

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Katedra práva

---

Studijní program: Zemědělské inženýrství

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

**Vztahy vyplývající z převodu nemovitostí**



Vedoucí diplomové práce:

JUDr. Věra Švejdová

Autor:

Miluše Návorková

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Miluše NÁVORKOVÁ**  
Studijní program: **M4101 Zemědělské inženýrství**  
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**  
Název tématu: **Vztahy vyplývající z převodu nemovitostí.**

### Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cílem diplomové práce bude postihnout a zmapovat přes krátký historický exkurz až do současnosti všechny způsoby nabývání nemovitostí, právní vztahy, které se zde vytvářejí, včetně závazků týkajících se nemovitostí. Při práci bude nutno spolupracovat s katastrálním úřadem a okresním, případně krajským soudem.

### Osnova:

1. Úvod, historický exkurz, současná právní úprava.
2. Způsoby nabývání nemovitostí, tuto teoretickou část zakončit vydržením a přejít do vlastního šetření.
3. Postihnout problémy, který se týkají této problematiky.
4. Závěr, vlastní názory.
5. Přehled literatury.
6. Přílohy.

Rozsah práce: **50-60 stran**  
Rozsah příloh: **dle potřeby**  
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:

Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník s komentářem. C.H.Beck, Praha, 2004.

Bradáč, Fiala: Rádce pro majitele nemovitostí, Linde, Praha, 2001.

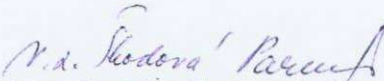
Kolektiv autorů: Věcná práva k nemovitostem, Poradce s.r.o, Český Těšín, 2003.

Odborná literatura a současná periodika zabývající se tématem.

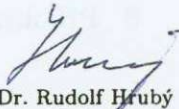
Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Věra Švejdová**  
Katedra práva

Datum zadání diplomové práce: **8. února 2005**

Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2007**

  
prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc.  
děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA  
studijní oddělení  
Studentská 13  
370 05 České Budějovice

  
JUDr. Rudolf Hrubý  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 7. března 2005

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma: „Vztahy vyplývající z převodu nemovitostí“ vypracovala samostatně, na základě vlastních zjištění a podkladových materiálů, které uvádím v přehledu literatury.

V Českých Budějovicích dne 18.4.2007

*Ladovkova*  
.....



## Obsah

1 Úvod	1
2 Úvodní slovo	2
3 Úvodní kapitola	3
4 Úvodní kapitola	4
5 Úvodní kapitola	5
6 Úvodní kapitola	6
7 Úvodní kapitola	7
8 Úvodní kapitola	8
9 Úvodní kapitola	9
10 Úvodní kapitola	10
11 Úvodní kapitola	11
12 Úvodní kapitola	12
13 Úvodní kapitola	13
14 Úvodní kapitola	14
15 Úvodní kapitola	15
16 Úvodní kapitola	16
17 Úvodní kapitola	17
18 Úvodní kapitola	18
19 Úvodní kapitola	19
20 Úvodní kapitola	20
21 Úvodní kapitola	21
22 Úvodní kapitola	22
23 Úvodní kapitola	23
24 Úvodní kapitola	24
25 Úvodní kapitola	25
26 Úvodní kapitola	26
27 Úvodní kapitola	27
28 Úvodní kapitola	28
29 Úvodní kapitola	29
30 Úvodní kapitola	30
31 Úvodní kapitola	31
32 Úvodní kapitola	32
33 Úvodní kapitola	33
34 Úvodní kapitola	34
35 Úvodní kapitola	35
36 Úvodní kapitola	36
37 Úvodní kapitola	37
38 Úvodní kapitola	38
39 Úvodní kapitola	39
40 Úvodní kapitola	40
41 Úvodní kapitola	41
42 Úvodní kapitola	42
43 Úvodní kapitola	43
44 Úvodní kapitola	44
45 Úvodní kapitola	45
46 Úvodní kapitola	46
47 Úvodní kapitola	47
48 Úvodní kapitola	48
49 Úvodní kapitola	49
50 Úvodní kapitola	50
51 Úvodní kapitola	51
52 Úvodní kapitola	52
53 Úvodní kapitola	53
54 Úvodní kapitola	54
55 Úvodní kapitola	55
56 Úvodní kapitola	56
57 Úvodní kapitola	57
58 Úvodní kapitola	58
59 Úvodní kapitola	59
60 Úvodní kapitola	60
61 Úvodní kapitola	61
62 Úvodní kapitola	62
63 Úvodní kapitola	63
64 Úvodní kapitola	64
65 Úvodní kapitola	65
66 Úvodní kapitola	66
67 Úvodní kapitola	67
68 Úvodní kapitola	68
69 Úvodní kapitola	69
70 Úvodní kapitola	70
71 Úvodní kapitola	71
72 Úvodní kapitola	72
73 Úvodní kapitola	73
74 Úvodní kapitola	74
75 Úvodní kapitola	75
76 Úvodní kapitola	76
77 Úvodní kapitola	77
78 Úvodní kapitola	78
79 Úvodní kapitola	79
80 Úvodní kapitola	80
81 Úvodní kapitola	81
82 Úvodní kapitola	82
83 Úvodní kapitola	83
84 Úvodní kapitola	84
85 Úvodní kapitola	85
86 Úvodní kapitola	86
87 Úvodní kapitola	87
88 Úvodní kapitola	88
89 Úvodní kapitola	89
90 Úvodní kapitola	90
91 Úvodní kapitola	91
92 Úvodní kapitola	92
93 Úvodní kapitola	93
94 Úvodní kapitola	94
95 Úvodní kapitola	95
96 Úvodní kapitola	96
97 Úvodní kapitola	97
98 Úvodní kapitola	98
99 Úvodní kapitola	99
100 Úvodní kapitola	100

## Poděkování

Děkuji p. JUDr. PaedDr. Věře Švejdové za odborné vedení a pomoc při vypracování této diplomové práce. Dále děkuji p. JUDr. Janu Károvi za poskytnuté materiály a odbornou pomoc při vypracování této práce.

## Obsah:

1 Úvod	1
2 Historie práva	2
2.1 Římské právo	2
2.2 Vlastnické právo	3
2.3 Vývoj v českých zemích	4
2.4 Zemské desky	4
2.4.1 Česká kancelář desek zemských	5
2.5 České právo zemské a pokusy písemně je zachytit	6
2.6 Lénní právo	6
2.7 Katastry	7
2.7.1 První berní rula	7
2.7.1.1 Revisitace berní ruly	7
2.7.2 Tereziánský katastr	8
2.7.2.1 První tereziánský katastr	8
2.7.2.2 Druhý tereziánský katastr	8
2.7.3 Josefský katastr	9
2.7.3.1 Užití popisných čísel	10
2.7.3.2 Krátké trvání josefského katastru	10
2.7.4 Tereziánsko-josefský katastr	10
2.7.5 Stabilní katastr	11
2.7.6 Pozemková kniha	11
2.7.7 Evidence nemovitostí	12
3 Katastr nemovitostí	13
3.1 Zákon č. 265/1992 Sb.	14
3.2 Obsah katastru nemovitostí	14
3.3 Druhy zápisů do katastru	15
3.3.1 Vklad	15
3.3.1.1 Řízení o povolení vkladu práva do katastru	16
3.3.1.2 Návrh na vklad	16
3.3.1.3 Smlouva a její náležitosti	17
3.3.1.4 Závaznost návrhu na vklad	19
3.3.1.5 Přezkoumání náležitostí listin	20

3.3.1.6 Zastavení řízení o povolení vkladu práva	20
3.3.1.7 Zamítnutí vkladu práva	20
3.3.1.8 Povolení vkladu práva	21
3.3.1.9 Právní účinky vkladu práva	21
3.3.2 Záznam	21
3.3.2.1 Podklady pro záznam	22
3.3.2.2 Přezkoumání náležitostí listin	22
3.3.3 Poznámka	23
3.3.3.1 Podklady pro poznámku	23
3.4 Principy, jimiž se řídí zápisy do katastru	24
4 Systém věcných práv	25
4.1 Vlastnické právo	25
4.1.1 Obsah vlastnického práva	25
4.1.2 Výkon vlastnického práva	26
4.1.3 Povinnosti vlastníka	26
4.1.4 Omezení vlastnického práva	27
4.1.5 Ochrana vlastnického práva	28
4.1.6 Zánik vlastnického práva	29
4.2 Právo držby	29
4.2.1 Oprávněná a neoprávněná držba	29
4.3 Spoluvlastnictví	30
4.3.1 Podílové spoluvlastnictví	30
4.3.2 Společné jmění manželů	31
5 Nabývání vlastnictví	33
5.1 Originální a derivativní způsoby nabytí vlastnictví	33
5.2 Převod a přechod vlastnického práva	33
5.3 Nabytí vlastnictví smlouvou	33
5.3.2 Náležitosti smlouvy	34
5.3.2.1 Kupní smlouva	35
5.3.2.2 Směnná smlouva	36
5.3.2.3 Darovací smlouva	36
5.4.2 Nabývání děděním	37
5.4.3 Nabývání rozhodnutím státního orgánu	37
5.4.4 Nabývání na základě jiných skutečností stanovených zákonem	37

5.4.4.1	Věci vydržené při prodeji ve veřejné dražbě	37
5.4.4.2	Právo na přírůstky věci	37
5.4.4.3	Nabytí vlastnického práva k nálezu, věci opuštěné a věci skryté	38
5.4.4.4	Zhotovení věci	38
5.4.4.5	Zpracování cizí věci	39
5.4.4.6	Stavba na cizím pozemku	39
5.4.4.7	Vydržení	40
6	Právo k věci cizí	41
6.1	Zástavní právo	41
6.1.1	Podzástavní právo	42
6.2	Zadržovací právo	42
6.3	Věcná břemena	42
7	Vlastní šetření	44
7.1	Kupní smlouva	44
7.2	Žaloba proti rozhodnutí Katastrálního úřadu	46
7.3	Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích	47
7.4	Odvolání k Vrchnímu soudu v Praze	47
7.5	Rozsudek Vrchního soudu v Praze	48
7.6	Odůvodnění dovolání	49
7.7	Rozsudek Nejvyššího soudu ČR	50
7.8	Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích	51
8	Závěr	52
9	Literatura	53
10	Přílohy	55



# 1 Úvod

Ovládání určité části zemského povrchu – území (teritoria) – je nezbytným předpokladem existence státu. V rámci tohoto ovládání území vymezuje stát svůj vztah k němu vůči státům světového společenství a zejména sousedním státům a vlastním fyzickým osobám (ať již státním občanům či osobám na teritoriu pobývajícím) a právníckým osobám, včetně regulace jejich vzájemných vztahů mj. i při držbě a nakládání s nemovitostmi.

Aby mohl stát dostát své úloze posledně jmenované, vytvořil v průběhu vývoje instituce, které evidují nemovitosti, vlastnické nemovitostní držby a některé vztahy s ní související. Současně stát formou zákona upravuje vzájemné vztahy mezi sebou a těmito osobami i mezi nimi navzájem při převodech nemovitostí.

Předmětem této práce je ukázat jednotlivé způsoby nabývání vlastnického práva k nemovitostem a postihnout problematiku, která může nastat při převodech nemovitostí. Dále se v rámci této práce zaměřím na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Bude nezbytné dotknout se i vzniku a historického vývoje evidence pozemkové držby na našem území.



## 2 Historie práva

Ustálené společnosti typu starověkého Říma, ale i vlastníci sami, mají tendenci chápat vlastnické právo jako poměr bezprostředně mezi jednotlivcem a předmětem. V předaugustinské latině je vlastnictví „zvláštní podstata či kvalita věci“. Vlastnictví je tedy především držba či ovládnutí. To odpovídá antropologii vlastnictví. V nerozvinutých společnostech jsou vlastnictví a držba totožné pojmy. Zároveň ale movitý majetek byl původně společný, nebo tak bylo alespoň z části – půda nebyla v úplném soukromém vlastnictví do konce středověku, pouze král či církev vlastnili půdu, u ostatních feudálů šlo o držbu, která byla spojena s mnoha závazky. Počátky moderní představy vlastnictví spadají až do 17. a 18. století.

### 2.1 Římské právo

Římské právo je právní systém pocházející z dob Římské říše. Vývoj římského práva je velmi dlouhý, protože jeho základy sahají do zvykového práva, které má počátek prakticky v protoitalických kulturách. Písaná podoba římského práva začíná rokem 449 př. Kr., kdy byl sepsán Zákon dvanácti desek, a bez přerušení právní kontinuity pokračuje až k císaři Justiniánovi I. (zhruba rok 530). V této podobě (Justiniánské kodifikace) se římské právo, respektive jeho principy staly základem právního systému Byzantské říše.

Římská republika znala tři základní systémy práva ze kterých vycházela:

- 1) **Ius civile** právo civilní, občanské; toto právo vycházelo ze zvykového práva, ze zákonů. Ius civile sloužilo pro spory mezi občany a platilo jen pro Římské občany.
- 2) **Ius honorarium** toto právo vycházelo z činnosti magistrátů, především městských praetorů. Bylo protikladem k ius civile.
- 3) **Ius gentium** právo národů. Původně se jednalo o právo řešící spory mezi cizinci na římském území, později řešilo i spory občanů s cizinci.

Je samozřejmé, že se jednalo o vzájemně provázané zákony, tyto systémy začaly postupně tvořit jeden kompaktní systém, tento trend lze pozorovat zhruba od konce 2. století př. Kr.

## 2.2 Vlastnické právo

Vlastnické právo bylo v Římě základním stavebním kamenem práva a bylo velmi propracované. Bylo neomezené, resp. omezené jen vlastnickými právy ostatních (sousedské právo). V Římě byla známa i elasticita práva, tzn. došlo-li k omezení, které skončilo, toto právo samo nabylo původní podoby.

Vlastnické právo bylo absolutní a z jeho působení bylo možno vyloučit každého, kdo k dané věci neměl oprávnění. Vlastnictví bylo chápáno jako právní panství tj. bylo všeobecné, přímé a výlučné, jeho předmětem byly věci hmotné (včetně otroků), někdy i některá práva (výhody). Označováno bylo jako *proprietas* či *dominium*. Vlastník věc fyzicky ovládal tj. držel, mohl věc jakkoli užívat, těžit z ní a mohl ji i zničit.

V římském pojetí práva se setkáváme s několika druhy vlastnictví:

Kviritské vlastnictví bylo určeno jen římským občanům

*Ager publicus*, tj. státní pozemky

Provinční půda, povinnost platit *stipendium* či *tributum*

Bonitární vlastnictví

Držba byla chápána jako faktická a všeobecná moc nad věcí. K jejímu splnění byly vyžadovány úmysl věc držet a fyzicky ji ovládat. Držba byla projevem vlastnického práva, nebo v případě byl-li vlastník a držitel odlišný, jako samostatný právní jev. Pak bylo nutné mít k věci věcné právo (např. pronájem). U držby se rozlišovala držba spravedlivá a nespravedlivá.

Držbu bylo možno získat i v zastoupení, ztráta držby byla definována buď jako držitel ztratil možnost věc fyzicky ovládat, držitel věc nechce ovládat, zánikem věci nebo smrtí.

Vlastnictví šlo v Římě nabývat prakticky velmi podobně jako v pozdějších právech, rozlišoval se originární a derivativní způsob nabytí.

Mezi derivativní počítáme:

- 1) **Mancipací**, tzv. z ruky do ruky (výměna zboží za peníze). Jedná se o nejstarší a nejoblíbenější způsob směny.
- 2) **Tradicí**, neformálním, kauzální převod vlastnického práva. Tento způsob byl často využíván. V justiniánském právu se stala jediným způsobem převodu vlastnického práva mezi živými lidmi. Koupě a prodej, darování, věno, úvěr, atp.
- 3) **Injurecesí**, konala se před magistrátem a byla jednostranným uplatněním vlastnického práva. Jednalo se o málo využívaný způsob.



Dále existovaly zvláštní způsoby derivativního nabytí vlastnického práva např. z válečné kořisti, majetek dlužníka státu, zpravidla šlo o prodej pomocí veřejné dražby.

Originární způsoby nabytí vlastnictví

- 1) **Vydržení**, vyplývá již ze Zákona dvanácti desek, pro pozemek jde o lhůtu dvou let, pro movité věci pak jeden rok.
- 2) **Okupace**, věci ničí, věci opuštěné svým majitelem a věci nepřátelské.
- 3) **Nález pokladu**, tj. věci skryté o jejímž vlastnictví neexistuje právní vědomí. Taková věc se dělila rovným dílem mezi nálezce a vlastníka pozemku na němž se poklad nacházel.
- 4) **Akcese (přírůstek)**, spojení dvou věcí, z nichž jedna ztrácí samostatnost a stává se součástí druhé.
- 5) **Specifikace**, vlastnictví nabyté zpracováním materiálu např. socha z kamene.

Římané znali i věcná práva k cizí věci, která dávala oprávněné osobě právo zvláštního, obsahově přesně vymezeného působení na věc, jejímž nebyl vlastníkem. Vznikala pouze k věci cizí.

### 2.3 Vývoj v českých zemích

Období od příchodu Slovanů po vznik raného Českého státu představuje období v němž pozemková držba byla věcí kmenovou a v pozdějším období se stotožňovala s uspořádáním knížecích celků a to až do doby sjednocení státu Přemyslovci na poč. 10. a v průběhu 11. století.

### 2.4 Zemské desky

Vznikly v druhé polovině 13. století v Praze. Není vyloučeno, že pro ně vzorem byly úřední zápisy města Prahy, jejichž technika tehdy právě značně pokročila. Původně šlo jenom o zaznamenání toho, co se dělo na zemských (šlechtických) soudech a na zemských sněmech. Brzy se však agenda zemských desek rozšířila také na věci knihovní a řízení nesporné, ovšem jen pokud šlo o šlechtu a šlechtický majetek. Převody tzv. svobodných statků, jejich zatěžování zástavními a jinými právy, dispozice jimi na případ smrti – to vše se prohlašovalo před zemskými úředníky a zapisovalo do desek, jež se také stávaly veřejnými pozemkovými knihami. Dále muselo být v deskách

zaznamenáváno ustanovení poručníků, vystupování z rodinného nedílu anebo uzavírání umělého majetkového společenství.

Na Moravě byly zemské desky zavedeny v polovině 14. století a po vzoru moravském se brzy vytvořily i na Opavsku. Povinnost zapisovat majetkové dispozice zde nebyla tak široká.

Zemské desky spravoval zemský písař. Už ve 14. století se vytvořil celý úřad, který získal i některé samostatné soudní funkce. Při jednání na soudu dvorském vznikly zápisy velmi podobné, kterým se říkalo desky dvorské. Zapisovaly se tam zejména záznamy o řízení odúmrtím a o statcích lenních.

[ 15 ]

Zemské desky jsou rejstříkem a dokladem o vlastnictví půdy a jiných nemovitostí. Jsou vedeny od středověku a to výhradně pro šlechtická vlastnictví. Zápisem majetku do zemských desek se majetek stával dědičným majetkem rodu. Pokud byl ve městech, byl osvobozen od daní. V deskách zemských byla však také zapisována veškerá ustanovení zemských sněmů - tedy vlastně tehdejších zákonů, a další obecně závazné dokumenty. Zemské desky jsou cenným zdrojem k historii, o majetkových převodech, dědictvích a sporech. Je však třeba umět v nich číst nejen pro různojazyčnou a dobovou mluvu, ale také s ohledem na tehdejší právní zvyklosti a tehdejší možnosti omylů.

#### **2.4.1 Česká kancelář desek zemských**

Česká kancelář desek zemských sídlila na Pražském hradě . V roce 1541, při velikém požáru hradu a Malé Strany původní knihy kromě jediné shořely. Údaje v nich obsažené pak bylo nutné složitě dohledávat a rekonstruovat. Dodnes jsou proto dochovány až knihy založené po tomto požáru. Samostatně měly vedeny své vlastní zemské desky i dvě menší země Koruny české, Morava a Slezsko, neboť měly i svůj vlastní zemský sněm.

[ 15 ]



## 2.5 České právo zemské a pokusy písemně je zachytit

Král Přemysl Otakar II. už roku 1272 konal přípravy k tomu, aby za použití cizích práv velkým zákonodárným dílem upevnil poměry ve svém státě. Česká šlechta, zvláště panstvo, ještě dlouho dovedlo klást nejhouževnatější odpor proti tomu, aby české právo bylo nějak oficiálně písemně zachyceno. Příčinou toho byla snaha šlechty udržet si na soudech a úřadech volnost, bez omezování provozovat třídní libovůli, jakou jí zaručovalo dosavadní „svobodné nalézání práva“, nevázané žádným oficiálně formulovaným písemným podkladem a nadto dokonce bez možnosti odvolání a bez jakýchkoli jiných kontrol. Jako nebezpečí cítila česká šlechta i úřední sepsání v latině, která byla většinou pro ně nepřístupná.

V polovině 14. století Karel IV dal sepsat pro české království obecný zákoník, nazvaný *Maiestas Karolina*. U nás to byl do té doby nejvyšší projev překonávání feudální rozdrobenosti silnou monarchií (královstvím).

Jako písemných pomůcek pro evidenci platného zemského práva se používalo právních knih. Nejstarší takovou knihou byla tzv. Rožmberská kniha ze 14. století, která obsahovala hlavně právo procesní a soukromé.

## 2.6 Lénní právo

České právo lénní vzniklo z několika složek. Jednou z nich bylo prastaré domácí právo družinové upravující poměry mezi druhy (družiníky) a jejich pány. Jinou složkou bylo právo výsluhové, kdy přemyslovští panovníci dávali významenaným v jejich službách za odměnu nemovité statky všeho druhu, avšak nikoli vždy do úplného a výhradního vlastnictví, nýbrž se zachováním jistých práv pro dárce. Záleželo jen na darovateli, aby určil, s jakými právy obdarovanému nemovitost daruje, například na dožití, pro syny, apod. Zásadně se tedy výsluha k obdarovateli vracela. Přijmout léno mohl pouze svobodný muž. Léna byla zapisována do zvláštních knih (později dvorské desky).

Předmětem léna nemusela být pouze nemovitost, ale i hodnost (úřad), právo apod.

Lénní poměr měl vedle věcné složky také složku osobní. Věcná složka měla význam v právu majetkovém, osobní především v právu státním. Osobně znamenal lénní poměr zvláštní vztah vzájemné vázanosti mezi lénním pánem a manem. Man měl povinnost jednak vojensky pomáhat pánovi, jednak konat mu dvorské (čestné) služby. Lénní pán je naproti tomu povinen svého mana všestranně chránit.



## 2.7 Katastry

Historie soupisů půdy na území Čech, Moravy a Slezska má kořeny přibližně tisíc let staré. V dávných dobách feudálních neexistovala žádná mapová díla, jednalo se převážně o jednoduché evidence půdy. Každému panovníkovi bylo jasné, že základním zdrojem blahobytu a dobrého výdělku je obdělávaná půda a prosperující statky. Z jejich výnosů bylo možné vybírat daně. Proto panovník nebo knížata, jako vlastníci půdy, pronajímali půdu poddanému lidu a z této půdy (tzv. rustikální) byla vybírána daň. Od daňové povinnosti byla osvobozena panská (dominikální) půda.

První zmínky o vybírání daní se datuje do roku 1022. Z tohoto roku pochází první dochovaná zpráva o tzv. „pozemkové dani“, jež byla vybírána z tzv. „lánu“, jakožto tehdy užívané plošné jednotky.

Od 14. století se pro pozemkovou daň používá výraz berna či berně. Vybírána byla nepravidelně, většinou nepravidelně v případě sňatku na královském dvoře, nebo např. korunovace.

### 2.7.1 První berní rula = 1. katastr rustikální (1654-1684)

Stavovský český sněm rozhodl v letech 1652/3 o provedení podrobného soupisu všeho berní podrobeného majetku v Čechách. Byly ustanoveny čtyři visitační komise, které měly navštívit všechna panství a statky, prohlédnout vsi, poddanská pole, pořídít soupis berní podléhajících poddaných tzv. "skutečně osedlých" a stanovit počet osedlých pro každou ves. Výsledkem "generální visitace země" je berní rula, obvykle datovaná do roku 1654.

Knihy jsou děleny dle krajů. Jsou veřejnosti nepřístupné, avšak většina je již vydána tiskem.

#### 2.7.1.1 Revisitace berní ruly

Po zavedení berní ruly do praxe se projeví nedostatky - podhorské kraje byly, vzhledem k menším výnosům na osedlého tj. berní jednotku, znevýhodněny. U těchto panství, kde došlo ke stížnostem, se provedla revisitace, která nahradila berní rulu. Vzniká tak vlastně nový, leč neúplný katastr a to postupně v letech 1667 - 1682. Obsah je shodný s berní rulou.

