

PŘEHLED JUDIKATURY

ve věcech
katastru nemovitostí

2., aktualizované a rozšířené vydání

Sestavili

EVA BAREŠOVÁ

PETR BAUDYŠ



JUDIKATURA

PŘEHLED JUDIKATURY

ve věcech katastru nemovitostí

PŘEHLED JUDIKATURY **ve věcech katastru nemovitostí**

2., aktualizované a rozšířené vydání

Sestavili
Eva Barešová
Petr Baudyš



JUDIKATURA

Vzor citace: Barešová, E., Baudyš, P.: Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí. 2. vydání. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011, s. 524.

Právní stav citované judikatury byl uzavřen ke dni 31. 12. 2010.

© Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011

ISBN: 978-80-7357-672-1

Všechny naše publikace si můžete objednat na adrese:

Wolters Kluwer ČR, a. s., U Nákladového nádraží 6, 130 00, Praha 3

tel.: 246 040 400, fax: 246 040 401, e-mail: obchod@wkcr.cz, www.wkcr.cz

PŘEHLED JUDIKATURY

ve věcech katastru nemovitostí

Úvod	11	platnost právního úkonu, na jehož základě je v katastru zapsáno právo osoby nakládající s předmětem smlouvy	40
Užité zkratky	12	17. K oprávnění katastrálního úřadu přezkoumat v případě, že posuzuje dohodu o vydání nemovitosti podle zákona o mimosoudních rehabilitacích, splnění předpokladů pro vydání této nemovitosti	41
A. DRUHY ZÁPISŮ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ	15	18. K přezkumné činnosti katastrálního úřadu	42
I. Vklad	15	19. K přezkoumávání platnosti nabývacích titulů	47
1. K pojmu den vkladu	15	20. K přezkumu katastrálního úřadu v řízení o povolení vkladu práva ...	49
2. K smluvnímu ujednání o tom, kdo a za jakých podmínek podá návrh na povolení vkladu práva do katastru	17	21. K přezkumu rozhodnutí o zastavení řízení o povolení vkladu práva ...	50
3. K nemožnosti měnit smlouvu o převodu nemovitosti po vkladu do katastru nemovitostí	18	22. K rozsahu zákazu nakládat s majetkem vyslovenému oběma manželům ...	57
4. K úmrtí po podání návrhu na vklad	21	23. K možnosti žalovat katastrální úřad podle části páté o. s. ř. K významu hodiny a minuty podání pro vznik práva k nemovitosti vkladem do katastru	57
5. K nutnosti vkladu do katastru nemovitostí	22	24. K rozhodnutí soudu v případech podání žaloby proti rozhodnutí o povolení vkladu	60
6. Ke stanovení kupní ceny dodatečně	23	25. K nemožnosti podat žalobu proti rozhodnutí o povolení vkladu ...	65
7. K listině jako podkladu pro zápis do katastru nemovitostí	24	26. K přerušení řízení o povolení vkladu práva	67
8. K možnosti jednoho z manželů uzavřít smlouvu ohledně nemovitosti, která je ve společném jmění manželů	25	27. K žalobě na určení neplatnosti smlouvy před povolením vkladu ...	68
9. K relativní neplatnosti právního úkonu a vkladu do katastru nemovitostí ...	26	28. K pojmu odpůrčí žaloba. Ke lhůtě pro podání návrhu na vklad. Ke lhůtě pro uplatnění práva odporovat ...	70
10. K platnosti smlouvy o převodu nemovitostí, které byly již dříve předmětem smlouvy, jestliže ke vkladu nedošlo	28	29. K obraně ve věci rozhodnutí o zamítnutí vkladu	74
11. K podmínce účinnosti smlouvy vkladem do katastru nemovitostí ...	30	II. Záznam	80
12. K obsolentnosti § 47 obč. zák.	36	30. K nemožnosti provedení záznamu na základě rozhodnutí, kterým bylo zrušeno rozhodnutí o propadnutí majetku	80
13. Ke schválení právního úkonu soudem v případě nezletilce	37	31. K rozhodnutí soudu o určení vlastnictví jako k podkladu pro zápis do katastru nemovitostí	82
14. K povolení vkladu vlastnického práva a duplicitnímu zápisu vlastnictví ...	38		
15. K důsledkům nepředložení listiny prokazující oprávnění vlastníka nebo jiného oprávněného nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. 1. 1993	39		
16. K oprávnění katastrálního úřadu přezkoumat v řízení o povolení vkladu			

32. K nemožnosti provedení duplicitního zápisu vlastnictví na základě rozsudku soudu, kterým se určuje vlastnictví k nemovitosti	84	50. K šikanóznímu výkonu práva	138
33. K předběžnému opatření, kterým se zakazuje katastrálnímu úřadu provést do katastru zápis záznamem	87	51. K možnosti uzavřít dohodu o narovnání ohledně nemovitostí	138
34. K neprovedení záznamu	87	52. K výhradě zpětné koupě nemovitosti	140
35. K možnosti obrany proti provedení či neprovedení záznamu do katastru nemovitostí	90	53. Ke vzniku vlastnictví a spoluvlastnictví ke stavbě	142
36. Rozhodnutí o neplatnosti dražby a zápisu do katastru nemovitostí	102	54. K nemožnosti nařízení provedení zápisu do katastru nemovitostí soudem	143
37. K možnosti výmazu záznamu z katastru nemovitostí	102	55. K nahrazení projevu vůle. Ke vztahu zrušení pravomocného rozhodnutí soudu a práv třetích osob	145
38. K zápisu důsledků odstoupení od smlouvy, kterou byly převedeny nemovitosti	105	56. K náležitostem plné moci k uzavření smlouvy o převodu nemovitosti	148
39. K převodu nemovitostí do socialistického vlastnictví a záznamu do katastru nemovitostí	106	57. Plná moc jako nedílná součást smlouvy o převodu nemovitosti	149
III. Poznámka	110	58. K oddělitelnosti právních úkonů (darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene v jedné listině)	150
40. K povaze zápisu poznámky	110	59. K oddělitelnosti právního úkonu při stanovení kupní ceny jedinou částkou	151
41. K okamžiku vyznačení poznámky	112	60. K možnosti přezkoumání smlouvy soudem po vkladu práva. K rozvazovací podmínce a vedlejšímu ujednání	154
42. K listině, která je podkladem pro výmaz poznámky	113	61. K obsolentnosti § 47 obč. zák.	156
43. Ke zrušení poznámky v katastru nemovitostí	117	62. K převodu stavby po 1. 1. 1951 – opuštění zásady <i>superficies solo cedit</i>	158
44. K účinkům zajištění majetku	119	63. K opuštění intabulačního principu	159
45. K zápisu poznámky o nařízení předběžného opatření	120	64. K přechodu práva osobního užívání pozemku. Změna výměry parcely a její dopad na vlastnické právo k pozemku	164
B. PRÁVA ZAPISOVANÁ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ	127	65. K nabytí vlastnictví na základě tržové smlouvy	166
I. Vlastnické právo	127	66. K nabytí účinnosti smlouvy o převodu nemovitosti uzavřené před 1. 4. 1964	168
46. K naléhavému právnímu zájmu na určení vlastnického práva k nemovitosti I.	127	67. K převodu majetku společenskými organizacemi	170
47. K naléhavému právnímu zájmu na určení vlastnického práva k nemovitosti II.	128	68. K registraci smlouvy jako předpokladu převodu vlastnictví	171
48. K naléhavému právnímu zájmu	130	69. K nepeněžitému vkladu do společnosti vzniklé podle hospodářského zákoníku č. 109/1964 Sb.	172
49. K otázce podmíněnosti naléhavého právního zájmu vrácením kupní ceny	134		

70. K převodu nemovitostí do socialistického vlastnictví bez nutnosti registrace státním notářstvím	174	92. K majetku obcí	210
71. K převodu nemovitostí do socialistického vlastnictví a záznamu do katastru nemovitostí	175	93. K jednání za obec	214
72. K nesplnitelné odkládací podmínce v kupní smlouvě	175	94. K pojmu hospodaření s majetkem	216
73. K důsledkům odstoupení od smlouvy, kterou byly převedeny nemovitosti, na zápis do katastru nemovitostí	181	95. K národní správě	217
74. K důsledkům odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti na práva třetích osob	182	96. K přechodu práva osobního užívání pozemku. Změna výměry parcely a vlastnické právo k pozemku	222
75. K odstoupení od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti	185	97. K restituci majetku obcí	224
76. K odstoupení od smlouvy I.	189	98. K pojmu „hospodaření“ ve smyslu zák. č. 172/1991 Sb. I.	225
77. K odstoupení od smlouvy II.	190	99. K pojmu „hospodaření“ ve smyslu zákona č. 172/1991 Sb. II.	227
78. K odstoupení od smlouvy (reakce Nejvyššího soudu na náleží Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 78/06)	192	100. K převodu vlastnictví na obec dle § 2a zák. č. 172/1991 Sb.	233
79. K platnosti smlouvy o převodu nemovitostí, které byly již dříve předmětem smlouvy, jestliže ke vkladu nedošlo	195	101. K realizaci povinnosti družstva sestavit prohlášení vlastníka budovy a převést byt vymezený v této budově do vlastnictví člena družstva – nájemce bytu	234
80. Ke stanovení kupní ceny jinak než uvedením peněžní částky	195	102. K narovnání. K převodu náhradního pozemku podle § 11 zák. č. 229/1991 Sb.	238
81. K možnosti nabývat pozemek společenstvím vlastníků I.	196	103. K převodu náhradního pozemku podle § 11 zák. č. 229/1991 Sb.	242
82. K možnosti nabývat pozemek společenstvím vlastníků II.	198	104. K převodu bytu v bytovém družstvu do vlastnictví člena družstva a společné jmění manželů	246
83. Vlastnické právo ke stavbě v případě odstoupení od smlouvy o jejím zhotovení	198	105. Ke lhůtám při převodech bytů	248
84. K vlastnictví objednatele podle smlouvy o dílo	201	106. K převodům bytů, k nimž vzniklo vlastnické právo před vydáním zákona č. 72/1994 Sb.	250
85. K nabídce převodu vlastnictví k bytu nájemci	202	107. K převodu pozemku nabyvateli jednotky	252
86. K vlivu zrušení rozhodnutí o vyvlastnění na právo třetí osoby	203	108. K nemožnosti provedení duplicitního zápisu vlastnictví na základě rozsudku soudu, kterým se určuje vlastnictví k nemovitosti	253
87. K právu opustit věc I.	204	109. K možnosti vydat v restitučním řízení věc, která byla privatizována podle zákona o tzv. velké privatizaci	254
88. K právu opustit věc II.	206	110. K možnosti vydání věci v restitučním řízení, pokud byla před vydáním převedena na třetí osobu	257
89. K postavení městských částí hlavního města Prahy	206	111. K možnosti devizových cizozemců, kteří jsou občany České republiky, nabývat vlastnické právo k náhradnímu zemědělskému pozemku	259
90. K nabývání nemovitostí městskými částmi ve prospěch hlavního města Prahy	207		
91. K zániku možnosti obcí vlastnit majetek	208		

112. K možnosti uzavřít kupní smlouvu před nabytím vlastnictví k nemovitosti	260	134. K podmínkám nabytí majetku do společného jmění manželů	297
113. K vlivu uvedení nesprávného parcelního čísla pozemku ve smlouvě na vznik vlastnického práva	262	135. K podmínkám nabytí majetku do výlučného vlastnictví jednoho z manželů	298
114. Ke vztahu restitučních nároků a žaloby na určení vlastnického práva	265	136. K možnosti jednoho z manželů uzavřít smlouvu ohledně nemovitosti, která je ve společném jmění manželů	300
115. Ke vztahu žaloby o určení práva a restitučního zákonodárství	266	137. K zániku sdružení a spoluvlastnictví	301
116. K okruhu účastníků u žaloby na určení	268	138. K předkupnímu právu spoluvlastníka	303
117. K závaznosti soudního rozhodnutí I.	270	139. Ke zřízení zástavního práva ke spoluvlastnickému podílu	304
118. K závaznosti soudního rozhodnutí II.	272	II. Věcná břemena	306
119. K předběžnému opatření ohledně budovy	273	140. Ke zřízení věcného břemene spoluvlastníkem	306
120. K závaznosti zamítavého rozsudku o určení vlastnictví	274	141. K možnosti bydlet na základě věcného břemene zřízeného ve prospěch manžela	306
121. K žalobě na určení vlastnictví zůstavitele ke dni smrti. K dobré víře a omluvitelnému omylu	276	142. K nemožnosti zřídit zákaz zcizení jako věcné břemeno	307
122. K povaze žaloby oprávněného dědice. K označení pozemků v rozsudku	278	143. K vymezení rozsahu věcného břemene v geometrickém plánu	309
123. K vydržení pozemku, který je částí parcely	281	144. Věcné břemeno a stavba, která nepodléhá evidenci v katastru nemovitostí	309
124. Držba a vydržení práva odpovídající věcnému břemenu	283	145. K určitosti smlouvy o zřízení věcného břemene	311
125. K dobré víře a vydržení I.	285	146. K bezúplatnosti věcného břemene. K nemožnosti uzavřít nájemní smlouvu za trvání věcného břemene užívání	313
126. K dobré víře a vydržení II.	287	147. K věcnému břemenu doživotního užívání nemovitosti	314
127. K oprávněné držbě a vydržení	290	148. Právo nezbytné cesty přes budovu	315
128. K uchopení držby na základě ústní smlouvy a vydržení	292	149. K důvěře v zápisy v pozemkové knize a katastru nemovitostí	316
129. Ke vzniku spoluvlastnictví na základě smlouvy o sdružení	293	150. K zániku věcného břemene uplynutím doby	318
130. K zániku spoluvlastnictví při vystoupení ze sdružení	293	151. K povaze věcných břemen	319
131. Žaloba na určení neplatnosti smlouvy před povolením vkladu. Spoluvlastník a předkupní právo	295	152. K rozsudku, kterým se určuje existence sporného práva cesty	322
132. Ke stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu ve smlouvě o převodu jednotky	295	153. K obnově zaniklého práva odpovídajícího věcnému břemenu	324
133. Ke vzniku nevyratitelné právní domněnky o vypořádání společného jmění manželů ve vztahu k nemovitosti uplynutím tří let od zániku společného jmění manželů	296	154. K zániku věcného břemene přestavbou budovy	326

155. K možnosti užívat byt jen oprávněným z věcného břemene. K možnosti vložit právo odpovídající věcnému břemeni do sdružení podle § 829 obč. zák.	328	176. K plné moci k prodeji zastavené nemovitosti za účelem splacení zajištěné pohledávky	363
156. Ke zřízení věcného břemene ve prospěch jednotky	328	177. Ke smlouvě napsané ručně	367
157. Ke vzniku věcného břemene práva spoluužívat zastavený pozemek ze zákona. K pojmu bytový dům	329	178. K přechodu práv v souvislosti s prodejem podniku	369
158. K vydržení věcného břemene ...	331	IV. Předkupní právo	372
159. Držba a vydržení práva odpovídající věcnému břemeni	336	179. K věcněprávním účinkům předkupního práva	372
160. K oddělitelnosti právních úkonů (darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene v jedné listině)	336	180. K zajišťovacímu převodu práva ..	373
III. Zástavní právo	337	181. K účinkům předkupního práva závazkového	387
161. Ke zřízení zástavního práva ke spoluvlastnickému podílu	337	182. Ke kupní ceně a předkupnímu právu	388
162. K možnosti zastavit ideální část nemovitosti	337	183. K obsahu nabídky k výkonu předkupního práva	389
163. K nakládání s nemovitostí zatíženou zástavním právem	338	184. K předkupnímu právu spoluvlastníka	391
164. K určení neplatnosti zástavní smlouvy	341	185. Žaloba na určení neplatnosti smlouvy před povolením vkladu. Spoluvlastník a předkupní právo	392
165. K zajištění zástavního práva stejnou zástavou	342	C. ÚDAJE KATASTRU NEMOVITOSTÍ A SOUVISEJÍCÍ POJMY	393
166. Ke vztahu zástavního práva a příslušenství zastavované věci ...	344	I. Údaje katastru nemovitostí	393
167. K reálnému rozdělení nemovitosti a zániku zástavního práva	346	186. K ochraně dobré víry v pravdivost údajů v katastru	393
168. Ke vzniku zástavního práva k rozestavěné stavbě. K evidování rozestavěných budov v katastru nemovitostí	348	187. K důvěře v zápisy v pozemkové knize a v katastru nemovitostí ...	394
169. K zástavnímu právu pro pohledávky určitého druhu	350	188. K důsledkům neuvedení původu parcelního čísla u pozemků evidovaných v katastru zjednodušeným způsobem	394
170. K vydání věci, na které vázlo zástavní právo	352	189. K nakládání s pozemkem evidovaným zjednodušeným způsobem	396
171. K zástavnímu právu k cizí věci ...	354	190. Ke vzniku zástavního práva k rozestavěné stavbě. K evidování rozestavěných budov v katastru nemovitostí	398
172. K zániku zástavního práva	356	191. K věcné příslušnosti rozhodovat o žalobě proti rozhodnutí o opravě chyby	398
173. K listině, která je podkladem výmazu zástavního práva	359	192. K přednosti skutečného stavu před zápisem v katastru nemovitostí ...	402
174. K zániku zástavního práva při jeho výmazu z katastru nemovitostí ...	360		
175. K tzv. propadné zástavě	362		

193. Ke vztahu opravy chyby a obnovy katastrálního operátu k existenci vlastnictví nemovitostí	404
194. K příslušnosti rozhodovat o žalobě proti rozhodnutí o námitkách proti obsahu obnoveného katastrálního operátu	406
195. Ke zřejmému omylu a opravě chyby	409
196. K opravám chyb v pozemkové knize a pozemkovém katastru	411
197. K pojmu zřejmý omyl. K rozporu mezi zápisem v pozemkové knize a katastru nemovitostí	415
198. K patronátním právům. K jednostranně zapsaným věcným břemenům	420
199. K povaze opravy chyby	424
200. K předpokladu opravy chyby	428
201. K opravě chyby spočívající v nesprávně zakreslené vlastnické hranici	431
202. K opravě chyby v katastrálním operátu. Ke vztahu opravy chyby a sporu o průběh vlastnické hranice	434
203. Ke vztahu žaloby na určení a opravy chyby v katastrálním operátu	436

II. Související pojmy 440

204. K součásti věci	440
205. K povaze příslušenství a jeho převodu	441
206. K pojmu pozemek	443
207. K součásti pozemku	446
208. Ke vztahu pozemku a parcely	447
209. K určení průběhu hranice mezi pozemky soudem	448
210. Ke sporu o hranice pozemku	449
211. K nemožnosti stanovit soudem výměru parcely	452
212. Ke geometrickému plánu jako neoddělitelné součásti listiny	453
213. K výměře parcely zapsané v evidenci nemovitostí a později zjištěné skutečné výměře parcely	454
214. Ke studni jako příslušenství pozemku	456
215. K právní povaze zpevněné plochy a silážního žlabu	458
216. Ke vztahu pozemní komunikace a pozemku	460

217. K zahradě jako součásti zemědělského půdního fondu	462
218. K pojmu zastavěný pozemek	464
219. Ke stavbě nepovolené a neoprávněné. Ke spojení se zemí pevným základem	465
220. Ke vzniku stavby jako věci v občanskoprávním smyslu	466
221. K reálnému rozdělení stavby. K označení účastníka právního úkonu	468
222. K okamžiku vzniku a zániku stavby	471
223. K okamžiku zániku stavby	473
224. K pojmu budova podle zák. č. 72/1994 Sb.	474
225. K pojmu budova	476
226. K nemožnosti evidovat rozestavěnou budovu v katastru nemovitostí před 1. 7. 1996	478
227. Ke kotelně a výměňkové stanici jako společné části domu	479
228. K důsledkům rozporu prohlášení vlastníka a kolaudačního rozhodnutí	480
229. K pojmu byt	481
230. K pojmu bytu, součástí bytu a příslušenství bytu	482
231. K příslušenství bytu	485
232. K povaze garážového stání	487
233. Ke vztahu garáže a příslušenství bytu	487
234. Ke vzniku jednotky rekolaudací společných částí domu	488
235. K pojmu rozestavěný byt	489
236. K pojmu bytový dům	490
237. K pojmu bytové družstvo	490
238. K podmínkám pro ověřování zeměměřických činností	491

Přehled uveřejněných judikátů podle právních předpisů 494

Věcný rejstřík 513

PŘEHLED JUDIKATURY ve věcech katastru nemovitostí

2., aktualizované a rozšířené vydání

**Sestavili
Eva Barešová
Petr Baudyš**

Vydávaný Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí ve svém druhém, aktualizovaném a podstatně rozšířeném vydání navazuje na úspěšné vydání stejného titulu z roku 2004.

