

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Denisa Nováková

Převody vlastnického práva k pozemkům

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Martina Franková, Ph.D.

Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 19. prosince 2013

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci zpracovala samostatně, že všechny použité prameny a literatura jsou řádně citovány a že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 19. prosince 2013

Denisa Nováková

PODĚKOVÁNÍ

Děkuji vedoucí své práce, JUDr. Martině Frankové, Ph.D., za rady a připomínky při psaní této práce.

Obsah:

Obsah:	3
Seznam zkratek	5
Úvod.....	7
1. Pozemkové vlastnictví	9
1.1. Vymezení základních pojmů	10
1.1.1. Půda	10
1.1.2. Pozemek.....	11
1.1.3. Součást pozemku	12
1.1.4. Příslušenství pozemku	14
1.1.5. Zásada <i>superficies solo cedit</i>	15
1.2. Pozemkové vlastnictví	16
1.2.1. Objekt pozemkového vlastnictví	16
1.2.2. Subjekt pozemkového vlastnictví	16
1.2.3. Obsah pozemkového vlastnictví	17
2. Smlouva	19
2.1. Obsahové náležitosti	20
2.1.1. Právní jednání	21
2.1.2. Náležitosti právního jednání	22
2.1.3. Forma právního jednání	24
2.1.4. Zdánlivé právní jednání	25
2.1.5. Neplatnost právního jednání	26
2.1.6. Účinnost právního jednání	28
2.2. Kupní smlouva.....	28
2.2.1. Pojem a právní úprava	29
2.2.2. Předmět kupní smlouvy	30
2.2.3. Kupní cena	31
2.2.4. Odstoupení od smlouvy	32
2.2.5. Kupní smlouvy podle NOZ.....	34
2.2.6. Vedlejší ujednání při kupní smlouvě	35
2.3. Darovací smlouva	35
2.3.1. Předmět darovací smlouvy.....	36
2.3.2. Darovací smlouva podle NOZ	39
2.4. Směnná smlouva	40
3. Modus	40
3. 1. Katastr nemovitostí	40
3. 1.1. Pojem	42
3. 1.2. Obsah katastru nemovitostí a předmět jeho evidence.....	43
3.1.3. Úprava v novém katastrálním zákoně.....	44
3. 2. Vklad.....	46
3. 2.1. Druhy zápisů	46
3.2.2. Nový katastrální zákon	47
3.2.3. Zásady vkladového řízení	48
3.2.4. Zásada materiální publicity.....	50
3.2.5. Nabytí od nevlastníka	54
3. 3. Vkladové řízení.....	57
3.3.1. Zahájení	57

3.3.2. Příslušnost katastrálního úřadu	58
3.3.3. Návrh na vklad.....	60
3.3.4. Účastníci	61
3.3.5. Řízení o povolení vkladu	62
3.3.6. Skutečnosti zkoumané katastrálním úřadem.....	62
3.3.7. Skutečnosti zkoumané katastrálním úřadem podle nové úpravy.....	71
3.3.8. Přerušeni a zastavení řízení.....	72
3.3.9. Rozhodnutí ve vkladovém řízení	73
3.3.10. Provedení vkladu	76
3.3.11. Rozhodnutí podle nového katastrálního zákona	76
3. 4. Soudní přezkum	78
3.4.1. Pojetí soudního vkladového řízení.....	78
3.4.2. Překážka věci pravomocně rozhodnuté	79
3.4.3. Přípustnost vkladové žaloby	80
3.4.4. Věcná a místní příslušnost	81
3.4.5. Vkladová žaloba a její náležitosti	82
3.4.6. Průběh soudního vkladového řízení.....	83
3.4.7. Rozhodnutí o vkladové žalobě.....	85
3. 5. Shrnutí změn ve vkladovém řízení	87
Závěr	89
Seznam použité literatury a ostatních pramenů	93
Abstrakt.....	98
Summary.....	99
Seznam klíčových slov	100

Seznam zkratek

- **Ústava** –Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- **LZPS** –Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
- **OZ** –Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- **NOZ** –Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- **KatZák** –Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- **NKatZák** – Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
- **ZápPrNe** –Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- **OSŘ** -Zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- **SŘ** –Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- **ObchZ** - Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- **KatV** –Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškou č. 164/2009 Sb.
- **Zákon o cenách** - Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- **Zákon o oceňování majetku** - Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- **Zákon o majetku ČR** - Zákon č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů
- **IZ či insolvenční zákon** –Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů
- **stavební zákon** -Zákon č. 183/2006 Sb, o územním plánování a stavebním řádu

- **TŘ** –Zákon č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním, ve znění pozdějších předpisů
- **ZOR** –Zákon č.1963/94 Sb.,o rodině, ve znění pozdějších předpisů
- **exekuční řád** –Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- **horní zákon** -Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů
- **ZOPK** - Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- **lázeňský zákon** –Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- **vodní zákon** –Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- **zákon o půdě** –Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
- **zákon o pozemních komunikacích** - Zákon č. 361/2000 Sb.,o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- **zákon o vodovodech a kanalizacích** –Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- **OZO** –Zákon č. 946/1811 ř. z., obecný občanský zákoníkze dne 1. června 1811, ve znění předpisů jej měnících a doplňujících
- **knihovní zákon** -Obecný knihovní zákon ze dne 25. července 1871, č. 95 ř.z.
- **SOZ** –Zákon č.141/1950 Sb., občanský zákoník (střední občanský zákoník)
- **ZoSN** -z.č. 95/1963 Sb. Zákon o Státním notářství
- **JŘ** –Jednací řád katastrálního úřadu, ve znění pozdějších dodatků

Úvod

Cílem této práce je poskytnout ucelený přehled o problematice převodů vlastnického práva k pozemkům od okamžiku uzavření převodní smlouvy po provedení vkladu katastrálním úřadem a následný soudní přezkum. Pro zpracování diplomové práce na téma "Převody vlastnického práva k pozemkům" jsem zvolila především komparativní metodu, v menší míře i popisně-analytickou metodu. Důvodem pro zvolený přístup je cíl poskytnout dostatečný obraz o dosavadní právní úpravě, se zaměřením na rekodifikaci soukromého práva v České republice, jejíž účinnost nastává dnem 1. ledna 2014.

Diplomovou práci na téma "Převody vlastnického práva k pozemkům" jsem si vybrala z důvodu, jelikož neexistuje komplexní právní úprava, která by shrnovala právní instituty pozemkového práva do jednoho právního předpisu. V této práci se především zaměřuji na oblast modu, tedy institutu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, neboť právě v této oblasti dochází k největším změnám provedeným novým občanským zákoníkem a novým katastrálním zákonem.

Práce je rozdělena celkem do tří kapitol. První kapitola vymezuje podstatu pozemkového vlastnictví a jeho význam. V první kapitole se dále věnuji definování základních pojmů, které s převodem vlastnického práva k pozemku evidovanému v katastru nemovitostí souvisí. U jednotlivých institutů zdůrazňuji změny provedené novým občanským zákoníkem a novým katastrálním zákonem.

Druhá kapitola je zaměřena na právní důvod, neboli titul převodu vlastnického práva k pozemkům. V první části kapitoly se věnuji právní regulaci obecných náležitostí smluv. Druhá část kapitoly je věnována jednotlivým smluvním typům, s hlavním zaměřením na kupní smlouvu a problematiku odstoupení od smlouvy. Následně odkazují na změny nové právní úpravy.

Ve třetí kapitole je podrobně rozebráno vkladové řízení, včetně následného soudního přezkumu. Kapitola je rozčleněna podle jednotlivých fází vkladového řízení, přičemž jsou zdůrazněny změny provedené novým občanským zákoníkem a novým

katastrálním zákonem. Závěr kapitoly je zakončen shrnutím dopadu nové právní úpravy na oblast vkladu.

1. Pozemkové vlastnictví

Vlastnické právo patří mezi základní lidská práva a svobody zabezpečená a chráněná LZPS. Článek 11 odst. 1 LZPS stanoví, že *"každý má právo vlastnit majetek."* Právo být vlastníkem je tak prohlášeno za základní lidské právo. Článek 11 odst. 1 LZPS nerozlišuje mezi žádnými druhy či formami vlastnictví, neboť praví, že: *"vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu."* Proto je postavení pozemkového vlastníka, včetně rozsahu jeho oprávnění ve vztahu k ostatním subjektům stejný.

Pozemkové vlastnictví vyjadřuje vlastnické právo k půdě, které odráží existující společenské vztahy spojené s přivlastňováním půdy. V objektivním smyslu zahrnuje pozemkové vlastnictví soubor právních norem upravujících oprávnění a povinnosti pozemkového vlastníka.¹ Na druhou stranu vlastnické právo v subjektivním smyslu vyjadřuje možnost způsobilého právního subjektu (pozemkového vlastníka) určitou věc v mezích stanovených právním řádem držet, užívat, přisvojovat si užitky z ní plynoucí a nakládat s ní, nezávisle na moci ostatních subjektů, podle své svobodné vůle a ve svém zájmu. Pokud by došlo k nedovolenému zásahu do těchto oprávnění ze strany ostatních subjektů, je pozemkový vlastník oprávněn domáhat se ochrany státu, resp. jeho orgánů, a dosáhnout toho, aby se ostatní subjekty zdržely těchto zásahů.

Absolutní povaha vlastnického práva s sebou přináší i povinnosti. Článek 11 odst. 3 LZPS stanoví, že: *"Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem."* Základní rozsah dovoleného omezení vlastnického práva pozemkového vlastníka je rozšířen v čl. 11 odst. 4 LZPS, který praví, že: *"Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu."*² Možnost vyvlastnění nebo nuceného omezení vlastnického práva připouští § 128 odst. 2 OZ s dodatkem, že se tak může dít jen pro účel stanovený zákonem a nelze-li tohoto

¹DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Eva Roztoková, 2010, s. 39

² Funkci obecného vyvlastňovacího předpisu má zákon č.184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), vyvlastnění pro účely obrany státu upravuje zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky

účelu dosáhnout jinak.³ Další omezení představuje § 128 odst. 1 OZ, neboť ukládá vlastníku povinnost 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.*" Právní rámec omezení vlastnického práva pozemkového vlastníka završuje § 127 OZ, který zavazuje vlastníka k určitému žádoucímu chování.