Knihy jsou děleny dle krajů a uloženy v SÚA Praha. Berní rula doplněná revisitací platila jako podklad pro vyměřování berně (i po Kinského katastrální reformě 1682-83) až do roku 1748. Nedostatky berní ruly byly s odstupem času stále hmatatelnější, proto bylo rozhodnuto pořídit katastr nový.

## **2.7.2 Tereziánský katastr**

Roku 1711 stavové vyšli vstříc přání dvora a přijímají rozhodnutí o opravě dosavadního katastru. Byla vytvořena 11-ti členná rektifikační komise, která přejímá agendu nejvyšších berníků a připravuje reformu, jež by zaručila spravedlivější rozdělení daně mezi poddané a podchytila všechny jejich ekonomické možnosti. Proto bylo třeba pořídit od základu nový katastr mapující celou zemi.

### **2.7.2.1 První tereziánský katastr**

Vyjasňování rozporů z předchozích přípravných fází trvalo téměř dvacet let. Skončeno bylo vypracováním definitivního elaborátu rektifikační kanceláří roku 1747. Platnost nového katastru byla vyhlášena k bernímu roku 1748, kdy nahradil berní rulu. Je v 37 knihách dle krajů, panství jsou řazena abecedně. Pořadí vsí v panství je shodné s rulou. Jednotlivé usedlosti jsou uváděny jménem svých majitelů z dob přiznání tj. 1713, eventuálně vizitace. Sumář pro každou obec obsahuje i berní osedlost z doby ruly a Kinského katastru (1683). Pozemky jsou děleny na "hory" a "roviny" a každá z těchto kategorií je dělena na 3 bonitní třídy. Peněžní hodnocení každé z rubrik, vyděleno stanoveným "divisorem", udávalo počet berních jednotek - osedlých.

### **2.7.2.2 Druhý tereziánský katastr**

Již krátce po vyhlášení prvního tereziánského katastru se začaly ozývat námitky. Týkaly se hlavně zásad berní kalkulace a určování bonity polí. Začíná se připravovat nový katastr. Byly vytvořeny nyní již jen dvoučlenné komise, každá pro dva kraje a ty v letech 1751-53 znovu objely všechna panství. Jak vyplývá z uvedeného, byla to vizitace mnohem povrchnější nežli předchozí. Údaje o rozloze pozemků zůstaly prakticky netknuty, vizitace se převážně soustředila na zjišťování půdních výnosů a jiných kalkulačních podkladů.



Tyto komise se rovněž zaobíraly vrchnostenskými nemovitostmi. V roce 1756 jsou hotovy elaboráty rustikálního i dominikálního katastru a stávají se k roku 1757 novým podkladem pro vyměření daně.

Tento revisitační katastr je zapsán v 72 knihách dle krajů (2-7 svazků). Vnitřní dělení krajů je shodné jako u prvního TK, opakují se jména hospodářů a výměry pozemků. Výjimku tvoří ta panství, kde byla provedena mezi lety 1748- 56 nová revize vsí. Pole se dělí na 8 tříd dle průměrného dosažitelného násobku výsevku. Vynechána již je návaznost na berní rulu.

### **2.7.3 Josefský katastr**

Bylo by s podivem, kdyby tak činorodý reformista, jímž Josef II. byl, nechal bez povšimnutí ožehavou berní problematiku. Patentem z 20.04.1785 nahradil usedlost, coby dosud platnou berní jednotku, jednotkou mnohem menší - pozemkem. A to bez ohledu na to, zda se jednalo o půdu rustikální či dominikální. V každé katastrální obci již v roce 1784 vyměřovala a sepisovala všechny pozemky komise složená z vrchnosti, rychtáře, sedláků a místy i zeměměřiče. Pozemky pak byly číslovány tzv. topografickými čísly. Je pochopitelné, že zde uváděná čísla nesouhlasí s parcelními čísly stabilního katastru. U každé parcely je uváděn majitel, číslo popisné jeho domu, popis umístění pozemku, dále pak výměra parcely (určená provazci, latěmi či zeměměřičem), její kultura a výnos. Výnosy a výměry jsou na konci sečteny pro celou obec.

Každá katastrální obec má svůj vlastní elaborát, jenž je upraveným opisem původního, komisí sepsaného v terénu. Mapy pořizovány nebyly.

Vyvrcholením pak ovšem bylo 32 elaborátů - výtahů a sumářů obecních elaborátů. Tyto se až na dvě výjimky nezachovaly. Dokončeny byly roku 1789.

Na Moravě byl Josefský katastr proveden obdobně s drobnými rozdíly.

### **2.7.3.1 Užití popisných čísel**

V josefském katastru jsou prvně užita čísla popisná jednotlivých obytných budov. K očíslování došlo v říjnu 1770, kdy bylo provedeno vojskem. Tato čísla popisná platí leckde dodnes s výjimkou obcí, kde došlo v roce 1805 či 1815 k přečíslování. To se však týkalo převážně jen měst a městeček.

### **2.7.3.2 Krátké trvání josefského katastru**

Josefský katastr byl uzavřen 25.08.1789 a v platnost vstoupil k bernímu roku 1790 (tj. od 01.11.1789). Tím mělo být zrušeno daňové zvýhodnění dominikálního majetku. To budilo ovšem značný odpor. Josef II. zemřel 20.02.1790 a jeho nástupce Leopold II. pod nátlakem stavů patentem z 09.05.1790 Josefský katastr resp. změny v placení berně zrušil.

### **2.7.4 Tereziánsko - josefský katastr**

I přes návrat k tereziánskému bernímu systému byly zachovány, pro větší přesnost, josefské výměry a výnosy. Proto ryze v duchu Leopoldovi kompromisní a mírně reformní politiky, vznikly v letech 1792-94 "katastrální rozdělovací sumáře", neboli rozpis josefských nálezů podle předjosefské feudální berní organizace - dělení dominikálu a rustikálu. Dva druhy sumářů uvádějí celkové výměry a výnosy s převodem na peníze a výpočtem daně. Vrchnostenská část pozemků je pochopitelně zvýhodněna.

V letech 1813-14 vznikla nová řada těchto rozdělovacích sumářů, jinak členěná. K obcím jsou přičteny pozemky obyvatel mimo vlastní katastrální území a odečteny pozemky obyvatel jiných vsí v tomto katastrálním území. Teprve výsledek těchto výpočtů je dělen na půdu panskou a poddanskou.

Tato kombinace tereziánského a josefského katastru sloužila jako daňový podklad až do roku 1860, kdy vstoupil v platnost Stablní katastr.



### 2.7.5 Stabilní katastr

Přestože Josefínský katastr byl po smrti císaře Josefa nejdříve zrušen, pak opět obnoven v pozmeněné formě, stal se základem zdanění v Čechách až do roku 1860 (na Moravě do r. 1851), kdy vstoupil v platnost tzv. stabilní katastr. Práce na novém katastru byly zahájeny počátkem 19. století a výsledkem těchto příprav byl císařský patent z 25.12.1817, který stanovil souhrn pravidel pro založení stabilního katastru.

Veškeré pozemky měly být zaměřeny, popsány a zobrazeny v katastrálních mapách. Byly rozříděny podle druhu kultur, jakosti a užívání bez ohledu na jejich držitele.

Pro každou katastrální obec byla zhotovena katastrální mapa v měřítku 1:2880, v níž byly znázorněny obecní hranice, hranice pozemků, vyznačeny objekty (domy, stodoly, kostel, dvory atp.). Tyto jsou běžně dostupné ve SÚA v Praze a Zemském Archivu v Brně.

Výsledný originál stabilního katastru spolu s duplikátem je uložen ve SÚA v Praze a pro Moravu v ZA v Brně.

[ 8 ]

### 2.7.6 Pozemková kniha

Pozemková kniha je název pro systém evidování vlastnictví, který v Českých zemích došel rozšířeného a uznávaného použití.

Téměř dokonalý systém pozemkových knih byl hrubě narušen počátkem roku 1951, kdy občanský zákoník č.141/1950 Sb. zrušil konstitutivnost zápisů do pozemkové knihy (vlastnictví se zakládalo až do této doby povinným zápisem). Komunistickému režimu se nehodila propracovaná ochrana vlastnictví a zcela otevřeně se začalo hovořit o postupném zrušení soukromého vlastnictví. Pozemkové knihy se pak ještě nepovinně vedly do roku 1964, kdy došlo ke skončení zápisů úplně. Pozemkové knihy se pak staly archiváliemi. Byly zdrojem zakládání nové evidence nemovitostí (dle zákona č.22/1964 Sb.). Svého opodstatnění pak došly v době restitucí a po r. 1989 zejména po 1. lednu 1993 s účinností zákona o katastru nemovitostí.

[ 11 ]

Pozemková kniha se skládala z knihy hlavní, sbírky listin, mapy pozemkové knihy a pomocné složky (rejstřík a seznam).



Hlavní kniha byla vedena pro každé katastrální území, obsahovala knihovní vložky sloužící k zápisu souboru nemovitostí a práv k nim vázaných, nemovitosti náležející jednomu vlastníkovi. Knihovní vložka má tři části: *list statkové podstaty*, kam se zapisovaly všechny nemovitosti, *list vlastnický*, který udával vlastníka nemovitosti, způsob nabytí vlastnictví apod. a *list závad*, kam se zapisovala např. věcná břemena, výměnek, zástavní právo apod.

Sbírka listin obsahovala ověřené kopie všech listin, podle kterých se prováděly zápisy.

[ 12 ]

System zápisů do veřejných knih u nás pozbyl na významu s platností zákona č. 141/1950 Sb., tzv. středního občanského zákoníku. S platností tohoto zákoníku, tedy od 1.1.1951, vznikalo vlastnické právo již zásadně bez ohledu na zápis do veřejné knihy. Zápisy do veřejných knih pokud byly i nadále prováděny, měly již pouze deklaratorní charakter. Provádění zápisů do veřejných knih bylo zcela zastaveno dnem 1.4.1964 účinností zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. Bývalé veřejné knihy se staly tímto dnem pouze historickými dokumenty. Dnem 1.1.1993 přešly podle § 29 odst. 4 zákona o katastru nemovitostí České republiky do úschovy katastrálních úřadů.

### **2.7.7 Evidence nemovitostí**

Evidence nemovitostí měla sloužit zejména pro plánování a řízení hospodářství. Do této evidence se sice prováděly též zápisy právních vztahů o nemovitostech, ale tyto zápisy měly pouze evidenční charakter. Neměly žádnou souvislost se vznikem právních vztahů k nemovitostem. Ve vztahu k nakládání s nemovitostmi sloužily pouze jako podklad pro sepisování smluv a jiných listin o nemovitostech. Údaje o právních vztazích k pozemkům ve vlastnictví občanů, které byly užívány socialistickými organizacemi, byly záměrně v evidenci nemovitostí potlačeny natolik, že existenci těchto právních vztahů signalizovala pouze poznámka na listu vlastnictví „ostatní pozemky v užívání soc. org.“ s odkazem na položku výkazu změn.

Dnem 1.4. 1964 nabyt účinnosti i zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Tímto zákoníkem bylo nově upraveno nabývání práv k nemovitostem do jiného než socialistického vlastnictví prostřednictvím nově zavedené instituce, registrace státním notářstvím. Registrací smlouvy byl zprvu podmíněn vznik smlouvy o převodu

nemovitosti do jiného než socialistického vlastnictví (obdobně o převodu vlastnického práva osobního užívání), později registrací tyto smlouvy nabývaly účinnosti.

Po listopadu 1989 došlo k mnoha právním úpravám, jimiž byl novelizován mimo jiné i občanský zákoník a hospodářský zákoník, které umožnily též vznik nových právních subjektů. V tomto období, zejména v roce 1991 do účinnosti obchodního zákoníku, nebylo vždy zcela zřejmé, které smlouvy o převodu nemovitostí vyžadují ke své účinnosti registraci a které nikoli.

Ke dni 31.12.1992 zanikla státní notářství.

### **3 Katastr nemovitostí**

S účinností od 1.1.1993 byl zákonem ČNR č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, zřízen katastr nemovitostí.

Ke stejnému dni byl zákonem ČNR č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, zřízen Český úřad zeměměřický a katastrální, který mj. zabezpečuje jednotné provádění správy katastru. Zároveň byly zřízeny zeměměřické a katastrální inspektoráty, které mj. kontrolují výkon státní správy katastru nemovitostí, a katastrální úřady, které mj. vykonávají státní správu katastru nemovitostí.

Zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, bylo upraveno, jakým způsobem se od 1.1.1993 k nemovitostem do katastru zapisují věcná práva.

Přijetím uvedených zákonů byla provedena první etapa přeměny evidence nemovitostí v katastr nemovitostí. Oproti klasické úpravě v jiných zemích se naše právní úprava zdánlivě odlišuje nejvíce v tom, že katastrálnímu úřadu je zároveň svěřeno i vedení veřejné knihy o právních vztazích k nemovitostem.

[ 1 ]



### **3.1 Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem**

Tímto zákonem byly stanoveny postupy, kterými jsou do katastru nemovitostí zapisovány právní vztahy. Specifickým je případ vzniku právních vztahů smlouvou, když jsou takovéto vztahy zapisovány jako vklad práva, s kterým jsou spojovány právotvorné (konstitutivní) účinky, tj. právo vzniká až vkladem do katastru nemovitostí.

Právní vztahy zapsané do katastru nemovitostí vkladem práva mají konstitutivní povahu, zatímco deklaratornost zápisů do katastru nemovitostí (jak tomu bylo výhradně v systému bývalé evidence nemovitostí) přetrvává jen tam, kde důvod vzniku (změny nebo zániku) právního vztahu nespočívá na smluvním převodu (např. vzniká rozhodnutím soudu nebo správního orgánu, v důsledku originálního nabytí práva nebo jeho vydržení atd.)

[ 5 ]

K nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí České republiky se zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva.

Do katastru se zapisují i další práva, pokud tak stanoví zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky.

Zápisem se rozumí vklad, záznam, poznámka nebo jejich výmaz.

[ 1 ]

### **3.2 Obsah katastru nemovitostí**

Obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území. Katastrální operát tvoří soubor geodetických a popisných informací, souhrnné přehledy o půdním fondu, dokumentace provedených výsledků šetření a měření v terénu a sbírka listin, které byly podkladem pro katastrální zápisy. Pro uvedené listiny jsou podrobně předepsány jejich náležitosti.

Podle intabulačního zákona se do katastru zapisují ve vztahu k nemovitostem : vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a také předkupní právo, které má účinky věcného práva, uvedená v katastrálním zákoně. Listy vlastnictví mají části A,B,C a to podle svého obsahu.

### 3.3 Druhy zápisů do katastru

Zápisem do katastru se rozumí vklad, záznam, poznámka a jejich výmaz.

Ke vkladu (nebo jeho výmazu) dochází tehdy, jestliže vznik, změna nebo zánik právního vztahu k nemovitostem se opírá o smlouvu ve spojitosti s převodem nemovitosti, omezením práva k ní nebo naopak vzdání se určitého dílčího práva k ní. Řízení je zahajováno na návrh. Právní účinky nastávají dnem podání návrhu, nikoli tedy až od rozhodnutí katastrálního úřadu.

Záznamem se vyznačují změny v právních vztazích k nemovitostem, k nimž došlo jinak, než v případech předešlé skupiny, tedy např. zhotovením stavby, vydržením nebo zděděním nemovitosti, vypořádáním spoluvlastnictví, soudním rozhodnutím, zřízením věcného břemene nebo jiným úředním rozhodnutím. Záznam se provádí ex offio.

Podkladem pro poznámku jsou došlá rozhodnutí nebo oznámení soudů nebo státních orgánů, která katastrální zákon blíže vymezuje a která se týkají nemovitostí zapsaných v katastru, např. v souvislosti s exekucí, konkursem, vyrovnáním, podáním civilní žaloby apod.

[ 12 ]

#### 3.3.1 Vklad

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu práva nebo výmazu vkladu práva postupuje, pokud zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, nestanoví-li jinak, podle zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správním řádu).

Předmětem vkladu jsou práva zapisovaná do katastru nemovitostí na základě:

- smlouvy o převodu vlastnictví nemovitosti (kupní, darovací, směnná, postupní apod.),
- smlouvy o zástavním nebo podzástavním právu k nemovitostem,
- smlouvy o oprávnění, které odpovídá věcnému břemeni,
- smlouvy o předkupním právu k nemovitostem s věcnými účinky,
- smlouvy o převodu bytu a nebytových prostor jako předmětu vlastnictví,
- dohody o vydání věci uzavřené podle zvláštních předpisů,
- prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do základního kapitálu obchodní společnosti,



- dohody o vypořádání společného jmění manželů, je-li předmětem vypořádání nemovitost

Ke vkladu je příslušný katastrální úřad, v jehož obvodu je nemovitost, které se smlouva nebo dohoda nebo jiná listina týká. Jsou-li předmětem smlouvy nemovitosti evidované v obvodu dvou a více katastrálních úřadů, předkládá navrhovatel samostatný návrh na vklad s touto smlouvou každému z nich.

### **3.3.1.1 Řízení o povolení vkladu práva do katastru**

Řízení o povolení vkladu zahájí katastrální úřad vždy na návrh účastníků smlouvy nebo některého z nich. Podá-li návrh jen jeden z účastníků, katastrální úřad vyrozumí zbývající účastníky o zahájení řízení. Navrhovatelem může být i jiná oprávněná osoba (právní zástupce účastníka ze zákona nebo na základě plné moci).

Řízení je zahájeno dnem doručení písemného návrhu nebo dnem osobního předání návrhu podatelně příslušného katastrálního úřadu. Katastrální úřad vyznačí zahájení řízení dnem, hodinou, minutou. Takovýto údaj má specifický význam, jelikož jakýkoli další návrh na vklad, pokud se týká stejné nemovitosti může být projednán až poté, kdy bylo v předcházejícím návrhu pravomocně rozhodnuto (zásada priority). K tomu, aby zásada priority nebyla porušena, slouží tzv. plomba, což znamená, že na listu vlastnictví, kde je nemovitost zapsána, se vyznačí skutečnost, že zapsaný právní vztah byl dotčen změnou (resp. návrhem na provedení změny). Další dispozice jsou možné až poté, kdy je plomba odstraněna. Nebrání však v tom, aby byly podávány informace o obsahu listu vlastnictví.

### **3.3.1.2 Návrh na vklad**

Návrhem se rozumí žádost účastníka smlouvy o vklad příslušného práva k nemovitostem podle předložené listiny.

Z návrhu na vklad musí být zřejmé:

- kdo návrh podává – navrhovatel,
- co navrhuje – obsah návrhu,
- při bezplatném převodu nemovitosti její zjištěná cena.

V návrhu uvede navrhovatel ta práva, která podle příložené smlouvy mají vkladem do katastru nemovitostí vzniknout, změnit se nebo zaniknout. Pokud smlouva obsahuje



současně vznik, změnu nebo zánik více práv (například vklad vlastnického práva a vznik předkupního práva, nebo vznik vlastnického práva a vznik věcného práva odpovídajícího věcným břemenům) uvede navrhovatel v návrhu všechna tato práva.

K návrhu musí být přiloženy přílohy návrhu na vklad v předepsaném počtu:

- čitelná a reprodukceschopná písemná smlouva pořízená psacím strojem nebo výstupem z počítače a vlastnoručně podepsaná účastníky smlouvy nebo stejnopis notářského zápisu o smlouvě nebo jejich opisy ověřené obecním úřadem nebo notářem,
- geometrický plán, je-li součástí smlouvy,
- plná moc, je-li některý z účastníků zastoupen zmocněncem,
- originální nebo ověřený opis listiny, prokazující oprávnění vlastníka a jiného oprávněného nakládat s předmětem smlouvy, jejíž právní účinky nastaly před 1. lednem 1993,
- výpis z obchodního rejstříku nebo jeho ověřená kopie, je-li účastníkem řízení právnická osoba,
- úředně ověřený překlad, není-li listina, na jejímž podkladě má být právo zapsáno, sepsána v českém jazyce,
- přílohou musí být i nabývací titul k předmětu převodu v případě, že jeho účinky nastaly před 1.1.1993 (tj. právo k předmětu převodu nebylo konstituováno vkladem do katastru nemovitostí). Je to dáno tím, že do evidence katastru byly převzaty zápisy z bývalé evidence nemovitostí, jejichž povaha byla jen deklaratorní (neosvědčovaly právní vztahy, ale podávaly o nich jen informace).

### **3.3.1.3 Smlouva a její náležitosti**

Ve smlouvě, kterou navrhovatel předkládá, musí být pozemek a stavby uvedeny způsobem vylučujícím záměnu. To znamená, podle katastrálních území a parcelních čísel vedených v katastru nemovitostí. U staveb i podle čísel popisných nebo čísel evidenčních, popřípadě s označením zastavěného pozemku parcelním číslem, není-li spolu s ním předmětem právního úkonu.

Je vhodné, aby byl uveden též druh pozemku, popřípadě bližší charakteristika způsobu využití pozemku nebo stavby, například rybník, komunikace apod.

U bytů a nebytových prostor (například ateliéry, garáže) je nutné uvést číslo bytu nebo nebytového prostoru a pojmenování nebytového prostoru, popřípadě popis jejich umístění v budově, pokud nejsou byty a nebytové prostory v budově očíslovány.

U staveb, majících charakter podzemních prostor (například vinné sklepy), jejichž vlastník je odlišný od vlastníka pozemku, je nutné uvést pojmenování a popis umístění podzemní stavby.

Zemědělské a lesní pozemky, které jsou sloučeny do velkých půdních celků a jejich hranice v terénu ani v katastrální mapě neexistují, musí být ve smlouvě uvedeny alespoň s údaji o parcelním čísle dřívější pozemkové evidence, původní nebo zbytková výměra a údaje o vlastníku. Tyto údaje vede katastrální úřad ve zjednodušené evidenci, která je součástí katastru nemovitostí. Údaje uvedené v listině musí být s těmito údaji shodné.

Při úplatném převodu nemovitosti musí být ve smlouvě uvedena rovněž sjednaná cena nemovitosti.

U osob, které jsou účastníky smlouvy musí být ve smlouvě uvedeny:

- identifikační číslo právnické osoby nebo rodné číslo fyzické osoby,
- název, popř. obchodní jméno právnické osoby nebo příjmení a jméno, popř. rodné příjmení fyzické osoby,
- adresa sídla právnické osoby nebo adresa trvalého pobytu fyzické osoby,
- spoluvlastnický podíl,
- u fyzických osob rodinný stav,
- vůle převodce převést nemovitost a vůle nabyvatele přijmout převáděnou nemovitost za podmínek uvedených ve smlouvě,
- podpisy účastníků smlouvy, jejichž pravost byla potvrzena jednou z těchto možností:
  - jejich vlastnoruční podpisy na smlouvě byly úředně ověřeny,
  - smlouva byla sepsána formou notářského zápisu,
  - smlouva byla sepsána advokátem, který na ní výslovně potvrdil, že zjistil totožnost jednajících osob,
  - právnická osoba předložila podpisový vzor shodný s podpisem na smlouvě a u obchodních společností i výpis z obchodního rejstříku,
  - účastník smlouvy uznal před katastrálním úřadem pravost svého podpisu.



Listiny se předkládají v počtu vyhotovení o tři větší, než je počet účastníků smlouvy v případě, že jde o převod nemovitosti, zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni, převod bytu a nebytových prostor, vložení nemovitosti do základního kapitálu obchodní společnosti.

V počtu vyhotovení o dvě větší než je počet účastníků smlouvy se písemná smlouva připojuje v ostatních případech, to znamená, jedná-li se o: vznik zástavního nebo podzástavního práva, zánik práva odpovídajícího věcnému břemeni, zřízení, zánik předkupního práva k nemovitostem s věcnými účinky, vypořádání společného jmění manželů, vydání věci podle zvláštních předpisů.

[ 8 ]

#### **3.3.1.4 Závaznost návrhu na vklad**

Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí je obsahově výhradně jen v rukou účastníků právního vztahu, o kterém má být rozhodováno. Katastrální úřad je podaným návrhem vázán a nemůže povolit víc, než je účastníky požadováno nebo něco jiného, než se v návrhu uvádí, a to ani tehdy, kdyby to obsah smlouvy, o který se návrh opírá, umožňoval.

Vkladový návrh může obsahovat požadavek na vklad různých práv k různým nemovitostem. Katastrální úřad pak rozhoduje o vkladu jednotlivých práv a může se stát, že vklad některého z požadovaných práv lze povolit, zatímco vklad jiného práva povolit nelze. Pokud jsou jednotlivá práva od sebe oddělitelná, lze rozhodnout tak, že vklad práva k jedné věci se povoluje, zatímco k druhé věci se zamítá (částečný vklad). Takový postup lze použít tam, kde jeden návrh obsahuje například požadavek na převod vlastnického práva k domu A a zároveň i k domu B, přičemž lze vklad práva povolit jen k jednomu z nich.