V mezidobí těchto dvou vydání byla přijata řada novel obou stěžejních zákonů upravujících oblast katastru nemovitostí – zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, i zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrálního zákona); rovněž došlo k nahrazení prováděcí vyhlášky č. 190/1996 Sb. katastrální vyhláškou č. 26/2007 Sb. Druhé vydání Přehledu tyto změny právních předpisů reflektuje, a čtenáři tak nabízí možnost užití relevantní judikatury v komfortní a aktuální podobě.

Věříme, že předkládaná publikace bude užitečnou pomůckou těm, kteří se s oblastí katastru nemovitostí pracovně setkávají, jakož i všem, kteří jsou účastníky vlastnických a z nich odvozených právních vztahů.

Redakce

Užité zkratky

Publikace:

PrRo	Právní rozhledy (vydává C. H. Beck)
R, Rc	Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu
SbNSS	Sbírka rozhodnutí Nejvyššího správního soudu (vydává Wolters Kluwer ČR, a. s.)
SbÚS	Sbírka nálezů a usnesení Ústavního soudu (vydává C. H. Beck)
SoJ	Soudní judikatura (vydává Wolters Kluwer ČR, a. s.)
SoRo	Soudní rozhledy (vydává C. H. Beck)

Právní předpisy:

Listina	usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb. o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky
obč. zák.	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
o. s. ř.	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
s. ř. s.	zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní
obch. zák.	zákon č. 513/1999 Sb., obchodní zákoník
tr. řád	zákon č. 141/1961 Sb., trestní řád
dekret č. 5/1945 Sb.	dekret presidenta republiky č. 5/1945 Sb., o neplatnosti některých majetkově-právních jednání z doby nesvobody a o národní správě majetkových hodnot Němců, Maďarů, zrádců a kolaborantů a některých organizací a ústavů
dekret č. 12/1945 Sb.	dekret presidenta republiky č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa
zák. č. 279/1949 Sb.	zákon č. 79/1949 Sb., o finančním hospodaření národních výborů
zák. č. 141/1950 Sb.	zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
zák. č. 65/1951 Sb.	zákon č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a o pronájmech zemědělské a lesní půdy
zák. č. 94/1963 Sb.	zákon č. 94/1963 Sb., o rodině
zák. č. 109/1964 Sb.	zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník
zák. č. 52/1966 Sb.	zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům
zák. č. 71/1967 Sb.	zákon č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád)
zák. č. 119/1990 Sb.	zákon č. 119/1990 Sb., o soudní rehabilitaci
zák. č. 403/1990 Sb.	zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd
zák. č. 172/1991 Sb.	zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí
zák. č. 87/1991 Sb.	zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích
zák. č. 92/1991 Sb.	zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby

zák. č. 229/1991 Sb.	zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku
zák. č. 265/1992 Sb.	zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
zák. č. 359/1992 Sb.	zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech
zák. č. 219/1995 Sb.	zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon
zák. č. 72/1994 Sb.	zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)
zák. č. 200/1994 Sb.	zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením
zák. č. 116/1994 Sb.	zákon č. 116/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, ve znění pozdějších předpisů
zák. č. 13/1997 Sb.	zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
zák. č. 95/1999 Sb.	zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
zák. č. 131/2000 Sb.	zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze
zák. č. 128/2000 Sb.	zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)
zák. č. 219/2000 Sb.	zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích
zák. č. 458/2000 Sb.	zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)
zák. č. 120/2001 Sb.	zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád)
zák. č. 151/2002 Sb.	zákon č. 151/2002 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím soudního řádu správního
zák. č. 183/2006 Sb.	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
vyhl. č. 190/1996 Sb.	vyhláška č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. a zákona č. 90/1996 Sb., a zákon České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb.
vyhl. č. 26/2007 Sb.	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)

A. DRUHÝ ZÁPISŮ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

I. Vklad

1. K pojmu den vkladu

§ 2 odst. 3 zák. č. 265/1992 Sb.

§ 36 odst. 2 obč. zák.

Právní předpisy rozlišují vklad práva do katastru nemovitostí a den, kdy byl tento vklad učiněn na straně jedné, a den, kterým nastaly účinky vkladu na straně druhé. Zákon nestanoví fikci, že by dnem vkladu byl jiný den než ten, kdy byl vklad skutečně proveden. Na tom nic nemění ani zpětné účinky provedení vkladu. To, že určitá právní skutečnost působí zpětně, ještě neznamená, že na tuto skutečnost je nutno pohlížet, jako by se stala toho dne, od něhož vyvolává (zpětně) právní účinky, a nikoliv toho dne, ve kterém k ní došlo.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 1. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1625/2001

Z odůvodnění:

Žalobce se domáhal určení neplatnosti kupní smlouvy ohledně nemovitosti, která byla prodávána za účelem výstavby rodinných domů, ale důvod převodu deklarovaný ve smlouvě neobstál, protože žalovaný nesplnil podmínky převodu. Smlouva odporovala obecně závazným právním předpisům a předpisům cenovým.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že předmětná kupní smlouva obsahovala v článku VII. rozvazovací podmínku. Tento článek stanovil, že prodej sporných pozemkových parcel se uskutečňuje za účelem výstavby rodinných domů, a kupující se zavázal, že do 12 měsíců ode dne vkladu vlastnického práva žalobci doloží, že

mu bylo vydáno územní rozhodnutí na tuto výstavbu. Nesplní-li tuto povinnost, zanikne k tomuto dni právní vztah smlouvou založený a smluvní strany si vydají vše, co podle smlouvy již přijaly. Vklad vlastnického práva založený smlouvou byl proveden 16. 2. 1998 s právními účinky k 18. 6. 1997; od tohoto dne běžela lhůta ke splnění podmínky. Žalovaný předložil územní rozhodnutí žalobci až 19. 11. 1998. Soud s odkazem na § 36 odst. 2 a § 451 odst. 2 obč. zák. konstatoval, že nesplněním zmíněné podmínky ztratil předmětný právní úkon *ex nunc* nastalé právní účinky, obnovilo se vlastnictví převodce, a proto určil jeho vlastnické právo. Nepřistoupil na výklad žalovaného, že ke vkladu do katastru nemovitostí došlo až dnem 16. 2. 1998, kdy byl vklad povolen, a teprve od tohoto dne běžela lhůta pro předložení územního rozhodnutí žalobci.

Odvolací soud se ztotožnil se skutkovými i právními závěry soudu prvního stupně. Zdůraznil ustanovení § 2 odst. 3 zák. č. 265/1992 Sb., které jednoznačně stanoví, že právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu, v dané věci k 18. 6. 1997. Tento den bylo možno bezpečně určit jako okamžik, k němuž se vztahoval počátek běhu dvanáctiměsíční lhůty. Žalovaný předložil žalobci územní rozhodnutí 19. 11. 1998; proto soud prvního stupně nepochybil, když uzavřel, že dohodnutá rozvazovací podmínka byla splněna. Návrhu na připuštění dovolání nevyhověl, neboť z § 2 odst. 3 zák. č. 265/1992 Sb. jasně vyplývá, že kterému dni právní účinky vkladu vznikají, a proto rozhodnutí v této věci nemá po právní stránce zásadní význam.

Nejvyšší soud v řízení o dovolání zjistil, že dovolání je důvodné.

Nevyhoví-li odvolací soud návrhu účastníka na vyslovení přípustnosti dovolání, který byl učiněn nejpozději před vyhlášením potvrzujícího rozsudku nebo před vyhlášením (vydáním) usnesení, kterým bylo rozhodnuto ve věci samé, je dovolání podané tímto účastníkem přípustné, jestliže odvolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam (§ 239 odst. 2 o. s. ř.). Předmětem dovolacího přezkumu je výklad slovního obratu „nejpozději do 12 měsíců ode dne vkladu vlastnického práva“ (do katastru nemovitostí). Otázku, zda lze ztotožnit den, kdy byl učiněn vklad práva do katastru nemovitostí, se dnem, kterým nastaly účinky vkladu, doposud judikatura neřešila a tato otázka činí z přezkoumávaného rozsudku zásadní rozhodnutí.

Podle § 35 odst. 2 obč. zák. právní úkon vyjádřený slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. V dané věci soudy skutková zjištění ohledně vůle účastníků, projevené shora uvedeným jazykovým vyjádřením, neučinily (a nevzaly v úvahu ani skutečnost, že žalobce se původně toho, že byla splněna rozvazovací podmínka, ani nedovolával, a že na tuto otázku upozornil odvolací soud). Soudy v nalézacím řízení vyložily právní úkon na základě jazykového vyjádření vůle (projevu). S provedeným výkladem tohoto úkonu (rozvazovací podmínky) se však odvolací soud neztotožňuje.

Právní účinky vkladu do katastru nemovitostí vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu (§ 2 odst. 3 zák. č. 265/1992 Sb.).

Katastrální úřad vyznačí den povolení vkladu zápisem ve spisu a na přezkoumávané listině dobu podání návrhu a skutečnost, že k vkladu nebo výmazu došlo (§ 6 zák. č. 265/1992 Sb.). Podle § 35 odst. 2 vyhl. č. 190/1996 Sb. katastrální úřad v případě povolení vkladu vyznačí na prvopisech smlouvy doložku, ve které je mimo jiné uvedeno „vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne...“ a „právní účinky vkladu vznikly dnem...“.

Z uvedeného je zřejmé, že právní předpisy rozlišují vklad práva do katastru nemovitostí a den, kdy byl tento vklad učiněn na straně jedné, a den, kterým nastaly účinky vkladu na straně druhé. Není pochyb o tom, že takový rozdíl odpovídá skutečnosti; den vkladu práva do katastru je dnem, kdy byl vklad proveden. Zákon nestanoví fikci, že by dnem vkladu byl jiný den než ten, kdy byl vklad skutečně proveden. Na tom nic nemění ani zpětné účinky provedení vkladu. To, že určitá právní skutečnost působí zpětně, ještě neznamená, že na tuto skutečnost je nutno pohlížet, jako by se stala toho dne, od něhož vyvolává (zpětně) právní účinky, a nikoliv toho dne, ve kterém k ní došlo.

Pokud tedy účastníci v rozvazovací podmínce, připojené ke smlouvě o převodu věci, uvedou, že kupující se zavazuje prokázat prodávajícímu „nejpozději do 12 měsíců ode dne vkladu vlastnického práva“, že mu bylo vydáno územní rozhodnutí nutné k provedení zamýšlené výstavby, a zároveň pokud nebude prokázáno, že účastníci měli shodně na mysli jiný den, jehož určení by nebylo v rozporu s tímto jazykovým vyjádřením, je třeba „dnem vkladu“ rozumět den, kdy byl vklad proveden, nikoliv den, ve kterém měly nastat právní účinky vkladu. Pokud by účastníci chtěli stanovit počátek lhůty pro splnění podmínky dnem, kdy vklad nabude právní účinky, měli k dispozici jiné právní obraty, než „den vkladu“.

(např. „den, kdy vzniknou právní účinky vkladu“).

2. K smluvnímu ujednání o tom, kdo a za jakých podmínek podá návrh na povolení vkladu práva do katastru

§ 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb.

Navržený vklad není odůvodněn obsahem předložených listin, pokud účastníky smlouvy není splněna dohodnutá odkládací podmínka, která stanoví, kdy navrhovatelé mají podat návrh na vklad do katastru nemovitostí.

Rozhodnutí Krajského soudu v Praze ze dne 15. 3. 2001, sp. zn. 45 Ca 180/2000-24

Z odůvodnění:

Katastrální úřad zamítl návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí na podkladě smlouvy o převodu ve smlouvě označené bytové jednotky a spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku, která byla uzavřena mezi navrhovateli jako kupujícími a účastníkem. Své rozhodnutí odůvodnil tím, že návrh na vklad byl předložen katastrálnímu úřadu dne 17. 5. 2000, aniž by bylo ve smyslu čl. IV. smlouvy zřejmé, zda kupující splnili dohodu a návrh na vklad podali po úplném zaplacení kupní ceny. Katastrální úřad proto nejprve řízení přerušil a vyzval kupující k předložení listiny prokazující úplné zaplacení kupní ceny před podáním návrhu na vklad. Protože kupující ve stanovené lhůtě požadovanou listinu nepředložili, dospěl k závěru, že navrhovaný vklad není odůvodněn obsahem předložených listin ve smyslu § 5 odst. 1 písm. b) zák. č. 265/1992 Sb.

Krajský soud v Praze přezkoumal napadené rozhodnutí v řízení podle hlavy

třetí části páté občanského soudního řádu a dospěl k závěru, že opravný prostředek není důvodný. Ze smlouvy o převodu bytové jednotky vyplývá, že účastník řízení, jako převodce a vlastník bytové jednotky, převedl na navrhovatele 1 a 2 (tj. na nájemníky předmětné bytové jednotky) bytovou jednotku, spoluvlastnický podíl patřící k této bytové jednotce na společných částech budovy a pozemku. V článku IV. odst. 1 a 2 smlouvy se kupující zavázali zaplatit kupní cenu do 90 dnů od podpisu této smlouvy a v odst. 3 téhož článku smlouvy se účastníci dohodli, že návrh na vklad do katastru nemovitostí bude podán kupujícími až po úplném zaplacení kupní ceny s tím, že v případě nezaplacení kupní ceny řádně a včas dle této smlouvy má prodávající právo od této smlouvy odstoupit.

Z vyjádření zástupkyně navrhovatelů při jednání před soudem i z jejího sdělení právnímu zástupci prodávajícího účastníka, které navrhovatelé 1 a 2 při jednání soudu předložili, vyplývá, že navrhovatelé před podáním návrhu na vklad vlastnického práva katastrálnímu úřadu kupní cenu nezaplatili. S ohledem na výše uvedené skutečnosti přisvědčil soud závěru odpůrce, že navržený vklad není odůvodněn obsahem předložených listin ve smyslu § 5 odst. 1 písm. b) zák. č. 265/1992 Sb., neboť účastníky smlouvy dohodnutá odkládací podmínka jednoznačně stanoví, kdy navrhovatelé 1 a 2 mají podat návrh na vklad do katastru nemovitostí. Pokud v článku IV. odst. 3 posuzované smlouvy bylo účastníky dohodnuto, že návrh bude katastrálnímu úřadu podán kupujícími až po úplném zaplacení kupní ceny a v posuzovaném případě navrhovatelé kupní cenu před podáním návrhu nezaplatili, pak není navržený vklad odůvodněn předloženými listinami.

Navrhovatelé se však mýlí, pokud se domnívají, že katastrální úřad v posuzovaném případě přezkoumal platnost právního

úkonu či splnění odkládací podmínky. Katastrální úřad pouze z předložených listin zjistil, že v posuzovaném případě není doloženo zaplacení kupní ceny, aby navrhovatelé mohli katastrálnímu úřadu předložit návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí tak, jak se v posuzované listině zavázali. V této souvislosti nelze obecně považovat otázku kupní ceny či jejího zaplacení za podmínku vkladu. Jestliže se však účastníci smlouvy dohodli na tom, kdy mohou kupující podat návrh na vklad, pak také musí katastrálnímu úřadu prokázat, že listiny, které katastrálnímu úřadu předložili, jejich návrh na vklad odůvodňují.

3. K nemožnosti měnit smlouvu o převodu nemovitosti po vkladu do katastru nemovitostí

§ 2 zák. č. 265/1992 Sb.

§ 3 odst. 1, § 133 odst. 2 obč. zák.

Smlouvu o převodu nemovitosti nelze poté, co bylo na jejím základě vloženo do katastru nemovitostí vlastnické právo, měnit (tzv. kumulativní novace). Platnost smlouvy je třeba posuzovat ke dni jejího uzavření; dodatečně nastanuvší okolnosti nemají na její platnost vliv.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2000, sp. zn. 22 Cdo 871/2000

Z odůvodnění:

Soud prvního stupně zamítl rozsudkem žalobu na určení, že kupní smlouva o převodu domu se stavební parcelou uzavřená mezi společnostmi G., v. o. s., a žalovaným je neplatná a že vlastníkem domu se stavební parcelou je nadále společnost G., v. o. s.

Odvolací soud rozsudkem potvrdil rozsudek soudu prvního stupně v části týkající

se určení neplatnosti kupní smlouvy. Ve zbývajících částech rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že vlastníkem sporných nemovitostí je společnost G., v. o. s., v likvidaci. Odvolací soud vyšel ze zjištění, že společnost G., v. o. s., byla založena třemi společníky (K. M., P. B. a žalobcem P. P.) za účelem podnikání na určitou dobu. Po uplynutí doby existence společnosti měla být provedena její likvidace a rozdělení likvidačního zůstatku (případných aktiv). Doba trvání společnosti byla prodloužena do 31. 12. 1997 a vzhledem k tomu, že v době rozhodování odvolacím soudem dosud nebyla vymazána z obchodního rejstříku, jako právní subjekt v likvidaci existovala. Do obchodního rejstříku u Krajského soudu v Praze pak byla dne 28. 4. 1997 zapsána společnost pod obchodním jménem G., s. r. o., jejímiž jednateli jsou P. B. a K. M. Dne 12. 5. 1997 byla uzavřena kupní smlouva mezi společností G., v. o. s., jako prodávajícím a společností G., s. r. o., jako kupujícím, kterou na ni byly převedeny přesně určené nemovitosti (kupní cena 200 000 Kč). Příslušný katastrální úřad povolil vklad vlastnického práva pro nově zřízenou společnost G., s. r. o., dnem 3. 6. 1997 s účinky k 14. 5. 1997. Prodej nemovitostí byl schválen valnou hromadou společnosti G., v. o. s., za uvedenou kupní cenu dne 30. 4. 1997 za přítomnosti K. M. a P. B. Ke kupní smlouvě byl dne 13. 8. 1997 připojen dodatek, kterým byla stanovena kupní cena částkou 2 093 160 Kč s tím, že kupní cena 200 000 Kč byla zaplacená před podpisem kupní smlouvy, zbývajících část bude zaplacená nejpozději do skončení likvidace prodávajícího. Tento dodatek kupní smlouvy podepsal za prodávající společnost G., v. o. s., P. B., za kupující společnost G., s. r. o., K. M.