Povinnosti a případná omezení vyplývají pozemkovému vlastníku nejen z jednotlivých zákonů, ale i ze samotné podstaty vlastnictví a rovného postavení vlastníků.

1.1. Vymezení základních pojmů

1.1.1. Půda

Půda je nezbytným prvkem jakékoliv lidské činnosti a patří mezi základní složky životního prostředí. Pozemkové právo používá pojem půda pro označení jak hmotného substrátu Země, tak i zemského povrchu. Rozhodujícím kritériem jsou právní vztahy, kterých se tento pojem týká. Půda je nepostradatelným prvkem, který umožňuje život člověka na Zemi. Je nerozmnožitelná, nenahraditelná a nepřenositelná.⁴ Je produktem přírody, člověk ji nemůže vytvořit vlastní činností, a proto má omezenou rozlohu, která však zůstává zachována, protože se užíváním neopotřebovává a nespotebovává (hovoříme-li o půdě jako o zemském povrchu).⁵ Kromě ekologické funkce, plní půda především několik ekonomických funkcí, na základě kterých je hlavním výrobním prostředkem a produkčním činitelem v zemědělství a lesnictví, rezervoárem užitných hodnot a v neposlední řadě i stanovištěm pro veškerou lidskou činnost.⁶ Půdu nelze rozmnožit, ale její povrch je dělitelný. Dělením či scelováním konkrétní části zemského povrchu - pozemku, tak dochází ke změnám v osobách vlastníků či uživatelů půdy, mění se i počet pozemků (i parcel), plocha dotčeného území však zůstává zachována, v

³DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Eva Roztoková, 2010, s. 72

⁴DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Eva Roztoková, 2010, s. 12

⁵DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Eva Roztoková, 2010, s. 12-14

⁶DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Eva Roztoková, 2010, s. 11-12

důsledku její nerozmnžitelnosti. I tento proces však musí respektovat požadavky stanovené právními předpisy, převážně v oblasti územního plánování a pozemkových úprav.

1.1.2. Pozemek

Pozemkem je každá individualizovaná část zemského povrchu.⁷ Pojem pozemek je třeba odlišit od pojmu půda, jelikož pozemek je chápán jako určitá část plochy zemského povrchu, ke které se váží určitá práva a povinnosti. Práva a povinnosti se vztahují nejen k vlastníkům pozemků, ale i k jeho uživatelům a dalším oprávněným osobám. Abychom mohli mluvit o pozemku jako o věci v právním smyslu, bylo nutné rozdělit zemský povrch na jednotlivé pozemky, tedy zcela konkrétní a přesně vymezenou část zemského povrchu, která je způsobilá být objektem vlastnického práva.⁸ Pozemek tvoří určitou část zemského povrchu, pokud je přesně určena poloha pozemku a jsou konkrétně vymezeny jeho hranice, tudíž je oddělen od sousedních pozemků. Rozdělením zemského povrchu na jednotlivé pozemky, bylo vymezeno množství pozemků, které jsou k dispozici a jelikož člověk svou činností nemůže vytvořit další části zemského povrchu, tedy ani další pozemky, musí se spokojit s omezeným množstvím pozemků při uspokojování svých potřeb a zájmů. Tento stav se stává čím dál více problematickým, jelikož počet obyvatel na Zemi neustále roste a s tím i jejich potřeby. Výsledkem je situace, kdy subjekty, které pozemky nemají a potřebují je, je mohou získat jen tehdy, jestliže subjekty, které je mají, jim je přenechají anebo alespoň dovolí, aby na nich své potřeby a zájmy uspokojili.⁹ Nedostatek pozemků je částečně zmírněn jejich nezničitelností, ale i jejich polyfunkčním charakterem, který umožňuje, aby pozemek plnil vedle ekologické funkce i různé ekonomické funkce. Tentýž pozemek může následně sloužit několika účelům současně.

V důsledku polyfunkčního charakteru je možné změnit způsob využití pozemku a to například přeměnou pozemku určeného k plnění funkcí lesa nebo zemědělského pozemku na pozemky určené k těžbě nerostů nebo pro výstavbu. Volba zpravidla

⁷DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Eva Roztoková, 2010, s. 7

⁸DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Eva Roztoková, 2010, s. 8

⁹ PEKÁREK, M. et al., *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. s. 14

spočívá na konkrétních přírodních podmínkách, mezi které patří klimatické a vodní poměry ale i složení hmotného substrátu půdy; dále na celkovém stavu určitého území a v poslední řadě i na společenských potřebách a zájmech.¹⁰

Legální definici pozemku neobsahuje zákon o půdě (zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů), ale katastrální zákon (zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky), který pozemek definuje především pro účely evidence v katastru nemovitostí. Definice pozemku jednoznačně přesahuje rámec katastrálního zákona, jelikož je právní teorií i praxí používána i ve všech jiných souvislostech.¹¹ Pozemek je dle § 27 písm. a) KatZák definován jako "*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.*"

Pozemky se člení podle druhů na zemědělské pozemky, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Mezi zemědělské pozemky patří orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty.

Pozemek podle nového katastrálního zákona

Definice pozemku vymezená v novém katastrálním zákoně (zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí) obsahuje nové typy hranic, a to hranice stanovená regulačním plánem, územním rozhodnutím, územním souhlasem a hranice rozsahu práva stavby.¹² Definice pozemku je rozšířena o hranici práva stavby z toho důvodu, jelikož není stále jasné, zda se bude vztahovat jen k pozemku bezprostředně zastavěnému stavbou nebo se zřídí i k pozemku, s nímž stavba tvoří jeden funkční celek. Členění pozemků podle druhů se nezměnilo (§ 3 odst. 2 NKatZák).

1.1.3. Součást pozemku

¹⁰DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Eva Roztoková, 2010, s. 12

¹¹ PEKÁREK, M. et al., *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010, s. 13

¹²Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon), Zvláštní část, k § 2

Podle ust. § 120 odst. 1 a 2 OZ se za součást věci považuje *vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila*. Věc hlavní spolu s její součástí tvoří neoddělitelný celek. Pokud je převáděna věc hlavní, musí být vždy spolu s ní převedeno vlastnické právo i k tomu, co tvoří její součást. Na druhou stranu není třeba v převodní smlouvě výslovně uvádět, že věc hlavní je převáděna včetně její součásti, neboť to, co tvoří součást věci, sleduje právní osud převáděné (hlavní) věci a samo o sobě není věcí v právním smyslu.

Součástí pozemku jsou dočasné i relativně trvalé porosty a neoddělené plody. Součástí pozemku jsou zpevněné plochy např. parkoviště,¹³ tenisové dvorce, meliorační zařízení nacházející se pod povrchem země, venkovní úpravy (zdi, ploty, terasy, atd.), rybníky na pozemku a mnohé další.

Stavba není součástí pozemku, ale je samostatnou věcí, která sleduje vlastní právní osud. Dosavadní právní úprava nečiní rozdíl mezi stavbou movitou a nemovitou, ani mezi stavbou umístěnou na pozemku dočasně či trvale a všechny považuje za samostatné věci, které netvoří součást pozemku.¹⁴ Přírodní léčivé zdroje a zdroje přírodních minerálních vod,¹⁵ stejně jako povrchové a podzemní vody¹⁶ nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku, a tudíž nejsou ani předmětem vlastnictví. Negativní vymezení obsahuje také ust. § 63 odst. 3 ZOPK, které stanoví, že jeskyně nejsou součástí pozemku ani předmětem vlastnictví. Vyhrazené nerosty jsou podle § 5 zákona č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů, ve vlastnictví státu, tudíž netvoří součást pozemku. Podle zákona o vodovodech a kanalizacích (zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů) nejsou součástí pozemku ani vodovodní a kanalizační přípojky.¹⁷

Součást věci podle NOZ

¹³ viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1414/97

¹⁴ DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Eva Roztoková, 2010, s. 9

¹⁵ Ust. § 4 odst. 1 zákona č. 164/2001 Sb. o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

¹⁶ Ust. § 3 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

¹⁷ viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 11. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1308/2003

Nový občanský zákoník zachovává dosavadní pojetí součásti věci (§ 505 NOZ), ale v souvislosti se znovuzavedením zásady *superficies solo cedit*, prohlašuje stavbu zřízenou na pozemku za součást pozemku. Součástí pozemku je dle § 506 odst. 1 NOZ *prostor nad i pod povrchem pozemku, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech*. Stavba je součástí pozemku, pokud vznikla na pozemku stavební činností, je s pozemkem pevně spojena a má trvalý charakter. Součástí pozemku je i podzemní stavba za podmínky, že není dle § 498 odst. 1 NOZ samostatnou nemovitou věcí. Dočasné stavby spolu se stavbami, které nejsou s pozemkem pevně spojené, se součástí pozemku nestanou. Ze superficiální zásady jsou vyjmuty stroje upevněné v nemovité věci¹⁸ a inženýrské sítě¹⁹.

1.1.4. Příslušenství pozemku

Příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány (ust. § 121 odst. 1 OZ). Za příslušenství jsou považovány samostatné věci, které jsou na základě rozhodnutí vlastníka věci hlavní určeny k trvalému užívání s věcí hlavní. Nemovitá stavba může být příslušenstvím pozemku (studna z betonových skruží) nebo jiné nemovité stavby (stodola). Studna i stodola jsou v těchto případech samostatnými nemovitými věcmi, které mohou být převedeny samostatně, ale vzhledem k jejich funkčnímu spojení (s jinými nemovitostmi) jsou vlastníkem určeny za příslušenství. Příslušenství věci, na rozdíl od toho, co tvoří součást věci, je samostatnou věcí v právním slova smyslu a vůle účastníků převést příslušenství spolu s věcí hlavní musí být projevena v zákonné formě.

Otázkou právního osudu příslušenství, kterým je nemovitost, při převodu věci hlavní se zabývala i soudní judikatura, která byla sjednocena až rozhodnutím velkého senátu Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 9. 2003. Nejvyšší soud v tomto rozsudku konstatoval, že: *"Tvoří-li příslušenství věci hlavní nemovitost, může dojít k jeho převodu na jiného smlouvou, jen jestliže byla v této smlouvě vyjádřena vůle převést*

¹⁸ Ustanovení § 508 odst. 1 NOZ umožňuje sjednat za určitých podmínek výhradu, že stroj upevněný v nemovité věci není její součástí.