Jiné návrhy však obsahují požadavky na převod práv, která lze od sebe jen těžko oddělit. Tak například lze obtížně oddělit vklad vlastnického práva na podkladě darovací smlouvy od smlouvy týkající se zřízení práva odpovídající věcnému břemeni pro dárce, nelze-li právo odpovídající věcnému břemeni vložit. V takovém případě je nutno o návrhu rozhodnout jako o celku a jako takový návrh zamítnout celý, ledaže by účastníci vkladového řízení shodně prohlásili, že na požadovaný vklad práv lze pohlížet tak, jako by tato práva byla oddělitelná.

[ 5 ]

### **3.3.1.5 Přezkoumání náležitostí listin**

Vklad lze provést do katastru nemovitostí jen na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu. Ten v řízení o vkladu postupuje, pokud zákon č. 265/1992 Sb. nestanoví jinak, podle zákona o správním řízení. Především zkoumá, zda návrh na vklad splňuje všechny zákonem stanovené náležitosti. Pokud návrh některou z nich nespĺňuje, katastrální úřad podle jejich charakteru:

- vyzve navrhovatele, aby nedostatky v zákonné lhůtě odstranil (doplnil) a poučí jej, jaký důsledek by mělo neuposlechnutí výzvy pro další průběh řízení,
- nařídí ústní jednání, při kterém v souladu se zákonem odstraní nesprávnosti,
- přeruší řízení o vkladu a návrh vrátí k doplnění nebo přepracování. Proti rozhodnutí o přerušení řízení o vkladu se nelze odvolat.

### **3.3.1.6 Zastavení řízení o povolení vkladu práva**

Vezme-li navrhovatel návrh na vklad zpět a ostatní účastníci smlouvy s tím souhlasí, katastrální úřad řízení o povolení vkladu zastaví. Rozhodnutí o zastavení se doručuje všem účastníkům řízení. Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci smlouvy odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení k příslušnému zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu. Odvolání se podává u katastrálního úřadu, který rozhodnutí vydal.

### **3.3.1.7 Zamítnutí vkladu práva**

Neodstraní-li účastníci smlouvy na výzvu katastrálního orgánu nedostatky v návrhu ve stanovené lhůtě, ani se nedostaví k ústnímu projednání, katastrální úřad vklad zamítne. Rozhodnutí o zamítnutí vkladu se doručuje všem účastníkům smlouvy.

Proti tomuto rozhodnutí je přípustný opravný prostředek. Účastníci řízení mohou podat proti rozhodnutí ve lhůtě 30 dnů od doručení rozhodnutí opravný prostředek k příslušnému krajskému soudu prostřednictvím katastrálního úřadu, který vklad zamítl nebo přímo příslušnému krajskému soudu. Ten pak rozhodne o věci s konečnou platností.



### 3.3.1.8 Povolení vkladu práva do katastru

Jsou-li splněny podmínky vkladu, katastrální úřad povolí vklad. Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný opravný prostředek. Toto rozhodnutí provádí katastrální úřad zápisem ve spisu. Účastníkům řízení se nezasílá písemné vyhotovení rozhodnutí.

V případě povolení vkladu katastrální úřad vyznačí na všech předložených vyhotoveních smlouvy doložku, ke které připojí otisk svého razítka se státním znakem, datum a podpis odpovědného pracovníka.

Smlouva opatřena doložkou o vkladu doručí katastrální úřad všem účastníkům smlouvy. Jedno paré smlouvy s doložkou doručí v případech, kdy převod práv podléhá dani z převodu nemovitostí příslušnému finančnímu úřadu.

### 3.3.1.9 Právní účinky vkladu práva

Právní účinky vkladu práva vznikají na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu a to ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu.

Po vkladu práva do katastru nemovitostí nebo po pravomocném rozhodnutí o zastavení řízení nebo rozhodnutím o zamítnutí vkladu se zruší plomba.

[ 8 ]

### 3.3.2 Záznam

V zájmu úplnosti je třeba se zmínit i o jiných formách zápisů do katastru nemovitostí.

Záznam je úkon katastrálního úřadu, který nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitosti.

Předmětem záznamu jsou práva k nemovitostem, která vznikla, změnila se nebo zanikla:

- ze zákona,
- rozhodnutím státního orgánu (např. soudu, pozemkového úřadu atd.),
- příklepem licitátora na veřejné dražbě,
- na základě právní skutečnosti nebo jednostranného právního úkonu (např. vydržení,



narovnání, přírůstek atd.),

dále jsou předmětem záznamu:

- správa nemovitosti ve vlastnictví státu,
- právo hospodaření s majetkem státu,
- právo trvalého užívání nemovitosti,
- nájem a výpůjčka.

### **3.3.2.1 Podklady pro záznam**

Tato práva se zapisují do katastru na základě ohlášení změny údajů vlastníkem nebo jiným oprávněným, doloženého právoplatnou listinou, která změnu dokládá nebo na základě listin, které katastrálnímu úřadu předkládají příslušné státní orgány.

Jde zejména o tyto listiny:

- rozhodnutí státního orgánu,
- potvrzení o prodeji nemovitosti veřejnou dražbou,
- osvědčení ve formě notářského zápisu nebo soudního smíru,
- návrh účastníků (účastníka) smlouvy o odstoupení od smlouvy,
- rozhodnutí společníků nebo příslušného orgánu právnické osoby o jejím sloučení, splynutí nebo rozdělení, nebo přeměně obchodní společnosti na její jinou formu nebo v družstvo, doložené delimitačním protokolem,
- smlouva o převodu práva hospodaření,
- smlouva o nájmu a výpůjčce.

Obsahuje-li ustanovení zákona, na jehož základě vzniklo, změnilo se nebo zaniklo právo k nemovitostem, jednoznačnou identifikaci dotčených vlastníků a údaje o nemovitostech podle katastru nemovitostí, provede katastrální úřad záznam práv do katastru nemovitostí z vlastního podnětu do 30 dnů ode dne jeho účinnosti.

Pokud ustanovení zákona výše uvedené údaje neobsahuje, provede katastrální úřad záznam práva až na základě návrhu nabyvatele práv.

### **3.3.2.2 Přezkoumání náležitostí listin**

Listiny, které budou předloženy katastrálnímu úřadu musí mít obdobné náležitosti, jako smlouvy předkládané s návrhem na vklad. Musí být:

- čitelné,

- pravomocné,
- nemovitosti v nich uvedené musí být označeny podle katastrálního území a parcelních čísel, vedených v katastru nemovitostí,
- vlastníci, popřípadě nabyvatelé práv musí být jednoznačně identifikováni.

Pokud se listinou převádí pouze část nemovitosti nebo se zřizuje k části nemovitosti věcné břemeno, je její neoddělitelnou součástí i geometrický plán.

### **3.3.3 Poznámka**

Poznámka je úkon katastrálního úřadu, který nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitostem. Má pouze signalizační charakter a upozorňuje, že o nemovitosti bylo zahájeno určité řízení nebo vlastník nemovitosti má určité omezení dispozičních práv.

Poznámkou se do katastru nemovitostí zapisují omezení dispozičních práv vlastníka nemovitostí z důvodu zahájení řízení o výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti a vyhlášením konkursu proti vlastníkovi nemovitosti, zahájení vyvlastňovacího řízení nebo skutečnost, že právní vztah k nemovitosti má být určen soudem. Do katastru nemovitostí se zapisuje i ochranná lhůta nebo povolení vyrovnání popřípadě jiné skutečnosti pokud mají za následek omezení dispozičních práv vlastníka nemovitosti.

#### **3.3.3.1 Podklady pro poznámku**

Poznámky se do katastru nemovitostí zapisují na základě:

- oznámení nebo jiného rozhodnutí soudu,
- oznámení nebo rozhodnutí jiného státního orgánu,
- oznámení osoby o podání návrhu u soudu na určení právního vztahu,
- jiných listin, pokud mají za následek omezení dispozičních práv vlastníka.

[ 8 ]



### 3.4 Principy, jimiž se řídí zápisy do katastru

*Formální publicita* – podle intabulačního zákona je každý oprávněn do katastru nahlížet a dělat si z něj opisy a výpisy o právních vztazích, event. pořizovat náčrty.

*Priorita* – pořadí zápisů v katastru se řídí dobou, kdy došel katastrálnímu úřadu návrh na vklad nebo kdy došla listina, tvořící podklad pro záznam nebo poznámku.

*Intabulace* – tato zásada se projevuje jen při vkladu vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti, jako nutná záležitost převodu vlastnického práva nebo jiné změny právních vztahů.

*Dispositivita* – u vkladů je vyloučena oficialita a panuje výlučný dispositivní princip. Katastrální úřad je obsahem návrhu také vázán a nemůže se od něho odchýlit.

*Legalita* – katastrální úřad není pouhým registračním orgánem, nýbrž musí dbát toho, aby publicity se dostalo jen takovým změnám v právních vztazích, které jsou v souladu s požadavky obecně závazných právních předpisů. Proto je povinen zkoumat, zda navrhovanému vkladu není na překážku stav jiných zápisů v katastru; zda navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin; zda právní úkon, týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení či zániku jiného práva je určitý a srozumitelný; zda je učiněn v předepsané formě; zda účastníci byli oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu; zda účastník nebyl omezen ve smluvní volnosti; posléze pak zda byly uděleny souhlasy předepsané dle zvláštních předpisů. Při tom rozhodný je stav ke dni podání návrhu. Pokud katastrální úřad návrhu nevyhoví, je možný soudní přezkum jeho rozhodnutí, jestliže snad nedojde k autoremeduře.

*Materiální publicita* – tato je postupným cílem celé současné úpravy, takže by měl být posléze chráněn stav podle formální pravdy s předností před pravdou materiální. Zatím alespoň ten, kdo se opírá o důvěru v katastr, je považován za osobu v dobré víře, což mu otevírá cestu k případnému vydržení práva.

[ 12 ]

## 4 Systém věcných práv

**Věcná práva** jsou práva spojená s určitou věcí tak, že přecházejí spolu s věcí na každého jejího nového nabyvatele. Tím se odlišují od práv závazkových, která působí jen mezi smluvními stranami, mezi nimiž bylo právo původně sjednáno a nepřechází na třetí osobu.

Současné právo předmět věcných práv jednoznačně nevymezuje – předmětem vlastnictví mohou být jen věci v právním slova smyslu, tj. hmotné předměty a přírodní síly ovládané člověkem.

Systém věcných práv tvoří dvě části:

1. Práva k věci vlastní – právo vlastnické, právo držby,
2. Práva k věci cizí – právo zástavní, podzástavní, zadržovací, věcná břemena.

[ 4 ]

### 4.1 Vlastnické právo

Vlastnické právo je jedním z nejdůležitějších majetkových práv, má absolutní povahu a vyznačuje se elasticitou (pokud je vlastnické právo omezeno, např. věcným břemenem, po odpadnutí omezení se obnovuje v původním rozsahu). Vlastnické právo je zabezpečeno přímo v Ústavě včetně Listiny základních práv a svobod, od níž se odvíjí jeho ochrana v Občanském zákoníku. Při tom je odstraněna dřívější kategorizace do několika druhů vlastnictví a je stanoveno, že všechny subjekty mají stejnou možnost vlastnictví nabývat a že vlastnické právo kteréhokoliv z nich je obdařeno stejnou právní ochranou. Občanský zákoník podržel definování vlastnického práva jako souhrn řady dílčích práv tak, jak je vymezovala již romanistická nauka (práva vlastníka). Vlastnické právo není časově ohraničeno, má trvalou povahu.

#### 4.1.1 Obsah vlastnického práva

Obsah subjektivního vlastnického práva je vytvářen souhrnem konkrétních oprávnění příslušejících vlastníkovu věci. Tento souhrn je tradičně označován jako tzv. vlastnická triáda:

- a) právo věc užívat a požívat její plody a užítky



- b) právo s věcí disponovat
- c) právo věc držet.

Právo věc užívat a požívat její plody a užitky umožňuje vlastníkovu realizaci užitné hodnoty věci, konkrétně využívat užitečných vlastností věci a brát z ní přírůstky (stávat se jejich vlastníkem).

Právo s věcí disponovat je výrazem realizace směnné hodnoty a poskytuje vlastníkovu možnost rozhodovat jednak o právním osudu věci (např. o převodu věci na jiného, přenechání do nájmu), jednak o faktickém osudu věci (např. zničení, spotřebování).

Právo věc držet dává vlastníkovu možnost mít věc ve své faktické moci a je předpokladem realizace práva věc užívat a požívat a většinou i předpokladem dispozice s věcí.

#### **4.1.2 Výkon vlastnického práva**

Výkon vlastnického práva je realizace vlastnických oprávnění.

Pro výkon i obsah vlastnického práva v plném rozsahu čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, podle kterého každý může činit, co není zákonem zakázáno a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá.

Výkon vlastnického práva není však neomezený. Je při něm nutno především respektovat meze, které jsou dány právním řádem, tj. všemi právními předpisy. V takových případech se mluví o pojmovém nebo zákonném omezení vlastnického práva, což je nutné odlišit od jednotlivých konkrétních omezení vlastnického práva, jež se týkají vždy jen určitého vztahu a vyplývají z práv třetích osob k předmětu vlastnictví.

Obecně je vlastnictví omezeno i ustanovením čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod. Podle tohoto ustanovení nesmí být vlastnictví zneužito na újmu práv druhých nebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

[ 9 ]

#### **4.1.3 Povinnosti vlastníka**

K obsahu vlastnického práva patří i vlastníkovy povinnosti. Vlastník je povinen respektovat zákaz zneužití vlastnického práva na újmu práv druhých i zákaz jeho rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Výkon vlastnického práva nesmí

poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

#### **4.1.4 Omezení vlastnického práva**

Vlastnické právo může být omezeno jen se souhlasem vlastníka, jinak jen na základě zákona, a to především ve veřejném zájmu (podle § 128 OZ je vlastník povinen strpět aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li dosáhnout účelu jinak; ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak, a to na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu). Omezení vlastnického práva platí za určitých podmínek pro všechny vlastníky a vyplývají přímo z právních předpisů.

#### **Zákonná omezení vlastnického práva**

I když to v Občanském zákoníku není výslovně uvedeno, je vlastník povinen počínat si tak, aby při výkonu svých práv nerušil jiné subjekty v jejich právech.

Podle Listiny základních práv a svobod je povinen vyvarovat se poškození lidského zdraví, přírody a životního prostředí.

Zvláštní skupinu omezení vlastníka tvoří zákaz tzv. imisí a tzv. zákonná věcná břemena. Pod pojem imisí řadíme takový výkon vlastnického práva, jímž se neoprávněně zasahuje do cizího vlastnického nebo jiného práva nad míru přiměřenou poměrů. V té souvislosti hovoříme o tzv. sousedských právech. Jde tedy o obtěžování hlukem, pachem, parami, odpady, vibracemi, stíněním nebo naopak světlem, vnikáním zvířat (drůbež, včely) atd. Tak zvaná zákonná břemena spočívají v zabezpečení vstupu na cizí pozemek nebo do stavby na něm zřízené, pokud není možný jinak, jde-li o nezbytnou údržbu či obhospodařování sousední nemovitosti.

Občanský zákoník zná i použití věci bez souhlasu vlastníka ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu, nelze-li účelu dosáhnout jinak a to na dobu nezbytnou k dosažení účelu, v míře nezbytné a za náhradu. Mimo to určitá příležitostná omezení vlastníka obsahují některé zvláštní zákony ( pro účely elektrifikace, telekomunikací apod.).

#### **Omezení vlastníka úředním výrokem**

Omezení vlastníka úředním výkonem má svůj nejmarkantnější výraz ve



vyvlastnění. To je přípustné pouze ve veřejném zájmu, k účelu, který je veřejným zájmem dán, nelze-li účelu dosáhnout jinak a to pouze na základě zákona a vždy za náhradu, při čemž účinky nenastávají zpětně. Vyvlastňovací řízení provádí stavební úřad. Případně vlastnické právo může být jen omezeno úředním výkonem tak, že bude zřízeno věcné břemeno.

### **Omezení vlastníka právním úkonem**

Vlastník se ovšem může ve výkonu svých práv omezit i sám, zejména tím, že zřídí právním úkonem právo jiné osobě (dání věci do nájmu, do zástavy apod.).

### **4.1.5 Ochrana vlastnického práva**

Vlastnické právo je chráněno celou řadou právních institutů. Základem právní ochrany je vždy právní předpis nejvyšší právní síly – Listina základních práv a svobod. Dále poskytují ochranu takřka všechna právní odvětví (veřejnoprávní i soukromoprávní). K ochraně vlastnického práva lze použít obecné prostředky, tj. takové, které právní řád poskytuje k ochraně všech subjektivních práv (např. možnost domáhat se náhrady škody na věci).

Speciální instrumenty jsou takové, jež jsou určeny výlučně pro ochranu vlastnického práva, k nim patří tzv. vlastnické žaloby:

#### *a) Žaloba na vydání věci (žaloba reivindikační)*

Tato žaloba je určena k ochraně vlastnického práva v případě neoprávněného zadržování věci movitých i nemovitých. V případě nemovitých věcí se užívá termín „žaloba na vyklizení věci“, což vyplývá z jejich podstaty. Předpoklady úspěšného uplatnění reivindikační žaloby jsou:

- Věc se nenachází ve faktické moci vlastníka, ale v moci osoby jiné, která tuto věc odmítá vydat.
- Aktivně legitimován (oprávněn podat žalobu u soudu) je vlastník protiprávně zadržované věci. Pasivně legitimován (proti komu žaloba směřuje) je ten, kdo věc protiprávně zadržuje (nikoliv jen ten, kdo věc odňal). Podmínkou úspěchu žaloby je skutečnost, že žalovaný má věc u sebe, a proto má možnost ji vydat.
- Věc musí být individualizována, tj. označena takovými znaky, aby ji bylo možno bezpečně odlišit od ostatních věcí, zejména od věcí stejného druhu. To se týká jak věcí movitých, tak věcí nemovitých, u nichž bude nutným důkazem

výpis z katastru nemovitostí.

- Žalovaný věc zadržuje protiprávně. Nemůže proto být žaloba použita proti vypůjčitelu věci, pokud výpůjčka trvá, proti nájemci, pokud trvá nájemní vztah, ani v případech, kdy zákon neumožňuje použití této ochrany se zřetelem na způsob nabytí.
- Vlastník musí prokázat existenci vlastnického práva k věci, jejíž vydání (vyklizení) navrhuje. Toto vlastnické právo musí existovat v době vydání rozhodnutí v řízení o vydání věci. Občanský zákoník výslovně nestanoví, zda má vlastník právo nejen na vydání věci, ale i na vydání přírůstku a užitků (např. úroda z pozemku).

#### *b) Žaloba záporní (negatorní)*

Tuto žalobu lze použít k ochraně vlastnického práva ve všech ostatních případech, kdy došlo k zásahu do vlastnického práva jinak než protiprávním zadržováním věci.

### **4.1.6 Zánik vlastnického práva**

Absolutní zánik vlastnického práva je takový, při němž již žádný další subjekt vlastnictví k věci nabýt nemůže; tak je tomu zejména při zániku věci.

Relativní zánik vlastnictví nastává tím, že na místo předchozího vlastníka věci jí nabude jiný subjekt a to buď děděním (přechodem) nebo jednáním mezi živými, zejména smluvním převodem, ale také i jednostranně, např. vydržením nebo v případě opuštění věci, aniž se vlastník přihlásí do jednoho roku.

## **4.2 Právo držby**

Držba je obvykle součástí výkonu vlastnického práva, ale může existovat i samostatně. Držitelem věci je každý, kdo nakládá s věcí jako s vlastní a vykonává právo pro sebe.

Předmětem držby mohou být věci movité i nemovité, určené individuálně i podle druhu, dělitelné i nedělitelné, zastupitelné i nezastupitelné.

### **4.2.1 Oprávněná a neoprávněná držba**

Oprávněný držitel má stejná práva jako vlastník. Oprávněná držba nastává tehdy, kdy je držitel v dobré víře, tedy důvodně přesvědčen, že mu věc patří. V dobré víře není



zloděj, nájemce apod..

Neoprávněný držitel je povinen vydat skutečnému vlastníkovi kromě věci vždy i užitky z věci (např. plody) a nahradit mu vzniklou škodu s tím, že si odečte náklady na běžnou údržbu a zhodnocení věci.

„Oprávněný držitel má v zásadě stejná práva jako vlastník. Ve vztahu k vlastníkovi se však neprosadí: vlastník věci může žádat od oprávněného držitele její vydání, ovšem jen do té doby, dokud oprávněný držitel nenabyl věc vydržením. Stejná práva jako vlastník má oprávněný držitel i pokud jde o právo na plody a užitky z věci po dobu oprávněné držby. Z toho, že oprávněný držitel má po dobu své oprávněné držby stejná práva jako vlastník plyne, že neodpovídá vlastníkovi za zničení nebo znehodnocení věci. Oprávněný držitel má dokonce proti vlastníkovi právo na náhradu nákladů, které účelně vynaložil na věc po dobu oprávněné držby.“

[ 4 ]

### **4.3 Spoluvlastnictví**

Určitá věc může být ve vlastnictví buď jedné osoby nebo může patřit více osobám společně. V tomto případě hovoříme o spoluvlastnictví. Všichni spoluvlastníci se pak pokládají za jediného vlastníka společné věci.

Rozlišujeme dvě formy spoluvlastnictví:

- a) podílové,
- b) bezpodílové – společné jmění manželů

#### **4.3.1 Podílové spoluvlastnictví**

Základním znakem podílového spoluvlastnictví je podíl. Ten vyjadřuje míru, kterou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví určité věci. Vychází se z tzv. ideálního podílu spoluvlastníků, a to i v případě, že se jedná o reálně dělitelnou věc (např. pozemek).

Velikost podílu je určena buď dohodou nebo právním předpisem anebo rozhodnutím státního orgánu (zejména soudu). Není-li výše podílu stanovena, platí zásada, že podíly všech spoluvlastníků jsou stejné.

O hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou počítanou podle velikosti podílu. Pouze při rovnosti hlasů rozhodne na návrh kteréhokoli spoluvlastníka soud.

Ke zrušení spoluvlastnictví může dojít:

- a) dohodou spoluvlastníka (jde-li o nemovitost, musí být dohoda písemná a musí být proveden vklad do katastru nemovitostí),
- b) rozhodnutím soudu na návrh některého ze spoluvlastníků, nedojde-li k dohodě o zrušení spoluvlastnictví.

Se zrušením spoluvlastnictví úzce souvisí také jeho vypořádání. Jestliže nebylo provedeno dohodou spoluvlastníků, soud provede vypořádání jedním z následujících způsobů:

- 1) rozdělí věc mezi spoluvlastníky podle výše podílů (pokud lze věc reálně rozdělit – např. pozemek),
- 2) přikáže věc za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům (pokud věc nelze reálně rozdělit – např. dům),
- 3) nařídí prodej věci a výtěžek rozdělí podle podílů mezi spoluvlastníky (nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků).

#### **4.3.2 Společné jmění manželů (SJM)**

Subjektem SJM(dříve bezpodílového spoluvlastnictví manželů) mohou být pouze manželé. Dalším podstatným znakem této formy spoluvlastnictví je neurčení podílu. K určení podílu dochází až při zániku a vypořádání SJM.

Předmětem SJM je vše, co může být předmětem vlastnictví a co bylo nabyto některým z manželů za trvání manželství. Výjimku tvoří věci:

- a) získané děděním nebo darem,
- b) sloužící osobní potřebě nebo výkonu povolání jednoho z manželů,
- c) vydané v rámci předpisů o restituci majetku jednomu z manželů.

Manželé mohou stanovený rozsah SJM dohodou buď rozšířit nebo zúžit. Své majetkové vztahy si tedy mohou upravit smlouvou odchylně od zákona. Tato dohoda musí mít formu notářského zápisu. V případě, že jeden z manželů začne podnikat, může druhý manžel podat návrh k soudu na zrušení SJM.

Běžné záležitosti týkající se věcí ze SJM může vyřizovat každý z manželů. V ostatních záležitostech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný. Nedojde-li mezi manžely ke shodě, rozhodne na návrh některého z nich soud.



SJM zaniká dvěma způsoby:

a) zánikem manželství

- smrtí jednoho z manželů nebo prohlášením jednoho z manželů za mrtvého,
- rozvodem manželství,
- prohlášením manželství za neplatné.

b) za trvání manželství (= zrušení SJM)

- získá-li jeden z manželů oprávnění k podnikatelské činnosti, soud na návrh druhého manžela SJM zruší,
- vysloví-li soud trest propadnutí majetku jednoho z manželů,
- v dalších případech stanovených v právní předpise.