Odvolací soud na základě těchto zjištění dospěl k závěru, že kupní smlouva z 12. 5. 1997 ohledně sporných nemovitostí je neplatná. Smlouva směřovala k pře-

vedení majetku společnosti, která měla na konci daného roku vstoupit do likvidace, na společnost novou, a to za cenu nejméně desetinásobně nižší. Takto by byl zkrácen likvidační zůstatek prodávající společnosti o částku nejméně 1 893 160 Kč, poškození by byli všichni tři společníci, ovšem dvěma by vzrostla o tuto částku aktiva ve společnosti nově vzniklé, zatímco třetí společník – žalobce – by „vyšel naprázdno“. Jde tedy o právní úkon učiněný v příkrém rozporu s dobrými mravy, který směřuje k majetkovému poškození třetího společníka – žalobce a ke zvýhodnění společníků žalované společnosti. Na tomto závěru nic nemění ani „dodatek“ kupní smlouvy, vedený zřejmou snahou alespoň dodatečně upravit nápadně nízkou kupní cenu. Dohoda o ceně je nedílnou a zásadní obsahovou náležitostí kupní smlouvy (§ 588 obč. zák.), a jestliže kupní smlouva s kupní cenou 200 000 Kč byla předložena katastrálnímu úřadu a byl proveden vklad vlastnického práva pro kupující společnost, nelze poté platně takovou dohodu o ceně ani dohodou smluvních stran měnit. V této souvislosti nutno brát v potaz i souvislosti daňové. Prodej sporných nemovitostí je proto od počátku absolutně neplatným právním úkonem ve smyslu § 39 obč. zák. Odvolací soud potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku týkajícím se žaloby na určení neplatnosti kupní smlouvy, neboť shledal, že na takovém určení nemá žalobce naléhavý právní zájem podle § 80 písm. c) o. s. ř., když bylo možno žalovat (jak také žalobce učinil) přímo na určení vlastnictví ke sporným nemovitostem. Kromě toho žalobce nebyl aktivně legitimován, neboť nebyl účastníkem předmětné smlouvy. Výrok rozsudku soudu prvního stupně ohledně určovací žaloby týkající se vlastnictví sporných nemovitostí změnil tak, jak je uvedeno shora, když dovodil, že žalobce má na takovém určení naléhavý právní zájem. Je zřejmé, že naléhavý právní zájem na určení by měla mít společnost G., v. o. s.,

v likvidaci, která však žalobu nepodá, neboť je ovládána společníky žalované společnosti. Žalobce je jedním ze společníků G., v. o. s., a je zainteresován na aktivním likvidačním zůstatku. Je tedy v jeho zájmu, aby prodej sporných nemovitostí nebyl proveden pod cenou. Podmínky pro podání určovací žaloby ve smyslu § 80 písm. c) o. s. ř. jsou tedy dány.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání.

Nejvyšší soud napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání není důvodné.

Podle § 3 odst. 1 obč. zák. výkon práv a povinností vyplývajících z občansko-právních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Spočívá-li výkon práva, který je objektivně v rozporu s dobrými mravy, v konání právního úkonu, je tento právní úkon též neplatný pro rozpor s dobrými mravy (§ 39 obč. zák.), a to i v případě, že samotný obsah tohoto úkonu v rozporu s dobrými mravy není; jde-li o právní úkon dvoustranný, je právní úkon neplatný v případě, že v rozporu s dobrými mravy je jednání obou stran.

V dané věci odvolací soud vyšel ze skutkového zjištění soudu prvního stupně, že žalovaní K. M. a P. B. byli společníky veřejné obchodní společnosti G., doba trvání společnosti byla omezena do 31. 12. 1997. K. M. a P. B. pak dne 30. 4. 1997 rozhodli o prodeji předmětných nemovitostí společnosti G., s. r. o., jejímiž jsou jednateli a společníky a jejímž společníkem naopak není žalobce, a to za kupní cenu 200 000 Kč. Mezi účastníky pak byla sporná obecná (účastníci uvádějí „odhadní“) cena nemovitostí, když žalobce uváděl cenu podstatně vyšší než žalovaná; proto

odvolací soud vyšel z ceny, kterou sama žalovaná v dodatku ke smlouvě uvedla jako cenu stanovenou znaleckým posudkem, tedy 2 093 160 Kč. Vzhledem ke tvrzení žalobce, které žalovaná nepopřela, je třeba vycházet z toho, že společnost G., v. o. s., zakoupila nemovitost 17. 6. 2000 za kupní cenu 200 000 Kč; sama žalovaná pak ve vyjádření uváděla, že cena, za kterou by bylo možno nemovitosti prodat, je asi 2 000 000 Kč. Za této situace závěr odvolacího soudu, že předmětnou kupní smlouvou měly být nemovitosti prodány za cenu přibližně desetkrát nižší, než za jakou je bylo možno prodat, má oporu v provedeném dokazování.

Odvolací soud vyšel z § 92 obch. zák., podle kterého při zrušení společnosti s likvidačním zůstatkem. Likvidační zůstatek se rozdělí mezi společníky nejprve do výše hodnoty jejich splacených vkladů. Zbytek likvidačního zůstatku se rozdělí mezi společníky rovným dílem. Žalovaná pak neuvedla právně významné skutečnosti, pro které by žalobce neměl nárok na podíl na likvidačním zůstatku; pokud, jak dovolatelka tvrdí, způsobil svým jednáním společnosti škodu, lze za splnění zákonných podmínek provést započtení vzájemných pohledávek, není to však zákonný důvod pro zánik jeho nároku na podíl na likvidačním zůstatku.

Ze znění § 3 odst. 1 obch. zák. se podává, že výkon práv a povinností nesmí být objektivně v rozporu s dobrými mravy; není rozhodující, zda si jednající tento rozpor uvědomoval (viz též Knapp, V. Knappová, M. Švestka, J. Dvořák, J. Macková, A. Mikeš, J. Radvanová, S.: Občanské právo hmotné. Codex, Praha 1995, svazek I, str. 153). Pokud dva ze tří společníků veřejné obchodní společnosti bez souhlasu třetího společníka prodají nemovitost, která je ve vlastnictví této společnosti, jiné

společnosti, jejímiž společníky jsou, a to za cenu podstatně nižší, než za jakou by ji bylo možno v daném čase a místě prodat, a tak objektivně zmenší majetek společnosti, jakož i podíl třetího společníka na likvidačním zůstatku, jde o jednání, které je v rozporu ze zásadami poctivého obchodního styku (§ 295 obch. zák.), a tudíž i odporuje dobrým mravům, a kupní smlouva je proto neplatná podle § 39 obč. zák. Tvrzení dovolatelky, že uvedení společníci v dané věci sledovali jiné cíle, než poškození jedné společnosti a obohacení jiné společnosti, jejímiž jsou společníky, je tak za situace, kdy uvedené důsledky objektivně nastaly, nevýznamné.

Na uvedených závěrech nic nemění skutečnost, že účastníci předmětné kupní smlouvy sjednali 13. 8. 1997 dodatek ke kupní smlouvě, ve kterém byla kupní cena zvýšena. Tento dodatek byl sjednán až poté, co na základě kupní smlouvy bylo do katastru nemovitostí vloženo pro žalovanou vlastnické právo. Dovolací soud se ztotožňuje s právním názorem odvolacího soudu, že smlouvu o převodu nemovitosti nelze poté, co bylo na jejím základě vloženo do katastru nemovitostí vlastnické právo, měnit (tzv. kumulativní novace). Platnost smlouvy je třeba posuzovat ke dni jejího uzavření; dodatečně nastanuvší okolnosti nemají na její platnost vliv. Navíc podle konstantní judikatury dovolacího soudu je vzhledem k tomu, že smlouvy o převodu nemovitostí jsou smlouvami obligatorně písemnými, právně významná jen vůle účastníků vyjádřená v písemné formě. Proto případné záměry jednatelů žalované, nevyjádřené ve smlouvě, ani skutečnost, že snad byla zaplácena na kupní cenu jiná než sjednaná částka, nemají na posouzení platnosti smlouvy vliv.

4. K úmrtí po podání návrhu na vklad

§ 1, 2 a násl. zák. č. 265/1992 Sb.

§ 109 o. s. ř.

1. Uzavřel-li zůstavitel za svého života smlouvu, podle které má nabýt nebo pozbýt vlastnické právo k nemovitostem, a za jeho života byl podán návrh na vklad věcného práva do katastru nemovitostí, o kterém nebylo dosud katastrálním úřadem rozhodnuto, lze v dědickém řízení po zůstaviteli pokračovat až poté, kdy katastrální úřad o návrhu na vklad pravomocně rozhodne. Proto soud přeruší dědické řízení až do pravomocného rozhodnutí o vkladu.

2. Bude-li vklad do katastru nemovitostí povolen, nastanou jeho účinky, tj. přechod vlastnického práva k nemovitostem na nabyvatele, ke dni podání návrhu na vklad, tj. ještě za života zůstavitele (§ 2 odst. 3 zák. č. 265/1992 Sb.).

3. Při soupisu aktiv a pasiv dědictví bude pak soud vycházet z výsledků řízení o vkladu do katastru nemovitostí.

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. 12. 1997, sp. zn. 24 Co 373/1997
Ad notam č. 3/98, s. 74

Z odůvodnění:

Napadeným usnesením soud I. stupně s odkazem na ust. § 109 odst. 2 písm. c) o. s. ř. přerušil řízení o dědictví po zůstaviteli. V odůvodnění uvedl, že zůstavitel a jeho manželka A. V. uzavřeli s Bytovým družstvem F. smlouvu o převodu bytu do osobního vlastnictví. Návrh na vklad do katastru nemovitostí podle této smlouvy byl podán 9. 2. 1996, tj. ještě za života zůstavitele. O návrhu nebylo dosud rozhodnuto, v této věci probíhá řízení u Katastrál-

ního úřadu P. V tomto řízení může být povolen vklad vlastnického práva zpětně k datu 9. 2. 1996. Výsledek řízení u katastrálního úřadu tak může mít vliv na rozsah majetku, který je předmětem dědictví.

Proti tomuto usnesení podala odvolání poz. dcera A. B. Namítala, že zůstavitel za svého života byt nevlastnil.

Odvolací soud přezkoumal napadené usnesení a řízení, které mu předcházelo, a zjistil, že odvolání není důvodné.

Vlastnické právo k bytu (resp. jednotce ve smyslu zák. č. 72/1994 Sb.) vzniká na základě smlouvy o převodu bytu do vlastnictví vkladem do katastru (§ 1 odst. 1, § 2 a násl. zák. č. 265/1992 Sb. ve znění zák. č. 90/1996 Sb.). Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu (§ 2 odst. 3 zák. č. 265/1992 Sb.).

V této věci bylo zjištěno, že za života zůstavitele – 9. 2. 1996 – byl podán návrh na vklad vlastnického práva k bytu v domě v P., pro zůstavitele a jeho manželku, na základě smlouvy uzavřené s vlastníkem domu, Bytovým družstvem F., návrh na vklad spoluvlastnického práva k příslušnému pozemku a návrh na vklad věcného břemene. O návrhu nebylo dosud katastrálním úřadem rozhodnuto.

Z citovaného ustanovení § 2 odst. 3 zák. č. 265/1992 Sb. vyplývá, že bude-li o návrhu rozhodnuto kladně, tj. bude-li vklad vlastnického práva povolen, nastanou účinky vkladu zpětně ke dni podání návrhu, tj. v tomto případě ke dni 9. 2. 1996. Zůstavitel se pak stane vlastníkem (spoluvlastníkem) se zpětnými účinky ke dni 9. 2. 1996, kdy ještě žil, nezávisle na tom, že o vkladu bylo rozhodnuto až po jeho smrti. Pak ovšem ke dni úmrtí, tj. ke dni

22. 8. 1996 bude vlastníkem (spoluvlastníkem) bytu a pozemku a tento majetek bude nutno projednat jako dědictví. Naproti tomu, bude-li návrh na vklad pravomocně zamítnut, zůstavitel se vlastníkem nestane a uvedený majetek nebude předmětem dědictví.

Posouzení otázky, co má být předmětem dědického řízení (zda do aktiv dědictví náleží byt a pozemek jako vlastnictví, resp. spoluvlastnictví zůstavitele), tak závisí na výsledku řízení podle § 2 a násl. zák. č. 265/1992 Sb. před katastrálním úřadem.

Proto soud I. stupně rozhodl správně, když za těchto okolností přerušil dědické řízení. Probíhá totiž řízení (před Katastrálním úřadem P.), v němž je řešena otázka, která může mít význam pro rozhodnutí soudu v řízení o dědictví (zda zůstavitel vlastnil, resp. spoluvlastnil ke dni úmrtí určitý majetek), a jsou tak splněny podmínky pro přerušení řízení ve smyslu § 109 odst. 2 písm. c) o. s. ř.

5. K nutnosti vkladu do katastru nemovitostí

§ 2 zák. č. 344/1992 Sb.
§ 133 odst. 3 obč. zák.

Je-li předmětem převodu nemovitost, která dosud nebyla zapsána v katastru nemovitostí, ač splňuje podmínky pro její zařazení do evidence nemovitostí ve smyslu katastrálního zákona, není možné k ní nabýt vlastnické právo (již pouhým) okamžikem účinnosti smlouvy, tedy v režimu, který občanský zákoník stanoví pro nabývání nemovitostí, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, ale až v důsledku povolení vkladu vlastnického práva podle předmětné věcné smlouvy.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. 30 Cdo 1485/2008

Z odůvodnění:

Institut nabývání vlastnického práva k nemovitostem na základě smlouvy je v občanském zákoníku odlišován v závislosti na tom, zda se má jednat o převod vlastnictví k nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí, anebo k nemovitosti, která není předmětem této evidence. Jde-li o převod nemovité věci, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti smlouvy (§ 133 odst. 3 obč. zák.). Pokud jde o převod vlastnictví na základě smlouvy k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví (až) vkladem do katastru nemovitostí (§ 133 odst. 2 obč. zák.). Poněvadž podle ustanovení § 2 odst. 1 písm. d), resp. písm. e) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění platném k datu uzavření předmětné smlouvy, předmětem katastrální evidence byly mj. rozestavěné budovy, lze – též s ohledem na § 2 odst. 2 katastrálního zákona, jenž stanovil, že v katastru se neevidují drobné stavby [např. stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výšku 4,5 m – viz § 139b odst. 7 písm. a) tehdy platného zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)] – dovodit, že vlastnické právo k rozestavěným stavbám, které neměly charakter drobných staveb, bylo možno nabýt teprve vkladem do katastru nemovitostí. Jinak řečeno, byla-li předmětem převodu nemovitost, která dosud nebyla zapsána v katastru nemovitostí, ač splňovala podmínky pro její zařazení do evidence nemovitostí ve smyslu katastrálního zákona, nebylo možné k ní nabýt vlastnické právo (již pouhým) okamžikem účinnosti smlouvy, tedy v režimu, který občanský zákoník stanoví pro nabývání nemovitostí, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, ale až v důsledku povolení vkladu vlast-

nického práva podle předmětné věcné smlouvy. Tyto hmotněprávní limity byly přitom určující i pro právní posouzení v této věci.

Ve světle shora vyložených skutkových okolností dané věci tedy nemohlo dojít ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, a tudíž k řádnému převodu vlastnictví k rozestavěné budově, pokud tento (v tomto případě dílčí) předmět převodu nebyl ve smlouvě označen jako rozestavěná budova [srov. § 5 odst. 1 písm. d) zák. č. 344/1992 Sb.], nýbrž jako budova s přiděleným číslem popisným, která však v době uzavření smlouvy (v důsledku demolice) již právně neexistovala. Byl-li přesto podle této smlouvy katastrálním úřadem (který vzhledem k označení předmětu převáděné budovy v uvedené smlouvě výše uvedené okolnosti nemohl ani zaznamenat, a tedy případně na ně v rámci řízení o povolení vkladu procesně reagovat) povolen vklad k již neexistující budově, nelze z toho (*implicite*) dovozovat, že tím *de lege lata* došlo k převodu vlastnictví k rozestavěné budově, přestože k tomuto převodu – jak vyplývá ze skutkových zjištění soudů – účastníci směřovali. V tomto případě totiž – vzhledem k použitému označení podle evidenčních údajů v katastru, z nichž katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vychází – předmětem vkladu se stala (již neexistující) budova čp. 24 v obci S. nad B. postavená na pozemku označeném jako stavební parcela č. 69 v témže katastrálním území a v tomto směru byla také první žalovaná v evidenci katastru nemovitostí uvedena jako vlastnice zmíněné budovy, nikoliv jako vlastnice rozestavěné stavby, pro jejíž evidenci v katastru absentoval příslušný vklad práva ve vazbě na promítnutí mimo jiné požadavku zpracovaného geometrického plánu (k tomu srov. § 5 odst. 5 zák. č. 344/1992 Sb.).

6. Ke stanovení kupní ceny dodatečně

§ 5 odst. 1 písm. c) zák. č. 265/1992 Sb.
§ 37, § 46 odst. 2, § 588 obč. zák.

Kupní cena, která má být stanovena na základě znaleckého posudku do 10 dnů od jeho vypracování písemným dodatkem ke smlouvě, tedy dodatečně (po návrhu na vklad), není stanovena dostatečně určitě a srozumitelně. Smlouva musí být bez závad ke dni podání návrhu na vklad, to znamená, že již k tomuto okamžiku by musela být se smlouvou nedílně spojena listina, v níž by byla kupní cena stanovena.

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 20. 5. 2008, sp. zn. 26 C 4/2007, potvrzený rozsudkem Vrchního soudu ze dne 22. 1. 2009, sp. zn. 11 Cmo 266/2008

Z odůvodnění:

V posuzované právní věci katastrální úřad nevyhověl návrhu na vklad podle kupní smlouvy uzavřené dne 7. 4. 2006, když dospěl k závěru, že není splněna podmínka určitosti a srozumitelnosti navrhovaného právního úkonu uvedená v § 5 odst. 1 písm. c) zák. č. 265/1992 Sb., v platném znění. Soud zastává stejný právní názor jako katastrální úřad. Předložená smlouva je označena jako smlouva kupní. Podle ustanovení § 588 obč. zák. z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou kupní cenu. Podstatnou náležitostí kupní smlouvy je tedy kupní cena. Údaj o kupní ceně musí být ve smlouvě uveden tak, jak požaduje ust. § 37 obč. zák., tj. dostatečně určitě a srozumitelně. Tak se v předložené kupní smlouvě nestalo, protože kupní cena má být stanovena na základě znaleckého po-

sudku do 10 dnů od jeho vypracování písemným dodatkem ke smlouvě, tedy dodatečně. Smlouva však musí být bez závad ke dni podání návrhu na vklad. To znamená, že již k tomuto okamžiku by musela být se smlouvou nedílně spojena listina, v níž by byla kupní cena stanovena, což se však nestalo. Jde o smlouvu o převodu nemovitostí, kdy ustanovení § 46 odst. 2 obč. zák. požaduje, aby byly projevy účastníků na téže listině. Podkladem pro zápis vkladu do katastru nemovitostí je jen ta listina, kterou se právo zřizuje (v tomto případě kupní smlouva), a nikoliv další listiny, jimiž právo nevzniká, např. znalecký posudek. Nemá-li kupní cena s určitostí uvedena přímo ve smlouvě, je to důvodem zamítnutí návrhu na vklad (R 57/95 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Ze shora uvedeného vyplývá, že katastrální úřad nepochybil, když v posuzovaném případě nevyhověl návrhu na vklad podle předložené kupní smlouvy, která neobsahuje dostatečně určité ujednání o podstatné náležitosti, kterou je kupní cena.

7. K listině jako podkladu pro zápis do katastru nemovitostí

§ 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb.

§ 5 odst. 2 zák. č. 344/1992 Sb.

Podkladem pro zápis vkladu do katastru nemovitostí je jen ta listina, kterou se právo zřizuje (např. smlouva o zřízení věcného břemene), a nikoli další k zápisu přiložené listiny, jimiž právo nevzniká. Nemá-li proto nemovitost označena přímo ve smlouvě, již právo k ní vzniká, tak, jak to vyžaduje ustanovení § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb., popřípadě ustanovení § 5 odst. 2 zák. č. 344/1992 Sb., je to důvodem k zamítnutí návrhu na zápis vkladu do katastru nemovitostí (§ 5 odst. 2 zák. č. 265/1992 Sb.).

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 19. 5. 1994, sp. zn. 33 Ca 86/1994

R 57/95

Z odůvodnění:

V listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, musí být nemovitosti uvedeny podle katastrálních území, parcelních čísel a čísel popisných nebo čísel evidenčních vedených v katastru (§ 5 odst. 1 zák. č. 344/1992 Sb.). Katastrální úřad přezkoumává listinu, která je podkladem pro povolení vkladu, z hledisek uvedených v § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb. (viz § 5 odst. 2 zák. č. 344/1992 Sb., navazující na ustanovení § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb. o tom, co musí být obsahem takové listiny, pokud jde o popis nemovitostí).