¹⁹ Podle ust. § 509 NOZ platí vyvratitelná právní domněnka, že součástí pozemku nejsou ani stavby a technická zařízení, která se sítěmi provozně souvisí.

rovněž příslušenství. Pouze písemné vyjádření vůle převést příslušenství věci vytváří předpoklady pro zkoumání, zda tato vůle byla vyjádřena dostatečně určitě pro to, aby mohla vyvolat právní účinky sledované účastníky.²⁰ Pokud příslušenství věci hlavní tvoří nemovitost, může dojít k jeho převodu na jiného smlouvou jen tehdy, jestliže byla v této smlouvě vyjádřena vůle převést rovněž příslušenství.²¹

Příslušenství věci podle NOZ

Přístup zákonodárce v novém občanském zákoníku k určení, co tvoří příslušenství věci, se změnil takovým způsobem, že dosavadní subjektivní hledisko bylo nahrazeno objektivním hlediskem. Příslušenstvím věci je podle § 510 odst. 1 NOZ vedlejší věc vlastníka věci hlavní, pokud z jejího účelu vyplývá, že má být trvale užívána s věcí hlavní. Podle § 512 NOZ jsou příslušenstvím pozemku i vedlejší věci náležející vlastníkovu pozemku, pokud je účelem těchto vedlejších věcí, aby byly trvale užívány se stavbou nebo s pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu.

1.1.5. Zásada *superficies solo cedit*

Zásada *superficies solo cedit* není institut našemu právnímu řádu neznámý. Tato zásada u nás platila do okamžiku, kdy nabyl účinnosti občanský zákoník č. 141/1950 Sb., tedy do 1. 1. 1951 a je opět obnovena v novém občanském zákoníku (§ 506 odst. 1 NOZ). Podle § 25 občanského zákoníku č. 141/1950 není stavba součástí pozemku, neboť byla vystavěna lidskou rukou a nevzešla na pozemku přirozenou cestou (naproti tomu to, co na pozemku vzešlo přirozenou cestou, se součástí pozemku stalo). Zásada *superficies solo cedit* jinými slovy vyjádřená jako "povrch ustupuje půdě", znamená, že to co je na povrchu, nemá z hlediska práva ve srovnání s pozemkem žádný právní význam.²² Význam superficiální zásady spočívá v tom, že se součástí pozemku stane to, co je na pozemku vystavěno a zároveň to, co pozemek zplodí v důsledku biologických procesů, které probíhají v půdě.

²⁰ viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 9. 2003, sp. zn. 31 Cdo 2772/2000

²¹ PEJŠEK, V., Součásti a příslušenství nemovitosti. Právní rádce[online]. 2007, č. 8 [cit. 2013-11-03] Dostupné na: <http://pravniradce.ihned.cz/c1-21912820-soucasti-a-prislusenstvi-nemovitosti>

²² DVOŘÁK, J., ŠVĚSTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1, Díl první: Obecná část.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 382

Zásada superficies solo cedit podle NOZ

V důsledku znovupřijetí superficiální zásady dojde ke sjednocení právního režimu pozemku a stavby, a to dnem 1. 1. 2014 u stavby, která dosud nebyla součástí pozemku a jejíž vlastník je totožný s vlastníkem pozemku, na němž je postavena (ust. § 3054 NOZ). V těch případech, kdy vlastníkem pozemku je osoba odlišná od vlastníka stavby, se stavba nestane součástí pozemku dnem 1. 1. 2014, ale bude existovat jako samostatná nemovitá věc (ust. § 3055 NOZ). Pro tyto případy je zřízeno podle § 3056 odst. 1 NOZ vzájemné předkupní právo ve prospěch vlastníků obou nemovitých věcí. Na případy, ve kterých půjde o dočasnou stavbu či stavbu, která není dle § 506 odst. 1 NOZ součástí pozemku, se nepoužijí přechodná ustanovení NOZ a nedojde u těchto nemovitých věcí ke sjednocení jejich právního režimu (§ 3061 NOZ).

1.2. Pozemkové vlastnictví

1.2.1. Objekt pozemkového vlastnictví

Pozemkové vlastnictví vyjadřuje vlastnické právo k půdě, přičemž objektem tohoto vlastnického vztahu je pozemek. Jelikož pro vznik, změnu či zánik práva týkajícího se pozemku zákon vyžaduje jeho zápis do katastru nemovitostí, pak právní úkony, týkající se pozemku, s nimiž jsou spojeny zápisy vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí, musí vždy směřovat k určité parcele.²³

Objektem pozemkového vlastnictví není pouze pozemek (v podobě konkrétně vymezené části zemského povrchu), ale pozemkové vztahy jsou spojeny i s tím, co tvoří součást pozemku a s prostorem nad a pod zemským povrchem pozemku. Pozemkový vlastník může vykonávat své vlastnické právo v tom rozsahu a tak vysoko a hluboko, jak chce, pokud není omezen²⁴ či dokonce vyloučen²⁵ z jeho výkonu jinými zákony.

1.2.2. Subjekt pozemkového vlastnictví

²³DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Eva Roztoková, 2010, s. 40

²⁴ Např. §37 a 44 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů

²⁵ Např. § 5 odst. 2 horního zákona (zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství), který stanoví, že *nerostné bohatství na území České republiky je ve vlastnictví České republiky*. Dále dle § 63 odst. 3 nejsou předmětem vlastnictví jeskyně.

Subjektem pozemkového vlastnictví může být každá fyzická nebo právnická osoba, včetně územně samosprávné jednotky (obec, kraj) a státu.²⁶ Omezení okruhu subjektů pozemkového vlastnictví stanoví čl. 11 odst. 2 LZPS ve vztahu k majetku, který je nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu. Mezi tento majetek lze zařadit i pozemky, které mohou být pouze ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob. Pouze stát může být vlastníkem vojenských újezdů,²⁷ pozemků na území národních parků a národních přírodních rezervací²⁸ a pozemků, na nichž se nachází tělesa dálnic a rychlostních silnic.²⁹

Pozemek může být ve výlučném vlastnictví jednoho subjektu nebo ve spoluvlastnictví více osob. V případě spoluvlastnictví více osob půjde buď o podílové spoluvlastnictví fyzických a právnických osob, obcí, krajů a případně státu nebo o společné jmění manželů. Subjekt pozemkového vlastnictví není omezen v rozsahu celkové výměry půdy, kterou může vlastnit, neboť veškeré limity představované zákony o pozemkové reformě byly vývojem překonány.

1.2.3. Obsah pozemkového vlastnictví

Obsahem subjektivního práva pozemkového vlastníka je v souladu s ust. § 123 OZ oprávnění pozemek držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním.

Oprávnění držet pozemek je předpokladem k výkonu ostatních oprávnění vlastníka.³⁰ Význam držby je posílen tím, že občanský zákoník stanoví na mnoha místech právní prostředky k ochraně držby proti neoprávněným zásahům. Ochrana držby je poskytována nejen vlastníku pozemku, ale i jiné osobě, která pozemek fakticky ovládá, a to vůči třetím osobám, ale i vůči vlastníku pozemku (v případě, kdy vlastník přenechal pozemek do užívání jiné osobě). Podle ust. § 6 OZ může sám vlastník za použití svépomoci odvrátit přiměřeným způsobem neoprávněný zásah nebo může v souladu s ust. § 5 OZ požádat o předběžnou ochranu příslušný obecní úřad. V ostatních

²⁶DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Eva Roztoková, 2010, s. 41

²⁷Dle § 31 odst. 1 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů

²⁸Dle §23 odst. 1, §32 a §35 odst. 3 ZOPK

²⁹Dle §9 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

³⁰DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Eva Roztoková, 2010, s. 45

případech se může vlastník obrátit na soud se žalobou na vyklizení neoprávněně zadržovaného pozemku, případně podáním zápůrčí žaloby.

Oprávnění pozemkového vlastníka pozemek užívat a přisvojovat si jeho užitky vylučuje možnost pozemek spotřebovat nebo zničit, neboť pozemek je nezničitelný. Uživací oprávnění vlastníka se vztahuje nejen povrch pozemku, ale i k prostoru nad a pod zemským povrchem. Pozemkový vlastník smí užívat pozemek k jakémukoliv účelu, dokonce smí změnit způsob využití pozemku či druh pozemku, za předpokladu, že tyto změny nejsou v rozporu s veřejným zájmem ani se zájmy okolních vlastníků.

Uživací oprávnění pozemkového vlastníka je omezeno právy jiných vlastníků, další omezení plynou ze sousedských vztahů a věcných břemen. Výčet jednotlivých omezení vyplývá z ust. § 127 OZ a čl. 11 odst. 3 LZPS, neboť zákaz zneužití vlastnického práva se vztahuje i na právo pozemkového vlastníka užívat pozemek takovým způsobem, aby nedocházelo ke zneužití vlastnického práva na újmu práv druhých. Omezení užívacího oprávnění pozemkového vlastníka je širší v porovnání se stejným oprávněním vlastníka jiných věcí. Je to dáno zvláštností půdy a její nenahraditelností, ale také potřebou zajistit efektivní a koordinované využití pozemků jejich vlastníky. Pozemkový vlastník nemá obecně danou povinnost užívat pozemek, ale na druhou stranu musí pozemek udržovat v takovém stavu, aby nebyla způsobena újma na právech jiných a aby nedocházelo k poškození přírody a životního prostředí. Zákon o ochraně přírody a krajiny (zákon ČNR č. 114/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů), spolu s lesním zákonem (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů) ukládají vlastníkům pozemků konkrétní povinnosti, které jsou nezbytné pro zachování lesa a pro jeho ochranu před škodlivými vlivy, pro ochranu přírody, veřejného zdraví a jiných zájmů a hodnot.³¹

Oprávnění pozemkového vlastníka nakládat s pozemkem v sobě zahrnuje široký okruh jednotlivých dispozičních úkonů, mezi které patří projev vůle vlastníka: převést vlastnické právo k pozemku na jinou osobu; přenechat své užívací oprávnění k pozemku jiné osobě, aniž by přestal být jeho vlastníkem; odkázat pozemek závětí jiné osobě; zřídit k pozemku věcné břemeno, zástavní právo nebo předkupní právo jako věcná práva nebo se zavázat něco na svém pozemku strpět nebo se něčeho zdržet.³²

³¹DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Eva Roztoková, 2010, s. 44

³²DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Eva

Pokud je pozemek v podílovém spoluvlastnictví, vykonává každý spoluvlastník svá oprávnění k celému pozemku. O hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů (§ 139 odst. 2 OZ). V případě, že se některý ze spoluvlastníků rozhodne zcizit svůj spoluvlastnický podíl, musí jej nejprve nabídnout ostatním spoluvlastníkům z důvodu zákonného předkupního práva (§ 140 OZ). Pozemek ve společném jmění manželů užívají a udržují oba manželé společně (§ 145 odst. 1 OZ).

