

**Univerzita Palackého v Olomouci  
Právnická fakulta**

**Pavel Kotrady**

**Aplikace občanského zákoníku při přezkumné činnosti  
katastrálního úřadu v řízení o povolení vkladu**

**Rigorózní práce**

**Olomouc 2013**

**Prohlašuji, že jsem rigorózní práci na téma Aplikace občanského zákoníku při přezkumné činnosti katastrálního úřadu v řízení o povolení vkladu vypracoval samostatně a citoval jsem všechny použité zdroje.**

**Ve Valašském Meziříčí dne 28. dubna 2013**

## Obsah

<b>1. Úvod</b> .....	str. 6
<b>2. Historický vývoj systému zápisu práv k nemovitostem</b> .....	str. 8
<b>3. Přezkumná hlediska podle nového katastrálního zákona a podle všeobecného zákona knihovního</b> .....	str. 11
<b>4. Platný a neplatný právní úkon a vklad do katastru</b> .....	str. 14
4.1. Zkoumání absolutní a relativní neplatnosti v řízení o povolení vkladu ...	str. 14
4.2. Zkoumání neplatnosti podle nového katastrálního zákona a podle všeobecného zákona knihovního .....	str. 16
4.3. Částečný vklad do katastru .....	str. 16
<b>5. Soulad se stavem zápisu - § 5 odst. 1 písm. a) zákona o zápisech</b> .....	str. 21
5.1. Subjekt a předmět právního úkonu a stav zápisu v katastru .....	str. 21
5.2. Nakládání nemovitostmi dědici .....	str. 22
5.3. Evidence příslušenství budov .....	str. 24
5.4. Duplicitní a vícečetný zápis vlastnického práva .....	str. 25
<b>6. Obsah listiny a vklad do katastru - § 5 odst. 1 písm. b) zákona o zápisech</b> .....	str. 26
6.1. Podstatné náležitosti smlouvy a odkaz na jinou listinu .....	str. 26
6.2. Účinnost smlouvy, podmínky a vklad do katastru .....	str. 26
6.2.1. Rozvazovací podmínka .....	str. 27
6.2.2. Vázání účinnosti smlouvy na okamžik vkladu do katastru .....	str. 27
6.2.3. Názor autora na ujednání o podání návrhu na vklad až po zaplacení kupní ceny .....	str. 29
6.3. Odstoupení od smlouvy a vklad do katastru .....	str. 31
<b>7. Určitost a srozumitelnost právního úkonu - § 5 odst. 1 písm. c) zákona o zápisech</b> .....	str. 33
7.1. Určitost a srozumitelnost .....	str. 33
7.2. Označení nemovitostí a otázka určitosti .....	str. 35
7.2.1. Judikatura Nejvyššího a Ústavního soudu v otázce určitosti vymezení předmětu právního úkonu .....	str. 36
7.2.1.1. Názor popírající dominanci a výlučnost ustanovení § 5 odst. 1 katastrálního zákona .....	str. 36

7.2.1.2. Názor podporující dominanci a výlučnost ustanovení § 5 odst. 1 katastrálního zákona .....	str. 37
7.2.1.3. Stanovisko autora .....	str. 38
7.2.2. Judikatura dalších soudů v otázce určitosti vymezení předmětu právního úkonu .....	str. 40
7.2.2.1. Odkaz na list vlastnictví .....	str. 41
7.2.2.2. Chybné uvedení katastrálního území .....	str. 41
7.2.2.3. Neuvedení části obce u budov .....	str. 42
7.2.2.4. Označení pozemků vedených ve zjednodušené evidenci ..	str. 43
7.2.2.5. Rozlišení stavebních a pozemkových parcel .....	str. 44
7.2.2.6. Přechíslování parcel na základě geometrického plánu .....	str. 44
7.2.2.7. Chybné uvedení výměry parcely .....	str. 45
7.3. Geometrický plán a vymezení části pozemku .....	str. 47
7.4. Neurčitost jiných podstatných částí právního úkonu .....	str. 47
7.5. Oprava chyb ve smlouvě .....	str. 48
7.5.1. Restriktivní přístup k možnosti opravy chyb ve smlouvě .....	str. 49
7.5.2. Názor připouštějící možnost opravy chyb ve smlouvě .....	str. 49
7.5.3. Stanovisko autora .....	str. 50
<b>8. Předepsaná forma právního úkonu - § 5 odst. 1 písm. d) zákona o zápisech</b> .....	str. 52
8.1. Písemnost právního úkonu .....	str. 52
8.2. Geometrický plán a forma právního úkonu .....	str. 54
<b>9. Oprávnění nakládat s předmětem právního úkonu - § 5 odst. 1 písm. e) zákona o zápisech</b> .....	str. 56
9.1. Zastoupení .....	str. 56
9.2. Jednání za právnickou osobu .....	str. 58
9.3. Jednání za obce a kraje .....	str. 60
9.4. Podílové spoluvlastnictví a nakládání s nemovitostí .....	str. 62
<b>10. Omezení účastníka ve smluvní volnosti vyplývající z právních předpisů, rozhodnutí soudu nebo rozhodnutí státního orgánu - § 5 odst. 1 písm. f) zákona o zápisech</b> .....	str. 63
10.1. Omezení ze zákona .....	str. 63
10.2. Institut omezení převodu nemovitosti .....	str. 65
10.3. Omezení na základě rozhodnutí soudu .....	str. 65

<b>11. Udělení souhlasu k právnímu úkonu - § 5 odst. 1 písm. g) zákona o zápisech</b>	str. 69
11.1. Nakládání nemovitostmi zákonnými zástupci	str. 69
11.2. Nakládání nemovitostmi dědici během dědického řízení	str. 72
11.3. Majetek státu	str. 72
<b>12. Zásada materiální publicity a řízení o povolení vkladu</b>	str. 74
12.1. Stávající ochrana dobré víry v zápisy v katastru	str. 74
12.2. Nové pojetí ochrany dobré víry v zápisy v katastru	str. 75
12.3. Promítnutí zásady materiální publicity v novém občanském zákoníku	str. 76
12.4. Ochrana vlastníků v novém katastrálním zákoně	str. 78
12.5. Názor autora na promítnutí zásady materiální publicity v novém občanském zákoníku	str. 81
<b>13. Québecký občanský zákoník a přezkoumávání právních titulů při registraci smluv</b>	str. 83
<b>14. Závěr</b>	str. 88
<b>15. Použité prameny</b>	str. 90
15.1. Právní předpisy	str. 90
15.2. Monografie, učebnice, komentáře	str. 91
15.3. Rozhodnutí a stanoviska soudů	str. 92
15.4. Odborné časopisy	str. 98
15.5. Ostatní prameny	str. 100
15.6. Elektronické prameny	str. 101
<b>16. Shrnutí práce</b>	str. 103
16.1. Shrnutí práce v anglickém jazyce	str. 103
16.2. Shrnutí práce v českém jazyce	str. 104
<b>17. Seznam klíčových slov</b>	str. 106
17.1. Seznam klíčových slov v anglickém jazyce	str. 106
17.2. Seznam klíčových slov v českém jazyce	str. 106

# 1. Úvod

Katastrální úřad je jako jediný oprávněn rozhodovat o povolení vkladu do katastru<sup>1</sup> (pomineme-li krajské, popř. vrchní soudy, které jsou podle části páté o.s.ř. povolány k rozhodování o žalobě proti rozhodnutí katastrálních úřadů o zamítnutí návrhu na vklad).<sup>2</sup> Při této rozhodovací činnosti je katastrální úřad ze zákona povinen přezkoumávat, zda jsou pro vklad splněny podmínky dané § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „zákon o zápisech“.

Často se přezkoumávané skutečnosti vztahují k právní úpravě dané zákonem č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „občanský zákoník“. Zvolené téma rigorózní práce má za cíl přiblížit v širších souvislostech právě aplikaci občanského zákoníku v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí, dále jen „řízení o povolení vkladu“. Práce také srovnává aplikaci občanského zákoníku a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „nový občanský zákoník“, v řízení o povolení vkladu, neboť od okamžiku jeho účinnosti jej budou katastrální úřady v řízení o povolení vkladu aplikovat. S účinností nového občanského zákoníku dojde od 1.1.2014 také k zásadní změně v právních předpisech na úseku katastru nemovitostí.<sup>3</sup> Zejména k novému vymezení skutečností, které budou katastrální úřady přezkoumávat v řízení o povolení vkladu. V tomto směru se do nové právní úpravy správy katastru promítá zejména plně provedená zásada materiální publicity, jejímuž uplatnění v řízení o povolení vkladu je v práci taktéž věnován prostor, včetně stručného historického vývoje, který je nikoliv nevýznamný při výkladu nové právní úpravy. Práce jen stručně zmiňuje přezkoumávané skutečnosti, u nichž je právní teorie i praxe sjednocena na jejich výkladu. Blíže se pak zaměřuje na přezkoumávané skutečnosti, u nichž dosud nedošlo k jednoznačnému výkladu, což se týká zejména přezkumného hlediska spočívajícího v určitosti a srozumitelnosti právního úkonu týkajícího se převodu

---

<sup>1</sup> U soudu se nelze úspěšně domáhat, aby katastrálnímu úřadu bylo uloženo provedení zápisu do katastru, neboť soudy nemohou s ohledem na § 132 a násl. občanského zákoníku, § 7 odst. 1 o.s.ř. a § 5 písm. a) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, uložit katastrálnímu úřadu provést zápis do katastru. Tyto závěry jsou obsaženy např. v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26. března 2001, sp. zn. 22 Cdo 2688/99.

<sup>2</sup> Podat žalobu proti rozhodnutí o povolení vkladu práva do katastru není v souladu s ustálenou judikaturou možné.

<sup>3</sup> Nově již vedle sebe nebudou platit katastrální zákon a zákon o zápisech, ale právní úprava bude sjednocena v novém katastrálním zákoně, který je dosud v legislativním procesu. Je projednáván v Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky jako sněmovní tisk č. 778. Po tzv. 1. čtení, které proběhlo 15. února 2013, byl přikázán k projednání výborům.

vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva. V této části práce předkládá srovnání dvou základních názorových proudů, s vlastním názorem autora a zároveň uvádí souvislosti explicitního nezakotvení tohoto přezkumného hlediska v novém katastrálním zákoně.

Práce vychází z právního stavu platného k 1. lednu 2013. Po úvodním přiblížení podstaty a historického vývoje evidence nemovitostí na území České republiky je členěna podle přezkumných hledisek, jak jsou tyto upraveny v § 5 odst. 1 zákona o zápisech. U některých z přezkumných hledisek práce obsahuje nezbytný exkurz i do předpisů veřejného práva, ovšem vždy ve vztahu k danému tématu (např. jednání za veřejnoprávní korporace). V samostatné kapitole se práce věnuje nově plně provedené zásadě materiální publicity, jejíž zakotvení v novém občanském zákoníku je zcela zásadní změnou v oblasti evidence nemovitostí, která se také dotkne řízení o povolení vkladu. Zmíněn je také Québecký občanský zákoník, a to ve vztahu k přezkoumávání právních titulů při registraci smluv v této kanadské frankofonní provincii, jejíž právní základy vycházejí z kontinentálního práva.

## 2. Historický vývoj systému zápisu práv k nemovitostem

Systém zápisu práv k nemovitostem do veřejných knih se na našem území vyvíjel již od středověku.<sup>4</sup> Některé historické prameny hovoří o existenci desk zemských, předchůdcích dnešní evidence nemovitostí, již ve 13. století, byť převážně se jejich vznik datuje do počátku druhého desetiletí vlády Jana Lucemburského.<sup>5</sup> Význam desk zemských zhodnotil otec národa František Palacký tak, že český národ sobě nemohl v dějinách světa sjednat čestnější památku, než toto zrcadlo starého života státního a společenského.<sup>6</sup> Desky zemské přitom zřejmě byly základní inspirací i pro převážnou část veřejných knih v rakouských zemích.<sup>7</sup> Tzv. intabulační princip (tj. odvozené nabývání věcných práv k nemovitostem) byl na našem území zaveden obecným zákoníkem občanským z roku 1811.<sup>8</sup> S účinností tzv. středního občanského zákoníku (od 1. ledna 1951) však u nás systém zápisu do veřejných knih pozbyl na významu, neboť vlastnické právo vznikalo bez ohledu na zápis do veřejné knihy. Touto právní úpravou došlo na našem území k přetržení staleté tradice evidence nemovitostí, přičemž s neblahými důsledky této úpravy se potýkáme dodnes. V padesátých letech 20. století státu tento stav vyhovoval. Podle tehdejší ideologie byly totiž za nejdůležitější považovány užívací vztahy k nemovitostem. Aby stát mohl plánovat výrobu, nebylo pro něj rozhodující, kdo půdu vlastní, ale kdo ji užívá.<sup>9</sup> Další zápisy do veřejných knih, kterými byly zemské desky, pozemkové a železniční knihy, měly pouze deklaratorní charakter a byly prováděny až do 31. března 1964.<sup>10</sup> Následujícího dne nabyl účinnosti občanský zákoník, který obsahoval novou úpravu nabývání práv k nemovitostem. Šlo o registraci smlouvy státním notářstvím. Do 31. března 1983 bylo nutné k samotnému vzniku smlouvy o převodu nemovitosti tuto registrovat státním notářstvím. K převodu vlastnictví tak docházelo až registrací smlouvy. V období od 1. dubna 1983 do 31. prosince 1991 platilo, že

---

<sup>4</sup> BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2007, s. X, předmluva.

<sup>5</sup> Vládl v letech 1310 až 1346.

<sup>6</sup> RANDA, Antonín. *Přehled vzniku a vývinu desk čili knih veřejných, hlavně v Čechách a na Moravě*. 1. vydání. Praha: Knihtiskárna dra. Edv. Grégra, 1870, s. 5.

<sup>7</sup> SVOBODA, Emil. *Právo občanské. Část zvláštní - právo knihovní*. 2. vydání. Praha: Československý Kompas, 1947, s. 8.

<sup>8</sup> Podle § 431 obecného zákoníku občanského platilo, že *ku převodu vlastnictví nemovitých věcí musí být nabývací jednání zapsáno do veřejných knih k tomu určených. Tento zápis nazývá se vklad (intabulace)*. Bez právního titulu a intabulace nemohlo dojít k nabytí knihovní nemovitosti.

<sup>9</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2010, s. 17.

<sup>10</sup> S účinností zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, tj. ode dne 1.4.1964, byly zápisy do veřejných knih zcela zastaveny.



převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, dochází k nabytí vlastnictví účinností smlouvy. K její účinnosti bylo třeba registrace státním notářstvím, nešlo-li o převod do socialistického vlastnictví. Na registraci již tedy nebyl závislý samotný vznik smlouvy.<sup>11</sup> V roce 1992 byl ze zákona vypuštěn dovětek týkající se převodu nemovité věci do socialistického vlastnictví. Současná právní úprava týkající se nabývání věcných práv k nemovitostem platí od 1. ledna 1993.

§ 133 odst. 2 občanského zákoníku stanoví, že převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Podle § 151o odst. 1 věty třetí občanského zákoníku k nabytí práv odpovídajících věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí. Podle § 157 odst. 1 občanského zákoníku zástavní právo k nemovitým věcem a k bytům nebo nebytovým prostorům ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu vzniká vkladem do katastru nemovitostí, nestanoví-li zákon jinak. Předkupní právo lze podle § 603 odst. 2 občanského zákoníku dohodnout i jako právo věcné, které působí také vůči nástupcům kupujícího. Smlouva se musí uzavřít písemně a předkupní právo se nabývá vkladem do katastru nemovitostí. V souladu s § 1 odst. 1 zákona o zápisech se k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí České republiky zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva.

Zápisem se rozumí podle § 1 odst. 3 zákona o zápisech vklad, záznam, poznámka nebo jejich výmaz. V souladu s § 2 odst. 1 zákona o zápisech práva uvedená v § 1 odst. 1 se zapisují do katastru nemovitostí zápisem vkladu práva nebo výmazu vkladu práva, pokud tento zákon nestanoví jinak. Podle § 2 odst. 2 zákona o zápisech práva uvedená v § 1 odst. 1 vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak. Právní účinky vkladu pak podle § 2 odst. 3 zákona o zápisech vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu. Ustanovení § 3 odst. 1 zákona o zápisech stanoví, že vklad podle § 2 lze provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> VRCHA, Pavel. *Katastrální (a související) judikatura*. 1. vydání. Praha: Linde, 2001, s. 33.

<sup>12</sup> I podle nového katastrálního zákona má platit, že právní účinky vkladu vznikají zpětně ke dni, kdy návrh došel příslušnému katastrálnímu úřadu (§ 10 nového katastrálního zákona), přičemž vklad bude možné provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení (§ 12 nového katastrálního zákona).

Právní úpravě platné před 1.1.1951 se věnují i další části práce, zejména kapitola v níž jsou srovnána přezkumná hlediska podle zákona o zápisech, podle nového katastrálního zákona a podle zákona č. 95/1871 ř.z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách, dále jen „všeobecný zákon knihovní“, jakož i kapitola týkající se nově plně provedené zásady materiální publicity katastru nemovitostí jako veřejného seznamu.

### **3. Přezkumná hlediska podle nového katastrálního zákona a podle všeobecného zákona knihovního**

Při své rozhodovací činnosti v řízení o povolení vkladu dnes katastrální úřad přezkoumává podle § 5 odst. 1 zákona o zápisech ke dni podání návrhu na vklad, zda:

- a) navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru,
- b) navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin,
- c) právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný,
- d) právní úkon je učiněn v předepsané formě,
- e) účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu,
- f) účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu,
- g) k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu.

Nový katastrální zákon přezkumná hlediska katastrálního úřadu v řízení o povolení vkladu zčásti mění. Především ale dochází k rozlišení rozsahu přezkumu vkladových listin podle toho, zda se jedná o soukromou nebo veřejnou vkladovou listinu. Oba druhy listin totiž oproti stávajícímu znění zákona o zápisech budou nově podléhat zápisu do katastru nemovitostí vkladem. Pro soukromou vkladovou listinu má přitom platit, že v řízení o povolení vkladu u ní katastrální úřad bude zkoumat, zda:

- a) splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru,
- b) její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad,
- c) právní jednání je učiněno v předepsané formě,
- d) účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí,
- e) k právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu,
- f) z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné, zejména zda z dosavadních zápisů v katastru nevyplývá, že účastníci vkladového řízení nejsou oprávněni nakládat s předmětem právního jednání, nejsou omezeni

rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního jednání,

- g) navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru; z tohoto hlediska není na překážku povolení vkladu, pokud logickou mezeru mezi zápisem v katastru a navrhovaným vkladem podle vkladové listiny navrhovatel doloží současně s návrhem na vklad listinami, které návaznost vkladové listiny na dosavadní zápisy v katastru doplní; tyto listiny však musí mít náležitosti vkladových listin.

Rozsah přezkumu vkladových listin před rozhodnutím o povolení vkladu bude u soukromých listin v zásadě shodný s rozsahem, v jakém byly přezkoumávány vkladové listiny při provádění zápisů do pozemkové knihy podle všeobecného zákona knihovního. Podle něj měl knihovní soud, který o žádosti rozhodoval, žádost a její přílohy zevrubně prozkoumat a směl povolit knihovní zápis pokud:

- a) z pozemkové knihy nevycházela ve příčině nemovitosti nebo práva překážka proti žádnému zápisu,
- b) nebylo důvodné pochybnosti o osobní způsobilosti osob zúčastněných při zápisu nakládat předmětem, kterého se týkal zápis, nebo o žadatelovu oprávnění podat žádost,
- c) žádost byla odůvodněna obsahem předložených listin,
- d) listiny byly předloženy ve formě, které bylo třeba k povolení vkladu.

Podmínkou knihovního zápisu bylo mj. i to, aby osoba, jejíž právo se vkladem na jiného převádělo, omezovalo nebo rušilo (tzv. knihovní auktor), byla již jako subjekt knihovního práva zapsána, nebo aby se alespoň současně uskutečnil zápis práva této osoby do pozemkové knihy. Vkladové listiny musely být předloženy v prvopisu a musely mít vlastnosti, které byly podmínkou knihovního zápisu. Tyto byly děleny na vlastnosti zevní a vnitřní, které se dále dělily na formální a obsahové.

Vkladová listina nesměla mít takové zevní vady, které by zeslabovaly její věrohodnost. Písmo nesmělo být nikde nečitelné.<sup>13</sup> Na podstatných místech nesmělo být nic škrtnáno nebo vpisováno. Podstatná slova nesměla být vynechána a na význačných místech nesměly být ani písařské chyby, které by rušily smysl. Byla-li listina složena z několika listů, musely být sešity tak, aby nemohly být listy vsunuty nebo vypuštěny.

---

<sup>13</sup> Ať už by nečitelnost vznikla přímo vyškrabáním, nebo zamazáním nebo i vyblednutím nebo odřením papíru.

Po formální stránce musela listina označit osoby na právním jednání zúčastněné tak, aby nemohlo dojít k jejich záměně. Listina musela být datována a opatřena udáním místa vyhotovení. Tam, kde zákon ukládal zachování určité předepsané formy, musela být tato splněna, jinak by nebyl knihovní zápis přípustný.<sup>14</sup> Po obsahové stránce musela listina, na jejímž základě se mělo práva knihovního nabyt nebo jej změnit, obsahovat právní důvod. Na soukromých vkladových listinách musely být dále ověřeny podpisy, až na některé knihovním zákonem uváděné výjimky. Takové listiny musely obsahovat též tzv. vkladnou doložku, tj. výslovné prohlášení toho, jehož právo se mělo omezit, zatížit, na jiného převést nebo zrušit, že k takovému knihovnímu zápisu svoluje. V neposlední řadě měl-li být vklad povolen, musela být přesně označena nemovitost nebo právo, jichž se měl knihovní vklad týkat. Platilo přitom, že nemovitost nebo právo musely být označeny způsobem, jak byly uvedeny v pozemkové knize.

Z porovnání stávající právní úpravy dané zákonem o zápisech, právní úpravy dané novým katastrálním zákonem a právní úpravy platné za účinnosti všeobecného zákona knihovního je patrné, že nový katastrální zákon nadále explicitně neřadí k přezkumným hlediskům určitost a srozumitelnost právního úkonu týkajícího se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva. To však neznamená, že by listina týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva mohla být neurčitá a nesrozumitelná, neboť každá vkladová listina bude muset podle § 17 odst. 1 písm. a) nového katastrálního zákona splňovat náležitosti listiny pro zápis do katastru. K nim bude bezesporu patřit i určitost a srozumitelnost právního jednání obsaženého v listině. Proto tedy nadále není nutné, aby tato otázka byla vymezena jako samostatné přezkumné hledisko. Nepřímo to ostatně uvádí i zvláštní část důvodové zprávy k novému katastrálnímu zákonu, podle níž při taxativním výčtu přezkumných důvodů uvedených v zákoně o zápisech mnohdy docházelo k tomu, že katastrální úřady často obtížně hledaly, kterým přezkumným hlediskem odůvodnit zamítnutí návrhu na vklad. V tomto směru je právní úprava přezkumných hledisek, tak jak je upravena novým katastrálním zákonem, bezesporu přínosem nejen pro katastrální úřady, ale i pro účastníky řízení o povolení vkladu.

---

<sup>14</sup> Zejména forma notářského aktu např. při smlouvách svatebních či kupních.

## 4. Platný a neplatný právní úkon a vklad do katastru

### 4.1. Zkoumání absolutní a relativní neplatnosti v řízení o povolení vkladu

Zatímco státní notářství až do 31.12.1991 přezkoumávala samu platnost smlouvy,<sup>15</sup> která jimi měla být registrována, katastrální úřady přezkoumávaly do 30.6.1996 smlouvy pouze v omezeném rozsahu, a to z hlediska oprávnění účastníků nakládat s předmětem smlouvy, z hlediska formy jakou byla smlouva uzavřena a z hlediska určitosti a srozumitelnosti smluvních projevů. Předmětem přezkumu byla také otázka smluvní volnosti a jejího omezení. S účinností od 1.7.1996 došlo na základě novely zákona o zápisech<sup>16</sup> ke zpřesnění skutečností, které dodnes katastrální úřad v řízení o povolení vkladu přezkoumává předtím, než rozhodne o povolení vkladu nebo o zamítnutí návrhu na vklad.

Obecně platí, že katastrální úřady nejsou oprávněny přezkoumávat v řízení o povolení vkladu platnost smlouvy.<sup>17</sup> I když tedy katastrální úřad shledá smlouvu způsobilou k provedení vkladu a vlastnické právo do katastru pro nového vlastníka запиše, může soud následně rozhodnout o neplatnosti smlouvy.<sup>18</sup> Listinu, na základě které má být vklad práva do katastru povolen, je tedy katastrální úřad oprávněn přezkoumávat jen z hledisek v zákoně taxativně uvedených.<sup>19</sup> Předmětem přezkumu katastrálního úřadu nemůže být žádná jiná skutečnost. Pokud by katastrální úřad překročil meze své přezkumné činnosti, dostal by se do rozporu s čl. 2 odst. 2 Listiny základních práv a svobod, dále jen „Listina“, který stanoví, že státní moc lze

---

<sup>15</sup> Po celý rok 1992 státní notářství přezkoumávala smlouvy z hledisek, které následně přezkoumávaly i katastrální úřady.

<sup>16</sup> Provedena zákonem č. 90/1996 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb.

<sup>17</sup> Projev vůle je platným právním úkonem, vyhovuje-li všem náležitostem, které jsou stanoveny v zákoně (může jej činit pouze ten, kdo má právní subjektivitu a způsobilost k danému právnímu úkonu, jeho vůle musí být svobodná, vážná, určitá a srozumitelná a mezi vůlí a jejím projevem musí být shoda, přičemž předmět takového právního úkonu musí být fakticky i právně možný).

<sup>18</sup> ELIÁŠ, Karel. Česká úprava věcných práv k nemovitým věcem. *Ad Notam*, 2006, roč. 12, č. 6, s. 175.

<sup>19</sup> Zákonodárce jistě nechtěl z katastrálních úřadů vytvořit jakýsi byrokratický správní orgán, který cosi bude jen evidovat, o něčem rozhodovat. Se zavedením intabulačního, resp. právotvorného principu se zvýšila i autorita katastrálních úřadů, závažnost jejich rozhodování, jelikož teprve vkladem se dovršuje onen dvoufázový proces převodu vlastnického práva či jiné věcněprávní nakládání s nemovitým majetkem, který je zapsán v katastru nemovitosti. Byla-li tedy svěřena určitá výšeč přezkumné činnosti katastrálním úřadům, je nutno při otázce verifikace určitosti a srozumitelnosti právního úkonu vycházet z výše nadnesených civilistických notorií a věc nemůže být redukována pouze na jakési odškrtávání, zda text ve věcné smlouvě není náhodou nějak zkomolený, zda nemovitosti jsou či nikoli striktně identifikovány v souladu s katastrálním zákonem, jedno-li zda „hlava či pata“ (essentiali negotii) toho kterého smluvního typu tam chybí či nikoli (viz VRCHA, Pavel. *Katastrální (a související) judikatura*. 1. vydání. Praha: Linde, 2001, s. 97-98). S tímto názorem nelze než souhlasit.

uplatňovat jen v případech a mezích zákonem stanovených.<sup>20</sup> Nemálo katastrálním úřadem přezkoumávaných skutečností se však kryje s některými aspekty podmiňujícími platnosti smlouvy.

S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že katastrální úřad může vklad příslušného práva do katastru nemovitostí povolit i na základě absolutně neplatné smlouvy.<sup>21</sup> Může se tak stát v případě, kdy právní úkon nebyl učiněn svobodně<sup>22</sup> a vážně,<sup>23</sup> jak uvádí § 37 odst. 1 občanského zákoníku, stejně jako v případě, kdy právní úkon učinila osoba, která nemá způsobilost k právním úkonům, popř. osoba jednající v duševní poruše, která ji činila k tomuto právnímu úkonu neschopnou.<sup>24</sup> Lze se však setkat i s názory opačnými.<sup>25</sup>

Katastrálním úřadům zákon neumožňuje zkoumat ani relativní neplatnost smlouvy.<sup>26</sup> Nejčastěji bývá vklad do katastru nemovitostí povolen na základě relativně neplatné smlouvy v případě porušení předkupního práva podílových spoluvlastníků při převodu spoluvlastnického podílu<sup>27</sup> a při dispozici s nemovitostí (jedná-li se o nikoliv běžnou záležitost) spadající do společného jmění manželů v případě, kdy jeden z manželů se smlouvou nevyslovil souhlas.<sup>28</sup>

Ve vztahu k řízení o povolení vkladu je bezesporu otázkou platnosti smlouvy otázkou předběžnou. Bylo-li by v soudním řízení vyvolaném některou ze stran smlouvy rozsudkem určeno, že je příslušná smlouva absolutně neplatná, došlo by k situaci, kdy by katastrální úřad po právní moci takového rozsudku byl povinen s ohledem na ustanovení § 5 odst. 1 písm. b) zákona o zápisech návrh na vklad na

---

<sup>20</sup> Usnesení Ústavního soudu ze dne 5. května 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97.

<sup>21</sup> Absolutní neplatnost právního úkonu, který vznikl a existuje, je neplatnost, která vzniká přímo ze zákona. Právní důsledky takového úkonu vůbec nenastaly a dovolat se neplatnosti může každý. Soud nebo jiný státní orgán je povinen k absolutní neplatnosti přihlížet i bez návrhu. Absolutně neplatný právní úkon nemůže být nijak zhojen (ani dodatečným schválením ani odpadnutím vady - viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. října 1999, sp. zn. 22 Cdo 910/98).

<sup>22</sup> Svobodným není právní úkon, který byl učiněn v důsledku přímého fyzického donucení nebo v důsledku psychického donucení – zejména bezprávné výhrůžky.

<sup>23</sup> Vážný není právní úkon, je-li s ohledem na objektivní okolnosti daného případu zřejmé, že jednající nechtěl svým projevem vůle způsobit právní následky, které s takovým projevem vůle občanské právo spojuje.

<sup>24</sup> Viz § 38 odst. 1 a 2 občanského zákoníku.

<sup>25</sup> Např. názor Nejvyššího soudu vyslovený v usnesení ze dne 27. září 2007, sp. zn. 29 Odo 1070/2006, podle kterého absolutně neplatná smlouva způsobilým podkladem pro zápis vkladu do katastru být nemůže.

<sup>26</sup> Relativní neplatnost právního úkonu, který vznikl a existuje, je neplatnost, která nevzniká přímo ze zákona. Dovolat se neplatnosti nemůže každý, ale pouze ten, který byl právním úkonem dotčen. Do doby, než se taková osoba dovolá jeho neplatnosti, se na něj pohlíží jako na platný. Soud nebo jiný státní orgán k relativní neplatnosti z úřední povinnosti nepřihlíží. Relativně neplatný právní úkon může být zhojen (dodatečným schválením nebo odpadnutím vady).

<sup>27</sup> Viz § 140 občanského zákoníku, podle kterého převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké (§ 116, 117 občanského zákoníku).

<sup>28</sup> Podle § 145 odst. 2 občanského zákoníku obvyklou správu majetku náležejícího do společného jmění manželů může vykonávat každý z manželů. V ostatních záležitostech je třeba souhlasu obou; jinak je právní úkon neplatný.

základě takové smlouvy zamítnout, neboť vklad do katastru by v takovém případě nebyl odůvodněn obsahem předložené listiny.

## **4.2. Zkoumání neplatnosti podle nového katastrálního zákona a podle všeobecného zákona knihovního**

Ani podle nového katastrálního zákona nebude katastrálním úřadům příslušet pravomoc obecně, tedy v plném rozsahu, zkoumat platnost předložených listin, neboť v případě řízení o povolení vkladu se bude stále jednat o řízení nesporné, v němž jsou předmětem přezkumu toliko listiny, na základě nichž má dojít ke vkladu práva do katastru nemovitostí. I nadále tedy budou katastrální úřady přezkoumávat listiny z taxativně uvedených hledisek. V tomto nová právní úprava nepřinese žádnou změnu, přičemž ani podle všeobecného zákona knihovního nebylo dáno knihovnímu soudu, aby přezkoumával obecně platnost jemu předložených listin. Jestliže tedy dnes může katastrální úřad vklad příslušného práva do katastru nemovitostí povolit i na základě absolutně neplatné smlouvy, bude to možné i podle nového katastrálního zákona. To ovšem nebylo vyloučeno ani za účinnosti všeobecného zákona knihovního. I podle něj mohlo dojít ke vzniku zápisů od počátku neplatných, a to buď následkem podvrhu listiny, který by byl proveden tak, že by knihovní soud podvrženou listinu nepostřehl, případně předložením k zápisu formálně bezvadné listiny o jednání, která však samo trpělo materiální neplatností (např. pro omyl nebo donucení). V tomto směru se tedy ve vztahu k pravomoci katastrálních úřadů v řízení o povolení vkladu nic zásadního nemění.