Podkladem pro zápis do katastru je jen taková listina, kterou se příslušné právo zřizuje. Jde-li o zřízení věcného břemene, je tímto podkladem písemná smlouva o zřízení věcného břemene (§ 151a odst. 1 obč. zák.), a nikoli další listiny, kterými věcné břemeno nevzniká (v daném případě např. aukční list, nájemní smlouva). Úkolem katastrálního úřadu je přezkoumat mimo jiné, zda smluvní projevy jsou dostatečně určité (§ 5 odst. 2 zák. č. 265/1992 Sb.). Nevyplývá-li tedy určitost příslušného právního úkonu z projevů v samotné smlouvě, tzn. nejsou-li nemovitosti přímo ve smlouvě označeny tak, jak to požaduje § 5 odst. 1 zák. č. 344/1992 Sb., nelze tuto smlouvu, tj. listinu, která má být podkladem pro zápis do katastru nemovitostí, považovat za určitou a není splněna podmínka uvedená v § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb., popřípadě v § 5 odst. 2 zák. č. 344/1992 Sb. (určitost smluvních projevů). V takovém případě nezbyvá než návrh na vklad zamítnout podle ustanovení § 5 odst. 2 zák. č. 265/1992 Sb. Neurčitost smluvních projevů v listině, která má působit (po vkladu do katastru) vznik věcných práv, nemůže být napravena připoje-

ním dalších listin, které nejsou její součástí a na jejichž základě žádné věcné právo nevzniká.

Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci (§ 151n odst. 1 obč. zák.) ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Nemovitostí je stavba spojená se zemí pevným základem, případně pozemek (§ 119 odst. 2 obč. zák.).

V tomto případě předložená smlouva o zřízení věcného břemene, která má být podkladem pro zápis do katastru, se ve svém článku 1 zmiňuje o „prostorách střediska kavárna hotel Grandhotel B. v úhrnné podlahové výměře 265,30 m² k provozování herny“ a prohlašuje užívání těchto prostor za věcné břemeno. „Prostory střediska kavárna“ nelze označit za nemovitost ve smyslu § 119 odst. 2 obč. zák., neboť nejde o stavbu, ani o jinou samostatnou věc, jde pouze o určité prostory v jiné stavbě (v budově Grandhotelu B.). Z obsahu smlouvy pak nevyplývá, že by zřízením věcného břemene měl být zatížen Grandhotel B. (který je samostatnou stavbou spojenou se zemí pevným základem, tj. nemovitostí, kterou lze věcným břemenem zatížit). Pokud zatíženou nemovitostí měla být stavba Grandhotelu B., bylo to třeba ve smlouvě s určitostí vyjádřit a označit tuto stavbu údaji, které požaduje § 5 odst. 1 zák. č. 344/1992 Sb., tj. především podle katastrálního území a popisného čísla, vedeného v katastru. Nemovitostí je ostatně ve smyslu ustanovení § 119 odst. 2 obč. zák. stavba, tedy samostatná budova, která musí být jednoznačně identifikována údaji podle § 5 odst. 1 zák. č. 344/1992 Sb. Označení „Grandhotel B.“ je nedostačující, neboť kromě toho, že toto označení neodpovídá požadavkům citovaného § 5 odst. 1 zák. č. 344/1992 Sb., nelze „Grandhotel B.“ ztotožňovat s příslušnou budovou, neboť budova může existovat, i kdyby „Grandhotel

B.“ zanikl, může být také zčásti využívána jinou společností než je „Grandhotel B.“.

8. K možnosti jednoho z manželů uzavřít smlouvu ohledně nemovitosti, která je ve společném jmění manželů

**§ 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb.
§ 40a obč. zák.**

Katastrální úřad *de lege lata* nemá zákonného podkladu zamítnout vkladový návrh při zjištění, že ve věcné smlouvě, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k nemovitostem ve společném jmění manželů, jako účastník (převádějící) vystupuje pouze jeden z manželů.

Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 16. 8. 2006, sp. zn. 47 C 16/2003

Z odůvodnění:

Přestože katastrální úřad správně vycházel ze závěru, že předmětné nemovitosti byly (k datu podání vkladového návrhu) podle stavu zápisů v katastru nemovitostí ve společném jmění manželů E., ač podle právního stavu (vzhledem k právní události – smrti L. E. dne 26.5. 2000 a nastanuvšímu hmotněprávnímu důsledku ve smyslu § 22 odst. 1 zák. č. 94/1963 Sb., o rodině, zániku manželství) toto společné jmění již zaniklo, nebylo zde vskutku žádného zákonného důvodu, který by znemožňoval povolit vklad vlastnického práva k předmětným nemovitostem ve prospěch žalobců.

Uzavřela-li totiž účastnice (až) po smrti svého manžela kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k předmětným nemovitostem s žalobci, bylo třeba i v situaci, kdy se v době rozhodování o povolení vkladu

jednalo o tzv. masu nevypořádaného společného jmění, považovat takový úkon (za užití § 853 obč. zák.) ve smyslu § 40a obč. zák. za tzv. relativně neplatný, resp. za platný, a to až do doby, pokud by se ten, kdo je takovým úkonem dotčen, neplatnosti tohoto úkonu dovolal. Jak v průběhu vkladového řízení před katastrálním úřadem, tak i v průběhu tohoto soudního řízení nevyplynula skutečnost, že by se dotčený subjekt dovolal takové neplatnosti právního úkonu. Je tudíž nutno konstatovat, že uvedená kupní smlouva, která splňuje i další zákonem stanovené náležitosti, je platná.

Závěr katastrálního úřadu, že další účastnice nebyla za výše popsané skutkové situace oprávněna sama nakládat s předmětnými nemovitostmi, je nesprávný, jelikož u společného jmění manželů (subjektů práv a povinností ke společnému jmění manželů) náleží každému z manželů právo k celé věci (nikoliv snad k jeho ideální polovině obdobně jako u podílového spoluvlastnictví), (ovšem) omezené stejným právem druhého z manželů. Proto i jeden z manželů může např. uzavřít smlouvu o převodu nemovitosti, která je ve společném jmění; protože takto učiněný právní úkon však nepředstavuje obvyklou správu majetku, jde o právní úkon (relativně) neplatný (§ 40a obč. zák.).

Z vyložení vyplývá, že katastrální úřad *de lege lata* nemá zákonného podkladu zamítnout vkladový návrh při zjištění, že ve věcné smlouvě jako účastník (smluvní strana) vystupuje pouze jeden z manželů. Bylo by však nepochybně zákonu (správnímu řádu) učiněno zadost, jestliže by katastrální úřad o zahájení vkladového řízení vyrozuměl druhého manžela, který by *in eventum* mohl takový úkon napadnout žalobou z důvodu, že jde o právní úkon (relativně) neplatný ve smyslu § 40a obč. zák. (in Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu, 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002,

str. 38). V daném případě a s přihlédnutím ke skutečnosti, že další účastnice by se s ohledem na ust. § 40a větu druhou obč. zák. nemohla sama takové relativní neplatnosti právního úkonu dovolat, neboť jej sama (tím, že přistoupila k uzavření této smlouvy s žalobci) způsobila, by jediné přícházel v úvahu postup, že by katastrální úřad – disponoval-li by takovými informacemi – o existenci podání vkladového návrhu vyrozuměl dalšího dědice zůstavitele.

Krajský soud dospěl tedy k závěru, že o vkladové věci mělo být katastrálním úřadem rozhodnuto jinak, tzn. vklad vlastnického práva k předmětným nemovitostem ve prospěch žalobců měl být rozhodnutím katastrálního úřadu povolen.

9. K relativní neplatnosti právního úkonu a vkladu do katastru nemovitostí

**§ 40a obč. zák.
§ 2 zák. č. 265/1992 Sb.**

1. Právní úkon, u něhož je dán důvod tzv. relativní neplatnosti podle ustanovení § 40a obč. zák., se považuje za platný (se všemi důsledky z toho pro právní vztahy vyplývajícími), dokud se ten, na jehož ochranu je důvod neplatnosti právního úkonu určen, neplatnosti nedovolá. Jestliže se oprávněná osoba dovolala tzv. relativní neplatnosti důvodně, je právní úkon neplatný od svého počátku (*ex tunc*). To platí i tam, kde na základě tohoto právního úkonu (smlouvy) vzniklo vkladem do katastru nemovitostí věcné právo.

2. K tomu, aby nastaly účinky tzv. relativní neplatnosti, zákon nestanoví žádnou formu; proto tak lze učinit jakýmkoliv způsobem. Lze tak učinit žalobou (vzájemnou žalobou) podanou

u soudu nebo námitkou v rámci obrany proti uplatněnému právu (nároku) v řízení před soudem; postačuje, aby oprávněná osoba uplatnila tzv. relativní neplatnost právního úkonu i mimosoudně. V obou případech účinky tzv. relativní neplatnosti nastávají jen tehdy, jestliže její uplatnění došlo druhému účastníku (ostatním účastníkům) právního úkonu, popřípadě – namítá-li neplatnost právního úkonu osoba, která nebyla jeho účastníkem – všem účastníkům právního úkonu, a to okamžikem, v němž projev vůle došel poslednímu z nich.

3. Otázku tzv. relativní neplatnosti lze v občanském soudním řízení vždy řešit jako otázku předběžnou.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 2009, sp. zn. 30 Cdo 2940/2007

Z odůvodnění:

Podle § 145 odst. 2 obč. zák. obvyklou správou majetku náležejícího do společného jmění manželů může vykonávat každý z manželů; v ostatních záležitostech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný.

Podle § 40a věty první obč. zák., ve znění účinném do 30. 9. 2000, jde-li o důvod neplatnosti právního úkonu podle ustanovení § 49a, § 140, § 145 odst. 2, § 479, § 589, § 701 odst. 1 a § 775 obč. zák., považuje se právní úkon za platný, pokud se ten, kdo je takovým úkonem dotčen, neplatnosti právního úkonu nedovolá. Neplatnosti se nemůže dovolávat ten, kdo ji sám způsobil (věta druhá tohoto ustanovení).

Právní úkon, u něhož je dán důvod tzv. relativní neplatnosti podle ustanovení § 40a obč. zák., se považuje za platný (se všemi důsledky z toho pro právní vztahy vyplývajícími), dokud se ten, na jehož ochranu je

důvod neplatnosti právního úkonu určen, neplatnosti nedovolá. Jestliže se oprávněná osoba dovolala tzv. relativní neplatnosti důvodně, je právní úkon neplatný od svého počátku (*ex tunc*). To platí i tam, kde na základě tohoto právního úkonu (smlouvy) vzniklo vkladem do katastru nemovitostí věcné právo.

K tomu, aby nastaly účinky tzv. relativní neplatnosti, zákon – jak dovodila již ustálená judikatura soudů – nestanoví žádnou formu; proto tak lze učinit jakýmkoliv způsobem. Lze tak učinit žalobou (vzájemnou žalobou) podanou u soudu nebo námitkou v rámci obrany proti uplatněnému právu (nároku) v řízení před soudem; postačuje, aby oprávněná osoba uplatnila tzv. relativní neplatnost právního úkonu i mimosoudně. V obou případech účinky tzv. relativní neplatnosti nastávají jen tehdy, jestliže její uplatnění došlo druhému účastníku (ostatním účastníkům) právního úkonu, popřípadě – namítá-li neplatnost právního úkonu osoba, která nebyla jeho účastníkem – všem účastníkům právního úkonu, a to okamžikem, v němž projev vůle došel poslednímu z nich (srov. též například Zhodnocení rozhodování soudů a státních notářství s uplatňováním ustanovení novelizovaných v roce 1982, uveřejněné pod č. 50 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 1985, či Závěry občansko-právního kolegia Nejvyššího soudu ČSR k rozhodování soudů i státních notářství v ČSR s použitím ustanovení občanského zákoníku, zákona o rodině, občanského soudního řádu a notářského řádu, novelizovaných zákony č. 131/1982 Sb., č. 132/1982 Sb., č. 133/1982 Sb. a č. 134/1982 Sb., z 29. 12. 1984, sp. zn. Cpj 51/84, uveřejněné pod č. 45 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 1986). Otázku tzv. relativní neplatnosti lze v občanském soudním řízení vždy řešit jako otázku předběžnou.

V posuzované věci se z obsahu spisu podává, že žalobkyně se v žalobě, doručené soudu prvního stupně dne 18. 8. 2000, podané proti původní žalované N. – O. C. spol. s r. o., dovolala vůči této společnosti relativní neplatnosti kupní smlouvy ze dne 13. 10. 1999 z důvodu, že k ní nedala souhlas (§ 145 odst. 2 a § 40a obč. zák.), přičemž v žalobě dále uvedla, že „již předtím oznámila svůj nesouhlas s uzavřením této smlouvy svému manželovi P. D.“ Ve své účastnické výpovědi před soudem prvního stupně dne 23. 11. 2000 žalobkyně vypověděla: „...„Po nějakém čase přišel manžel s tím, že asi udělal hloupost a že nemovitost prodal, já jsem s tím nesouhlasila a nakonec jsme se dohodli tak, že manžel podá na katastr přípis se žádostí, aby nezaknihovali prodej z důvodů, že s tímto prodejem nesouhlasím.“

Z výsledků řízení přitom nevyplývá a ani nebylo tvrzeno, že by se žalobkyně vůči svému manželovi jako jedné ze smluvních stran předmětné kupní smlouvy ze dne 13. 10. 1999 relativní neplatnosti tohoto právního úkonu v tříleté promlčecí době (§ 101 obč. zák.) dovolala. Je tedy zřejmé, že žalobu o určení vlastnictví k nemovitostem bylo třeba zamítnout z tohoto důvodu, a nikoliv proto, že žalobkyně k uzavření kupní smlouvy ze dne 13. 10. 1999 nedala souhlas, jak dovodil odvolací soud, aniž otázku dovolání se žalobkyně relativní neplatnosti předmětné kupní smlouvy vůči všem jejím účastníkům zkoumal.

Z uvedeného je zřejmé, že ačkoli napačený rozsudek spočívá na nesprávném právním posouzení, je věcně správný, a jeho zrušení se závazným právním názorem, jak byl vysloven shora, by v konečném výsledku nemohlo přivodit jiný výsledek. Proto dovolací soud dovolání žalobců zamítl (§ 243b odst. 2 věta před středníkem o. s. ř.), aniž bylo zapotřebí se zabývat dalšími námitkami v dovolání.

10. K platnosti smlouvy o převodu nemovitostí, které byly již dříve předmětem smlouvy, jestliže ke vkladu nedošlo

**§ 39 odst. 3, § 133, 575 obč. zák.
§ 2, 4 zák. č. 265/1992 Sb.**

Smlouva o převodu nemovitostí není neplatná jen proto, že převodce dříve převedl stejné nemovitosti na jinou osobu, jestliže ke vkladu vlastnického práva pro tuto osobu nedošlo.

Byla-li zcizena nemovitost smlouvou více subjektům, resp. byla-li tatáž nemovitost převáděna dvakrát, stane se jejím vlastníkem ten, kdo jako první doručil návrh na vklad vlastnického práva do katastru katastrálnímu orgánu.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 848/1997
R 17/2000

Z odůvodnění:

Smluvní převod vlastnictví je ve smyslu § 133 obč. zák. dvoufázový. Rozlišuje se právní důvod a právní způsob nabytí vlastnického práva. Kupní smlouva směřující k převodu vlastnického práva je právním důvodem jeho převodu. Sama však jeho převod nepůsobí. Převádí-li se smlouvou vlastnické právo k nemovitosti, je právním způsobem nabytí vlastnického práva vklad (intabulace) vlastnického práva do katastru nemovitostí. Na základě požadavku vkladu věcných práv k nemovitostem podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve spojení s novelou občanského zákoníku č. 264/1992 Sb., došlo k výraznému odlišení závazkověprávních účinků smlouvy od jejích účinků věcněprávních. Vlastnické právo přechází dnem vkladu do katastru. Podle § 2 odst. 3

citovaného zákona právní účinky vkladu nastávají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu orgánu. Byla-li zcizena nemovitost smlouvou více subjektům, resp. byla-li tatáž nemovitost převáděna dvakrát, stane se jejím vlastníkem ten, kdo jako první doručil návrh na vklad vlastnického práva do katastru katastrálnímu orgánu. V důsledku nemožnosti plnění (§ 575 obč. zák.) dochází k zániku závazku z kupní smlouvy, u které byl podán návrh na vklad později. Ten, kdo byl dvojím zcizením poškozen, má nárok na náhradu vzniklé škody podle obecných ustanovení o odpovědnosti za škodu (§ 420 obč. zák. a násl.).

V posuzovaném případě se první žalovaný zavázal převést na žalobce nemovitost, ale dříve, než došlo k podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitosti, tyto nemovitosti na základě jiné kupní smlouvy převedl a podal návrh na vklad druhému a třetímu žalovanému a tito se stali vlastníky nemovitostí. O neplatnosti předmětné smlouvy by bylo možno uvažovat jen tehdy, kdyby její účel sledovaný účastníky (nikoliv však nevyslovená pohnutka) odporoval zákonu nebo jej obcházel či se přičil dobrým mravům – § 39 obč. zák. Takové skutkové zjištění však soudy neučinily a nezjistily, že by účelem smlouvy bylo něco jiného než prodej a koupě nemovitostí. Nebylo zjištěno, že by první žalovaný přistupoval k prodeji s úmyslem záměrného poškození žalobců. Ze skutkových zjištění nebylo možno konstatovat, že účel smlouvy byl v rozporu se zákonem, zákon obcházel nebo byl v rozporu s dobrými mravy.

V rozporu s dobrými mravy je právní úkon, který se nepřičí zákonu, ani jej neobchází, ale přece je z hlediska mravních zá-

sad, na kterých spočívá společnost, nežádoucí.

Kupní smlouva, jak bylo výše uvedeno, nemá účinek převodní, ale pouze účinek obligační. Zavazuje zcizitele k tomu, aby vlastnictví věci na nabyvatele dalším úkonem, který je právně uznávaným způsobem převodu vlastnictví, převedl. Navíc měli i žalobci možnost dosáhnout převodu vlastnictví, neboť ve smyslu § 4 zák. č. 265/1992 Sb. mohou návrh na vklad podat všichni účastníci smlouvy. Žalobci tak jednali v rozporu se zásadou „práva náležejí bdělým“.

Aplikace ustanovení § 3 odst. 1 a § 39 obč. zák., kdy neplatnost smlouvy je deklarovaná rozsudkem, rovněž nemůže v konkrétním případě vést na druhé straně k oslabení principu jistoty (bezpečnosti) občanskoprávního styku. Zejména se nemůže dostat do rozporu s odedávna uznávanou zásadou „ochrany zájmů poctivého nabyvatele“, tzn. nabyvatele, který se v dobré víře domníval, že věc získal od vlastníka. Porušení kupní smlouvy ze dne 15. 6. 1993 jedním z účastníků nemůže mít samo o sobě vliv na právní postavení třetí osoby.

V posuzovaném případě dochází ke střetu obligačního práva, jež zavazuje zcizitele k podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru, s již existujícím vlastnickým právem. Vlastnickému právu je proto třeba dát přednost.

Z hlediska uplatněného dovolacího důvodu je tedy napadené rozhodnutí správné. Nejvyšší soud neshledal důvody pro zrušení tohoto rozsudku, proto nezbylo, než dovolání žalobců, které je založeno na odlišném právním hodnocení věci, zamítnout podle ustanovení § 243b odst. 1 o. s. ř.

11. K podmínce účinnosti smlouvy vkladem do katastru nemovitostí

§ 5 odst. 2 zák. č. 265/1992 Sb.
§ 36, 47, § 133 odst. 2 obč. zák.

1. K podmínce, jejíž splnění je nemožné, tedy k podmínce, že účinnost smlouvy nastává vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, se podle § 36 odst. 1 obč. zák. nepřihlíží. Proto není možné souhlasit se závěrem katastrálního úřadu, který vychází ze „zjištění“, že předmětná kupní smlouva není ke dni podání návrhu na vklad účinná, neboť účinnosti má nabýt až dnem, kdy katastrální úřad vloží podle ní právo do katastru.