2. Smlouva

Vlastnické právo k pozemku lze v současné době nabýt pouze derivativním způsobem, nikoli originálně. Půdu nelze vyrobit, a jelikož se na území ČR nenachází volné území bez vlastníka, které by mohlo být obsazeno, nelze půdu ani okupovat. Každý pozemek na území ČR má svého vlastníka, a proto lze vlastnické právo k pozemku nabýt pouze od jiného vlastníka, a to na základě převodu nebo přechodu vlastnictví.

Pro vznik vlastnického práva k pozemkům převodem je podle dosavadní právní úpravy charakteristický dvoufázový proces, který se opírá o doktrínu titulu a *modu adquirendi dominii* (nabývání vlastnictví na základě důvodu a způsobu). Pokud se převádí nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí (§ 133 odst. 2 OZ) a pokud není převáděná nemovitá věc evidována v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy (§ 133 odst. 3 OZ). Z uvedeného vyplývá že, k účinnosti převodu nemovitosti evidované v katastru, nestačí samotná smlouva, ale po jejím uzavření musí být proveden vklad neboli zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí.³³ Pokud nebude po uzavření smlouvy podán návrh na vklad do katastru, vlastnické právo k pozemku nevznikne a smlouva, kterou se vlastnické právo převádí, se stane neúčinnou. Zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí má konstitutivní účinky a poskytuje ochranu osobám, jednajícím v dobré víře. Dvoufázový proces je tak propojen s intabulačním principem.

Roztoková, 2010, s. 44

³³ Výjimkou je nabytí vlastnického práva k pozemku příklepem v dražbě či smlouvou v tzv. velké privatizaci

Smlouva podle NOZ

Nový občanský zákoník zachovává dosavadní právní úpravu zakotvenou v § 133 odst. 2 a 3 OZ a po vzoru této úpravy rozlišuje okamžik vzniku práva k převáděné nemovitosti podle toho, zda je nemovitá věc zapsaná ve veřejném seznamu (katastr nemovitostí) nebo není. Vlastnické, popřípadě jiné věcné právo k nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí se nabývá (vzniká), resp. pozbývá (zaniká) vkladem do tohoto veřejného seznamu (§ 1105, 1243 odst. 2, 1262). Věcné právo k nemovité věci, která ve veřejném seznamu zapsána není, vzniká, popř. zaniká účinností smlouvy, která je právním důvodem vzniku či zániku práva (§ 1099 NOZ). U nemovitých věcí, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí, je zachován konsenzuální princip. Toto dělení je odůvodněno tím, že občanskoprávní teorie rozlišuje účinky smluv, jimiž se disponuje s věcnými právy k nemovitým věcem zapsaným ve veřejném seznamu, na účinky obligační a věcné.

Ačkoli vznik vlastnického práva k pozemkům převodem není jediným způsobem, jak nabýt vlastnické právo k pozemku, je rozhodně tím nejčastějším. Ustanovení § 132 odst. 1 OZ prohlašuje za právní titul pro nabývání vlastnictví kupní, darovací nebo směnnou smlouvu, ale zároveň připouští, aby i jinou smlouvou, v zákoně výslovně nepojmenovanou, došlo k převodu vlastnického práva k pozemku. Tou může být smlouva o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nebo smlouva o vydání pozemku v restituci, podle restitučních zákonů. Vlastnické právo k pozemku lze nabýt i na základě smlouvy o smlouvě budoucí.

Jelikož nový občanský zákoník mění základní pojmosloví i podstatu právních skutečností, zaměřila jsem se při rozboru obecných náležitostí smluv na právní úpravu obsaženou v novém občanském zákoníku. Naopak oblast obligací nevykazuje velké množství změn, neboť nový občanský zákoník zachovává kontinuitu s dosavadní právní úpravou v občanském zákoníku. Proto jsem rozebrala jednotlivé typy smluv podle občanského zákoníku a následně zdůraznila změny provedené novou právní úpravou.

2.1. Obsahové náležitosti

Nový občanský zákoník nemění pojetí smlouvy. Smlouva je dvou- či vícestranné právní jednání, které vzniká konsensem zúčastněných stran. Úprava kontraktačního procesu prošla určitou změnou, neboť způsob uzavření smlouvy spočívající v klasickém modelu nabídka - přijetí nabídky již není chápán jako kogentní pravidlo. Nejvyšší soud ČR (ve shodě s úpravou v novém občanském zákoníku) již sám opustil svou dosavadní judikaturu rozhodnutím ze dne 16. 1. 2013.³⁴ Ustanovení § 1770 NOZ výslovně umožňuje, aby si smluvní strany upravily pravidlo kontraktačního procesu odlišně. Ustanovení § 1745 NOZ obecně stanoví, že smlouva je uzavřena okamžikem, kdy přijetí nabídky nabývá účinnosti, tj. dojitím navrhovateli (§ 570 NOZ), ale pokud se smluvní strany dohodnou, že smlouva je uzavřena v jiný okamžik, platí toto odlišné ujednání.

2.1.1. Právní jednání

Nový občanský zákoník používá namísto pojmu právní úkon právní jednání. Pojmy právní jednání a právní úkon sice nelze ztotožňovat, ale svou podstatou jsou si velmi blízké a v aplikační praxi dochází často k jejich zaměňování. Nejtypičtějším právním jednáním je smlouva. Podle ust. § 545 NOZ *právní jednání vyvolává právní následky, které jsou v něm vyjádřeny, jakož i právní následky plynoucí ze zákona, dobrých mravů, zvyklostí a zavedené praxe stran.* Právní jednání je takové chování osoby (subjektu práva), které vyvolává právní následky, tj. vznik, změnu nebo zánik práv a povinností. Základem právního jednání je vůle projevená navenek, která vyvolává právní následky. Právně jednat lze konáním nebo opomenutím (nekonáním). Konání může spočívat v dání (*dare*) nebo v činnosti (*facere*), opomenutí pak spočívá v zdržení se (*omittere*) nebo strpění (*pati*) něčeho. Právní jednání, ať už konání nebo opomenutí lze uskutečnit výslovně nebo konkludentně, tzn. jiným způsobem, který nevzbuzuje pochybnosti o tom, co chtěl jednající projevit. Teorie práva označuje za třetí způsob právního jednání, právní jednání učiněné mlčky. Mlčení je tak zvláštním druhem nekonání. Mlčením a nekonáním se žádná vůle neprojevuje, neboť v právu platí zásada: *qui tacet, consentire non videtur* (kdo mlčí, o tom nelze mít za to, že souhlasí). Pokud objektivní právo právní jednání schvaluje, jde o jednání učiněné po právu, v jiném

³⁴ viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 1. 2013, sp. zn. 31 Cdo 1571/2010

případě se jedná o právní jednání protiprávní, které je právem zakázáno. Obecně platí pro právní jednání podmínka, že musí obsahem a účelem odpovídat dobrým mravům i zákonu (§ 547 NOZ).

2.1.2. Náležitosti právního jednání

Právní jednání musí splňovat určité požadavky, které jsou podmínkou jeho platnosti. Jedná se o náležitosti subjektu, vůle, projevu a předmětu.

Subjekt práva, který právně jedná, musí být osobou v právním slova smyslu, tj. musí mít právní osobnost. Právní osobnost vyjadřuje způsobilost každé fyzické osoby mít v mezích právního řádu práva a povinnosti (§ 15 odst. 1 NOZ). Způsobilost mít práva a povinnosti patří mezi základní lidská práva. Právní osobnosti se nelze vzdát, ani zčásti, ani jí nelze omezit, či nikoho jí zbavit. Právní osobnost vzniká narozením, ale podle § 25 NOZ se právní osobnost přiznává v plném rozsahu nascitutu, kterým je počaté, ale nenarozené dítě, za předpokladu, že se narodí živé. Právní osobnost nascitura není jen omezena na způsobilost mít práva, ale není vyloučeno, že mu vzniknou i povinnosti. Proto nový občanský zákoník v ust. § 25 toto koriguje tím, že se na počaté dítě se hledí jako na již narozené, pokud to vyhovuje jeho zájmům. Pokud se dítě nenarodí živé, hledí se na něj, jako by nikdy nebylo a jeho právní osobnost nevznikne.

Subjekt práva musí zároveň být v dostatečné míře svéprávný pro takové jednání, které činí. Svěprávnost je způsobilost fyzické osoby nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem.³⁵ Podle § 30 odst. 1 NOZ se plně svéprávným člověk stává zletilostí, kterou nabývá dovršením osmnáctého roku věku. Před nabytím zletilosti nabývá člověk svéprávnosti také uzavřením manželství nebo přiznáním svéprávnosti rozhodnutím soudu. Svěprávnost nabytá uzavřením manželství se neztrácí ani zánikem manželství, ani prohlášením manželství za neplatné (§ 30 odst. 2 NOZ). Do doby, než tento subjekt práv dovrší osmnáctý rok věku, půjde o plně svéprávného nezletilého. Osoba, která není plně svéprávná ani není plně svéprávným nezletilým, je způsobilá k právním jednáním co do povahy přiměřeným rozumové

³⁵ DVOŘÁK, J., ŠVĚSTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1, Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 216

a volní vyspělosti jejího věku. Tato osoba může např. pořizovat bez souhlasu zákonného zástupce formou veřejné listiny (za podmínek v § 1526 NOZ), může se zavázat k výkonu závislé práce podle jiného právního předpisu (dle § 35 odst. 1 NOZ) nebo může dát souhlas k osvojení svého dítěte (§ 811 odst. 1 NOZ). Za osoby, které nejsou plně svéprávné, jedná jejich zákonný zástupce, případně opatrovník jmenovaný soudem.

