiny, skrze kterou dovolatelé odkazovali na podané odvolání, míří k tomu, zda v nynější věci byly podpisy účastníků na jedné listině, anebo nikoliv. K této otázce však dovolatelé neuvádějí, v čem spatřují přípustnost dovolání. Dovolání tak v této části trpí vadami, pro něž nelze v odvolacím řízení pokračovat, a dovolací soud k němu proto v uvedené části nemohl přihlížet.

16. Nejvyšší soud se také nezabýval námitkou neprovedení navrhovaných podstatných důkazů, skrze kterou se dovolatelé snažili dosáhnout zahrnutí konkrétního textu předkupní nabídky do skutkových zjištění, neboť tato námitka by se (z důvodů uvedených níže) nemohla do výsledku nynějšího řízení nikterak promítnout.

17. Napadené rozhodnutí nicméně závisí na vyřešení dovoláním formulované otázky týkající se vzájemného poměru ustanovení § 561 odst. 2 a § 2147 o. z. a povinnosti přítomnosti podpisů na téže listině ve smlouvě o převodu nemovitých věcí na základě přijetí návrhu na realizaci předkupního práva. Tato otázka nebyla v rozhodovací praxi dovolacího soudu vyřešena, dovolání tak Nejvyšší soud v tomto rozsahu shledal přípustným.

IV. Důvodnost dovolání

18. Po přezkoumání rozsudku odvolacího soudu ve smyslu ustanovení § 242 o. s. ř., které Nejvyšší soud, striktně vázán důvody přípustně v dovolání uvedenými (§ 242 odst. 3 o. s. ř.) provedl bez jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), dospěl k závěru, že dovolání není ve vztahu k jím předestřené otázce důvodné.

19. Předmětem nynějšího sporu je ve zkratce otázka, zda představuje ustanovení § 2147 odst. 1 o. z. *lex specialis* vůči ustanovení § 561 odst. 2 o. z., jak argumentují dovolatelé, nebo je tomu naopak (jak shodně dovodily soudy nižších stupňů).

20. Ačkoliv totiž dovolatelé první částí formulované otázky směřují k vyřešení toho, zda přijetím nabídky na využití předkupního práva je mezi prodávajícími a předkupníkem uzavřena kupní smlouva (tj. již samotným přijetím nabídky na využití předkupního práva), pomíjejí, že tato otázka středobodem posuzování soudů v nynější věci ve skutečnosti nebyla. Jak soud prvního stupně (srov. body 17-19 jeho rozsudku), tak odvolací soud (bod 13 napadeného rozsudku), jakož ostatně také katastrální úřad před nimi, založily svá zamítavá rozhodnutí primárně na závěru, že nabídka na využití předkupního práva a její přijetí byly provedeny na dvou různých listinách, které byly až následně mechanicky spojeny. Již tím tak nebyly podle jejich přesvědčení naplněny náležitosti právního jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci ve smyslu § 561 odst. 2 o. z. Nejvyšší soud se proto předně zaměřil na vyřešení otázky vzájemného vztahu obou výše uvedených ustanovení.

21. Podle § 560 o. z. písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.

22. Podle § 561 odst. 2 o. z. jedná-li více osob, vyžadují se jejich projevy na téže listině při právním jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, anebo kterým se takové právo mění nebo ruší.

23. Podle § 2147 odst. 1 o. z. nabídku učiní prodávající předkupníkovi ohlášením všech podmínek. Při nabídce se vyžaduje oznámení obsahu smlouvy uzavřené s koupěchtivým. Nabídka ke koupi nemovité věci vyžaduje písemnou formu.

24. Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 27. 5. 2022, sp. zn. [33 Cdo 72/2021](#), s odkazem na komentářovou literaturu (Lavický P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 1780-1789) uvedl, že: „je nezbytné si uvědomit, že zákonem stanovená forma [právního jednání] je výjimkou z obecného pravidla neformálnosti právních jednání. Pokud zákon takovou výjimku stanoví, je to odůvodněno povahou a významem konkrétního právního jednání. Důvod, pro který zákon předepisuje určitou (obvykle písemnou) formu, může spočívat zejména v tom, že s takovými jednáními jsou spojeny závažné právní následky (smlouvy o převodu nemovitostí), nebo v tom, že taková jednání podléhají veřejnoprávní evidenci, významná je zde také otázka ochrany práv třetích osob (smlouvy, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí, či smlouvy, které se zakládají do sbírky listin obchodního rejstříku), může se jednat o jednání, u kterých je zájem na ochraně slabší smluvní strany (například spotřebitelské smlouvy, smlouva o nájmu bytu)“. Současně lze připomenout, že podpisy na téže listině pravidelně plní s přihlédnutím k obsahu konkrétního právního jednání funkci důkazní, identifikační, legitimační, varující, kontrolní, případně též poradní nebo zajišťovací. Varující funkce klade na jednajícího požadavek, aby si rozmyslel své jednání a zvážil jeho právní následky, a varuje jednajícího před nepromyšleným či unáhleným jednáním. Zajišťující funkce proti tomu spočívá v ochraně třetích osob a najde své uplatnění v případech, kde je třeba zabezpečit právní jistotu třetích osob (srovnej MELZER, TÉGL a kol. Občanský zákoník. Velký komentář. Svazek III. §419-654. 1.st ed., vol. III. Leges, 2014. s. 647 a násl.).