Obdobně jako u podílového spoluvlastnictví je nutné i po zrušení SJM provést jeho vypořádání, a to podle následujících zásad:

- 1) podíly obou manželů jsou stejné,
- 2) každý z manželů je oprávněn požadovat, aby mu bylo uhrazeno, co ze svého vynaložil na společný majetek,
- 3) každý z manželů je povinen uhradit, co ze společného majetku bylo vynaloženo na jeho ostatní majetek,
- 4) je třeba přihlídnout k potřebám nezletilých dětí,
- 5) zvážit, jak se každý z manželů staral o rodinu a jak se zasloužil o nabytí a udržení společných věcí.

Při zániku SJM za života manželů se dává přednost vypořádání dohodou. Nedojde-li k dohodě mezi manžely, rozhodne na návrh jednoho z manželů soud.

Toto vypořádání je třeba provést do 3 let od zániku manželství. V opačném případě platí nevyvratitelná právní domněnka:

- u movitých věcí, které každý z manželů užívá výlučně, platí, že se manželé vypořádali tak, jak tyto věci užívají,
- u ostatních věcí a u nemovitostí platí, že jsou v podílovém spoluvlastnictví a že jsou podíly obou manželů stejné.

Jestliže došlo k zániku SJM v důsledku smrti jednoho z manželů, stává se část SJM, která by jinak připadla zemřelému manželovi, předmětem dědictví.

[ 7 ]

## **5 Nabývání vlastnictví**

### **5.1 Originální a derivativní způsoby nabytí vlastnictví**

K nabývání vlastnického práva dochází různými nabývacími způsoby, které lze označit jako právní důvod a lze je různě třídít. Na prvním místě je nutno odlišit :

- 1 originální (původní) nabytí,
- 2 derivativní (odvozené) nabytí.

Základem jejich rozlišování je skutečnost, zda nabyvatel neodvozuje své vlastnické právo od předchozího vlastníka, buď proto, že je získává nezávisle na něm, nebo proto, že vlastnické právo k věci vzniká poprvé (původní nabytí), nebo zda nabyvatel vstupuje do práv a povinností svého předchůdce, tj. odvozuje své právní postavení od předchozího vlastníka (odvozené nabytí). K původnímu nabytí patří konfiskace, oddělení plodů (tzv. separace), zhotovení nové věci (včetně zhotovení nové stavby) apod. K odvozenému nabytí patří např. dědění, koupě a prodej, darování, směna atd.

### **5.2 Převod a přechod vlastnického práva**

Podle dalšího kritéria lze rozlišovat:

- 1 převod vlastnického práva,
- 2 přechod vlastnického práva.

Při převodu dochází k nabytí vlastnického práva na základě projevu vůle (smlouvou), při přechodu dochází k nabytí vlastnického práva na základě jiných právních skutečností ( na základě zákona, rozhodnutím státního orgánu). Při převodu vlastnického práva se uplatňuje zásada, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než má sám. To znamená, že lze vlastnické právo takto nabýt pouze od vlastníka věci a že zároveň s převodem přecházejí na nabyvatele i závady vážnoucí na věci, např. věcná břemena, zástavní práva atd. Vlastnické právo lze nabývat pouze v takovém rozsahu, jak příslušelo původnímu vlastníkovi.

### **5.3 Nabytí vlastnictví smlouvou**

Při nabývání vlastnického práva smlouvou je nutné rozlišovat věci na movité a nemovité.



Převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Toto ustanovení platí od 1.1.1993, podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Do 1.1.1993 se nabývalo vlastnictví k nemovitostem převáděné na základě smlouvy účinností této smlouvy. K účinnosti smlouvy o převodu nemovitosti bylo do tohoto data třeba registrace státním notářstvím, s výjimkou převodu do „státního socialistického vlastnictví“ a nebyly třeba ani při převodu nemovitostí mezi socialistickými organizacemi.

Převádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy.

Převádí-li se movitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví převzetím věci, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak. Nabývání vlastnictví k věcem movitým (např. stroj, auto apod.) váže zákon zásadně na jejich převzetí. V těchto případech tedy sama smlouva (kupní, darovací, směnná, popř. i jiné) zásadně neznamená ještě převod práva, ale pouze zavazuje převodce, aby vlastnické právo odevzdáním, jemuž musí odpovídat převzetí věci, převedl na nabyvatele. Za převzetí věci se považuje nejen faktické převzetí předmětu (např. auta), ale i převzetí příslušenství, bez kterého nelze s věcí nakládat (např. klíčů a technického průkazu k autu).

[ 9 ]

### 5.3.2 Náležitosti smlouvy

Smlouvy týkající se věcných práv k nemovitostem musejí mít písemnou formu a projevy účastníků musí být na téže listině (§46 odst. 1,2 obč. zák.). Pokud se práva týkají reálně oddělených částí nemovitostí nebo věcného břemene k části pozemku, musí být součástí smlouvy i geometrický plán (§ 19 katastr. zák.). Geometrický plán týkající se změn v užití území lze vyhotovit jen na podkladě souhlasu orgánu územního plánování (§32 stavebního zákona – 50/76 Sb. v platném znění).

Účastníci smlouvy musí být označeni nezaměnitelným způsobem, což jsou určité identifikační znaky. Identifikačním znakem fyzické osoby je jméno, rodné číslo a místo trvalého pobytu ( fyzickou osobou je i podnikatel zapsaný v obchodním rejstříku). Identifikačním znakem právnické osoby je její název, adresa sídla a identifikační číslo.

Pokud je účastník právního vztahu týkajícího se nemovitostí zastoupen na podkladě plné moci, může mít takové zastoupení dvojí povahu. Jednak může obsahovat zmocnění k hmotně-právním úkonům (např. k podpisu smlouvy) a v takovém případě musí být plná moc nedílnou součástí každého vyhotovení smlouvy nebo jen k úkonům procesní povahy (např. k převzetí listin, podání návrhu atd.), kdy dostačuje uložení takovéto plné moci ve spise.

Smlouva je dvou a vícestranný projev vůle, obsahuje vždy nabídku (ofertu) a její přijetí (akceptaci). Projevy vůle účastníci osvědčí úředně ověřenými podpisy podle zvláštního předpisu, pokud smlouva není sepsána notářským zápisem nebo advokátem (§ 34 odst. 7 vyhl. ČÚZK č. 190/1996 Sb. ve znění vyhl. 179/1998 Sb.). U právnických osob je nutno předložit podpisový vzor a výpis z obchodního rejstříku.

Předmět převodu musí být ve smlouvě označen způsobem, který stanoví § 5 odst. 1 katastrálního zákona. Pokud tomu tak není, není smlouva způsobilá, aby na jejím podkladě mohl být proveden vklad požadovaného práva, jelikož je listinou, co do obsahu neurčitou. Tak např., je-li předmětem převodu budova, musí být určena označením pozemku, na kterém stojí, a číslem popisným nebo evidenčním, pokud se číslo nepřiděluje, způsobem jejího využití.

Smlouva nesmí vykazovat zjevné vady (např. škrtnání, přepisování, vymazávání částí textů nebo jejich doplňování atd.).

Pro obsah smlouvy je rozhodný skutkový a právní stav, který existoval v okamžiku, kdy byl podán na jejím podkladě návrh na vklad práva. Proto také po podání návrhu nemůže být ve smlouvě nic měněno nebo doplňováno cestou dodatků. Pokud by taková potřeba nastala, musí účastníci smlouvy vzít návrh na vklad zpět a po doplnění smlouvy (třeba i dodatkem), musí podat nový vkladový návrh.

[ 5 ]

### 5.3.2.1 Kupní smlouva

Uzavřením kupní smlouvy vznikne povinnost

- 1) prodávajícímu odevzdat předmět koupě kupujícímu,
- 2) kupujícímu převzít předmět koupě a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu.



Podstatnými složkami kupní smlouvy jsou:

1) předmět koupě, kterým může být:

- věc movitá,
- věc nemovitá.

2) cena určená

- dohodou,
- cenovým předpisem.

Jde-li o koupi nemovitosti, musí být kupní smlouva uzavřena písemnou formou. V ostatních případech občanský zákoník umožňuje, aby byla kupní smlouva uzavřena i jinou formou (ústní apod.).

#### **5.3.2.2 Směnná smlouva**

Směnou smlouvou si smluvní strany směňují věc za věc. Ustanovení o kupní smlouvě se použijí přiměřeně s tím, že

- 1) za stranu prodávající je považována každá ze stran ohledně věci, kterou směnou dává,
- 2) za stranu kupující je považována každá ze stran ohledně věci, kterou směnou přijímá.

#### **5.3.2.3 Darovací smlouva**

Darovací smlouvou

- 1) dárce bezplatně přenechává nebo slibuje obdarovanému určitý dar, aniž by měl takovou právní povinnost,
- 2) obdarovaný tento dar nebo slib přijímá.

Podstatnou složkou darovací smlouvy je předmět darování. Předmětem může být věc movitá i nemovitá.

Písemnou formu stanoví občanský zákoník pouze v případech, je-li předmětem daru nemovitost a u movité věci, nedojde-li k odevzdání a převzetí věci při darování. V tomto případě musí darovací smlouva obsahovat též dobu provedení darování. Neplatná je však darovací smlouva, podle níž má být plněno až po dárcově smrti.

Dárce se může domáhat vrácení daru, jestliže se obdarovaný chová k němu nebo členům jeho rodiny tak, že tím hrubě porušuje dobré mravy.

[ 7 ]

#### **5.4.2 Nabývání děděním**

Dědění je podle § 132 odst. 1 občanského zákoníku jedním z typických způsobů nabývání vlastnictví k pozemkům a nemovitostem vůbec. Vedle kupní a darovací smlouvy patří dědění k nejfrekventovanějším formám nabývání vlastnictví. Blíže je dědění upraveno v sedmé části občanského zákoníku. Z hlediska nabývání vlastnického práva je podstatné, že k přechodu vlastnického práva na dědice dochází okamžikem smrti zůstavitele.

#### **5.4.3 Nabývání rozhodnutím státního orgánu**

O nabytí vlastnictví rozhodnutím státního orgánu jde např. při rozhodnutí správního orgánu o vyvlastnění, nebo rozhodnutí soudu, pokud neoprávněně na cizím pozemku zřízenou stavbu přikázal do vlastnictví vlastníku pozemku (§ 135c odst. 2), přikázáním věci do vlastnictví za náhradu (§ 142 odst. 1).

#### **5.4.4 Nabývání na základě jiných skutečností stanovených zákonem**

##### **5.4.4.1 Věci vydržené při prodeji ve veřejné dražbě**

O nabytí vlastnického práva na základě jiných skutečností např. jde v případě věcí vydržených při prodeji ve veřejné dražbě dle zákona č. 427/90 Sb., je udělení příklepu licitátora za splnění zákonných podmínek a dodržení zákonného postupu dle citovaného zákona.

##### **5.4.4.2 Právo na přírůstky věci**

Dále občanský zákoník upravuje nabytí vlastnického práva k přírůstkům věci (§ 135a). Jde o oprávnění, které vyplývá z obsahu vlastnického práva (§ 123). V této



souvislosti jsou přírůstky samostatným předmětem vlastnického práva až poté, kdy došlo k jejich oddělení od původní věci. Pokud nebyly odděleny, jsou součástí věci hlavní. Samostatné vlastnické právo se nabývá až oddělením (separací.)

Jde sice o obecné ustanovení o jednom ze způsobů nabytí vlastnictví, ale uplatní se zejména s problematikou tzv. sousedských práv (§ 127). Plody ze stromu, spadlé na sousedův pozemek, a tedy oddělené již od stromu jako věci hlavní, nabývá do vlastnictví vlastník věci hlavní (nikoliv sused, jak je mnohdy v povědomí veřejnosti).

#### **5.4.4.3 Nabytí vlastnického práva k nálezu, věci opuštěné a věci skryté**

Jako další nabývací způsob připadá v úvahu přisvojení. Český právní řád nezná přisvojení jako obecný nabývací způsob. V důsledku § 135 je vyloučeno nabytí vlastnického práva přisvojením k věci nalezené, opuštěné nebo skryté. Přisvojení připadá v úvahu pouze jako speciální nabývací způsob na základě zvláštních předpisů, např. sběru lesních plodin a roští, lovu zvěře a lovu ryb.

Jako důsledek toho, že není upraveno obecně přisvojení, občanský zákoník upravuje nabytí vlastnického práva k nálezu, věci opuštěné a věci skryté (§ 135 odst.1).

Pokud nálezce věc příslušnému státnímu orgánu nebo vlastníkovi věci (je-li znám) neodevzdá, vzniká závazek z bezdůvodného obohacení (§ 451).

Nálezce má právo na náhradu nutných výdajů (jde o náklady potřebné k opatrování věci, k úschově, k přepravě atd.) a na nálezné, které tvoří deset procent ceny nálezů (§ 135 odst.2). Právo na nálezné musí být uplatněno proti vlastníkovi věci. Nálezce nemá právo na koupi nalezené věci. Zvláštní právní předpis může jinak upravit oprávnění toho, kdo věc našel nebo ohlásil (§ 135 odst. 2, věta 2.).

Ustanovení odstavců 1 a 2 platí přiměřeně i na věci skryté, jejichž vlastník není znám (obvykle poklady – pokud je znám vlastník skryté věci, musí být vydána jemu), a na věci opuštěné (§ 135 odst. 3). Rozdíl mezi skrytou věcí a opuštěnou věcí spočívá v tom, že u skryté věci chybí vůle vlastníka vzdát se vlastnictví (zde ji vlastník vědomě utajuje před jinými osobami), kdežto u opuštěné věci musel vlastník, byť i mlčky projeveným právním úkonem, vyjádřit vůli vzdát se vlastnictví (např. takovým odložením nebo odhozením věci, kde nepochybně nejde jen o pouhé uložení věci, protože vlastník je nemíní po kratší či delší dobu užívat). Stát k takovým věcem nabývá vlastnické právo, i když je znám předchozí vlastník opuštěné věci.

#### **5.4.4.4 Zhotovení věci**

Vytvořením nové věci z vlastního materiálu nabývá zhotovitel vlastnictví k ní okamžikem zhotovení. U nemovitostí se provede o výstavbě záznam do katastru nemovitostí.

#### **5.4.4.5 Zpracování cizí věci**

K nabývacím způsobům patří také zpracování cizí věci (§ 135b).

Zpracuje-li někdo v dobré víře cizí věc na věc novou ( buď tak, že se svým materiálem nerozlučně spojí cizí materiál anebo použije cizího materiálu výlučně), stává se vlastníkem nové věci ten, jehož podíl na ní je větší. Je však povinen uhradit druhému vlastníku cenu toho, o co se jeho majetek zmenšil. Jsou-li podíly stejné a účastníci se nedohodnou, rozhodne na návrh kteréhokoliv z nich soud (§ 135b odst. 1).

Zpracuje-li někdo cizí věc, ač je mu známo, že mu nepatří, může vlastník věci žádat o její vydání a navrácení do předešlého stavu. Není-li navrácení do předešlého stavu možné nebo účelné, určí soud podle všech okolností, kdo je vlastníkem věci a jaká náhrada náleží vlastníkovu nebo zpracovateli, nedojde-li mezi nimi k dohodě.

#### **5.4.4.6 Stavba na cizím pozemku**

K nabývacím způsobům je zařazen také režim tzv. neoprávněné stavby (stavby na cizím pozemku). Občanský zákoník takovou situaci řeší v ust. § 135c.

Tato úprava vychází z toho, že základním předpokladem ke stavbě je, že stavebník má oprávnění na pozemku stavět. Tak je tomu například tehdy, když je vlastníkem pozemku nebo jeho spoluvlastníkem, popř. když má k pozemku jiné právo umožňující stavbu.

V případě, že shora uvedené požadavky nejsou splněny, jde z občanskoprávního hlediska o tzv. neoprávněnou stavbu ( někdy také „černou“ stavbu). O „černé“ stavbě se častěji hovoří v těch případech, kdy byla stavba postavena bez příslušného stavebního povolení. Ta je sankcionována stavebními předpisy.

Pokud někdo zřídí stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil ( vlastníka stavby) (§ 136c odst. 1).



Jestliže by odstranění stavby nebylo účelné, přikáže ji soud do vlastnictví vlastníkovu pozemku, pokud s tím vlastníku pozemku souhlasí. Aby však nedošlo k bezdůvodnému obohacení, musí soud současně rozhodnout o výši náhrady, kterou vlastníku pozemku vlastníkovu stavby je povinen zaplatit (§ 136c odst. 2).

Někdy nebude na místě ani odstranění stavby, ani nebude možné věc řešit přikázáním stavby vlastníku pozemku. V těchto případech může soud uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem i jinak. Zákon výslovně způsoby uspořádání neurčuje, pouze příkladmo uvádí, že soud může zejména zřídit za náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě. V praxi např. může jít o věcné břemeno cesty přes pozemek ke stavbě a k zastavěnému pozemku, umožňující její užívání. Taková úprava dovoluje zachovat vlastnické právo ke stavbě a vlastnické právo k pozemku zatížené věcným břemenem, neboť podle § 120 odst. 2 občanského zákoníku není stavba součástí pozemku.

#### 5.4.4.7 Vydržení

Specifickým způsobem nabývání vlastnického práva je vydržení. Ve smyslu novelizovaného § 134 jsou předpoklady vydržení následující:

- 1 způsobilý subjekt – vydržením může nabýt vlastnické právo jak fyzická, tak právnická osoba,
- 2 způsobilý předmět – vydržet lze jakoukoliv věc, která může být předmětem vlastnického práva, kromě věcí, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob,
- 3 oprávněná držba věci (§ 130 odst. 1) – tj. nakládání s věcí jako se svou se zřetelem ke všem okolnostem, že držitel věc patří,
- 4 uplynutí vydržecí doby – 3 roky u držby movité věci, 10 let u držby nemovité věci; pro počátek a trvání doby se použijí přiměřeně ustanovení o běhu promlčecí doby,
- 5 nepřetržitost doby po celou vydržecí dobu, jakákoliv relevantní ztráta držby znamená konec běhu vydržecí doby; do takto stanovené doby si lze započítat i dobu, po kterou měl právní předchůdce věc ve své oprávněné držbě.

Splněním všech uvedených předpokladů dochází k nabytí vlastnického práva ze zákona. Od 1.1.1993 se vlastnické právo vzniklé ze zákona vydržením zapisuje

záznamem údajů do katastru.

Není vyloučeno ani nabytí věci vydržením do podílového spoluvlastnictví nebo do společného jmění manželů.

[ 9 ]

## **6 Právo k věci cizí**

### **6.1 Zástavní právo**

Zástavní právo lze vymezit jako právo věřitele domáhat se uspokojení z majetku, jenž mu byl dán do zástavy, nebyla-li splněna jeho konkrétní pohledávka vůči dlužníkovi. Z toho vyplývá, že oprávněnou osobou není vlastník věci tzv. zástavce, ale jiná osoba tzv. zástavní věřitel. Zřízením zástavního práva nepřechází vlastnictví zastavené věci na zástavního věřitele, jen se tím vlastnické právo zástavce omezuje a věřiteli vzniká právo k věci cizí.

Zástavní právo vzniká na základě:

- písemné smlouvy,
- zákona,
- dohody mezi dědici,
- vydáním hypotéčního zástavního listu.

Zástavní právo má dvě funkce:

- 1) Funkce zajišťovací – daná pohledávka zřízením zástavního práva nezaniká a dlužník ji musí splnit, jistota věřitele v její splnění je tím posílena.
- 2) Funkce uhrazovací – nedojde-li ke splnění pohledávky, zástavní věřitel je oprávněn věc prodat v soudní nebo veřejné dražbě (musí o tom informovat zástavce). Stejnou zástavou může být zajištěno více pohledávek, a pak se uspokojí přednostně nejstarší z nich. Naopak stejná pohledávka může být zajištěna několika zástavami a zástavní věřitel pak může uspokojit svoji pohledávku z kterékoli z nich.

Zástavou může být věc movitá i nemovitá, hmotná i nehmotná. Je-li zástavou nemovitost, vzniká zástavní právo vkladem do katastru nemovitostí. Je-li zástavou



movitá věc, musí být buď odevzdána zástavnímu věřiteli popř. schovateli nebo ji zástavce může mít u sebe a užívat ji, ale zástavní právo musí být vyznačeno v listině, která osvědčuje vlastnictví k zástavě (např. v technickém průkazu motorového vozidla).

### **6.1.1 Podzástavní právo**

Podzástavní právo lze vymezit jako zastavení pohledávky, která je již zajištěna zástavním právem. Strany tohoto zajišťovacího nástroje se označují jako podzástavce a podzástavní věřitel. Podzástavce je obvykle dlužník podzástavního věřitele, který mu ke svému dluhu poskytl jako zajištění podzástavu, tj. svou pohledávku vůči svému dlužníkovi. Ke zřízení podzástavního práva se nevyžaduje souhlas zástavce, zřízení tohoto práva mu však musí být oznámeno. Výkon podzástavního práva je odborný jako u práva zástavního a náleží podzástavnímu věřiteli, když mu není řádně a včas splněna jeho pohledávka zajištěná podzástavním právem ani podzástava. Podzástavní věřitel se pak může domáhat uspokojení přímo ze zástavy.

### **6.2 Zadržovací právo**

Zadržovací právo lze vymezit jako právo věřitele zadržet věc, kterou by jinak byl povinen vydat, aby tímto zadržením zajistil svou pohledávku vůči dlužníkovi. Takto zajištěna může být jen pohledávka peněžitá, která je již v okamžiku zadržení splatná.

Věřitel se nemůže zmocnit věci násilím nebo lstí, jedná se např. o věc, kterou u něj dlužník uložil nebo ji dal k němu do opravy. Věřitel se zadržením nestane vlastníkem věci, má jen právo k věci cizí.

Zadržovací právo vzniká jednostranným projevem vůle věřitele – zadržením věci. Musí však mít zadrženou věc u sebe. Je povinen o zadržení a jeho důvodech dlužníka bez zbytečného odkladu vyrozumět. V některých případech vzniká zadržovací právo ze zákona (např. jako zajištění proplacení nákladů při uložení věci).

Výkon zadržovacího práva nemůže provést věřitel sám, musí o něj požádat soud a uspokojit svou pohledávku až z výtazku soudní dražby.

### **6.3 Věcná břemena**

Věcná břemena je možno vymezit jako omezení vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen:

- něco strpět (PATI),
- něčeho se zdržet (OMMITERE),
- něco konat (FACERE).

Práva odpovídající věcným břemenům mohou být buď spojena s vlastnictvím určité jiné nemovitosti, a pak přecházejí spolu s nemovitostí, k níž se váže příslušné oprávnění anebo patří jen určité osobě, a pak smrtí této osoby zanikají.

Věcná břemena vznikají:

- písemnou smlouvou,
- na základě závěti,
- schválenou dohodou mezi dědici,
- rozhodnutím příslušného orgánu,
- ze zákona,
- vydržením.

K nabytí práv z věcného břemena je ve všech uvedených případech nutný vklad do katastru nemovitostí.

[ 4 ]



## 7 Vlastní šetření

V této kapitole bych chtěla na názorném příkladu ukázat, jak se může zkomplikovat vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, rozličným způsobem výkladu zákonů jednotlivými soudy.

Na jedné straně máme prodávajícího a na straně druhé kupujícího. Předmětem převodu nemovitosti je družstevní byt. V dané věci spolu uzavřeli kupující a prodávající kupní smlouvu.

### 7.1 Kupní smlouva.

Kupující je podle Smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva ze dne 22.1.2001, podle níž byl vklad vlastnického práva povolen rozhodnutím příslušného katastrálního úřadu, s právními účinky vkladu dne 29.3.2001, výlučným vlastníkem jednotky. Dále smlouva obsahuje číslo jednotky, byt, čp. budovy v níž se byt nachází, parcelní číslo pozemku, na kterém se dům nachází, část obce, spoluvlastnický podíl, katastrální území a obec. Uvedené nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí pro uvedenou obec a katastrální území u příslušného Katastrálního úřadu, na listech vlastnictví č. ...

V kupní smlouvě je dále stanoveno, že prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu a kupující touto smlouvou kupuje od prodávajícího do svého výlučného vlastnictví celek shora uvedených nemovitostí, se všemi právy a povinnostmi, se všemi součástmi a příslušenstvím, v těch mezích a hranicích, jak je prodávající či její předchůdci užívali, za vzájemně sjednanou kupní cenu 450.000,-Kč (slovy čtyřistapadesáttisíc korun českých). Kupující tyto uvedené nemovitosti za tuto kupní cenu do svého výlučného vlastnictví kupuje. Smluvní strany se dohodly na způsobu uhrazení ceny. Kupující přejímá předmětné nemovitosti se všemi součástmi a příslušenstvím do držby, tj. je oprávněn nakládat s předmětnými věcmi jako se svými. Dále jsou uvedeny informace o vyklizení nemovitosti a pokuta v případě nedodržení tohoto termínu.