Další povinnou náležitostí právního jednání je vůle. Vůlí se rozumí psychický (vnitřní) vztah jednatelova k zamýšlenému následku. Vůle řídí právní jednání jednatelova s tím, že obsahem a smyslem této vůle je především vyvolat takové právní následky, které jsou přímo v tomto právním jednání vyjádřeny. Pokud chybí vůle jednatelova, nejde o právní jednání, ale nový občanský zákoník hovoří v této souvislosti o zdánlivém právním jednání (§ 551 NOZ). Vůle musí být utvořena svobodně, jinak jedná jednatelova subjekt bez potřebné vůle. Svobodu vůle vylučuje jednak fyzické násilí (*vis absoluta*), jednak násilí psychické (*vis compulsiva*). Psychické násilí je označováno jako bezprávná výhrůžka, přičemž k ní dochází v případě, kdy je pohrůzkou vynucováno něco, co nesmí být tímto způsobem vynucováno nebo co je dokonce zákonem zakázáno. Použití bezprávné výhrůžky bude relevantní v případě, kdy v důsledku použití výhrůžky uskuteční ovlivněná osoba jednání ku prospěchu jiné osoby. Bezprávná výhrůžka nemusí pocházet jen od kontrahenta, ale použít ji s cílem vynutit určité jednání, může kdokoli.

Další podmínkou je, aby byla projevená vůle vážná. O nevážnou vůli se jedná především při hře nebo žertování, ale také v případě, kdy je právní jednání simulované. Pokud dochází k simulovanému právnímu jednání, může se jednat o jednání zastírající, kdy jednatelova simuluje právní jednání, aniž má v úmyslu právně jednat. Druhým případem simulace je jednání zastřené, kdy určitým právním jednáním má být zastřeno jiné právní jednání. Právně relevantní je pouze jednání zastřené, které se dle § 555 odst. 2 NOZ posoudí podle jeho pravé povahy.

Řádně projevená vůle musí být prosta omylu. Pouze podstatný právní omyl, který se týká takové okolnosti, která má pro právní jednání zásadní význam, je z hlediska práva relevantní. Právně relevantní omyl se může týkat předmětu plnění (*in corpore*), jakosti plnění (*inqualitate*), osoby spolukontrahenta (*in persona*) nebo samotného jednání (*in negotio*). Dále se omyl dělí na omyl prostý a omyl úmyslně

vyvolaný (lest). Omyl bude mít za následek neplatnost právního jednání, pokud se týká rozhodující okolnosti, případně pokud byl vyvolán lstí, a to za předpokladu že spolukontrahent o omylu jednajícího buď musel vědět, nebo jej dokonce sám způsobil. Omyl v pohnutce není pro posouzení platnosti právního jednání relevantní.

Kontrahent nesmí být při svém jednání ovlivněn stavem tísně. Právní úprava obsažená v novém občanském zákoníku již neobsahuje možnost odstoupit od smlouvy, kterou kontrahent uzavřel v tísní za nápadně nevýhodných podmínek (jako tomu bylo podle § 49 OZ), ale zneužití stavu tísně považuje za lichvu (§1796 NOZ).

Projev jednajícího musí být určitý, srozumitelný a musí splňovat náležitou formu. Určité je takové právní jednání, které je jednoznačné, tzn., ze kterého lze spolehlivě a bez pochybností vyvodit, o jaké jednání se jedná, co je předmětem tohoto jednání, čeho se týká, jaké povinnosti a jaká práva z něj mají vzniknout. Pro právo je relevantní jen, pokud je právní jednání srozumitelné pro každého (absolutní srozumitelnost). V případě, že nelze zjistit pro neurčitost či nesrozumitelnost obsah právního jednání ani výkladem, nejedná se o právní jednání, ale dle § 553 odst. 1 NOZ jde o zdánlivé právní jednání.

Předmět právního jednání musí být možný a dovolený. Možný je takový předmět právního jednání, který je podle současných vědeckých poznatků a technologických řešení reálně uskutečnitelný. Nedovolený předmět právního jednání spočívá v takovém plnění, které není možné uskutečnit, neboť jej vylučuje zákon, případně ho není možné splnit z nějakého jiného právního důvodu.

2.1.3. Forma právního jednání

Nový občanský zákoník stejně jako občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.) spočívá na zásadě bezformálnosti právního jednání a umožňuje každému, aby si zvolil libovolnou formu pro své právní jednání. Ve svobodné volbě formy právního jednání jsou smluvní strany omezeny pouze zákonem nebo dohodou stran (§ 559 NOZ). Pokud jde o právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší, vyžaduje se dle § 560 NOZ

písemná forma. A pokud činí takové právní jednání více osob, ať už vedle sebe nebo vůči sobě navzájem, mají být podle § 561 odst. 2 NOZ jejich projevy na téže listině. K platnosti právního jednání učiněného v písemné formě je vyžadován vlastnoruční podpis jednajícího, který může být nahrazen mechanickými či elektronickými prostředky (§ 561 odst. 1 NOZ). Písemná forma se nevyžaduje pro vedlejší ujednání při kupní smlouvě, za předpokladu, že se takovým ujednáním k nemovité věci nezřizuje věcné právo (§ 2128 odst. 1 NOZ). V případě, že koupí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, vzniká věcné právo, zřízené vedlejším ujednáním při kupní smlouvě, až zápisem do takového seznamu (§ 2128 odst. 2 NOZ).

Zvláštní zákonné pravidlo stanoví ust. § 564 NOZ, podle kterého platí, že pokud *"zákon vyžaduje pro právní jednání určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě;"* naproti tomu pokud *"tuto formu vyžaduje jen ujednání stran, lze obsah právního jednání změnit i v jiné formě, pokud to ujednání stran nevylučuje."* Právní jednání, které není učiněno ve formě ujednané stranami nebo stanovené zákonem, je neplatné. Strany mohou tuto vadu dodatečně zhojit (§ 582 odst. 1 NOZ).

2.1.4. Zdánlivé právní jednání

Zdánlivé právní jednání je takové právní jednání, kde projev vůle je stížen vadou, tudíž není splněna jedna ze zvláštních náležitostí projevu vůle. Výčet těchto vad, uvedený v ustanoveních § 551 až 553 NOZ je taxativní. Ke zdánlivému právnímu jednání se nepřihlíží. O zdánlivé právní jednání se jedná v případě, kdy chybí vůle jednající osoby. Jak již bylo zmíněno výše, vůle jednající osoby chybí, pokud je k projevu vůle donucena cizí fyzickou silou (*vis absoluta*) nebo pokud projevuje vůli pod hrozbou fyzického nebo psychického násilí, která vzbuzuje důvodné obavy (*vis compulsiva*). V případě *vis absoluta* nejde o právní jednání jednající osoby, ale o zdánlivé právní jednání, neboť ve skutečnosti jedná osoba, která svou silou na jednajícího působila. Ve druhém případě, tedy v případě *vis compulsiva* je právní jednání stíženo vadou, pro kterou je sankcionováno relativní neplatností a nejedná se o zdánlivé právní jednání. Dalším příkladem zdánlivého právního jednání je, pokud nebyla zjevně projevována vážná vůle nebo pokud nelze pro neurčitost nebo

nesrozumitelnost zjistit obsah právního jednání ani výkladem. V posledně jmenovaném případě se může uplatnit zákonem stanovená fikce existence právního jednání, a to s účinky *ex tunc*, pokud si strany dodatečně vyjasní neurčitý nebo nesrozumitelný obsah (§ 553 odst. 2 NOZ).³⁶ Jedná se o konvalidaci, kterou dojde k napravení či zhojení vady právního jednání.

2.1.5. Neplatnost právního jednání

Nový občanský zákoník obsahuje v § 574 zásadní interpretační a aplikační pravidlo, na základě kterého se preferuje výklad, který směřuje k platnosti právního jednání, před výkladem, který zakládá jeho neplatnost. I když toto pravidlo bylo již zdůrazněno v judikatuře³⁷, nebylo výslovně zakotveno v občanském zákoníku. Význam pravidla, které upřednostňuje platnost před neplatností, spočívá v tom, že se projevuje i v dalších oblastech, např. v právní úpravě jednání osob, které nejsou plně svéprávné. V důsledku zakotvení tohoto pravidla je například možné udělit dodatečný souhlas s jednáním nezletilého či prohlásit jednání nesvéprávného z neplatné, jen působí-li mu újmu. Toto pravidlo tak chrání nejen autonomii vůle jednajících, ale slouží i k ochraně dobré víry těch, s nimiž je jednáno.³⁸

Neplatností, nulitou (*negotium nullum*) se rozumí negativní následek vady právního jednání, která spočívá v nedostatku náležitostí, které zákon, výjimečně také strany (pokud jde o ujednanou formu), pro právní jednání stanoví.³⁹ Neplatnost právního jednání závazně prohlásí soud, což způsobí, že se takové jednání považuje za neučiněné (jakoby právně jednáno nebylo). Mezi hlavní důvody neplatnosti právního jednání dle ust. § 580 a násl. NOZ patří: rozpor s dobrými mravy, rozpor se zákonem, ovšem pouze za předpokladu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje, dále počáteční nemožnost plnění, nedostatek svéprávnosti k právnímu jednání, nedodržení stanovené či

³⁶ DVOŘÁK, J., ŠVĚSTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1, Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 186

³⁷ viz náleží Ústavního soudu ze dne 21. 4. 2009, sp. zn. II ÚS 571/06, kde Ústavní soud konstatoval: "Porušením čl. 1 Ústavy a čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod je formalistický přístup obecných soudů při interpretaci obsahu dohod mezi účastníky, bez zjišťování skutečné vůle účastníků těchto dohod a bez zohlednění konkrétních okolností, za nichž byly dohody uzavřeny a poté realizovány."

³⁸ BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVÁ, L., *Nový občanský zákoník. Nejdůležitější změny*. 1. vyd. Ostrava: Anag, spol. s.r.o., 2013, s. 88

³⁹ DVOŘÁK, J., ŠVĚSTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1, Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 188

ujednané formy nebo jednání v omylu. Nový občanský zákoník zachovává dosavadní dělení neplatnosti na absolutní a relativní a zároveň stanoví kritérium pro jejich určení. Kritériem je, zda je neplatnost právního jednání zákonem stanovena na ochranu zájmu jen určité osoby (pak se jedná o relativní neplatnost); nebo zda je stanovena na ochranu zájmu veřejného čili zájmu celé společnosti či širšího okruhu osob (neplatnost absolutní).