## **4.3. Částečný vklad do katastru**

Přestože platí, že katastrální úřad není povolán přezkoumávat v rámci své činnosti obecně platnost smlouvy, je podle § 5 odst. 1 zákona o zápisech do jisté míry oprávněn přezkoumávat platnost smlouvy nepřímou, a to zejména se zřetelem na neurčitost a nesrozumitelnost právního úkonu, která může neplatnost právního úkonu způsobit.<sup>29</sup> Jestliže je neplatná část právního úkonu z důvodu např. neurčitosti, je na katastrálním úřadu, aby se zabýval tím, zda zbylá část platného právního úkonu je

---

<sup>29</sup> Viz náleží Ústavního soudu ze dne 19. března 2002, sp. zn. I. ÚS 222/2000. V něm je uvedeno, že *není jisté účelem řízení o povolení vkladu posuzovat smlouvy z dalších hledisek, než by to činil soud v případném řízení o platnosti smlouvy, kterou katastrální úřad nepřezkoumává, s výjimkou toho, že v případě určitosti a srozumitelnosti posuzuje podmínky shodné s požadavky kladenými na platnost smlouvy.*



oddělitelná od části neplatné.<sup>30</sup> Ještě před nedávnem se bylo možno setkat s názory, že by katastrální úřad neměl právní úkony z hlediska jejich oddělitelnosti podle § 41 občanského zákoníku posuzovat a návrh na vklad zamítnout. To i v případě, kdy se jedná o zčásti platný a zčásti neplatný právní úkon, jde-li o jinak oddělitelné právní úkony.<sup>31</sup> Praxe však dospěla k závěru, že lze částečný vklad práva provést.<sup>32</sup>

Pokud jde o neplatnost právního úkonu, ať již absolutní nebo relativní, vztahuje-li se podle § 41 občanského zákoníku důvod neplatnosti jen na část právního úkonu, je neplatnou jen tato část, pokud z povahy právního úkonu nebo z jeho obsahu anebo z okolností za nichž k němu došlo nevyplývá, že tuto část nelze oddělit od ostatního obsahu. V praxi je mnohdy žádáno o povolení vkladu vlastnického práva k více nemovitostem nebo o povolení vkladu více práv (např. vlastnického a předkupního práva, popř. práva odpovídajícího věcnému břemeni) na základě jedné smlouvy. Dojde-li k tomu, že část právního úkonu týkající se jedné z převáděných nemovitostí, popř. jednoho ke vkladu navrhovaný práv, je neplatná (a tato neplatnost se kryje s jedním z přezkumných hledisek a je tedy de facto předmětem přezkumu katastrálního úřadu), měl by katastrální úřad rozhodnout o částečném povolení vkladu (ve vztahu k jen některým nemovitostem, popř. jen k některému právu) a ve zbytku by měl návrh na vklad zamítnout.<sup>33</sup> Pro posouzení oddělitelnosti jednotlivých částí právního úkonu je přitom rozhodujícím kritériem vůle účastníků smlouvy a katastrální úřad by měl vždy z jejich tvrzení vycházet.<sup>34</sup> Jen oni mu totiž mohou sdělit, zda za situace, že vklad bude povolen jen zčásti, trvají na jeho částečném provedení. Přitom ale katastrální úřad musí mít na zřeteli zásadu, podle níž oddělitelnost je nezbytné posuzovat podle samotného obsahu právního úkonu. Bezvýznamné je, že se právní úkon týká věci, kterou lze oddělit.<sup>35</sup> Sdělí-li některý z účastníků smlouvy katastrálnímu úřadu, že považuje platnou část smlouvy za

<sup>30</sup> TRAJER, Václav. Zamítnout, či částečně rozhodnout? *Právní rádce*, 2001, roč. 9, č. 4, s. 36.

<sup>31</sup> VRCHA, Pavel. Částečný vklad věcných práv. *Právní rádce*, 2001, roč. 9, č. 1, s. 58.

<sup>32</sup> BAREŠOVÁ, BAUDYŠ. *Zákon o zápisech...*, s. 352 nebo rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 17. června 1998, sp. zn. 10 Ca 81/98.

<sup>33</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 19. března 2002, sp. zn. I. ÚS 222/2000, rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 10. září 1998, sp. zn. 33 Ca 92/98, rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 26. listopadu 1993, sp. zn. 4 Cz 124/92 nebo rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 18. března 1998, sp. zn. 16 Ca 360/97.

<sup>34</sup> Při posuzování otázky, zda část právního úkonu postiženou důvodem neplatnosti lze oddělit od ostatního obsahu tohoto úkonu, je třeba dbát, aby byla respektována vůle účastníků právního úkonu s přihlédnutím k účelu, jehož dosažení osoba konající právní úkon, resp. všichni účastníci dvou či vícestranného právního úkonu sledovali - viz rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 21. června 1994, sp. zn. 7 Cdo 39/92 nebo ze dne 26. listopadu 1993, sp. zn. 4 Cz 124/92, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. září 1997, sp. zn. 3 Cdo 1248/96, ze dne 30. května 2002, sp. zn. 22 Cdo 838/2000 nebo ze dne 29. srpna 2007, sp. zn. 26 Odo 822/2006.

<sup>35</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. září 2002, sp. zn. 22 Cdo 2127/2000 nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. června 2008, sp. zn. 28 Cdo 1845/2008.

neoddělitelnou od neplatné části smlouvy, nelze než zamítnout návrh na vklad v celém rozsahu.<sup>36</sup>

Dojde-li k částečnému povolení vkladu do katastru, rozhoduje v takovém případě katastrální úřad o povolení vkladu písemným rozhodnutím o povolení vkladu. V případě vydání písemného rozhodnutí již nejde o rozhodnutí provedené zápisem ve spisu<sup>37</sup> a na takové rozhodnutí se plně vztahují obecná ustanovení správního řádu o rozhodnutí. Přestože by takové rozhodnutí nebylo nutné v souladu s ustanovením § 68 odst. 4 správního řádu odůvodňovat, neboť se všem účastníkům (jejich návrhu) v plném rozsahu vyhovuje, je vhodné, aby katastrální úřad v odůvodnění uvedl alespoň základní skutečnosti, které jej vedly, namísto rozhodnutí provedeného zápisem ve spisu, k vydání písemného rozhodnutí.

Pokud jde o oddělitelnost částí právního úkonu, mohou nastat situace, kdy nebude nutné, aby katastrální úřad činil dotaz směrem k účastníkům právního úkonu, zda jde z jejich pohledu o oddělitelnou část právního úkonu. Jestliže v kupní smlouvě, kterou se převádí více nemovitostí, účastníci sjednají kupní cenu tak, že ve smlouvě není specifikována cena jednotlivých nemovitostí, ale je uvedena pouze souhrnná kupní cena, a z povahy převáděných nemovitostí je zřejmé, že nemůže jít o stejné ceny, platí, že je-li smlouva neplatná ohledně převodu jedné z nemovitostí, je neplatná i v části týkající se zbývajících nemovitostí.<sup>38</sup> Kupní cena je totiž podstatnou náležitostí kupní smlouvy a jako právní úkon ji lze vykládat jen ve smyslu § 35 odst. 2 občanského zákoníku.<sup>39</sup> Jestliže účastníci smlouvy projeví vůli stanovit

---

<sup>36</sup> BAREŠOVÁ, BAUDYŠ. *Zákon o zápisech...*, s. 359 nebo rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30. prosince 1993, sp. zn. 15 Ca 378/93. V této souvislosti je vhodné upozornit i na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. září 2004, sp. zn. 33 Odo 116/2004, ve kterém Nejvyšší soud uvádí, že projevila-li dárkyně vůli darovat každému ze žalovaných jednu ideální polovinu předmětných nemovitostí, aniž by jazykově vyjádřila vůli darovat předmětné nemovitosti žalovaným pouze jako celek (např. v podobě podmínky, že některý z obdarovaných dar neodmítne, nebo že právní úkon za nezletilou první žalovanou bude schválen soudem apod.), nelze ani s přihlédnutím k tvrzené vůli žalobkyně usuzovat na záměr darovat předmětné nemovitosti pouze jako celek. Takový výklad právního úkonu je v rozporu s jazykovým projevem vůle, jak je zachycen v darovací smlouvě. Katastrální úřad by však zřejmě v takovém případě neměl nahrazovat soud a návrh na vklad by měl zamítnout, pokud jeden z účastníků tvrdí, že ve smlouvě nejde o oddělitelné úkony.

<sup>37</sup> Zákon o zápisech samostatně upravuje problematiku rozhodování ve správním řízení o povolení vkladu. Tím vylučuje obecnou aplikaci správního řádu, je-li rozhodnutí provedeno zápisem ve spisu. Ustanovení § 5 odst. 3 zákona o zápisech uvádí, že rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, lze provést zápisem ve spisu. Proto není nutné, aby zákon o zápisech upravoval obsahové náležitosti rozhodnutí o povolení vkladu. Rozhodnutí, kterým katastrální úřad zcela povolil vklad práva do katastru nemovitostí (je-li takové rozhodnutí provedeno zápisem ve spisu), nabývá právní moci zápisem ve spisu, což potvrzuje i rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23. února 2006, sp. zn. 29 Odo 1149/2003.

<sup>38</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. září 2002, sp. zn. 22 Cdo 2127/2000 nebo rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31. ledna 1997, sp. zn. 33 Ca 119/96.

<sup>39</sup> Tj. podle jazykového vyjádření a podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem.

kupní cenu více nemovitostí bez specifikace ceny jednotlivých nemovitostí a už z povahy těchto nemovitostí plyne, že jejich cena nemůže být stejná, pak vůle účastníků smlouvy směřovala k převodu těchto nemovitostí jen jako celku, a proto také s cenou stanovenou pro všechny tyto nemovitosti jedinou částkou.<sup>40</sup> Stejně tak nebude nutné zkoumat vůli účastníků smlouvy v případě právního úkonu, kterým dochází ke směně nemovitostí. Z povahy takové smlouvy vyplývá, že nejde o oddělitelné právní úkony.<sup>41</sup> Také z povahy dohody o vypořádání zaniklého společného jmění manželů, jde-li o vypořádání veškerého majetku, vyplývá, že ve vztahu k jednotlivým nemovitostem jde o neoddělitelné právní úkony, pokud by se neplatnost týkala pouze některých z nemovitostí uvedených v takové dohodě.<sup>42</sup> Pokud se jedná o částečnou neplatnost zástavní smlouvy, potom tato může být neplatná co do části týkající se jedné z nemovitostí, představujících předmět zástavy, pokud z vůle smluvních stran, účelu a smyslu zástavní smlouvy nevyplývá, že část týkající se dané nemovitosti nelze oddělit od zbytku smlouvy.<sup>43</sup> Uzavírá-li zástavní smlouvu více podílových spoluvlastníků, každý v rozsahu svého spoluvlastnického podílu, neplatnost zástavní smlouvy ve vztahu k jednomu ze spoluvlastnických podílů nezakládá bez dalšího neplatnost zástavní smlouvy jako celku.<sup>44</sup> V případě věcného břemene Nejvyšší soud v rozhodnutí ze dne 23. srpna 2007, sp. zn. 33 Odo 771/2005, uvádí, že *Ize souhlasit se závěrem soudů obou stupňů o neplatnosti smlouvy o zřízení věcného břemene pouze v části týkající se oprávnění "užívat vymezenou část zahrady a zemědělské půdy a pěstovat pro svou potřebu zemědělské plodiny", není-li ve smlouvě zároveň nezaměnitelným způsobem určena ona část zahrady a zemědělské půdy, která by měla oprávněným z věcného břemene sloužit k pěstování zemědělských plodin. Tato částečná neplatnost se ale nedotýká věcného břemene spočívajícího v právu doživotního bydlení v blíže vymezeném bytu.*

Posuzovat oddělitelnost částí právního úkonu, nikoliv však z důvodu otázky neplatnosti části právního úkonu, musí katastrální úřad i v případech, kdy účastníci právního úkonu navrhují ke vkladu do katastru právo pouze k jedné nemovitosti, popř. jedno z práv, i když právní úkon obsahuje více nemovitostí, popř. více práv. Je

---

<sup>40</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. září 2002, sp. zn. 22 Cdo 2127/2000.

<sup>41</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 26. listopadu 1998, sp. zn. 33 Ca 87/97 nebo ze dne 26. února 1999, sp. zn. 33 Ca 167/98.

<sup>42</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. července 2003, sp. zn. 30 Cdo 952/2002.

<sup>43</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. srpna 2004, sp. zn. 29 Odo 222/2004.

<sup>44</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. června 2008, sp. zn. 29 Odo 1180/2006.

totiž jen na účastnících jaká práva a ke kterým nemovitostem učiní předmětem návrhu na vklad do katastru.

Provádění částečných vkladů do katastru předpokládá i nový katastrální zákon, byť tato skutečnost z něj explicitně nevyplývá.<sup>45</sup> Výkladem § 18 odst. 2 věty první nového katastrálního zákona však lze dojít k jednoznačnému závěru, že provádění částečných vkladů bude do katastru nemovitostí možné i podle nového katastrálního zákona. Jinak by ostatně zákonodárce neměl důvod vázat nevyhotovování písemného rozhodnutí v řízení o povolení vkladu na návrhy, kterým bylo vyhověno zcela. Je tak zřejmé, že v případě částečného povolení vkladu bude nadále katastrální úřad povinen vydávat o takovém rozhodnutí písemné povolení.<sup>46</sup>

V zájmu předcházení sporům je více než vhodné, obsahuje-li uzavíraná smlouva více právních úkonů (např. darovací smlouva spolu se smlouvou o zřízení věcného břemene), aby si smluvní strany ve smlouvě dohodli postup pro případ, kdy nebude možné, pro vady jednoho z takových úkonů, provést na jeho základě vklad do katastru.

---

<sup>45</sup> S ohledem na vývoj, kterým si otázka částečného povolení vkladu do katastru nemovitostí v právní teorii a praxi prošla, lze v tomto směru spatřovat nešťastným přístup zákonodárce, pokud tento institut není výslovně v novém katastrálním zákonu právně upraven.

<sup>46</sup> I zvláštní část důvodové zpráva k novému katastrálnímu zákonu se o částečném povolení vkladu zmiňuje, když uvádí, že v případě částečného povolení a provedení vkladu dochází k tomu, že je vklad také částečně zamítnut, kdy důvodová zpráva to uvádí zejména ve vztahu k žalobám proti jednotlivým částem takového rozhodnutí.

## 5. Soulad se stavem zápisu - § 5 odst. 1 písm. a) zákona o zápisech

Pokud jde o samu podstatu přezkumu listin, na základě nichž je navrhován vklad práva do katastru, nemůže být vklad povolen v případě přezkumu listiny z hlediska skutečnosti zda navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru, není-li dána návaznost na předcházející zápis v katastru.

### 5.1. Subjekt a předmět právního úkonu a stav zápisu v katastru

Stav zápisu v katastru nesmí být navrhovanému vkladu na překážku. Není-li tomu tak, katastrální úřad je povinen návrh na vklad podle § 5 odst. 1 písm. a) zákona o zápisech zamítnout. Nesoulad může být dán na straně subjektu (účastníci řízení o povolení vkladu) nebo předmětu právního úkonu. Většinou jde o maličkosti, které lze, mnohdy i během probíhajícího řízení o povolení vkladu, odstranit. V případě nesouladu na straně subjektu se může jednat např. o změnu příjmení v důsledku uzavření manželství, změnu místa trvalého bydliště nebo sídla, případně vadné označení fyzické či právnické osoby. Vadné označení účastníka právního úkonu přitom samo o sobě nezpůsobuje neplatnost právního úkonu, pokud z celého jeho obsahu lze výkladem podle § 35 odst. 2 občanského zákoníku, případně objasněním skutkových okolností, za nichž byl právní úkon učiněn, zjistit, kdo byl účastníkem smlouvy.<sup>47</sup> Ve vztahu k těmto otázkám existuje řada soudních rozhodnutí a právní teorie i praxe nejsou při jejich řešení v zásadním rozporu.<sup>48</sup> V případě nesouladu na straně předmětu jde většinou o nakládání s budovou dosud v katastru nezapsanou, ač tato podléhá evidenci v katastru. I na řešení této otázky již je právní teorie a praxe víceméně sjednocena.<sup>49</sup> K častějším případům nesouladu na straně předmětu patří přečíslování parcel v katastru, k němuž může dojít na základě různých skutečností (např. obnova katastrálního operátu).<sup>50</sup>

<sup>47</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. dubna 1997, sp. zn. 2 Cdo 386/96 nebo ze dne 30. května 2006, sp. zn. 25 Cdo 1766/2005.

<sup>48</sup> Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. ledna 2002, sp. zn. 21 Cdo 315/2001, ze dne 20. listopadu 2007, sp. zn. 33 Odo 1078/2005, ze dne 22. ledna 2002, sp. zn. 21 Cdo 315/2001, ze dne 15. ledna 2001, sp. zn. 22 Cdo 2480/2000 nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. října 2001, sp. zn. 22 Cdo 480/2000 a ze dne 23. října 2003, sp. zn. 20 Cdo 1400/2003.

<sup>49</sup> BRABEC, Stanislav. Návaznost návrhu na stav zápisů v katastru. *Právní rádce*, 2007, roč. 15, č. 9, s. 50 nebo BAREŠOVÁ, BAUDYŠ. *Zákon o zápisech...*, s. 90.

<sup>50</sup> V případě přečíslování parcel od doby uzavření smlouvy do podání návrhu na vklad dle takové smlouvy je nutné doložit ke smlouvě přílohu, která by měla tvořit její nedílnou součást, a která bude obsahovat identifikaci parcel (vyhotovenou podle § 6 odst. 5 vyhlášky č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí

S předmětem převodu někdy nakládá i osoba zcela odlišná od evidovaného vlastníka. Nejčastější příčinou tohoto stavu jsou právní skutečnosti, se kterými zákon spojuje vznik, změnu nebo zánik práva. Taková práva se do katastru zapisují záznamem podle § 7 zákona o zápisech. Děje se tak zejména v případě dědiců. Tito začasto podají návrh na vklad do katastru nemovitostí v době, kdy katastrálnímu úřadu ještě nebylo ze strany soudu doručeno usnesení o dědictví, kterým byla schválena dohoda dědiců, anebo kterým došlo k potvrzení nabytí dědictví podle dědických podílů, popř. jedinému dědici. Pokud sami dědicové předloží katastrálnímu úřadu usnesení o dědictví opatřené doložkou právní moci, z nějž vyplývá přechod vlastnického práva k příslušné nemovitosti, nic nebrání katastrálnímu úřadu, jsou-li splněny ostatní podmínky pro povolení vkladu, rozhodnout o jeho povolení.

## **5.2. Nakládání nemovitostmi dědici**

Zákon pamatuje i na případy, kdy dědicové chtějí uskutečnit prodej do dědictví náležejících nemovitostí ještě před ukončením dědického řízení. Z pohledu katastru nemovitostí je zásadní otázka, zda může být kladně vyřízen návrh na vklad, aniž do dne jeho podání dědické usnesení nabylo právní moci.

Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 24. ledna 2006, sp. zn. 30 Cdo 378/2005, uvádí, že na překážku navrhovanému vkladu nemůže být stav zápisů v katastru podle § 5 odst. 1 písm. a) zákona o zápisech, resp. nedostatek oprávnění účastníka nakládat s předmětem právního úkonu podle § 5 odst. 1 písm. e) zákona o zápisech, jestliže dědickým usnesením, které nabylo právní moci až po podání návrhu na vklad, bylo deklarováno dědické právo dědice k předmětným nemovitostem ke dni smrti zůstavitele, tj. ke dni předcházejícímu podání návrhu na vklad. Mohlo by se zdát, že závěry shora citovaného rozhodnutí Nejvyššího soudu jsou v rozporu s ustanovením § 5 odst. 1 zákona o zápisech, podle kterého katastrální úřad zkoumá skutečnosti rozhodné pro povolení vkladu ke dni podání návrhu na vklad. V praxi se totiž lze setkat s názorem, že pokud je v katastru zapsán někdo jiný, než kdo je jako vlastník uveden v listině osvědčující jeho vlastnictví, je nezbytně nutné, aby tento

---

České republiky). Pokud taková identifikace parcel vyhotovená příslušným katastrálním úřadem jako veřejná listina nebo její ověřená kopie bude připojena jako součást ke každému vyhotovení smlouvy a v návrhu na vklad bude uvedeno, ke kterým pozemkům (s údaji podle platného stavu evidence) se příslušné právo navrhuje vložít, nemůže být tento stav důvodem k zamítnutí návrhu na vklad s odkazem na ustanovení § 5 odst. 1 písm. a) zákona o zápisech, neboť v takovém případě navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru.

stav byl dán do souladu nejpozději do dne podání návrhu na vklad, jinak by nebylo možné vklad práva povolit.<sup>51</sup> Jak vyplývá ze stanoviska Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, dále jen „ČÚZK“, dokud není o vlastnictví nového vlastníka katastrálnímu úřadu doručena záznamová listina, brání případnému povolení vkladu podmínka, kterou katastrální úřad ve vkladovém řízení zkoumá podle § 5 odst. 1 písm. a) zákona o zápisech.<sup>52</sup>

Toto stanovisko ale není správné. Proč by v případě dědictví nemohl katastrální úřad vyčkat až dědické usnesení, které již v den podání návrhu na vklad bylo vydáno, nabude právní moci a poté rozhodnout ve věci samé? Nabízí se srovnání se situací, kdy převodce převádí nemovitost, kterou sám nabyt teprve před několika málo dny. V den podání návrhu na vklad také ještě nemusí být zapsán jako vlastník, a přesto katastrální úřad jeho návrh na vklad nezamítne, ale vyčká se svým rozhodnutím, až dojde k povolení předcházejícího návrhu na vklad (se zpětnými účinky ke dni podání návrhu na vklad). Není tedy žádný důvod, aby v těchto případech postupoval katastrální úřad jinak. Je pravdou, že katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá mj. i to, zda ke dni podání návrhu na vklad není navrhovanému vkladu na překážku stav zápisů v katastru. Účelem tohoto ustanovení je nepochybně zjištění návaznosti na předcházející zápis v katastru nemovitostí. Nelze ovšem bez dalšího dovodit, že by skutečnost, že v době podání návrhu na vklad byl v katastru zapsán jako vlastník někdo jiný než převodce, sama o sobě postačovala k zamítnutí návrhu na vklad. Podle § 3 odst. 2 zákona o zápisech se na řízení o povolení vkladu vztahuje zákon o správním řízení (správní řád), pokud zákon o zápisech nestanoví jinak. Vzhledem k tomu, že zákon o zápisech neobsahuje žádnou speciální úpravu, pokud jde o podklady pro rozhodnutí, je třeba v řízení o povolení vkladu postupovat podle správního řádu. Případnému zamítnutí návrhu na vklad tak musí předcházet zjištění, zda ke změně vlastníka nedošlo na základě skutečnosti mající za následek vznik, změnu nebo zánik práva ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, popř. jiné skutečnosti uvedené v § 7 zákona o zápisech, která se do katastru nemovitostí zapisuje záznamem. V takovém případě je ovšem nezbytný aktivní přístup účastníků řízení o povolení vkladu.

---

<sup>51</sup> BAREŠOVÁ, BAUDYŠ. *Zákon o zápisech...*, s. 82.

<sup>52</sup> Sdělení ČÚZK ze dne 29. června 2006, č.j. 3138/2006-15, podle kterého před doručení záznamové listiny je povolení vkladu na překážku stav zápisů v katastru, neboť k odstranění překážky dojde až ke dni, kdy je katastrálnímu úřadu doručena příslušná záznamová listina.

### 5.3. Evidence příslušenství budov

Příslušenstvím jsou podle § 121 odst. 1 občanského zákoníku věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s věcí hlavní trvale užívány. Příslušenství tvoří věci samostatné, které mohou být samostatným předmětem právních vztahů. Podle rozhodnutí velkého senátu Nejvyššího soudu<sup>53</sup> jejich právní režim v případě nemovitostí nesleduje bez dalšího režim věci hlavní, neboť platné právo nemá ustanovení, že by na nabyvatele věci hlavní bez dalšího přecházelo i příslušenství věci. Proto je podle Nejvyššího soudu nutné, má-li tomu tak být, tuto vůli v konkrétním právním úkonu vždy samostatně vyjádřit.<sup>54</sup> Shora uvedený názor však neodráží názory právní teorie, které jsou opačné, poukazující zejména na právní nepraktičnost takových závěrů s tím, že Nejvyšší soud svým výkladem v tomto případě nerespektuje klasické pravidlo *accessorium sequitur principale*.<sup>55</sup> Z hlediska praktičnosti občanskoprávních transferů nemovitostí nutno jednoznačně přisvědčit názoru právní teorie, leč nelze oddiskutovat, že rozhodnutí velkého senátu Nejvyššího soudu má obecně pro nižší soudy svoji váhu.<sup>56</sup>

Shora uvedená zásadní rozdílnost názorů bude vyřešena novým občanským zákoníkem. Podle jeho § 510 odst. 2 se totiž má za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku přímo u § 510 odst. 2 uvádí, že příslušenství je sice samostatná věc v právním smyslu, ale její právní osud je do značné míry spojen s právním osudem věci hlavní. Z tohoto spojení se především odvozuje klasické pravidlo, že rozhodne-li se o právním osudu vlastní věci, sleduje též osud i příslušenství. Toto právní pravidlo, uchované ještě středním občanským zákoníkem, však bylo ze zdejšího právního řádu vypuštěno občanským zákoníkem. Takový stav vedl ke kolísavé judikatuře, a to i v rozhodnutích Nejvyššího soudu. Proto nový občanský zákoník formuluje toto právní pravidlo výslovně, aby nemohlo docházet k rozdílným výkladům. S ohledem na výše uvedené je tedy výslovné zákonné zakotvení zásady *accessorium sequitur principale* bezesporu přínosem pro jistotu občanskoprávních transferů nemovitostí.

---

<sup>53</sup> Rozsudek velkého senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 11. září 2003, sp. zn. 31 Cdo 2772/2000.

<sup>54</sup> Shodný názor srovnej: SPÁČIL, Jiří. Sporné otázky institutu „příslušenství věci“. *Právní rozhledy*, 2010, roč. 18, č. 2, s. 39.

<sup>55</sup> Např. ELIÁŠ, Karel. Součást věci a příslušenství věci. *Ad Notam*, 2007, roč. 13, č. 4, s. 103.

<sup>56</sup> Nejvyšší soud je totiž jako jediný v systému obecných soudů oprávněn a povinen podle § 14 odst. 1 zákona č. 6/2002 Sb., o soudech a soudcích, ve znění pozdějších předpisů, zajišťovat jednotu a zákonnost rozhodování.



## 5.4. Duplicitní a vícečetný zápis vlastnického práva

Navrhovanému vkladu je na překážku i duplicitní či vícečetný zápis vlastnického práva v katastru. Je-li katastrálnímu úřadu postupně doručeno více pravomocných rozhodnutí a jiných listin, jimiž je vázán, z nichž každá svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti, vyjádří katastrální úřad v katastru tuto okolnost duplicitním zápisem vlastnictví.<sup>57</sup> Zároveň o tom vyrozumí osoby, které jsou podle takto rozporných listin označeny za vlastníky. Ve vyrozumění je poučí, že duplicitní zápis bude v případě sporu o vlastnictví odstraněn na podkladě pravomocného rozhodnutí soudu, nebo na základě uznání provedeného souhlasným prohlášením,<sup>58</sup> popřípadě jednostranným prohlášením, pokud vlastnické právo druhé osoby k nemovitosti není prohlašující osobou zpochybňováno.<sup>59</sup> Duplicitní zápis vlastnictví nelze provést na základě rozhodnutí státního orgánu o určení vlastnického práva v případě, kdy dotčené osoby byly účastníky daného řízení nebo v případě, kdy se jedná o takové rozhodnutí, které je podle zákona závazné pro každého (např. na základě určovacího rozsudku, jsou-li oba domnělí vlastníci účastníky řízení, v němž je vydán pozitivní určující rozsudek ohledně sporného vlastnického práva).

K zápisu tzv. duplicitního vlastnictví tedy může dojít jen na základě listin předložených k záznamu do katastru (nikoliv na základě listin přezkoumávaných v řízení o povolení vkladu). Tento negativní jev však bude odstraněn novým katastrálním zákonem, neboť podle něj budou nově i veřejné listiny zapisovány do katastru vkladem, jak vyplývá z § 6 nového katastrálního zákona.

---

<sup>57</sup> § 45 odst. 3 katastrální vyhlášky.

<sup>58</sup> S náležitostmi podle § 40 odst. 3 katastrální vyhlášky.

<sup>59</sup> V praxi panují rozdílné názory ve věci uznání vlastnického práva. ČÚZK běžně odstraňuje tzv. duplicitní zápis vlastnictví k nemovitostem v katastru nemovitostí dohodou duplicitně zapsaných vlastníků. Činí tak s ohledem na nález Ústavního soudu ze dne 29. května 1998, sp. zn. Pl. ÚS 34/97. V něm se mj. uvádí, že „zavedením nových metod při vedení katastru nemovitostí lze odhalit duplicitu, příp. také triplicitu v listinách svědčících o vlastnickém právu různých subjektů ke stejným částem zemského povrchu. Katastrální úřady jsou vedeny snahou odstraňovat tyto nežádoucí jevy, nemají však dostatek právních prostředků k jejich řešení. Proto se mohou omezit na doporučení různým subjektům, aby sporné vlastnictví řešily buď mimosoudně (uznáním vlastnického práva) či žalobou na určení vlastnictví.“ Názor ČÚZK se opírá také o rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. prosince 2002, sp. zn. 30 Cdo 1865/2002, v němž se uvádí, že „naléhavý právní zájem na určení vlastnictví žalobce k nemovitosti není dán, je-li žalovaný sice v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník této nemovitosti, ale vlastnictví žalobce nepopírá“. Nejvyšší soud přitom odkazuje na ustanovení katastrální vyhlášky, která hovoří o záznamu vlastnického práva na základě souhlasného prohlášení o vzniku, změně nebo zániku práva učiněného osobou, jejíž právo zapsané dosud v katastru zaniká nebo se omezuje, a osobou, jejíž právo vzniká nebo se rozšiřuje. Jiný názor zastává např. JUDr. Pavel Vrcha (VRCHA, Pavel. Dvě poznámky k článkům P. Baudyše a J. Šubrtové v Ad Notam č. 3/2000. *Ad Notam*, 2000, roč. 6, č. 4, s. 86; VRCHA, Pavel. Řešení duplicitního zápisu vlastnictví - podruhé. *Právní rádce*, 2004, roč. 12, č. 4, s. 78 nebo VRCHA, Pavel. Do třetice k otázce narovnání nebo uznání věcného práva k nemovitosti. *Ad Notam*, 2001, roč. 7, č. 1, s. 15). Podle něj nelze připustit mimosoudní řešení duplicitního zápisu vlastnictví (ani uzavření soudního smíru), neboť náš právní řád institut uznání vlastnictví nezná.

## **6. Obsah listiny a vklad do katastru - § 5 odst. 1 písm. b) zákona o zápisech**

### **6.1. Podstatné náležitosti smlouvy a odkaz na jinou listinu**

Návrh na vklad musí být odůvodněn obsahem listiny, na základě které se provádí vklad práva do katastru.<sup>60</sup> Odkazuje-li smlouva v podstatných náležitostech na jinou listinu (např. znalecký posudek nebo výpis z katastru),<sup>61</sup> popř. jiný právní úkon, aniž by sama podstatné náležitosti obsahovala, a listina, na níž je odkazováno, není nedílnou součástí smlouvy, nelze takovému návrhu na vklad do katastru vyhovět.<sup>62</sup>

### **6.2. Účinnost smlouvy, podmínky a vklad do katastru**

Do přezkumu podle § 5 odst. 1 písm. b) zákona o zápisech patří bezesporu otázka účinnosti smlouvy. Má-li být navrhovaný vklad odůvodněn obsahem předloženého právního úkonu, musí tento být účinný nejpozději v den podání návrh na vklad, neboť právě k tomuto dni se váží právní účinky vkladu do katastru. K tomuto dni také provádí katastrální úřad přezkum podle § 5 odst. 1 zákona o zápisech.

Vznik, změnu nebo zánik práva či povinnosti lze vázat na splnění podmínky. Občanský zákoník upravuje podmínky v ustanovení § 36, a to podmínku odkládací a rozvazovací. Podmínka je odkládací, jestliže na jejím splnění závisí, zda právní následky úkonu nastanou. Podmínka je rozvazovací, jestliže na jejím splnění závisí, zda následky již nastalé pominou. Podle § 36 odst. 5 občanského zákoníku nevyplývá-li z právního úkonu nebo jeho povahy něco jiného, má se za to, že podmínka je odkládací. Součástí smlouvy, na jejímž základě má být proveden vklad práva do katastru, může být jedna z výše uvedených podmínek. Jde-li o podmínku odkládací, je katastrální úřad povinen zkoumat, zda došlo k jejímu splnění nejpozději v den podání návrh na vklad, neboť právě k tomuto dni se váží právní účinky vkladu do katastru. Splnění odkládací podmínky katastrálnímu úřadu prokazují účastníci

---

<sup>60</sup> BAREŠOVÁ, BAUDYŠ. *Zákon o zápisech...*, s. 95.

<sup>61</sup> Odkaz v případě vymezení předmětu převodu na identifikaci nemovitostí uvedených v nedílně připojeném výpisu z katastru nemovitostí, jenž tvoří součást smlouvy, je možný, jak vyplývá z rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 31. března 1999, sp. zn. 33 Ca 205/98.

<sup>62</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. ledna 2003, sp. zn. 22 Cdo 1625/2002.

řízení o povolení vkladu, nejčastěji souhlasným prohlášením o splnění odkládací podmínky ke dni podání návrhu na vklad. Začasto smluvní strany odkládací podmínku využívají jako právní prostředek, který slouží k zajištění úhrady kupní ceny prodávajícímu.

### **6.2.1. Rozvazovací podmínka**

S rozvazovací podmínkou se v řízení o povolení vkladu setkáme nejčastěji v případě smluv o zajišťovacím převodu práva uzavíraných podle § 553 občanského zákoníku. Dlužník v tomto případě převádí na věřitele své vlastnické právo k nemovitosti s rozvazovací podmínkou pro případ, že zajištěný závazek bude v dohodnuté době řádně splněn.

V praxi je nutné rozlišovat, zda se jedná o rozvazovací podmínku upravenou obecně § 36 občanského zákoníku nebo o vedlejší ujednání kupní smlouvy upravené § 610 občanského zákoníku, který je ve vztahu k obecným ustanovením o podmínkách ustanovením speciálním.<sup>63</sup> Při naplnění rozvazovací podmínky podle § 36 občanského zákoníku nastává zánik právních účinků smlouvy bez dalšího. Účinnost kupní smlouvy s dohodnutou podmínkou připouštějící zánik právního vztahu založeného smlouvou ve smyslu § 610 občanského zákoníku však zaniká až uplatněním dohodnuté podmínky účastníkem smlouvy.

V obou výše uvedených případech je katastrální úřad povinen zkoumat, zda nedošlo nejpozději ke dni podání návrhu na vklad ke splnění rozvazovací podmínky. Pokud by tomu tak bylo, musel by návrh na vklad s ohledem na § 5 odst. 1 písm. b) zákona o zápisech zamítnout, neboť navrhovaný vklad by v takovém případě nebyl odůvodněn obsahem předložených listin.<sup>64</sup>

### **6.2.2. Vázání účinnosti smlouvy na okamžik vkladu do katastru**

Účastníci často ve smlouvách o převodu nemovitostí vážou účinnost smlouvy na okamžik provedení vkladu.<sup>65</sup> Ze strany vyhotovitelů takových smluv v tomto případě nedochází k rozlišování obligačněprávních a věcněprávních účinků smlouvy.