2. Je-li smlouva perfektní, pak je i účinná bez ohledu na to, že samo vlastnictví se nabývá až vkladem do katastru.

Nález Ústavního soudu ze dne
12. 6. 2000, sp. zn. I. ÚS 331/98
SbÚS č. 86/00

Z odůvodnění:

Katastrální úřad ve správním řízení konaném podle zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), rozhodl podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve věci návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ze dne 29. 10. 1997 podle kupní smlouvy uzavřené dne 27. 10. 1997 mezi J. Š. a stěžovateli tak, že se návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí zamítá. V odůvodnění tohoto rozhodnutí katastrální úřad zejména uvedl, že předložená kupní smlouva není ke dni podání návrhu na vklad účinná. Účinnosti má nabýt až dnem, kdy katastrální úřad vloží podle ní právo do katastru. Od 1. 1. 1993 podle zák. č. 264/1992 Sb.

již není k účinnosti smluv, kterými vzniká, mění se nebo zaniká právo k nemovitostem, třeba rozhodnutí státního orgánu. Proto tyto smlouvy nabývají účinnosti zpravidla svým uzavřením. Není prý samozřejmě vyloučeno, aby smluvní strany vázaly účinnost smlouvy na splnění odkládací podmínky. Nicméně smlouvy, podle kterých se provádí vklad do katastru, musí být účinné v okamžiku podání návrhu na zahájení řízení o vkladu práva do katastru, protože k tomuto dni vznikají podle § 2 zák. č. 265/1992 Sb. právní účinky vkladu.

V konkrétním případě je tedy rozhodné datum 29. 10. 1997 (roz. datum doručení návrhu), ale účastníci předložené smlouvy posunuli její účinnost až za tento okamžik. Katastrální úřad, který zkoumá skutečnosti podmiňující povolení vkladu práva do katastru nemovitostí ke dni podání návrhu na vklad, nemůže kladně rozhodnout o vkladu vlastnického práva a vložit do katastru takové právo podle neúčinné smlouvy. Ke dni podání návrhu na vklad tedy chybí listina – účinná kupní smlouva – která by povolení vkladu odůvodňovala. Proto katastrálnímu úřadu nezbylo, než návrh na vklad do katastru nemovitostí zamítnout.

Citované rozhodnutí katastrálního úřadu potvrdil v záhlaví uvedeným rozsudkem krajský soud, který jím rozhodl o opravném prostředku stěžovatelů podaném proti němu. V odůvodnění rozsudku zejména uvedl, že podle čl. VI bodu 3 kupní smlouvy ze dne 24. 10. 1997, kterou J. Š. prodává navrhovatelům parcely p. č. 158 o výměře 404 m² a p. č. 159 o výměře 2 813 m² v k. ú. R., zapsané na listu vlastnictví č. 57 pro k. ú. R., obec M., za kupní cenu 10 730,28 Kč, nastává platnost této smlouvy dnem podpisu smluvních stran a její účinnost vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Z toho vyplývá, že kupní smlouva ze dne 24. 10.

1997 nebyla ke dni podání návrhu na vklad u katastrálního úřadu (tj. k 29. 10. 1997) účinná a že nenabyla účinnosti až dosud, což nezpochybnují ani navrhovatelé.

Krajský soud dále poukázal na ustanovení § 44 odst. 1 obč. zák., podle něhož „je smlouva uzavřena okamžikem, kdy přijetí návrhu na uzavření smlouvy nabývá účinnosti. Tímto okamžikem vznikají mezi smluvními stranami práva a povinnosti. Uzavřením smlouvy nabývá smlouva zásadně i účinnosti, přičemž není vyloučeno, aby si účastníci smlouvy smluvili účinnost smlouvy jinak. V daném případě účastníci smlouvy stanovili účinnost kupní smlouvy dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. S ohledem na právní účinky vkladu práva do katastru nemovitostí, musí být smlouva, podle které se převádí nemovitá věc, účinná nejpozději v době podání návrhu na vklad.“ V daném případě byl však podán návrh na vklad vlastnického práva podle kupní smlouvy, která nejen ke dni podání tohoto návrhu, nýbrž až dosud, nenabyla účinnosti. Proto soud sdílí závěr katastrálního úřadu, že vlastnické právo podle neúčinné smlouvy nelze do katastru nemovitostí vložit.

Podle názoru krajského soudu je tedy neakceptovatelné mínění stěžovatelů, že smlouva o převodu nemovitostí nabývá účinnosti teprve vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Rozhodnutí o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí není totiž rozhodnutím, kterým by smlouva ve smyslu § 47 odst. 1 obč. zák. nabývala účinnosti; smlouva musí být totiž účinná nejpozději v době podání návrhu na vklad, neboť právní účinky vkladu se váží ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. Ostatně ani žádný zákon nestanoví, že by účinnost smlouvy o převodu nemovitostí evidovaných v katastru měla být vázána na rozhodnutí o povolení vkladu.

Krajský soud konečně dodal, že předmětem kupní smlouvy ze dne 24. 10. 1997 jsou nemovitosti – pozemky, které jsou podle § 2 odst. 1 písm. a) zák. č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, předmětem evidence v katastru nemovitostí, takže poukaz stěžovatelů na ustanovení čl. II zák. č. 89/1996 Sb., resp. na § 133 odst. 3 obč. zák., je bezpředmětný.

V záhlaví uvedený rozsudek krajského soudu a rozhodnutí katastrálního úřadu napadli stěžovatelé ústavní stížností. V ní tvrdí, že pravomocným rozhodnutím ve věci bylo porušeno jejich právo zaručené Listinou základních práv a svobod (dále jen „Listina“), a to v čl. 2 odst. 2 a 3, v čl. 3 odst. 3, v čl. 11 odst. 1, v čl. 36 odst. 1 a dále v čl. 90 Ústavy.

Stěžovatelé především uvádějí, že katastrální úřad přezkoumává podle § 5 odst. 2 zák. č. 344/1992 Sb. listinu, která je podkladem pro povolení vkladu do katastru, z hlediska oprávnění účastníků s předmětem smlouvy nakládat, zjišťuje, zda je úkon učiněn v předepsané formě, zda smluvní projevy účastníků jsou dostatečně určité a srozumitelné a zda smluvní volnost není omezena. Podle § 5 odst. 3 katastrálního zákona katastrální úřad toho, kdo listinu předložil, na zjištěné nedostatky v listinách upozorní a stanoví přiměřenou lhůtu k jejich odstranění. Zákon tak určuje postup státního orgánu při výkonu jeho pravomoci. Došlo-li k zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí jen proto, že kupní smlouva nebyla ke dni podání návrhu na vklad účinná, překročil tím katastrální úřad při svém rozhodování meze stanovené zákonem. Státní moc však lze uplatňovat jen v případech a v mezích stanovených zákonem, a to způsobem, který zákon stanoví.

Stěžovatelé dále upozorňují na to, že podrobnější postup příslušného orgánu re-

publiky při vkladu, záznamu a poznámce upravuje vyhl. č. 190/1996 Sb. V § 34 odst. 7 této vyhlášky je upraven postup katastrálního úřadu v řízení o povolení vkladu. Katastrální úřad zjistí, zda v prvopisu smlouvy jde skutečně o písemné projevy vůle osob v ní uvedených, se zvláštním zřetelem k těm, jejichž právo na základě smlouvy zaniká nebo se omezuje. Projev vůle považuje katastrální úřad za zjištěný, jestliže jejich vlastnoruční podpisy na prvopisu smlouvy byly úředně ověřeny. Zkoumání účinnosti smlouvy jde nad rámec mezí stanovených zákonem, neboť podle ustanovení § 133 odst. 2 obč. zák., převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Právní účinky vkladu pak vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému orgánu republiky (§ 2 odst. 3 věta prvá zák. č. 265/1992 Sb., v platném znění). To, co katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zkoumá, je obsaženo v ust. § 5 odst. 1 zák. č. 90/1996 Sb. O účinnosti smlouvy se toto ustanovení nezmiňuje.

Stěžovatelé poté vyslovují názor, že dokud na kupujícího nepřešlo vlastnické právo z uzavřené kupní smlouvy, nemůže nakládat s věcí jako vlastník, a smlouva proto nemůže být účinná. Dovozuje-li prý krajský soud, že „uzavřením smlouvy nabývá smlouva zásadně i účinnosti – s odkazem na § 44 odst. 1 obč. zák. – pak není schopen rozlišit uzavření smlouvy od její účinnosti, neboť smlouva je uzavřena okamžikem, kdy přijetí návrhu na uzavření smlouvy nabývá účinnosti“.

Stěžovatelé dodávají, že zamítnutí návrhu na vklad a potvrzující rozsudek mají za následek, že stěžovatelé jsou nuceni činit, co zákon neukládá, tj. upravit vznik účinnosti kupní smlouvy v rozporu se zá-

konem (§ 133 odst. 2 obč. zák.). „Postup obou účastníků“ tak brání stěžovatelům získat do vlastnictví nemovitosti v kupní smlouvě uvedené jen proto, že konali v souladu s § 133 odst. 2 obč. zák. a účinnost smlouvy vázali na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Svoji ústavní stížnost uzavírají stěžovatelé tím, že právo na soudní ochranu předpokládá kvalifikované rozhodnutí soudu. Jestliže soudu není známa skutečnost, kdy nastává účinnost smlouvy a tvrdí-li v odůvodnění rozsudku, že s ohledem na právní účinky vkladu práva musí být smlouva účinná nejpozději v době podání návrhu na vklad, pak prý právo na soudní ochranu pozbývá v daném případě svého významu.

Stěžovatelé proto navrhli, aby byla obě napadená rozhodnutí zrušena a prohlášili, že souhlasí s tím, aby bylo v řízení před Ústavním soudem od ústního jednání upuštěno.

K ústavní stížnosti se vyjádřili účastníci řízení – katastrální úřad a krajský soud.

Katastrální úřad zejména uvedl, že kupní smlouvu uzavřenou mezi J. Š. a manžely V. přezkoumal z hlediska požadavků ustanovení § 5 zák. č. 265/1992 Sb., dle znění platného v době rozhodnutí. Stěžovatelé však ve svém podání citují zákon platný před novelizací provedenou zák. č. 90/1996 Sb. Navíc zřejmě zaměňují název zák. č. 265/1992 Sb. s názvem zák. č. 344/1992 Sb. Co se týče argumentace ustanovení § 34 vyhl. č. 190/1996 Sb., nelze ji podle názoru katastrálního úřadu použít proto, že uvedené ustanovení upravuje jen způsob, jakým se má při přezkumu listin před rozhodnutím postupovat, a neurčuje kritéria přezkumu. Vysvětlení, proč došlo k zamítnutí návrhu na vklad, je obsaženo (kromě napadeného rozhodnutí) také v průvodním dopisu zasláném krajskému soudu dne 19. 1. 1998.

Katastrální úřad závěrem uvedl, že nepřekročil rozsah přezkumu, který je mu uložen zákonem, a že stěžovatelé měli právo se proti jeho rozhodnutí odvolat, čehož využili. Na konání ústního jednání před Ústavním soudem katastrální úřad netrvá.

Krajský soud ve svém vyjádření pouze odkázal na odůvodnění napadeného rozsudku a navrhl zamítnutí ústavní stížnosti. Současně sdělil, že na ústním jednání před Ústavním soudem netrvá.

Vedlejší účastník J. Š. se k ústavní stížnosti nevyjádřil. Pouze sdělil, že na ústním jednání netrvá. Jak vyplývá z obsahu ústavní stížnosti, stěžovatelé zejména namítají, že v souladu se zákonem vázali účinnost smlouvy (jak vyplývá z § 133 odst. 2 obč. zák.) na vklad do katastru nemovitostí, takže byly splněny podmínky povolení tohoto vkladu. Oproti tomu katastrální úřad uvedl, že přezkoumal předmětnou kupní smlouvu podle požadavků stanovených v § 5 zák. č. 265/1992 Sb. v platném znění, a shledal, že podmínky vkladu nejsou splněny, neboť chybí listina, která by povolení vkladu odůvodňovala. Je tomu tak prý proto, že účastníci vázali účinnost smlouvy na splnění odkládací podmínky, podle níž účinnost posunuli až za rozhodný okamžik, jímž je datum podání návrhu na vklad práva do katastru, neboť právní účinky vkladu vznikají již ke dni podání návrhu na jeho provedení.

S tímto názorem se Ústavní soud netotožňuje.

1) Odůvodnění rozhodnutí katastrálního úřadu postrádá v první řadě – v rozporu s ustanovením § 47 odst. 3 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád) – uvedení konkrétních právních norem, zejména příslušné části ustanovení § 5 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovi-

tostem, ve znění pozdějších předpisů, jakož i ustanovení dalších právních předpisů, zejména občanského zákoníku, na základě kterých ke svému rozhodnutí dospěl. Proto lze dále jen usuzovat, že důvodem zamítnutí návrhu na vklad je – vzhledem ke znění předposlední věty odůvodnění rozhodnutí katastrálního úřadu, že „k tomuto dni chybí listina – účinná kupní smlouva – která by povolení vkladu odůvodňovala“ – nesplnění podmínky uvedené v § 5 odst. 1 písm. b) zák. č. 265/1992 Sb. a že tento (pravděpodobný) závěr opřel katastrální úřad o ujednání v kupní smlouvě, ve kterém stěžovatelé a vedlejší účastník vázali účinnost smlouvy (jinak zřejmě nabývanou dle § 44 obč. zák. již okamžikem jejího uzavření) na splnění odkládací podmínky ve smyslu § 36 obč. zák.

Jestliže katastrální úřad dospěl k tomuto závěru úvahou založenou na shora uvedených ustanoveních zákona, Ústavní soud usuzuje, že (úřad) svým rozhodnutím ve svých důsledcích porušil právo stěžovatele na spravedlivý proces, vyjádřené zejména v čl. 36 Listiny a čl. 6 Úmluvy. Je tomu tak proto, že jeho právní závěr (že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí se zamítá, neboť ke dni jeho podání chybí listina, tj. účinná kupní smlouva, která by povolení vkladu odůvodňovala) je v zásadním nesouladu se skutkovým zjištěním vyplývajícím z ujednání v kupní smlouvě, že „platnost této smlouvy nastává dnem podpisu smluvních stran; její účinnost vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí“ (viz např. nálezy Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 84/94 – č. 34, Sbírka nálezů a usnesení Ústavního soudu ČR, svazek 3, Praha C. H. Beck, 1995, nebo nálezy Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 116/95 – č. 79, Sbírka nálezů a usnesení Ústavního soudu ČR, svazek 4, Praha C. H. Beck, 1995). S ohledem na § 133 odst. 2 obč. zák. 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 je proto zřejmé, že se smluvní strany převodu nemohou od této zásady odchýlit a časovou následnost závazkověprávních a věcněprávních účinků fakticky zaměnit. Vzhledem k tomu, že kupní smlouva zakládá synallagmatický právní vztah obsahující vzájemná plnění, 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, je proto 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 obč. zák. se k takové podmínce nepřihlíží. Proto není možné souhlasit se závěrem katastrálního úřadu, který vychází ze „zjištění“, že předmětná kupní smlouva není ke dni podání návrhu na vklad účinná, neboť účinnosti má nabýt až dnem, kdy katastrální úřad vloží podle ní právo do katastru nemovitostí. Za splnitelnou odkládací podmínku, s níž rozhodnutí Katastrálního úřadu v Ú. n. L. v podstatě operuje, nelze považovat parafrázi ustanovení § 47 odst. 1 a § 133 odst. 2 obč. zák. (obsaženou v kupní smlouvě), že „platnost této smlouvy nastává dnem podpisu smluvních stran; její účinnost vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí“. Náзор katastrálního úřadu stěží obstojí, pokud má být zjištěná skutečnost jediným důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad. Jestliže katastrální úřad z tohoto důvodu považoval podmínky ustanovení § 5 odst. 1 písm. b) shora citovaného katastrálního zákona (kte-

rý má patrně na mysli) za nesplněny, a proto návrh na vklad do katastru nemovitostí zamítl, porušil tím právo stěžovatelů na spravedlivý proces, neboť jako orgán vykonávající státní moc je při svých rozhodnutích vázán zákonem.

Vyjádřeno jinými slovy, lze dodat, že podle poznatků soudní praxe není běžné, že by účastníci smlouvy v ní sjednávali – co do účinnosti smlouvy – tzv. odkládací podmínku. Pravidlem bývá opak, neboť obvykle se ve smlouvách různě parafrázuje text ustanovení § 133 odst. 2 (popř. § 47 odst. 1) obč. zák. Typické bývá ujednání, že „smlouva nabývá účinnosti vkladem do katastru“. Takové ujednání je však z hlediska jím zamýšlených účinků zpochybnitelné; je-li smlouva perfektní, pak je i účinná bez ohledu na to, že samo vlastnictví se nabývá až intabulací, tj. vkladem do katastru. Těmito úvahami se však katastrální úřad neřídil.

2) Jestliže však katastrální úřad vychází z jiných skutečností a z jiných právních předpisů – než z ustanovení § 5 odst. 1 písm. b) zák. č. 265/1992 Sb., a § 36 a § 44 obč. zák., což Ústavní soud nepředpokládá – jeho závěr rovněž obstát nemůže, pokud je v odůvodnění svého rozhodnutí neuvedl. Také stav, kdy odůvodnění správního rozhodnutí postrádá náležitosti uvedené v § 47 odst. 3 zák. č. 71/1967 Sb., totiž může vést ve svých důsledcích k tomu, že se stává nepřezkoumatelným, a proto může představovat a zpravidla také představuje porušení ústavně zaručeného práva na soudní ochranu a jinou ochranu uvedeného v čl. 36 odst. 1 Listiny.

3) Rovněž krajský soud se k odvolání stěžovatelů v zásadě zabýval jen úvahou, že smlouva, podle které se převádí vlastnické právo k nemovité věci, musí být s ohledem na právní účinky vkladu účinná nejpozději v den podání návrhu na vklad.

V daném případě byl podán návrh na vklad podle smlouvy, která prý nejen nebyla účinná ke dni podání návrhu, ale „nenabyla účinnosti dosud“. Proto krajský soud rozhodnutí správního orgánu potvrdil. Z odůvodnění napadeného rozsudku je pak patrné, že krajský soud shledal právní názor Katastrálního úřadu v Ú. n. L. správným, protože stěžovatelé a vedlejší účastník stanovili účinnost kupní smlouvy až dnem vkladu vlastnického práva do katastru. Tím byla smluvna účinnost smlouvy jinak, než jak nastává ze zákona uzavřením smlouvy, ke kterému dochází podle § 44 odst. 1 obč. zák. okamžikem, kdy přijetí návrhu na uzavření smlouvy nabývá účinnosti.

Právní závěr krajského soudu o neúčinnosti smlouvy, uzavřené mezi stěžovateli a vedlejším účastníkem, tak vychází především z možnosti sjednat účinnost smlouvy odlišně. Na čem však soud v daném konkrétním případě svou úvahu založil a jak interpretoval normy občanského práva hmotného se zřetelem na tuto souzenou věc, však již v odůvodnění svého rozhodnutí blíže neuvádí. Vzhledem k tomu, že obecný soud nepopírá, že by předmětná kupní smlouva byla právním úkonem vyhovujícím všem náležitostem kladeným na ni normami občanského práva hmotného, lze stěžii souhlasit s jeho závěrem, že smlouva není účinná, protože účastníci účinnost smlouvy stanovili až dnem vkladu; tento závěr opomíjí výklad právního úkonu (vycházející zejména z ustanovení § 34, § 36 obč. zák.). Takovým právním úkonem je též kupní smlouva obsahující všechny podstatné náležitosti stanovené zejména v § 588 části osmé obč. zák., uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, zejména s § 43 a 46. Smlouvou v tomto smyslu je i konkrétní kupní smlouva uzavřená mezi stěžovateli a vedlejším účastníkem, takže nelze souhlasit s podrobněji neodůvodněným závěrem krajského soudu, že smlouva není účinná, pro-

tože účastníci účinnost smlouvy stanovili až dnem vkladu. To by totiž znamenalo, právě vzhledem k příčinné souvislosti a k časové návaznosti úkonů účastníků (uzavření smlouvy a podání návrhu na vklad) a následného úkonu katastrálního úřadu, kterým je povolení vkladu a provedení zápisu do katastru nemovitostí (jak je již obdobně pojednáno na jiném místě), že projevy v ní obsažené, s nimiž zákon vznik, změnu a zánik práv spojuje, tyto účinky dosud nevyvolaly a ani v budoucnu nevyvolají. Z napadeného rozsudku krajského soudu důsledně vzato vyplývá, že krajský soud dovodil irelevanci, popř. nezrealizovatelnost právního úkonu – tedy smlouvy uzavřené mezi stěžovateli a vedlejším účastníkem, neboť nemůže vyvolat jimi zamýšlené účinky. Takový právní formalismus a přehnané nároky na formulaci smlouvy však nelze z ústavněprávního hlediska akceptovat, neboť evidentně zasahují do smluvní svobody občana, vyplývající z principu priority občana nad státem, jak je upraven v čl. 1 Ústavy a z principu smluvní volnosti ve smyslu čl. 2 odst. 4 Ústavy a v korespondujícím ustanovení čl. 2 odst. 3 Listiny.