Rozdíl mezi oběma druhy spočívá v tom, že v případě relativní neplatnosti se musí pouze ta osoba, na ochranu jejíhož zájmu je neplatnost stanovena, dovolat neplatnosti právního jednání u soudu (musí vznést námitku neplatnosti dle § 586 odst. 1 NOZ) a pokud prokáže neplatnost u soudu, prohlásí soud právní jednání za neplatné s účinky *ex tunc*. Absolutní neplatnost naproti tomu nemusí být u soudu uplatněna, neboť ji soud eventuálně zjistí *ex officio*. Absolutní neplatnost nastává v případech, ve kterých to zákon výslovně stanoví (§ 588), bez dalšího, a pokud o ní následně rozhoduje soud, je rozhodnutí soudu deklaratorní, jelikož se právní jednání považuje za neučiněné od samého počátku. Naopak v případě relativní neplatnosti se právní jednání považuje za platné, dokud oprávněná osoba jeho neplatnost nenamítne (§ 586 odst. 2 NOZ).

Ustanovení § 588 NOZ stanoví tři důvody absolutní neplatnosti právního jednání, a to: zjevný rozpor s dobrými mravy, rozpor se zákonem, pokud současně došlo ke zjevnému narušení veřejného pořádku a počáteční nemožnost plnění. Absolutní neplatnost právního jednání může být také dána v důsledku nedostatku potřebné způsobilosti právně jednat.

Sankcí za nesplnění náležitosti formy právního jednání je buď relativní neplatnost (v případě, kdy byla forma ujednaná stranami), případně absolutní neplatnost (pokud povinnost zachovat určitou formu právního jednání stanoví zákon s ohledem na veřejný pořádek). Sankcí omylem ovlivněného právního jednání je vždy neplatnost relativní.⁴⁰

Neplatné právní jednání se považuje za neučiněné, nemá tudíž žádné právní následky. Ten, kdo způsobí neplatnost právního jednání, nemá právo namítnout neplatnost nebo uplatnit z neplatného právního jednání pro sebe výhodu (§ 579 odst. 1 NOZ). Nový občanský zákoník uplatňuje v § 579 odst. 1 NOZ zásadu *turpitudinem suam allegare non potest* (nelze se dovolávat vlastní nečestnosti). Tímto speciálním

⁴⁰ DVOŘÁK, J., ŠVĚSTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1, Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 192

ustanovením provádí nový občanský zákoník obecnou zásadu poctivosti v právním styku, zakotvenou v § 6 NOZ.

V souvislosti s odstraněním neplatnosti právního jednání hovoří právní teorie o třech institutech, kterými jsou: konvalidace, ratihabice a konverze. Konvalidace spočívá v odstranění vady právního jednání, které způsobí, že zdánlivé právní jednání bude považováno za skutečné jednání. Zvláštní případ konvalidace obsahuje ust. § 582 NOZ, jež umožňuje, aby byla neplatnost právního jednání pro nedostatek formy dodatečně zhojena tak, že strany dodají svému právnímu jednání tu formu, kterou si mezi sebou ujednali, případně tu, kterou požaduje zákon. Absolutní neplatnost právního jednání (pro nemožnost plnění nebo rozpor se zákonem, za současného zjevného narušení veřejného pořádku) nelze zhojit konvalidací; napravit takové jednání lze pouze novým právním jednáním, které bude prosté vady. V případě, kdy právně jednala osoba, která měla mít podle zákona k danému jednání souhlas jiné osoby, bez tohoto souhlasu, lze neplatnost právního jednání napravit tím, že ona jiná osoba toto jednání dodatečně schválí (ratihabice). Konverze spočívá v tom, že neplatné právní jednání, které splňuje náležitosti jiného platného právního jednání, se považuje za toto platné právní jednání, pokud je z okolností zřejmé, že vyjadřuje vůli jednajících osob (§575 NOZ).

2.1.6. Účinnost právního jednání

Účinnost, resp. neúčinnost je vlastnost právního jednání, která vypovídá o tom, zda právní jednání již vyvolalo, anebo dosud nevyvolalo, resp. zda je či není schopné vyvolat právní následky, tj. vznik, změnu nebo zánik práv a povinností.⁴¹ Smlouva je dvoustranné či vícestranné právní jednání, které nabývá účinnosti podle ustanovení zákona nebo podle ujednání stran.

2.2. Kupní smlouva

Kupní smlouva je dvoustranný právní úkon, který je definovaný v § 588 OZ jako smlouva, ze které: "*vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu*

⁴¹ DVOŘÁK, J., ŠVĚSTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1, Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 195

odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu." Úprava kupní smlouvy v občanském zákoníku se použije nejen ve vztazích mezi nepodnikateli, ale i ve vztazích mezi podnikatelem a nepodnikatelem. Na režim kupní smlouvy uzavřené mezi dvěma podnikateli se aplikuje úprava v ObchZ, konkrétně § 499 a násl. ObchZ za předpokladu, že byla uzavřena v souvislosti s jejich podnikatelskou činností.

Kupní smlouva zakládá mezi smluvními stranami závazkový právní vztah, jehož účelem je převod vlastnictví z prodávajícího na kupujícího.⁴² Mezi pojmové znaky kupní smlouvy kromě úplatnosti patří povinnost prodávajícího, odevzdat prodávanou věc a převést na kupujícího vlastnické právo k prodávané věci. Od smlouvy směnné se kupní smlouva odlišuje tím, že závazek, který z ní vyplývá, nespočívá v pouhé směně jedné věci za jinou, ale ve směně konkrétní věci za peněžité plnění. Od darovací smlouvy se liší svou úplatností.

Pokud je předmětem kupní smlouvy pozemek, neaplikuje se na režim této smlouvy úprava obsažená v ObchZ, ale úprava v občanském zákoníku (§ 261 odst. 6 ObchZ), neboť kupní smlouva, jejíž předmětem je nemovitost, nemá obchodní charakter, a to ani v případě, kdy ji uzavírají podnikatelé v souvislosti se svou podnikatelskou činností. Předmětem kupní smlouvy může být jeden pozemek, část pozemku, ale i soubor pozemků.⁴³

2.2.1. Pojem a právní úprava

Kupní smlouva, kterou se převádí vlastnické právo k pozemku, má specifické postavení a platí pro ni řada výjimek z obecné úpravy kupní smlouvy. Účinnost kupní smlouvy, jejíž předmětem je pozemek, nelze, na rozdíl od obecných ustanovení OZ o právních úkonech, vázat na odkládací podmínku, neboť vlastnické právo k pozemku přechází na základě kupní smlouvy až vkladem do katastru nemovitostí. Ujednání, které váže účinnost takové kupní smlouvy na splnění odkládací podmínky je neplatné. Nedostatek zákonné písemné formy způsobí absolutní neplatnost kupní smlouvy podle

⁴² ŠVESTKA J., SPÁČIL J., ŠKÁROVÁ M., HULNÁK M., *Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1717

⁴³ KARFÍK, Z., KARFÍKOVÁ, M., SPÁČIL, J.: *Pozemky a právo*. 1. vydání. Praha: ORAC, 2001, s. 26

§ 40 odst. 1 OZ. Pokud již bylo z neplatné smlouvy plněno, bude se jednat o plnění z bezdůvodného obohacení.

Platně uzavřená kupní smlouva zakládá synalagmatický právní vztah mezi prodávajícím a kupujícím, jehož obsahem je právo kupujícího nabýt do vlastnictví předmět kupní smlouvy a povinnost zaplatit kupní cenu a tomu odpovídá právo prodávajícího na zaplacení kupní ceny a povinnost odevzdat předmět koupě. V tomto případě hovoříme o obligačních účincích kupní smlouvy. Kupní smlouva působí také věcněprávní účinek, kterým je převod vlastnického práva k předmětu koupě.

2.2.2. Předmět kupní smlouvy

Mezi podstatné náležitosti (*essentialia negotii*) kupní smlouvy patří: označení smluvních stran, označení předmětu kupní smlouvy a určení kupní ceny. Obsahem kupní smlouvy zpravidla bývají i další ujednání upravující práva a povinnosti smluvních stran. Mezi ně patří: doba a místo plnění, ujednání o přechodu nebezpečí na věci, ale lze sem zahrnout i vedlejší ujednání při kupní smlouvě, kam patří: předkupní právo, výhrada vlastnictví, právo zpětné koupě a jiné. Na náležitosti, které si kontrahenti v kupní smlouvě neupravili, se subsidiárně aplikuje úprava obsažená v OZ.

Smluvní strany kupní smlouvy musí být označeny srozumitelně a určitě, přičemž není vyloučeno, aby na jedné či obou stranách bylo více účastníků. V případě, že se účastní kupní smlouvy na jedné či obou stranách více účastníků, je předmět koupě nabyt do spoluvlastnictví, případně společného jmění manželů.

Předmětem kupní smlouvy může být vše, co může být předmětem občanskoprávních vztahů, a tudíž je způsobilým předmětem vlastnictví, pokud to OZ či zvláštní úprava obsažená v jiných právních předpisech nevylučují.⁴⁴ Pozemek jako předmět kupní smlouvy je věcí nezastupitelnou a určenou individuálně, musí být proto v kupní smlouvě identifikován odkazem na výpis z listu vlastnictví a pokud dochází ke koupi pouze části pozemku, je třeba, aby součástí kupní smlouvy byl i geometrický plán, kterým se odděluje část pozemku.⁴⁵

⁴⁴ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., *Občanské právo hmotné 2*, 5. jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 155

⁴⁵ KARFÍK, Z., KARFÍKOVÁ, M., SPÁČIL, J.: *Pozemky a právo*. 1. vydání. Praha: ORAC, 2001, s. 26

Součástí věci nemůže být sama o sobě předmětem kupní smlouvy, neboť není samostatnou věcí. U příslušenství existují rozdílné názory na to, zda je či není samostatnou věcí,⁴⁶ ale jak součástí věci, tak i příslušenství věci sledují právní osud věci hlavní, a jsou proto vždy převáděny kupní smlouvou s věcí hlavní.⁴⁷ V případě, že pomine vůle vlastníka užívat příslušenství věci s věcí hlavní, může vlastník převést příslušenství kupní smlouvou na jiný subjekt, za předpokladu že ho v kupní smlouvě dostatečně specifikuje jako samostatnou věc.