V dalším odstavci této smlouvy je prohlášení, že kupující zná stav zápisů na příslušném listě vlastnictví a s tím tyto nemovitosti kupuje a prohlášení prodávajícího, že na nemovitosti nevázne žádná nájemní smlouva, dluhy na daních z nemovitosti ani

věcné břemeno. Prodávající odpovídá za případné škody vzniklé kupujícímu pro případ nepravdivosti tohoto prohlášení a zavazuje se neprodleně škody na vlastní náklady odstranit. Tato skutečnost je důvodem k odstoupení od kupní smlouvy ze strany kupujícího. Kupující dále prohlašuje, že si nemovitosti dobře prohlédl, je mu znám jejich stav a v tomto stavu je kupuje.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že

- tuto smlouvu uzavírají svobodně a vážně, prosti tísně,
- jsou způsobilí k právním úkonům a oprávněni nakládat s předmětem smlouvy,
- uvedené skutečnosti jsou pravdivé
- prodávající předávají současně objekt fyzicky.

Po uzavření této kupní smlouvy podají souhlasně návrh na zahájení řízení o provedení vkladu do katastru nemovitostí.

V posledním odstavci této smlouvy je napsáno, že smlouva bude uzavřena dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a že vlastnictví k nemovitostem přejde na kupujícího provedením vkladu do katastru nemovitostí. Dále účastníci prohlašují, že tato smlouva byla sepsána určitě a srozumitelně (rozumí se, že plně porozuměli textu i obsahu) a na základě jejich pravé, svobodné vůle, nebyla uzavřena v tísní ani za jinak nevýhodných podmínek a na základě toho, stejně tak na důkaz správnosti jejího obsahu připojují pod smlouvu své podpisy.

Tato smlouva byla sepsána v Českém Krumlově dne 18. října 2002.

Na první pohled se zdá, že tato kupní smlouva je podle občanského zákona platná. Problémy však nastaly po podání návrhu na zahájení řízení o provedení vkladu do katastru nemovitostí. Příslušný katastrální úřad zamítl návrh na vklad s odůvodněním, že kupní smlouva neobsahovala náležitosti stanovené v § 6 odst. 1 písm. a) zákona č. 72/1994 Sb., když nebyl uveden údaj o umístění převáděné bytové jednotky. Dle katastrálního úřadu bez takového údaje není možné považovat předmětnou kupní smlouvu za dostatečně určitou a katastrálnímu úřadu nezbylo, než návrh s odkazem na ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona č. 265/1992 Sb. v platném znění zamítnout. Kupující (právně zastoupený advokátem) podal Žalobu proti rozhodnutí Katastrálního úřadu a Žádost o odklad jeho vykonatelnosti.



## 7.2 Žaloba proti rozhodnutí Katastrálního úřadu

Tato žaloba byla sepsána dne 25.11.2003, ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích došla 26.11.2003.

V prvním odstavci této žaloby jsou informace o uzavření kupní smlouvy a podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu práva vlastnického u příslušného Katastrálního úřadu, resp. doručení poštou dne 14.1.2003. Jako důkazy jsou uvedeny kupní smlouva, kopie návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu práva vlastnického s prezenčním razítkem KÚ a výpovědi účastníků.

Ve druhém odstavci je specifikováno rozhodnutí Katastrálního úřadu a že žalobce s tímto rozhodnutím nesouhlasí a podává proti němu žalobu.

Ve třetím odstavci je pak napsáno, co namítá. Podle žalobce vlastník určuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek, stanovených tímto zákonem a v souladu se stavebním určením, stanou jednotkami (§ 2 písm. h) zákona č. 72/1994 Sb.) a společnými částmi domu (§ 2 písm. g) zákona 72/1994 Sb.). Toto prohlášení musí obsahovat mj. označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, č. jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově. K prohlášení se přikládají půdorysy všech podlaží, popř. jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek. Již z tohoto ustanovení je zřejmé, že jsou-li vymezeny samostatné bytové jednotky prohlášením vlastníka a toto prohlášení vloženo do katastru nemovitostí, je takto bytová jednotka již sama o sobě dostatečným způsobem specifikována. Podle názoru žalobce, i když není v kupní smlouvě přímo údaj o umístění bytové jednotky v budově, je však přesně vymezena číslem, vymezením budovy (čp.) v níž se tato bytová jednotka nachází a přiřazením budovy ke konkrétní stavební parcele, jakož i odkazem na katastrální území a obec, v nichž se nachází s uvedením č. listu vlastnického, na němž je nemovitost zapsána v katastru nemovitostí u konkrétního katastrálního úřadu, je tudíž předmět převodu dostatečně specifikován a nelze ho pokládat za neurčitý. Jako důkaz je uvedeno rozhodnutí KÚ.

Podle ustanovení § 248 odst. 1 OSŘ nemá podání žaloby odkladný účinek na právní moc ani na vykonatelnost rozhodnutí správního orgánu. Soud na žádost žalobce odloží právní moc rozhodnutí správního orgánu až do právní moci rozhodnutí o žalobě, jestliže je žalobce závažně ohrožen ve svých právech a odklad se nedotkne nepřiměřeným způsobem práv nabytých třetími osobami. Dále je zde usnesení Okresního soudu ze dne 31.7.2003, kdy byl nařízen proti žalované jako povinné výkon rozhodnutí (směnečného platebního rozkazu Krajského soudu v Českých Budějovicích



ze dne 29.3.2002) ve prospěch oprávněných a to prodejem nemovitosti – bytové jednotky č. 869/17 o velikosti 1+2 ve 2. podlaží,...V případě, že bude žalobě vyhověno, stane se žalobce vlastníkem předmětných nemovitostí již ke dni 14.1.2003. Pokud by nebyla odložena právní moc rozhodnutí správního orgánu až do právní moci rozhodnutí o žalobě, mohlo by dojít k exekučnímu prodeji předmětných nemovitostí, neboť žalobce není aktivně legitimován k podání vyloučení žaloby. Je tak přímo ohroženo jeho vlastnické právo.

### **7.3 Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích**

Dne 31.3.2004 vydal Krajský soud v Českých Budějovicích rozsudek, podle něhož jako soud prvního stupně samosoudcem v právní věci žalobce rozhodl, že návrh, aby soud povolil vklad práva vlastnického z kupní smlouvy **se zamítá**.

V odůvodnění zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu soud potvrdil rozhodnutí katastrálního úřadu, že nebyly uvedeny všechny potřebné údaje dle §6 odst. 1 písm.a) zákona 72/1994 Sb., podle níž smlouva o převodu vlastnictví jednotky musí kromě obecných náležitostí obsahovat označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově. Soud tímto dává katastrálnímu úřadu za pravdu, že údaj o umístění bytové jednotky v budově je povinný identifikační znak a tudíž není možné tuto kupní smlouvu považovat za určitou.

V závěru rozhodnutí je stanoveno poučení, podle kterého se lze odvolat ve lhůtě 15 dnů od doručení k Vrchnímu soudu ČR v Praze.

### **7.4 Odvolání k Vrchnímu soudu ČR v Praze**

Žalobce využil svého práva odvolání, odvolal se včas a vytýkal soudu prvního stupně, že nepřihlédl k jím tvrzeným skutečnostem a že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Namítal, že praxe katastrálního úřadu není jednotná, neboť v případě prodávající také tento údaj v kupní smlouvě chyběl, nicméně jí byl vklad vlastnického práva stejným katastrálním úřadem povolen. Poukazoval na rozpory v právních předpisech a na to, že zákon o katastru nemovitostí a prováděcí vyhláška k němu údaj o umístění jednotky v budově tak jednoznačně nevyžaduje. Podle § 5 odst. 1 písm. e) zákona 344/1992 Sb., v platném znění, v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí, musí být označeny byty a nebytové



prostory označením budovy, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, **popřípadě** popisem umístění v budově, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány. Stejně tak se evidují byty a nebytové prostory jako předměty vlastnictví v souboru popisných informací dle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 190/1996 Sb. Tudíž je právní úkon dle žalobce zcela určitý srozumitelný.

## 7.5 Rozsudek Vrchního soudu ČR v Praze

Dne 25. května 2005 v Praze Vrchní soud rozhodl, že rozsudek soudu prvního stupně se potvrzuje.

V odůvodnění uvádí obecné informace o kupní smlouvě, o rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích, odvolání proti tomuto rozhodnutí. Dále se píše, že odvolací soud napadený rozsudek přezkoumal i z jiných než výslovně uplatněných důvodů a přihlížel také k vadám řízení, pokud mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Dospěl však k závěru, že odvolání není důvodné. Skutkové i právní závěry soudu prvního stupně jsou správné, odvolací soud se s nimi ztotožňuje, v podrobnostech odkazuje k předešlému rozsudku a dále uvádí, že v první řadě je třeba konstatovat, že správnost katastrálního úřadu může být v soudním řízení posuzována pouze z hledisek, kterými se řídí při rozhodování o návrhu na povolení vkladu katastrálního úřad. Ten v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí zkoumá právní úkon, na jehož podkladě má být právo do katastru nemovitostí zapsáno, z hledisek taxativně vyjmenovaných v ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. pod písmenem a) až g). Jedním z hledisek je, zda právní úkon, týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zánik jiného práva je určitý a srozumitelný (písm. c). Není-li některá z těchto podmínek pro povolení vkladu splněna, katastrální úřad návrh zamítne (§5 odst. 2 ).

Jde tedy o to, zda při posuzování určitosti a srozumitelnosti postupovat dle zákona 72/1994 Sb. nebo dle zákona 344/1992 Sb.. Podle § 3 odst. 2 zákona 72/1994 Sb. se právní vztahy k jednotkám řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí. Z uvedeného ustanovení vyplývá, že jde o zákon, který je ve vztahu k občanskému zákoníku, popř. ve vztahu k zákonu č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR předpisem speciálním, který má před uvedenými předpisy přednost.

Rozhodnutí je zakončeno poučením, v němž je stanoveno, že proti rozsudku není dovolání přípustné, ledaže na základě dovolání podaného do dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím Krajského soudu v Českých Budějovicích dospěje dovolací soud k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

## 7.6 Odůvodnění dovolání

Dne 10.10.2005 podal žalobce Odůvodněné dovolání proti rozsudku Vrchního soudu v Praze. Podání dovolání žalobce odůvodňuje, proč se neztotožňuje s názorem soudů obou stupňů. Zákonem č. 103/2000 Sb. ze dne 4.4.2000 bylo mj. změněno ustanovení §6 odst. 1 písm. a) zákona č. 72/1994 Sb. v tehdy platném znění:

„ Smlouva o převodu vlastnictví jednotky musí kromě obecných náležitostí obsahovat

a) název katastrálního území, parcelní číslo pozemku, na kterém je budova nebo dům postaven a čp. podle údajů katastru nemovitostí, ( odkaz na § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb.), č. bytu nebo nebytového prostoru a pojmenování nebytového prostoru, popř. popis jejich umístění v budově nebo domě, pokud nejsou byty a nebytové prostory v budově nebo domě očíslovány.“

Nově zní ustanovení § 6 odst. 1 písm. a) následovně:

označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí (tentýž odkaz), číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově.

V důvodové zprávě vládního návrhu je k této změně uvedeno, že v tomto paragrafu dochází k úpravě textu vzhledem k tomu, že očíslování jednotek ve všech případech nenaznačuje umístění jednotky v určitém podlaží, takže je nezbytné označit umístění, i když jsou očíslovány.

Zákonodárce tak rozdvojil do té doby jednotnou úpravu, danou prakticky totožným ustanovením § 5 odst. 1 písm e) zákona ČNR č. 344/1992 Sb. a citovaného zákona č. 72/1994 Sb.

Podle žalobce soudy nepřihlédly k existující judikatuře. Dále žalobce argumentuje tím, že v zákoně 265/1992 Sb. je sice požadavek na určitost a srozumitelnost, nicméně tento zákon určitost a srozumitelnost blíže nedefinuje ani neodkazuje na žádný jiný



předpis. Zákon 265/1995 Sb. umožňuje, aby na listině, obsahující právní úkon samotných účastníků byly eventuelně údaje potřebné pro realizaci rozhodnutí o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí doplněny. Dále žalobce uvádí, že není jisté účelem řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí posuzovat smlouvy z hlediska jejich platnosti, ale pouze přezkoumání taxativně vyjmenovaných podmínek v zákoně 265/1992 Sb., i když právě srozumitelnost a určitost je shodná jak pro řízení o povolení vkladu, tak i pro platnost smlouvy. Žalobce se odvolává na obdobné rozhodnutí Krajského soudu v Brně nebo v Hradci Králové.

Dle žalobce je tedy zřejmé, že soudy obou stupňů řešily tuto právní otázku odchylně od jiných odvolacích nebo dovolacích soudů, resp. řeší právní otázku v rozporu s hmotným právem. Tím je dán dovolací důvod. Žalobce se obrací tímto na Nejvyšší soud ČR a žádá tento soud, aby rozsudky zrušil a věc vrátil Krajskému soudu v Českých Budějovicích k dalšímu řízení.

## **7.7 Rozsudek Nejvyššího soudu ČR**

25. ledna 2006 Nejvyšší soud v Brně rozhodl, že rozsudek Vrchního soudu v Praze a rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích se zrušují a věc se vrací Krajskému soudu v Českých Budějovicích k dalšímu řízení.

V odůvodnění je popsána „historie“ tohoto sporu. Dále je vyzvednuto, že katastrální úřad zkoumá právní úkon, na jehož základě je navrhován vklad, jen z hlediska uvedených v § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. Předmětem tohoto zkoumání nejsou všechny aspekty platnosti právního úkonu uvedené např. v § 37 o.z., tedy srozumitelnost a určitost. Požadavek jednotnosti právního řádu vyžaduje, aby stejné pojmy, používané v různých právních odvětvích, byly vykládány shodně. Tento důsledek lze vztáhnout i na výklad „určitosti a srozumitelnosti“, jak je používán jednak v § 37 o.z., tak v ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona č. 265/1992 Sb. Nejvyšší soud tedy stanovil, že pokud je bytový prostor identifikován tak, že není možno ho zaměnit s jiným, je splněna podmínka srozumitelnosti a určitosti a tudíž lze přijmout, že způsob popisu byl dostatečný pro povolení vkladu vlastnického práva na nynějšího nabyvatele.

V závěru je stanoveno, že proti tomuto rozsudku není přípustný opravný prostředek.

## 7.8 Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích

Dne 27. února 2006 rozhodl Krajský soud v Českých Budějovicích, že vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí se povoluje a tím se mění rozhodnutí Katastrálního úřadu.

Soud odůvodňuje své rozhodnutí tím, že jde o gramatický výklad pojmů, ale že pomíjí vůli účastníků a vyústuje do formalistických závěrů.

V závěru tohoto rozhodnutí je poučení, podle kterého se lze odvolat do 15 dnů ode dne doručení k Vrchnímu soudu ČR v Praze.

Po více než dvou letech žalobce dosáhl toho, o co mu od počátku šlo. Nicméně vznikl další problém. Na listě vlastnictví se mezitím objevilo několik nařízení výkonu rozhodnutí, zástavních práv a exekučních příkazů. Ve chvíli, kdy se zdá, že má žalobce „vyhráno“, nastávají další potíže. V současné době jej čekají vylučovací žaloby, neboť dnes už sice je papírově vlastníkem, ovšem s nemovitostí nemůže nakládat. Exekuce (viz. List vlastnictví v přílohách) způsobily to, že vlastníková práva jsou výrazně omezena. Celkem se od 21.10.2002 do 24.4.2006 objevilo na tomto Listu vlastnictví 13 zástavních práv a exekucí. Ale to je již jiná problematika.

V této kapitole jsem chtěla nastínit určité problémy, které mohou vzniknout při převodu vlastnického práva. Vzhledem k tomu, že v tomto případě šlo původně o „banální“ převod vlastnického práva k družstevnímu bytu a jeho vklad do katastru nemovitostí, je zde názorně předvedeno, jaké problémy mohou vyvstat v případě, že náš právní řád lze vykládat nejednotným způsobem.



## 8 Závěr

„Neznalost zákona neomlouvá“ je věta, kterou v poslední době slycháme čím dál tím častěji. Neznamená to ovšem, že od každého občana budou vyžadovány hluboké znalosti práva, nicméně k tomu, aby si byl vědom svých povinností, potřebuje alespoň minimální znalost základních ustanovení našeho právního řádu.

Právo je speciální vědní disciplína, která se dotýká praktického života každého z nás. Všichni jsme denně účastníky mnoha právních vztahů. Jak si v těchto vztazích budeme počínat, závisí v jisté míře na tom, jaká je naše znalost práva a postoje k němu.

Ve své práci jsem se snažila shrnout všechny způsoby nabývání nemovitostí dle zákonů platných pro ČR. Pro vlastní šetření jsem si vybrala případ, se kterým se v životě mohu setkat. Vyšel zde na povrch problém nejednotnosti zákonů a možný výklad jednoho zákona více způsoby. Na tomto případě bylo jasně patrné, že ani soudy nemají sjednocený názor na tyto zákony, což doložily rozlišnými rozhodnutími v jednom jediném případě. Jedna nepřesná informace a nejasné zákony mohou způsobit několikaleté problémy a „zabavit“ jak soudy tak i vlastníky nemovitostí. Další problém, který mezitím nastal, byly exekuce zapsané na Listu vlastnictví v průběhu sporu. Tím došlo k omezení vlastnických práv. Nyní musí vlastník podat novou žalobu na Vyloučení věci z exekuce. Dle mého názoru by bylo potřeba zpřesnit a sjednotit zákony platné v ČR, aby nemohlo docházet k podobným situacím.

Mnohým vlastníkům ztrpčuje život právní úprava otázek vlastnictví nemovitostí, která je rozptýlena do poměrně značného množství právních předpisů nejrůznějšího druhu. Orientovat se v této problematice představuje obtížný úkol pro právníka specialistu na vztahy k nemovitostem a je nesmírně složité pro osobu s průměrnou znalostí právního řádu. Je přitom nanejvýš potřebné a užitečné, aby vlastník nemovitosti věděl, jaká práva a povinnosti mu vyplývají ze vztahu k nemovitostem, byl si vědom možných sankcí za porušení příslušných povinností a byl informován o možnostech nakládání s nemovitostmi. Tato potřeba je zdůrazněna ústavní úpravou vlastnictví, ze které vyplývá, že vlastnictví zavazuje.

## 9 Literatura

- [ 1 ] BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 1996. 370 s. ISBN 80-7179-091-5.
- [ 2 ] BRADÁČ, A., FIALA, J. *Rádce majitele nemovitostí*. Praha: Linde, 1998. 703s. ISBN 80-7201-084-0.
- [ 3 ] CVETLER, J. *Právo římské*. Brno: Fakulta právnická, 1969. 119s.
- [ 4 ] HEJDA, J. *Základy občanského práva*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická, 2000. 133 s. ISBN 80-245-0052-3.
- [ 5 ] KLIMENT, V. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. Praha: VÚGK, 2001. 74 s. ISBN 80-85881-16-0
- [ 6 ] KINCL, J., URFUS, V. *Římské právo*. Praha: Panorama, 1990. 476 s. ISBN 80-7038-134-5.
- [ 7 ] KLAVÍK, K., *Základy občanského a obchodního práva*. Pardubice: Fakulta ekonomicko-správní, 1997. 61 s. ISBN 80-7194-079-8.
- [ 8 ] KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí*. Jihlava: Vilímek, 1993. 167 s. ISBN 80-85811-02-2.
- [ 9 ] LIŠKA, P. *Příručka pro vlastníky půdy a jiných nemovitostí*. Praha: Prospektrum, 1994. 408 s. ISBN 80-7175-014-X.
- [ 10 ] MALÝ, K. a kol. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. Praha: Linde, 1999. 572 s. ISBN 80-7201-167-7.
- [ 11 ] OSADÍLEK, J., *Základy práva*. Ostrava: Pedagogická fakulta, 2002. 51 s. ISBN 80-7042-248-3.
- [ 12 ] ŠÍMA, A., SUK, M., *Základy práva*. Praha: C.H.Beck, 1997. 369 s. ISBN 80-7179-567-4.



[ 13 ] ÚZ č. 466/2005 *Občanský zákoník*. Ostarav: Sagit, 2005. 251 s. ISBN 80-7208-464-X

[ 14 ] ÚZ č. 398/2003 *Katastr nemovitostí*. Ostrava: Sagit, 2005. 206 s. ISBN 80-7208-454-2.

[ 15 ] VANĚČEK, V., *Dějiny státu a práva v Československu do roku 1945*. Praha: Orbis, 1975. 624 s.

[ 16 ] Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

## 10 Přílohy

Kupní smlouva

Žaloba proti rozhodnutí Katastrálního úřadu

Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích

Rozsudek Vrchního soudu v Praze

Odůvodnění dovolání proti rozsudku Vrchního soudu v Praze

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR

Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích

List vlastnictví

Výpis z pozemkové knihy



strana první

original m. 26

## Kupní smlouva

občan České republiky, vdaná  
jako prodávající

a

občan České republiky, ženatý  
jako kupující

uzavírají tuto kupní smlouvu:

### I.

Radka je podle Smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva ze dne 22.1. 2001, podle níž byl vklad vlastnického práva povolen rozhodnutím katastrálního úřadu : č.j. V4-745/2001, s právními účinky vkladu dne 29.3. 2001, výlučným vlastníkem Jednotky: číslo jednotky 869/17 byt, v budově-domě čp. 869, nacházející se na pozemku parc.č. St. 1098, část obce spolu se spoluvlastnickým podílem 521/14554 ke spol. částem uvedeného domu a spolu se spoluvlastnickým podílem 521/14554 k pozemku parc.č. St. 1098 a spolu se spoluvlastnickým podílem 521/14554 k pozemku č. 540/26 v katastrálním území a obci

Uvedené nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí pro uvedenou obec a k.ú. u Katastrálního úřadu ve : na listech vlastnictví č. 5901, 6505.

### II.

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu a kupující touto smlouvou kupuje od prodávajícího do svého výlučného vlastnictví celek shora uvedených nemovitostí v bodě I., se všemi právy a povinnostmi, se všemi součástmi a příslušenstvím, v těch mezích a hranicích, jak je prodávající či její předchůdci užívali, za vzájemně sjednanou kupní cenu 450.000,-Kč (slovy čtyřistapadesát tisíc korun českých). Kupující tyto uvedené nemovitosti za tuto kupní cenu do svého výlučného vlastnictví kupuje. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena bude uhrazena započtením pohledávky ze smlouvy o nůčce ze dne 18.října 2002. uzavřené mezi

a

Při uzavření této smlouvy přejímá kupující předmětné nemovitosti se všemi součástmi a příslušenstvím do držby, to jest je oprávněn nakládat s předmětnými věcmi jako se svými. Prodávající prohlašuje, že nemovitosti zcela vyklidí nejpozději do tří dnů po té, co bude provedeno zaregistrování této kupní smlouvy Katastrálním úřadem ve bez nároku na bytovou náhradu. V případě, že nedodrží tento termín, zavazuje se prodávající uhradit kupujícímu pokutu ve výši 100.000,- Kč, slovy stotisíc korun českých.

### III.

Kupujícímu je znám stav zápisů v části BLV, CLV, a DLV na příslušném listu vlastnictví a s tím tyto nemovitosti kupuje. Prodávající prohlašuje, že na předmětných nemovitostech nevázne žádná nájemní smlouva, dluhy na daních z nemovitostí ani věcné břemeno. Prodávající odpovídá z tohoto titulu kupujícímu za případnou škodu, která by mu vznikla pro případ nepravdivosti tohoto prohlášení a zároveň se zavazuje ji neprodleně na vlastní náklady odstranit. Tato skutečnost je důvodem k odstoupení od kupní smlouvy ze strany kupujícího. Kupující prohlašuje, že je si této skutečnosti vědomi a s tím nemovitosti do svého vlastnictví přijímá.

strana druhá

Kupující dále prohlašuje že si předmětné nemovitosti dobře prohlédl, je mu znám jejich stav a v tomto stavu je kupuje.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že

- tuto smlouvu uzavírají svobodně a vážně, prosti tísně,
- jsou způsobilí k právním úkonům a oprávněni nakládat s předmětem smlouvy, uvedené skutečnosti jsou pravdivé,
- prodávající předávají současně objekt fyzicky

po uzavření této kupní smlouvy podají souhlasně návrh na zahájení řízení o provedení vkladu do katastru nemovitostí.

#### IV.

Smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účastníci smlouvy jsou touto smlouvou vázáni až do pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o návrhu na povolení vkladu do katastru nemovitostí. Vlastnictví k předmětným nemovitostem přejde na kupujícího provedením vkladu podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu ve                      Podle ní je možno vklad vyznačit na příslušném listu vlastnictví v katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Strakonice, okres Starkonice takto:

v části ALV:

k celku

v části BLV: beze změn

v části CLV: beze změn

v části DLV: bez zápisu

v části ELV: nabyvací titul dle této smlouvy

Účastníci smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že tato smlouva byla sepsána určitě a srozumitelně ( rozumí se, že plně porozuměli jejímu textu i obsahu ) a na základě jejich pravé, svobodné vůle, nebyla uzavřena v tísni ani za jinak nevýhodných podmínek a na základě toho, stejně tak na důkaz správnosti jejího obsahu připojují pod smlouvu své podpisy.