V této souvislosti lze dodat, že z odůvodnění rozsudku krajského soudu nelze seznat, že by se byl blíže zabýval argumentem katastrálního úřadu, týkajícím se odložení účinnosti smlouvy v důsledku odkládací podmínky, tedy institutu, podle něhož lze vázat vznik, změnu či zánik práv na to, zda nastane určitá skutečnost či nikoli. V tomto směru lze spatřovat mezeru v odůvodnění napadeného rozsudku, nehledě k tomu, že obecný soud např. nezkoumal otázku řádného odůvodnění rozhodnutí katastrálního úřadu se zřetelem na § 47 odst. 3 zák. č. 71/1967 Sb.

Pokud napadený rozsudek krajského soudu odkazuje na irelevantnost § 47 odst. 1 obč. zák., Ústavní soud toliko poznamená-

vá, že toto ustanovení, upravující účinnost smlouvy rozhodnutím příslušného orgánu, se stalo v důsledku novelizace občanského zákoníku zák. č. 509/1991 Sb. a účinností zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, obsoletním. Je zřejmé, že případy, kdy k nabytí vlastnického práva (případně jiných věcných práv) k nemovitostem je třeba rozhodnutí katastrálního úřadu o vkladu, nespádají svou povahou pod právní režim ustanovení § 47 obč. zák.

12. K obsoletnosti § 47 obč. zák.

§ 47 obč. zák.

§ 2 zák. č. 265/1992 Sb.

1. Případy, kdy k nabytí vlastnického práva (případně jiných věcných práv) k nemovitostem je třeba rozhodnutí katastrálního úřadu o vkladu, nespádají svou povahou pod právní režim ustanovení § 47 obč. zák. V případech, kdy se rozhoduje o vkladu vlastnického či jiného věcného práva k nemovitosti do katastru nemovitostí, jde o založení věcněprávních – translačních účinků smlouvy, nikoliv o její závazkověprávní (obligačněprávní) účinky. Samou smlouvou (první fáze – právní důvod neboli *titulus*) vlastnické či jiné věcné právo ještě nevzniká. Smlouvou vzniká nabyvateli závazkový (obligačněprávní) nárok požadovat na zciziteli především převedení vlastnického práva k věci. Vlastnické právo či jiné věcné právo k nemovitosti vznikne (konstituuje se), neboli věcněprávní – translační účinky nastanou až vkladem do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí katastrálního úřadu (druhá fáze – právní způsob převodu neboli *modus*).

2. Návrh na vklad vlastnického či jiného věcného práva do katastru nemo-

vitostí může být podán kteroukoliv ze smluvních stran časově neomezeně.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 4. 2007, sp. zn. 30 Cdo 3236/2006

Z odůvodnění:

Podle § 47 odst. 1 obč. zák. jestliže zákon stanoví, že ke smlouvě je třeba rozhodnutí příslušného orgánu, je smlouva účinná tímto rozhodnutím. Podle odst. 2 tohoto ustanovení nebyl-li podán do tří let od uzavření smlouvy návrh na rozhodnutí podle odstavce 1, platí, že účastníci od smlouvy odstoupili. Ústavní soud ČR v nálezu ze dne 12. 6. 2000, sp. zn. I. ÚS 331/98, dospěl k závěru, „že ust. § 47 obč. zák. se stalo v důsledku novelizace občanského zákoníku zákonem č. 509/1991 Sb. a účinností zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, obsoletním; je zřejmé, že případy, kdy k nabytí vlastnického práva (případně jiných věcných práv) k nemovitostem je třeba rozhodnutí katastrálního úřadu o vkladu, nespádají svou povahou pod právní režim ustanovení § 47 obč. zák. V případech, kdy se rozhoduje o vkladu vlastnického či jiného věcného práva k nemovitosti do katastru nemovitostí, jde o založení věcněprávních – translačních účinků smlouvy, nikoliv o její závazkověprávní (obligačněprávní) účinky. Samou smlouvou (první fáze – právní důvod neboli *titulus*) vlastnické či jiné věcné právo ještě nevzniká. Smlouvou vzniká nabyvateli závazkový (obligačněprávní) nárok požadovat na zciziteli především převedení vlastnického práva k věci. Vlastnické právo či jiné věcné právo k nemovitosti vznikne (konstituuje se), neboli věcněprávní – translační účinky nastanou až vkladem do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí katastrálního úřadu (druhá fáze – právní způsob převodu neboli *modus*). Z uvedených důvodů nelze v souvislosti s návrhem na vklad (intabulací) vlastnického

či jiného věcného práva do katastru nemovitostí použít ani ust. § 47 odst. 2 obč. zák., což znamená, že se v tomto směru neuplatňuje ani třiletá lhůta od vzniku smlouvy k podání návrhu, ani žádné další právní důsledky v § 47 odst. 2 obč. zák. uvedené. Návrh na vklad vlastnického či jiného věcného práva do katastru nemovitostí může být proto podán kteroukoliv ze smluvních stran časově neomezeně (viz nálezný Ústavního soudu ze dne 7. 4. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96). Za současného právního stavu nelze v občansko-právní oblasti najít žádný případ, na který by bylo možno ust. § 47 odst. 1 a 2 obč. zák. aplikovat (srov. komentář k obč. zák.).“ Správná není ani námitka dovolatelů, že v dané věci je rozhodné ustanovení § 143a obč. zák., neboť toto ustanovení, jež bylo do občanského zákoníku vtčleno novelou provedenou zák. č. 509/1991 Sb., účinnou od 1. 1. 1992, se týká jen případů, kdy si manželé smlouvou uzavřenou formou notářského zápisu rozšiřují či zužují zákonem stanovený rozsah společného jmění manželů; na daný případ tudíž toto ustanovení vůbec nedopadá. Rozhodnutí odvolacího soudu nečiní po právní stránce zásadně významným ani námitka v dovolání o nesprávném posouzení platnosti kupní smlouvy z hlediska určitosti předmětu koupě (§ 37 odst. 1 obč. zák., ve znění účinném v době uzavření smlouvy), neboť projev vůle účastníků této smlouvy je určitý a srozumitelný a jednotlivé části provozní jednotky, včetně pozemků, jsou dostatečným způsobem označeny.

13. Ke schválení právního úkonu soudem v případě nezletilce

**§ 5 odst. 1 písm. g) zák. č. 265/1992 Sb.
§ 179 o. s. ř.**

1. Platné právo neumožňuje zpětné zhojení (konvalidaci) vad právních úkonů absolutně neplatných.

2. Rozhodnutí soudu o schválení právního úkonu za nezletilého musí nabýt právní moci před podáním návrhu na vklad.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 7. 2008, sp. zn. 30 Cdo 3286/2007

Z odůvodnění:

Podle § 179 o. s. ř. je-li k platnosti právního úkonu, který byl učiněn za nezletilého, třeba schválení soudu, soud jej schválí, jestliže to je v zájmu nezletilého.

Otázka, zda absence schválení právního úkonu učiněného za nezletilého jeho zákonným zástupcem, je takovou překážkou řízení, která musí vést k zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva nebo zda by nemohlo dojít k přerušení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, a tím dosátn účelu zákonné úpravy, není způsobilá založit přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř.

Ze skutkových zjištění vyplynulo, že návrh na vklad byl podán u katastrálního úřadu dne 2. 10. 2003 a ke schválení právního úkonu za nezletilého došlo rozhodnutím soudu (v právní moci dne 28. 11. 2003) až po uvedeném datu. Nebyl tak naplněn předpoklad ustanovení § 5 odst. 1 písm. g) a poslední věty odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb. Odvolací soud se v této souvislosti nedostal do interpretačních potíží a nelze mu vytýkat případné nesprávné právní posouzení věci. Pokud se týká domněnky žalobců, že by naplnění předpokladů zákonné úpravy bylo možno docílit eventuálně přerušením řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, je nutno připomenout, že platné právo neumožňuje zpětné zhojení (konvalidaci) vad právních úkonů absolutně neplatných (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 1999, sp. zn. 22 Cdo 910/98, publikovaný v ča-

sopise Soudní rozhledy 2/2000 pod č. 17, a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2006, sp. zn. 30 Cdo 838/2006).

14. K povolení vkladu vlastnického práva a duplicitnímu zápisu vlastnictví

§ 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb.

Duplicita vlastnictví je překážkou převodu vlastnického práva k dotčenému pozemku některým z duplicitních vlastníků, a to až do vyřešení otázky, kdo z duplicitních vlastníků je skutečným vlastníkem.

Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 20. 2. 2002, sp. zn. 10 Ca 370/2001-20

Z odůvodnění:

Katastrální úřad zamítl návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě kupní smlouvy o převodu bytu, kterou uzavřeli navrhovatelé M. K. jako prodávající a P. K. jako kupující s odůvodněním, že navrhovanému vkladu je na překážku stav zápisů v katastru ve smyslu § 5 odst. 1 písm. a) zák. č. 265/1992 Sb. a že účastníci nejsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu podle ust. § 5 odst. 1 písm. e) téhož zákona, neboť u stavební parc. č. 1172 v kat. ú. V. je v katastru nemovitostí vyznačen duplicitní zápis vlastnictví.

V opravném prostředku navrhovatelé namítají, že převodce M. K. je řádným vlastníkem jak bytové jednotky, tak i spoluvlastnických podílů dotčené stavební parcely, což prokázal kupní smlouvou, podle které mu bylo vloženo vlastnické právo a on zapsán na listu vlastnictví č. 3195 pro kat. ú. V. jako vlastník všech předmětných

nemovitostí, které se rozhodl prodat druhému navrhovateli. V době, kdy byl jako vlastník zapsán, nebyly ze strany katastrálního úřadu žádné výhrady. Žaloba na vyřešení duplicitního vlastnictví by měla stíhat původního vlastníka celku, a nikoliv nynějšího vlastníka podílu. Vyzvána by proto měla být Česká republika, aby prostřednictvím okresního úřadu podala určovací žalobu. Protože předpisy neupravují povinnost katastrálního úřadu zkoumat, zda dosavadní zápis vlastnického práva je platný, nemůže úřad vyloučit z vlastnictví jednoho vlastníka proti druhému. Se závěrem, že by katastrální úřad měl proto zapsat další duplicitní vlastnictví, je navrhovatelé požadováno, aby soud napadené rozhodnutí zrušil a věc žalovanému vrátil k dalšímu řízení.

Krajský soud rozhodnutí katastrálního úřadu potvrdil, když mimo jiné uvedl, že stav, kdy ke stavební parc. č. 1171 je v katastru zapsáno tzv. duplicitní vlastnictví, je zřejmý z listu vlastnictví, v němž jsou uvedeni všichni až dosud zapsaní duplicitní vlastníci, včetně nabývacích titulů. Z podkladu tak soud ověřil, že jako duplicitní vlastníci staveb. parc. č. 1171 o výměře 2863 m², dle druhu zastavěná plocha a nádvoří v kat. ú. V. jsou v katastru nemovitostí zapsáni nejen spoluvlastníci jednotlivých bytových jednotek, jako je tomu právě u navrhovatele K., nýbrž také T. D., J. K. a Česká republika, resp. okresní úřad jako subjekt s právem hospodaření s majetkem státu. Z údajů pod bodem B) je znatelné, že staveb. parc. č. 1171 je tvořena z pozemků ve zjednodušené evidenci – parcely původ. pozemkový katastr č. 1042/1 díl 3, o výměře 568 m², č. 1043/4 díl 4 o výměře 661 m², č. 1043/38 díl 1 o výměře 906 m², č. 1043/40 o výměře 192 m² a č. 1043/41 o výměře 536 m². Pod bodem D) jsou uvedeny nabývací tituly. Fotokopie těchto listin, na podkladě kterých bylo k parcelám ve zjednodušené evidenci za-

psáno vlastnictví pro jmenované, jsou ve spise založeny, a je tedy zřejmé, že k parc. č. 1043/41 a parc. č. 1043/38 díl 1 bylo vlastnictví pro T. D. zapsáno na podkladě rozhodnutí St. notářství pro Prahu 4 ze dne 1. 6. 1992, čj. 4D 753/91, ve věci dědického řízení po L. D. Vlastnictví k parc. č. 1043/40 a parc. č. 1043/4 pro J. K. dokládá smlouva o rozdělení spoluvlastnictví ze dne 1. 3. 1949, zaknihovaná na základě rozhodnutí příslušného knihovního soudu – číslo deníku 325/49. Hospodářská smlouva č. 3/1983 ze dne 1. 10. 1983 je pak listinou, svědčící ohledně parcely ve zjednodušené evidenci parc. č. 1042/1 pro Českou republiku – okresní úřad.

Krajský soud přisvědčil katastrálnímu úřadu, že překážkou povolení návrhu na vklad z titulu kupní smlouvy předložené navrhovateli je stav zápisů v katastru nemovitostí. Duplicita vlastnictví je ale také současně překážkou převodu vlastnického práva z dotčenému stavebnímu pozemku některým z duplicitních vlastníků, a to až do doby vyřešení otázky, kdo z duplicitních vlastníků je skutečným vlastníkem. Při shora zmíněné existenci více listin svědčících ve prospěch různých vlastníků k témuž stavebnímu pozemku je zřejmé, že návrhu navrhovatelů katastrální úřad vyhovět nemohl. Měl však řízení ve smyslu § 29 zák. č. 71/1967 Sb. přerušit a navrhovatele K. vyzvat, aby se žalobou na určení vlastnictví domáhal určení, že skutečným vlastníkem je on, a nikoliv osoby zapsané jako ostatní duplicitní vlastníci, event. navrhovatelům doporučit, aby sporné vlastnictví řešili mimosoudně – uznáním vlastnictví. Skutečnost, že tak úřad neučinil, představuje procesní pochybení, které je bez vlivu na jinak zákonné rozhodnutí, kterým byl z důvodů předvídaných v § 5 odst. 1 písm. a) a písm. e) zák. č. 265/1992 Sb. zamítnut návrh na povolení vkladu.

K námitce navrhovatele, že v době, kdy byl podán návrh na zápis vlastnického

práva z titulu kupní smlouvy uzavřené s městem V., katastrální úřad žádné výhrady neměl a návrhu na vklad vyhověl, soud poznamenává, že již tehdy duplicitní, a tudíž dřívějšími zápisy zpochybňovaný zápis neměl být realizován do vyřešení otázky, zda město V. bylo oprávněno s celým předmětem kupní smlouvy nakládat. Tato skutečnost nemůže být ale důvodem pro zápis dalšími duplicit.

15. K důsledkům nepředložení listiny prokazující oprávnění vlastníka nebo jiného oprávněného nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. 1. 1993

§ 4 odst. 1, 2, 3 a 4 písm. d), § 5 odst. 1 písm. e), odst. 2 a 5 zák. č. 265/1992 Sb.

Nepředložení listiny prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu [§ 4 odst. 4 písm. d) zák. č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů] je důvodem pro zastavení řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí podle ustanovení § 5 odst. 5 zák. č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pouze v případě, že katastrální úřad vyzval navrhovatele k jejímu předložení ve stanovené lhůtě, poučil jej o zastavení řízení, nebude-li listina včas předložena, a navrhovatel netvrdí, že listinu nemá k dispozici.

Stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2000, sp. zn. Cpnj 38/98
R 7/2000 pod č. Rc 44/20

Z odůvodnění:

Řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí se zahajuje na návrh

účastníka (účastníků) řízení (srov. § 4 odst. 1 a 2 zák. č. 265/1992 Sb.). Ustanovení § 4 odst. 3 zák. č. 265/1992 Sb. vymezuje zákonem požadované náležitosti, které návrh na zahájení řízení o povolení vkladu musí obsahovat; ustanovení § 4 odst. 4 zák. č. 265/1992 Sb. pak vypočítává listiny, jež musí být s návrhem předloženy jako jeho příloha.

Jednou z listin, která podle § 4 odst. 1 písm. d) zák. č. 265/1992 Sb. musí být přílohou návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, je listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. 1. 1993, nebo úředně ověřený opis (kopie) takové listiny.

Jestliže návrh na zahájení řízení o povolení vkladu nemá náležitosti uvedené v ustanovení § 4 odst. 3 a 4 zák. č. 265/1992 Sb., katastrální úřad vyzve navrhovatele, aby ve stanovené lhůtě odstranil tyto nedostatky návrhu; současně ho upozorní, že v případě neodstranění nedostatků návrhu bude řízení zastaveno. Neodstraní-li navrhovatel nedostatky návrhu, katastrální úřad řízení zastaví (§ 5 odst. 5 zák. č. 265/1992 Sb.).

Nepředloží-li tedy navrhovatel listinu prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. 1. 1993, nebo úředně ověřený opis (kopii) takové listiny, přes výzvu a poučení o následcích jejího nepředložení, katastrální úřad řízení o povolení vkladu podle ustanovení § 5 odst. 5 zák. č. 265/1992 Sb. zastaví.

Jinak tomu bude ovšem v případě, kdy navrhovatel vkladu tvrdí, že listina prokazující jeho oprávnění, případně oprávnění

jiného účastníka řízení, nakládat s předmětem posuzovaného právního úkonu existuje nebo existovala, že ji však nemá k dispozici. Nepředložení předmětné listiny za této situace již nelze posoudit jako nedostatek návrhu (§ 5 odst. 5 zák. č. 265/1992 Sb.), ale je nezbytné, aby katastrální úřad, nebude-li zde jiný důvod pro zastavení řízení, v rámci přezkumu oprávnění subjektů posuzovaného právního úkonu (účastníků řízení) nakládat s předmětem tohoto právního úkonu [§ 5 odst. 1 písm. e) zák. č. 265/1992 Sb.] zjistil, zda předmětná listina existuje a jaký je její obsah, případně zda existovala a jaký byl její obsah (srov. § 32 odst. 1 a § 46 zák. č. 71/1967 Sb.). V případě, že existence a obsah takové listiny nebudou prokázány, katastrální úřad návrh na vklad zamítne (§ 5 odst. 2 zák. č. 265/1992 Sb.).

16. K oprávnění katastrálního úřadu přezkoumat v řízení o povolení vkladu platnost právního úkonu, na jehož základě je v katastru zapsáno právo osoby nakládající s předmětem smlouvy

**§ 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb.
§ 37 a násl. obč. zák.**

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí zkoumá právní úkon, na jehož podkladě má být právo do katastru zapsáno, z hledisek taxativně vypočtených v ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů; platnost právního úkonu, na základě kterého bylo v katastru nemovitostí zapsáno právo subjektu posuzovaného právního úkonu, katastrální úřad nezkoumá.

Stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2000, sp. zn. Cpjn 38/98
R 7/2000 pod č. Rc 44/2000

Z odůvodnění:

Právní úkon, na jehož podkladě je navrhován vklad práva do katastru nemovitostí, zkoumá katastrální úřad v řízení o povolení vkladu z hledisek, která jsou taxativně vypočtena v ustanovení § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb. Předmětem zkoumání katastrálního úřadu proto nejsou všechny aspekty platnosti posuzovaného právního úkonu (srov. zejména § 37 a násl. obč. zák.), ale jen ty z nich, které jsou v ustanovení § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb. uvedeny.

