

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ
ODBOR ŘÍZENÍ ÚZEMNÍCH ORGÁNŮ

Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 182 11 Praha 8
IČ: 00025712, tel: 284 041 111, fax: 284 041 201, Mail: cuzk@cuzk.gov.cz, ID DS: uuaaatg

VAŠE ZNAČKA: 24 Cdo 81/2026
ZE DNE: 27. ledna 2026
NAŠE SP. ZN.: ČÚZK-010856/2026-22
NAŠE Č. J.: ČÚZK-013417/2026
VYŘIZUJE: Mgr. Martina Hercegová
TELEFON: 284 041 232
EMAIL: cuzk@cuzk.gov.cz
MÍSTO A DATUM: PRAHA, 5. února 2026
POČET LISTŮ/PŘÍLOH:

Nejvyšší soud
Občanskoprávní a obchodní kolegium
Sp.zn. 24 Cdo 81/2026
IDDS: kccaat9t

Stanovisko Českého úřadu zeměměřického a katastrálního k problematice stanovení kupní ceny v kupní smlouvě

Na Český úřad zeměměřický a katastrální (ČÚZK) se Nejvyšší soud obrátil ve věci otázky vzájemného vztahu § 2085 a § 2131 občanského zákoníku (ObčZ) a s tím související problematiky možnosti vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o koupi nemovité věci, v níž se účastníci dohodli, že ji úmyslně uzavírají bez určení kupní ceny. Nejvyšší soud uvádí, že podle obsahu spisu i podle veřejně dostupných údajů je rozhodovací činnost jednotlivých katastrálních úřadů nejednotná a jde přitom o řešení otázky, jež může mít vliv na každodenní praxi. Z tohoto důvodu dal Nejvyšší soud ČÚZK možnost zaslat ke shora uvedené problematice své stanovisko.

S ohledem na výše uvedené předkládá ČÚZK k otázce vzájemného vztahu § 2085 a § 2131 ObčZ toto své stanovisko:

ČÚZK po účinnosti nového občanského zákoníku na základě dotazů od odborné veřejnosti i od některých katastrálních úřadů k problematice stanovení kupní ceny v kupní smlouvě na nemovité věci opakovaně vyjádřil názor, že jednou z podstatných náležitostí kupní smlouvy je určení kupní ceny, a to buďto v podobě konkrétní výše kupní ceny nebo v podobě způsobu jejího určení (§ 2080 ObčZ) nebo v podobě ujednání, kterým je výslovně vyjádřena vůle stran uzavřít ji bez určení kupní ceny s tím, že v takovém případě platí za ujednanou kupní cena, za níž se týž nebo srovnatelný předmět v době uzavření smlouvy a za obdobných smluvních podmínek obvykle prodává (§ 2085 odst. 2 ObčZ). ČÚZK tímto stanoviskem vlastně vyjádřil i svůj názor na vztah § 2085 a § 2131 ObčZ, neboť na koupi nemovité věci připustil aplikaci ustanovení § 2085 odst. 2 ObčZ, které je zařazeno do části občanského zákoníku, která upravuje koupi movité věci. Vycházel při tom z dikce § 2131 ObčZ, podle kterého se v ostatním na smlouvu o koupi nemovité věci použijí přiměřeně ustanovení o koupi movitých věcí. Jelikož pro koupi nemovité věci není ohledně stanovení kupní ceny v občanském zákoníku obsažena speciální právní úprava, dospěl ČÚZK k závěru, že právní úprava obsažená v § 2085 odst. 2 ObčZ je aplikovatelná i na koupi nemovité věci.

Podle názoru ČÚZK mají katastrální úřady s ohledem na právní úpravu, podle které je kupní cena podstatnou náležitostí kupní smlouvy (§ 2079 ObčZ), přičemž tato podstatná náležitost musí být vyjádřena v písemné formě (§ 560 ObčZ), v souladu s § 17 katastrálního zákona ve vkladovém řízení přezkoumávat ujednání o kupní ceně. Jinými slovy mají přezkoumávat, zda je v kupní smlouvě obsaženo ujednání buďto přímo o výši kupní ceny nebo určité ujednání o

způsobu jejího určení nebo, zda je v ní alespoň obsažena vůle stran uzavřít kupní smlouvu bez určení kupní ceny, jak předpokládá § 2085 odst. 2 ObčZ.

Otázkou je, jaký by měl být postup katastrálních úřadů, kdyby v kupní smlouvě sice bylo uvedeno, že se kupující zavazuje uhradit kupní cenu, ale smlouva by se dále otázkou stanovení kupní ceny nijak nezabývala, tzn. nebylo by v ní ani ujednání o výši kupní ceny ani o způsobu jejího určení a smlouva by ani neobsahovala výslovný projev vůle stran uzavřít kupní smlouvu bez určení kupní ceny. ČÚZK se domnívá, že pokud by taková situace nastala, katastrální úřad by musel vklad do katastru nemovitostí zamítnout, neboť by v kupní smlouvě absentovala podstatná náležitost kupní smlouvy, kterou je ujednání o kupní ceně, aniž by byla vyjádřena vůle stran uzavřít smlouvu bez určení kupní ceny podle § 2085 odst. 2 ObčZ. ČÚZK je toho názoru, že katastrální úřad jako orgán evidenční nemůže dovozovat vůli stran, které ze znění smlouvy, pro kterou je zákonem předepsána písemná forma, nevyplývá.

Mgr. Martina Hercegová
ředitelka odboru řízení územních orgánů
(podepsáno elektronicky)

Mgr. Martina
Hercegová

Podepsal Mgr. Martina Hercegová
DN: cn=Mgr. Martina Hercegová, o=ČR -
Český úřad zeměměřický a katastrální,
ou=100516,
email=martina.hercegov@cuuzk.gov.cz
Důvod: Schvaluji tento dokument
Datum: 2026.02.05 14:51:32 +01'00'