---

<sup>63</sup> Podle § 610 odst. 1 občanského zákoníku si účastníci mohou písemnou smlouvou dohodnout i jiná vedlejší ujednání mající povahu výhrad a podmínek připouštějících zánik právního vztahu založeného kupní smlouvou.

<sup>64</sup> Rozsudek Krajského soudu v Ústí na Labem ze dne 10. října 2000, sp. zn. 15 Ca 318/2000.

<sup>65</sup> Nejčastěji jde o toto ujednání: „*Platnost smlouvy nastává dnem podpisu smluvních stran, její účinnost vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí*“.

Podle nálezu Ústavního soudu ze dne 12. června 2000, sp. zn. I. ÚS 331/98, „je totiž nutné oddělit závazkověprávní (obligační) účinky prodeje vyvolané kupní smlouvou od věcněprávních (věcných) účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, kterým se konstituuje vlastnictví k nemovité věci; k účinkům vkladu, jež jsou s ním bezprostředně spojeny, může dojít pouze následně po účincích vyvolaných smlouvou, neboť ke vkladu dochází právě na základě smlouvy. Podle názoru Ústavního soudu se tedy smluvní strany převodu nemohou od této zásady odchýlit a časovou následnost obligačněprávních a věcněprávních účinků fakticky zaměnit. „Vzhledem k tomu, že kupní smlouva zakládá synallagmatický právní vztah<sup>66</sup> obsahující vzájemná plnění, je i zánik práv a povinností ze závazkového vztahu účastníků kupní smlouvy vázán – v souzené věci – na podmínku, jejíž splnění je nemožné, tedy na podmínku, že účinnost smlouvy nastává vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Podle ust. § 36 odst. 1 občanského zákoníku se k takové podmínce nepřihlíží.“

Je nezpochybnitelné, že se smluvní strany nemohou odchýlit od časové následnosti obligačněprávních a věcněprávních účinků. Výše uvedený nálezh Ústavního soudu však zcela neodráží úpravu podmínek v občanském zákoníku. Ustanovení § 36 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku totiž hovoří o tom, že k podmínce nemožné, na kterou je vázán „zánik práva nebo povinností“, se nepřihlíží. Není zde nic uvedeno o nemožné odkládací podmínce. Právní teorie i praxe v případě nemožné odkládací podmínky zastává názor, že účinnost takto podmíněného právního úkonu nemůže nastat. Takový úkon je potom jako celek neplatný.<sup>67</sup> Lze se však setkat i s názorem, že v tomto případě není možné pojmově hovořit o neplatnosti právního úkonu, neboť právní účinky úkonu pouze v důsledku neplatné odkládací podmínky nenastanou (právní úkon není takovou právní skutečností, která by byla způsobilá relevantním způsobem zasáhnout do právních vztahů účastníků).<sup>68</sup> Jde-li o nemožnou rozvazovací podmínku, k té se nepřihlíží. Pokud jde ovšem o neurčitost rozvazovací podmínky, pak tato má za následek neplatnost jí podmíněného právního úkonu.<sup>69</sup> Názor, že neplatná rozvazovací

---

<sup>66</sup> Tj. konkrétní vzájemná práva a povinnosti obou stran s následky zániku práv jednoho z účastníků při vzniku práv druhého účastníka či zániku povinnosti jejím splněním.

<sup>67</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. července 1978, sp. zn. 4 Cz 33/1978, rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. ledna 2006, sp. zn. 33 Odo 753/2004 nebo ŠVESTKA, Jiří. In ŠVESTKA, Jiří, JEHLIČKA, Oldřich a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 242.

<sup>68</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. září 2005, sp. zn. 20 Cdo 1726/2004.

<sup>69</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. května 1999, sp. zn. 22 Cdo 471/99.

podmínka (např. z důvodu neurčitosti) nezpůsobuje neplatnost jí podmíněného právního úkonu, je uveden v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 22. září 2005, sp. zn. 20 Cdo 1726/2004. Jedná se však o názor spíše ojedinělý. Na podmínky se přitom podle ustálené soudní praxe nevztahuje ustanovení § 41 občanského zákoníku o částečné neplatnosti.<sup>70</sup>

Ústavní soud v odůvodnění výše uvedeného rozhodnutí zaměřuje podmínku odkládací s podmínkou rozvazovací, přestože ve výše uvedené věci šlo nepochybně o podmínku odkládací.<sup>71</sup> Pokud ovšem Ústavní soud nechápe pojem smluvní svobody tak široce, že považuje za účinnou i smlouvu, která obsahuje nemožnou odkládací podmínku, na základě které nemůže nastat účinnost právního úkonu.<sup>72</sup> Názor Ústavního soudu se však promítá i do rozhodování Nejvyššího soudu, jak vyplývá např. z rozhodnutí ze dne 14. září 2006, sp. zn. 21 Cdo 2859/2005.<sup>73</sup> Závěry obsaženými ve výše uvedeném nálezu Ústavního soudu se řídí též katastrální úřady.

### **6.2.3. Názor autora na ujednání o podání návrhu na vklad až po zaplacení kupní ceny**

Pokud si účastníci dohodnou ve smlouvě odložení její účinnosti, která nastane až v momentě úplného zaplacení kupní ceny, není o takovém ustanovení pochyb. Je-li ovšem účastníky ve smlouvě dohodnuto, že „*návrh na vklad bude podán až po úplném zaplacení kupní ceny*“, nelze v takovém případě hovořit o odkládací podmínce. Jde o skutečnost, kterou by neměl katastrální úřad zkoumat, neboť se jedná o ujednání, které je závazkem jen mezi stranami smlouvy. Existují však rozhodnutí soudů s rozdílným závěrem. Např. rozhodnutí Krajského soudu v Praze ze dne 15. března 2001, sp. zn. 45 Ca 180/2000, nebo rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 29. června 2001, sp. zn. 33 Ca 45/2001. V odůvodnění zmíněných rozhodnutí je zastáván názor, že v případě, kdy si strany ujednají, že návrh na vklad do katastru bude podán až po splnění určité podmínky, případně, že návrh na vklad podají strany smlouvy společně, se jedná o odkládací podmínku, jejímž splněním by se katastrální úřad měl v řízení o povolení vkladu zabývat, a pokud není doloženo,

<sup>70</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. dubna 2004, sp. zn. 18 Co 76/2004 nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. května 1999, sp. zn. 22 Cdo 471/99.

<sup>71</sup> BRABEC, Stanislav. Podmínky v právních úkonech. *Právní rádce*, 2007, roč. 15, č. 1, s. 13.

<sup>72</sup> VALKO, Ernest, KORMUTHOVÁ, Petra. Závazkoprávní účinek zmluvy o převode nehnuteľnosti versus vecnoprávny účinek vkladu do katastra nehnuteľností. *Právní rozhledy*, 2001, roč. 9, č. 2, s. 71.

<sup>73</sup> V rozsudku se uvádí, že dle ustálené judikatury soudů a závěrů Ústavního soudu nelze přihlížet k ujednání zástavní smlouvy, podle kterého „tato smlouva nabude účinnosti dnem rozhodnutí o povolení vkladu do katastru nemovitostí“, neboť se jedná o podmínku, jejíž splnění je nemožné.

zda tato podmínka byla splněna ke dni podání návrhu na povolení vkladu, měl by katastrální úřad návrh na vklad zamítnout, neboť navrhovaný vklad není odůvodněn obsahem předložených listin, a není tedy splněna podmínka pro povolení vkladu podle § 5 odst. 1 písm. b) zákona o zápisech. Také komentář k občanskému zákoníku nakladatelství C. H. Beck připouští možnost sjednat, že návrh na vklad bude podán až po zaplacení kupní ceny.<sup>74</sup> Nijak ovšem tento názor nerozvádí. S bližším rozvedením výše uvedeného názoru se lze setkat v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 11. prosince 2007, sp. zn. 30 Cdo 1182/2006. Účastníci si v kupní smlouvě sjednali, že pověřená realitní kancelář je oprávněna podat návrh na vklad do katastru až po zaplacení celé kupní ceny. Nejvyšší soud dal v tomto případě zapravdu prvostupňovému i odvolacímu soudu, kteří vyložili výše uvedené ujednání účastníků smlouvy tak, že si tito stanovili podmínku spojenou s hmotněprávními účinky právního úkonu. Nejvyšší soud dále uvádí, že z použité formulace je nepochybně zřejmá vůle stran, aby ke dni podání návrhu na vklad byla splněna podmínka zaplacení celé kupní ceny. Bylo tedy třeba vyložit obsah dotčeného ujednání v souladu s § 35 odst. 2 občanského zákoníku tak, že si účastníci dohodli odkládací podmínku, která musela být nejpozději ke dni podání návrhu na vklad splněna, jinak by katastrální úřad musel návrh na vklad zamítnout v souladu s § 5 odst. 1 písm. b) zákona o zápisech.

Návrh na vklad je upraven v zákoně o zápisech. Podle § 4 odst. 2 zákona o zápisech je řízení o povolení vkladu zahájeno dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení nebo některého z nich katastrálnímu úřadu. Obsah a přílohy návrhu na vklad jsou upraveny v § 4 odst. 3 a 4 zákona o zápisech. Jedná se o institut procesního práva - procesní úkon, kterým navrhovatel vymezuje katastrálnímu úřadu předmět řízení. Zákon o zápisech právo podat návrh na vklad neváže na splnění žádné podmínky. V případě odkládací podmínky právní účinky právního úkonu, tj. subjektivní občanská práva a povinnosti, nastanou až splněním podmínky. Jen u právních úkonů tak může dojít k odložení jejich účinků. Podání návrhu na vklad však nepatří mezi právní úkony ve smyslu občanského zákoníku; jde o procesní oprávnění účastníka smlouvy. Samotným podáním návrhu na vklad žádná subjektivní občanská práva a povinnosti nevznikají. Nejde tedy o úkon, u něhož by mohly být právní účinky odloženy. Z tohoto pohledu se jeví ujednání o podání návrhu na vklad až po úplném

---

<sup>74</sup> ŠKÁROVÁ, Marta. In ŠVESTKA, Jiří, JEHLIČKA, Oldřich a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1053.

zaplacení kupní ceny jako ujednání, které zavazuje pouze účastníky, nikoliv katastrální úřad. Dohoda o podmíněném podání návrhu na vklad tak nemůže mít vliv na účinnost smlouvy jako takové. Ostatně nic účastníkům nebrání, aby navázali účinnost samotné smlouvy na splnění jimi dohodnuté odkládací podmínky. Proto nelze souhlasit s doporučením ČÚZK adresovaným katastrálním úřadům, ve kterém je zastáván názor, že by se měly řídit závěry obsaženými v rozsudku Krajského a Městského soudu v Praze.<sup>75</sup>

### 6.3. Odstoupení od smlouvy a vklad do katastru

Odstoupí-li některý z účastníků od smlouvy přede dnem podání návrhu na vklad, není možné návrhu na vklad práva do katastru na základě takové smlouvy vyhovět. Nejčastěji se ve smlouvách o převodu nemovitostí sjednává možnost odstoupit od smlouvy pro případ, že by nedošlo k zaplacení kupní ceny ve smlouvě specifikované době. Účinky odstoupení nastávají v okamžiku, kdy se tento projev vůle jedné strany dostane do sféry dispozice druhé strany. Podle § 48 odst. 2 občanského zákoníku se odstoupením od smlouvy tato od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak. To zda došlo k odstoupení od smlouvy před podáním návrhu na vklad nebo po jeho podání, má vliv na rozhodování katastrálního úřadu pouze, pokud jde o odstoupení s účinky *ex nunc*, neboť v případě odstoupení s účinky *ex tunc* se smlouva ruší od samého počátku.

Jde-li o odstoupení do smlouvy, na základě které již byl povolen vklad do katastru, platí, že odstoupením od smlouvy podle § 48 odst. 2 občanského zákoníku se - není-li právním předpisem nebo účastníky dohodnuto jinak - smlouva od počátku ruší, avšak pouze s účinky mezi jejími účastníky. Nabyvatelé, kteří své vlastnické právo nabyli v dobré víře předtím, než došlo k odstoupení od smlouvy, požívají ochrany v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv vyvěrajícími z pojmu demokratického právního

---

<sup>75</sup> Jedná se o doporučující názor ČÚZK ze dne 7. října 2003, č. j. 4907/2003-23, jemuž však předcházela jeho odpověď ze dne 5. září 2003, č. j. 4707/2003-23, na dotaz jednoho z katastrálních pracovišť, zda je postupováno správně, pokud katastrální pracoviště zjišťuje, zda je ke dni podání návrhu na vklad splněna odkládací podmínka spočívající ve složení kupní ceny u advokáta, popř. u realitní kanceláře. V této odpovědi byl vysloven názor, že takové ujednání je závazkem mezi stranami smlouvy, katastrální úřad na ně však v řízení o povolení vkladu nemusí brát zřetel, neboť právo podat návrh na zahájení řízení o povolení vkladu za podmínek stanovených v § 4 zákona o zápisech nelze omezit smluvním ujednáním stran. Následně však ČÚZK z opatrnosti doporučil (na podkladě rozhodnutí Krajského a Městského soudu v Praze) katastrálním pracovištím, ať takovou „odkládací“ podmínku zkoumají.

státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Ústavy. Jejich vlastnické právo tak nezaniká. Ústavní soud tak svým nálezem ze dne 16. října 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06, vyložil ustanovení § 48 odst. 2 občanského zákoníku podle něj jediným možným ústavně konformním způsobem, čímž popřel závěry stanoviska občanskoprávního kolegia a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 19. dubna 2006, sp. zn. Cpjn 201/2005, jehož právní věta zněla tak, že *odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyt účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu.*“



## **7. Určitost a srozumitelnost právního úkonu - § 5 odst. 1 písm. c) zákona o zápisech**

### **7.1. Určitost a srozumitelnost**

Základní náležitosti každého právního úkonu stanoví občanský zákoník v § 37 odst. 1, ve kterém je uvedeno, že právní úkon musí být učiněn svobodně, vážně, určitě a srozumitelně. Další základní náležitosti konkrétních právních úkonů jsou uvedeny u jednotlivých typů smluv, které občanský zákoník upravuje v § 588 a následujících.

Předmětem přezkumu katastrálního úřadu není, a z podstaty věci ani nemůže být, zkoumání, zda právní úkon byl učiněn svobodně a vážně. Naopak podle § 5 odst. 1 písm. c) zákona o zápisech je katastrální úřad povinen zkoumat, zda je právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného věcného práva určitý a srozumitelný. S ohledem na skutečnost, že neurčitý a nesrozumitelný projev vůle má za následek jeho absolutní neplatnost, je tak katastrální úřad de facto povolán, pokud jde o určitost a srozumitelnost právního úkonu, k nepřímému přezkumu platnosti smlouvy.<sup>76</sup>

Občanský zákoník ani zákon o zápisech pojmy určitost a srozumitelnost nedefinují. Je na právní praxi, aby tyto pojmy vyložila. Projev vůle je neurčitý, je-li nejistý jeho obsah, tj. mimo případy, kdy vůbec chybí určitá vůle, když se jednajícím nepodařilo obsah vůle jednoznačným způsobem stanovit. Nesrozumitelný je, pokud jednající nedosáhl, vadným slovním nebo jiným zprostředkováním, jasného vyjádření své vůle. Požadavek určitosti projevu vůle, na rozdíl od srozumitelnosti, která se týká jazykové stránky projevu, představuje určitost obsahovou, tzn. že neurčitý projev je sice po stránce jazykové srozumitelný, ale nejistý je jeho obsah.<sup>77</sup>

Závěr o neurčitosti či nesrozumitelnosti právního úkonu předpokládá, že ani jeho výkladem nelze dospět k nepochybnému poznání, co chtěl účastník projevit.<sup>78</sup> Podle § 35 odst. 2 občanského zákoníku je třeba právní úkony vyjádřené slovy vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle toho, kdo

---

<sup>76</sup> Podle nového občanského zákoníku (§ 553 odst. 1) nejde o právní jednání, nelze-li pro neurčitost nebo nesrozumitelnost zjistit jeho obsah ani výkladem. Nově se tedy v těchto případech nejedná o případy absolutní neplatnosti, ale zdánlivosti.

<sup>77</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. července 1996, sp. zn. 3 Cdon 227/96.

<sup>78</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. června 2000, sp. zn. 33 Cdo 1527/99.

právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem.<sup>79</sup> Jestliže však jednající nemá zcela určitou, jednoznačně vyjádřenou vůli, nelze neurčitost jeho projevu odstranit ani výkladem. Pokud však je jeho vůle určitá a pouze se jí nepodařilo zcela určitým způsobem vyjádřit, lze zpravidla neurčitost projevu výkladem odstranit (viz § 35 občanského zákoníku).<sup>80</sup> Při výkladech právních úkonů nelze ztrácet ze zřetele, že základním principem výkladu právních úkonů, jmenovitě smluv, jejichž výklad umožňuje dovozovat jak platnost, tak neplatnost, je priorita výkladu, který dovozuje platnost právního úkonu.<sup>81</sup> Je tak vyjádřen a podporován princip autonomie vůle smluvních stran, povaha soukromého práva a s tím spojená společenská a hospodářská funkce smlouvy. Skutečná vůle toho, kdo právní úkon učinil, však může být při jeho výkladu relevantní jen za předpokladu, že není v rozporu s jednoznačným jazykovým projevem vyjádřeným písemně.

Jde-li o právní úkon, pro který je pod sankcí neplatnosti stanovena písemná forma, musí být určitost projevu dána v listině, na níž je zaznamenán. Nestačí, že účastníkům právního vztahu je jasné, co je předmětem písemné smlouvy, není-li to seznatelné z jejího textu.<sup>82</sup> Určitost písemného projevu je objektivní kategorií a jako taková proto nesmí vzbuzovat důvodné pochybnosti ani u třetích osob, které nejsou přímo účastny závazkového vztahu. Z okruhu neurčitých a nesrozumitelných projevů vůle občanský zákoník (§ 37 odst. 3) vyděluje případy, kdy je obsah právního úkonu nepochybný, pouze jsou sníženy jeho vyjadřovací kvality zjevnými a smyslu ujednání jinak neodporujícími chybami, vzniklými v procesu vytváření textu či při výpočtech (např. překlepy, jiné technické nedostatky v psaní, matematické chyby).<sup>83</sup> Nejedná se však o případy, kdy se bezchybné textové vyjádření projevu vůle opírá o omyl účastníků či o jejich nedostatečnou informovanost o tom, jak má být projev vůle správně vyjádřen.

---

<sup>79</sup> Podle § 555 odst. 1 nového občanského zákoníku se právní jednání posuzuje podle svého obsahu, přičemž podle § 556 odst. 1 nového občanského zákoníku co je vyjádřeno slovy nebo jinak, vyloží se podle úmyslu jednajícího, byl-li takový úmysl druhé straně znám, anebo musela-li o něm vědět. Nelze-li zjistit úmysl jednajícího, přisuzuje se projevu vůle význam, jaký by mu zpravidla přikládala osoba v postavení toho, jemuž je projev vůle určen.

<sup>80</sup> Vzniklou pochybnost o obsahu právního úkonu je možné odstranit zejména jeho výkladem. Gramatický výklad však, jak vyplývá z nálezu Ústavního soudu ze dne 6. května 2004, sp. zn. III. ÚS 258/03, představuje jen prvotní přiblížení se k aplikované právní normě a je východiskem pro celkové objasnění a ujasnění si jejího smyslu a účelu.

<sup>81</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. prosince 2005, sp. zn. 22 Cdo 2531/2005 a nálezu Ústavního soudu ze dne 14. dubna 2005, sp. zn. I. ÚS 625/03.

<sup>82</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. července 1996, sp. zn. 3 Cdon 227/96 nebo ze dne 24. září 2002, sp. zn. 22 Cdo 354/2001.

<sup>83</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. května 2001, sp. zn. 26 Cdo 2139/2000.

Pokud jde o smlouvu, na základě které má dojít k zápisu vkladu vlastnického práva, popř. jiného věcného práva do katastru, účastníci se musí v přezkoumávané smlouvě vyjádřit tak, aby jejich vůle byla z právního úkonu jasně patrná. Nazíráním občanského zákoníku je právní úkon neurčitý tehdy, jestliže srozumitelně vyjádřený obsah má takové věcné nedostatky, že je nelze překlenout ani s použitím interpretačních pravidel. Ze smlouvy samotné musí jednoznačně vyplývat, kdo právní úkon činí, kterých nemovitostí se právní úkon týká a o jaký právní úkon jde.

Právní úkon na základě kterého má být proveden vklad práva do katastru nemovitostí, může mimo podstatných náležitostí (*essentialia negotii*)<sup>84</sup> obsahovat také náležitosti obvyklé (*naturalia negotii*)<sup>85</sup> a náležitosti nahodilé (*accidentalia negotii*).<sup>86</sup> Katastrální úřad přezkoumává určitost a srozumitelnost jen u těch náležitostí právního úkonu, které se bezprostředně týkají převodu vlastnického práva nebo zřízení či zániku jiného věcného práva. Přezkumu ze strany katastrálního úřadu nepodléhají náležitosti obvyklé a náležitosti nahodilé (např. u kupní smlouvy nezkoumá katastrální úřad určitost a srozumitelnost ujednání o splatnosti kupní ceny, způsobu platby kupní ceny apod.).

## 7.2. Označení nemovitostí a otázka určitosti

V právní teorii a praxi se střetávají dva názory. Rozdíl mezi nimi spočívá v tom, zda je při posuzování určitosti a srozumitelnosti označení předmětu právního úkonu uznávána dominance a výlučnost ustanovení § 5 odst. 1 katastrálního zákona, stanovícího způsob označení nemovitostí v listinách, na jejichž základě se provádí vklad do katastru, a to ve vztahu k obecným ustanovením občanského zákoníku o určitosti a srozumitelnosti právních úkonů. Názor zastávající dominanci a výlučnost ustanovení § 5 odst. 1 katastrálního zákona z nedodržení označení příslušné nemovitosti podle tohoto ustanovení automaticky dovozuje nedostatek splnění podmínky určitosti a srozumitelnosti právního úkonu dle § 5 odst. 1 písm. c) zákona o zápisech.

---

<sup>84</sup> Podstatnými náležitostmi právního úkonu jsou taková ujednání, která úkon charakterizují. Mezi takové složky patří zejména určení práv a povinností z úkonu nebo identifikace hlavního předmětu.

<sup>85</sup> K obvyklým náležitostem právního úkonu patří ujednání, která v úkonu bývají zpravidla uvedena, ale nejsou pro úkon nezbytně nutná, neboť na jejich absenci v úkonu pamatují dispozitivní ustanovení právních předpisů. Patří k nim např. ujednání o době a místě plnění ze smlouvy.

<sup>86</sup> Nahodilými náležitostmi právního úkonu jsou ujednání, která se v úkonu vyskytují nepravidelně, upravují nepodstatné otázky a právní úkon je nemusí obsahovat. Na takové náležitosti nepamatují zpravidla ani dispozitivní ustanovení právních předpisů. K takovým ujednáním patří např. podmínky.

Je skutečností, že nový katastrální zákon mezi přezkumná hlediska explicitně nezařazuje určitost a srozumitelnost právního úkonu. Tato otázka bude nově podřazena pod přezkumné hledisko spočívající ve splnění náležitostí listiny pro zápis do katastru uvedené v § 17 odst. 1 písm. a) nového katastrálního zákona. Mohlo by se tak zdát, že otázka určitosti ustupuje do pozadí, ale není tomu tak. S ohledem na novým občanským zákoníkem nově plně provedenou zásadu materiální publicity, z níž vychází i právní úprava nového katastrálního zákona, bude bezesporu kladen vyšší důraz na listiny, na základě nichž se budou provádět zápisy do katastru, a to zejména z hlediska jejich určitosti a srozumitelnosti.

### **7.2.1. Judikatura Nejvyššího a Ústavního soudu v otázce určitosti vymezení předmětu právního úkonu**

#### **7.2.1.1. Názor popírající dominanci a výlučnost ustanovení § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

Názor, který popírá dominanci a výlučnost ustanovení § 5 odst. 1 katastrálního zákona, pokud jde o označení nemovitostí v listinách, na jejichž základě se provádí vklad do katastru, je představován nálezem Ústavního soudu ze dne 21. září 1998, sp. zn. IV. ÚS 298/98 a ze dne 13. října 2004, sp. zn. III. ÚS 447/03. Oba se přímo zabývají otázkou posuzování určitosti a srozumitelnosti právního úkonu v řízení o povolení vkladu. Argumentuje tím, že zákon o zápisech sám požadavek určitosti a srozumitelnosti právního úkonu blíže nedefinuje a ani neodkazuje na žádný jiný předpis, který by tak činil. Proto v řízení o povolení vkladu do katastru nelze výlučně aplikovat § 5 odst. 1 katastrálního zákona. Podle Ústavního soudu je předpokladem určitosti právního úkonu označení jeho předmětu takovým způsobem, aby byl nezaměnitelně rozpoznatelný od předmětů jiných. U nedostatků označení předmětu právního úkonu je přitom nutné rozlišit, zda zakládají skutečně vadu umožňující záměnu předmětu úkonu, nebo zda spočívají jen v jinak nepřesném či neúplném označení tohoto předmětu. O takový případ by šlo tehdy, jestliže by správné označení úkonu bylo zjištěné podle dalších identifikujících znaků nebo i z celého obsahu právního úkonu jeho výkladem, popř. objasněním skutkových okolností, za nichž byl právní úkon učiněn. Ve shodě s výše uvedenými názory je i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. února 2001, sp. zn. 22 Cdo 752/99, v jehož právní větě se uvádí, že podle ustálené judikatury dovolacího soudu platné občanské právo

vychází z respektování skutečné vůle účastníků. Jedno z posledních rozhodnutí Nejvyššího soudu v této věci pak uvádí,<sup>87</sup> že zákon o zápisech sám požadavek určitosti a srozumitelnosti právního úkonu blíže nedefinuje a ani neodkazuje na žádný jiný předpis, který by tak činil. Proto nelze v řízení o povolení vkladu automaticky aplikovat ustanovení § 5 odst. 1 katastrálního zákona ve spojení s ustanovením § 5 odst. 1 písm. c) zákona o zápisech a požadavek srozumitelnosti a určitosti právního úkonu je nutno i ve vkladovém řízení posuzovat především podle občanského zákoníku. Stejný názor zastává Nejvyšší soud i v rozsudku ze dne 27. listopadu 2007, sp. zn. 21 Cdo 1332/2006; ze dne 9. března 2011, sp. zn. 21 Cdo 5171/2009 nebo v usnesení ze dne 22. listopadu 2011, sp. zn. 21 Cdo 3395/2010. V posledních dvou rozhodnutích Nejvyšší soud shodně uvádí, že neoznačení nemovitosti v souladu se všemi požadavky § 5 odst. 1 katastrálního zákona nepředstavuje bez dalšího neurčitost nebo nesrozumitelnost právního úkonu.

#### **7.2.1.2. Názor podporující dominanci a výlučnost ustanovení § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

Názor, který podporuje dominanci a výlučnost ustanovení § 5 odst. 1 katastrálního zákona, pokud jde o označení nemovitostí v listinách, na jejichž základě se provádí vklad do katastru, nalezneme v rozhodnutích Nejvyššího soudu ze dne 29. června 1990, sp. zn. 3 Cz 45/90; ze dne 28. ledna 1998, sp. zn. 2 Cdon 1900/96; ze dne 22. května 2000, sp. zn. 22 Cdo 2374/98; ze dne 24. září 2002, sp. zn. 22 Cdo 354/2001 a ze dne 16. listopadu 2001, sp. zn. 22 Cdo 1236/2001, které se taktéž přímo zabývají otázkou posuzování určitosti a srozumitelnosti právního úkonu v řízení o povolení vkladu. Nejvyšší soud na podporu svého názoru argumentuje tím, že např. smlouva o převodu vlastnického práva k pozemkům, v níž není uvedeno parcelní číslo převáděných pozemků, je neurčitá, a proto neplatná, a to i v případě, že pozemky jsou ve smlouvě individualizovány jiným způsobem. Z hlediska určitosti (jako předpokladu platnosti právního úkonu) musí být pozemek náležitě individualizován, tj. všechny nemovitosti musí být uvedeny ve smlouvě podle obcí, katastrálních území a parcelních čísel uvedených v evidenci nemovitostí. Podle Nejvyššího soudu totiž převažuje obecný zájem na určitosti vlastnických práv, která působí absolutně (erga omnes), nad zájmem účastníků právního úkonu na

---

<sup>87</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. ledna 2007, sp. zn. 30 Cdo 2105/2006.

respektování jejich vůle, když ani skutečnost, že účastníkům bylo zřejmé, o které pozemky jde, nemá vliv na určitost smlouvy. Smlouva o převodu nemovitostí musí být uzavřena v písemné formě (§ 46 odst. 1 občanského zákoníku), a proto pro posouzení její určitosti je významný jen ten projev vůle, který byl vyjádřen v písemné formě.

V rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. června 1998, sp. zn. 3 Cdon 680/96, ač se toto zabývá petitem žaloby na vydání pozemku a nikoliv řízením o povolení vkladu, je obsažen následující právní závěr: *„V žalobách o vydání pozemku, popř. o povinnosti uzavřít dohodu o vydání pozemku, je třeba v tzv. petitu vždy řádně identifikovat pozemek, který se má stát předmětem zápisu v katastru nemovitostí. Nezbytnými identifikačními údaji, které musí být v petitu resp. v enunciátu rozsudku soudu uvedeny, jsou parcelní číslo pozemku a označení katastrálního území, v němž se pozemek nachází.“*

Nález Ústavního soudu ze dne 12. července 1999, sp. zn. IV. ÚS 285/99, se od výše uvedených nálezů svým právním názorem výrazně odlišuje. S přímým odkazem na názor vyslovený v nálezu sp. zn. IV. ÚS 298/98 totiž uvádí, že o automatickou aplikaci § 5 odst. 1 katastrálního zákona nejde, jestliže k přidělení popisných čísel nemovitostem příslušnými obecními úřady došlo ještě před uzavřením kupní smlouvy. V takových případech totiž účastníkům smlouvy nic nebránilo v tom, aby splnili svou povinnost uloženou jim tímto ustanovením, podle kterého v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, musejí být označeny budovy nejen označením pozemku na němž jsou postaveny, ale také číslem popisným.

### **7.2.1.3. Stanovisko autora**

Z argumentace na podporu dvou výše uvedených názorů je patrný rozpor. Je pravdou, že zákon o zápisech sám požadavek určitosti a srozumitelnosti právního úkonu blíže nedefinuje a ani neodkazuje na žádný jiný předpis, který by tak činil. Pojmy určitost a srozumitelnost by tak měly být vykládány v souladu s občanským zákoníkem. Nelze ovšem souhlasit s názorem, že správné označení úkonu by měl katastrální úřad zjistit mj. i objasněním skutkových okolností, za nichž byl právní úkon učiněn. Jelikož katastrální úřad rozhoduje o povolení vkladu na základě mu předložené listiny, lze si jen stěží představit, jak objasňuje skutkové okolnosti, za nichž byl právní úkon učiněn.

V praxi musí převažovat obecný zájem na určitosti vlastnických práv, která působí absolutně, nad zájmem účastníků právního úkonu na respektování jejich vůle. Sama skutečnost, že účastníkům bylo zřejmé, o které pozemky jde, totiž nemůže mít vliv na určitost smlouvy. Smluvním stranám nic nebrání (ledaže neznalost), aby ve smlouvách, na jejichž základě dochází ke vkladu práv do katastru, označovaly nemovitosti tak, jak to vyžaduje katastrální zákon. Předejdou tak případným soudním sporům a označí-li nemovitosti v souladu s katastrálním zákonem, mohou si být smluvní strany jisty, že jde o označení naprosto určité a srozumitelné. Ostatně s podobným závěrem se lze setkat i ve výše uvedeném nálezu Ústavního soudu ve věci sp. zn. IV. ÚS 285/99. V něm Ústavní soud zcela výstižně uvádí, že není důvod nepostupovat při označování nemovitostí ve smlouvách v souladu s katastrálním zákonem.

Je nutné si uvědomit, že v případě právních úkonů, na jejichž základě má dojít k zápisu práva do katastru, se jedná o věcná práva, která jsou právě pro svoji absolutní povahu a stupeň ochrany právy evidovanými v katastru. Povaha věcných práv k nemovitostem se odráží i v obligatorní písemné formě smluv o převodech nemovitostí, z níž je zřejmé, že na formální stránku těchto smluv je kladen vyšší nárok. Zejména z důvodu ochrany práv, zachování právní jistoty a předcházení sporům je vhodnost písemné formy léty prověřena. V právní praxi ovšem není žádoucí, aby kvůli drobným nepřesnostem, které však nemohou s ohledem na obsah celé smlouvy způsobit neurčitost označení předmětu smlouvy, byly vyvolávány spory o neplatnost smlouvy, mnohdy vedené za účelem vyvázání se ze smluvního vztahu. V této rovině je jistě vhodné uvažovat v takových sporech o aplikaci základní zásady soukromého práva *pacta sunt servanda*. Proto musí platit, že neoznačení nemovitosti v souladu se všemi požadavky § 5 odst. 1 katastrálního zákona nepředstavuje bez dalšího neurčitost nebo nesrozumitelnost právního úkonu.