Jedním z hledisek, která katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zkoumá, je oprávnění subjektů posuzovaného právního úkonu nakládat s předmětem tohoto právního úkonu [§ 5 odst. 1 písm. e) zák. č. 265/1992 Sb.]. Pro závěr katastrálního úřadu o této otázce je rozhodné především zjištění, zda subjektu disponujícímu právem, jež se váže k předmětu právního úkonu, svědčí právní důvod (titul) nabytí tohoto práva. V případě, že je tímto nabývacím titulem právní úkon, postačí pro rozhodnutí katastrálního úřadu v řízení o povolení vkladu, omezí-li se na zjištění jeho existence. Platnost právního úkonu, na základě kterého bylo v katastru nemovitostí zapsáno právo subjektu posuzovaného právního úkonu, katastrální úřad nezkoumá, a to ani v rozsahu, v jakém je podle § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb. oprávněn posoudit platnost právního úkonu, na jehož základě má být právo do katastru nemovitostí teprve zapsáno. Eventuální negativní posouzení této otázky by totiž ve svém důsledku (zamítnutí návrhu na vklad) znamenalo zásah do práv uvedené osoby postupem nemajícím oporu v zákoně.

17. K oprávnění katastrálního úřadu přezkoumat v případě, že posuzuje dohodu o vydání nemovitosti podle zákona o mimosoudních rehabilitacích, splnění předpokladů pro vydání této nemovitosti

§ 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb.

§ 5 odst. 3 zák. č. 87/1991 Sb.

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí nezkoumá, zda byly splněny předpoklady pro uzavření dohody o vydání nemovitosti podle ustanovení § 5 odst. 3 zák. č. 87/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2000, sp. zn. Cpjn 38/98

R 7/2000 pod č. Rc 44/2000

Z odůvodnění:

Právní úkon, na jehož podkladě je navrhován vklad práva do katastru nemovitostí, zkoumá katastrální úřad v řízení o povolení vkladu z hledisek, která jsou taxativně vypočtena v ustanovení § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb. Je-li tímto úkonem dohoda o vydání věci, uzavřená jejími účastníky podle § 5 odst. 3 zák. č. 87/1991 Sb., ve znění zákonů č. 267/1992 Sb., č. 264/1992 Sb., č. 133/1993 Sb., č. 115/1994 Sb., č. 116/1994 Sb., č. 107/1995 Sb., č. 134/1997 Sb., č. 78/1998 Sb. a nálezů Ústavního soudu České republiky č. 164/1994 Sb., č. 2/1997 Sb., č. 153/1998 Sb., č. 57/1999 Sb. (dále jen „zák. č. 87/1991 Sb.“), nezkoumá katastrální úřad, zda v daném případě byly splněny předpoklady pro mimosoudní rehabilitaci podle zákona č. 87/1991 Sb., neboť ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. k posouzení naplnění těchto předpokladů katastrální úřad nezmocňuje.

Takovýmto zmocňujícím ustanovením není ani § 5 odst. 1 písm. e) zák. č. 265/1992 Sb., podle kterého má katastrální úřad zkoumat oprávnění subjektů posuzovaného právního úkonu nakládat s předmětem tohoto úkonu, neboť se nejedná o zmocnění k posouzení, zda jsou v dané věci splněny náležitosti předmětu posuzovaného právního úkonu (tj. jeho možnost a dovolenost – srovnej § 37 odst. 2 a § 39 obč. zák.). Oprávnění katastrálního úřadu zkoumat dovolenost posuzovaného právního úkonu (srovnej § 39 obč. zák.) není sice v řízení o povolení vkladu vyloučeno zcela, neboť podle ustanovení § 5 odst. 1 písm. f) zák. č. 265/1992 Sb. katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zkoumá, zda účastníci právního úkonu nejsou omezeni právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu, a podle ustanovení § 5 odst. 1 písm. g) zák. č. 265/1992 Sb. zkoumá, zda k právnímu úkonu účastníka byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu. Z těchto ani z jiných ustanovení zákona č. 265/1992 Sb., případně jiného právního předpisu, však nelze dovodit oprávnění, resp. povinnost katastrálního úřadu zkoumat ty aspekty dovolenosti posuzovaného právního úkonu, jež představují naplnění předpokladů pro uzavření dohody o vydání nemovité věci podle § 5 odst. 3 zák. č. 87/1991 Sb.

18. K přezkumné činnosti katastrálního úřadu

§ 5 zák. č. 265/1992 Sb.

1. Nemá-li se katastrální úřad zabývat platností právního úkonu, na základě kterého má být vklad povolen, nemůže se už vůbec zabývat tím, zda je platný nabývací titul svědčící tomu, kdo je již v katastru nemovitostí jako vlastník za-

psán a kdo v předmětném řízení svá vlastnická práva převádí na jinou osobu. Pro předmětné řízení je rozhodující pouze to, že převádějící je zapsán jako vlastník předmětných nemovitostí, že mu svědčí nabývací titul. V případě, že je tímto nabývacím titulem právní úkon, postačí pro rozhodnutí katastrálního úřadu v řízení o povolení vkladu, omezili se na zjištění jeho existence. Platnost právního úkonu, na základě kterého bylo v katastru nemovitostí zapsáno právo subjektu posuzovaného právního úkonu, katastrální úřad nezkoumá, a to ani v rozsahu, v jakém je podle ustanovení § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb. oprávněn posoudit platnost právního úkonu, na jehož podkladě má být právo do katastru nemovitostí teprve zapsáno. Eventuální negativní posouzení této otázky by totiž ve svém důsledku znamenalo zásah do práv uvedené osoby nemající oporu v zákoně.

2. Právní účinky vkladu i v případě, že o vkladu rozhodl soud, vznikají ke dni podání návrhu na vklad (§ 2 odst. 3 zák. č. 265/1992 Sb.).

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 24. 2. 2004, sp. zn. 27 C 9/2003-54

Z odůvodnění:

Žalobce v žalobě podané podle § 244 a násl. o. s. ř. uvedl, že dne 5. 12. 2000 byla mezi účastníky uzavřena Dohoda o vrácení si plnění. Předmětem tohoto smluvního vztahu byly nemovitosti, které jsou dosud zapsány ve vlastnictví Ř. c., A. p. F. ú. v Praze 1, Kostel P. M. p. ř. a které byly od nepaměti ve vlastnictví S. ř. M. r. Jejich správa přešla na základě vyhl. č. 351/1950 Ú. l. na náboženský fond, který darovací smlouvou datovanou 18. a 28. 4. 1959 nemovitosti převedl na A. p. – farní úřad kostela M. B. p. ř. Na tuto smlouvu je nutno

hledět jako na smlouvu absolutně neplatnou, neboť náboženský fond měl uvedené nemovitosti toliko ve správě, a tudíž na něj nepřešlo vlastnické právo. Nebyl tedy oprávněn s nemovitostmi jakkoliv disponovat. Tuto skutečnost uznaly náboženský fond i A. p. a dne 13. 9. 1995 sepsaly notářský zápis, v němž prohlásily darovací smlouvu za neplatnou. Na základě těchto dokumentů požádaly katastrální úřad o obnovení zápisu vlastnických vztahů k předmětným nemovitostem. Katastrální úřad tuto žádost odmítl a účastníkům zaslal vyjádření Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 4. 2. 1998, v němž bylo účastníkům doporučeno, aby v zastoupení osob oprávněných za ně jednat uzavřely dohodu o vrácení plnění, aby dohodly narovnání popř. jinou obdobnou smlouvu, kde musí být určeno, kdo a na základě čeho je vlastníkem daných nemovitostí. Uzavřená dohoda pak měla být předložena katastrálnímu úřadu spolu s návrhem na vklad vlastnického práva. Na základě tohoto stanoviska byla uzavřena dohoda ze dne 5. 12. 2000 a podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Rozhodnutím katastrálního úřadu byl návrh na vklad vlastnického práva podle dohody o vrácení plnění uzavřené mezi účastníky dne 5. 12. 2000 zamítnut s tím, že navrhovaný vklad není odůvodněn obsahem předložených listin, tj. že není splněna podmínka vkladu stanovená v § 5 odst. 1 písm. b) zák. č. 265/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Žalobce se podanou žalobou domáhal, aby byl povolen vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podle dohody uzavřené mezi účastníky dne 5. 12. 2000.

Katastrální úřad ve vyjádření k podané žalobě uvedl, že do přezkumné činnosti katastrálního úřadu ve vkladovém řízení náleží také posouzení, zda je navrhovaný

vklad odůvodněn obsahem předložených listin. Z listiny, podle které byl vklad navržen, musí být bez jakéhokoli odkazu na jinou listinu zjištělné určení vzniku, změny nebo zániku práva, jehož se účastníci domáhají. V tomto smyslu rozsah přezkumné činnosti katastrálního úřadu dopadá na to, zda v listině, v níž specifikovaná práva jsou předmětem vkladu, jsou uvedeny subjekty smlouvy, zda z takové listiny vyplývá právní důvod převodu a konečně, zda je z ní seznatelný projev vůle účastníků smlouvy. Listina tedy musí mimo jiné obsahovat konkrétní důvod, od něhož se odvíjí účastníky sledované nabytí, změna či zánik práva. Nestačí tudíž v listině odkázat např. na příslušné ustanovení konkrétního hmotné právního předpisu, nýbrž je nutno, aby v listině tento právní důvod byl také relevantním způsobem (koupě, darování, směna atp.) precizován (srov. Vrcha, P.: Záписы věcných práv k nemovitostem, 1. vydání, Newsletter Praha 1999). V dané věci byla katastrálnímu úřadu předložena listina označená jako „dohoda o vrácení plnění“, sepsaná dne 5. 12. 2000. V článku druhém této dohody je uvedeno, že „na základě prohlášení N. M. v Praze o neplatnosti darovací smlouvy datované dne 18. a 28. 4. 1959 přítomní účastníci prohlašují, že po důkladném přezkoumání a projednání bez výhrad uznávají, že tato tzv. smlouva darovací je od počátku neplatná“. V článku třetím se dále uvádí, že „přítomní účastníci dále prohlašují, že na základě skutečností uvedených v článku druhém Ř. f. u kostela P. M. p. ř. vrací touto dohodou plnění získané na základě neplatné darovací smlouvy uvedené v článku druhém, a to nemovitosti ... a S. ř. M. r. – Č. v. tyto nemovitosti přijímá zpět do svého vlastnictví“, a že „A. p. tuto dohodu bez výhrad schvaluje“.

Katastrální úřad dále uvedl, že v případě smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem se lze žalobou podle § 80 písm. c)

o. s. ř. domáhat přímo určení vlastnického práva. Otázku neplatnosti smlouvy, resp. i další otázky, které by mohly mít na posouzení vlastnického práva vliv (zda např. nabyvatel i přes neplatnost smlouvy o převodu vlastnictví nenabyl vlastnické právo vydržením podle § 134 obč. zák.), si v takovém případě posoudí soud jako otázku předběžnou; pokud soud takové žalobě vyhově, bude ve výroku rozsudku určeno, že vlastníkem je žalobce. Takový rozsudek je mimo jakoukoli pochybnost podkladem pro zápis žalobce (tj. pro obnovení zápisu tohoto práva), a to záznamem podle § 7 a násl. zák. č. 265/1992 Sb. a § 36 a násl. vyhl. č. 190/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Soudní praxe proto dospěla k závěru, že má-li být rozsudek podkladem pro zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí, je třeba žalovat přímo na určení vlastnictví a nikoliv na určení neplatnosti smlouvy. Soudy pak samostatně žaloby na určení neplatnosti smlouvy zamítají pro nedostatek naléhavého právního zájmu ve smyslu § 80 písm. c) o. s. ř., když žalobce se může domáhat přímo určení, že je vlastníkem. Soudy v těchto případech docházejí k závěru, že na rozsudku, jímž bylo určeno, že smlouva o převodu vlastnictví k nemovitosti je neplatná, není naléhavý právní zájem, neboť na základě takového rozsudku (jehož výrok by o vlastnických vztazích k nemovitosti nijak nevypovídal) nelze zápis do katastru nemovitostí provést.

Podle katastrálního úřadu v této věci jde o případ, kdy mezi původními účastníky darovací smlouvy je nesporné, že tato darovací smlouva je od počátku neplatná. Katastrální úřad poté, co obdržel předmětný návrh na vklad, proto musel zodpovědět mimo jiné otázku, zda je navrhovaný vklad odůvodněn obsahem předloženým listin a zda má (může) být zápis vlastnického práva původního vlastníka obnoven vkladem či záznamem. V této souvislosti poukázal na stanovisko občanskoprávního a ob-

chodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2000, sp. zn. Cpjn 38/98, uveřejněné pod č. 44/2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, kde je řešena otázka obnovení zápisu vlastnického práva v důsledku odstoupení od smlouvy, podle které již byl proveden vklad do katastru nemovitostí. Mezi důsledky odstoupení od smlouvy a důsledky neplatnosti smlouvy je totiž jistá podobnost, spočívající zejména v tom, že odstoupením od smlouvy se smlouva od samého počátku ruší (§ 48 odst. 2 obč. zák.) a smlouva, která je neplatná, je neplatná od samého počátku. V obou případech jsou také shodně upraveny důsledky plynoucí z bezdůvodného obohacení ze zrušené (neplatné) smlouvy, spočívající v povinnosti účastníka vrátit druhému vše, co podle takové smlouvy dostal (§ 457 obč. zák.). Podle citovaného stanoviska odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyl účastník smlouvy vlastnické právo a obnovuje se původní stav. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem (§ 7 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb.). Vzhledem k podobnosti obou případů lze podle názoru katastrálního úřadu aplikovat zmíněné stanovisko nepřímě i na případy neplatnosti smlouvy. Lze tak dojít k jednoznačnému závěru, že také obnovení zápisu vlastnického práva v případě neplatnosti smlouvy se provádí záznamem a nikoli vkladem. Není-li mezi účastníky neplatné smlouvy sporné, že v důsledku neplatnosti smlouvy se „obnovilo“ vlastnické právo původního vlastníka (který jím vlastně ani nikdy nepřestal být), může se listinou způsobitou pro obnovení zápisu původního vlastníka v katastru nemovitostí záznamem stát např. dohoda o narovnání právního vztahu nebo listina o uznání vlastnického práva, popřípadě lze uvažovat o souhlasném prohlášení obou stran původní smlouvy ve smyslu § 36 odst. 5 písm. a) vyhl. č. 190/1996 Sb. s náležitostmi taxativně

vypočtenými v § 36 odst. 6 této vyhlášky pod písmeny a) – g) a s úředně ověřenými podpisy všech účastníků.

Katastrální úřad vyjádřil názor, že pokud byla převedena nemovitost na základě neplatné smlouvy nebo na základě smlouvy, která zanikla, nelze nemovitost vydávat, popřípadě vracet (převádět zpět na základě dohody), jelikož vlastnické právo k ní pro nabyvatele podle absolutně neplatného nabývacího titulu nevzniklo, resp. vlastnické právo k nemovitosti se poté, co zanikl nabývací titul, ze zákona ve prospěch původního vlastníka obnovilo. Pro tento závěr lze ostatně argumentovat i konstantní judikaturou týkající se vrácení nemovitého daru, kdy má následný zápis (obnoveného) vlastnického práva dárce do katastru nemovitostí rovněž pouze deklaratorní účinky, a provádí se proto záznamem. Katastrální úřad má za to, že v dané věci rozhodl správně, když návrh na vklad vlastnického práva zamítl.

Městský soud v Praze na základě podané žaloby přezkoumal rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým bylo rozhodnuto o zamítnutí návrhu na vklad.

V této věci katastrální úřad rozhodoval o návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. Z jeho rozhodnutí ze dne 9. 4. 2001, čj. VI-33238 vyplývá, že důvodem zamítnutí bylo zjištění, že v rozporu s § 5 odst. 1 písm. b) zák. č. 265/1992 Sb. navrhovaný vklad není odůvodněn obsahem předložených listin. Katastrální úřad uvedl, že mu nepřísluší zkoumat platnost či neplatnost smlouvy a pokud se účastníci smlouvy domnívají, že smlouva byla uzavřena v rozporu s tehdy platnými právními předpisy, je nutné obrátit se s žalobou na příslušný soud.

Správnost tohoto postupu může být v soudním řízení zahajovaném žalobou podle § 244 a násl. o. s. ř. přezkoumávána jen z těch hledisek, kterými se při rozhodování o vkladu řídí katastrální úřad. Ten v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí zkoumá právní úkon, na jehož podkladě má být právo do katastru zapsáno, z hledisek taxativně vypočtených v § 5 odst. 1 písm. a) – g) zák. č. 265/1992 Sb. Není-li některá z podmínek vkladu splněna, katastrální úřad návrh na vklad zamítne (§ 5 odst. 2 věta za středníkem cit. zákona).

Soud se plně ztotožňuje s vyjádřením katastrálního úřadu v tom, že v případě neplatnosti smlouvy se lze určovací žalobou podle § 80 písm. c) o. s. ř. domáhat určení vlastnického práva a takový rozsudek se stane podkladem pro zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí záznamem podle § 7 zákona o zápisech. Jeho argumentace, že soudy zamítají žaloby na určení neplatnosti smlouvy pro nedostatek náležavého právního zájmu, je sice správná, avšak na daný případ nedopadá, neboť účastníci tím, že uzavřeli předmětnou dohodu a podali návrh na vklad vlastnického práva u katastrálního úřadu, dali dostatečně najevo, že nemají v úmyslu otázku vlastnictví řešit podáním určovací žaloby, nýbrž převodem vlastnického práva. Účastníci se nedomáhají povolení vkladu vlastnického práva na základě tvrzení, že darovací smlouva z roku 1959 je neplatná, nýbrž na základě dohody uzavřené dne 5. 12. 2000, podle níž má dojít k převodu vlastnického práva. Pokud v rámci této smlouvy uváděli, že darovací smlouva z roku 1959 je neplatná, je nutno na tento údaj hledět jako na jakési vysvětlení, proč došlo k uzavření právě takové dohody, která byla posléze s návrhem na vklad předložena katastrálnímu úřadu. Je jisté, že účastníci měli možnost vyřešit vlastnické vztahy k předmětným nemovitostem způsobem, který ve svém vyjádření naznačil katastrální úřad,

tj. žádostí o zápis vlastnického práva zá-
znamem. V takovém případě by však listi-
na, podle níž by mělo být vlastnické právo
zapsáno, musela být jiného obsahu, kdy
v úvahu připadají listiny zmiňované ve vy-
jádření katastrálního úřadu [dohoda o na-
rovnání právního vztahu, listina o uznání
vlastnického práva či souhlasné prohlášení
obou stran původní smlouvy ve smyslu § 36
odst. 5 písm. a) vyhl. č. 190/1996 Sb.]. Po-
kud však účastníci vyjádřili shodnou vůli
v tom směru, že dojde k převodu vlastnic-
tví a v tomto duchu uzavřeli předmětnou
dohodu s vědomím, že podle ní má být
vlastnické právo nabyvatele zapsáno ke
dni, kdy bude návrh na vklad podán (bude-
li návrhu vyhověno), nelze takový postup
účastníků řešit zamítnutím návrhu na
vklad s odůvodněním, že se mají domáhat
obnovení vlastnického práva záznamem.
V předmětné věci byla spolu s návrhem na
vklad vlastnického práva předložena doho-
da o vrácení plnění, která zcela nepochybně
vyjadřuje vůli účastníků smlouvy smě-
řující k převodu vlastnického práva,
a tudíž je nutno ji posuzovat jako smlouvu
o převodu nemovitostí. Pokud se účastníci
domáhali vkladu vlastnického práva na zá-
kladě předložené dohody, je namístě posu-
zovat pouze ta hlediska, která jsou určující
pro vkladové řízení.

