

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra práva**



**Teze bakalářské práce**

**Kupní smlouva na nemovitost v novém  
občanském zákoníku**

**Kateřina Ježková**

**© 2015 ČZU v Praze**

## Souhrn

Bakalářská práce se zabývá právní úpravou kupní smlouvy na nemovitost a řízením o vkladu vlastnických práv k nemovitostem do katastru nemovitostí (tzv. veřejného seznamu) na základě kupní smlouvy. V teoretické části práce je nastíněna současná právní úprava po rekodifikaci obsažená především v novém občanském zákoníku a novém katastrálním zákoně. Praktická část práce je zaměřena na analýzu zkoumané problematiky. Předmětem zkoumání bylo především zjištění nejčastějších chyb a nedostatků v kupních smlouvách, které vedou k přerušení až zastavení vkladového řízení. Podklady pro zpracování praktické části a následných statistik byly získány za období 2013 a 2014. V závěru práce je provedeno vzájemné porovnání sledovaných období, díky kterému bylo možné zjistit, zda rekodifikace přinesla či nepřinesla užitek v oblasti kupních smluv a vkladového řízení.

**Klíčová slova:** kupní smlouva, nedostatky, chyby, kupující, prodávající, nemovitost, katastr nemovitostí.

## Cíl práce a metodika

Cílem bakalářské práce bylo zjištění okolností ztěžujících výkon vlastnického práva k nemovitostem; chyby a nedostatky v kupních smlouvách, které jsou příčinnou přerušení případně zastavení návrhu na vklad vlastnického práva do veřejného seznamu ze strany katastrálního úřadu. Tato práce by měla seznámit s výsledky provedeného zkoumání na vybraném katastrálním pracovišti a na výběrovém souboru, ve kterém bylo zjišťováno, zda měla rekodifikace vliv na chybovost v oblasti kupních smluv a vkladových řízení.

Literární rešerše bakalářské práce byla zpracována na základě právních předpisů a další odborné literatury s přispěním internetových zdrojů. K analýze chyb a nedostatků v kupních smlouvách byla použita data získaná při odborné praxi na katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu. V rámci vlastního zkoumání byly sledovány nejčastější chyby účastníků při uzavírání kupních smluv na nemovitost; kdo se těchto chyb dopouští a jaké to má následky na podání návrhu na vklad a následné řízení. Následně došlo k sumarizaci výsledků získaných analýzou dat metodou syntézy. V závěru práce bylo odpovězeno na cíl bakalářské práce.

## Úvod

Kupní smlouva patří v dnešní době ke klíčovým dokumentům na trhu s nemovitostmi a je významnou listinou zakládající převod vlastnických práv. Problematika kupních smluv je v právní úpravě České republiky velmi rozsáhlá. V roce 2014 došlo k tzv. rekodifikaci soukromého práva, při níž vešel v účinnost zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník a zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon. Kupní smlouva na nemovitost jako taková, se od roku 2014 řídí všemi obecnými ustanoveními o kupní smlouvě uvedenými v občanském zákoníku, ze kterých vyplývá povinnost prodávajícího předmět koupě odevzdat kupujícímu a povinnost kupujícího předmět koupě převzít a zaplatit prodávajícímu smlouvenou cenu. Na základě kupní smlouvy na nemovitost se podává návrh na vklad do veřejného seznamu; následně dochází ke vkladovému řízení, převodu nemovitosti a nabytí vlastnictví. Pro kupní smlouvu na nemovitost se obligatorně ze zákona vyžaduje písemné provedení a úplnost veškerých předepsaných náležitostí. Pokud smlouva obsahuje chyby, dochází k zastavení vkladového řízení a jeho obnova nastává až v okamžiku odstranění všech chyb či podáním nového návrhu na vklad. V praxi se nejedná o neobvyklou situaci. Při změnách vlastnictví k nemovitostem dochází velmi často k nemožnosti vkladu do veřejného seznamu z důvodu nesplnění průkaznosti nabývacích titulů a v důsledku chyb obsažených v kupních smlouvách.

## Shrnutí výsledků zkoumání

V rámci bakalářské práce byl zmapován rok 2013 (před rekodifikací) a rok 2014 (po rekodifikaci). Za období od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2014 bylo podáno na vybraném katastrálním pracovišti celkem 155 828 návrhů na vklad práv zapisovaných do veřejného seznamu. Z tohoto počtu bylo pouze 142 317 návrhů zavkládováno. Z provedeného šetření na katastrálním úřadě pro Prahu vyplynulo, že za výše uvedené období bylo více než 91% všech podaných návrhů na vklad přijato, v rámci přezkumné činnosti katastrálního úřadu schváleno a následně zdárně ukončeno zavkládováním, tzn. ukončeno zapsáním práva do veřejného seznamu. I přes změny právní úpravy v oblasti katastru nemovitostí a kupních smluv, které měly přinést snížení chybovosti ve vkladovém řízení, existuje stále vysoké procento chybně podaných návrhů na vklad, které vedou k přerušení, zastavení až zamítnutí vkladového řízení. Více než 8% z celkového počtu 155 828 návrhů na vklad práv zapisovaných do veřejného seznamu bylo podaných s odstranitelnou chybou v samotném návrhu na vklad nebo s tzv. neodstranitelnou chybou v kupní smlouvě.