Rozhodnutí o tom, zda je ještě označení nemovitostí určité, je vždy dáno každým jednotlivým případem. Poskytnout jakýsi univerzální návod není možné. Katastrální úřady, potažmo soudy, musí vždy důkladně hodnotit, zda označení nemovitosti je či není určité, bez ohledu na to, zda jsou nemovitosti označeny zcela podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona či nikoliv.<sup>88</sup> Jak bude dále v jednotlivých

---

<sup>88</sup> Příkladem z poslední doby může být rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. března 2011, sp. zn. 21 Cdo 5171/2009. V projednávané věci byla v jedné části zástavní smlouvy na bytovou jednotku budova, v níž se jednotka nachází, označena pouze číslem popisným, nikoliv pozemkem, na které stojí. Až v souvislosti

případech nastíněno, nelze v této věci přijmout žádné obecné stanovisko, z něž by vyplývalo, zda to či ono označení nemovitosti je dostatečně určité či nikoliv. V případě pozemků však bude rozhodnutí o jejich dostatečně určitém označení bezesporu jednodušší, neboť na rozdíl od budov stanoví § 5 odst. 1 katastrálního zákona pro pozemky méně označovacích náležitostí.<sup>89</sup>

Vzhledem k přetrvávajícím rozdílným názorům vysokých soudů je zarážející, že zvláštní část důvodové zprávy u § 8 nového katastrálního zákona, který obsahově odráží dnešní ustanovení § 5 odst. 1 katastrálního zákona, uvádí, že obecné hledisko pouhé určitosti ke standardnímu označení nepostačuje a je nutné, aby nemovitosti byly pro zápis do katastru v listinách identifikovány údaji užívanými v katastru. Jistěže je nejvhodnější označit nemovitost údaji katastru, ale uvést v důvodové zprávě bez dalšího, že obecné hledisko pouhé určitosti ke standardnímu označení nepostačuje, je nepřipustné, neboť takový závěr zcela pomíjí rozdílnost názorů, která stále v této otázce panuje.<sup>90</sup>

## **7.2.2. Judikatura dalších soudů v otázce určitosti vymezení předmětu právního úkonu - kasuistika**

Otázka určitosti a srozumitelnosti je kasuisticky řešena v celé řadě rozhodnutí nejruznějších stupňů soudů. Správní i soudní praxe nabízí bez jasnějších pravidel po dvaceti letech fungování katastru nemovitostí širokou škálu možností pro posouzení určitosti a srozumitelnosti vymezení předmětu právního úkonu. Judikatura se však rozpadá do bezbřehé kasuistiky, ve které se dnes lze již jen s obtížemi orientovat.<sup>91</sup> Níže je demonstrován pohled soudů na nejruznější způsoby označování nemovitostí.

---

s označením spoluvlastnického podílu na budově, který je spjat s předmětnou bytovou jednotkou, byla v druhé části smlouvy budova označena pozemkem, na němž stojí. Nejvyšší soud v tomto případě shledal, že smlouva je dostatečně určitá. S takovým závěrem lze souhlasit, neboť je-li z celého obsahu smlouvy zřejmé o jaké nemovitosti se nepochybně jedná, nelze dospět k závěru o neurčitosti smlouvy. V tomto konkrétním případě je patrné, jaké absurdní právní dopady na realitní trh by měla dominance a výlučnost ustanovení § 5 odst. 1 katastrálního zákona, pokud jde o označení nemovitostí v listinách, na jejichž základě se provádí vklad do katastru.

<sup>89</sup> Zatímco pozemky musejí být v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, označeny podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu, budovy musejí být v takových listinách uvedeny označením pozemku, na němž jsou postaveny, číslem popisným nebo evidenčním, případně, pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, způsobem jejího využití a v případě budov s číslem popisným či evidenčním též příslušností budovy k části obce, pokud je její název odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena.

<sup>90</sup> Navíc zejména poslední rozhodnutí Nejvyššího soudu shodně uvádějí, že neoznačení nemovitostí v souladu se všemi požadavky § 5 odst. 1 katastrálního zákona nepředstavuje bez dalšího neurčitost nebo nesrozumitelnost právního úkonu.

<sup>91</sup> BRABEC, Stanislav. Určitost a srozumitelnost právního úkonu. *Právní rádce*, 2008, roč. 16, č. 1, s. 37.



### 7.2.2.1. Odkaz na list vlastnictví

Pokud jde o označení nemovitostí ve smlouvě toliko odkazem na list vlastnictví, na němž jsou u příslušného katastrálního úřadu v daném katastrálním území a obci nemovitosti zapsány, je právní praxe sjednocena na názoru, že takové označení nemovitostí coby předmětu smlouvy je neurčité a způsobuje neplatnost smlouvy.<sup>92</sup> Pokud jde o označení listu vlastnictví ve smlouvě, tento může být označen případně i chybně, neboť taková okolnost nemůže platnost ostatních ujednání ve smlouvě zpochybnit, jsou-li v ní nemovitosti označeny v souladu s § 5 odst. 1 katastrálního zákona.<sup>93</sup>

### 7.2.2.2. Chybné uvedení katastrálního území

Jak již bylo uvedeno výše, je označení katastrálního území závazným údajem pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru. V právní praxi převažuje názor, že neuvedení katastrálního území ve smlouvách o převodu nemovitosti má za následek neplatnost takové smlouvy z důvodu neurčitosti vymezení předmětu právního úkonu. Lze se však setkat i s názorem opačným. Jak uvádí Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 8. února 2001, sp. zn. 22 Cdo 752/99, *skutečnost, že účastníci ve smlouvě o převodu nemovitostí neuvedli katastrální území, nemá za následek neplatnost dohody pro neurčitost, pokud bylo z písemné smlouvy objektivně zřejmé, ve kterém katastrálním území se pozemky nacházely* (v dané věci šlo o uvedení obce stejného označení jako katastrální území). Nejvyšší soud tento závěr odůvodňuje tím, že platné občanské právo vychází z toho, že skutečná vůle účastníků má být respektována. Ten samý senát Nejvyššího soudu ovšem rozhodl dne 16. listopadu 2001, ve věci sp. zn. 22 Cdo 1236/2001 tak, že *individualizace nemovitosti musí být v obligatorně písemném právním úkonu provedena natolik určitým způsobem, aby bylo i osobám třetím nepochybně zřejmé, které nemovitosti jsou jeho předmětem. Toho lze u nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí (resp. dříve v evidenci nemovitostí) dosáhnout jen uvedením obce, parcelního čísla a katastrálního území, v němž nemovitosti leží.*<sup>94</sup>

V jiném svém rozhodnutí Nejvyšší soud uvádí, že chybné označení obce ve smlouvě o převodu budovy jako obce O. n. O., když obec nese správný název O. (ve

<sup>92</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. ledna 1998, sp. zn. 2 Cdon 1900/96.

<sup>93</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. května 2007, sp. zn. 30 Cdo 1749/2007.

<sup>94</sup> Shodný názor srovnej: ŠKÁROVÁ, Marta. In ŠVESTKA, Jiří, JEHLIČKA, Oldřich a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 246 - 247.

smlouvě bylo uvedeno v obci a katastrální území O. n. O.), není tak závažnou chybou, která by mohla způsobit neurčitost vymezení předmětu právního úkonu, když jiné katastrální území téhož názvu v České republice neexistuje.<sup>95</sup>

### 7.2.2.3. Neuvedení části obce u budov

Podle § 5 odst. 1 písm. c) katastrálního zákona musejí být v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, budovy označeny mj. v případě budov s číslem popisným či evidenčním též příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena. Nejvyšší soud se k této otázce vyjádřil ve svém rozsudku ze dne 23. ledna 2007, sp. zn. 30 Cdo 2105/2006. V něm uvádí, že v daném případě nebyla ve smlouvě výslovně obsažena formulace, že budova přísluší k části obce, nicméně z dalšího identifikačního údaje (adresy) bylo nepochybně možné zjistit, ve které části obce se budova nachází a nebylo tedy možné dovodit, že smlouva je neurčitá, resp. nesrozumitelná, když navíc všechny ostatní údaje vyžadované § 5 odst. 1 písm. c) katastrálního zákona kupní smlouva obsahovala a možnost záměny předmětu koupě s jinou budovou tak nebyla reálně možná. V předmětné smlouvě tedy nebyla část obce explicitně vyjádřena způsobem obvykle používaným v právní praxi, nicméně uvedená adresa nemovitosti v sobě informaci o části obce bezpochyby nesla a údaj označující část obce, k níž budova příslušela, tak ve skutečnosti ve smlouvě nechyběl. Způsob, jakým má být příslušnost budovy k části obce ve smlouvě vyjádřena, ostatně žádný právní předpis výslovně neupravuje. Z uvedeného vyplývá, že požadavku § 5 odst. 1 písm. c) katastrálního zákona by měla vyhovovat jakákoli formulace, kterou je určité vyjádřen vztah budovy a části obce, což v daném případě slovní spojení „objekt bydlení č. p. 1242 na adrese O.“ podle názoru dovolacího soudu splňuje. Jestliže tedy v posuzované kupní smlouvě byla budova označena číslem popisným (a orientačním), uvedením parcelního čísla pozemku, na němž je postavena, uvedením názvu obce i katastrálního území, jakož i odkazem na list vlastnictví, na němž je zapsána, a dále přesnou adresou, obsahující v sobě i označení části obce, pak je požadavek určitosti a srozumitelnosti právního úkonu zcela jistě splněn. Obecné tvrzení katastrálního úřadu, že *nelze vyloučit, že v různých částech téže obce se nacházejí budovy se*

---

<sup>95</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. srpna 2006, sp. zn. 22 Cdo 1523/2006.

*stejným číslem popisným, zde nemůže být důvodem pochybnosti o možné záměně s jinou nemovitostí, neboť ostatní identifikační údaje ve spojení s (byť netradiční formou) uvedenou částí obce záměnu nemovitosti ve skutečnosti neumožňují. Aby bylo možno považovat pochybnosti katastrálního úřadu o možné záměně za důvodné, muselo by označení části obce ve smlouvě zcela absentovat a musela by být dána reálná existence zaměnitelných budov se shodným číslem popisným, stojících na shodném pozemku ve shodném katastrálním území.*

#### **7.2.2.4. Označení pozemků vedených ve zjednodušené evidenci**

Dalším případem, který se zabývá otázkou určitosti vymezení předmětu právního úkonu ve smlouvách o převodu nemovitosti, je označení pozemků vedených v katastru nemovitostí jako tzv. parcely ve zjednodušené evidenci.<sup>96</sup> Podle § 5 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, musejí být označeny pozemky evidované zjednodušeným způsobem parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu nebo scelovacího operátu, a s uvedením názvu katastrálního území, v němž leží. Pokud jde o otázku určitosti označení takových pozemků ve smlouvách o převodu nemovitosti, byla tato vyřešena stanoviskem občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 28. června 2000, sp. zn. Cpjn 38/98, podle něž *je-li předmětem právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru, pozemek evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem, je jeho označení parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence a uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, bez uvedení, zda jde o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu nebo scelovacího operátu, z hlediska ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona o zápisech určité v případě, že se v témže katastrálním území nenachází pozemková parcela shodného parcelního čísla, vedená v jiném druhu evidence.*

---

<sup>96</sup> Podle § 29 odst. 2 katastrálního zákona jsou nemovitosti v katastru evidovány podle dosavadních předpisů, pokud nebyly dotčeny změnou za účinnosti katastrálního zákona. Proto podle § 29 odst. 3 katastrálního zákona zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků, se evidují do doby jejich zobrazení v katastrální mapě, nejpozději však do doby ukončení pozemkových úprav podle zvláštního předpisu, zjednodušeným způsobem s využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení. Údaje zjednodušené evidence se považují za součást katastrálního operátu. Tento stav je způsoben povětšinou nedobrovolnými majetkovými přesuny během doby komunismu, jejichž důsledky jsou neblaze pociťovány dodnes, a to i v evidenci nemovitostí, která je tak pro běžného vlastníka takových pozemků do jisté míry nepřehledná. Tato „dvojevidence“ se však postupem času odbourává a zcela by měla být odstraněna ukončením digitalizace katastru, jejíž konec je však zatím v nedohlednu.

### **7.2.2.5. Rozlišení stavebních a pozemkových parcel**

Dalším z řady případů, kdy se Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí věnoval otázce určitosti právního úkonu ve vztahu k § 5 odst. 1 písm. c) zákona o zápisech, je odlišování stavebních a pozemkových parcel vedených v daném katastrálním území. Podle § 5 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona musejí být v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, označeny pozemky mj. v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (ještě stále jsou pozemky v mnoha katastrálních územích vedeny odděleně),<sup>97</sup> též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu. Přitom označení „stavební parcela“ je zaměnitelné s označením „parcela st.“.<sup>98</sup> V praxi se bylo možné setkat s názorem, že chybí-li v listině o právním úkonu u převáděných parcel rozlišení toho, zda jde o parcely stavební či pozemkové, je nutno posuzovat takovou listinu jako listinu vyjadřující právní úkon neurčitě a nesrozumitelně.<sup>99</sup> Takový názor však nelze přijmout jako správný, neboť závěry uvedené ve stanovisku občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 28. června 2000, sp. zn. Cpjn 38/98, se dají vztáhnout i na tento případ. Nenachází-li se totiž v tomtéž katastrálním území pozemková parcela shodného parcelního čísla jako parcela stavební,<sup>100</sup> je stavební parcela dostatečně určitě identifikována i tehdy, není-li označena coby stavební.

### **7.2.2.6. Přechíslování parcel na základě geometrického plánu**

Analogicky jako u rozlišení stavebních a pozemkových parcel lze postupovat i v případě, kdy po uzavření smlouvy došlo geometrickým plánem k rozdělení pozemku na nové dva pozemky (např. z důvodu změny způsobu využití části pozemku na základě územního rozhodnutí). Pokud byl návrh na vklad podán až po rozdělení pozemku, zatímco smlouva byla uzavřena před takovým rozdělením, mohlo by se bez dalšího zkoumání jevit, že v takovém případě je navrhovanému vkladu na překážku stav zápisů v katastru. Podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 23. prosince 2002, sp. zn. 35 Ca 20/2002, nelze z ustanovení § 5 odst. 1 písm. a) zákona o zápisech dovodit, že by byla nutná důsledná shoda označení předmětu

---

<sup>97</sup> Pozemky jsou vedeny v jedné číselné řadě (bez rozlišení na parcely pozemkové a stavební) pouze v katastrálních územích, pro něž je vedena digitální katastrální mapa (DKM) nebo v nichž došlo ke komplexní pozemkové úpravě.

<sup>98</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. srpna 2006, sp. zn. 22 Cdo 1523/2006.

<sup>99</sup> Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 6. ledna 1998, sp. zn. 30 Ca 206/97.

<sup>100</sup> Katastrální úřad má možnost takovou skutečnost zjistit poměrně jednoduchým způsobem (nahlédnutím do počítačového systému své evidence - tzv. ISKN).

převodu ve smlouvě a zápisů v katastru, ale je na katastrálním úřadě, aby posoudil, zda stav zápisů v katastru skutečně navrhovanému vkladu podle předložené smlouvy brání. V odůvodnění tohoto rozsudku krajský soud výslovně uvádí, že *při tomto posuzování je třeba nepochybně přihlídnout i ke skutečnosti, že v mezidobí od sepsání smlouvy do podání návrhu na vklad byly vyznačeny v katastru nemovitostí změny podle geometrického plánu*. Je ovšem na účastnících, aby v návrhu na vklad pro katastrální úřad zidentifikovali nově vytvořené pozemky uvedením jejich původního označení.

#### **7.2.2.7. Chybné uvedení výměry parcely**

Jak vyplývá z ustanovení § 20 katastrálního zákona, pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru jsou závazné pouze tyto údaje katastru: parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území. Výměra závazným údajem katastru není. Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách. Velikost výměry je dána geometrickým určením pozemku a je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna [§ 27 písm. g) katastrálního zákona].<sup>101</sup> Správně by se mělo hovořit o výměře parcely, nikoliv o výměře pozemku, neboť pozemky se v katastru nemovitostí, ať již v souboru geodetických nebo popisných informací, evidují právě a jen v podobě parcel. Ostatně již důvodová zpráva k zákonu č. 89/1996 Sb., kterým došlo k novele katastrálního zákona a občanského zákoníku, uvádí, že se v zákoně nahrazuje chybný termín výměra pozemku termínem výměra parcely, neboť *„výměra je v katastru nemovitostí vždy vztažena k parcele, která je obrazem pozemku vzniklým svislým průmětem jeho hranic do vodorovné roviny katastrální mapy“*.

Uvedení výměry ve smlouvě je nadbytečné, až nežádoucí, pokud z nějakých důvodů není nezbytně nutné, neboť jako další číselný údaj představuje pouze prostor pro nejružnější písařské chyby anebo pro spory, pokud neodpovídá reálnému nebo evidenčnímu stavu, což se může právě v případě výměry přihodit velice snadno.

---

<sup>101</sup> Jak uvádí rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. června 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006, je vymezení parcely jen evidenční záležitostí a nemůže nic měnit na vlastnickém právu k pozemku. Proto také soud nemůže určovat, jaká je ve skutečnosti výměra parcely, neboť stanovení výměry je věcí katastrálního úřadu, který parcely eviduje. Tento závěr podle Nejvyššího soudu vyplývá i z § 19a odst. 5 katastrálního zákona, podle kterého zpřesněním evidenčních údajů katastru o geometrickém a polohovém určení hranice pozemku a výměře parcely nedochází ke změně právních vztahů k pozemku.

Jak je v praxi nazíráno na chybné uvedení výměry z hlediska určitosti vymezení předmětu smlouvy? Podle názoru Nejvyššího soudu uvedeného v odůvodnění rozhodnutí ze dne 29. července 1999, sp. zn. 2 Cdon 1034/97, které se týká označení předmětu veřejné dražby, ale je použitelné i pro účely řízení o povolení vkladu, chybné uvedení výměry pozemku nezakládá absolutní neplatnost dražby (završené příklepem licitátora), pokud byl pozemek řádně označen parcelním číslem a katastrálním územím. Jak dále uvádí Nejvyšší soud, tato okolnost by však mohla nastolit otázku omylu v podstatné vlastnosti věci. Odlišný názor lze nalézt v rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. června 1998, sp. zn. 3 Cdon 680/96, v němž také nejde o přímé řešení otázky určitosti z pohledu řízení o povolení vkladu, ale o uvedení nesprávné výměry pozemku označeného v žalobě. Nicméně závěry tohoto rozhodnutí jsou použitelné i pro účely řízení o povolení vkladu. V rozhodnutí se uvádí, že *v žalobách na vydání pozemku, popřípadě na uložení povinnosti uzavřít dohodu o vydání pozemku, je třeba v tzv. petitu pozemek vždy identifikovat uvedením parcelního čísla pozemku a označení katastrálního území, v němž se pozemek nachází. Výměra takového pozemku uváděna být nemusí. Je-li však takový identifikační údaj užit, musí odpovídat skutečnosti. Žalobě, v níž je uveden i údaj o výměře pozemku, by soud mohl vyhovět jen za předpokladu, že bude doloženo, že sporný pozemek uváděnou výměru skutečně má.* Nejvyšší soud vychází z toho, že *byť jde o identifikační údaj nadbytečný, je-li užit, musí odpovídat skutečnosti. Nelze uložit povinnost vydat pozemek (uzavřít dohodu o vydání pozemku) s uvedením výměry, kterou takový pozemek nemá, poněvadž jeden z identifikačních znaků neodpovídá skutečnosti - pozemek uvedených parametrů neexistuje.* Podobný názor je uveden v rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 31. srpna 2000, sp. zn. 33 Ca 34/2000, v němž se uvádí, že je-li ve smlouvě výměra pozemku uvedena a neshoduje se s výměrou vedenou v katastru, má tato skutečnost za následek neurčitost a nesrozumitelnost označení pozemku, neboť v katastru není vedena parcela vykazující identifikační znaky uvedené ve smlouvě.

Poslední rozhodnutí Nejvyššího soudu, které se dokonce přímo zabývá uvedením nesprávné výměry ve smlouvě o převodu nemovitosti však uvádí, že *je-li ve smlouvě o převodu pozemku s dostatečně vymezeným pozemkem přiřazena výměra, jež neodpovídá skutečnému stavu, přičemž mezi účastníky panuje shoda o tom, že se převádí celý takovýto pozemek, nečiní takováto identifikační nepřesnost převodní smlouvu neurčitou a tudíž podle § 37 odst. 1 občanského zákoníku*

*absolutně neplatnou.*<sup>102</sup> Z pohledu praktičnosti je nutné, aby převážil tento názor. Katastrální úřad by nicméně měl, uvedou-li účastníci smlouvy u převáděného pozemku menší výměru, než jaká je v katastru u něj evidována, zjistit, zda nedošlo geometrickým plánem k oddělení části pozemku a zda tedy vůle stran nesměřuje k převodu takové geometrickým plánem oddělené části pozemku s tím, že ze strany účastníků pouze došlo k opomenutí doložení geometrického plánu.

### **7.3. Geometrický plán a vymezení části pozemku**

Z hlediska určitosti a srozumitelnosti lze také posuzovat vymezení části pozemku jako předmětu smlouvy o převodu nemovitosti. Určitě a srozumitelně vyjadřuje reálnou část pozemku, která je předmětem samotné listiny obsahující právní úkon, pouze geometrický plán. Ten musí být součástí listiny, jež obsahuje projevy účastníků, neboť ustanovení § 5 odst. 5 katastrálního zákona určuje, že pro zápis nových staveb, reálně oddělovaných částí nemovitostí, jakož i věcného břemene k části pozemku do katastru, musí být předložen geometrický plán.<sup>103</sup> Ustanovení § 19 odst. 1 katastrálního zákona určuje, že geometrický plán je v takovém případě neoddělitelnou součástí listin, podle nichž má být proveden zápis do katastru. Pokud je předmětem převodu pouze část pozemku, aniž by byl nejpozději ke dni podání návrhu na vklad předložen se smlouvou příslušný geometrický plán (jako její nedílná součást), není možné vklad práva k takové části pozemku povolit.<sup>104</sup> Katastrální úřad jej zamítne mj. i z důvodu neurčitého vyjádření předmětu převodu podle § 5 odst. 1 písm. c) zákona o zápisech.<sup>105</sup>

### **7.4. Neurčitost jiných podstatných částí právního úkonu**

Určitost a srozumitelnost však katastrální úřad, pokud jde o přezkum podle § 5 odst. 1 písm. c) zákona o zápisech, v řízení o povolení vkladu neposuzuje pouze

---

<sup>102</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. února 2006, sp. zn. 22 Cdo 1118/2005.

<sup>103</sup> Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 16. listopadu 1994, sp. zn. 10 Ca 418/94.

<sup>104</sup> Zajímavým se jeví rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. listopadu 2004, sp. zn. 22 Cdo 356/2004. V něm Nejvyšší soud uvádí, že geometrický plán musí být vždy součástí listiny o smlouvě týkající se převodu nemovitostí. Jestliže však byl geometrický plán přiložen jen jako příloha ke smlouvě (a přesto smlouva byla registrována) a z obsahu k ní připojeného a státnímu notářství předloženého geometrického plánu je objektivně jasné, jaká nemovitost se převádí, připouští Nejvyšší soud, že smlouva o jejím převodu není neplatná pro neurčitost.

<sup>105</sup> Dalším důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad, jak již bylo uvedeno výše, je skutečnost, že navrhovaný vklad není odůvodněn obsahem předložených listin, a že právní úkon není učiněn v předepsané formě.

ve vztahu k označení nemovitostí ve smlouvách.<sup>106</sup> Přezkoumávání určitosti a srozumitelnosti se vztahuje na všechny podstatné náležitosti právního úkonu.<sup>107</sup> Zda se vůbec jedná o daný právní úkon, je však otázkou přezkumu podle § 5 odst. 1 písm. b) zákona o zápisech. Neobsahuje-li totiž např. kupní smlouva dohodu o kupní ceně,<sup>108</sup> ke vzniku kupní smlouvy vůbec nedošlo. Nelze totiž přezkoumávat určitost právního úkonu, který vůbec neexistuje.

Vadou způsobující neurčitost právního úkonu může být rozdílné uvedení kupní ceny v kupní smlouvě (např. rozpor mezi slovním a numerickým vyjádřením kupní ceny). Jestliže nejde z obsahu celé smlouvy takový rozpor objasnit (např. součet jednotlivých splátek kupní ceny), potom katastrálnímu úřadu nezbyvá, než návrh na vklad podle takové smlouvy zamítnout v souladu s § 5 odst. 1 písm. c) zákona o zápisech. Jde-li o neurčitost kupní ceny, je tato dána i tehdy, pokud je ve smlouvě odkazováno (stran úplaty kupní ceny) na „dále uvedenou úplatu“, aniž by z textu smlouvy bylo zřejmé, v čem taková úplata spočívá.<sup>109</sup> Kupní cena, jako podstatná náležitost právního úkonu (kupní smlouvy), musí být stanovena uvedením peněžní částky nebo jiným způsobem, kterým ji lze nepochybně určit.<sup>110</sup> O neurčitě uvedené kupní ceně jde i tehdy, pokud je její určení ve smlouvě omezeno odkazem na znalecký posudek, který bude teprve v budoucnosti vypracován. V takovém případě nemůže jít o určitý (a tedy platný) právní úkon podle § 37 odst. 1 občanského zákoníku a tento nedostatek by nebylo možno překlenout ani výkladem.<sup>111</sup>

## 7.5. Oprava chyb ve smlouvě

Ve smlouvách týkajících se práv k nemovitostem je možné, jako při každém lidském konání, chybovat. Podle § 37 odst. 3 občanského zákoníku platí, že právní úkon není neplatný pro chyby v psaní a počtech, je-li jeho význam nepochybný. V praxi je zastáván jak názor odmítající možnost opravit chybu ve smlouvě, tak názor připouštějící možnost opravit chybu ve smlouvě.

---

<sup>106</sup> Podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 19. května 2000, sp. zn. 35 Ca 58/99, je zkoumání určitosti právního úkonu ve vkladovém řízení omezeno toliko na zjištění, zda smlouva obsahuje podstatné náležitosti stanovené zákonem a zda jsou nezaměnitelným způsobem označeny smluvní strany a předmět smlouvy.

<sup>107</sup> Může se jednat např. o určitost vymezení zajišťované pohledávky (usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. června 2006, sp. zn. 29 Odo 1081/2003) nebo o určitost vymezení obsahu věcného břemene.

<sup>108</sup> Stanovení kupní ceny je podstatnou náležitostí kupní smlouvy.

<sup>109</sup> Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 16. února 1999, sp. zn. 35 Ca 85/98.

<sup>110</sup> Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 23. června 1998, sp. zn. 44 Ca 84/98.

<sup>111</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. srpna 2008, sp. zn. 30 Cdo 2446/2007.



### **7.5.1. Restriktivní přístup k možnosti opravy chyb ve smlouvě**

Podle prvního názoru v případě listin, na jejichž základě se provádí do katastru zápis vkladem, nelze do těchto po podání návrh na vklad jakkoliv zasahovat.<sup>112</sup> Jak vyplývá z rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 29. května 1998, sp. zn. 33 Ca 17/98, postihuje-li chyba takovou složku právního úkonu (podstatná náležitost), jejíž určitost musí být nezpochybnitelná (v tomto konkrétním případě šlo o výši spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku), nelze v takovém případě aplikovat ustanovení § 37 odst. 3 občanského zákoníku. Jak dále Městský soud uvádí, v případech vkladu věcného práva musí být určitost a srozumitelnost právního úkonu mimo veškerou pochybnost, přičemž posuzovaná listina, na základě které má být vklad do katastru proveden, musí být z tohoto pohledu perfektní již ke dni podání návrhu na vklad.

### **7.5.2. Názor připouštějící možnost opravy chyb ve smlouvě**

Rozhodnutí Krajského soudu v Plzni ze dne 30. dubna 1997, sp. zn. 30 Ca 10/97, reprezentuje názor připouštějící možnost opravy chyb ve smlouvě, i když nutno podotknout, že se v něm uváděná chyba netýká přímo některé z podstatných náležitostí právního úkonu (v daném případě kupní smlouvy), ale ustanovení, které ani nemuselo být v příslušné smlouvě uvedeno (zkonstatování stavu spoluvlastnických podílů po převodu na základě kupní smlouvy). Krajský soud takovou chybu označil jako chybu v psaní a počtech ve smyslu § 37 odst. 3 občanského zákoníku a dále uvedl, že taková chyba nečiní právní úkon neplatným a její dodatečné odstranění neznamená změnu obsahu právního úkonu. Řešením je proto, vyjde-li taková chyba najevo až po podání návrhu na vklad, provést opravu této chyby doložkou připojenou pod text smlouvy. V doložce by se mělo poukázat na nesprávnost a vyznačit správné znění spolu s datem opravy. Doložku by měli podepsat všichni účastníci smlouvy. Takovou opravou se podle krajského soudu nemění nic na stavu skutečností, jak existovaly ke dni podání návrhu na vklad. Také podle názoru Ústavního soudu formulace ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona o zápisech umožňuje, aby ve smlouvě, obsahující právní úkon samotných účastníků,

---

<sup>112</sup> Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 30. července 1998, sp. zn. 33 Ca 11/98, rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28. listopadu 1997, sp. zn. 33 Ca 109/97, rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 22. prosince 1999, sp. zn. 16 Ca 129/99 nebo rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě ze dne 18. února 1997, sp. zn. 22 Ca 193/96. Shodný názor srovnej: BAREŠOVÁ, BAUDYŠ. *Zákon o zápisech...*, s. 192 nebo VRCHA, Pavel. *Katastrální (a související) judikatura*. 1. vydání. Praha: Linde, 2001, s. 35, s. 99.

byly eventuálně údaje potřebné pro realizaci rozhodnutí o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí doplněny.<sup>113</sup> Tento názor byl de facto potvrzen nálezem Ústavního soudu ze dne 19. března 2002, sp. zn. I. ÚS 222/2000.

Ve vztahu k obvyklým a nahodilým náležitostem smlouvy (konkrétně šlo o ujednání o prodloužení lhůty splatnosti kupní ceny v kupní smlouvě) o převodu nemovitosti je vhodné zmínit i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. prosince 2006, sp. zn. 33 Odo 399/2005, v jehož odůvodnění Nejvyšší soud uvádí, že po vkladu vlastnického práva podle smlouvy o převodu nemovitosti lze obsah této smlouvy měnit, pokud jde o změnu nikoliv podstatných náležitostí takové smlouvy. V rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 21. srpna 2000, sp. zn. 22 Cdo 871/2000 byl vyjádřen názor, že smlouvu o převodu nemovitosti nelze poté, co bylo na jejím základě vloženo do katastru vlastnické právo, měnit. V tomto případě šlo o navýšení kupní ceny dohodou stran. Obě rozhodnutí tedy připouští toliko změnu nikoliv podstatných náležitostí smlouvy o převodu nemovitosti.

### **7.5.3. Stanovisko autora**

Právní úkon jistě není neplatný pro chyby v psaní a počtech, je-li jeho význam nepochybný. Po podání návrhu na vklad je tedy možné ve smlouvách opravovat chyby v psaní a počtech, ale nelze do nich zasahovat jiným způsobem. Důvodem je skutečnost, že podle § 2 odst. 3 zákona o zápisech právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu, když podle § 5 odst. 1 zákona o zápisech katastrální úřad v listinách uvedené skutečnosti přezkoumává právě a jen ke dni podání návrhu na vklad. Právě proto, že právní účinky vkladu vznikají zpětně, musí být již v den podání návrhu na vklad zřejmé, kterých práv a nemovitostí se řízení o povolení vkladu týká. O správnosti striktnějšího přístupu k možnosti následných oprav chyb ve smlouvě ostatně svědčí i právní úprava všeobecného zákona knihovního. Vkladová listina v době jeho platnosti nesměla mít takové zevní vady, které by zeslabovaly její věrohodnost. Zejména písmo nesmělo být nikde nečitelné, ať už by nečitelnost vznikla přímo vyškrabáním, nebo zamazáním nebo i vyblednutím nebo odřením papíru. Zároveň nesmělo být na podstatných místech nic škrtnáno nebo vpisováno.

---

<sup>113</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 21. září 1998, sp. zn. IV. ÚS 298/98.

Podstatná slova nesměla být vynechána a nesmělo být na význačných místech ani písarské chyby, které by rušily smysl.

Bude jistě zajímavé, jak bude na možnost oprav chyb ve shora uvedených případech v praxi nahlíženo za účinnosti nového občanského zákoníku, neboť podle jeho § 553 odst. 1 platí, že byl-li projev vůle mezi stranami dodatečně vyjasněn, nepřihlíží se k jeho vadě a hledí se, jako by tu bylo právní jednání od počátku.<sup>114</sup>

---

<sup>114</sup> Podle důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku je tímto ustanovením zmírněn striktní následek neexistence právního jednání, a to podle vzoru někdejšího zákoníku mezinárodního obchodu (§ 31 odst. 2) tak, že se zavádí právní fikce existence právního jednání ex tunc, vyjasní-li si strany dodatečně jeho neurčitý nebo nesrozumitelný obsah.

## **8. Předepsaná forma právního úkonu - § 5 odst. 1 písm. d) zákona o zápisech**

### **8.1. Písemnost právního úkonu**

Podle § 5 odst. 1 písm. d) zákona o zápisech katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zkoumá, zda je právní úkon učiněn v předepsané formě. Podle § 46 odst. 1 občanského zákoníku musí mít smlouvy o převodech nemovitostí, jakož i jiné smlouvy, pro něž to vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků, písemnou formu. Obecně podle § 46 odst. 2 věty první občanského zákoníku pro uzavření smlouvy písemnou formou postačí, dojde-li k písemnému návrhu a k jeho písemnému přijetí. Jde-li ale podle § 46 odst. 2 věty druhé občanského zákoníku o smlouvu o převodu nemovitosti, musí být projevy účastníků na téže listině.

Písemná forma právního úkonu může být buď prostá (nutná je písemnost a podpis), nebo kvalifikovaná (ve formě úředního zápisu). Obecně se formy úředního zápisu musí použít podle § 40 odst. 5 občanského zákoníku v případě písemných právních úkonů těch, kteří nemohou číst a psát. Tímto úředním zápisem může být pouze notářský zápis ve smyslu § 62 odst. 1 zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů, dále jen „notářský řád“. Úřední zápis se nevyžaduje pouze tehdy, má-li ten, kdo nemůže číst nebo psát, schopnost seznámit se s obsahem právního úkonu s pomocí přístrojů nebo speciálních pomůcek nebo prostřednictvím jiné osoby, kterou si zvolí, a pokud je schopný vlastnoručně listinu podepsat.

Pro některé právní úkony může zákon speciálně stanovit podmínku formy úředního zápisu (v podobě notářského zápisu). Jde např. o smlouvy, kterými se modifikuje podle § 143a občanského zákoníku rozsah, případně doba vzniku společného jmění manželů. Také pro dohodu všech vlastníků jednotek v domě o změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy podle § 5 odst. 6 zákona o vlastnictví bytů je stanovena forma notářského zápisu, stejně jako pro prohlášení jediného vlastníka všech jednotek v domě o změně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy (§ 5 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů). V souvislosti s formou právního úkonu je nutné uvést, že nebyl-li právní úkon učiněn ve formě, kterou vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků, je podle § 40 odst. 1 občanského zákoníku neplatný. V případě formy vyžadované zákonem se jedná o absolutní neplatnost.