2.2.3. Kupní cena

K platnosti kupní smlouvy OZ nevyžaduje, aby kontrahenti stanovili přesnou výši kupní ceny určitou částkou. Ustanovení § 589 OZ stanoví, že: "*Cenu je třeba sjednat v souladu s obecně závaznými právními předpisy, jinak je smlouva neplatná,*" přičemž v tomto případě půjde v souladu s ust. § 40a OZ o neplatnost relativní. Relativní neplatnost se týká celé kupní smlouvy z toho důvodu, že určení ceny je podstatnou náležitostí kupní smlouvy a nelze ji od ostatního obsahu kupní smlouvy oddělit.⁴⁸ *A contrario* k § 40a OZ, nedovolá-li se dotčená osoba této relativní neplatnosti v promlčecí lhůtě tří let od uzavření kupní smlouvy, bude kupní smlouva bez ohledu na rozpor se zákonem o cenách (zákon č. 526/1990 Sb.) platná. Naproti tomu, sjednání kupní ceny v rozporu s dobrými mravy způsobí dle § 39 OZ absolutní neplatnost celé kupní smlouvy. Z toho důvodu lze ustanovení § 40a OZ považovat za *lex specialis* k § 39 OZ.

Ze znění § 589 OZ lze dovodit, že si smluvní strany mohou sjednat kupní cenu více způsoby s tím omezením, že sjednaná kupní cena bude v souladu s právními předpisy.⁴⁹ Kromě stanovení její přesné výše, si smluvní strany mohou v kupní smlouvě dohodnout postup, podle kterého její výši určí až po uzavření smlouvy. Mezi další

⁴⁶ FIALA, J., KINDL, M., et al. *Občanský zákoník. Komentář. II. díl.* 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 1126: *Příslušenství samostatnou věcí není.* Srovnej s: ŠVESTKA J., SPÁČIL J., ŠKÁROVÁ M., HULMÁK M., *Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář.* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1717: "*Naproti tomu příslušenství samostatnou věcí je (...)*"

⁴⁷ FIALA, J., KINDL, M., et al. *Občanský zákoník. Komentář. II. díl.* 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 1126

⁴⁸ FIALA, J., KINDL, M., et al. *Občanský zákoník. Komentář. II. díl.* 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 1127

⁴⁹ Především půjde o zákon o cenách (zákon č. 526/1990 Sb.), zákon o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů)

způsoby určení kupní ceny patří její určení odkazem na ceník, či rozpočet s uvedením o jaký ceník či rozpočet se jedná. Kupní cena může být také určena odhadem, za podmínky, že bude stanoveno, kdo odhad provede a na základě jakých podkladů. Aby se nejednalo o směnnou smlouvu, musí být kupní cena určena v penězích.

Další omezení smluvní volnosti kontrahentů obsahuje zákon o majetku ČR (zákon č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích), který stanoví podmínky a kritéria převodu pozemků z majetku státu do vlastnictví fyzické či právnické osoby.

2.2.4. Odstoupení od smlouvy

Občanský zákoník výslovně nestanoví, jakým způsobem lze od smlouvy odstoupit, upravuje však okolnosti, za kterých je odstoupení možné. Podle ustanovení § 48 odst. 1 OZ může účastník od smlouvy odstoupit: "(...) jen *jestliže je to v tomto zákoně stanoveno nebo účastníky dohodnuto.*" Z uvedeného ustanovení vyplývá, že si účastníci smlouvy mohou, vedle zákonných důvodů předem sjednat i jiný důvod, pro který bude v budoucnu možné od uzavřené smlouvy odstoupit. Aby bylo odstoupení od smlouvy účinné, je nejprve třeba, aby nastaly důvody, pro které je možné od smlouvy odstoupit. K odstoupení dochází v okamžiku, kdy byl projev vůle odstoupit od smlouvy doručen druhé straně smlouvy. Důsledkem odstoupení od smlouvy je dle § 48 odst. 2 OZ zrušení smlouvy s účinky *ex tunc*.⁵⁰ Pokud došlo k odstoupení od smlouvy dříve, než bylo kteroukoliv stranou poskytnuto plnění, případně částečné plnění, smlouva se odstoupením ruší s účinky *ex tunc*. Mnohem častější jsou však případy, kdy již bylo poskytnuto plnění (např. vlastnické právo k pozemku již bylo převedeno na kupujícího).

Občanský zákoník z roku 1964 neřeší důsledky odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti. Odpověď na otázku, kdo bude vlastníkem nemovitosti poté, co došlo k odstoupení od smlouvy o jejím převodu, je třeba hledat v judikatuře. Řešení přinesl Krajský soud v Brně ve svém rozsudku ze dne 21. 11. 1997.⁵¹ V tomto rozsudku zaujal krajský soud stanovisko, podle kterého se při nabývání vlastnického práva k nemovitosti na základě smlouvy stává vlastníkem ten, jehož vlastnické právo je vloženo

⁵⁰ Od okamžiku uzavření smlouvy

⁵¹ viz rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 21. 11. 1997, sp. zn. 35 Ca 55/97

do katastru nemovitostí, ovšem pouze za předpokladu, že vklad byl proveden na základě platné a účinné smlouvy. Odstoupením od smlouvy se platná a účinná smlouva ruší od samého počátku a nastává stejná situace, jako by daná smlouva nikdy neexistovala. To má za následek, že se kupující nikdy nemohl stát vlastníkem nemovitosti a vlastnické právo prodávajícího nepřetržitě trvá, neboť nikdy nepřestal být vlastníkem. Proto se v případě odstoupení od smlouvy neobnoví zápis vlastnického práva v katastru nemovitostí ve prospěch prodávajícího vkladem, ale záznamem, kterým se uvede stav zápisů v katastru nemovitostí do souladu se skutečným právním stavem.⁵² Totožný právní názor zaujal i Nejvyšší soud ČR ve svém sjednocujícím stanovisku.⁵³

Nejvyšší soud ČR se následně zabýval otázkou, jaké jsou důsledky odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti, pokud kupující, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nabytou nemovitost dále převedl na třetí osobu. Ve svém stanovisku ze dne 19. 4. 2006 konstatoval, že: "*Odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyt účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu.*"⁵⁴ Nejvyšší soud ČR argumentuje tím, že odstoupením od smlouvy zanikl nabývací titul kupujícího a kupující se tak nikdy nestal vlastníkem převáděné nemovitosti a jelikož vlastníkem nikdy nebyl, nemohl vlastnické právo k této nemovitosti nikdy platně převést na třetí osobu. Uvedené stanovisko Nejvyššího soudu ČR bylo kritizováno z řad soudců samotného Nejvyššího soudu ČR, ale i z řad soudců obecných soudů.⁵⁵ Soudci Nejvyššího soudu ČR, kteří zaujali odlišné stanovisko od výše uvedeného rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, se obrátili na Ústavní soud s návrhem na zrušení ustanovení § 48 odst. 2 OZ. Ústavní soud ve svém nálezu⁵⁶ citované ustanovení nezrušil, nicméně konstatoval, že dané ustanovení musí být v praxi vykládáno ústavně konformním způsobem.⁵⁷ Dále konstatoval, že: "*Vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své vlastnické právo nabyli v dobré víře, než došlo k odstoupení od smlouvy, požívá ochrany*

⁵² BAUDYŠ, P., *K odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti*, Karlovarské právnické dny, Sborník XVI. s. 29

⁵³ viz sjednocující stanovisko Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 6. 2000, sp. zn. Cpjn 48/98

⁵⁴ viz stanovisko Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 4. 2006, sp. zn. Cpjn 201/2005

⁵⁵ Např. PJAJČÍKOVÁ, P., *Ne jednomu stanovisku Nejvyššího soudu*. Právní rozhledy č. 22/2006

⁵⁶ viz nálezy Ústavního soudu ze dne 16. 10. 2007, č. 307/2007 Sb.

⁵⁷ BAUDYŠ, P., *K odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti*, Karlovarské právnické dny, Sborník XVI. s. 30

v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod (...), a nezaniká." Nejvyšší soud ČR se s vysloveným názorem Ústavního soudu neztotožnil a v několika následujících rozhodnutích se od názoru vyslovenému Ústavním soudem odchýlil.

2.2.5. Kupní smlouvy podle NOZ

Právní úprava kupní smlouvy v novém občanském zákoníku doznala mnoho změn, a jelikož je kupní smlouva nejčastějším právním titulem převodu vlastnického práva k pozemku, poukazuje tato podkapitola na nejdůležitější změny právní úpravy kupní smlouvy v oblasti převodu vlastnického práva k pozemku. Nový občanský zákoník zachovává intabulační princip, podle kterého se vlastnické právo k nemovitým věcem zapsaným do veřejného seznamu nabývá vkladem do katastru nemovitostí (§ 1105 NOZ). Ustanovení § 1105 NOZ je kogentní a smluvní strany se od něj nemohou odchýlit. Ve vztahu k převodu vlastnického práva k pozemkům zachovává nový občanský zákoník dvoufázovost procesu, kdy vyžaduje kromě platné a účinné obligační smlouvy (titulus) i zápis do veřejného seznamu - vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí (modus). Ustanovení § 2079 NOZ nemění základní pojetí kupní smlouvy, jako smlouvy která zavazuje prodávajícího odevzdat kupujícímu předmět koupě a umožnit mu nabýt vlastnické právo k ní a kupujícího věc převzít a zaplatit za něj kupní cenu. Obecná ustanovení kupní smlouvy (§ 2079 až 2084 NOZ) zachovávají dosavadní řešení otázky určitosti kupní ceny, jakož i stanovení základních povinností smluvních stran. Zvláštní zřetel bere nový občanský zákoník na otázky spojené s plněním a s přechodem nebezpečí škody na věci.⁵⁸

Nový občanský zákoník nově obsahuje právní úpravu koupě nemovité věci (§ 2128 až 2131 NOZ). V souladu s dosavadní právní úpravou v občanském zákoníku z roku 1964 musí být obligační smlouva písemná (§ 560 NOZ), podpisy smluvních stran musí být na téže listině (§ 561 odst. 2 NOZ) a musí určitě vymezovat nemovitou věc,⁵⁹ která má být převedena. Práva z vadného plnění, např. právo na přiměřenou slevu z

⁵⁸ ELIÁŠ, K. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, s. 812

⁵⁹ K tomu rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 11. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1236/2001, který stanovil podmínky individualizace nemovitosti v písemném právním úkonu, „ (...) aby bylo i osobám třetím nepochybně zřejmé, které nemovitosti jsou předmětem právního úkonu, nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí (resp. dříve v evidenci nemovitostí) lze individualizovat jen uvedením obce, parcelního čísla a katastrálního území, v němž nemovitosti leží”

kupní ceny (v situaci, kdy pozemek nemá výměru určenou v kupní smlouvě, případně výměru zapsanou v katastru nemovitostí), řeší § 2129 odst. 1 NOZ odlišně od koupě movité věci. Smluvní strany si mohou ujednat dobu, kdy má kupující nemovitou věc převzít (§ 2130 NOZ). Od ujednané doby náleží kupujícímu plody a užity nemovité věci. Na právní úpravu smlouvy o koupi nemovité věci se ve zbytku použijí přiměřeně ustanovení o koupi movitých věcí (§ 2131 NOZ).