Analýzou zkoumaných výběrového souboru o četnosti 1 124 kupních smluv vyšlo najevo, že v roce 2013 mezi sebou nejčastěji uzavírala kupní smlouvu na nemovitost právnická osoba jako převodce a fyzická osoba jako nabyvatel. V roce 2014 se kupní smlouvy na nemovitost uzavíraly nejčastěji mezi fyzickými osobami. Nelze říci, zda měla nová právní úprava vliv na to, jaké osoby mezi sebou častěji uzavíraly kupní smlouvu na nemovitost. Z provedeného šetření vyplynulo, že kupní smlouvy, které byly uzavřeny mezi právnickou a fyzickou osobou byly téměř bezchybné. Smlouvy byly totiž ve většině případů vypracovány advokátem či jiným subjektem s právním zázemím jako jsou např. realitní kanceláře, a tak nedocházelo k chybám z neznalosti. Naopak ve smlouvách, které byly uzavřeny laicky mezi fyzickými osobami bez pomoci právního zástupce, se vyskytovalo nejvíce nedostatků.

Porovnáním všech chyb a nedostatků vyskytujících se u kupních smluv na nemovitost bylo zjištěno, že účastníci nejčastěji chybovali v rámci spoluvlastnického podílu a geometrického plánu. V obou případech se tyto chyby podílely z 50% na celkové chybovosti. Účastníci dále chybovali tím, že nepodepsali kupní smlouvy, nepřiložili vyhotovení kupních smluv ve správném počtu a dostatečně se ve smlouvě neidentifikovali. Podané návrhy na vklad nemohly být provedeny, protože v některých případech byla předmětem návrhu neevidovaná nemovitost; nastal nesoulad mezi návrhem, kupní smlouvou a zápisem; anebo nebyla nemovitost ve vlastnictví prodávajícího. Smluvní strany chybovaly i v rámci kupní ceny a v rámci označení pozemku a stavby.

Kupní cena je klíčovou náležitostí při tvorbě kupní smlouvy na nemovitost. NOZ přinesl změnu při stanovení této ceny. Od roku 2014 nemusí být stanovena přesnou částkou. Vyžaduje se pro ni určitost ceny, kterou je možné stanovit odkazem na způsob určení. Ve výběrovém souboru smluv byly v roce 2013 evidovány chyby týkající se kupní ceny. V roce 2014 se tyto případy již neobjevily. Lze říci, že změnou ve stanovení ceny ve smlouvě došlo ke snížení chybovosti. Asi nejdůležitější změnou NOZ v oblasti nemovitostí je zásada, kdy se stavba stává součástí pozemku. Tato změna přinesla v podávání návrhů na vklad zápisů práv do veřejného seznamu pozitivní efekt. Oproti roku 2013 došlo v roce 2014 k výraznému snížení počtu chybně označených pozemků a staveb. Nedošlo sice k úplnému odstranění těchto chyb, ale za pouhý rok účinnosti nového občanského zákona bylo docíleno alespoň částečného snížení.

## Závěr

„Měla rekodifikace soukromého práva vliv na chybovost v oblasti kupních smluv a vkladových řízení?“ ANO. Rekodifikace měla podle výsledků šetření pozitivní i negativní dopady v této oblasti. Za pozitivní lze považovat:

- ❖ navýšení celkového počtu podaných návrhů na vklad do veřejného seznamu,
- ❖ částečné snížení počtu chybně označených pozemků a staveb,
- ❖ odstranění chyb v určování kupní ceny.

Za negativní efekt lze považovat zvýšený počet chybně podaných návrhů na vklad a tím i nárůst chybovosti ve vkladovém řízení. Změny v právní úpravě měly především tuto chybovost snížit, což se podle provedeného šetření nepodařilo.

V rámci šetření bylo zjištěno, že nejčastějších chyb se při uzavírání kupních smluv na nemovitost dopouštějí fyzické osoby (90% případů). Důvodem pro tak vysoké procento je nejen neznalost zákonů a právních předpisů, ale i nedostatek finančních prostředků pro zajištění odborné právní pomoci.

Pro přesnější zhodnocení důsledků změn v právní úpravě je nutné, aby uplynulo delší časové období od rekodifikace než je jeden rok. Podle mého názoru, přinesou v budoucnu rekodifikační změny očekávané pozitivní výsledky v podobě snížení celkové chybovosti v kupních smlouvách i v samotném vkladovém řízení. Chce to ale čas.

## Seznam použitých zdrojů

BAUDYŠ, Petr. *Beckovy příručky pro právní praxi. Katastr a nemovitosti*. Praha: C. H. Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-304-2.

ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012, občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 33. ISSN 1802-8012. Dostupný také z: <http://ftp.aspi.cz/opispdf/2012/033-2012.pdf>

ČESKO. Zákon č. 256/2013 Sb., ze dne 8. srpna 2013, o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 99. ISSN 1211-1244. Dostupný také z: <http://ftp.aspi.cz/opispdf/2013/099-2013.pdf>

NOVOTNÝ, Petr, KEDROŇOVÁ, Kristina, ŠTROSOVÁ, Ilona, ŠTÝSOVÁ, Monika. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2014. ISBN 978-80-247-5166-5.

ŠEVČÍK, Ludvík, KINCL, Michal, PŠENKO, Robert a WELLECH, Eliška. *Vyznejte se v novém občanském zákoníku: Nejběžnější životní situace z pohledu občanského práva*. Brno: BizBooks, 2013. ISBN 978-80-265-0071-1.