Občanský zákoník stanoví povinnou písemnou formu také pro smlouvy o zřízení, změně nebo zrušení věcného břemene,<sup>115</sup> stejně jako pro smlouvy o zřízení nebo zrušení zástavního práva<sup>116</sup> nebo pro smlouvy o věcném předkupním právu.<sup>117</sup> V případě výše uvedených právních úkonů však již nejde o smlouvy o převodu nemovitostí a projevy účastníků tak nemusí být na téže listině.<sup>118</sup> Písemnou formu musí mít také dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví<sup>119</sup> nebo dohody o zrušení a vypořádání společného jmění manželů.<sup>120</sup> Písemnou podobu musí mít i prohlášení vlastníka<sup>121</sup> a další právní úkony, na základě kterých je prováděn vklad do katastru (např. prohlášení vkladatele v případě vkladů nemovitostí do základního kapitálu obchodních společností nebo smlouva o prodeji podniku).

Jde-li o formu smlouvy, jejímž předmětem jsou nemovitosti, je možné smlouvu sepsat na počítači, popř. psacím stroji, ale i ručně. Žádné zákonné ustanovení totiž nestanoví, že by písemnou formu nesplňovala smlouva napsaná rukou.<sup>122</sup> Bude-li však smlouva sepsána ručně, musí být písmo na smlouvě čitelné a srozumitelné.

Pokud jde o doplnění smlouvy, která je vytištěna na počítači, popř. sepsána na psacím stroji, ručně psaným textem, nečiní takové doplnění smlouvu neplatnou, neboť i tak splňuje požadavek písemnosti právního úkonu.<sup>123</sup>

Podpisy smluvních stran musí být vlastnoruční, není možné je nahradit mechanickými prostředky, neboť to není v těchto případech obvyklé.<sup>124</sup>

V judikatuře soudů bylo vícekrát zdůrazněno, že požadavek písemné formy smlouvy je splněn, jsou-li písemně zachyceny podstatné složky projevu.<sup>125</sup> Podstatné náležitosti, tvořící obsah smlouvy o převodu nemovitosti, musí být vyjádřeny v písemné formě; ústní ujednání, týkající se podstatných náležitostí, nejsou součástí smlouvy, pro kterou je předepsána písemná forma.<sup>126</sup> Neplatnou by byla kupní smlouva, kterou by chtěli její účastníci zastřít darování nemovitosti. Disimulovaná

<sup>115</sup> § 151o odst. 1 a § 40 odst. 2 občanského zákoníku.

<sup>116</sup> § 156 odst. 1 a § 170 odst. 1 písm. f) občanského zákoníku.

<sup>117</sup> § 603 odst. 2 a § 40 odst. 2 občanského zákoníku.

<sup>118</sup> BAUDYŠ, Petr. Věcná práva k věci cizí a spoluvlastnický podíl. *Ad Notam*, 2004, roč. 10, č. 3, s. 70.

<sup>119</sup> § 141 odst. 1 občanského zákoníku.

<sup>120</sup> § 150 odst. 1 občanského zákoníku.

<sup>121</sup> § 4 odst. 1 věta druhá zákona o vlastnictví bytů.

<sup>122</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. prosince 2000, sp. zn. 20 Cdo 2427/98.

<sup>123</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. listopadu 2007, sp. zn. 21 Cdo 1332/2006.

<sup>124</sup> § 40 odst. 3 věty druhé občanského zákoníku.

<sup>125</sup> BRABEC, Stanislav. Vkladový přezkum - forma právního úkonu. *Právní rádce*, 2008, roč. 16, č. 3, s. 39.

<sup>126</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. května 2000, sp. zn. 22 Cdo 102/99.

darovací smlouva by však také nebyla platná, protože nebyla uzavřena písemně a z jejího znění nebylo zřejmé, že šlo o darování. Stejně by se postupovalo v případě kupní smlouvy, směřovala-li vůle účastníků smlouvy k jejímu uzavření za jiných podmínek (za jinou cenu), než je ve smlouvě uvedeno. Uzavřená smlouva by byla simulovaným úkonem a zastřeným úkonem by byla smlouva uzavíraná za cenu, kterou účastníci mezi sebou skutečně dohodli.<sup>127</sup> I zde je nutné podle Nejvyššího soudu aplikovat závěry uvedené v rozsudku Nejvyššího soudu SSR ze dne 30. ledna 1975, sp. zn. 1 Cz 129/74, podle kterých *je-li v písemném vyhotovení kupní smlouvy týkající se nemovitosti uvedena kupní cena odlišná od kupní ceny skutečně dohodnuté, je neplatná celá kupní smlouva a není možno považovat za platně uzavřenou ani kupní smlouvu s cenou skutečně dohodnutou ani kupní smlouvu s cenou uvedenou v písemném vyhotovení*. K zamítnutí návrhu na vklad z důvodu, že právní úkon nebyl učiněn v předepsané formě, by katastrální úřad mohl přistoupit v případě, je-li z právního úkonu zřejmé, že se účastníci na podstatné náležitosti právního úkonu dohodli pouze ústně (např. pokud by v případě kupní smlouvy bylo mezi účastníky právního úkonu v tomto ujednáno, že *kupní cena byla mezi účastníky dohodnuta ústně*). Pokud by však nebylo v právním úkonu vůbec obsaženo ujednání o kupní ceně a účastníky předložený úkon by byl podle obsahu posouzen jako kupní smlouva, potom by katastrální úřad měl návrh na vklad zamítnout podle § 5 odst. 1 písm. b) zákona o zápisech, neboť takový návrh na vklad by nebyl odůvodněn obsahem předložených listin (z důvodu chybějící podstatné náležitosti kupní smlouvy).

## 8.2. Geometrický plán a forma právního úkonu

V souvislosti s formou právního úkonu je nutno zmínit geometrický plán. Geometrický plán určitě a srozumitelně vyjadřuje reálnou část pozemku, která je předmětem samotné listiny obsahující právní úkon. Musí být tedy součástí listiny, která obsahuje projevy účastníků, k nimž patří i vymezení předmětu právního úkonu. Ustanovení § 5 odst. 5 katastrálního zákona určuje, že pro zápis nových staveb, reálně oddělovaných částí nemovitostí, jakož i věcného břemene k části pozemku do katastru, musí být předložen geometrický plán. Ustanovení § 19 odst. 1 katastrálního zákona, které obecně vychází z § 46 občanského zákoníku, určuje, že geometrický

---

<sup>127</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. května 2008, sp. zn. 30 Cdo 2216/2007.

plán je neoddělitelnou součástí listin, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy. Pokud jde o vklad vlastnického práva, není pochyb o tom, že geometrický plán musí být neoddělitelnou součástí listiny již v den podání návrhu na vklad. Z mnohých rozhodnutí je možné uvést rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 25. července 2000, sp. zn. 30 Ca 162/99, ve kterém se uvádí, že *„geometrický plán se musí stát součástí listiny již před jejím přijetím, tedy před podpisem, nejpozději však při podpisu, a musí být s listinou o právním úkonu pevně a nezaměnitelným způsobem spojen“*.<sup>128</sup>

V případě zápisu práv odpovídajících věcnému břemeni k části pozemku se tato nezobrazují do katastrální mapy (nejde-li o digitální mapu), ale geometrický plán je spolu s listinou zakládán do sbírky listin. V tomto případě přímo z katastrálního zákona nevyplývá povinnost, aby byl geometrický plán neoddělitelnou součástí listiny. Dochází-li ale ke zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni k části pozemku, musí být tato část dostatečně určitě vymezena, a to geometrickým plánem. Např. ale podle rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 30. dubna 1999, sp. zn. 33 Ca 28/99, je v případě zřízení věcného břemene, které nezatěžuje celé nemovitosti, ale jen jejich části, nutné, aby příslušné části byly vymezeny v geometrickém plánu, který je nedílnou součástí smlouvy, přičemž dodatečně, v průběhu řízení o povolení vkladu, již nelze tento stav napravovat, neboť katastrální úřad přezkoumává listinu v takové podobě, jakou měla ke dni podání návrhu. JUDr. Barešová a Mgr. Ing. Baudyš ovšem zastávají názor opačný, když podle nich musí být geometrický plán předložen k zápisu věcného břemene k části pozemku, ale nemusí být nedílnou součástí smlouvy.<sup>129</sup> Postačí, že je její přílohou. S takovým názorem lze obecně souhlasit.

Bez jakékoliv diskuse musí být geometrický plán součástí smlouvy v případě nemovitostí nacházejících se v katastrálních územích, v nichž jsou vedeny digitální mapy. V tomto případě totiž platí povinnost nedílného spojení geometrického plánu s listinou, neboť hranice rozsahu věcného břemene se zobrazuje v digitálních mapách, a to jako zvláštní prvek polohopisu.

---

<sup>128</sup> Lze se ovšem setkat také s rozsudky, které zastávají poněkud odlišné názory. Např. rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 4. srpna 1998, sp. zn. 22 Ca 507/97, uvádí, že nic nebrání tomu, pokud je na geometrický plán odkazováno ve smlouvě, jej dodatečně ke smlouvě přiložit, když tím nedojde ke změně obsahu listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru.

<sup>129</sup> BAREŠOVÁ, BAUDYŠ. *Zákon o zápisech...*, s. 244.

## 9. Oprávnění nakládat s předmětem právního úkonu - § 5 odst. 1 písm. e) zákona o zápisech

Podle § 5 odst. 1 písm. e) zákona o zápisech je katastrální úřad povinen v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumat, zda jsou účastníci řízení oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu. Toto přezkumné hledisko má svůj základ v ustanovení § 123 občanského zákoníku, podle kterého je vlastník v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užítky a nakládat s ním. Nakládání s věcí je tedy jednou částí tzv. vlastnické triády.<sup>130</sup> Podle čl. 2 odst. 3 Listiny je každému dovoleno činit vše, co není zákonem zakázáno. S tím je úzce spojena zásada soukromé autonomie, zejména autonomie vůle, která poskytuje vlastníkově předmětu vlastnického práva právo nakládat s věcí podle jeho svobodného uvážení v souladu s jeho zájmy a potřebami. Toto oprávnění vlastníka se realizuje zejména prostřednictvím jednostranných (např. závětí) a dvoustranných (např. smlouva) právních úkonů. Vlastník tak může předmět vlastnického práva zcizit, pronajmout nebo zastavit. V případě nemovitosti jej také může zatížit věcným břemenem. Vlastník věci může být ve výkonu jednotlivých vlastnických oprávnění omezen, dokonce může část svých oprávnění (de facto i všechna) pozbyt, a to bez ohledu na svoji vůli. To vyplývá přímo z čl. 2 odst. 3 Listiny a také z obratu použitého zákonodárcem v ustanovení § 123 občanského zákoníku „v *mezích zákona*“. V praxi je rozšířen názor, že přezkoumávání, zda jsou účastníci oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu, se týká nejen toho kdo pozbývá vlastnictví k nemovitosti, ale i toho kdo jej nabývá.<sup>131</sup>

### 9.1. Zastoupení

Katastrální úřad je podle § 5 odst. 1 písm. e) zákona o zápisech povinen přezkoumávat, zda účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu. Účastník řízení však nemusí jednat přímo. Může se dát při uzavírání hmotněprávního úkonu zastoupit. Podle § 31 odst. 1 občanského zákoníku je možné se dát při právním úkonu zastoupit fyzickou nebo právnickou osobou. Zmocnitel udělí

---

<sup>130</sup> Vlastnická triáda se skládá z práva předmět vlastnictví držet (ius possidendi), užívat (ius utendi), požívat jeho plody a užítky (ius fruendi), případně, nebude-li to proti právu, předmět vlastnictví zničit (ius abutendi) a nakládat s ním (ius disponendi).

<sup>131</sup> BAREŠOVÁ, BAUDYŠ. *Zákon o zápisech...*, s. 118.



za tímto účelem zmocněnci plnou moc,<sup>132</sup> v níž musí být uveden rozsah zmocněncova oprávnění.

Plná moc může být všeobecná (generální) nebo zvláštní (speciální). První opravňuje zmocněnce ke všem právním úkonům (s výjimkou těch, které vyžadují zvláštní plnou moc), druhá jej opravňuje buďto k jedinému nebo k některým druhům právních úkonů. Plná moc k právnímu úkonu, který se týká převodu nemovitosti, může být jak generální,<sup>133</sup> tak speciální.<sup>134</sup> Podle stanoviska Nejvyššího soudu ze dne 28. června 2000, sp. zn. Cpjn 38/98, se při uzavření smlouvy o převodu nemovitosti může její účastník (zmocnitel) dát zastoupit fyzickou nebo právnickou osobou (zmocněncem), které za tímto účelem písemnou formou udělí plnou moc. Předpokladem určitosti takové plné moci je, vedle nezaměnitelného označení osob zmocněnce a zmocnitele, také přesné vymezení rozsahu zmocněncova oprávnění. Ať jde o plnou moc všeobecnou, anebo zvláštní, v obou případech může být plná moc formulována jako neomezená, která dává zmocněnci právo jednat volně, podle nejlepšího vědomí a svědomí nebo jako omezená, v níž jsou stanoveny hranice, jimiž je zmocněnec vázán. Požadavku určitosti proto vyhoví i taková plná moc, kterou vlastník nemovitosti zmocní zmocněnce, aby za něj jeho jménem uzavřel kupní smlouvu o převodu nemovitosti podle § 588 občanského zákoníku, aniž by bylo v plné moci uvedeno, komu a za jakou cenu má být nemovitost prodána. Takovou plnou moc je pak na místě vyložit tak, že zmocněnec byl zmocněn, aby podle svého nejlepšího vědomí a svědomí vybral osobu kupujícího a dohodl se s ním o kupní ceně za prodávanou nemovitost. Překročení oprávnění vymezených v plné moci jednáním zmocněnce při výběru osoby kupujícího a sjednání výše kupní ceny v uvedeném případě - logicky vzato - nepřichází v úvahu.

V plné moci musí být uveden rozsah zmocněncova oprávnění. V případě speciální plné moci lze u smlouvy o převodu nemovitostí považovat za dostačující vymezení rozsahu uvedením nemovitosti a druhu úkonu.<sup>135</sup> Nemovitosti by v ní měly být pokud možno označeny způsobem, jakým musejí být označeny ve smlouvách

---

<sup>132</sup> Plná moc je jednostranný právní úkon, který je adresovaný třetím osobám, jímž při smluvním zastoupení zastoupený dává každému na vědomí, že určitá osoba je oprávněna jej zastupovat a v jakém rozsahu. Na rozdíl od smlouvy o zastoupení je tedy pouhým osvědčením o právu zastupovat.

<sup>133</sup> Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 14. září 1999, sp. zn. 25 Cdo 2144/98, jestliže byla písemně udělena zmocněnci plná moc k tomu, aby až do odvolání zmocnění zmocnitelku jejím jménem zastupoval ve všech věcech, aniž by zároveň určité věci či právní úkony byly z oprávnění zastupovat vyloučeny, jde o všeobecnou plnou moc.

<sup>134</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. prosince 1995, sp. zn. Odon 28/95.

<sup>135</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě ze dne 10. prosince 1996, sp. zn. 22 Ca 541/96.

o převodu nemovitostí. Např. pouhý odkaz na list vlastnictví nelze považovat za dostatečné vymezení předmětu převodu, pokud příslušný list vlastnictví netvoří nedílnou přílohu plné moci.<sup>136</sup>

Jedná-li se o plnou moc k právnímu úkonu, který se týká převodu nemovitosti, musí být plná moc pevně spojena se smlouvou o převodu nemovitosti. Tento požadavek je dán § 46 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterého jde-li o smlouvu o převodu nemovitosti, musí být projevy účastníků na téže listině. Výjimku, týkající se nedílného spojení plné moci se smlouvou, představuje situace, kdy je již se smlouvy patrné, že ji uzavřel za účastníka zmocněnec, neboť v případě, že by tato okolnost nebyla zřejmá, platilo by, že zmocněnec jednal vlastním jménem. Potom je možné aby plná moc byla katastrálnímu úřadu předložena i dodatečně, až po podání návrhu na vklad. Výše uvedené závěry byly v praxi sjednoceny stanoviskem Nejvyššího soudu ze dne 28. června 2000, sp. zn. Cpjn 38/98.

## 9.2. Jednání za právnickou osobu

Otázka oprávnění nakládat s předmětem právního úkonu má blízko k problematice jednání za právnickou osobu. Z ustanovení § 20 odst. 1 občanského zákoníku vyplývá, že právní úkony právnické osoby ve všech věcech činí ti, kteří jsou k tomu oprávněni smlouvou o zřízení právnické osoby, zakládací listinou nebo zákonem (statutární orgány). Ač Krajský soud v Brně ve svém rozhodnutí ze dne 23. prosince 2002, sp. zn. 35 Ca 20/2002, uvádí, že *otázka, zda právní úkon za právnickou osobu, která je smluvní stranou, učinila fyzická osoba k tomu oprávněná, je otázkou platnosti právního úkonu, což však katastrální úřad v řízení o povolení vkladu není oprávněn posuzovat, neboť to přesahuje rámec jeho přezkumné činnosti daný ustanovením § 5 odst. 1 zákona o zápisech*, jde o názor ojedinělý a praxe katastrálních úřadů je zcela opačná. Katastrální úřady se v této otázce řídí nálezem Ústavního soudu ze dne 29. listopadu 1999, sp. zn. IV. ÚS 211/98, ve kterém se uvádí, že *jakkoliv katastrální úřad v řízení o povolení vkladu nezkoumal platnost smlouvy, ale zkoumal listinu, na základě které má být vklad povolen pouze z hledisek v zákoně taxativně vymezených, postupoval v projednávané věci v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 písm. e) citovaného zákona, když se zabýval otázkou oprávnění účastníků nakládat s předmětem smlouvy*. Podle názoru Ústavního soudu

---

<sup>136</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 2. března 2000, sp. zn. 31 Ca 186/2000.

realizace dispozičního práva účastníka podle citovaného ustanovení předpokládá, že jeho jménem jedná oprávněná osoba.

Přezkumná činnost katastrálního úřadu je v této otázce úzce spjata s ustanoveními zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „obchodní zákoník“, které upravují jednání podnikatele, ať jde o obecná ustanovení nebo ustanovení týkající se konkrétních obchodních společností. Pro posouzení oprávněnosti nakládat s předmětem právního úkonu je důležitá i zásada materiální publicity údajů zapsaných v obchodním rejstříku.<sup>137</sup> Ostatně i proto je v § 4 odst. 4 písm. b) zákona o zápisech jako povinná příloha návrhu na vklad uveden výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku.<sup>138</sup> Katastrální úřad musí při nahlížení do obchodního rejstříku brát v úvahu zejména skutečnost, že některé druhy zápisů mají konstitutivní charakter (např. prvozápis právnické osoby)<sup>139</sup> a některé deklaratorní charakter (např. zápis změny v osobě jednatele). Zabývat by se katastrální úřad měl také tím, jaký je způsob jednání jménem společnosti (např. dva jednatele společně nebo každý zvlášť)<sup>140</sup> a neměl by jej zaměňovat se způsobem jednání za společnost, tedy způsobem jejího zastupování. Pokud jde o oprávnění jednat za právnickou osobu, katastrální úřad toto nepřezkoumává jen u obchodních společností, ale i u jiných právnických osob, jejichž právní úprava je dána celou řadou speciálních zákonů.<sup>141</sup>

---

<sup>137</sup> Princip materiální publicity znamená, že údaje zapsané v obchodním rejstříku jsou právně účinné navenek i v případě, že neodpovídají skutečnému stavu, jsou-li splněny podmínky uplatnění principu materiální publicity. Jinak řečeno, skutečnosti zapsané v obchodním rejstříku jsou účinné vůči každému ode dne, k němuž byl zápis proveden; ode dne provedení zápisu se nikdo nemůže dovolávat toho, že mu zapsané skutečnosti nebyly známy. Zároveň platí obráceně, že dokud skutečnosti zapsané v obchodním rejstříku nejsou vymazány nebo změněny, jsou účinné vůči každému a nikdo se nemůže dovolávat vůči jednajícímu, že zápis v obchodním rejstříku již neodpovídá skutečnosti, ledaže by jednající nejednal v důvěře v zápis v obchodním rejstříku, protože mu rozpor se skutečností byl znám. Rozhodující je tedy důvěra v aktuální stav zápisu.

<sup>138</sup> Může jít i o úředně ověřenou kopii (opis) takového výpisu, pokud z příslušného rejstříku nelze zjistit potřebný údaj dálkovým přístupem.

<sup>139</sup> Podle § 62 odst. 1 obchodního zákoníku společnost vzniká dnem, ke kterému byla zapsána do obchodního rejstříku.

<sup>140</sup> Podle konstantní judikatury našich soudů platí, že jestliže projev vůle směřující k uzavření smlouvy učinil jen jeden z jednatelů, ač v rozhodné době v obchodním rejstříku v souladu se zněním společenské smlouvy bylo zapsáno, že jménem společnosti jedná vždy společně dva jednatele, nelze takový projev vůle považovat za projev vůle společnosti, neboť nebyl učiněn způsobem, kterým jedná statutární orgán společnosti. Podle Nejvyššího soudu je smlouva takto uzavřená absolutně neplatná pro rozpor se zákonem podle § 39 občanského zákoníku. Na tom nic nemění to, zda druhý účastník smlouvy byl či nebyl v dobré víře, neboť žádný právní předpis pro takový případ možnost namítat dobrou víru nepřipouští (např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. srpna 2002, sp. zn. 29 Odo 198/2002, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. června 2001, sp. zn. 29 Cdo 695/2000 nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. prosince 2007, sp. zn. 21 Cdo 265/2007).

<sup>141</sup> Např. zákon č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 227/1997 Sb., o nadacích a nadačních fondech a o změně a doplnění některých souvisejících zákonů (zákon o nadacích a

Je-li zmiňován obchodní zákoník, je vhodné uvést, že smlouva o převodu nemovitosti je jako smluvní typ upravena pouze v občanském zákoníku. Pokud je tato smlouva uzavřena mezi podnikateli, je nutné vzít do úvahy, že podle ustanovení § 261 odst. 6 obchodního zákoníku se smluvní typy upravené pouze v občanském zákoníku (tzv. absolutní neobchody) řídí občanským zákoníkem jen v rozsahu této úpravy, přičemž se na ně zároveň použijí obecná ustanovení obchodního zákoníku (např. úprava jednání za společnost nebo vztahy týkající se obchodního rejstříku, které upraveny v občanském zákoníku nejsou).<sup>142</sup>

### 9.3. Jednání za obce a kraje

Pro nakládání s nemovitostmi ve vlastnictví obcí a krajů jsou dány příslušnými zákony<sup>143</sup> jistá omezení. Podle § 39 odst. 1 zákona o obcích platí, že záměr obce prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím (v příslušném orgánu obce) vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný pro rozpor se zákonem.<sup>144</sup> Pro obce vyplývá také povinnost nemovitost v záměru označit údaji podle katastrálního zákona.<sup>145</sup> Podle § 85 písm. a) zákona o obcích je vyhrazeno rozhodování o nabytí a převodu nemovitých věcí (včetně vydání nemovitostí podle zvláštních zákonů, převod bytů a nebytových prostorů z majetku obce) zastupitelstvu obce. O záměru rozhoduje podle § 102 odst. 3 zákona o obcích rada obce, pokud si tuto pravomoc nevyhradilo v souladu s § 102 odst. 3 zákona o obcích zastupitelstvo obce. Ve vztahu k výše uvedenému je nutné zmínit ustanovení § 41 odst. 1 zákona o obcích, který stanoví, že podmiňuje-li zákon platnost právního úkonu obce předchozím zveřejněním, schválením nebo souhlasem, opatří se listina osvědčující tento právní úkon doložkou, jíž bude potvrzeno, že tyto podmínky jsou splněny. Podle § 41 odst. 2 zákona o obcích právní úkony, které vyžadují schválení

---

nadačních fonděch), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 424/1991 Sb., o sdružování v politických stranách a v politických hnutích, ve znění pozdějších předpisů apod.

<sup>142</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. srpna 2006, sp. zn. 30 Cdo 595/2006.

<sup>143</sup> Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, dále jen „zákon o obcích“, zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, dále jen „zákon o krajích“ a zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>144</sup> Judikatura ke stejnému závěru dospěla i v případě zákona o obcích platného a účinného do 11. listopadu 2000, viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. března 2006, sp. zn. 28 Cdo 575/2006.

<sup>145</sup> § 5 odst. 1 katastrálního zákona.

zastupitelstva obce, popřípadě rady obce, jsou bez tohoto schválení od počátku neplatné. Každá listina by tedy měla obsahovat doložku, kterou starosta obce potvrdí, že byly splněny podmínky (dané zákonem o obcích) nezbytné pro platnost daného právního úkonu. Tato doložka může být doplněna i v průběhu řízení o povolení vkladu, neboť pouze osvědčuje v ní uvedené skutečnosti. V případě krajů platí taktéž nutnost vyhlášení záměru podle § 18 odst. 1 zákona o krajích s tím, že tento musí být zveřejněn po dobu nejméně 30 dnů. Stejně jako v případě obcí je vyhrazeno rozhodování o nabytí a převodu nemovitých věcí zastupitelstvu kraje. I v případě krajů platí nutnost opatřit každý právní úkon obsahující převod nemovitých věcí doložkou, kterou podepisuje hejtman nebo jím pověřená osoba. Katastrální úřad by měl při přezkoumávání listiny vycházet z doložky, kterou je tato opatřena a neměl by po obci či kraji požadovat usnesení zastupitelstva, neboť k tomuto není oprávněn. Posuzovat zda např. byl dodržen záměr, pokud jde o jeho rozsah, či zda byl zveřejněn v dostatečně určité podobě, katastrálnímu úřadu nepřísluší, přestože pochybení při zveřejnění záměru může vyvolat absolutní neplatnost právního úkonu.<sup>146</sup> V praxi se lze však setkat i s opačným názorem, který Nejvyšší soud vyslovil ve svém rozsudku ze dne 26. května 2006, sp. zn. 28 Cdo 2696/2005.

Stejně tak se lze v praxi setkat s názorem, že by katastrální úřad neměl přezkoumávat, zda byl dán souhlas zastupitelstva k dispozici s příslušnou nemovitostí, neboť podle § 103 odst. 1 zákona o obcích obec navenek zastupuje starosta a schválení příslušného právního úkonu, který následně činí starosta, je otázkou platnosti smlouvy, kterou není katastrální úřad v řízení o povolení vkladu oprávněn přezkoumávat.<sup>147</sup> Jak ale vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. června 2006, sp. zn. 30 Cdo 3130/2005, jde-li o právní úkon obce

---

<sup>146</sup> Záměr např. neobsahuje všechny předepsané náležitosti, popř. všem předepsaným náležitostem neodpovídá (např. neurčité označení nemovitosti v záměru). Také předmět následného právního úkonu (příslušná nemovitost) by měl být shodný s obsahem záměru, jinak by byl takový právní úkon podle § 39 občanského zákoníku absolutně neplatným. K tomu by došlo pokud by byl záměr vyhlášen např. pouze ve vztahu k části pozemku, když předmětem následného právního úkonu by byl pozemek celý. V takovém případě by bylo bez významu i dodatečné „dovyhlášení“ záměru, neboť absolutní neplatnost nemůže být zhojena ex post.

<sup>147</sup> Např. podle rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 12. dubna 1994, sp. zn. 15 Ca 36/94, katastrální úřad nezkontroluje, zda o převodu nemovitosti rozhodlo zastupitelstvo obce. Tento svůj názor však stejný senát výše uvedeného soudu změnil, pokud jde o rozsudek ze dne 1. února 1997, sp. zn. 15 Ca 32/97, v němž uvádí, že katastrální úřad by měl vzít do úvahy to, že byl odvolán souhlas zastupitelstva s převodem nemovitosti ještě přede dnem podání návrhu na vklad. K oběma rozsudkům viz FLEISCHER, Jiřík. Poznámka k rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 11. února 1997, sp. zn. 15 Ca 32/97. *Ad Notam*, 1998, roč. 4, č. 4, s. 98. Pokud podle něj starosta nerespektuje názor zastupitelstva obce a uzavře smlouvu o převodu nemovitosti přes jeho nesouhlas, nemůže být tato okolnost předmětem zkoumání katastrálního úřadu.

v majetkoprávní věci, který spadá do pravomoci zastupitelstva obce, není starosta oprávněn jménem obce takový právní úkon učinit, dokud chybí zákonem požadované rozhodnutí zastupitelstva obce. Jeho rozhodnutí je třeba v takových případech považovat, podle Nejvyššího soudu, za zákonem stanovenou podmínku právního úkonu (*condicio legis*). A katastrální úřad je podle § 5 odst. 1 písm. e) zákona o zápisech povinen přezkoumávat, zda účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu, což plně odpovídá názoru Nejvyššího soudu, který hovoří o oprávnění starosty jménem obce činit právní úkony v majetkoprávní věci.<sup>148</sup>

#### **9.4. Podílové spoluvlastnictví a nakládání s nemovitostí**

Omezení vlastníka věci, pokud jde o nakládání s předmětem právního úkonu, vyplývá i z úpravy podílového spoluvlastnictví. Podle § 139 odst. 1 občanského zákoníku platí, že z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně. Ustanovení § 139 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterého o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou počítanou podle velikosti podílů, se při nakládání s věcí, která je předmětem podílového spoluvlastnictví, nepoužije. Zatížení nemovitosti věcným právem totiž spadá pod nakládání s věcí a ani nadpoloviční či kvalifikovaná většina podílových spoluvlastníků není k takovému nakládání s věcí oprávněna.<sup>149</sup> Zatížit nemovitost např. věcným břemenem totiž mohou pouze všichni podíloví spoluvlastníci.<sup>150</sup> Podílový spoluvlastník je oprávněn disponovat pouze svým podílem na nemovitosti. Tento může např. prodat (ze zákona však mají ostatní podíloví spoluvlastníci předkupní právo) nebo učinit předmětem zástavního práva. Ke spoluvlastnickému podílu může být zřízeno i věcné břemeno, ale pouze takové, které by mělo povahu osobního výkonu práva (např. povinnost péče o oprávněnou osobu ve stáří).

---

<sup>148</sup> Jiná by ovšem byla situace, pokud by šlo o případ, kdy učiněný právní úkon starosty obce obsahoval odkládací podmínku platnosti, vázanou na jeho následné schválení zastupitelstvem obce. Takový právní úkon by až do okamžiku jeho schválení nevyvolával žádné právní účinky a nebyl-li by následně schválen, nenabyl by platnosti. Tento postup by bylo možné považovat za souladný s ustanovením § 41 odst. 2 zákona o obcích, neboť zachovává smysl zákonného ustanovení, kterým je ochrana majetku obce před neoprávněným nakládáním s ním.

<sup>149</sup> Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 31. května 2002, sp. zn. 24 Co 98/2002.

<sup>150</sup> Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 10. června 1997, sp. zn. 44 Ca 113/97 nebo rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 16. května 2000, sp. zn. 30 Ca 409/99.

## **10. Omezení účastníka ve smluvní volnosti vyplývající z právních předpisů, rozhodnutí soudu nebo rozhodnutí státního orgánu - § 5 odst. 1 písm. f) zákona o zápisech**

Podle § 5 odst. 1 písm. f) zákona o zápisech je katastrální úřad povinen v řízení o povolení vkladu přezkoumávat, zda účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu. Pokud by účastník byl takovým způsobem omezen, katastrální úřad by návrh na vklad zamítl. Je však nutné zdůraznit, že zákon pod tímto bodem přezkumu jednoznačně hovoří o smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu, nikoliv o smluvní volnosti vlastníka jako samotného subjektu právních vztahů.

Vlastník nemovitosti nebo jiný oprávněný může být ve své smluvní volnosti týkající se věci omezen i na základě obligačního vztahu.<sup>151</sup> Z ustanovení § 5 odst. 1 písm. f) zákona o zápisech vyplývá, že smluvní omezení volnosti týkající se věci není na překážku povolení vkladu a katastrální úřad tedy k takovému omezení smluvní volnosti nepřihlíží.

### **10.1. Omezení ze zákona**

Jde-li o omezení smluvní volnosti týkající se věci vyplývající přímo ze zákona, nalezneme taková omezení v předpisech soukromoprávních i veřejnoprávních.<sup>152</sup> V předpisech soukromoprávních se omezení projeví zejména normami kogentního charakteru, od nichž se účastníci právních úkonů nemohou odchýlit.

Nejčastěji se omezení ve smluvní volnosti týkající se nemovitostí projeví v případech rozdělování nebo slučování pozemků či jejich dílů za účelem jejich následného převodu či jiného nakládání. Ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, dále jen „stavební zákon“, uvádí, že podmínky pro nové rozdělení nebo

---

<sup>151</sup> Začasto se jedná o nejrůznější ustanovení např. v zástavních smlouvách, ve kterých zástavní věřitel zavazuje zástavce k tomu, že převod zástavy může uskutečnit pouze po předchozím souhlasu zástavního věřitele, a to zpravidla pod poměrně přísnou sankcí.