25. Konkrétně ve vztahu ke smlouvám o převodu nemovitých věcí platí, že tyto smlouvy „jsou vzhledem k předmětu převodu typově důležité – jde zpravidla o věci s větší hodnotou, a právní důsledky (převod vlastnického práva) jsou závažné a zásadně dlouhodobé (srov. *mutatis mutandis* závěry rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 8. 11. 2017, sp. zn. [25 Cdo 3504/2017](#), k požadavkům na formu závěti). Z toho pak logicky pramení požadavek, aby projevy vůle účastníků byly zachyceny na jedné listině, který s sebou nese jistotu, že skutečně došlo ve všech otázkách ke konsensu (že akceptace návrhu na uzavření smlouvy byla úplná a bezpodmínečná, srovnej důvody rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 16. 1. 2013, sp. zn. [31 Cdo 1571/2010](#), publikovaného ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem R 39/2013), neboť jeden a týž text smlouvy byl všemi kontrahenty podepsán (podpis je náležitostí písemné formy, srovnej § 40 odst. 3 větu první obč. zák. č. 40/1964 Sb., který byl koncipován obdobně jako současná právní úprava, a k tomu rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2001, sp. zn. [25 Cdo 368/99](#)), a umožňuje, aby konsensus byl i třetím osobám jednoduše seznatelný z jediné listiny. V základu speciálních, přísnějších nároků na formu smluv o převodech nemovitostí, tak je zvýšený důraz na prosazení principu právní jistoty“ (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 11. 2022, sp. zn. [23 Cdo 652/2022](#)).

26. Pokud tak zákon nejenže podmiňuje bezvadnost právního jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, obligatorní písemnou formou (§ 560 o. z.) a klade další formální požadavky tím, že vyžaduje, aby podpisy všech jednajících osob byly zachyceny na jedné listině (§ 561 odst. 2 o. z.), je i tyto další požadavky nutné považovat za zvláštní ustanovení vzhledem k obecnému pravidlu bezformálnosti. Poměr speciality zde tak není vázán na konkrétní zasazení

právního jednání, ale na jeho předmět, tedy na dispozici s právem k nemovité věci (v podobě převodu či zřízení takového práva).

27. Pro dané řešení lze nepochybně argumentovat i prostřednictvím systematického výkladu [včetně argumentu *a rubrica*], kdy (obecný) požadavek na podpis osob na „téže listině“ při převodu či zřízení práva k nemovité věci plynoucí z § 561 odst. 2 o. z. je zařazen do hlavy V části první občanského zákona (nazvaného „obecná část“), kdežto úprava realizace předkupního práva je obsažena (až) v části čtvrté občanského zákoníku, a to nikoliv v jeho „obecné části“ hlavy I, nýbrž až v hlavě II, reglementující jednotlivé typy smluvních závazků, konkrétně v dílu 1, oddílu 2, upravujících kupní smlouvy. Nedávalo by ostatně dobrý smysl, aby pro kupní smlouvu o převodu nemovité věci platila výše zmíněná pravidla o jednání více osob, kdežto pro realizaci předkupního práva, které není ničím jiným, než vedlejším ujednáním při kupní smlouvě (srov. označení pododdílu 4 oddílu 2 hlavy II části čtvrté o. z.), byť v určitých případech vyplývajícím ze zákona, se měla prosadit pravidla mírnější, jež si ostatně ani smluvní strany platně sjednat nemohou (viz též § 564 část věty před středníkem o. z.).

28. Výše uvedené tak znamená, že požadavek podpisů na téže listině ve smyslu § 561 odst. 2 o. z. se uplatní také vzhledem k ofertě i akceptaci nabídky na využití předkupního práva, pokud má tato nabídka být sama způsobilá zřizovat nebo převádět věcné právo k nemovité věci.

29. K námitce, že pokud by ustanovení § 561 o. z. bylo ustanovením zvláštním vůči ustanovení § 2147 odst. 1 o. z. (jak výše Nejvyšší soud dovodil), bylo by posledně jmenované ustanovení nadbytečné, jelikož by potom pro nabídku na využití předkupního práva tato ustanovení zakládala požadavek písemné formy duplicitně, Nejvyšší soud uvádí, že dovolatelé zde pomíjejí, že obě uvedená ustanovení se co do rozsahu jejich použitelnosti liší. Zatímco ustanovení § 561 o. z. může mířit na širší okruh jednání, než jen (některé) nabídky na využití předkupního práva, nabídka na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 2147 odst. 1 o. z. naopak nemusí bez dalšího představovat jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci. Nepůjde-li o zřízení či převod nemovité věci, pak nestanoví-li zákon či smlouva účastníků nic jiného, budou – např. ve vztahu k movitým věcem – v zásadě platit závěry dovolatelů o neformálnosti přijetí nabídky. Tedy ani argumentu o duplicitě tak nelze rozumně přisvědčit.

30. Nejvyšší soud z výše uvedených důvodů dovolání podle ustanovení § 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř. zamítl, jelikož právní posouzení dovoláním přípustně otevřené otázky učiněné odvolacím soudem (a spolu s ním i soudem prvního stupně) je správné.