Je nepochybné, a v tom soud souhlasí
se závěrem katastrálního úřadu, že katast-
rální úřad v řízení o povolení vkladu ne-
zkoumá platnost smlouvy, na základě které
má být vklad práva povolen. I když katast-
rální úřad si byl vědom mezí, v nichž zkou-
má právní úkon, ve skutečnosti se tím neří-
dil, když tvrzení účastníků o neplatnosti
darovací smlouvy z roku 1959, která je na-
bývacím titulem pro dosud zapsaného
vlastníka předmětných nemovitostí, vedlo
k zamítnutí návrhu na vklad. Takový po-
stup pokládá soud za nesprávný, neboť ne-
má-li se katastrální úřad zabývat platností
právního úkonu, na základě kterého má být

vklad povolen, už vůbec se nemůže zabý-
vat tím, zda je platný nabývací titul svědčí-
cí tomu, kdo je již v katastru nemovitostí
jako vlastník zapsán a kdo v předmětném
řízení svá vlastnická práva převádí na ji-
nou osobu. Pro předmětné řízení je podle
názoru soudu rozhodující pouze to, že pře-
vádějící je zapsán jako vlastník předmět-
ných nemovitostí, že mu svědčí nabývací
titul. V tomto směru soud odkazuje na Sta-
novisko občanskoprávního a obchodního
kolegia Nejvyššího soudu ze dne 28. 6.
2000, Cpjn 38/98, uveřejněné ve Sbírce
soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník
2000 pod č. 44, z něhož výslovně vyplývá,
že jedním z hledisek, která katastrální úřad
v řízení o povolení vkladu zkoumá, je oprá-
vnění subjektů posuzovaného právního úkonu
nakládat s předmětem tohoto právního úko-
nu [§ 5 odst. 1 písm. e) zák. č. 265/1992 Sb.].
Pro závěr katastrálního úřadu o této otázce
je rozhodné především zjištění, zda sub-
jektu disponujícím právem, jež se váže
k předmětu právního úkonu, svědčí právní
důvod (titul) nabytí tohoto práva. V případě,
že je tímto nabývacím titulem právní úkon,
postačí pro rozhodnutí katastrálního úřadu
v řízení o povolení vkladu, omezí-li se na
zjištění jeho existence. Platnost právního
úkonu, na základě kterého bylo v katastru
nemovitostí zapsáno právo subjektu posu-
zovaného právního úkonu, katastrální úřad ne-
zkoumá, a to ani v rozsahu, v jakém je podle
ustanovení § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb.
oprávněn posoudit platnost právního úko-
nu, na jehož podkladě má být právo do ka-
tastru nemovitostí teprve zapsáno. Eventu-
ální negativní posouzení této otázky by
totiž ve svém důsledku znamenalo zásah
do práv uvedené osoby nemající oporu
v zákoně.

Odůvodnění rozhodnutí katastrálního
úřadu je správné potud, pokud katastrální
úřad konstatuje, že mu nepřísluší zkou-
mat platnost či neplatnost smlouvy a že
zkoumá pouze skutečnosti uvedené v § 5

zák. č. 265/1992 Sb. Ve smyslu tohoto závěru, který učinil, se měl zabývat pouze tím, zda jsou splněny podmínky vkladu, a nikoliv návrh zamítnout a účastníky odkázat na sporné řízení za situace, kdy mezi nimi není sporu o tom, jak jejich vlastnické vztahy k předmětným nemovitostem vyřešit.

Nemá-li se katastrální úřad (a tudíž ani soud v tomto řízení) zabývat otázkou platnosti darovací smlouvy z roku 1959, nemůže obstát ani argumentace, podle níž v důsledku neplatnosti této darovací smlouvy nevzniklo nabyvateli vlastnické právo, a tudíž nemůže dojít k vrácení předmětných nemovitostí, když navíc je otázkou, zda v tomto případě nedošlo k vydržení vlastnického práva. Posuzování takových otázek však není a nemůže být předmětem tohoto řízení. Vzhledem k tomu, co bylo uvedeno o možnosti zabývat se neplatností právního úkonu, na základě kterého je v katastru zapsáno vlastnické právo disponujícího subjektu, nejde v předmětné věci o situaci obdobnou odstoupení od smlouvy, kdy odstoupením od smlouvy o převodu nemovitostí zaniká právní titul, na jehož základě nabyt účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav, a kdy následný zápis vlastnického práva se provádí záznamem. Nejde ani o situaci obdobnou vrácení daru podle § 630 obč. zák. Podle tohoto ustanovení k zániku darovacího vztahu dochází na základě jednostranného právního úkonu dárce adresovaného obdarovanému, kdežto v tomto případě jde o dohodu představující vícestranný právní úkon, který vyjadřuje shodnou vůli všech účastníků o tom, že má dojít k převodu vlastnictví k nemovitostem.

Po zhodnocení všech uvedených skutečností dospěl soud k závěru, že katastrální úřad nepostupoval správně, když návrh na vklad podle předložené listiny zamítl.

Soud posoudil předloženou listinu z hledisek stanovených v § 5 odst. 1 písm. a) – g) zák. č. 265/1992 Sb. a dospěl k závěru, že nejsou dány žádné překážky, které by znemožňovaly povolení navrhovaného vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Ve smyslu § 250j odst. 1 o. s. ř. proto rozhodl o povolení vkladu vlastnického práva podle dohody o vrácení plnění uzavřené dne 5. 12. 2000 formou notářského zápisu č. N 919/2000, NZ 653/2000.

Vzhledem k tomu, že návrh na vklad vlastnického práva byl u katastrálního úřadu podán dne 6. 12. 2000, vznikají právní účinky vkladu k tomuto dni (§ 2 odst. 3 zák. č. 265/1992 Sb.).

Podle § 250j odst. 2 o. s. ř. tento rozsudek soudu v plném rozsahu nahrazuje rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým byl návrh na vklad zamítnut.

19. K přezkoumávání platnosti nabývacích titulů

§ 5 odst. 1 písm. e) zák. č. 265/1992 Sb.

Katastrálnímu úřadu nepřísluší přezkoumávat – z hlediska oprávnění účastníka nakládat s předmětnou nemovitostí – nabývací tituly v jejich předcházející (historické) posloupnosti, a to ani v situaci, bylo-li by evidentní, že účastník, ježmuž svědčí takový nabývací titul, podle práva vlastníkem předmětné nemovitosti či oprávněnou osobou z věcného práva (vzhledem k absolutní neplatnosti právního úkonu, resp. smlouvy) zjevně být nemůže.

Obdobně katastrálnímu úřadu nepřísluší ve vkladovém řízení přezkoumávat ani záznamové listiny, na jejichž základě byl proveden příslušný zápis do katastru nemovitostí.

Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30. 10. 2008, sp. zn. 47 C 3/2007

Z odůvodnění:

Je zde k řešení nastolena zásadní otázka, zda v řízení o povolení vkladu (věcného) práva k nemovitostem lze v rámci verifikačního titulu stran oprávněnosti nakládat s převáděným majetkem přezkoumávat soulad mezi stavem zápisů v katastru nemovitostí, jenž pro takovou věcně právní dispozici svědčí, a právní realitou. Podle názoru krajského soudu je takový přezkum nepřípustný, což má relevanci i ve vztahu k posuzování vkladové žaloby v řízení podle části páté občanského soudního řádu. V situaci, kdy stav zápisů v katastru nemovitostí osvědčuje vlastnictví subjektu, jenž právním úkonem činí věcně právní dispozici (převádí vlastnická práva k předmětnému nemovitému majetku), a katastrální úřad nemá žádného (zákonem stanoveného) právního mechanismu, jak *ex offio* přezkoumávat platnost právních úkonů, na jejichž základě byl proveden po 1. 1. 1993 příslušný zápis (ať již ve formě vkladu či záznamu), a naopak je coby státní orgán vykonávající správu katastru nemovitostí [§ 5 odst. 1 písm. a) zák. č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, v platném znění] povinen postupovat *de lege lata* a svou pravomoc uplatňovat pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem a pro daný rozsah svěřena (srov. základní zásady činnosti správního úřadu, jak jsou reglementována v § 2 zák. č. 71/1967 Sb. ve vztahu k § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb. a ve vztahu k institutu katastru nemovitostí coby státem zřízeného a vedeného informačního systému, jehož informační výstupy ve smyslu § 22 odst. 2 zák. č. 344/1992 Sb. představují veřejné listiny, u nichž se presumuje správnost a pravdivost údajů, není-li právně relevantním způsobem prokázán opak), postačí zcela, pokud se katastrální

úřad, ale také i soud v řízení tohoto charakteru, omezí na verifikaci, zda subjekt, jenž činí danou věcně právní dispozici, je podle stavu zápisů v katastru oprávněn či nikoliv s daným imobiliárním předmětem nakládat.

Správnost vyloženého lze ostatně analogicky odvíjet od konstantně judikovaného závěru, že katastrální úřady v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí nezkoumají platnost právního úkonu, který je podkladem pro vklad, ale ani titulů předcházejících [srov. judikáty publikované např. v knize: Katastrální (a související) judikatura, Linde Praha, a. s., 2006, na str. 70]. V této souvislosti je třeba zvlášť poukázat na stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2000, sp. zn. Cpjn 38/98, v němž se mj. uvádí: „Platnost právního úkonu, na základě kterého bylo v katastru nemovitostí zapsáno právo subjektu posuzovaného právního úkonu, katastrální úřad nezkoumá, a to ani v rozsahu, v jakém je podle ustanovení § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb. oprávněn posoudit platnost právního úkonu, na jehož základě má být právo do katastru nemovitostí teprve zapsáno. Eventuální negativní posouzení této otázky by totiž ve svém důsledku (zamítnutí návrhu na vklad) znamenalo zásah do práv uvedené osoby postupem nemajícím oporu v zákoně.“

Katastrálnímu úřadu tedy nepřisluší přezkoumávat – z hlediska oprávnění účastníka nakládat s předmětnou nemovitostí – předchozí nabývací titul či tituly v jejich předcházející (historické) posloupnosti, a to ani v situaci, bylo-li by evidentní, že účastník, jemuž svědčí takový nabývací titul, zřejmě podle práva vlastníkem či oprávněnou osobou (vzhledem k absolutní neplatnosti předmětného právního úkonu, resp. smlouvy) zjevně být nemůže.

Je-li v uvedeném směru zapovězena (ve vztahu k § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb.)

nadlimitní přezkumná činnost katastrálního úřadu k právnímu úkonu, který má tvořit materiální základ pro dovršení vkladového principu, tj. věcná smlouva, stejně jako k předcházejícím tzv. nabývacím právním titulům, lze obdobně (analogicky) argumentovat i ve vztahu k tzv. záznamovým listinám, tj. k listinám, na jejichž základě katastrální úřad provedl zápis přisl. věcného práva do katastru nemovitostí ve formě záznamu (k tomu srov. § 7 a § 8 zák. č. 265/1992 Sb. a § 45 vyhl. č. 26/2007 Sb.), neboť bylo by v rozporu s cit. právní úpravou, zejména pak s principem demokratického právního státu (čl. 1 Ústavy), aby na straně jedné katastrální úřad, který vykonává činnost na úseku katastru nemovitostí, musel vycházet z daného stavu zápisů v katastru nemovitostí (když *ex offio* v uvedeném směru nemůže na daném stavu zápisů sám ničeho měnit) a na druhé straně aby zpochybňoval tento evidenční stav, z něhož jsou mimochodem činěny informační výstupy explicitně označené jako veřejné listiny, kde platí předpoklad jejich obsahové správnosti a pravdivosti. Je tedy nepřipustné, aby v naznačeném směru katastrální úřad sám zpochybňoval platnost jím učiněných záznamů, konstatoval nesoulad mezi (evidenčním) stavem zápisů v katastru nemovitostí a jím tvrzenou realitou, tedy aby v tomto směru řešil otázky, které v rámci vkladového řízení zjevně není oprávněn posuzovat. To, zda je vskutku založen nesoulad mezi stavem zápisů v katastru nemovitostí a právní realitou (právním stavem), náleží výhradně do pravomoci soudu v občanském soudním řízení, nikoliv však v řízení podle jeho části páté, které je zaměřeno na zkoumání podmínek ve smyslu již shora cit. pravidel nutných k povolení vkladu (věcného) práva do katastru nemovitostí.

Poněvadž kupní smlouva uzavřená mezi účastníky tohoto řízení podle názoru krajského soudu představuje právně perfektní

(dvoustranný) úkon o převodu nemovitého majetku, na nějž nedopadá režim § 20 odst. 4 zák. č. 77/2002 Sb. (souhlas vlády k převodu majetku), krajský soud dospěl k závěru, že v posuzované věci neexistují žádné překážky, jež by bránily vyhovění této vkladové žaloby, tedy pro povolení žalobci žádaného vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch žalobce b).

Krajský soud proto ve smyslu ustanovení § 250k odst. 1 o. s. ř. žalobě zcela vyhověl, tj. povolil vklad vlastnického práva k předmětným nemovitostem do katastru nemovitostí tak, jak se podává z prvního výrokového odstavce. Tento rozsudečný výrok přitom nahrazuje předmětné rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu o povolení vkladu.

20. K přezkumu katastrálního úřadu v řízení o povolení vkladu práva

§ 5 odst. 1 písm. g) zák. č. 265/1992 Sb.

Katastrální úřad zjišťuje, zda ve vztahu k právnímu úkonu, podle něhož je navrhován vklad práva do katastru nemovitostí, byl udělen souhlas požadovaný zvláštními předpisy účinnými ke dni podání návrhu na vklad.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2009, sp. zn. 21 Cdo 39/2008
SoJ č. 110/2009, s. 591

Z odůvodnění:

Podle ustanovení § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb. katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá, zda a) navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru, b) navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem před-

ložených 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. Katastrální úřad tyto skutečnosti zkoumá ke dni podání návrhu na vklad.

Podle ustanovení § 14 odst. 8 vyhlášky č. 119/1988 Sb., o hospodaření s národním majetkem, ve znění pozdějších předpisů, pozemky, s výjimkou zemědělské půdy a lesních pozemků, mohly být předmětem převodu vlastnictví jen v taxativně stanovených případech. Podle § 35 této vyhlášky mohla být z výše uvedeného ustanovení povolena výjimka příslušným ministerstvem financí.

Podle § 22 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění k 4. 10. 2001 (tj. ke dni podání návrhu na vklad v posuzovaném případě), smlouvy o převodu nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor vyžadují, s výjimkou taxativně stanovených případů, schválení ministerstva financí. Podle ustanovení § 44 odst. 4 tohoto zákona povolení výjimky, schválení i předchozí souhlas jsou podmínkou platnosti právního úkonu, k němuž se poskytují.

Stejně jako ostatní podmínky taxativně vymezené ustanovením § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb., jejichž splnění je předpokladem povolení vkladu (§ 5 odst. 2 zák. č. 265/1992 Sb.), také udělení souhlasu podle zvláštních předpisů [§ 5 odst. 1 písm. g) zák. č. 265/1992 Sb.] zkoumá katastrální úřad

ke dni podání návrhu na vklad (§ 5 odst. 1 věta druhá zák. č. 265/1992 Sb.). Katastrální úřad tak zjišťuje, zda ve vztahu k právnímu úkonu, podle něhož je navrhován vklad práva do katastru nemovitostí, byl udělen souhlas požadovaný zvláštními předpisy účinnými ke dni podání návrhu na vklad. K tomuto dni se pak také váží účinky vkladu [§ 2 odst. 3 věta první zákona č. 265/1992 Sb. (srov. stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2000, sp. zn. Cpjn 38/98, uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 44, ročník 2000)].

Z výše uvedeného vyplývá, že soudy v daném případě při posouzení otázky, zda je splněna podmínka daná ustanovením § 5 odst. 1 písm. g) zák. č. 265/1992 Sb., tedy zda ve vztahu k předmětné smlouvě, podle níž byl navrhován vklad práva do katastru nemovitostí, byl udělen souhlas požadovaný zvláštními předpisy, nesprávnost jejího posouzení žalobkyně namítá, postupovaly v souladu s ustálenou judikaturou soudů. Napadené rozhodnutí dovolacího soudu proto z hlediska této právní otázky nemůže mít zásadní význam (srov. § 237 odst. 3 o. s. ř.).

21. K přezkumu rozhodnutí o zastavení řízení o povolení vkladu práva

§ 5 odst. 5 zák. č. 265/1992 Sb.

§ 249 odst. 2 o. s. ř.

§ 4 odst. 1 písm. a) s. ř. s.

O žalobě proti rozhodnutí Zeměměřického a katastrálního inspektorátu o zastavení řízení o povolení vkladu práva rozhoduje soud ve správním soudnictví.

Usnesení zvláštního senátu zřízeného podle zák. č. 131/2002 Sb., o rozhodování

některých kompetenčních sporů, ze dne 20. 9. 2007, č. j. Konf 22/2006–8
SbNSS č. 1952/2009

Z odůvodnění:

Dne 30. 12. 2002 byl Katastrálnímu úřadu Praha-město podán návrh na povolení vkladu práva odpovídajícímu věcnému břemenu podle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 3. 11. 1999, uzavřené mezi společností s ručením omezeným L., v likvidaci, a žalobcem a jeho manželkou. Rozhodnutím ze dne 7. 10. 2003 Katastrální úřad Praha-město řízení o povolení vkladu práva zastavil podle § 30 zák. č. 71/1967 Sb. K odvolání žalobce a jeho manželky Zeměměřický a katastrální inspektorát v Praze rozhodnutím ze dne 5. 1. 2004 rozhodnutí Katastrálního úřadu Praha-město ze dne 7. 10. 2003 změnil tak, že řízení se zastavuje podle § 5 odst. 5 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Proti rozhodnutí žalovaného podal žalobce u Městského soudu v Praze (občanskoprávní úsek) žalobu. Rozhodnutím ze dne 30. 9. 2005 Městský soud v Praze (občanskoprávní úsek) řízení podle § 104b odst. 1 o. s. ř. zastavil a poučil žalobce o možnosti podat žalobu ve správním soudnictví u Městského soudu v Praze (správní úsek). Své rozhodnutí odůvodnil odkazem na § 4 odst. 1 písm. a) s. ř. s., podle kterého soudy ve správním soudnictví rozhodují o žalobách proti rozhodnutím vydaným v oblasti veřejné správy. V posuzovaném případě se žalobce domáhal v občanském soudním řízení přezkoumání rozhodnutí žalovaného, kterým bylo vydáno procesní rozhodnutí ve správním řízení (rozhodnutí, kterým bylo podle § 5 odst. 5 zákona č. 265/1992 Sb. řízení o povolení vkladu zastaveno). Podle soudu šlo nepochybně o přezkoumání rozhodnutí, které ve smyslu citovaného § 4 odst. 1 s. ř. s.

přezkoumávají soudy ve správním soudnictví a kde nepřipadá v úvahu příslušnost krajského soudu podle § 249 odst. 2 o. s. ř.

Žalobce podal u Městského soudu v Praze (správní úsek) správní žalobu proti rozhodnutí žalovaného.

Specializovaný senát pro věci správního soudnictví Městského soudu v Praze poté podal zvláštnímu senátu návrh na zahájení řízení o kompetenčním sporu. V návrhu soud popřel svou pravomoc vydat rozhodnutí v této věci. Měl za to, že i když tímto rozhodnutím správní orgány nerozhodly ve věci vkladu do katastru, přímo tedy nezakládalo, neměnilo, nerušilo či nezamítalo práva a povinnosti vyplývající z občanskoprávních vztahů, jednalo se stále o rozhodnutí správního orgánu podle zvláštního zákona o věci, která vyplývá z občanskoprávních vztahů. Rozhodnutí o vkladu práva odpovídajícího věcnému břemenu do katastru nemovitostí je bezpochyby rozhodnutím správního orgánu, na které dopadá § 244 a násl. o. s. ř. Je-li rozhodnutí o vkladu rozhodnutím, které vyplývá z občanskoprávních vztahů, pak za taková rozhodnutí je třeba považovat i další, jiná rozhodnutí, která jsou vydávána v řízení o povolení vkladu. Pro posouzení příslušnosti soudu není rozhodující hledisko, zda se jedná o rozhodnutí ve věci či o rozhodnutí procesní.

Zvláštní senát rozhodl, že příslušný k rozhodnutí o předmětné žalobě proti rozhodnutí, jímž katastrální úřady odmítly rozhodnout o vkladu práva odpovídajícího věcnému břemenu do katastru nemovitostí a řízení zastavily, je soud ve správním soudnictví.

Jedním z bodů reformy správního soudnictví, účinné od 1. 1. 2003 (zákon č. 150/2002 Sb., č. 151/2002 Sb. a č. 131/2002 Sb.), byla i renesance principi-