<sup>152</sup> Omezení smluvní volnosti by mělo být v právním státě moderní demokratické společnosti používáno jen v souladu se zákonem, při sledování legitimního cíle, pouze v nezbytně nutném případě a míře. Omezení pak musí vyplývat přímo ze zákona, když v souladu s ústavně zaručeným principem (čl. 2 odst. 4 Ústavy a čl. 1 odst. 3 Listiny) každý může činit vše, co není zákonem zakázáno.

scelení pozemků stanoví rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků.<sup>153</sup> Pokud jde o dělení nebo scelování lesních pozemků, je nutné připomenout často opomíjený § 12 odst. 3 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, dále jen „lesní zákon“, který vyžaduje souhlas orgánu státní správy lesů k dělení lesních pozemků, při kterém výměra jednoho dílu klesne pod jeden hektar. Pokud jde o rozdělování nebo slučování pozemků, omezení pro vlastníky vyplývají i z ustanovení § 3 odst. 7 katastrální vyhlášky. Je-li k pozemku zřízeno určité věcné právo, je zřízeno k části zemského povrchu ohraničeného hranicí pozemku v okamžiku, kdy bylo takové věcné právo zřízeno. Pozemek však může svoji hranici měnit, neboť může dojít k jeho rozdělení na více pozemků menších, nebo naopak k jeho přisloučení do jiného pozemku. Podle § 3 odst. 7 katastrální vyhlášky však není přípustné slučovat parcely nebo části parcel, pokud jsou u nich evidovány různé údaje o právech nebo různé údaje s právy související (např. údaje o zástavním právu, věcném předkupním právu nebo věcném břemeni).<sup>154</sup> Omezení ve smluvní volnosti týkající se věci vyplývající ze zákona lze nalézt i v řadě dalších právních předpisů. Jedná se např. o zákon o vlastnictví bytů,<sup>155</sup> zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů,<sup>156</sup> zákon č. 227/1997 Sb., o nadacích a nadačních fondech a o změně a doplnění některých souvisejících zákonů (zákon o nadacích a nadačních fondech), ve znění pozdějších předpisů,<sup>157</sup> zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů<sup>158</sup> nebo zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a

---

<sup>153</sup> Rozhodnutí se v souladu s § 82 odst. 3 stavebního zákona nevydává, pokud podmínky pro dělení nebo scelení jsou dány regulačním plánem, jiným rozhodnutím stavebního úřadu nebo rozhodnutím podle zvláštního právního předpisu. Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků se také nevydává v případech, kdy není důvodné stanovit podmínky pro dělení nebo scelování pozemků.

<sup>154</sup> Smluvní volnost podle tohoto ustanovení katastrální vyhlášky a její omezení by však mělo být posuzováno, jde-li o dělení či slučování pozemků zatížených věcnými břemeny, případ od případu, a to z důvodu, že geometrickým plánem lze vyznačit rozsah věcného břemene i k části pozemku.

<sup>155</sup> Podle § 22 zákona o vlastnictví bytů platí, že při převodu vlastnického práva k bytu, jehož nájemcem je fyzická osoba, má dosavadní vlastník bytu, případně vlastník budovy povinnost nabídnout převod bytu tomuto nájemci. Nájemci zákon poskytuje k přijetí nabídky lhůtu v délce 6 měsíců.

<sup>156</sup> Podle § 10 odst. 3 tohoto zákona platí, že pozemek, na něž je státem uplatněno předkupní nebo zástavní právo podle § 10 odstavců 1 a 2, nesmí nabyvatel učinit předmětem dalšího zástavního práva.

<sup>157</sup> Podle § 23 odst. 2 tohoto zákona majetek nadace nebo nadačního fondu nesmí být zástavou ani předmětem jiného zajištění závazku.

<sup>158</sup> Podle § 23 odst. 1 tohoto zákona lesy, lesní půdní fond, vodní toky a vodní plochy na území národních parků, které jsou ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve státním vlastnictví, nelze zcizit (za zcizení podle odstavce 1 se nepovažují směny pozemků odůvodněné zájmy ochrany přírody).



jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „zákon o majetku státu“.<sup>159</sup>

## **10.2. Institut omezení převodu nemovitosti**

Omezení smluvní volnosti týkající se věci, které vyplývá přímo ze zákona, představuje i institut omezení převodu nemovitosti. De facto jde o výjimku ze zásady, že katastrální úřad nepřezkoumává omezení smluvní volnosti týkající se věci na základě obligačního vztahu. Podle § 58 odst. 1 občanského zákoníku, ve znění účinném do 31. prosince 1991, věřitel mohl uspokojení své pohledávky zajistit písemnou smlouvou uzavřenou s dlužníkem, kterou na sebe dlužník bral povinnost, že nepřevede svou nemovitost bez souhlasu věřitele na jiného, dokud pohledávka nebude uspokojena. Mělo-li mít omezení převodu nemovitosti právní účinky i pro dědice, muselo to být ve smlouvě uvedeno. Smlouva musela být podle § 58 odst. 2 registrována státním notářstvím, neboť omezení převodu vzniklo až okamžikem registrace. S ohledem na ustanovení § 874 občanského zákoníku se lze s tímto institutem setkat i dnes, neboť práva a povinnosti z omezení převodu nemovitosti, jež vzniklo před účinností tohoto zákona, se řídí dosavadními předpisy. Ustanovení § 59 odst. 1 občanského zákoníku, ve znění účinném do 31. prosince 1991, počítalo s tím, že k převodu omezením zatížené nemovitosti dojít může, ovšem pouze pokud s tím věřitel vyslovil souhlas, neboť dokud omezení trvalo, byl převod bez souhlasu věřitele neplatný.

## **10.3. Omezení na základě rozhodnutí soudu**

Pokud jde o omezení smluvní volnosti týkající se věci na základě rozhodnutí soudu, jedná se v praxi nejčastěji o případy, kdy byla soudem nařízena exekuce postihující majetek dlužníka. Od účinnosti zákona č. 286/2009 Sb., kterým došlo k novelizaci zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „exekuční řád“, se rozlišují účinky nařízení exekuce a exekučního příkazu ve vztahu k nakládání s majetkem ve vlastnictví povinného.

---

<sup>159</sup> Podle § 25 tohoto zákona nelze k věci (jde o věc v majetku státu) zřídit smlouvou zástavní právo a podle § 26 nemovité věci lze v nezbytném rozsahu smluvně zatížit věcným břemenem pouze pro účely zřízení nebo provozu sítě technického vybavení a veřejně prospěšné stavby, popřípadě k zajištění nezbytného přístupu vlastníka k jeho stavbě. V ostatních případech může ze závažných důvodů výjimku povolit Ministerstvo financí.

Podle § 44a odst. 1 exekučního řádu platí, že po doručení usnesení o nařízení exekuce nesmí povinný (dlužník) nakládat se svým majetkem, včetně nemovitostí a majetku patřícího do společného jmění manželů, vyjma běžné obchodní a provozní činnosti, uspokojování základních životních potřeb svých a osob, ke kterým má vyživovací povinnost a udržování a správy majetku. Právní úkon, jímž by snad povinný porušil tuto povinnost, je podle výslovného znění § 44a odst. 1 věty druhé exekučního řádu neplatný. Jedná se však o relativně neplatný právní úkon a jako takový je považován za platný, dokud se jeho neplatnosti nedovolá exekutor, oprávněný nebo přihlášený věřitel, aby zajistili uspokojení své pohledávky. Pokud katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zjistí, že na listu vlastnictví, na němž jsou evidovány nemovitosti, které jsou předmětem právního úkonu, je zapsána poznámka o nařízení exekuce, k této poznámce nepřihlíží. Výjimkou je situace, kdy došlo k uplatnění relativní neplatnosti právního úkonu exekutorem tím způsobem, že před nebo v průběhu řízení o povolení vkladu byl vydán exekuční příkaz ohledně nemovitosti, ke které má být povolen vklad práva a usnesení o nařízení exekuce bylo doručeno povinnému před podáním návrhu na vklad. Dojde-li k dovolání se neplatnosti takového právního úkonu, právní účinky dovolání nastávají od účinnosti samotného právního úkonu. Ustanovení § 44a odst. 1 exekučního řádu se však podle § 44a odst. 5 exekučního řádu nepoužije v případě, kdy je povinným stát. Usnesení o nařízení exekuce se zasílá také katastrálnímu úřadu, je-li to potřebné pro vedení samotné exekuce.<sup>160</sup> Děje se tak v případech, kdy je povinný vlastníkem nemovitostí evidovaných v katastru. Na základě usnesení o nařízení exekuce je katastrální úřad povinen zapsat do katastru poznámku o této skutečnosti.

Na rozdíl od nařízení exekuce má podle § 47 odst. 4 exekučního řádu porušení povinnosti nakládat s majetkem, který je postižen exekučním příkazem, za následek absolutní neplatnost právního úkonu, jímž byla tato povinnost porušena. Pokud katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zjistí, že na listu vlastnictví, na němž jsou evidovány nemovitosti, které jsou předmětem právního úkonu, je zapsána poznámka na základě exekučního příkazu, postupuje rozdílně s ohledem na to, je-li exekuční příkaz pravomocný nebo nepravomocný.<sup>161</sup> V případě, že je ke dni podání návrhu na vklad do katastru exekuční příkaz pravomocný, je katastrální úřad povinen

---

<sup>160</sup> V praxi se usnesení o nařízení exekuce doručuje katastrálnímu úřadu dříve než povinnému.

<sup>161</sup> Pokyny č. 39 ČÚZK ze dne 30. října 2009 č. j. ČÚZK 5234/2009-22 k realizaci zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), v katastru nemovitostí.

dotázat se příslušného exekutora, zda účinky exekučního příkazu stále trvají.<sup>162</sup> Je-li exekuční příkaz ke dni podání návrhu na vklad dosud nepravomocný, dotáže se katastrální úřad exekutora, zda byl exekuční příkaz povinnému doručen, a pokud ano, kdy se tak stalo a zda účinky exekučního příkazu stále trvají. V případě, že totiž exekuční příkaz nebyl povinnému ke dni podání návrhu na vklad doručen, není jím povinný omezen v nakládání s nemovitostmi, stejně jako není omezen v nakládání s nemovitostmi, pokud ke dni podání návrhu na vklad již účinky exekučního příkazu netrvají. Pokud byl povinnému exekuční příkaz ke dni podání návrhu na vklad doručen, a zároveň k tomuto dni trvají jeho účinky, nelze vklad povolit.

Stejně jako v případě exekučního příkazu, je i v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti podle § 335b odst. 1 písm. a) o.s.ř. omezen povinný ve smluvní volnosti ohledně nemovitostí v jeho vlastnictví tak, že po doručení usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí nesmí nemovitost převést na někoho jiného nebo ji zatížit. I zde platí, že právní úkon, kterým by snad povinný porušil tuto povinnost, je právním úkonem absolutně neplatným.<sup>163</sup> Tato omezení ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu (nemovitost), mají své účinky vázány na den doručení výše uvedených usnesení povinnému (vlastníkovi nemovitosti). S ohledem na skutečnost, že právní účinky vkladu nastávají zpětně ke dni podání návrhu na vklad, a katastrální úřad posuzuje, jak již bylo zmíněno, podmínky pro povolení vkladu ke stejnému okamžiku, je na místě, aby katastrální úřad vždy zkoumal, kdy a zda vůbec bylo povinnému doručeno příslušné usnesení, neboť až ode dne jeho doručení je povinný ve své smluvní volnosti omezen. Ve vztahu k okamžiku podání návrhu na vklad, ke kterému katastrální úřad posuzuje omezení smluvní volnosti týkající se věci, je vhodné zmínit, že i kdyby v průběhu řízení o povolení vkladu došlo k zastavení exekučního řízení, není možné rozhodnout o povolení vkladu, neboť platné právo neumožňuje zpětné zhojení vad

---

<sup>162</sup> Zda např. nedošlo k vymožení pohledávky, k pravomocnému zrušení zákazu nakládat s majetkem povinného podle § 44a odst. 2 exekučního řádu nebo k nabytí právní moci usnesení podle § 44a odst. 3 exekučního řádu, že zákaz s nakládáním se nevztahuje na majetek, který je předmětem řízení o povolení vkladu.

<sup>163</sup> Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. prosince 2004, sp. zn. 20 Cdo 2662/2003, ve kterém je výslovně uvedeno, že pro právní úkony, které obsahem nebo účelem odporují zákonu, je charakteristické, že se ocitají v rozporu s výslovným imperativem (zákazem, příkazem) formulovaným v zákoně, popř. s imperativem obsahovým, tj. sice *expressis verbis* neformulovaným, ale ze zákona přímo vyplývajícím. Vznik a plnění z takových právních úkonů objektivní právo nepřipouští, jinými slovy účinky, které s nimi účastníci spojovali, nemohou nastat. Na roveň výslovnému či obsahovému zákazu právního jednání lze klást případy, kdy účastníci řízení svými projevy vůle odporují tomu, co jim rozhodnutím zakázal soud, pokud zmocnění k takovému opatření má podklad v objektivním právu. Okolnosti, že v určitých případech zákonem soud ukládá, aby rozhodnutím zákaz vyslovil, a že tím upravuje jeho postup v řízení, jsou pro posouzení následků jednání, jímž účastník rozhodnutí nerespektuje, bezcenné.

právních úkonů absolutně neplatných.<sup>164</sup> Naproti tomu jde-li o vydání předběžného opatření podle § 74 a násl. o.s.ř., pak platí, bylo-li podle § 76f odst. 2 o.s.ř. vlastníkoví předběžným opatřením uloženo, aby nenakládal s určitou nemovitostí, že návrh na vklad práva týkající se této nemovitosti, o němž dosud nebylo příslušným orgánem pravomocně rozhodnuto, pozbývá své právní účinky. A to i tehdy, jestliže vlastník učinil právní úkon týkající se nemovitosti dříve, než se usnesení o nařízení předběžného opatření stalo vykonatelným. V tomto, nikoliv však jediném případě,<sup>165</sup> byla zákonodárcem prolomena zásada, podle které katastrální úřad zkoumá splnění podmínek pro povolení vkladu ke dni podání návrhu na vklad.

S omezením smluvní volnosti na základě rozhodnutí soudu se lze setkat i v případě úpadku vlastníka nemovitosti. Podle § 111 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, dále jen „insolvenční zákon“, nerozhodne-li insolvenční soud jinak, je dlužník povinen zdržet se od okamžiku, kdy nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení,<sup>166</sup> nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení.<sup>167</sup>

---

<sup>164</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. dubna 2006, sp. zn. 30 Cdo 838/2006.

<sup>165</sup> Další z případů je upraven v § 79d odst. 1 trestního řádu, podle kterého, nasvědčují-li zjištěné skutečnosti tomu, že nemovitost je určena ke spáchání trestného činu nebo k jeho spáchání byla užita, nebo je výnosem z trestné činnosti, může předseda senátu a v přípravném řízení státní zástupce nebo policejní orgán rozhodnout o zajištění takové nemovitosti. Policejní orgán k takovému rozhodnutí potřebuje předchozí souhlas státního zástupce. Podle § 79d odst. 5 věty druhé trestního řádu pak platí, že návrh na vklad práva týkajícího se zajištěné nemovitosti podaný podle zvláštního právního předpisu před vydáním usnesení o jejím zajištění, o němž dosud nebylo příslušným orgánem pravomocně rozhodnuto, pozbývá své právní účinky ke dni nabytí právní moci usnesení o zajištění této nemovitosti. Obdobné ustanovení obsahuje také § 5 odst. 6 zákona č. 279/2003 Sb., o výkonu zajištění majetku a věcí v trestním řízení a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Zároveň se v tomto případě jedná o příklad, kdy je vlastník ve smluvní volnosti omezen na základě rozhodnutí státního orgánu.

<sup>166</sup> Účinky zahájení insolvenčního řízení přitom v souladu s § 109 odst. 4 insolvenčního zákona nastávají okamžikem zveřejnění vyhlášky, kterou se oznamuje zahájení insolvenčního řízení v insolvenčním rejstříku.

<sup>167</sup> Insolvenční zákon určuje jaký majetek náleží do majetkové podstaty a také uvádí, co se rozumí nakládáním s majetkovou podstatou. V konkrétních případech, s ohledem na fázi řízení a způsob řešení úpadku, také určuje, kdo je oprávněn činit dispozice s majetkovou podstatou.

## **11. Udělení souhlasu k právnímu úkonu - § 5 odst. 1 písm. g) zákona o zápisech**

Podle § 5 odst. 1 písm. g) zákona o zápisech je katastrální úřad povinen v řízení o povolení vkladu zkoumat, zda k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu. V řízení o povolení vkladu půjde nejčastěji o souhlas soudu k právnímu úkonu osoby zbavené způsobilosti k právním úkonům nebo osoby, která ještě nemá plnou způsobilost k právním úkonům (nezletilá fyzická osoba). Obecně přitom katastrální úřady vycházejí při své přezkumné činnosti z předpokladu, že zletilé osoby mají plnou způsobilost k právním úkonům. Jen v případě zpochybnění katastrální úřad tuto otázku zkoumá. Svolení soudu vyžaduje i případ, kdy dědicové chtějí, ještě během probíhajícího dědického řízení, prodat do dědictví náležející nemovitost, případně s ní učinit jiné opatření přesahující rámec dědictví. Podle § 175r o.s.ř. totiž dědici mohou s věcmi nebo s jiným majetkem náležejícím do dědictví během dědického řízení nakládat nebo činit jiná opatření, přesahující rámec obvyklého hospodaření, jen se svolením soudu.

Podle § 26 občanského zákoníku platí, že pokud nejsou fyzické osoby k právním úkonům způsobilé, jednájí za ně jejich zákonní zástupci. Podle § 27 odst. 1 občanského zákoníku postavení zákonného zástupce nezletilého dítěte upravuje zákon o rodině (podle § 36 zákona o rodině rodiče zastupují dítě při právních úkonech, ke kterým není plně způsobilé). Zákonným zástupcem fyzické osoby, která byla rozhodnutím soudu zbavena způsobilosti k právním úkonům nebo jejíž způsobilost k právním úkonům byla rozhodnutím soudu omezena, je podle § 27 odst. 1 občanského zákoníku soudem ustanovený opatrovník.

### **11.1. Nakládání nemovitostmi zákonnými zástupci**

Jestliže jsou zákonní zástupci též povinni spravovat majetek těch, které zastupují, a nejde-li o běžnou záležitost, je k nakládání s majetkem, v souladu s § 28 občanského zákoníku, potřeba schválení soudu. Dispozice s nemovitostmi je v právní praxi vždy považována za nikoliv běžnou záležitost.<sup>168</sup> Soud právní úkon

---

<sup>168</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Praze ze dne 9. února 1995, sp. zn. 26 Ca 12/95, Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23. května 1995, sp. zn. 19 Ca 416/94, Městského soudu v Praze ze dne 30. listopadu 1995, sp. zn. 33 Ca 54/95, ze dne 31. července 1998, sp. zn. 33 Ca 82/98 nebo ze dne 30. září 1998, sp. zn. 33 Ca 110/98. Shodný názor srovnej: TRAJER, Václav. *Katastr nemovitostí*. 1. vydání. Praha: ASPI, 2006, s. 129; VRCHA, Pavel. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vydání. Praha: Linde, 2005, s. 225 nebo

schválí jen tehdy, dospěje-li k závěru, že právní úkon je v zájmu zastupovaného. V okamžiku schvalování soudem již musí být právní úkon zástupcem učiněn. Platnosti však nabývá až dnem právní moci rozsudku soudu, kterým byl schválen, s účinky ex tunc. S ohledem na tuto skutečnost musí být právní úkon pravomocně schválen nejpozději ke dni podání návrhu na vklad. Zhojení neplatnosti právního úkonu jeho dodatečným schválením není přípustné.<sup>169</sup> Povolit totiž vklad na základě smlouvy, která by ke dni podání návrhu na vklad nebyla platná, není s ohledem na ustanovení § 5 odst. 1 písm. g) zákona o zápisech možné. V právní praxi se bylo možné setkat i s názorem opačným. Podle Krajského soudu v Brně má rozhodnutí soudu, kterým se schvaluje právní úkon učiněný za nezletilého, deklaratorní povahu a proto je možné, aby byl pravomocný rozsudek soudu schvalující příslušný právní úkon doložen katastrálnímu úřadu i během již probíhajícího řízení o povolení vkladu.<sup>170</sup> Nutno podotknout, že jde o názor zcela ojedinělý a všeobecně rozšířené právní praxi nekonvenující.<sup>171</sup>

Podle § 30 občanského zákoníku dojde-li ke střetnutí zájmů zákonného zástupce se zájmy zastoupeného nebo ke střetnutí zájmů těch, kteří jsou zastoupeni týmž zákonným zástupcem, ustanoví soud zvláštního zástupce. V této souvislosti je nutné uvést, že ustanovení občanského zákoníku, podle něhož nemůže zastupovat ten, jehož zájmy jsou v rozporu se zájmy zastoupeného, platí i v případě, že jde o opatrovníka ustanoveného podle zákona. Nedostatek oprávnění k zastupování při uzavření smlouvy podle ustanovení občanského zákoníku nemůže být nahrazen tím, že smlouva byla schválena soudem.<sup>172</sup> Uvedené závěry platí stejně i pro případ zastupování nezletilého. I podle § 37 odst. 1 zákona o rodině žádný z rodičů nemůže zastoupit své dítě, jde-li o právní úkony ve věcech, při nichž by mohlo dojít ke střetu zájmů mezi rodiči a dítětem nebo ke střetu zájmů dětí týchž rodičů. V tomto případě navíc postačí pouhá možnost střetu zájmů, na rozdíl od úpravy v občanském

---

VRCHA, Pavel, VRCHOVÁ, Kateřina. *Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002, s. 63.

<sup>169</sup> VRCHA, Pavel. *Katastrální (a související) judikatura*. 1. vydání. Praha: Linde, 2001, s. 224 nebo VRCHA, Pavel, VRCHOVÁ, Kateřina. *Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2002, s. 64.

<sup>170</sup> Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 27. září 2000, sp. zn. 35 Ca 73/99.

<sup>171</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. ledna 1998, sp. zn. 33 Ca 102/97. V něm se uvádí, že nebylo-li v době, kdy byl návrh na vklad podán soudem ve smyslu § 28 občanského zákoníku pravomocně rozhodnuto, nebylo možné s ohledem na § 5 odst. 1 písm. g) zákona o zápisech vklad povolit. Shodný názor srovnej: rozhodnutí Krajského soudu v Praze ze dne 9. února 1995, sp. zn. 26 Ca 12/95 nebo rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 31. července 1998, sp. zn. 33 Ca 82/98, případně ze dne 14. května 1999, sp. zn. 33 Ca 209/98.

<sup>172</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. listopadu 1977, sp. zn. 4 Cz 31/77.

zákoníku, která hovoří přímo o střetu samém, nikoliv o pouhé možnosti jeho vzniku.<sup>173</sup>

Katastrální úřad je povinen v souladu s § 5 odst. 1 písm. e) zákona o zápisech zkoumat, zda je účastník řízení oprávněn nakládat s předmětem právního úkonu, a to nejen s ohledem na skutečnost, zda je skutečným vlastníkem příslušné nemovitosti, ale i s ohledem na oprávněnost osoby zastupující vlastníka (v tomto případě jde o opatrovníka) zastupovat a jednat jménem zastoupeného (opatrovance). Proto je katastrální úřad povinen zjistit v případě, kdy je úkon činěn za zastupovanou osobu někým, u koho oprávnění vystupovat jménem zastoupené osoby v právních vztazích nevyplývá přímo ze zákona, z jakého titulu tato osoba za zastupovanou osobu jedná, a to i přes okolnost, že úkon byl schválen opatrovnickým soudem. Tento závěr nepřímo vyplývá i z usnesení Ústavního soudu ze dne 29. listopadu 1998, sp. zn. IV. ÚS 211/98, ve kterém Ústavní soud uvádí, že *realizace dispozičního práva účastníka podle ustanovení § 5 odst. 1 písm. e) zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, předpokládá, že jeho jménem jednají oprávněné osoby. Ústavní soud má za to, že je-li v řízení před správním orgánem oprávnění jednat jménem účastníků zcela zpochybněno, nemůže správní orgán ve svém rozhodnutí tuto skutečnost nezohlednit. Opačný postup správního orgánu by totiž měl vysoce formální povahu, neboť správní orgán by "neviděl" to, co se ukazuje jako evidentní, kterýžto moment má svůj význam i při posuzování otázky, zda intenzita zásahu orgánu veřejné moci je vůbec způsobilá posunout věc do ústavněprávní roviny.* Shora uvedené závěry lze použít i v případě, nakládá-li nezletilý (v zastoupení) s nemovitostí, kterou vlastní.

Pokud ale smlouvu za zastupovaného uzavřel zástupce, jehož oprávnění vystupovat jménem zastoupené osoby v právních vztazích vyplývá přímo ze zákona, je nikoliv na katastrálním úřadě, ale na soudu, aby si jako předběžnou otázku vyřešil, zda v daném případě může za zastoupeného jeho zástupce jednat, nebo zda je třeba v dané věci ustanovit zastoupenému kolizního opatrovníka.<sup>174</sup>

---

<sup>173</sup> Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 9. října 2003, sp. zn. 21 Cdo 890/2003, uvádí, že z uvedených ustanovení vyplývá, že o střet zájmů mezi rodiči a dětmi půjde nejen v případě, kdy rozpor zájmů zástupce se zájmy zastoupeného existuje a je v řízení zjištěn (srovnej § 22 odst. 2 občanského zákoníku); ustanovení § 37 odst. 2 zákona o rodině rozšiřuje ochranu nezletilých i na případy, kdy střet zájmů pouze hrozí, přitom však nemusí vůbec nastat. Z hlediska závěru o rozporu zájmů tedy stačí jen pravděpodobnost kolize zájmů, která je dána vždy, uplatňuje-li rodič a nezletilé dítě v občanském soudním řízení nároky, jejichž základ, popř. výše - jako je tomu v posuzované věci - jsou vzájemně podmíněny.

<sup>174</sup> Shodný názor srovnej: BRABEC, Stanislav. Souhlas k právním úkonům ve vkladovém řízení. *Právní rádce*, 2008, roč. 16, č. 10, s. 51.

## 11.2. Nakládání nemovitostmi dědici během dědického řízení

Podle § 175r odst. 1 o.s.ř. mohou dědicové s věcmi nebo s jiným majetkem náležejícím do dědictví během dědického řízení nakládat nebo činit jiná opatření, přesahující rámec obvyklého hospodaření, jen se svolením soudu. Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 31. května 2005, sp. zn. 30 Cdo 967/2004, zákon dědicům nezakazuje v době do skončení dědického řízení věci náležející do dědictví prodat nebo s nimi učinit jiná opatření přesahující rámec obvyklého hospodaření. Uvedené úkony však mohou provést pouze se svolením soudu, který může k takovým úkonům svolit jen, byl-li okruh dědiců nepochybně zjištěn, a je-li dědiců více, jestliže se dědicové na zamýšleném úkonu shodli. Také v rozsudku ze dne 24. ledna 2006, sp. zn. 30 Cdo 378/2005, Nejvyšší soud nepřímou potvrzuje, odvolávaje se mj. na výše uvedený rozsudek ve věci sp. zn. 30 Cdo 967/2004, že k jakémukoliv úkonu přesahujícímu rámec obvyklého hospodaření, učiněnému během probíhajícího dědického řízení, je nutné mít, pod sankcí absolutní neplatnosti, svolení soudu podle § 175r o.s.ř.<sup>175</sup>

Podle názoru Nejvyššího soudu může soud své svolení vydat i dodatečně. Takový názor ovšem nemůže, nadto bez bližšího odůvodnění, v praxi obstát, zejména s ohledem na podobnost se schvalováním právních úkonů za nezletilé osoby, popř. osoby zbavené způsobilosti k právním úkonům (viz výše), neboť katastrální úřad zkoumá rozhodné skutečnosti ke dni podání návrhu na vklad.<sup>176</sup>

## 11.3. Majetek státu

Povinnost katastrálního úřadu v řízení o povolení vkladu zkoumat, zda k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu, může vyplývat i z předpisů veřejného práva. Zejména se jedná o omezení týkající se majetku státu. Obecně totiž vyžaduje smlouva o převodu nemovité věci, která se eviduje v katastru nemovitostí, jakož i smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru ve vlastnictví státu, schválení ministerstvem financí. Výjimky stanoví § 22 odst. 3 zákona o majetku státu. Je-li nutné schválení ministerstva financí a toto není dáno,

---

<sup>175</sup> Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. května 2005, sp. zn. 30 Cdo 967/2004, v němž byla řešena podobná situace. Žalobou bylo požadováno vydání členského podílu v bytovém družstvu, který byl převeden dědicem zůstavitele na nabyvatele v době, kdy ještě probíhalo dědické řízení. V dědickém řízení však ani dodatečně žádné usnesení o přivolení soudu k prodeji nebo k jinému opatření, které přesahovalo rámec obvyklého hospodaření, nebylo vydáno. Nejvyšší soud tak převodní smlouvu označil za absolutně neplatnou.

<sup>176</sup> Shodný názor srovnaj: BRABEC, Stanislav. Souhlas k právním úkonům ve vkladovém řízení. *Právní rádce*, 2008, roč. 16, č. 10, s. 52.



potom jde o právní úkon absolutně neplatný, neboť podle § 44 odst. 4 zákona o majetku státu povolení výjimky, schválení i předchozí souhlas jsou podmínkou platnosti právního úkonu, k němuž se poskytují. V těchto případech, přestože katastrální úřad není oprávněn přímo posuzovat platnost či neplatnost smlouvy jako takové, tak prostřednictvím své přezkumné pravomoci de facto činí.

## 12. Zásada materiální publicity a řízení o povolení vkladu

Nový občanský zákoník plně provádí zásadu materiální publicity, která se bude zcela vztahovat na evidenci právních vztahů v katastru. Podle § 11 zákona o zápisech dnes platí, že ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti. Výsledkem takto zákonodárcem formulované normy je stav, kdy dobrá víra osob vycházejících z pravdivosti a úplnosti zápisů v katastru nepoživá žádné právní ochrany, kdy ani ustanovení o vydržení práva na tom nemohou nic změnit a základní smysl existence veřejné knihy je tak pošlapán.<sup>177</sup> O pro realitní praxi příznivější výklad § 11 zákona o zápisech, opírající se o základní právní principy, se několikrát pokusil ve svých nálezech Ústavní soud,<sup>178</sup> ale rozhodovací praxe obecných soudů, podpořená zejména názorem Nejvyššího soudu,<sup>179</sup> takovému výkladu nepřeje.<sup>180</sup>

### 12.1. Stávající ochrana dobré víry v zápisy v katastru

K neuspokojivému stávajícímu stavu provedení zásady materiální publicity v zákoně o zápisech se Ústavní soud vyjádřil již ve svém nálezu ze dne 1. srpna 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03. V něm poukazoval na nutnost posílení zásady materiální publicity katastru, neboť by to výrazně přispělo k posílení právní jistoty osob vstupujících do právních vztahů týkajících se nemovitého majetku. Dosavadní právní úprava umožňuje skutečnému vlastníkovu nemovitosti, aby se domohl vlastnického práva i na osobě, která nabyla vlastnické právo od osoby, která byla v katastru zapsána jako vlastník. A to i přesto, že skutečný vlastník si v rozporu s ohlašovací povinností ponechal po dlouhou dobu doklady o svém vlastnictví pro sebe, nepožádal o zápis svého vlastnického práva ve svůj prospěch a nečinně po dlouhou dobu přihlížel, že podle zápisů v katastru je jako vlastník zapsán někdo jiný. Takto

<sup>177</sup> TÉGL, Petr. Stručný nástin úpravy věcných práv v návrhu nového občanského zákoníku, I. část - obecné výklady, veřejné seznamy, držba, vlastnické právo. *Obchodní právo*, 2012, roč. 21, č. 3, s. 83.

<sup>178</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 25. února 2009, sp. zn. I. ÚS 143/07 a ze dne 11. května 2011, sp. zn. a II. ÚS 165/11.

<sup>179</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. prosince 2009, sp. zn. 31 Odo 1424/2006.

<sup>180</sup> Přitom nelze než souhlasit s Ústavním soudem, že vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své právo nabyli v dobré víře, požívá ochrany a nezaniká, neboť takový závěr je v souladu s čl. 11 Listiny a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv. Interpretace opačná, podle níž dodatečným odpadnutím právního důvodu, na základě kterého nabyl vlastnictví kterýkoliv z právních předchůdců vlastníka, tento vlastník pozbývá vlastnické právo, ač mu čl. 11 Listiny a ustanovení § 123 občanského zákoníku poskytují ochranu, narušuje celý koncept právní jistoty a ochrany nabytých práv. To platí pochopitelně jen u těch práv, která byla nabyta v dobré víře, kdy dobrá víra vystupuje jako korektiv obecně platný pro občanské právo.

může skutečný vlastník, který se o zápis svého vlastnického práva nepostará, rozvrátit celý řetězec nabývajících jednání, vycházejících z důvěry v pravdivost zápisů v katastru. Pozdějším nabyvatelům pak zpravidla nezůstane nemovitost a může se stát, že nedostanou zpět ani peníze, které za nemovitost vydali. To samé platí i pro nabyvatele jednajících v dobré víře, pokud jde o nabytí jiných věcných práv k nemovitostem, včetně práv zástavních. Jediná ochrana poskytovaná dnes takovým subjektům prostřednictvím možnosti vydržení vlastnického práva je přitom zcela nedostatečná a působí spíše jako karikatura.<sup>181</sup>

Současná právní úprava tedy stále stojí na zásadě úplné materiální pravdy, kdy každý účastník právního vztahu je povinen vědět nejen o tom, co je v katastru zapsáno, ale i o tom, co v katastru zapsáno není, a přitom se o tom nemá možnost z katastru dozvědět.<sup>182</sup> Rizika z nedostatečné důvěryhodnosti údajů v katastru proto nesou nabyvatelé nemovitostí.<sup>183</sup> Tento právní stav je v rozporu s principem právní jistoty, resp. s principem ochrany dobré víry osob jednajících v důvěře v katastr nemovitostí.<sup>184</sup> Tyto osoby by přitom takto nepřiměřená rizika neměly nést. Naopak by měla být zaručena ochrana dobré víry v pravdivost a úplnost zápisů v katastru, a to každého, kdo nabyl práva od osoby zapsané jako vlastník v katastru, i kdyby se později ukázalo, že tato osoba vlastníkem nebyla. Nabyvatel by se neměl obávat toho, že jeho dobrá víra neochrání, tzn. že pokud jednal s osobou zapsanou jako vlastník v katastru, že by mohlo být jeho vlastnické právo později jakkoliv zpochybněno.

## 12.2. Nové pojetí ochrany dobré víry v zápisy v katastru

Nový občanský zákoník se plným promítnutím zásady materiální publicity navrácí k tradičním právním řádům kontinentální Evropy, když k přetržení v tradici u nás došlo v důsledku komunistického režimu, který i v právu hledal inspiraci především v sovětském systému. Jak uvádí důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku, navrhuje se právní pravidla sledující jednak zajištění souladu mezi

---

<sup>181</sup> FRINTA, Ondřej, TÉGL, Petr. O návrhu nového občanského zákoníku a jeho kritice (a taky o kontinuitě a diskontinuitě). *Právní rozhledy*, 2009, roč. 17, č. 14, s. 500.

<sup>182</sup> PETR, Bohuslav. *Vydržení v českém právu*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006, s. 91.

<sup>183</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2010, s. 32.