V Českém Krumlově dne 18. října 2002

**Prodávající :**

**Kupující :**



**JUDr. Jan KÁRA, advokát, 382 41 Kaplice, Dlouhá 154, tel., fax 380 312 007,  
bank.spojeni: KB Český Krumlov, č.ú.66941-241/0100, č.osv. ČAK 1160, e.mail: kara@sendme.cz**

KRAJSKÝ SOUD České Budějovice	Příloha
Došlo 26-11-2003	
krát	rubrik

Krajský soud v Č.Budějovicích  
Mgr. Evžen Sedlecký  
samosoudce

Zátkovo nábřeží 2  
370 84 České Budějovice

čj. 415/2003 Kaplice, 25.11.2003

Žalobce:

právně zastoupený JUDr. Janem Károu, advokátem se sídlem v Kaplici,  
Dlouhá 154, plná moc připojena

Žalovaná:

**Žaloba** proti rozhodnutí Katastrálního úřadu  
ve  
čj. V-64/2003-307/1 ze dne 19.3.2003  
**a žádost** o odklad jeho vykonatelnosti

Trojmo

## I.

Účastníci spolu uzavřeli dne 18.10.2002 kupní smlouvu o převodu vlastnictví k bytové jednotce č. 869/17 v domě čp. 869 na st.parc. č. 1098, jakož i ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideálních 521/14554 na společných částech domu čp. 869 a ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideálních 521/14554 k st. parc. č. 1098 a ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideálních 521/14554 k parc. č. 540/26, vše v kat. úz. , obec

Uvedené nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu ve a LV č. 5901, resp. LN č. 6505. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva vlastnického z této kupní smlouvy byl podán u Katastrálního úřadu ve resp. doručen poštou dne 14.1.2003. Věc je vedena u Katastrálního úřadu ve pod sp. zn. V - 64/2003.

Důkaz: kupní smlouvou ze dne 18.10.2002

kopii návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu práva vlastnického s prezenčním  
razítkem KÚ ve 14.1.2003  
výpovědí účastníků

## II

Rozhodnutím Katastrálního úřadu ve čj. V - 64/2003 - 307/1 ze dne 19.3.2003 byl návrh účastníků na povolení vkladu práva vlastnického ze shora uvedené kupní smlouvy do katastru nemovitostí zamítnut. V odůvodnění zamítavého rozhodnutí katastrální úřad uvedl, že kupní smlouva neobsahovala náležitosti, stanovené v § 6 odst. 1 písm. a) zák. č. 72/1994 Sb., když nebyl uveden údaj o umístění převáděné bytové jednotky č. 869/17 v domě čp. 869. Dle názoru katastrálního úřadu bez takového údaje není možné považovat předmětnou kupní smlouvu za dostatečně určitou a katastrálnímu úřadu nezbylo než návrh s odkazem na ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zák. č. 265/1992 Sb. v platném znění zamítnout. Žalobce s tímto rozhodnutím nesouhlasí a podává proti němu žalobu, když namítá následující.

## III.

Podle ustanovení § 4 zák. č. 72/1994 Sb. v platném znění vlastník budovy svým prohlášením určuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek, stanovených tímto zákonem a v souladu se stavebním určením, stanou jednotkami (§ 2 písm. h) cit. zák.) a společnými částmi domu (§ 2 písm. g) cit. zák.). Toto prohlášení musí obsahovat mj. označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, č. jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově.



K prohlášení se přikládají půdorysy všech podlaží, popř. jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek. Již z tohoto ustanovení zákona č. 72/1994 je zřejmé, že jsou-li vymezeny samostatné bytové jednotky prohlášením vlastníka a toto prohlášení vloženo do katastru nemovitostí, je takto bytová jednotka již sama o sobě dostatečným způsobem specifikována. Podle názoru žalobce, byť v samotné předmětné kupní smlouvě není přímo údaj o umístění bytové jednotky v budově ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 písm. a) cit. zák., avšak bytová jednotka je přesně vymezena číslem (869/17), vymezením budovy (čp. 869) v níž se tato bytová jednotka nachází a přiřazením budovy ke konkrétní st. parc. (1098), jakož i odkazem na katastrální území a obec, v nichž se nachází s uvedením č. listu vlastnického, na němž je nemovitost zapsána v katastru nemovitostí u konkrétního katastrálního úřadu, je předmět převodu dostatečně specifikován a právní úkon není možné považovat s odkazem na uvedené porušení zák. č. 72/1994 Sb. v § 6 odst. 1 písm. a) za neurčitý. Žalobce v tomto směru odkazuje na odůvodnění svého podání, doručeného soudu dne 10.4.2003, a to pokud jde o právní argumentaci ohledně posouzení neurčitosti právního úkonu.

Důkaz: rozhodnutí KÚ ve čj. V-64/2003-307/1 ze dne 19.3.2003

#### IV.

Podle ustanovení § 248 odst. 1 OSŘ nemá podání žaloby odkladný účinek na právní moc ani na vykonatelnost rozhodnutí správního orgánu. Podle odst. 2 písm. b) cit. ust. OSŘ soud na žádost žalobce odloží právní moc rozhodnutí správního orgánu až do právní moci rozhodnutí o žalobě, jestliže je žalobce závažně ohrožen ve svých právech a odklad se nedotkne nepřiměřeným způsobem práv nabytých třetími osobami.

Usnesením Okresního soudu ve čj. 8 E 29/2003-19 ze dne 31.7.2003 (právní moc 29.8.2003) byl nařízen proti žalované jako povinné výkon rozhodnutí (směnečného platebního rozkazu Krajského soudu v Č. Budějovicích čj. Sm 54/2002-13 ze dne 29.3.2002) ve prospěch oprávněných a to prodejem nemovitostí - bytové jednotky č. 869/17 o velikosti 1+2 ve 2. podlaží budovy čp. 869 na st. parc. č. 1098, jakož i spoluvlastnických podílů na společných částech budovy čp. 869, st. parc. č. 1098 a parc. č. 540/26, jak jsou tyto vymezeny ad. I. tohoto podání.

V případě, že bude žalobě vyhověno, stane se žalobce vlastníkem předmětných nemovitostí již ke dni 14.1.2003. Pokud by nebyla odložena právní moc rozhodnutí správního orgánu až do právní moci rozhodnutí o žalobě, mohlo by dojít k exekučnímu prodeji předmětných nemovitostí, neboť žalobce není aktivně legitimován k podání vylučovací žaloby ve smyslu ustanovení § 267 odst. 1 OSŘ. Je tak přímo ohroženo jeho eventuelní vlastnické právo v případě, že prodej předmětných nemovitostí v rámci výkonu rozhodnutí ve věci sp. zn. 8 E 29/2003 před OS ve prodejem předmětných nemovitostí bude proveden dříve, než bude pravomocně rozhodnuto o žalobě žalobce



Z uvedeného důvodu je žalobce toho názoru, že jsou splněny důvody, uvedené v ustanovení § 248 odst. 2 písm. b) OSŘ a žádá soud, aby

**odložil právní moc**

rozhodnutí Katastrálního úřadu ve . . . . . čj. V-64/2003-307/1 ze dne 19.3.2003, a to až do doby právní moci rozhodnutí soudu o této žalobě.

Důkaz: obsahem spisu OS ve . . . . . sp. zn. 8 E 29/2003, zejména tam založeným usnesením téhož soudu čj. 8 E 29/2003-19 ze dne 31.7.2003

**V.**

S ohledem na shora uvedené se proto žalobce obrací na Krajský soud v Č. Budějovicích jako soud věcně a místně příslušný, aby po provedené jednání vydal tento

**r o z s u d e k :**

Soud povoluje vklad práva vlastnického z kupní smlouvy ze dne 18.10.2002, uzavřené mezi . . . . . trvale bytem ve . . . . . trvale bytem v . . . . . st. občankou ČR, vdanou, jako prodávající a . . . . . st. občanem ČR jako kupujícím k nemovitostem v kat. úz. . . . . obec . . . . . a to k bytové jednotce č. 869/17 v domě čp. 869 na st.parc. č. 1098, jakož i ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideálních 521/14554 na společných částech domu čp. 869 a ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideálních 521/14554 k st. parc. č. 1098 a ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideálních 521/14554 k parc. č. 540/26.

Právní účinky vkladu práva vlastnického z uvedené smlouvy nastávají ke dni 14.1.2003.

O nákladech řízení nechť je rozhodnuto podle výsledku sporu.





ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl jako soud prvního stupně samosoudcem Mgr. Evženem Sedleckým v právní věci žalobce bytem , zastoupeným JUDr. Janem Károu, advokátem v Kaplici, Dlouhá 154, za účastenství o vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, **t a k t o :**

I. Návrh, aby soud povolil vklad práva vlastnického z kupní smlouvy ze dne 18. 10. 2002 uzavřené trvale bytem ve státní občanskou ČR, vdanou, jako prodávající a bytem státním občanem ČR, jako kupujícím k nemovitostem v katastrálním území obec a to k bytové jednotce č. 861/17, v domě čp. 869, na stavební parcele č. 1098 jakož i ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideálních 521/14554 na společných částech domů čp. 869 ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideálních 521/14554 ke stavební parcele č. 1098 ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideálních 521/14554 parcely čp. 540/26, **s e z a m í t á .**

II. Účastník řízení nemá právo na náhradu nákladů tohoto řízení.

### O d ů v o d n ě n í

Žalobce podal žalobu proti rozhodnutí Katastrálního úřadu ve č.j. V-64/2003-307/1 ze dne 19. 3. 2003. Jak žalobce uvádí, uzavřel dne 18. 10. 2002 kupní smlouvu o



převodu vlastnictví k bytové jednotce č. 869/17 v domě č.p. 869 na st. parc. č. 1098, jakož i ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideálních 521/14554 na společných částech domu č.p. 869 a ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideálních 521/14554 k st. parc. č. 1098 a ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideálních 521/14554 k parc. č. 540/26, vše v katastrálním území \_\_\_\_\_ obec \_\_\_\_\_ Uvedené nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu ve \_\_\_\_\_ na LV č. 5901, resp. LN č. 6505. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva vlastnického z této kupní smlouvy byl podán u Katastrálního úřadu ve \_\_\_\_\_ resp. Doručen poštou dne 14. 1. 2003. Rozhodnutím Katastrálního úřadu ve \_\_\_\_\_ byl návrh na povolení vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí zamítnut. V odůvodnění zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu tento uvedl, že kupní smlouva neobsahovala náležitosti stanovené v § 6 odst. 1 písm. a) zák. č. 72/1994 Sb., když nebyl uveden údaj o umístění převáděné bytové jednotky v domě č.p. 869. Podle ustanovení § 4 zák. č. 72/1994 Sb. v platném znění vlastník budovy svým prohlášením určuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek, stanovených tímto zákonem a v souladu se stavebním určením, stanou jednotkami a společnými částmi domu. Toto prohlášení musí obsahovat mimo jiné označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, č. jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově. K prohlášení se přikládají půdorysy všech podlaží, resp. jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek. Již z tohoto ustanovení zák. č. 72/1994 je zřejmé, že jsou-li vymezeny samostatné bytové jednotky prohlášením vlastníka a toto prohlášení vloženo do katastru nemovitostí, je takto bytová jednotka již sama o sobě dostatečným způsobem specifikována. Dle tvrzení žalobce, byť v samotné předmětné kupní smlouvě není přímo údaj o umístění bytové jednotky v budově ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 písm. a) citovaného zákona, avšak bytová jednotka je přesně vymezena číslem, vymezením budovy v níž se tato bytová jednotka nachází a přiřazením budovy ke konkrétní st. parc. jakož i odkazem na katastrální území a obec, v nichž se nachází s uvedením čísla listu vlastnického, na němž je nemovitost zapsána v katastru nemovitostí u konkrétního katastrálního úřadu, je předmět převodu dostatečně specifikován a právní úkon není možné považovat s odkazem na uvedené porušení zák. č. 72/1994 Sb. za neurčitý. S ohledem na výše uvedené se opak domáhá žalobce povolení vkladu práva vlastnického z kupní smlouvy ze dne 18. 10. 2002.

Účastnice \_\_\_\_\_ se k věci nevyjádřila.

Katastrální úřad ve svém vyjádření uvedl, že vycházel při posouzení určitosti smlouvy mimo jiné také z ustanovení zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění. Podle § 6 odst. 1 písm. a) tohoto zákona je mimo jiné povinný údaj ve smlouvách, jejichž předmětem je bytová jednotka, údaj o jejím umístění v budově. Jedná se o povinný identifikační znak, který zákonodárce stanovil jako údaj, kterým musí být označen předmět smlouvy, je-li jím bytová jednotka. Podlaží, ve kterém je předmětná jednotka umístěna jako určovací znak uvedlo ve svém prohlášení o vymezení jednotek v budově č.p. 869 Stavební bytové družstvo \_\_\_\_\_ stejně tak je obsaženo ve smlouvě, na základě které bytovou jednotku získal do vlastnictví nynější prodávající.

Z rozhodnutí Katastrálního úřadu ve \_\_\_\_\_ V-64/2003-307/1 ze dne 19. 3. 2003 bylo zjištěno, že Katastrální úřad ve \_\_\_\_\_ návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí zamítl s odůvodněním, že smlouva o převodu vlastnického práva k bytovým jednotkám neobsahovala údaj o jejím umístění v budově. Tento údaj je povinný.



Bez něj není možno předloženou kupní smlouvu, ve které chybí, pokládat za určitou, a proto katastrální úřad návrh na vklad vlastnického práva zamítl.

Dle § 246 odst. 1. o.s.ř. k návrhu v daném případě je oprávněn ten, kdo tvrdí, že byl dotčen na svých právech rozhodnutím správního orgánu, kterým byla jeho práva nebo povinnosti založena, změněna, zrušena, určena nebo zamítnuta.

Jak bylo zjištěno a je již výše uvedeno, o věci rozhodoval Katastrální úřad ve  
Rozhodnutí katastrálního úřadu bylo žalobci, dne 24. 3. 2003.  
Žalobce pak podal žalobu dne 10. 4. 2003, tedy v zákonem stanové lhůtě dvou měsíců od  
doručení rozhodnutí správního orgánu.

Dle § 250e odst. druhý o.s.ř. soud může vzít za svá skutková zjištění správního orgánu. Při  
hodnocení dané věci mohl soudce ze zjištění správních orgánu vyjít, když základní otázkou,  
kterou se dál musel zabývat bylo právní posouzení věci, tedy, zda uzavřená kupní smlouva  
jejíhož vkladu do katastru nemovitostí se žalobce domáhal, obsahuje náležitosti vyžadované §  
6 odst. 1 písm. a) zák. č. 72/1994 Sb.. Předmětná smlouva, tak, jak bylo zjištěno, neobsahuje  
označení podlaží, v němž se bytová jednotka nachází. Dle § 6 odst. 1 písm. a) zák. č. 72/1994  
Sb. smlouva o převodu vlastnictví jednotky musí kromě obecných náležitostí obsahovat  
označení budovy nebo domu údaj podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jeho  
pojmenování a umístění v budově. Umístění v budově, tedy uvedení podlaží je jeden  
z povinných identifikačních znaků, který je stanoven přímo zákonem a který takto musí  
označovat předmět smlouvy je-li jím bytová jednotka. Tento identifikační znak pak nemůže  
pominout ani katastrální úřad.

Jelikož bylo zjištěno, že tento identifikační znak daný zákonem nebyl ve smlouvě o  
převodu vlastnictví bytové jednotky uveden, nezbylo podepsanému soudu než návrh na  
povolení vkladu zamítnout.

Výrok o nákladech řízení vyplývá z ustanovení § 150 občanského soudního řádu, dle  
něhož, jsou-li tu důvody zvláštního zřetele hodným, nemusí soud výjimečně náhradu nákladů  
řízení zcela nebo zčásti přiznat. Při zkoumání, zda zde byly důvody zvláštního zřetele  
vhodné, musí soud vycházet z posouzení všech okolností konkrétní věci. V daném případě  
dalším účastníkem tohoto řízení byla která vystupovala jako druhá smluvní  
strana v rámci uzavřené kupní smlouvy. Této pak v souvislosti s tímto řízením žádné náklady  
nevznikly.

**P o u č e n í :** Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání ve lhůtě 15 dnů od doručení  
k Vrchnímu soudu ČR v Praze prostřednictvím soudu podepsaného.

Krajský soud v Českých Budějovicích  
dne 31. března 2004

Za správnost vyhotovení:  
Čiperová Jiřina



Mgr. Evžen Sedlecký v.r.  
samosoudce



22-06-2005

Číslo jednací: 11Cmo 319/2004 - 59



KRAJSKÝ SOUD V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH	
Došlo dne:	20-06-2005 (4)
..... krát	..... příloh
..... čas	

ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Vrchní soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Evy Sekaninové a soudkyň JUDr. Hany Záhořové a JUDr. Milady Lukáčové v právní věci žalobce ..... zast. JUDr. Janem Károu, advokátem v Kaplici, dlouhá 154, PSČ 382 41, za účastenství ..... , bytem ..... , o vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, o odvolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 31. března 2004 č.j. 11 C 24/2003-36

takto:

**I. Rozsudek soudu prvního stupně se potvrzuje.**

**II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.**

Odůvodnění:

Žalobce se domáhá vydání rozsudku, jímž by soud povolil vklad vlastnického práva dle kupní smlouvy ze dne 18.10.2002 uzavřené mezi ním jako kupujícím a jako prodávající ohledně bytové jednotky č. 861/17 v domě čp. 869 na stav. parcele č. 1098, jakož i ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 521/14554 na společných částech domu čp. 869 a v téže výši ke stav. parcele p.č.1098 a parcele p.č. 540/26, vše v kat. úz. zapsaným na LV č. 6505 u kat. pracoviště ve ..... Další účastnice byla v řízení nečinná, k žalobě se nevyjádřila, k jednání soudu prvního stupně se nedostavila.

Odvoláním dotčeným rozsudkem soud prvního stupně žalobu zamítl (výrok I.) a rozhodl, že účastnice ..... nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok II.). Ze spisu katastrálního úřadu zn. V-64/2003-307/1 zjistil, že katastrální úřad rozhodnutím ze dne 19.3.2003 návrh na vklad vlastnického práva zamítl s odůvodněním, že smlouva o převodu



vlastnického práva k bytové jednotce neobsahuje údaj o jejím umístění v budově, ač jde o údaj povinný vzhledem ke znění § 6 odst. 1 písm. a) zák. č. 72/1994 Sb. Bez tohoto povinného údaje nelze smlouvu pokládat za určitou. Soud prvního stupně dovedl, že žalobce podal žalobu včas v zákonem stanovené lhůtě (§ 247 odst. 1 o.s.ř.). Ztotožnil se s právním názorem vysloveným katastrálním úřadem v zamítavém rozhodnutí. Podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. a) zák. č. 72/1994 Sb. musí smlouva o převodu vlastnictví jednotky kromě obecných náležitostí obsahovat označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově. Umístění v budově, tedy uvedení podlaží, je jedním z povinných identifikačních znaků, který je stanoven přímo zákonem, a který proto musí označovat předmět smlouvy, je-li jím bytová jednotka. V dané věci tento povinný identifikační znak ve smlouvě uveden není, a proto bylo nutno žalobu zamítnout.

Žalobce podal proti rozsudku včas odvolání a vytýkal soudu prvního stupně, že nepřihlédl k jím tvrzeným skutečnostem a že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 205 odst. 2 písm. b/ a g/ o.s.ř.). Namítal, že praxe katastrálního úřadu není jednotná, neboť např. ve smlouvě, na jejímž základě nabyta vlastnictví k převáděné jednotce prodávající Radka Staňková, údaj o umístění jednotky v domě rovněž chyběl a přesto katastrální úřad vklad vlastnického práva v její prospěch povolil. Poukazoval na rozpory v právních předpisech a jmenovitě na to, že na rozdíl od ustanovení § 6 odst. 1 písm. a) zák. č. 72/1994 Sb., zákon o katastru nemovitostí a prováděcí vyhláška k němu údaj o umístění jednotky v budově tak jednoznačně nevyžadují. Podle § 5 odst. 1 písm. e) zák. č. 344/1992 Sb., v platném znění, v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí, musí být označeny byty a nebytové prostory označením budovy, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, p o p ř í p a d ě popisem umístění v budově, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány. Podle § 4 odst. 2 vyhl. č. 190/1996 Sb., v platném znění, se byty a nebytové prostory jako předměty vlastnictví evidují v souboru popisných informací údaji vztaženými k evidované budově. Tyto údaje zahrnují údaje o vlastníku bytu nebo nebytového prostoru, číslo bytu nebo nebytového prostoru a pojmenování nebytového prostoru, p o p ř í p a d ě popis umístění v budově, pokud nejsou byty a nebytové prostory v budově očíslovány. V daném případě byla převáděná jednotka zcela dostatečně vymezena tak, aby byla jednoznačně a nezaměnitelně ztotožněna s jednotkou evidovanou v katastru nemovitostí. Za stavu, kdy je jednotka očíslována (v dané věci jako jednotka č. 869/17), není údaj o jejím umístění v budově nezbytným údajem potřebným k její specifikaci. Katastrální úřad tím, že přezkoumával právní úkon také z pohledu ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., šel nad rámec oprávnění daných mu ustanovením § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb. Právní úkon je zcela určitý a srozumitelný (§ 37 odst. 1 obč. zák.). Navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně změnil a vklad vlastnického práva k převáděné jednotce na základě kupní smlouvy ze dne 18.10.2002 povolil.

Účastnice . zůstala nečinná také v řízení odvolacím, k odvolání žalobce se nevyjádřila a k jednání odvolacího soudu se nedostavila.

Odvolací soud napadený rozsudek přezkoumal i z jiných než výslovně uplatněných důvodů (§ 212a odst. 1, § 205 odst. 2 o.s.ř.) a přihlížel také k vadám řízení, pokud mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 212a odst. 5 o.s.ř.). Postupoval při tom podle ustanovení o.s.ř. platných a účinných do 31.3.2005 (srov. čl. II., bod 2 přechodných ustanovení k zákonu č. 59/2005 Sb., jímž byl s účinností od 1.4.2005 novelizován občanský soudní řád). Dospěl k závěru, že odvolání není důvodné. Skutkové i právní závěry soudu



prvního stupně jsou správné, odvolací soud se s nimi ztotožňuje, v podrobnostech odkazuje na odůvodnění napadeného rozsudku, a dále k věci, se zřetelem k odvolacím důvodům uvádí:

V první řadě je třeba konstatovat, že správnost rozhodnutí katastrálního úřadu může být v soudním řízení posuzována pouze z hledisek, kterými se řídí při rozhodování o návrhu na povolení vkladu katastrální úřad. Ten v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí zkoumá právní úkon, na jehož podkladě má být právo do katastru nemovitostí zapsáno, z hledisek taxativně vypočtených v ustanovení § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb. pod písm. a) až g). Jedním z těchto hledisek je, zda právní úkon, týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný (písm. c/). Není-li některá z těchto podmínek pro povolení vkladu splněna, katastrální úřad návrh zamítne (§ 5 odst. 2 věta za středníkem cit. zák.).

V dané věci jde tedy o to, zda byl předmět převodu – bytová jednotka – v kupní smlouvě vymezen dostatečným způsobem, určitě a srozumitelně a zda při posuzování určitosti a srozumitelnosti tohoto vymezení je třeba vycházet z ustanovení § 37 odst. 1 obč. zák. a jeho ustáleného výkladu, či zda má pro vymezení předmětu převodu v dané věci význam požadavek vyplývající z ustanovení § 6 odst. 1 písm. a) zákona 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), ve znění platném a účinném ke dni uzavření smlouvy. Podle § 3 odst. 2 cit. zák. se právní vztahy k jednotkám řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí. Z uvedeného ustanovení vyplývá, že jde o zákon, který je ve vztahu k občanskému zákoníku popř. ve vztahu k zákonu č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon) předpisem speciálním, který má před uvedenými předpisy přednost. Podle ustanovení § 6 odst. 1 cit. zák. musí každá smlouva o převodu vlastnictví jednotky kromě obecných náležitostí (vyplývajících z ustanovení § 43 a násl. obč. zák.) obsahovat náležitosti vyjmenované pod písm. a) až f). Podle písm. a) je obsahovou náležitostí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí (v souvislosti s tímto požadavkem zákon v poznámce 3/ odkazuje na § 5 odst. 1 zákona o katastru nemovitostí) a dále číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově. Z výše uvedeného vyplývá, že odkaz na předpisy o katastru nemovitostí se týká toliko označení budovy nebo domu, nikoli však označení jednotky, ohledně něž je požadavek zákona naprosto jednoznačný a bezvýjimečný.