<sup>184</sup> Viz rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 23. listopadu 1998, sp. zn. 5 Cmo 646/97, podle něž vlastním smyslem vedení katastru nemovitostí je právě to, aby bez dalšího poskytoval veřejnosti potřebnou informaci o vlastnických a dalších právech k jednotlivým nemovitostem. Proto nelze po žádném zájemci požadovat, aby vedl ohledně těchto práv další šetření. Pokud ovšem zápisy v katastru nemovitostí neodpovídají skutečnosti, má skutečnost převahu nad katastrem. V tom tkví jisté riziko zájemců.

zapsaným a skutečným právním stavem, jednak ochranu osob nabývajících v dobré víře věcná práva podle zapsaného stavu i osob dotčených v jejich právech vadnými nebo nesprávnými zápisy. Princip právní jistoty, ochrany vlastnického práva a práv nabytých v dobré víře vede v demokratických právních státech k tomu, že je obvykle poskytována ochrana nabyvateli vlastnického práva (např. v Německu, Rakousku či Holandsku). Podle německé úpravy může nabyvatel nabýt vlastnického práva i za situace, když převodce neměl dané věci ve vlastnictví. V případě nemovitostí je ochrana nabyvatele posilněna tím, že jsou údaje zapsané v katastru nemovitostí považovány za přesné a spolehlivé. Je tomu tak především z toho důvodu, že hlavním smyslem, účelem a cílem existence a vedení těchto seznamů je snaha o vytvoření stabilního prostředí umožňujícího maximální bezpečnost a plynulost hospodářského a právního obratu.<sup>185</sup> Možnost nabytí na základě dobré víry je samozřejmě vyloučena tehdy, kdy dobrá víra absentuje, či na základě toho, že byla podána stížnost na údaje zapsané v katastru nemovitostí. Osoby, jimž dobrá víra svědčí, totiž nenesou žádný díl odpovědnosti za neplatnost smlouvy uzavřené mezi právními předchůdci a s ohledem na svou dobrou víru mohly v mezidobí nemalým způsobem zhodnotit inkriminované nemovitosti. Osobě, která učinila určitý právní úkon s důvěrou v určitý, jí druhou stranou prezentovaný skutkový stav, navíc potvrzený údaji z veřejné, státem vedené evidence, musí být v materiálním právním státě poskytována ochrana.

### **12.3. Promítnutí zásady materiální publicity v novém občanském zákoníku**

Podle § 984 odst. 1 nového občanského zákoníku bude platit, že není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. De facto tak v těchto případech dochází k prolomení obecné právní zásady, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má. Dobrá víra se přitom bude posuzovat vzhledem k době, kdy k právnímu jednání dojde. Vznikne-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání takového návrhu na zápis. Musí jít přitom o nabytí za

---

<sup>185</sup> TÉGL, Petr. Veřejné seznamy a ochrana dobré víry. Stručný pohled na českou a polskou právní úpravu a jejich srovnání. *Ad Notam*, 2007, roč. 13, č. 5, s. 142.

úplatu na základě platné smlouvy. Za neplatnou smlouvu ale nebude posuzována smlouva, pokud převodce z této smlouvy nebude vlastníkem předmětu smlouvy. Možnost uplatnění zásady materiální publicity zakotvené v § 984 odst. 1 nového občanského zákoníku tedy předpokládá, že:

- je dán rozpor mezi zapsaným a skutečným právním stavem,
- jedná se o smluvní nabytí platnou smlouvou,
- jedná se o nabytí od osoby zapsané v katastru jako vlastník předmětné věci,
- jde o úplatné nabytí,<sup>186</sup>
- nabyvatel je v dobré víře,
- nejde o případ představovaný výjimkou uvedenou v § 984 odst. 2 nového občanského zákoníku.<sup>187</sup>

Zásadní právní následky § 984 nového občanského zákoníku jsou do jisté míry usměrňovány ustanoveními § 985 a 986 nového občanského zákoníku, pokud ovšem budou ustanovení těchto paragrafů použita ve stanovených lhůtách. Ustanovení § 985 nového občanského zákoníku<sup>188</sup> se vztahuje na případy mimosmluvního nabývání vlastnického práva (např. vydržení vlastnického práva na základě absolutně neplatné smlouvy). V takových případech nový občanský zákoník umožňuje vydržiteli žádat, jedná-li se o věc evidovanou v katastru, příslušný katastrální úřad o zapsání poznámky spornosti, podal-li k soudu vydržitel v dané věci příslušnou žalobu. Tato poznámka spornosti přitom není právní překážkou pro nakládání s nemovitostí, ovšem každému nabyvateli musí být zřejmé, že je zde riziko vyplývající z výsledku probíhajícího soudního sporu. Ustanovení § 986 odst. 1 nového občanského zákoníku se pak vztahuje na případy, kdy zápis ve veřejném seznamu, v našem případě katastru, již od počátku neodpovídá skutečnosti. Může se jednat například o případy, kdy dojde ke zfalšování podpisu vlastníka na smlouvě o převodu nemovitostí, včetně zfalšování ověření jeho podpisu. V takových případech je možné podle nového občanského zákoníku žádat o zápis poznámky spornosti v katastru, a to bez nutnosti podání příslušné žaloby k soudu, neboť je nutné

---

<sup>186</sup> K otázce úplatnosti viz TĚGL, Petr. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*, 2013, roč. 21, č. 1, s. 28.

<sup>187</sup> Pro nezbytnou cestu, výměnek a pro věcné právo vznikající ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu se věta první odstavce 1 nepoužije.

<sup>188</sup> Podle § 985 nového občanského zákoníku platí, že není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, může se osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, domáhat odstranění nesouladu. Prokáže-li, že své právo uplatnila, zapíše se to na její žádost do veřejného seznamu. Rozhodnutí vydané o jejím věcném právu působí vůči každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba o zápis požádala.

zohlednit i časové hledisko. Nicméně i v těchto případech musí k podání žaloby dojít, a to ve lhůtě do 2 měsíců od doručení žádosti katastrálnímu úřadu. Nedojde-li ve stanovené lhůtě k podání žaloby, katastrální úřad vymaže již zapsanou poznámku spornosti zápisu. Podle § 986 odst. 2 nového občanského zákoníku přitom platí, že požádal-li žadatel o poznamenání spornosti zápisu do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, působí jeho právo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu. Po uplynutí této subjektivní lhůty mu právo svědčí jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře. Jestliže tedy dojde k zápisu poznámky spornosti do jednoho měsíce, zákon přiznává poznámce spornosti zpětné právní účinky. Jednoměsíční lhůta je však prolomena v případě, kdy žadatel o zápisu cizího práva nebyl řádně vyrozuměn. V takovém případě se jednoměsíční lhůta podle § 986 odst. 3 nového občanského zákoníku prodlužuje na tři roky ode dne, kdy byl popíraný zápis proveden. Podle důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku je navržená tříletá objektivní lhůta převzata z rakouského knihovního zákona, přičemž se klade otázka, zda by neměla být pro nabývání věcných práv k nemovitým věcem speciálně prodloužena na pět let, když pětiletou lhůtu má italské právo, popř. na deset let odpovídajících době stanovené pro řádné vydržení vlastnického práva k nemovité věci. Lze si jistě představit delší než tříletou objektivní lhůtu, nicméně pro ochranu skutečného vlastníka je důležitější než samotná délka lhůty to, aby se o zápisu, který by mohl popírat, vůbec dozvěděl, tedy aby byl o něm řádně vyrozuměn.

Přechodné období, včetně lhůt, je upraveno v § 3064 nového občanského zákoníku.<sup>189</sup>

## **12.4. Ochrana vlastníků v novém katastrálním zákoně**

Nový občanský zákoník nestanoví co se rozumí řádným vyrozuměním o provedení zápisu. Blíže to v případě evidence nemovitostí stanoví nový katastrální zákon. Podle jeho § 18 odst. 3 věty první v případě, že byl vklad povolen a proveden, zašle katastrální úřad účastníkům vkladového řízení vyrozumění o tom, jaký vklad byl

---

<sup>189</sup> Podle § 3064 nového občanského zákoníku ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí v době jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona nastanou účinky podle § 980 až 986 uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Lhůty stanovené v § 983 a 986 počnou běžet po uplynutí jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

do katastru proveden a vkladovou listinu vyjme ze spisu a založí ji do sbírky listin.<sup>190</sup> Je tedy zřejmé, že dosud zapsaný vlastník, který je vždy účastníkem řízení o povolení vkladu práva k nemovitosti v jeho vlastnictví, má ze zákona zaručeno, že bude o povolení a provedení vkladu informován. Pro posílení ochrany vlastníků stanoví § 18 odst. 2 věta druhá nového katastrálního zákona, že je-li účastník, jehož práva k nemovitosti podle zápisu zanikají nebo se omezují, ve vkladovém řízení zastoupen zmocněncem, vyrozumí ho o provedeném vkladu katastrální úřad nejen prostřednictvím zmocněnce, ale i přímo na jeho adresu uvedenou v katastru. Je proto nezbytné, aby si každý vlastník byl vědom, jaká adresa je u něj v katastru vedena, a zda je tato adresa jeho skutečnou adresou pro doručování.<sup>191</sup> Tak jak totiž dosud § 18 odst. 3 nového katastrálního zákona zní, nevylučuje doručení vyrozumění tzv. fikcí.<sup>192</sup> I nový katastrální zákon totiž, stejně jako dnes platný zákon o zápisech, nebude mít vlastní úpravu doručování, která tak bude pro řízení o povolení vkladu, které nadále zůstává správním řízením, upravena ve správním řádu.<sup>193</sup>

K posílení ochrany práva vlastníků přispěje také ustanovení § 16 odst. 1 nového katastrálního zákona. To stanoví katastrálnímu úřadu povinnost informovat účastníky řízení o povolení vkladu prostřednictvím datové schránky, že právní vztahy jsou dotčeny změnou. Jinak než prostřednictvím datové schránky se ale tato informace nemá zasílat. Tato skutečnost však znamená, že převážná většina vlastníků, a to fyzických osob, se o tom, že právní vztahy k příslušné nemovitosti jsou dotčeny změnou, tedy že je zahájeno řízení o povolení vkladu týkající se nemovitosti v jejich vlastnictví, nedozví, neboť nemá zřízenou datovou schránku. Lze snad jen doufat, že v rámci legislativního procesu dozná znění § 16 odst. 1 nového katastrálního zákona změn, a že nově bude informace o tom, že právní vztahy jsou

---

<sup>190</sup> Nově se již v případě povolení vkladu nebude účastníkům řízení zasílat stejnopis smlouvy s doložkou o povolení vkladu, ale jen vyrozumění o tom jaký konkrétní zápis byl na základě jejich návrhu proveden.

<sup>191</sup> Shodný názor srovnej: ČECH, Petr. Líc a rub koupě od nevlastníka v novém občanském zákoníku. *Právní rádce*, 2012, roč. 20, č. 9, s. 10.

<sup>192</sup> Podle § 20 odst. 1 správního řádu se fyzické osobě písemnost doručuje na adresu pro doručování, na adresu evidovanou v informačním systému evidence obyvatel, na kterou jí mají být doručovány písemnosti, na adresu jejího trvalého pobytu, ve věcech podnikání do místa podnikání, nebo při doručování prostřednictvím veřejné datové sítě na její elektronickou adresu; fyzické osobě lze však doručit, kdekoli bude zastížena. Podle § 23 odst. 1 správního řádu pak platí, že nebyl-li v případě doručování podle § 20 adresát zastížena a písemnost nebylo možno doručit ani jiným způsobem přípustným podle § 20, písemnost se uloží, přičemž jestliže si podle § 24 odst. 1 správního řádu adresát uložené písemnosti ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla k vyzvednutí připravena, nevyzvedne, písemnost se považuje za doručenu posledním dnem této lhůty.

<sup>193</sup> Podle § 1 odst. 2 správního řádu platí, že správní řád nebo jeho jednotlivá ustanovení se použijí, nestanoví-li zvláštní zákon jiný postup.

dotčeny změnou zasílána nejen do datové schránky.<sup>194</sup> Je totiž otázkou, jak by stávající znění, které de facto zvýhodňuje vyšší ochranou vlastnického práva jen osoby, které mají zřízenu datovou schránku, obstálo při jeho posouzení z hlediska ústavní konformity. Nelze přitom akceptovat závěry zvláštní části důvodové zprávy k novému katastrálnímu zákonu, která ve vztahu k § 16 odst. 1 nového katastrálního zákona uvádí, že jiným postupem než datovou schránkou nemá smysl takovou informaci rozesílat nejen z ekonomických, ale především z časových důvodů, neboť vklady práv jsou prováděny zpravidla do dvou týdnů od podání návrhu, takže při obeslání poštou by v mnoha případech byl vklad proveden dříve, než by si účastník obeslání vyzvedl. I v případě datových zpráv totiž není zaručeno, že si tuto její adresát vyzvedne včas.

Ustanovení § 16 odst. 1 (v případně změněné podobě) a § 18 odst. 2, odst. 3 nového katastrálního zákona ve spojení s § 986 nového občanského zákoníku poskytují vlastníkům nemovitostí evidovaných v katastru dostatečnou ochranu jejich vlastnického práva. Je třeba opakovaně zdůraznit, že se plným promítnutím zásady materiální publicity navrací náš právní řád k tradičním právním řádům kontinentální Evropy a nejedná se o právní zásadu, která by snad nebyla prověřena svojí dlouholetou aplikací v řadě demokratických států. Jistěže lze diskutovat, jak ještě více posílit ochranu vlastníků nemovitostí. Nelze však připustit, s ohledem na zásadu proporcionality, aby k tomu docházelo tak, že budou zásadním způsobem narušeny jiné právní zásady, k nimž mj. patří i zásada *pacta sunt servanda*. Bohužel takovým případem je pozměňovací návrh k novému katastrálnímu zákonu, kterým je navrhováno, aby vlastník mohl svým jakkoliv neodůvodněným nesouhlasem, sděleným katastrálnímu úřadu do 30 dnů od jeho informování o tom, že právní vztahy jsou dotčeny změnou, způsobit zamítnutí návrhu na vklad.<sup>195</sup>

---

<sup>194</sup> V době finalizace této práce byl předložen v rámci legislativního procesu v Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR pozměňovací návrh, podle něž by účastníci řízení byli informováni o tom, že právní vztahy jsou dotčeny změnou, aniž by nadále bylo v zákoně uvedeno, že toto informování se bude dít pouze formou datových zpráv (viz Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky. *Sněmovní tisk 778* [online]. psp.cz, 4. dubna 2013 [cit. 4. dubna 2013]. Dostupné na <<http://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=6&T=778>>).

<sup>195</sup> Tímto písemným pozměňovacím návrhem číslo 6161 ze dne 3. dubna 2013 se navrhuje, aby § 18 odst. 1 nového katastrálního zákona zněl tak, že *jestliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad vklad povolí, pokud mu do 30 dnů od informování účastníků vkladového řízení podle § 16 odst. 1 vlastník nebo jiná oprávněná osoba nesdělí, že s povolením vkladu nesouhlasí. Jestliže podmínky pro povolení vkladu splněny nejsou, nebo vlastník nebo jiná oprávněná osoba katastrálnímu úřadu sdělí, že s povolením vkladu nesouhlasí, anebo i tehdy, ztratí-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky, katastrální úřad návrh zamítne* (viz Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky. *Sněmovní tisk 778* [online]. psp.cz, 4. dubna 2013 [cit. 4. dubna 2013]. Dostupné na <<http://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=6&T=778>>).



Plné promítnutí zásady materiální publicity se všemi důsledky s ní spojenými bude bezesporu klást na katastrální úřady ještě větší nároky než nyní, zejména pokud jde o posuzování listin, na základě nichž bude docházet ke vkladu do katastru, když nově budou vkladovému řízení podléhat podle § 6 nového katastrálního zákona i veřejné listiny.<sup>196</sup> Ještě pečlivěji než nyní se, s ohledem na plné promítnutí zásady materiální publicity, a to ať již jde o její pozitivní nebo negativní stránku, budou muset na katastrálních úřadech provádět samotné zápisy do katastru na základě rozhodnutí o povolení vkladu, neboť až zápisem do katastru se má vklad za provedený. Případné chyby vzniklé zřejmým omylem při vedení a obnově katastru totiž jen stěží půjdou řešit, jako nyní, pomocí institutu opravy chyby, tak jak je tento upraven v § 8 katastrálního zákona, byť tento institut obsahuje i § 36 nového katastrálního zákona.

## 12.5. Názor autora na promítnutí zásady materiální publicity v novém občanském zákoníku

Stávající právní úprava umožňuje, aby i vlastník dbalý si svých vlastnických a zákonných povinností poměrně lehce pozbyl své vlastnické právo k nemovitosti.<sup>197</sup> S novým občanským zákoníkem ve spojení s novým katastrálním zákonem (snad v pozměněné podobě po dokončení legislativního procesu) bude vlastník, který je dbalý svých vlastnických a zákonných povinností, mnohem více chráněn než dosud.

Je však skutečností, že ani sebedokonalejší právní předpis nemůže zabránit, aby se kdokoliv dopustil jednání, které je v rozporu se zákonem, ba dokonce které naplňuje znaky trestného činu. Jestliže někdo zfalšuje podpis vlastníka na smlouvě o převodu vlastnického práva k nemovitosti, zfalšuje i úřední ověření podpisu a nějakým způsobem zajistí, aby vlastník nebyl vyrozuměn, že byl vklad povolen a

<sup>196</sup> Podle § 17 odst. 2 nového katastrálního zákona se v případě veřejných listin bude v řízení o povolení vkladu přezkoumávat to, zda veřejná listina splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru, zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad a zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru, přičemž odstavec § 17 odst. 1 písm. g) se použije obdobně.

<sup>197</sup> Autor sám zná ze své soudní praxe vícero takových případů. V jednom z nich vlastník A zapsaný v katastru převedl kupní smlouvou své nemovitosti na vlastníka B, kterým byla společnost s ručením omezeným, přičemž po roce došlo k převodu předmětných nemovitostí kupní smlouvou z vlastníka B na vlastníka C. Ten zaplatil vlastníkovi B řádně a včas kupní cenu a nabyl předmětné nemovitosti v dobré víře do svého vlastnictví. Po roce však vlastník A zažaloval vlastníka C o určení vlastnického práva k předmětným nemovitostem s tím, že kupní smlouva mezi vlastníkem A a B je neplatným právním úkonem, čemuž bylo ze strany soudu přisvědčeno. Bylo tak pravomocně určeno, že vlastníkem předmětných nemovitostí je vlastník A. Vlastník C tedy mohl žalovat vlastníka B o vydání kupní ceny, leč vlastník B mezitím skončil v konkurzním řízení, které bylo zastaveno pro nedostatek majetku. Vlastník C by tak i přes případnou žalobu proti vlastníku B o vydání kupní ceny již zaplacenou majetku nedostal, přičemž by nevlastnil ani předmětné nemovitosti. Takové důsledky stávající právní úpravy přitom nejsou výjimečné a podobných případů lze v judikatuře nalézt celou řadu (viz BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2010, s. 32).

proveden, nemá vlastník možnost to zjistit jinak než tím, že nahlédne do katastru. Učiní-li tak alespoň jednou za tři roky, mělo by to k ochraně jeho vlastnického práva zapsaného v katastru nemovitostí být dostačující. Dnes k takovému jednání vlastníka nemovitosti nic nenutí, nicméně ve světle nové právní úpravy se jeví být vlastníkovu nahlédnutí do katastru nemovitostí jednou za tři roky poměrně „levnou cenou“ za to, že na realitní trh v České republice se vrátí tolik chybějící právní jistota, kterou představuje zejména novým občanským zákoníkem „staronově“ stanovená zásada materiální publicity.<sup>198</sup> Za takovou ochranu jistě stojí se nejméně jednou za tři roky nahlédnutím do katastru nemovitostí přesvědčit, zda je s vlastníkovými nemovitostmi vše tak, jak má být. Zvláště lze-li se o stavu evidence v katastru přesvědčit bezplatným informativním přístupem přes internet. Navíc oficiální nahlédnutí lze dnes učinit nejen na katastrálních úřadech, ale i na tzv. Czech pointech, které jsou v současné době rozšířeny na téměř 7.000 obecních a krajských úřadech, vybraných pracovištích České pošty, zastupitelských úřadech, kancelářích Hospodářské komory a také v kancelářích notářů.<sup>199</sup>

---

<sup>198</sup> Bude-li předchozí vlastník nemovitosti řádně vyrozuměn o provedení příslušného zápisu v katastru a uplynula-li od tohoto vyrozumění lhůta jednoho měsíce, potom podle nového občanského zákoníku již nemůže dojít ke zpochybnění vlastnického práva vlastníka zapsaného v katastru. Za splnění těchto podmínek je de facto provedení zásady materiální publicity v novém občanském zákoníku absolutní. Taková úprava jednoznačně přispěje k právní jistotě při realitních obchodech.

<sup>199</sup> CzechPOINT@home [online]. czechpoint.cz, nedatováno [cit. 24. března 2013]. Dostupné na <<http://www.czechpoint.cz/web/index.php>>.

### 13. Québecký občanský zákoník a přezkoumávání právních titulů při registraci smluv

Protože římské právo nevytvořilo dogma o titulu a modu, vznikly v evropských právních kulturách, jež se k jeho tradici hlásí, dvě různá řešení nabytí vlastnického práva převodem.<sup>200</sup> První řešení vyžaduje k nabytí vlastnického práva na základě právního úkonu předání věci nebo právní skutečnost, která ji nahrazuje. Nejčastěji se jedná o zápis do veřejného seznamu nemovitostí, kdy takový zápis má konstitutivní účinky. Druhé řešení si vystačí s prostou účinností právního úkonu, s níž spojuje účinky převodu vlastnického práva. Případný zápis do veřejného seznamu nemovitostí má v tomto případě toliko neprávotvorné účinky. V tomto případě hovoříme o zásadě konsenzuality. Typickým představitelem úpravy založené na zásadě konsenzuality je úprava francouzská, podle které se vlastnictví k věcem nabývá a převádí v souladu s čl. 711 francouzského občanského zákoníku účinkem právního úkonu.

Z francouzského občanského zákoníku vychází při úpravě způsobu nabývání vlastnického práva k nemovitostem také občanský zákoník kanadské frankofonní provincie Québec. Ač Kanada přísluší k angloamerickému právnímu systému, který se skládá ze dvou základních částí, jimiž jsou Common Law a Equity, a který se zcela odlišuje od kontinentálního pojetí občanského práva, je frankofonní provincie Quebec v rámci Kanady místem, kde se uplatňuje systém kontinentální.

Provincie Québec se od roku 1830 řídí tzv. systémem pozemkové evidence (Land registration system), který byl přijat za účelem větší ochrany práv vztahujících se k pozemkům v provincii Québec. Před tímto datem žádná forma evidence pozemků (land) a práv k nemovitým věcem (real property rights) neexistovala, což zvyšovalo riziko podvodů. V roce 1841 potom provincie Québec učinila pro smluvní strany povinnou registraci jejich právních úkonů (transactions), jejichž předmětem je pozemek nebo jiná nemovitá věc, či právo těchto věcí se týkající, čímž zajistila jejich veřejnost. Registrace probíhá u instituce zvané Land register of Québec. Od svého vzniku prošel systém jen několika drobnými změnami. Dnes stejně jako v minulosti se předkládají smlouvy k registraci jednomu ze 73 registračních úřadů

---

<sup>200</sup> ELIÁŠ, Karel. Převod vlastnického práva k nemovitosti – řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu. *Právní rozhledy*, 2004, roč. 12, č. 18, s. 659.

k zaregistrování v Land register of Québec.<sup>201</sup> Registrace má význam pro smluvní strany zejména v tom, že vlastník který je držitelem registrovaného a zapsaného vlastnického titulu (title of ownership) v registru, má zaručenu ochranu těchto svých práv a to proti každé třetí osobě.<sup>202</sup> Nikdo po zveřejnění práv (publication of rights) nemůže tvrdit, že si nebyl vědom existence těchto práv, která vznikla na základě příslušných smluv.<sup>203</sup> Provincie Québec potom zaručuje funkčnost a důvěru v registr, respektující všechny právní normy a postupy, které jsou se systémem pozemkové evidence spojeny. V žádném případě však s registrací není spojen vznik nebo přiznání jakéhokoliv práva jako takového. Registrací právních úkonů tedy nevznikají žádné práva týkající se předmětu registrace, a to ani jedné straně smlouvy, neboť práva vznikají již účinností samotné smlouvy, uzavřené mezi smluvními stranami.<sup>204</sup>

Smlouva musí být v provincii Québec ověřena notářem (notarized).<sup>205</sup> Důvodem tohoto ověření smlouvy je poskytnutí záruky ze strany notáře, že smluvní strany smlouvu osobně podepsaly, a že jejich vůle uzavřít tuto smlouvu byla svobodná a vážná. Ověření však v žádném případě neznamena, že by notář přezkoumával pravdivost obsahu smlouvy, případně potvrzoval platnost či neplatnost smlouvy samotné.<sup>206</sup>

Registrační systém v provincii Québec počítá s přezkumem právního titulu a jeho předchůdců. Přezkoumávání je věcí smluvních stran. Obecně se přezkoumávají právní tituly týkající se nemovitosti 30 let zpětně, v některých případech až 50 let. Přezkoumávají se údaje v Land register of Québec, dále všechny smlouvy, které zakládaly předchozí právní tituly (celý řetězec těchto titulů). Přezkoumávají se také další listiny registrované v Land register of Québec (např. hypotekární smlouvy apod.) a skutečnosti vztahující se k nemovitosti (např. zda je nemovitost zatížena jiným právem, zda je spojena s vlastnictvím nemovitosti nějaká úleva na dani apod.)<sup>207</sup>

---

<sup>201</sup> Ressources naturelles et Faune. *Land registration system* [online]. mrn.gouv.qc.ca, nedatováno [cit. 13. října 2010]. Dostupné na <<http://www.mrn.gouv.qc.ca/english/land/register/register-system.jsp>>.

<sup>202</sup> § 916 ve spojení s § 2941 quebeckého občanského zákoníku.

<sup>203</sup> § 2943 quebeckého občanského zákoníku.

<sup>204</sup> § 2941 quebeckého občanského zákoníku.

<sup>205</sup> Domaines Québec estates. *Step six: The transfer of property to your name* [online]. domainesmontreal.com, nedatováno [cit. 13. října 2010]. Dostupné na <<http://www.domainesmontreal.com/en/to-buy.html>>.

<sup>206</sup> Hubpages. *Notary public information – when, what, why, how, where, who, answered* [online]. hubpages.com, nedatováno [cit. 13. října 2010]. Dostupné na <<http://hubpages.com/hub/Notary-Public-Information-When-What-Why-How-Where-Who-Answers>>.

<sup>207</sup> Canlaw. *Notary public* [online]. canlaw.com, 22. března 2010 [cit. 13. října 2010]. Dostupné na <<http://www.canlaw.com/notaries/quebecnotaries.htm>>.

Nejprve notář nebo advokát ověří, zda je prodávající skutečně vlastníkem dané nemovitosti, zda je oprávněn a způsobilý nemovitost prodat, případně zda je k prodeji nemovitosti nutný souhlas manželky prodávajícího či jiné osoby. Poté s pomocí informace o místě a nemovitosti<sup>208</sup> (certificate of location) notář nebo advokát ověří, zda:

- výměra a hranice pozemku odpovídají skutečnosti,
- budova na pozemku byla postavena v souladu s požadavky danými územním plánem a regulačním plánem místních úřadů,
- majetek sousedů nezasahuje do prodáváného pozemku,
- okna a jejich umístění na budově odpovídají zákonným standardům,
- existuje právo přístupu k pozemku.

Po přezkoumání by notář a advokát měl být schopen klientovi sdělit, zda hrozí nějaké případné náklady, týkající se prodávané nemovitosti, hlavně však zda nejsou s nemovitostí spojena práva, která by vlastnické právo jakkoliv omezovala.

Advokát nebo notář je osobou, která po smluvní stranu, zpravidla kupujícího, může zkontrolovat listiny vztahující se k právnímu titulu, včetně mu předcházejících smluv a dalších listin, za účelem potvrzení právní nezávadnosti titulu. Přezkoumáním všech těchto listin lze předejít tomu, aby po podpisu smlouvy kupující zjistil, že právní titul k předmětné nemovitosti není v pořádku.<sup>209</sup> Proti vadám právního titulu se lze i pojistit, a to pojištěním zvaným title insurance.<sup>210</sup> Služeb notáře jsou smluvní strany povinny využít vždy při sepisu hypoteční smlouvy. Právě služby notáře při sepisu hypotečních smluv a při sepisu převodních smluv týkajících se nemovitostí v provincii Québec činí asi 55% činnosti notářů.<sup>211</sup>

---

<sup>208</sup> Soukromá listina, která není registrována, a kterou vyhotovuje oprávněný zeměměřič. Je tvořena psanou částí (reportem o stavu nemovitosti) a dále mapovou (zaměřovací) částí. Tato listina podává informace o situování nemovitosti, o jejím napojení na síť, o splnění veřejnoprávních norem, vztahujících se k výstavbě apod. Nařízení vztahující se k obsahu certificate of location je uveřejněno: Canadian legal information institute. *Regulation respecting standards of practice relative to the certificate of location* [online]. canlii.org, 10. října 2010 [cit. 13. října 2010]. Dostupné na <<http://www.canlii.org/en/qc/laws/regu/rq-c-a-23-r7/latest/rq-c-a-23-r7.html>>.

<sup>209</sup> Canadian lawyers. *Real estate* [online]. canadianlawyers.ca, nedatováno [cit. 13. října 2010]. Dostupné na <<http://www.canadianlawyers.ca/Home/Understand%20Your%20Legal%20Issue/Real%20Estate/Residential%20Real%20Estate/Buying%20or%20Selling%20a%20Home%20in%20Quebec.aspx>>.

<sup>210</sup> PAPANIMITRIOU, James. *Real Estate Lending in Quebec: Distinctive Legal Aspects* [online]. blakes.com, 29. dubna 2007 [cit. 15. října 2010]. Dostupné na <<http://blakes.com/english/view.asp?ID=1235>>.

<sup>211</sup> Canlaw. *Notary public - notaries* [online]. canlaw.com, 12. října 2010 [cit. 15. října 2010]. Dostupné na <<http://www.canlaw.com/notaries/notary.htm>>.

Právní úprava vztahující se k výše uvedenému je představována Québeckým občanským zákoníkem<sup>212</sup> (Civil Code of Québec), dále jen „QOZ“, zákonem upravujícím registrační úřady<sup>213</sup> (Act respecting registry offices) a nařízením upravujícím registrační proces<sup>214</sup> (regulation respecting land registration).

Podle § 2934 QOZ zveřejnění (publication) práva je účinné jeho registrací v land registry. Podle § 2934 odst. 1 QOZ registrace práva v land registry je právně účinná předáním žádosti o registraci registrátorovi, přičemž registrují se toliko práva přípustná k registraci, která jsou k registraci v žádosti navrhována. Podle § 2938 QOZ každé nabytí, vytvoření, uznání, změna, převod nebo zánik věcného práva týkajícího se nemovitosti vyžaduje zveřejnění. Podle § 2946 QOZ jestliže jsou dva nabyvatelé nemovitosti, kteří mají právní titul od předchozího jeho držitele, stává se držitelem právního titulu ten, který své právo nejdříve zaregistruje. Podle § 2981 QOZ žádost o registraci musí mimo identifikaci držitele a nabyvatele práva obsahovat především označení práva a nemovitosti v souladu s právními předpisy a nařízeními. Kromě označení pozemku jeho číslem musí být také tento specifikován registračním okresem, v němž se nachází. Podle § 2982 QOZ je žádost o registraci podávána spolu se smlouvou nebo výňatkem ze smlouvy, který představuje její stručný obsah.

Podle § 2988 QOZ notář sepisující listinu podléhající registraci svým podpisem toliko stvrzuje, že zkontroloval totožnost a způsobilost stran smlouvy a skutečnost, že smlouva obsahuje vyjádřenou vůli smluvních stran. V případě soukromě sepsaných smluv musí tyto podle § 2991 QOZ obsahovat, mimo datum a místo jejich sepsání, také potvrzení notáře nebo advokáta (certificate), že zkontroloval totožnost a způsobilost stran smlouvy a skutečnost, že smlouva obsahuje vyjádřenou vůli smluvních stran. Potvrzení notáře nebo advokáta musí také uvádět, zda smlouva je platná s ohledem na zákonem vyžadovanou formu pro takový úkon.

Registrátor po obdržení žádosti o registraci podle § 3008 QOZ zjistí, zda má tato předepsané náležitosti a zda vyhovuje požadavkům příslušných zákonů a nařízení. V případě že tomu tak je, zkoumá, zda jsou k ní připojeny vyžadované dokumenty. Byla-li žádost osvědčena notářem nebo advokátem, je totožnost a

---

<sup>212</sup> Canadian legal information institute. *Civil code of Québec* [online]. canlii.net, 10. října 2010 [cit. 15. října 2010]. Dostupné na <<http://www.canlii.net/qc/laws/sta/ccq/20080818/whole.html>>.

<sup>213</sup> Éditeur officiel du Québec. *Civil code of Québec* [online]. publicationsduquebec.gouv.qc.ca, 1. září 2010 [cit. 13. října 2010]. Dostupné na <[http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/CCQ/CCQ\\_A.html](http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/CCQ/CCQ_A.html)>.

<sup>214</sup> Canadian legal information institute. *Regulation respecting land registration* [online]. canlii.net, 10. října 2010 [cit. 15. října 2010]. Dostupné na <<http://canlii.ca/en/qc/laws/regu/rrq-c-ccq-r-6/latest/rrq-c-ccq-r-6.html>>.

způsobilost smluvních stran ověřena a případně i výňatek ze smlouvy je považován za správný. Pokud žádost neobsahuje nutné náležitosti nebo je nepřípustná, registrátor oznámí žadateli, že odmítl jeho žádost o registraci a sdělí mu i důvod, pro který se tak stalo.

Registrátor je také povinen odmítnout registraci s ohledem na ustanovení zákona o povinnostech při převodu nemovitostí<sup>215</sup> (*Act respecting duties on transfers of immovables*). Podle § 9 tohoto zákona musí žádost o registraci obsahovat jméno, příjmení a adresu převodce a nabyvatele, označení obce, kde se předmět převodu nachází, smluvní cenu předmětu převodu, výši převodní povinnosti (jde de facto o převodní poplatek, který se hradí obci) a další případné náležitosti stanovené nařízením.