Jestliže v dané věci v kupní smlouvě nebyl předmět převodu označen v souladu s požadavky speciální úpravy obsažené v ustanovení § 6 odst. 1 písm. a) zákona č. 72/1994 Sb., lze souhlasit jak se závěry katastrálního úřadu, tak soudu prvního stupně, že předmět převodu nebyl vymezen určitým způsobem, a proto nebylo možné návrhu vyhovět. Jak již bylo vyloženo, posléze citovaný zákon je úpravou speciální nejen ve vztahu k občanskému zákoníku, ale i ve vztahu k zákonu o katastru nemovitostí a prováděcímu předpisu. Proto argumentace odvolatele ustanoveními předpisů upravujících katastr nemovitostí, jejichž požadavky na vymezení jednotky evidované v katastru nejsou tak přísné, není opodstatněná. Stejně tak není opodstatněný argument o nejednotnosti praxe katastrálního úřadu (nehledě na to, že ve smlouvě, kterou uzavřela prodávající jako nabyvatelka se Stavebním bytovým družstvem jako převodcem dne 22.1.2001 je předmět převodu v čl. II. vymezen v souladu s požadavky vyplývajících z § 6 odst. 1 zák. č. 72/1994 Sb.).

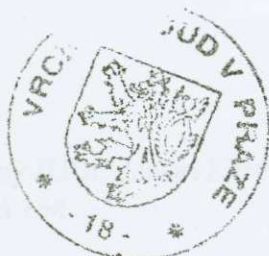


Z vyložených důvodů musel odvolací soud rozsudek jako správný potvrdit (§ 219 o.s.ř.).

Výrok o nákladech odvolacího řízení je odůvodněn tím, že odvolatel neměl s odvoláním úspěch a další účastníci náklady nevznikly. Proto odvolací soud rozhodl, že žádný z nich nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení (§ 245, § 224 odst. 1 ve spojení s § 142 odst. 1 o.s.ř.).

**Poučení: Proti tomuto rozsudku není dovolání přípustné, ledaže na základě dovolání podaného do dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím Krajského soudu v Českých Budějovicích dospěje odvolací soud k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.**

V Praze dne 25. května 2005



JUDr. Eva Sekaninová v. r.  
předsedkyně senátu

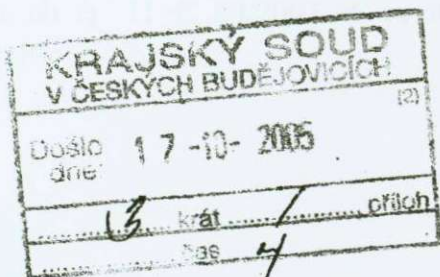
Za správnost vyhotovení:

**JUDr. Jan KÁRA, advokát, 382 41 Kaplice, Dlouhá 154, tel., fax 380 312 007,**  
bank.spojení : KB Český Krumlov, č.ú.66941-241/0100, č.osv.ČAK 1160, e.mail : kara@sendme.cz

Nejvyšší soud ČR  
Burešova 20  
657 37 Brno

prostřednictvím

Krajského soudu v Č. Budějovicích  
Zátkovo nábřeží 2  
370 84 České Budějovice



čj.377/2005

Kaplice, 10.10.2005

Žalobce:

trvale bytem v

právně zastoupený JUDr. Janem Károu, advokátem se sídlem AK  
v Kaplici, Dlouhá 154

Za účastí:

, bytem ve

### **Odůvodnění dovolání**

proti rozsudku Vrchního soudu v Praze  
čj. 11 Cmo 319/2004-59 ze dne 25.5.2005  
- ke sp. zn. Krajského soudu v Č. Budějovicích  
čj. 11 C 24/2003-36 ze dne 31.3.2004

Trojmo



Ve shora uvedené věci podal žalobce dovolání proti rozsudku Vrchního soudu v Praze čj. 11 Cmo 319/2004-59 ze dne 25.5.2005, jímž byl potvrzen rozsudek Krajského soudu v Č. Budějovicích čj. 11 C 24/2003-36 ze dne 31.3.2004. Podané dovolání žalobce následně odůvodňuje:

## I.

Napadeným rozsudkem byl potvrzen citovaný rozsudek Krajského soudu v Č. Budějovicích, jímž byl zamítnut návrh žalobce, aby soud povolil vklad práva vlastnického z kupní smlouvy ze dne 18.10.2002, uzavřené jako prodávající a jako kupující k nemovitostem v kat. úz. ..., obec ..., a to k bytové jednotce č. 869/17, nacházející se v domě čp. 869 na st. parc. č. 1098, jakož i ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideálních 521/14554 na společných částech domu čp. 869 a ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideálních 521/14554 na st. parc. č. 1098, jakož i ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideálních 521/14554 na parc. č. 540/26.

Žalobce uzavřel dne 18.10.2002 s vedlejší účastnicí, slečnou ..., kupní smlouvu o převodu vlastnictví „bytové jednotky č. 869/17 byt, v budově - domě čp. 869 nacházející se na pozemku parc. č. st. 1098, část obce ..., spolu se spoluvlastnickým podílem 521/14554 ke společným částem uvedeného domu a spolu se spoluvlastnickým podílem 521/14554 k pozemku parc. č. st. 1098 a spolu se spoluvlastnickým podílem 521/14554 k parc. KN č. 540/26, vše v kat. úz. a obci ... Uvedené nemovitosti jsou zapísány v katastru nemovitostí pro uvedenou obec a k.ú. u Katastrálního úřadu ve ... na LV č. 5901, a 6505.“ Účastníci podali u Katastrálního úřadu ve dne 14.1.2003 návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva vlastnického z této smlouvy do katastru nemovitostí.

Rozhodnutím čj. V-64/2003-307/1 ze dne 19.3.2003 zamítl katastrální úřad vklad práva vlastnického z této smlouvy. V odůvodnění rozhodnutí katastrální úřad uvedl, že návrh na vklad práva vlastnického zamítl z důvodu neurčitosti smlouvy kupní, **neboť smlouva neobsahovala údaj o umístění převáděné bytové jednotky v budově ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 písm. a) zák. č. 72/1994 Sb.** Soudy obou stuňů se v podstatě s tímto právním názorem ztotožnily, když dovodily, že pokud nebyl v předmětné kupní smlouvě předmět převodu označen v souladu s požadavky speciální úpravy, obsažené v ustanovení § 6 odst. 1 písm. a) zák. č. 72/1994 Sb., nebyl tak předmět převodu vymezen určitým způsobem, a proto nebylo možné návrhu vyhovět. Citovaný zákon je úpravou speciální nejen ve vztahu k občanskému zákoníku, ale i ve vztahu k zákonu o katastru nemovitostí a prováděcímu předpisu.

S tímto právním názorem soudu obou stupňů se žalobce v žádném případě nezotožnil.



Zákonem č. 103/2000 Sb. ze dne 4.4.2000 bylo mj. změněno ustanovení § 6 odst. 1 písm. a) zák. č. 72/1994 Sb. v tehdy platném znění, když namísto dosavadní úpravy:

*„Smlouva o převodu vlastnictví jednotky musí kromě obecných háležitostí obsahovat*

- a) *název katastrálního území, parcelní číslo pozemku, na kterém je budova nebo dům postaven a čp. podle údajů katastru nemovitostí, (3-odkaz na § 5 odst. 1 zák. č. 344/1992 Sb), č. bytu nebo nebytového prostoru a pojmenování nebytového prostoru, popř. popis jejich umístění v budově nebo domě, pokud nejsou byty a nebytové prostory v budově nebo domě očíslovány.“*

*nově zní ustanovení § 6 odst. 1 písm. a) následovně:*

- a) *označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí (3-tentýž odkaz), číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově.*

V důvodové zprávě vládního návrhu je k této změně uvedeno, že v § 6 odst. 1 písm. a) zák. č. 72/1994 Sb. dochází k úpravě textu vzhledem k tomu, že očíslování jednotek ve všech případech nenaznačuje umístění jednotky v určitém podlaží, takže je nezbytné označit umístění, i když jsou byty očíslovány.

Zákonodárce tak rozdvojil do té doby jednotnou úpravu, danou prakticky totožným ustanovením § 5 odst. 1 písm. e) zák. ČNR č. 344/1992 Sb. a cit. ust. zák. č. 72/1994 Sb.

Soudy obou stupňů nepřihlédly k existující judikatuře viz. např. ÚS 298/98, ÚS 222/2000 apod.

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá, mj., i to, zda právní úkon, týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva, je určitý a srozumitelný. Zák. č. 265/1992 Sb. v platném znění sám požadavek určitosti a srozumitelnosti právního úkonu blíže nedefinuje ani neodkazuje na žádný jiný předpis, který by tak činil. V řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí nelze proto automaticky aplikovat výlučně ustanovení § 5 odst. 1 zák. č. 344/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Tak, jak je ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zák. č. 265/1995 Sb. v platném znění formulováno umožňuje, aby na listině, obsahující právní úkon samotných účastníků byly event. údaje potřebné pro realizaci rozhodnutí o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí doplněny. Není jistě účelem řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí posuzovat smlouvy i z dalších hledisek, než by to činil soud v případném řízení o platnosti smlouvy. Naopak v řízení o povolení vkladu katastrální úřad nepřezkoumává platnost smlouvy, ale pouze ustanovení § 5 zák. č. 265/1992 Sb. taxativně vymezené podmínky, přičemž některé z nich jsou shodné s požadavky, kladenými na platnost smlouvy, což jej právě případ určitosti a srozumitelnosti právního úkonu, vyžadovaný jak v ustanovení § 37 obč. zák., tak i v ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zák. č. 265/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů. K obdobným závěrům pak došly i obecné soudy, viz. např. rozhodnutí Krajského soudu v Brně sp. zn. 35Ca 68/99, uveřejněné pod SJS 686/2000 dle něhož žádnou zákonnou oporu nemá ztotožňování určitosti právního úkonu (jako podmínky pro povolení vkladu práva do katastru



nemovitosti podle § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb.) se splněním všech speciálním zákonem stanovených náležitostí právního úkonu. Krajský soud v Hradci Králové v rozsudku sp. zn. 30 Ca 21/98 dospívá k závěru, že právní úkon je neurčitý tehdy, jestliže srozumitelně vyjádřený obsah má takové věcné nedostatky, že je nelze překlenout ani s použitím interpretačních pravidel. Nejsou-li ve smlouvě o převodu bytových a nebytových jednotek označené jednotky přesně dle prohlášení vlastníka, ale jsou označeny v souladu se zápisy v katastru nemovitostí, a je-li tak vyloučena záměna označeného předmětu smlouvy s předmětem jiným, nejde o neurčitost projevu vůle účastníků smlouvy (§ 5 odst. 1 písm. c) zák. č. 265/1992 Sb.), ale toliko o nepřesnost, jež na srozumitelnost a určitost právního úkonu nemá vliv.

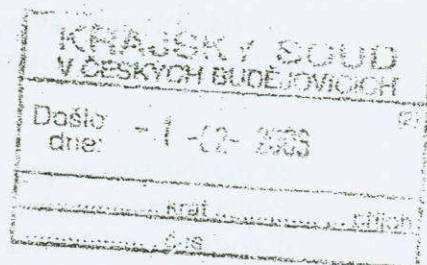
Z uvedeného je zřejmé, že napadený rozsudek Vrchního soudu v Praze čj. 11 Cmo 319/2004-59 ze dne 25.5.2005, jakož i jím potvrzovaný rozsudek Krajského soudu v Č. Budějovicích čj. 11 C 24/2003-36 ze dne 31.3.2004 řeší právní otázku odchylně od jiných odvolacích nebo dovolacích soudů, resp. řeší právní otázku v rozporu s hmotným právem. Je tak dán dovolací důvod, uvedený v ustanovení § 237 odst. 3 OSŘ.

## II.

Ze všech shora uvedených důvodů se proto žalobce obrací na Nejvyšší soud ČR jako soud dovolací, aby napadený rozsudek Vrchního soudu v Praze čj. 11 Cmo 319/2004-59 ze dne 25.5.2005, jakož i rozsudek Krajského soudu v Č. Budějovicích čj. 11 C 24/2003-36 ze dne 31.3.2004 podle § 243b) odst. 3

*zrušil*

a věc vrátil Krajskému soudu v Č. Budějovicích k dalšímu řízení.



ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Josefa Rakovského a soudců JUDr. Ivy Brožové a JUDr. Ludvíka Davida, CSc., v právní věci žalobce Janem Károu, advokátem se sídlem v Kaplici, Dlouhá 154. za účastenství zastoupeného JUDr. proti žalovanému Katastrálnímu úřadu ve o vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, vedené u Krajského soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. 11 C 24/2003, o dovolání žalobce proti rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 25.5.2005, č.j. 11 Cmo 319/2004-59, takto:

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 25. 5. 2005, č.j. 11 Cmo 319/2004-59, a rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 31. 3. 2004, č.j. 11 C 24/2003-36, se zrušují a věc se vrací Krajskému soudu v Českých Budějovicích k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

Žalobce podal u Krajského soudu v Českých Budějovicích žalobu proti rozhodnutí Katastrálního úřadu ve č.j. V-64/2003-307/1 ze dne 19.3.2003. Podle žalobce uzavřel dne 18.10.2002 kupní smlouvu o převodu vlastnictví k bytové jednotce č. 869/17 v domě č.p. 869 na stavební parcele č. 1098, jakož i ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideálních 521/14554 na společných částech domu č.p. 869 a ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideálních 521/14554 ke stavební parcele č. 1098 a ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideálních 521/14554 k parcele č. 540/26. vše v katastrálním území obec Uvedené nemovitosti jsou



zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu ve  
resp. LN č. 6505.

na LV č. 5901,

Příslušný katastrální úřad návrh na povolení vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí zamítl. Učinil tak s odůvodněním, že ve smlouvě nebyl uveden údaj o umístění převáděné bytové jednotky v domě č.p. 869.

Krajský soud v Českých Budějovicích jako soud prvního stupně, rozsudkem ze dne 31. 3. 2004, č.j. 11 C 24/2003-36, žalobu zamítl. Ztotožnil se s argumentací katastrálního úřadu s tím, že podle § 6 odst. 1 písm. a) zákona č. 72/1994 Sb., smlouva o převodu vlastnictví jednotky musí kromě obecných náležitostí obsahovat mj. její pojmenování a umístění v budově. Umístění v budově, tedy uvedení podlaží, je jeden z povinných identifikačních znaků, který je stanoven přímo zákonem a který takto musí označovat předmět smlouvy, je-li jím bytová jednotka. Tento identifikační znak pak nemůže pominout ani katastrální úřad.

K odvolání žalobce Vrchní soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 25. 5. 2005, č.j. 11 Cmo 319/2004-59, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně. Podle odvolacího soudu správnost rozhodnutí katastrálního úřadu může být v soudním řízení posuzována pouze z hledisek, kterými se řídí při rozhodování o návrhu na povolení vkladu katastrální úřad, který v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí zkoumá právní úkon, na jehož podkladě má být právo do katastru nemovitostí zapsáno, z hledisek taxativně vypočtených v ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. pod písm. a) až g). Odvolací soud vyslovil, že jedním z těchto hledisek je, zda právní úkon, týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný (písm. c/). Pokud není některá z těchto podmínek pro povolení vkladu splněna, katastrální úřad návrh zamítne (§ 5 odst. 2 věta za středníkem).

Odvolací soud zdůraznil, že pro posouzení věci je třeba, aby předmět převodu - bytová jednotka - byl v kupní smlouvě vymezen dostatečným způsobem, určitě a srozumitelně, při posuzování určitosti a srozumitelnosti tohoto vymezení je třeba vycházet z ustanovení § 37 odst. 1 o.z. a jeho ustáleného výkladu a pro vymezení předmětu převodu v dané věci má význam požadavek vyplývající z ustanovení § 6 odst. 1 písm. a) zákona 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), ve znění platném a účinném ke dni uzavření smlouvy. Podle ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb. se právní vztahy k jednotkám řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí. Z uvedeného ustanovení vyplývá, že jde o zákon, který je ve vztahu k občanskému zákoníku popř. ve vztahu k zákonu č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon) předpisem speciálním, který má před uvedenými předpisy přednost. Podle ustanovení § 6 odst. 1 citovaného zákona musí každá smlouva o převodu vlastnictví jednotky kromě obecných náležitostí (vyplývajících z ustanovení § 43 a násl. o.z.) obsahovat náležitosti vyjmenované pod písm. a) až f), přičemž podle písm. a) je obsahovou náležitostí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky označení budovy nebo domu údají podle katastru nemovitostí a dále číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově. Zaujal názor, že odkaz na předpisy o katastru nemovitostí se týká pouze



označení budovy nebo domu, nikoli však označení jednotky, ohledně něž je požadavek zákona jednoznačný a bezvýjimečný. Za nepodstatnou považoval námitku odvolatele, podle níž dochází k nejednotnosti praxe katastrálního úřadu. Poukázal v této souvislosti, že ve smlouvě, kterou uzavřela prodávající jako nabyvatelka se Stavením bytovým družstvem jako převodcem dne 22.1.2001 je předmět převodu v článku II. vymezen v souladu s požadavky vyplývajícími z ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce, zastoupený advokátem, včasné dovolání. Jeho přípustnost dovozoval z ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř. Tvrdil dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci odvolacím soudem. Poukázal na legislativní vývoj projevující se přijetím zákona č. 103/2000 Sb., když podle důvodové zprávy k tomuto zákonu v ustanovení § 6 odst. 1 písm. a) zákona č. 72/1994 dochází k úpravě textu vzhledem k tomu, že očíslování jednotek ve všech případech nenaznačuje umístění jednotky v určitém podlaží, takže je nezbytné označit umístění, i když jsou byty očíslovány.

S odkazem na závěry obsažené v rozhodnutích Ústavního soudu 298/98 a 222/2000 dovozoval, že katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá mj. i to, zda právní úkon, týkající se převodu vlastnického práva, je určitý a srozumitelný. Zákon č. 265/1992 Sb., v platném znění, sám požadavek určitosti a srozumitelnosti právního úkonu blíže nedefinuje, ani neodkazuje na žádný jiný předpis, který by tak činil. Už vůbec není účelem řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí posuzovat smlouvy i z dalších hledisek, než by to činil soud v případném řízení o platnosti smlouvy. Katastrální úřad nepřezkoumává platnost smlouvy, ale pouze v ustanovení § 5 zákona č. 265/1992 Sb. taxativně vymezené podmínky, přičemž některé z nich jsou shodné s požadavky kladenými na platnost smlouvy, což je právě případ určitosti a srozumitelnosti právního úkonu, vyžadovaný jak ustanovením § 37 o.z., tak i ustanovením § 5 odst. 1 písm. c) zák. č. 265/1992 Sb., v platném znění. V tomto směru odkazoval na závěry rozsudku Krajského soudu v Brně 35 Ca 68/99, podle něhož nemá žádnou zákonnou oporu ztotožňování určitosti právního úkonu (jako podmínky pro povolení vkladu práva do katastru nemovitostí podle § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.), se splněním všech speciálním zákonem stanovených náležitostí právního úkonu. Dovolatel proto navrhl zrušení rozsudku odvolacího soudu, jakož i soudu prvního stupně a vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

Podle § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř. je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu, jímž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování odvolacího soudu nebyla dosud vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.



Z porovnání závěrů rozhodnutí odvolacích soudů, jak plyne z obsahu podaného dovolání, lze přijmout závěr o přípustnosti podaného dovolání ve smyslu shora uvedeného ustanovení. Dovolací soud proto přezkoumal dovoláním napadený rozsudek v rozsahu vyplývajícím z podaného dovolání a dospěl k závěru, že dovolání nelze upřít opodstatnění.

Odvolací soud založil svůj potvrzující rozsudek na výkladu požadavků plynoucích z ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. a na následně pak z ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona č. 265/1992 Sb. Správně dovodil, že zákon č. 72/1992 Sb. je ve vztahu k občanskému zákoníku popř. ve vztahu k zákonu č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitosti ČR (katastrální zákon) v poměru speciality. Zaujal názor, podle něhož absence údaje o tom, v kterém podlaží se bytová jednotka nachází, brání kladnému vyhovění návrhu na vklad převodu vlastnického práva k tomuto nepřímému předmětu převodu.

S posledně uvedeným závěrem se dovolací soud neztotožňuje.

Ve stanovisku k výkladu některých ustanovení zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, přijatých Nejvyšším soudem České republiky pod Cpjn 38/98 dne 28.6.2000 bylo v části II. vysvětleno, že 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 zněních pozdějších předpisů. Platnost právního úkonu, na základě kterého bylo v katastru nemovitostí zapsáno právo subjektu posuzovaného právního úkonu, katastrální úřad nezkoumá.

K tomu se sluší připomenout, že shodné závěry jsou obsaženy v rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 222/2000, ze dne 19. března 2002, které dokonce výslovně na citované stanovisko Nejvyššího soudu ČR odkazuje. Z právní věty posledně zmíněného rozhodnutí Ústavního soudu je třeba vyzvednout, že katastrální úřad zkoumá právní úkon, na jehož základě je navrhován vklad, jen z hledisek uvedených v § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. V důsledku toho předmětem tohoto zkoumání nejsou všechny aspekty platnosti právního úkonu uvedené např. v § 37 o.z., ale jen ty z nich, které jsou uvedeny v citovaném ustanovení zákona č. 265/1992 Sb., tedy jeho určitost a srozumitelnost.

Požadavek jednotnosti právního řádu vyžaduje, aby stejné pojmy používané v různých právních odvětvích, byly vykládány shodně. Tento důsledek lze vztáhnout i na výklad „určitosti a srozumitelnosti“, jak je používán jednak v § 37 o.z., tak v ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona č. 256/1992 Sb.

Z hlediska geneze uzavírání právního úkonu, důsledků vázanosti účastníků jejich smluvními projevy, platnosti a účinnosti právního úkonu nelze přejít, že prvotním právním titulem k převodu vlastnictví je samotná smlouva. Vklad vlastnického práva z ní požadovaný je časově následným, byť i podle právní úpravy nezbytným předpokladem dovršení účinnosti takového úkonu. Nemá pak důvodu odlišně hodnotit splnění – izolovaně vzato – požadavků srozumitelnosti a určitosti – odlišně podle



kritérii občanského práva, když naplnění právě těchto požadavků je předpokladem úspěšnosti návrhu na vklad vlastnického práva podle takové smlouvy.

V této souvislosti ostatně nelze ponechat stranou okolnost, že i zákon č. 72/1994 Sb., na jehož ustanovení odvolací soud odkazoval, je v ustanoveních týkajících se podmínek nabytí vlastnictví k bytovým jednotkám normou občanskoprávní povahy, která je vůči občanskému zákoníku v poměru speciality. I z tohoto důvodu není důvod odchýlit se od ustálených závěrů výkladové praxe vztahující se k uvedeným pojmům, s nimiž občanské právo pracuje.

Jednou ze zásad občanského práva je přitom respektování vůle účastníků při uzavírání právních úkonů. Výklad akcentující pouze důsledky plynoucí z čistě gramatického výkladu, pomíjející vůli účastníků, by tak vyúsťoval do formalistických závěrů, jejichž oprávněnost i z hlediska ústavně právních předpisů, nelze rozumně přijmout. Ve svých důsledcích by totiž vedl k odmítnutí dovršení platnosti právního úkonu, k němuž vůle účastníků bezpochybně směřovala.

Dovolací soud poukazuje v této souvislosti na závěry vyjádřené v souvislosti s aplikací předpisů občanského soudního řádu, případně občanského zákoníku. Tak při hodnocení určitosti žalobního návrhu ve věcech bytových opakovaně dovolací soud zdůraznil pružnější, okolnostem konkrétního případu odpovídající, nutnost výkladu přesného označení bytu. Kupříkladu v usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 776/99 ze dne 24.5.2000 byl vysloven závěr, podle něhož *požadavku určitosti* výpovědi z nájmu bytu co do určení, kterého bytu se týká, *je učiněno zadost, je-li byt identifikován natolik, aby jej nebylo možno zaměnit s bytem jiným*. Absence některých údajů (např. o podlahové výměře bytu, o jeho příslušenství a vybavení či o tzv. kategorii) nemůže sama o sobě způsobit neplatnost výpovědi z nájmu bytu pro neurčitost (§ 37 o.z.), byl-li byt jinak identifikován dostatečně určitě tak, aby mohl být odlišen od bytu jiného. Stejně tak v oblasti hmotného práva (z hlediska platnosti výpovědi) vyslovil Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 20 Cdo 2018/98 ze dne 30.3.2000 (publikovaném pod číslem 35/2001 Sbírky rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu ČR) závěr, podle kterého jestliže mezi účastníky řízení nebylo sporu o tom, že žalovaní na adrese uvedené ve výpovědi z nájmu bytu obývají jediný byt a jen ohledně tohoto bytu jsou v nájmním vztahu k žalobcům, pak *skutečnost, že ve výpovědi z nájmu bytu došlo k záměně patra za podlaží, v němž se byt nachází, a že je v ní nesprávně uvedeno číslo bytu, nezpůsobila neplatnost výpovědi. Ve spojení s dalšími údaji obsaženými v žalobě, jejíž byla součástí, nemohla být taková výpověď žalovanými (nájemci) v době doručení objektivně vnímána jinak než jako určitý a srozumitelný projev vůle (§ 37 o.z.) týkající se bytu, jehož jsou (společnými) nájemci a ve vztahu ke kterému jsou v nájmním poměru se žalobci*. Pro oblast procesního práva byl tento závěr vysloven v usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdo 1236/97 ze dne 31.3.1999 s důsledkem, podle něhož *je-li vyklizovaný byt ve vykonávaném rozhodnutí identifikován dostatečně určitě tak, aby jej při výkonu rozhodnutí nebylo možné zaměnit s bytem jiným, nelze rozhodnutí upřít vykonatelnost jen proto, že neuvádí patro nebo podlaží, v němž byt je*.

Není důvodu, aby shora shrnuté zásady aplikační praxe nebyly použity při posuzování toho, zda návrh na vklad vlastnického práva je či není způsobitelným titulem právě ze zákonem přípustných kritérií a určitosti i v posuzovaném případě. Jestliže



z obsahu návrhu na vklad, smlouvy ze dne 18.10.2002 a časově předcházejícího úkonu, jímž Radka Staňková převedla předmětnou bytovou jednotku vyplývá dostatečně srozumitelně, že předmětem návrhu na vklad je bytová jednotka shodně v uvedených dokumentech uvedená, lze přijmout závěr, že způsob popisu, resp. identifikace bytové jednotky v této věci byl dostatečný pro povolení vkladu vlastnického práva na nynějšího nabyvatele, a to i při neuvedení umístění bytové jednotky v konkrétním podlaží domu. Uvedený závěr odpovídá zejména skutečné vůli účastníků v těchto smluvních ujednáních uvedený.

Nemohl proto dovolací soud přisvědčit spolehlivě správnosti závěrů odvolacího soudu zaujatému v dovoláním napadeném rozhodnutí. Podle ustanovení § 243b odst. 2 věty druhé o.s.ř. přistoupil proto dovolací soud k zrušení rozsudku odvolacího soudu.

O náhradě nákladů řízení včetně nákladů dovolacího řízení soud rozhodne v novém rozhodnutí o věci (§ 243d odst. 1 věta druhá o.s.ř.).

V dalším řízení je soud odvolací, případně soud prvního stupně, vázán právním názorem dovolacího soudu (§ 226 odst. 1 o.s.ř., § 243c odst. 1 o.s.ř.).

Proti tomuto rozsudku není přípustný opravný prostředek.

V Brně dne 25. ledna 2006



JUDr. Josef R a k o v s k ý, v. r.  
předseda senátu

Za správnost vyhotovení: Gabriela Hutáková



Toto rozhodnutí nabylo právní moci  
dne 23. 3. 2006  
Krajský soud v Českých Budějovicích  
dne 11. 3. 2006

Číslo jednací: 11 C 6/2006 - 91



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK

### JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl jako soud prvního stupně samosoudcem  
Mgr. Evženem Sedleckým v právní věci žalobce

JUDr. Janem Károu, advokátem v Kaplici,  
Dlouhá 154, za účastenství bytem  
vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí,

**t a k t o :**

Vklad práva vlastnického z kupní smlouvy ze dne 18.10.2002 uzavřené mezi  
trvale bytem ve státní  
občankou ČR, vdanou, jako prodávající a , trvale bytem  
občana ČR, jako kupujícího k nemovitostem v kat. úz.  
obec a to k bytové jednotce č. 869/17 v domě č.p. 869 na st. parc. č.  
1098, jakož i ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideálních 521/14554 na společných částech  
domu č.p. 869 a ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideálních 521/14554 k st. parc. č. 1098  
a ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideálních 521/14554 k parc. č. 540/26, zapsaných  
v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu ve na LV č. 5901, resp. LN č. 6505  
**se povoluje .**

Tím se mění rozhodnutí Katastrálního úřadu ve  
ze dne 19.3.2003.

č.j. V-64/2003-307/1



Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů tohoto řízení.

### Odůvodnění:

Žalobce podal žalobou proti rozhodnutí Katastrálního úřadu ve , č.j. V-64/2003-307/1 ze dne 19.3.2003. Jak žalobce tvrdí, uzavřel dne 18.10.2002 kupní smlouvu o převodu vlastnictví k bytové jednotce č. 869/17 v domě č.p. 869 na st. parc. č. 1098, jakož i ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideálních 521/14554 na společných částech domu č.p. 869 a k spoluvlastnickému podílu ve výši ideálních 521/14554 k st. parc. č. 1098 a ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideálních 521/14554 k parc. č. 540/26, vše v k.ú. .

obec . Uvedené nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu ve na LV č. 5901, resp. LN č. 6505. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva vlastnického z této kupní smlouvy byl podán u Katastrálního úřadu ve resp. doručen poštou dne 14.1.2003. Rozhodnutím Katastrálního úřadu ve byl návrh na povolení vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí zamítnut. V odůvodnění zamítavého rozhodnutí katastrální úřad uvedl, že kupní smlouva neobsahuje údaj o umístění převáděné bytové jednotky v domě č.p. 869. Podle ust. § 4 zák. č. 72/1994 Sb. v platném znění vlastník budova svým prohlášením určuje prostory vymezené částí budovy, které se za podmínek stanovených tímto zákonem a v souvislosti se stavebním určením stanou jednotkami a společnými částmi domu. Toto prohlášení musí obsahovat mimo jiné označení budovy, údaj podle katastru nemovitostí, č. jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově. K prohlášení se přikládají i půdorysy všech podlaží, resp. jejich schéma, určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek. Již z tohoto ustanovení zákona č. 72/1994 je zřejmé, že jsou-li vymezeny samostatné bytové jednotky prohlášením vlastníka a toto prohlášení vloženo do katastru nemovitostí, je takto bytová jednotka již sama o sobě dostatečným způsobem specifikována. Dle tvrzení žalobce, byť v samotné předmětné kupní smlouvě není přímo údaj o umístění bytové jednotky v budově ve smyslu ust. § 6 odst. 1 písm. a) cit. zák., avšak bytová jednotka je přesně vymezena číslem, vymezením budovy, v níž se tato bytová jednotka nachází a přiřazením budovy ke konkrétní st. parc., jakož i odkazem na katastrální území a obec v níž se nachází s uvedením čísla listu vlastnického, na němž je nemovitost zapsána v katastru nemovitostí u konkrétního katastrálního úřadu je předmět převodu dostatečně specifikován a právní úkon není možné považovat s odkazem na uvedené porušení zák. č. 72/1994 Sb. za neurčitý. S ohledem na výše uvedené se pak domáhá žalobce povolení vkladu práva vlastnického z kupní smlouvy ze dne 18.10.2002.

Účastnice se k věci nevyjádřila.

Katastrální úřad ve svém vyjádření uvedl, že vycházel při posouzení určitosti smlouvy také z ustanovení zák. č. 72/1994 Sb. v platném znění. Podle § 6 odst. 1 písm. a) tohoto zákona je mimo jiné povinný údaj ve smlouvách, jejichž předmětem je bytová jednotka, údaj o jejím umístění v budově. Jedná se o povinný identifikační znak, když zákonodárce



stanovil jako údaj, kterým musí být označen předmět smlouvy, je-li jím bytová jednotka. Podlaží, ve kterém je předmětná jednotka umístěna jako určovací znak, uvedlo ve svém prohlášení o vymezení jednotek v budově č.p. 869 Stavební bytové družstvo Strakonice, stejně tak je obsaženo ve smlouvě, na základě které bytovou jednotku získal do vlastnictví nynější prodávající.

Z rozhodnutí Katastrálního úřadu ve , č.j. V-64/2003-307/1 ze dne 19.3.2003 bylo zjištěno, že Katastrální úřad ve návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí zamítl s odůvodněním, že smlouva o převodu vlastnického práva k bytovým jednotkám neobsahovala údaj o jejím umístění v budově. Tento údaj je povinný. Bez něj není možno předloženou kupní smlouvu, která chybí, pokládat za určitou, a proto katastrální úřad návrh na vklad vlastnického práva zamítl.

Dle § 246 odst. 1 o.s.ř. k návrhu v daném případě je oprávněn ten, kdo tvrdí, že byl dotčen na svých právech rozhodnutím správního orgánu, kterým byla jeho práva nebo povinnosti založena, změněna, zrušena, určena nebo zamítnuta.

Jak bylo zjištěno a je výše uvedeno, o věci rozhodl Katastrální úřad ve . Rozhodnutí katastrálního úřadu bylo žalobci, doručeno dne 24.3.2003. Žalobce pak podal žalobu dne 10.4.2003, tedy v zákonem stanovené lhůtě dvou měsíců od doručení rozhodnutí správního orgánu.

Dle § 250e odst. 2 o.s.ř. soud může vzít za svá skutková zjištění správního orgánu. Při hodnocení dané věci mohl soud ze zjištění správního orgánu vyjít, když základní otázkou, kterou se dále musel zabývat, bylo právní posouzení věci, tedy, zda uzavřená kupní smlouva jejíhož vkladu do katastru nemovitostí se žalobce domáhal obsahuje náležitosti vyžadované § 6 odst. 1 písm. a) zák. č. 72/1994 Sb.

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí zkoumal právní úkon, na jehož podkladě má mít právo do katastru zapsáno z hledisek taxativně vypočtených v ust. § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Platnost právního úkonu na základě kterého byla v katastru nemovitostí zapsána právo subjektu posuzovaného právního úkonu katastrální úřad nezkoumá. V důsledku toho pak předmětem zkoumání nejsou všechny aspekty platnosti právního úkonu uvedené např. v ust. § 37 obč. zák., ale jen ty z nich, které jsou uvedeny v citovaném ustanovení zák. č. 265/1992 Sb., tedy jeho určitost a srozumitelnost. Prvotním právním titulem převodu vlastnictví je samotná smlouva. Vklad vlastnického práva z ní požadovaný je časově následným úkonem, tedy předpokladem dovršení účinnosti takového úkonu. Samotný zákon č. 72/1994 Sb. je v ustanoveních týkajících se podmínek nabytí vlastnictví k bytovým jednotkám normou občanskoprávní povahy, která je vůči občanskému zákoníku v poměru speciality. Není pak důvodu odchýlit se od ustanovených závěrů výkladové praxe vztahující se k uvedeným pojmům, z nichž občanské právo vychází. Jednou ze zásad občanského práva je respektování vůle účastníků při uzavírání právních úkonů. Výklad akceptující pouze



důsledky plynoucí z čistě gramatického výkladu pomíjí vůli účastníků a vyústí do formalistických závěrů, jejichž oprávněnost i z hlediska ústavněprávních předpisů nelze přijmout. Takovéto formalistické pojetí by pak vedlo k odmítnutí dovršení platnosti právního úkonu, k němuž vůle účastníků směřuje. Absence některých údajů např. o podlahové výměře bytu, o jeho příslušenství či o tzv. kategorii nemůže sama o sobě způsobit neplatnost právního úkonu, který se zabývá např. bytem pro neurčitost jeho označení, byl-li by jinak tento identifikován dostatečně určitě tak, aby nemohl být odlišen od bytu jiného. Jestliže z obsahu návrhu na vklad, smlouvy ze dne 18.10.2001 a časově přicházejícího úkonu, jímž Radka Staňková převedla předmětnou bytovou jednotku, vyplývá dostatečně, srozumitelně, že předmětem návrhu na vklad je bytová jednotka shodně v uvedených dokumentech uvedená, lze přijmout závěr, že způsob popisu, resp. identifikace bytové jednotky v této věci je dostatečným podkladem pro povolení vkladu vlastnického práva na nynějšího nabyvatele, a to i při neuvedení umístění bytové jednotky v konkrétním podlaží domu. Uvedený závěr pak odpovídá i skutečné vůli účastníků v těchto smluvních ujednáních uvedených.

Z těchto důvodů soud tedy žalobě vyhověl, kdy současně rozhodlo změně rozhodnutí katastrálního úřadu.

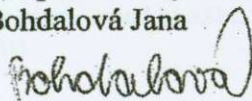
Při rozhodování o náhradě nákladů řízení vycházel soud ze skutečnosti, že řízení o vklad práva je svou povahou řízením nesporným. V projednávané věci však není účastníka, který by při úspěchu žalobce přicházel v úvahu jako povinný k náhradě nákladů řízení, neboť další účastník řízení byl do řízení přibrán podle ust. § 250a odst. 2 o.s.ř., žalobě neodporoval a není neúspěšným účastníkem řízení ve smyslu ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. Dle názoru soudu je tedy správné rozhodnutí takové, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

**Poučení:** Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho doručení k Vrchnímu soudu ČR v Praze prostřednictvím soudu podepsaného.

Krajský soud v Českých Budějovicích  
dne 27. února 2006

Za správnost vyhotovení:

Bohdalová Jana



Mgr. Evžen Sedlecký, v.r.  
samosoudce



## Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Adresa:

Obec:

Parcelní číslo:

List vlastnictví: 6505

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

## B Nemovitosti

## Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
869/17	byt		521/14554
	Budova	., č.p. 869, LV 5901, bydlení na parcele St. 1098	
	Parcely St. 1098	zastavěná plocha a nádvoří	276m2
	540/26	ostatní plocha	neplodná půda 1598m2

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

## 1 Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky v částce 350.000,- Kč  
s příslušenstvím

Jednotka: 869/17

V-2595/2002-307

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.10.2002. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 21.10.2002.

V-2595/2002-307

1 Nařízení výkonu rozhodnutí  
prodejem nemovitosti

Z-5297/2003-307

Jednotka: 869/17

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí Okresní soud  
8E-29/2003 -19 ze dne 31.07.2003.

Z-5297/2003-307

## 1 Zástavní právo soudcovské

k zajištění pohledávky v částce 87.242,- Kč  
návrh došel dne 3.3.2003

Okresní správa sociálního  
zabezpečení

Jednotka: 869/17

Z-7460/2003-307

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní  
soud 7E-2/2003 -18 ze dne 20.03.2003. Právní moc ke dni 29.04.2003.

Z-7460/2003-307

1 Zástavní právo z rozhodnutí  
správního orgánu

k zajištění daňových pohledávek v celkové výši 100.617,- Kč a jejich příslušenství

Finanční úřad ve

Na

Z-9634/2004-307



kres: 1 a

Obec:

území:

List vlastnictví: 6505

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

yp vztahu

oprávnění pro

Povinnost k

Ohradě 1067,

869, -

Jednotka: 869/17

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)  
Finanční úřad ve Čj.:-73104/2004 105940/1224 ze dne 02.11.2004.  
Právní moc ke dni 07.12.2004.

Z-9634/2004-307

1 Zástavní právo soudcovské  
pohledávka v celkové výši 46.958,50 Kč  
návrh došel dne 29.11.2004

Stavební bytové družstvo

Jednotka: 869/17

Z-2131/2005-307

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní  
soud 8E-69/2004 -14 ze dne 19.01.2005. Právní moc ke dni 23.02.2005.

Z-2131/2005-307

1 Dražební vyhláška

Z-511/2006-307

Jednotka: 869/17

Listina Usnesení soudu o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti Okresní soud ve  
8E-29/2003 -61 ze dne 17.01.2006.

Z-511/2006-307

1 Exekuční příkaz k prodeji  
nemovitosti

-7101/2004-307

Jednotka: 869/17

Listina Exekuční příkaz soudní exekutor JUDr.  
16.08.2004.

EX-596/2003 -3 ze dne

Z-7101/2004-307

1 Exekuční příkaz k prodeji  
nemovitosti

Z-9440/2004-307

Listina Exekuční příkaz soudní exekutor JUDr.  
27.11.2004. Právní moc ke dni 30.11.2004.

EX-334/2004 -27 ze dne

Z-9440/2004-307

1 Exekuční příkaz k prodeji  
nemovitosti

Z-2881/2005-307

Okres:

Obec:

území: /

List vlastnictví: 6505

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

725410/1679, Jednotka: 869/17

Listina Exekuční příkaz soudní exekutor JUDr. 10 EX-582/2004 -20 ze dne  
22.04.2005.

Z-2881/2005-307

1 Exekuční příkaz k prodeji  
nemovitosti

Z-1133/2006-307

Jednotka: 869/17

Listina Exekuční příkaz soudní exekutor JUDr. 10 EX-918/2005 -21 ze dne  
12.02.2006. Právní moc ke dni 23.02.2006.

Z-1133/2006-307

1 Exekuční příkaz k prodeji  
nemovitosti

Z-2600/2006-307

Jednotka: 869/17

Listina Exekuční příkaz soudní exekutor Mgr. 3EX-445/2006 -15 ze dne  
09.04.2006.

Z-2600/2006-307

1 Exekuční příkaz k prodeji  
nemovitosti

Jednotka: 869/17

Listina Exekuční příkaz soudní exekutor Mgr. 3EX-446/2006 -6 ze dne  
09.04.2006.

Z-2601/2006-307

1 Exekuční příkaz k prodeji  
nemovitosti

Jednotka: 869/17

Listina Exekuční příkaz soudní exekutor JUDr. 099 EX-5829/2004 -7 ze dne  
24.04.2006.

Z-2922/2006-307

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

1 Smlouva kupní ze dne 18.10.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.01.2003.



Okres:

Obec:

území:

List vlastnictví: 6505

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

listina

V-64/2003-307

Pro: . 1

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.09.2006 11:15:50

Vyhotovil: Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ: ..242/2006-4

Podpis, razítko:

*WIKHUNDOVA*  
*Wikhundova*



## Výpis z pozemkové knihy

katastrálního území

Nové Straconice - pozemková kniha komplexně uzavřena.

## Domek č.d. 48

Běžné číslo	Parcel. čís.	Označení parcely, čís. domu, způsob obdělávání	Běžné číslo	Parcel. čís.	Označení parcely, čís. domu, způsob obdělávání
1	47	stavební parcela, křlna			
2	48	stavební parcela, stavení č.d. 48			

Běžné číslo

Zápis

## A / II

1

Došlo 7.12.1961 č.d. 1000.  
Poznamenává se zahájení vyvlastňovacího řízení o stav. parc. č. 47 kolna a 48 domek čp. 48 pro Městský národní výbor ve Straconicích.

## B

1-4

Předchozí vlastníci.

5

Došlo 22.5.1895 č.d. 6741.

Podle tržní smlouvy ze dne 14.5.1895 vkládá se právo vlastnické:  
Janu S a m c o v i .

6

Došlo 19.7.1900 č.d. 918.

Podle snímku spisu notářského ze dne 25.6.1900 čj. 20436 vkládá se právo vlastnické: Rosalii S a m c o v é na polovici.

## C/

1-27

Vymazáno výmazy.



Bežné čísla	Zápis	Kčs	h
	<u>Vl.č. 49</u> k.ú. Nové Strakonice		
	A/		
1	46 stavební parcela, <u>stavení č.d. 49</u>		
2	688/1 zahrada		
3			
	A/II		
1-3	Zápisy, na které vzat zřetel shora do roku 1932.		
4	Došlo 21.12.1957 č.d. 767. Podle ohlaš. listu č. 21/52 se vyznačuje, že dům na stp. 46 byl zbourán a tím se ruší č.p. 49.		
	B/		
1	Předchozí vlastníci.		
2	Došlo 19.7.1900 č.d. 918. Podle snímku spisu notář. ze dne 25.6.1900 č.j. 20436, kopulačního listu z farního úřadu v Předslavicích ze dne 8.7.1900 č. 182 vkládá se právo vlastnické:		
	a/ Janu S a m c o v i na polovici, b/ Rosálii S a m c o v é na polovici.		
3	Došlo 21.1.1953 č.d. 51. Podle usnesení stát. notář. v Klatovech ze dne 18.8.1952 č. D 156/52, D not. 174/52 vkládá se na polovinu Rosálii Samcové připsanou vlastnické právo: Janu S a m c o v i .		
	C/		
1-16	Vymazáno výmazy.		
-----			
	<u>Vl.č. 964</u> k.ú. Strakonice		
	A/		
1	1192/1 role		
2	1192/7 louka		
3	1212/2 louka		
4	1192/6 louka		
	A/II		
1	Zápisy, na které vzat zřetel shora do roku 1925.		
2	Došlo 30.12.1954 č.d. 603. Připisuje se z vl.č. 571 zavadprostě odepsaná poz. parc. č. 1212/2 louka.		



- 3 Došlo 30.10.1957 č.d. 669.  
Podle ohlaš. listu 60/52 slučuje se poz. p. 1192/6 louka s poz.  
parc. č. 1192/1 role, označení pp 1192/6 se zrušuje.

B/

- 1-4 Předchozí vlastníci.  
5 Zápis shodný s B 3 ve vl.č. 49 k.ú. Nové S trakonice.  
6 Došlo 15.10.1954 č.d. 535.  
Podle smlouvy tržové ze dne 21.9. a 6.10.1954 vkládá se vlastnické  
právo Československému státu - Komunálním službám města Strakonice.

C/

- 1-8 Vymazáno výmazy.
- 

Vl.č. 1408 k.ú. Strakonice

A/

- 1 1155/1 role

A/II

- 1 Zápis, na které vzat zřetel shora do roku 1931.  
2 Došlo 16.10.1950 č.d. 1072.  
Podle smlouvy tržové ze dne 14.9.1949 a geometrického plánu ze dne  
24.10.1948 odepisují se závadprostě díly pozem. parc. č. 1155/1 role  
označené v plánu a to díl písm. "j" označený do seznamu č. I veř.  
statku, kde se slučují s poz. parc. č. 1149/3 rolem a díl písm. "k"  
označený do vl.č. 1642 téže knihy, kde se slučuje s poz. parc. č.  
1146/2 rolem.  
3 Došlo 6.6.1952 č.d. 372.  
Podle smlouvy kupní ze dne 16.7. a 7.11. 1951, výměru ONV ze dne  
10.1.1952 jehož opis založen jest ve sbírce listin pod č.d. 361/52  
a geometr. plánu ing. Jaroslava Dvořáka ze Strakonice ze dne 27.11.  
1949 čj. 42/49 založeného ve sbírce listin pod č.d. 361/52 odepisují  
se díly poz.parc. č.parc. 1155/1 role v plánu písm. "ch" označený  
do seznamu I veř. statku, kde se slučuje s poz. parc.č. 1149/3 rolem  
a díl písm. "h" označený do vl.č. 1398 téže knihy, kde se slučuje s  
pozemkem č.parc. 1156/9 rolem.  
4 Došlo 21.7.1958 č.d. 444.  
Podle usnesení stát. notář. v Klatovech z 14.12.1955 čj. D 491/55,  
notář. zápisu ze 17.12.1955 čj. NZ 253/55 rozhod. ONV ve Strakonici  
ze dne 17.12.1957 zn. Zem. I-1104/57 geometr. plánu z 12.12.1951  
založ. pod č.d. 758/55 odepisuje se díl pp. 1155/1 označ. písm. "c"  
do sezn. I veřej. statku, kde se slučuje s poz.p. 1149/3 ulice.

B/

Došlo 6.1.1931 č.d. 18.

- 1 Podle rozhodnutí o přidělu Stát. pozem. úřadu ze dne 5.1.1931 č.



138353/30-I/1-240, §§26, 27 a 28 zák. ze dne 8.4.1920 č. 329 Sb. z. a n.  
ve znění zák. ze dne 13.7.1922 č. 220 Sb. z. a n. a §u 1 zák. ze dne  
16.4.1919 č. 215 Sb. z. a n.:

vkládá se                      vlastnické právo:  
a/ Janu S a m c o v i na polovici,  
b/ Rosalii S a m c o v é na polovici.

- 2      Poznámka.
- 3      Výmaz.

C/

1-2      Vymazáno výmazy.

---

Vl.č. 88 k.ú. Radošovic

A/

1      278      role

A/II

Bez zápisu.

B/

- 1      Předchozí vlastníci.
- 2      Zápis shodný s B 2 ve vl.č. 49 k.ú. Nové Strakonice.
- 3      Zápis shodný s B 3 ve vl.č. 49 k.ú. Nové Strakonice.

C/

1-22      Vymazáno výmazy.

---

Pozemkový úřad Strakonice  
Dne 4.8.1993

referentka: 

OKRESNÍ ÚŘAD STRAKONICE  
POZEMKOVÝ ÚŘAD,  
Ing. Jaroslav Šídlo  
vedoucí pozemkového úřadu