---

<sup>215</sup> Canadian legal information institute. *An Act respecting duties on transfers of immovables* [online]. iijcan.org, 10. října 2010 [cit. 15. října 2010]. Dostupné na <<http://www.iijcan.org/en/qc/laws/stat/rsq-c-d-15.1/latest/rsq-c-d-15.1.html>>.

## 14. Závěr

Katastrální úřad se při své každodenní činnosti v řízení o povolení vkladu neobejde bez aplikace nejrůznějších právních předpisů. Jelikož je vklad do katastru nemovitostí prováděn na základě soukromoprávních právních úkonů (smluv), je zřejmé, že katastrální úřad bude v řízení o povolení vkladu do katastru vždy konfrontován s mnohými ustanoveními občanského zákoníku. Přiblížit šíři jejich uplatnění v řízení o povolení vkladu, a to v jeho přezkumné části, v níž katastrální úřad zkoumá, zda jsou v souladu s § 5 odst. 1 zákona o zápisech splněny podmínky pro povolení vkladu do katastru, bylo cílem této rigorózní práce. Ta srovnává současnou právní úpravu s právní úpravou dřívější, stejně jako s právní úpravou nového občanského zákoníku. Některé sporné otázky vztahující se k přezkumným hlediskům jsou již právní teorií a praxí vyřešeny, na některé otázky se však názory nadále více či méně různí. Práce proto uvádí rozdílné názory právní teorie a praxe a autor přináší také vlastní názor na řešení dosud sporných otázek, z nichž některé vyřeší právní úprava, kterou přináší nový občanský zákoník (např. otázka příslušenství představovaného nemovitostí, kdy nový občanský zákoník se navrácí ke klasickému pravidlu *accessorium sequitur principale*).

V případě přezkoumávání určitosti a srozumitelnosti se však ani s účinností nového občanského zákoníku a nového katastrálního zákona bohužel nedočkáme jednoznačného vyřešení otázky, jak mají být nemovitosti ve smlouvách určených ke vkladu do katastru označeny, aby nebylo pochybnosti o určitosti jejich označení. Nadále totiž zůstává sporné, zda je nezbytně nutné označovat nemovitosti podle požadavku daného katastrálním zákonem, resp. novým katastrálním zákonem, případně, zda neoznačení nemovitostí v souladu s novým katastrálním zákonem představuje bez dalšího neurčitost nebo nesrozumitelnost právního úkonu. Přitom s ohledem na nově plně provedenou zásadu materiální publicity, z níž vychází i právní úprava nového katastrálního zákona, bude bezesporu kladen vyšší důraz na listiny, na základě nichž se budou provádět zápisy do katastru, a to zejména z hlediska jejich určitosti a srozumitelnosti. To bude samozřejmě představovat i vyšší požadavky na rozhodování katastrálních úřadů v rámci jejich přezkumné činnosti v řízení o povolení vkladu. *De lege ferenda* je proto vhodné uvažovat o právním zakotvení principu, že neoznačení nemovitostí v souladu s novým katastrálním zákonem nepředstavuje bez dalšího neurčitost nebo nesrozumitelnost právního



úkonu, jak by snad mohlo zdát z nového katastrálního zákona.<sup>216</sup> Pokud totiž nadále bude v právní praxi na určitost označení nemovitostí nahlíženo (jako dosud) nejednotně, budeme se nadále setkávat se soudními spory, které jsou začasto vyvolávány jen za účelem vyvázat se z jinak bezvadného právního vztahu. To však bezesporu nepřispívá k právní jistotě účastníků takových právních vztahů.

Ač platí, že katastrální úřady nejsou oprávněny přezkoumávat v řízení o povolení vkladu platnost smlouvy, neboť listinu, na základě které má být vklad práva do katastru povolen, jsou oprávněny přezkoumávat toliko z hledisek v zákoně taxativně uvedených, nelze přehlédnout, že nemálo z nich se, ať již přímo či nepřímo, kryje s některými aspekty podmiňujícími platnost smlouvy. Cílem katastrálního úřadu, zejména pokud se jedná o přezkumnou část řízení o povolení vkladu, by měla být taková aplikace jednotlivých ustanovení občanského zákoníku, resp. nového občanského zákoníku, která by zajistila, v co možná největší míře, soulad skutečného právního stavu a právního stavu evidovaného v katastru. K tomuto cíli bezesporu přispěje i to, že nově také veřejné listiny budou zapisovány do katastru vkladem, což vyloučí vznik duplicitních zápisů. Zcela zásadní pro zajištění souladu skutečného právního stavu a právního stavu evidovaného v katastru je však novým občanským zákoníkem plně promítnutá zásada materiální publicity, která nás navrácí k tradičním právním řádům kontinentální Evropy. Tato zásada výrazně přispěje k posílení právní jistoty osob vstupujících do právních vztahů týkajících se nemovitého majetku. S novým občanským zákoníkem ve spojení s novým katastrálním zákonem tak bude vlastník, který je dbalý svých vlastnických a zákonných povinností, mnohem více chráněn než dosud, což je nesporným pozitivem nové právní úpravy představované novým občanským zákoníkem a novým katastrálním zákonem.

---

<sup>216</sup> Zvláštní část důvodové zprávy u § 8 nového katastrálního zákona uvádí, že obecné hledisko pouhé určitosti ke standardnímu označení nepostačuje, a proto je nutné, aby nemovitosti byly pro zápis do katastru v listinách identifikovány údaji užívanými v katastru.

## 15. Použité prameny

### 15.1. Právní předpisy

- Ústava České republiky č. 1/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- usnesení předsednictva České národní rady, č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky
- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 946/1811 sb.z.s., obecný zákoník občanský
- zákon č. 95/1871 ř.z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách
- zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník
- zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), v platném znění
- vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, v platném znění
- zákon č. 6/2002 Sb., o soudech a soudcích, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 99/1963 Sb., o rodině, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

- zákon č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 227/1997 Sb., o nadacích a nadačních fondech a o změně a doplnění některých souvisejících zákonů (zákon o nadacích a nadačních fondech), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 424/1991 Sb., o sdružování v politických stranách a v politických hnutích, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 182/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů

## 15.2. Monografie, učebnice, komentáře

- BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář.* 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2007. 778 s.
- SVOBODA, Emil. *Právo občanské. Část zvláštní - právo knihovní.* 2. vydání. Praha: Československý Kompas, 1947. 92 s.

- RANDA, Antonín. *Přehled vzniku a vývinu desk čili knih veřejných, hlavně v Čechách a na Moravě*. 1. vydání. Praha: Knih tiskárna dra. Edv. Grégra, 1870. 46 s.
- BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2010. 291 s.
- VRCHA, Pavel. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vydání. Praha: Linde, 2005. 615 s.
- KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2008. 425 s.
- OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vydání. Praha: Linde, 2005. 440 s.
- ŠVESTKA, Jiří, JEHLIČKA, Oldřich a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. 1491 s.
- TRAJER, Václav. *Katastr nemovitostí*. 1. vydání. Praha: ASPI, 2006. 426 s.
- BUMBA, Jan, KOCÁB, Milan. *Geometrický plán: příručka pro vyhotovitele i uživatele*. 2. vydání. Praha: Leges, 2011. 432 s.
- VRCHA, Pavel, VRCHOVÁ, Kateřina. *Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2002. 318 s.
- BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí*. 1. vydání. Praha: ASPI, 2004. 106 s.
- ŠARMAN, Jan. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv*. 1. vydání. Praha: ASPI, 2006. 340 s.
- FIALA, Josef a kol. *Občanské právo hmotné*. 2. vydání. Brno: Masarykova univerzita a DOPLNĚK, 1998. 404 s.
- PETR, Bohuslav. *Vydržení v českém právu*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. 241 s.
- SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2005. 265 s.
- LEMAY, Denis. *The civil code of Québec in chart form*. 1. vydání. Toronto: Irwin Law, 2006. 210 s.

### 15.3. Rozhodnutí a stanoviska soudů

- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. března 2001, sp. zn. 22 Cdo 2688/99
- usnesení Ústavního soudu ze dne 5. května 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97

- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. října 1999, sp. zn. 22 Cdo 910/98
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. září 2007, sp. zn. 29 Odo 1070/2006
- nález Ústavního soudu ze dne 19. března 2002, sp. zn. I. ÚS 222/2000
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. srpna 2003, sp. zn. 25 Cdo 2214/2001
- rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 17. června 1998, sp. zn. 10 Ca 81/98
- rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 10. září 1998, sp. zn. 33 Ca 92/98
- rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 26. listopadu 1993, sp. zn. 4 Cz 124/92
- rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 18. března 1998, sp. zn. 16 Ca 360/97
- rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 21. června 1994, sp. zn. 7 Cdo 39/92
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. září 1997, sp. zn. 3 Cdon 1248/96
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. května 2002, sp. zn. 22 Cdo 838/2000
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. srpna 2007, sp. zn. 26 Odo 822/2006
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. září 2002, sp. zn. 22 Cdo 2127/2000
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. června 2008, sp. zn. 28 Cdo 1845/2008
- rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30. prosince 1993, sp. zn. 15 Ca 378/93
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. září 2004, sp. zn. 33 Odo 116/2004
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23. února 2006, sp. zn. 29 Odo 1149/2003
- rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31. ledna 1997, sp. zn. 33 Ca 119/96
- rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 26. listopadu 1998, sp. zn. 33 Ca 87/97
- rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 26. února 1999, sp. zn. 33 Ca 167/98
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. července 2003, sp. zn. 30 Cdo 952/2002
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. srpna 2004, sp. zn. 29 Odo 222/2004
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. června 2008, sp. zn. 29 Odo 1180/2006
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. srpna 2007, sp. zn. 33 Odo 771/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. dubna 1997, sp. zn. 2 Cdon 386/96
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. května 2006, sp. zn. 25 Cdo 1766/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. ledna 2002, sp. zn. 21 Cdo 315/2001
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20. listopadu 2007, sp. zn. 33 Odo 1078/2005

- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. ledna 2001, sp. zn. 22 Cdo 2480/2000
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. října 2001, sp. zn. 22 Cdo 480/2000
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. října 2003, sp. zn. 20 Cdo 1400/2003
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. ledna 2006, sp. zn. 30 Cdo 378/2005
- rozsudek velkého senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 11. září 2003, sp. zn. 31 Cdo 2772/2000
- náleží Ústavního soudu ze dne 29. května 1998, sp. zn. Pl. ÚS 34/97
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. prosince 2002, sp. zn. 30 Cdo 1865/2002
- rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31. března 1999, sp. zn. 33 Ca 205/98
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. ledna 2003, sp. zn. 22 Cdo 1625/2002
- rozsudek Krajského soudu v Ústí na Labem ze dne 10. října 2000, sp. zn. 15 Ca 318/2000
- náleží Ústavního soudu ze dne 12. června 2000, sp. zn. I. ÚS 331/98
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 27. července 1978, sp. zn. 4 Cz 33/1978
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. ledna 2006, sp. zn. 33 Odo 753/2004
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. září 2005, sp. zn. 20 Cdo 1726/2004
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. května 1999, sp. zn. 22 Cdo 471/99
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. září 2006, sp. zn. 21 Cdo 2859/2005
- rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. dubna 2004, sp. zn. 18 Co 76/2004
- rozhodnutí Krajského soudu v Praze ze dne 15. března 2001, sp. zn. 45 Ca 180/2000
- rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 29. června 2001, sp. zn. 33 Ca 45/2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. prosince 2007, sp. zn. 30 Cdo 1182/2006
- stanovisko občanskoprávního kolegia a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 19. dubna 2006, sp. zn. Cpjn 201/2005
- náleží Ústavního soudu ze dne 16. října 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. července 1996, sp. zn. 3 Cdon 227/96
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. června 2000, sp. zn. 33 Cdo 1527/99
- náleží Ústavního soudu ze dne 6. května 2004, sp. zn. III. ÚS 258/03

- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. prosince 2005, sp. zn. 22 Cdo 2531/2005
- náleží Ústavního soudu ze dne 14. dubna 2005, sp. zn. I. ÚS 625/03
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. září 2002, sp. zn. 22 Cdo 354/2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. května 2001, sp. zn. 26 Cdo 2139/2000
- náleží Ústavního soudu ze dne 21. května 1998, sp. zn. IV. ÚS 298/98
- náleží Ústavního soudu ze dne 13. října 2004, sp. zn. III. ÚS 447/03
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. února 2001, sp. zn. 22 Cdo 752/99
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. listopadu 2007, sp. zn. 21 Cdo 1332/2006
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. března 2011, sp. zn. 21 Cdo 5171/2009
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. listopadu 2011, sp. zn. 21 Cdo 3395/2010
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. ledna 2007, sp. zn. 30 Cdo 2105/2006
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. června 1990, sp. zn. 3 Cz 45/90
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. ledna 1998, sp. zn. 2 Cdon 1900/96
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 22. května 2000, sp. zn. 22 Cdo 2374/98
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. listopadu 2001, sp. zn. 22 Cdo 1236/2001
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. června 1998, sp. zn. 3 Cdon 680/96
- náleží Ústavního soudu ze dne 12. července 1999, sp. zn. IV. ÚS 285/99
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. března 2011, sp. zn. 21 Cdo 5171/2009
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. května 2007, sp. zn. 30 Cdo 1749/2007
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. srpna 2006, sp. zn. 22 Cdo 1523/2006
- stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 28. června 2000, sp. zn. Cpjn 38/98
- rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 23. prosince 2002, sp. zn. 35 Ca 20/2002
- rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 6. ledna 1998, sp. zn. 30 Ca 206/97
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. června 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. července 1999, sp. zn. 2 Cdon 1034/97
- rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 31. srpna 2000, sp. zn. 33 Ca 34/2000
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. února 2006, sp. zn. 22 Cdo 1118/2005

- rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 16. listopadu 1994, sp. zn. 10 Ca 418/94
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. listopadu 2004, sp. zn. 22 Cdo 356/2004
- rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 19. května 2000, sp. zn. 35 Ca 58/99
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. června 2006, sp. zn. 29 Odo 1081/2003
- rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 16. února 1999, sp. zn. 35 Ca 85/98
- rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 23. června 1998, sp. zn. 44 Ca 84/98
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. srpna 2008, sp. zn. 30 Cdo 2446/2007
- rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 29. května 1998, sp. zn. 33 Ca 17/98
- rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 30. července 1998, sp. zn. 33 Ca 11/98
- rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28. listopadu 1997, sp. zn. 33 Ca 109/97
- rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 22. prosince 1999, sp. zn. 16 Ca 129/99
- rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě ze dne 18. února 1997, sp. zn. 22 Ca 193/96
- rozhodnutí Krajského soudu v Plzni ze dne 30. dubna 1997, sp. zn. 30 Ca 10/97
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. prosince 2006, sp. zn. 33 Odo 399/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. srpna 2000, sp. zn. 22 Cdo 871/2000
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. prosince 2000, sp. zn. 20 Cdo 2427/98
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. listopadu 2007, sp. zn. 21 Cdo 1332/2006
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. května 2000, sp. zn. 22 Cdo 102/99
- rozsudek Nejvyššího soudu SSR ze dne 30. ledna 1975, sp. zn. 1 Cz 129/74
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. května 2008, sp. zn. 30 Cdo 2216/2007
- rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 25. července 2000, sp. zn. 30 Ca 162/99
- rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 4. srpna 1998, sp. zn. 22 Ca 507/97
- rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 30. dubna 1999, sp. zn. 33 Ca 28/99
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. září 1999, sp. zn. 25 Cdo 2144/98
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. prosince 1995, sp. zn. Odon 28/95
- rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 2. března 2000, sp. zn. 31 Ca 186/2000



- rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě ze dne 10. prosince 1996, sp. zn. 22 Ca 541/96
- nález Ústavního soudu ze dne 29. listopadu 1999, sp. zn. IV. ÚS 211/98
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. srpna 2002, sp. zn. 29 Odo 198/2002
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. června 2001, sp. zn. 29 Cdo 695/2000
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. prosince 2007, sp. zn. 21 Cdo 265/2007
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. srpna 2006, sp. zn. 30 Cdo 595/2006
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. března 2006, sp. zn. 28 Cdo 575/2006
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. května 2006, sp. zn. 28 Cdo 2696/2005
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. června 2006, sp. zn. 30 Cdo 3130/2005
- rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 12. dubna 1994, sp. zn. 15 Ca 36/94
- rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 1. února 1997, sp. zn. 15 Ca 32/97
- rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 10. června 1997, sp. zn. 44 Ca 113/97
- rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 16. května 2000, sp. zn. 30 Ca 409/99
- usnesení Městského soudu v Praze ze dne 31. května 2002, sp. zn. 24 Co 98/2002
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. prosince 2004, sp. zn. 20 Cdo 2662/2003
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. dubna 2006, sp. zn. 30 Cdo 838/2006
- rozhodnutí Krajského soudu v Praze ze dne 9. února 1995, sp. zn. 26 Ca 12/95
- rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23. května 1995, sp. zn. 19 Ca 416/94
- rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 30. listopadu 1995, sp. zn. 33 Ca 54/95
- rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 31. července 1998, sp. zn. 33 Ca 82/98
- rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 30. září 1998, sp. zn. 33 Ca 110/98
- rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 27. září 2000, sp. zn. 35 Ca 73/99
- rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. ledna 1998, sp. zn. 33 Ca 102/97
- rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 14. května 1999, sp. zn. 33 Ca 209/98
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. listopadu 1977, sp. zn. 4 Cz 31/77

- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. října 2003, sp. zn. 21 Cdo 890/2003
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. května 2005, sp. zn. 30 Cdo 967/2004
- náleží Ústavního soudu ze dne 25. února 2009, sp. zn. I. ÚS 143/07
- náleží Ústavního soudu ze dne 11. května 2011, sp. zn. a II. ÚS 165/11
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. prosince 2009, sp. zn. 31 Odo 1424/2006
- rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 23. listopadu 1998, sp. zn. 5 Cmo 646/97

#### 15.4. Odborné časopisy

- ELIÁŠ, Karel. Česká úprava věcných práv k nemovitým věcem. *Ad Notam*, 2006, roč. 12, č. 6, s. 174 - 176.
- TRAJER, Václav. Zamítnout, či částečně rozhodnout? *Právní rádce*, 2001, roč. 9, č. 4, s. 36 - 37.
- VRCHA, Pavel. Částečný vklad věcných práv. *Právní rádce*, 2001, roč. 9, č. 1, s. 57 - 59.
- BAUDYŠ, Petr. Žaloba proti vkladu práva do katastru nemovitostí. *Právní rádce*, 2003, roč. 11, č. 2, s. 20 - 26.
- BRABEC, Stanislav. Návaznost návrhu na stav zápisů v katastru. *Právní rádce*, 2007, roč. 15, č. 9, s. 48 - 52.
- SPÁČIL, Jiří. Sporné otázky institutu „příslušenství věci“. *Právní rozhledy*, 2010, roč. 18, č. 2, s. 39 - 47.
- ELIÁŠ, Karel. Součást věci a příslušenství věci. *Ad Notam*, 2007, roč. 13, č. 4, s. 103 - 106.
- VRCHA, Pavel. Dvě poznámky k článkům P. Baudyše a J. Šubrtové v *Ad Notam* č. 3/2000. *Ad Notam*, 2000, roč. 6, č. 4, s. 86 - 87.
- VRCHA, Pavel. Řešení duplicitního zápisu vlastnictví - podruhé. *Právní rádce*, 2004, roč. 12, č. 4, s. 77 - 79.
- VRCHA, Pavel. Do třetice k otázce narovnání nebo uznání věcného práva k nemovitosti. *Ad Notam*, 2001, roč. 7, č. 1, s. 15 - 17.
- BRABEC, Stanislav. Podmínky v právních úkonech. *Právní rádce*, 2007, roč. 15, č. 1, s. 12 - 16.

- VALKO, Ernest, KORMUTHOVÁ, Petra. Závazkoprávní účinek smlouvy o prevoze nehnuteľnosti versus vecnoprávní účinek vkladu do katastra nehnuteľností. *Právní rozhledy*, 2001, roč. 9, č. 2, s. 69 - 73.
- SPÁČIL, Jiří. Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby. *Právní rozhledy*, 2006, roč. 14, č. 18, s. 669 - 671.
- MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby. *Právní rozhledy*, 2007, roč. 15, č. 9, s. 317 - 320.
- MELZER, Filip. Vliv odstoupení od smlouvy na nabytí vlastnického práva. *Právní rozhledy*, 2006, roč. 14, č. 14, s. 512 - 518.
- BRABEC, Stanislav. Určitost a srozumitelnost právního úkonu. *Právní rádce*, 2008, roč. 16, č. 1, s. 35 - 43.
- LUKEŠ, Ladislav. Úvaha o zvláštních náležitostech smlouvy o převodu vlastnictví jednotky. *Ad Notam*, 2004, roč. 10, č. 4, s. 93 - 96.
- BAUDYŠ, Petr. Věcná práva k věci cizí a spoluvlastnický podíl. *Ad Notam*, 2004, roč. 10, č. 3, s. 68 - 70.
- BRABEC, Stanislav. Vkladový přezkum – forma právního úkonu. *Právní rádce*, 2008, roč. 16, č. 3, s. 39 - 43.
- FLEISCHER, Jiřík. Poznámka k rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 11. února 1997, sp. zn. 15 Ca 32/97. *Ad Notam*, 1998, roč. 4, č. 4, s. 96 - 98.
- BRABEC, Stanislav. Souhlas k právním úkonům ve vkladovém řízení. *Právní rádce*, 2008, roč. 16, č. 10, s. 50 - 54.
- TÉGL, Petr. Stručný nástin úpravy věcných práv v návrhu nového občanského zákoníku, 1. část - obecné výklady, veřejné seznamy, držba, vlastnické právo. *Obchodní právo*, 2012, roč. 21, č. 3, s. 82 - 92.
- FRINTA, Ondřej, TÉGL, Petr. O návrhu nového občanského zákoníku a jeho kritice (a taky o kontinuitě a diskontinuitě). *Právní rozhledy*, 2009, roč. 17, č. 14, s. 495 - 500.
- TÉGL, Petr. Veřejné seznamy a ochrana dobré víry. Stručný pohled na českou a polskou právní úpravu a jejich srovnání. *Ad Notam*, 2007, roč. 13, č. 5, s. 142 - 151.

- TÉGL, Petr. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*, 2013, roč. 21, č. 1, s. 28 - 38.
- ČECH, Petr. Líc a rub koupě od nevlastníka v novém občanském zákoníku. *Právní rádce*, 2012, roč. 20, č. 9, s. 9 - 11.
- ELIÁŠ, Karel. Převod vlastnického práva k nemovitosti - řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu. *Právní rozhledy*, 2004, roč. 12, č. 18, s. 659 - 664.
- VRCHA, Pavel. K nabytí nemovitosti od nevlastníka. *Právní rozhledy*, 2012, roč. 20, č. 21, s. 758 - 761.
- DAVID, Ludvík. O dobré víře při nabytí nemovitosti od (eventuálního) nevlastníka. *Právní rozhledy*, 2013, roč. 21, č. 2, s. 62 - 63.
- PETR, Bohuslav. Zásada „nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet“ a problematika nabývání od nevlastníka. *Právní rozhledy*, 2012, roč. 20, č. 20, s. 695 - 704.

### 15.5. Ostatní prameny

- sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 29. června 2006, č.j. 3138/2006-15
- sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 7. října 2003, č.j. 4907/2003-23
- sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 5. září 2003, č.j. 4707/2003-23
- Pokyny č. 39 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 30.10.2009 č.j. ČÚZK 5234/2009-22, k realizaci zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), v katastru nemovitostí
- pozměňovací návrh číslo 6161 ze dne 3. dubna 2013 k návrhu nového katastrálního zákona (sněmovní tisk Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky č. 778)
- návrh nového katastrálního zákona (sněmovní tisk Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky č. 778)
- důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- důvodová zpráva k novému katastrálnímu zákonu

## 15.6. Elektronické prameny

- Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky. *Sněmovní tisk 778* [online]. psp.cz, 4. dubna 2013 [cit. 4. dubna 2013]. Dostupné na <<http://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=6&T=778>>.
- CzechPOINT@home [online]. czechpoint.cz, nedatováno [cit. 24. března 2013]. Dostupné na <<http://www.czechpoint.cz/web/index.php>>.
- DE THAN, Claire. *Land law* [online]. londoninternational.ac.uk, 18. srpna 2008 [cit. 12. října 2010]. Dostupné na <[http://www.londonexternal.ac.uk/current\\_students\\_programme\\_resources/laws/subject\\_guides/land\\_law/land\\_law\\_chs1to4.pdf](http://www.londonexternal.ac.uk/current_students_programme_resources/laws/subject_guides/land_law/land_law_chs1to4.pdf)>.
- Land Registration Act 2002 [online]. legislation.gov.uk, nedatováno [cit. 12. října 2010]. Dostupné na <[www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/contents](http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/contents)>.
- Éditeur officiel du Québec. *Civil code of Québec* [online]. 2.publications duquebec.gouv.qc.ca, 1. června 2010 [cit. 13. října 2010]. Dostupné na <[http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/CCQ/CCQ\\_A.html](http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/CCQ/CCQ_A.html)>.
- Justice Québec. *Laws and regulations of Québec* [online]. justice.gouv.qc.ca, 28. dubna 2009 [cit. 13. října 2010]. Dostupné na <<http://www.justice.gouv.qc.ca/English/sites/lois/quebec-a.htm>>.
- Ressources naturelles et Faune. *Land registration system* [online]. mrn.gouv.qc.ca, nedatováno [cit. 13. října 2010]. Dostupné na <<http://www.mrn.gouv.qc.ca/english/land/register/register-system.jsp>>.
- Domaines Québec estates. *Step six: The transfer of property to your name* [online]. domainesmontreal.com, nedatováno [cit. 13. října 2010]. Dostupné na <<http://www.domainesmontreal.com/en/to-buy.html>>.
- Hubpages. *Notary public information – when, what, why, how, where, who, answered* [online]. hubpages.com, nedatováno [cit. 13. října 2010]. Dostupné na <<http://hubpages.com/hub/Notary-Public-Information-When-What-Why-How-Where-Who-Answers>>.
- Canlaw. *Notary public* [online]. canlaw.com, 22. března 2010 [cit. 13. října 2010]. Dostupné na <<http://www.canlaw.com/notaries/quebecnotaries.htm>>.
- Canadian legal information institute. *Regulation respecting standards of practice relative to the certificate of location* [online]. canlii.org, 10. října 2010 [cit. 13. října 2010].

října 2010]. Dostupné na <<http://www.canlii.org/en/qc/laws/regu/rrq-c-a-23-r7/latest/rrq-c-a-23-r7.html>>.

- Canadian lawyers. *Real estate* [online]. canadianlawyers.ca, nedatováno [cit. 13. října 2010]. Dostupné na <<http://www.canadian-lawyers.ca/Home/Understand%20Your%20Legal%20Issue/Real%20Estate/Residential%20Real%20Estate/Buying%20or%20Selling%20a%20Home%20in%20Quebec.aspx>>.
- PAPADIMITRIOU, James. *Real Estate Lending in Quebec: Distinctive Legal Aspects* [online]. blakes.com, 29. dubna 2007 [cit. 15. října 2010]. Dostupné na <<http://blakes.com/english/view.asp?ID=1235>>.
- Canlaw. *Notary public - notaries* [online]. canlaw.com, 12. října 2010 [cit. 15. října 2010]. Dostupné na <<http://www.canlaw.com/notaries/notary.htm>>.
- Canadian legal information institute. *Civil code of Québec* [online]. canlii.net, 10. října 2010 [cit. 15. října 2010]. Dostupné na <<http://www.canlii.net/qc/laws/sta/ccq/20080818/whole.html>>.
- Éditeur officiel du Québec. *An act respecting registry offices* [online]. 2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca, 1. června 2010 [cit. 15. října 2010]. Dostupné na <[http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/B\\_9/B9\\_A.HTM](http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/B_9/B9_A.HTM)>.
- Canadian legal information institute. *Regulation respecting land registration* [online]. canlii.net, 10. října 2010 [cit. 15. října 2010]. Dostupné na <<http://canlii.ca/en/qc/laws/regu/rrq-c-ccq-r-6/latest/rrq-c-ccq-r-6.html>>.
- Canadian legal information institute. *An Act respecting duties on transfers of immovables* [online]. iijcan.org, 10. října 2010 [cit. 15. října 2010]. Dostupné na <<http://www.iijcan.org/en/qc/laws/stat/rsq-c-d-15.1/latest/rsq-c-d-15.1.html>>.

## **16. Shrnutí práce**

### **16.1. Shrnutí práce v anglickém jazyce**

Rigoroz thesis deals with the application of Civil code when making entries in the cadastre of real estate. The first chapter concerns present law regarding the acquisition of Proprietary and other Material Rights to Real Estates. The most important principle is intabulation one, which means that property rights are created by registering in the cadastre of real estates, not only by the legal effect of the legal act (deed). The next chapter describes the historical development of the registration of real estates on our territory. It deals with General civil code from 1811, with Civil code from 1950 and finally with Civil code from 1964. Then the thesis deals with the issue of invalid legal acts according to the procedure of entry in the cadastre of real estates.

It deals with issue of both types of invalidity of legal acts – invalidity of a legal act based on reasons mentioned and absolute invalidity of legal act as well as with possibility of partly entry in the cadastre of real estate. The most important part of the thesis deals with using the civil code during the examination of requirements, which the cadastral office examines during the procedure of entry in the cadastre of real estates. All the requirements which are assessed by the cadastral office are governed by the provisions of Section 5, Article 1 of the act on Registration of Proprietary and other Material Rights to Real Estates.

While opinions of legal theory and practice on some issues are quite different, the thesis tries to confront both at the same time. There is also always the opinion of the author about the specific issue. There are many judicial decisions of the county courts in the thesis, because county courts decide cases in which people fight rejection of the entry to the cadastre of real estates, which the cadastral office does if any defects make the proposed entry unacceptable. But there are not only county court's decisions, there are also many judicial decisions of the Supreme Court and the Constitutional Court.

The thesis deals mostly with the requirement of definiteness and comprehensibility of the legal act, including not only the different rulings of the Supreme Court and Constitutional Court but other specific judicial judgements dealing with the requirement of definiteness and comprehensibility of the legal act.

The author, in accordance with the requirement of definiteness and comprehensibility, also deals with correction of the deed after the administrative procedure of entry in the cadastre has started, because legal effect of the entry is based on the date of application for entry.

The thesis also deals with some issues of law adjustment of the new Civil code. One of the chapters describes the biggest change related to the registration of real estates which is provided in the new Civil code. It is the new fully confirmed principle of material publicity. The thesis judges this new legislation, especially in relation to protection of the owner of real estate and compare it with their protection provided in Civil code.

The land registration system, based on Quebec civil code, is described in the last chapter of the thesis.

## **16.2. Shrnutí práce v českém jazyce**

Rigorózní práce se zabývá aplikací občanského zákoníku v řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí. Po úvodním výkladu o nabývání vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, který vychází z toho, že v našem právním řádu je smlouvám přiznán obligační, nikoliv translační účinek, a seznámení se s historickým vývojem evidence nemovitostí na území České republiky (od všeobecného občanského zákoníku až do dnešní právní úpravy dané občanským zákoníkem), se práce věnuje otázce platnosti a neplatnosti právního úkonu ve vztahu k řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí. Nejde přitom jen o zkoumání absolutní a relativní neplatnosti právního úkonu v řízení o povolení vkladu, ale také o možnost částečného povolení vkladu do katastru nemovitostí.

Užití občanského zákoníku při přezkoumávání jednotlivých hledisek, které jsou předmětem přezkumu ze strany katastrálního úřadu, tvoří stěžejní část rigorózní práce. Vzhledem k tomu, že názory právní nauky a praxe se na jednotlivé otázky v mnoha případech zásadně liší, pokouší se práce uvést co největší množství názorů, které navzájem konfrontuje a následně se autor pokouší o vlastní názor. Práce obsahuje velké množství judikátů nejen krajských soudů, které rozhodují o žalobách proti zamítavému rozhodnutí o povolení vkladu do katastru nemovitostí podle § 246 a násl. o.s.ř., ale i Nejvyššího soudu a Ústavního soudu. Z přezkumných hledisek je největší rozsah věnován hledisku týkajícímu se určitosti a srozumitelnosti



právního úkonu, kterým dochází k převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva. V práci je konfrontován názor Nejvyššího a Ústavního soudu v otázce určitosti vymezení předmětu právního úkonu a dále jsou v práci popsány jednotlivé případy, v nichž nejčastěji dochází k nejasnostem při přezkumu určitosti a srozumitelnosti právního úkonu v řízení o povolení vkladu. V souvislosti s určitostí a srozumitelností právního úkonu je pozornost věnována i možnosti dodatečných úprav právního úkonu, na jehož základě má dojít k povolení vkladu práva do katastru nemovitostí, a to s ohledem na skutečnost, že katastrální úřad přezkoumává skutečnosti rozhodné pro povolení vkladu ke dni podání návrhu na vklad.

Práce se také věnuje některým otázkám úpravy nového občanského zákoníku. Jedna z kapitol se také věnuje největší změně, která je ve vztahu k evidenci nemovitostí obsažena v novém občanském zákoníku, a to nově plně promítnuté zásadě materiální publicity. Práce hodnotí tuto novou právní úpravu zejména ve vztahu k ochraně vlastníků nemovitostí a porovná jí s jejich ochranou podle občanského zákoníku.

Poslední kapitola také přináší srovnání aplikace Québeckého občanského zákoníku a přezkoumávání právních titulů při registraci smluv.

## **17. Seznam klíčových slov**

### **17.1. Seznam klíčových slov v anglickém jazyce**

Civil code, the Act on Registration of Proprietary and other Material Rights to Real Estates, cadastre of real estates, procedure of entry in the cadastre of real estates, legal act, definiteness and comprehensibility of the legal act, invalidity of legal act, principle of material publicity, good faith, new civil code.

### **17.2. Seznam klíčových slov v českém jazyce**

Občanský zákoník, zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, katastr nemovitostí, řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí, právní úkon, určitost a srozumitelnost právního úkonu, neplatnost právního úkonu, zásada materiální publicity, dobrá víra, nový občanský zákoník.