Nový občanský zákoník pamatuje také na situaci, kdy kupující nabývá nemovitou věc od neoprávněného (nevlastníka). V případě, kdy prodávající převede vlastnické právo k pozemku postupně několika osobám, stane se vlastníkem pozemku ten kupující, který je v dobré víře a jehož vlastnické právo bylo do katastru nemovitostí zapsáno jako první (§ 1100 odst. 2 NOZ).

2.2.6. Vedlejší ujednání při kupní smlouvě

Právní úprava vedlejších ujednání při kupní smlouvě obsažená v dosavadní právní úpravě je rozdělena mezi občanský zákoník (výhrada vlastnictví, předkupní právo a právo zpětné koupě) a obchodní zákoník (koupě na zkoušku a cenová doložka), přičemž se jedná o demonstrativní výčet. Nový občanský zákoník z této úpravy vychází, přejímá ji v podstatném rozsahu, ale ve shodě se standardními evropskými zákoníky rozšiřuje výslovně upravené doložky ještě o výhradu zpětného prodeje a výhradu lepšího kupce, přičemž ponechává i nadále výčet vedlejších ujednání jako demonstrativní.⁶⁰

2.3. Darovací smlouva

Darovací smlouva patří mezi další způsoby nabytí vlastnického práva k nemovitosti. Darovací smlouva, jejíž předmětem je pozemek, se především uzavírá mezi členy rodiny či příbuznými, a je tak méně častým způsobem převodu vlastnictví k pozemku než v případě kupní smlouvy. Bez ohledu na to, zda jsou její stranou podnikatelé či nepodnikatelé, bude se darovací smlouva řídit ustanoveními § 628 až 630

⁶⁰ ELIÁŠ, K. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, s. 825

OZ. OZ vymezuje v § 628 darovací smlouvu jako smlouvu, ve které: „... dárce *něco bezplatně přenechává nebo slibuje obdarovanému, a ten dar nebo slib přijímá.*“ Darovací smlouva je dvoustranný právní úkon, který působí vznik práv a povinností na obou stranách. Dárci vzniká závazek poskytnout majetkový prospěch obdarovanému a převést na něj vlastnické právo a obdarovanému závazek dar přijmout. Dárcem může být jen vlastník daru.

2.3.1. Předmět darovací smlouvy

Předmětem darovací smlouvy může být jak věc movitá, tak i nemovitá. OZ požaduje, aby každá smlouva, kterou se převádí vlastnické právo k nemovitosti, byla písemná a projevy všech účastníků byly na téže listině. Tyto podmínky musí být splněny i v případě darovací smlouvy. Nedodržení písemné formy má za následek absolutní neplatnost darovací smlouvy dle § 40 odst. 1 OZ. Darovací smlouva, jejíž předmětem je pozemek, je smlouvou konsenzuální, neboť ke vzniku vlastnického práva obdarovaného k daru nedochází při vzniku smlouvy, ale až vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Obdarovaný nabude vlastnictví k pozemku, jakmile nastanou právní účinky vkladu, tj. ke dni podání návrhu na vklad.⁶¹ Jakmile je podán návrh na vklad vlastnického práva k pozemku na základě darovací smlouvy, nezaniká závazek z darovací smlouvy ani v případě smrti dárce. Závazek z darovací smlouvy přechází na toho dědice, na kterého přešlo vlastnictví k pozemku.

Pojmovým znakem darovací smlouvy je bezúplatnost, kterým se liší od kupní i směnné smlouvy. Bezúplatnost nebrání tomu, aby dárce za darovanou hodnotu obdržel protiplnění. Dárce může obdržet pouze takové protiplnění, které nemá majetkovou hodnotu. Proto o darování půjde i v případě, pokud se obdarovaný zaváže k protislužbě, kterou nelze vyjádřit v penězích, nebo ke konání či opomenutí takového konání, které nemá majetkový význam. V opačném případě půjde o poskytnutí majetkového prospěchu, které není darováním. Bezúplatnost je také vyloučena, je-li darovací smlouva vázána na splnění odkládací nebo rozvazovací podmínky, jejíž obsahem je poskytnutí protiplnění o určité majetkové hodnotě. Zavazuje-li obsah smlouvy

⁶¹Podle ust. § 2 ZápPrNe, (zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů)

obdarovaného k tomu, aby poskytl určitou úplatu třetí osobě, nepůjde o darování, ale o smlouvu ve prospěch třetího.

Dalším pojmovým znakem je dobrovolnost. Dobrovolnost je zachována, poskytuje-li dárce dar, aniž by tím plnil svou právní povinnost. O darování nejde v případě, kdy rodič plní vyživovací povinnost vůči dítěti nebo při splacení promlčeného dluhu dlužníkem. Naopak dárce plní dobrovolně, pokud poskytuje dar jako odměnu za něco, co není povinen odměnit - dar za záchranu života nebo dar za nalezení ztracené peněženky.

Pro vznik darovací smlouvy se vyžaduje především dostatečné určení předmětu darování a projev vůle dárce jej darovat a obdarovaného jej přijmout.⁶² Aby darovací smlouva způsobila právní účinky v ní vyjádřené - převedla vlastnické právo k nemovitosti na obdarovaného, vyžaduje se, stejně jako v případě kupní smlouvy, kromě splnění formálních náležitostí i vklad vlastnického práva do katastru.

Závazek z darovací smlouvy zaniká, kromě obecných způsobů zániku závazku ze smlouvy, také vrácením daru na základě jednostranného projevu vůle obdarovaného z důvodu vad na věci (§ 629 OZ) nebo jednostranného projevu vůle dárce dle § 630 OZ. Právo vrátit dar je tak v obou případech právem, které se promlčuje v tříleté promlčecí lhůtě. Podle ust. § 630 OZ je dána dárce možnost domáhat se vrácení daru, v případě, že „... se obdarovaný chová k němu nebo členům jeho rodiny tak, že tím hrubě porušuje dobré mravy.“ Na základě rozhodnutí Nejvyššího soudu se za členy rodiny dárce ve smyslu § 630 OZ považují: "*kromě rodičů a dětí i další příbuzní a sourozenci.*"⁶³ Dárce musí uplatnit právo na vrácení daru ve lhůtě tří let od okamžiku, kdy se obdarovaný dopustil uvedeného jednání. Doručením projevu vůle dárce o vrácení daru obdarovanému dochází přímo ze zákona ke zrušení darovací smlouvy, zaniká darovací vztah mezi dárce a obdarovaným a zároveň se obnovují původní právní vztahy. Dárce nabývá vlastnictví k daru s účinky *ex nunc* a z obdarovaného se stává neoprávněný držitel, jež má povinnost vydat dar dárce podle § 126 odst. 1 OZ. K zániku darovacího vztahu tedy dochází na základě dvou po sobě následujících právních skutečností.⁶⁴ Hrubé porušení dobrých mravů by samo o sobě nestačilo k vrácení daru, proto až

⁶²ŠVESTKA, Jiří a Jan DVOŘÁK, *Občanské právo hmotné 2*, 5. jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 183

⁶³ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23. 1. 2001, sp. zn. 29 Cdo 228/2000

⁶⁴ ŠVESTKA J., SPÁČIL J., ŠKÁROVÁ M., HULNÁK M., *Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1800

doručením jednostranného právního úkonu dárce o vrácení daru obdarovanému zaniká vztah založený darovací smlouvou. Soudní praxe tak již s jednostranným projevem vůle dárce vůči obdarovanému spojuje hmotněprávní účinky pozbytí vlastnictví vůči obdarovanému na straně jedné a nabytí vlastnictví dárce na straně druhé.⁶⁵ Jednostranný právní úkon dárce, kterým se domáhá vrácení daru, spolu s ohlášením o zániku vlastnického práva obdarovaného se dle §7 odst. 1 a násl. ZápPrNe zapíše do katastru ve formě záznamu.

OZ speciálně neupravuje způsob vrácení daru, proto se na tuto povinnost obdarovaného přiměřeně použijí ustanovení o vydání plnění z bezdůvodného obohacení. Obdarovaný musí vydat dárce vše, co získal, včetně užiteků, které získal od doby, kdy nebyl v dobré víře. Obdarovaný není v dobré víře od okamžiku, kdy se dopustil vůči dárce či členům jeho rodiny takového jednání, kterým porušil dobré mravy a které se stalo důvodem pro zrušení darovací smlouvy.⁶⁶ Právo dárce domáhat se vrácení daru je osobním právem dárce, které dle § 579 odst. 2 OZ zaniká jeho smrtí, a tudíž nepřechází na jeho dědice. Výjimkou bude případ, kdy dárce ještě před svou smrtí darovací smlouvu svým jednostranným projevem zrušil a požádal o vrácení daru, ale dar mu za jeho života vrácen nebyl. Potom nárok na vrácení daru, který vznikl ještě za života dárce, přechází na jeho dědice.

Pokud obdarovaný dar nevrátí, může se dárce obrátit se svým nárokem na soud. Kromě vlastnické žaloby či žaloby z bezdůvodného obohacení, může uplatnit své právo žalobou na vyklizení nemovitosti - pozemku, jsou-li splněny předpoklady pro jeho vrácení.⁶⁷ Dárce se může bránit, i v případě, že obdarovaný popírá oprávněnost důvodů k vrácení daru, a to podáním žaloby na určení vlastnictví k daru. Na základě doručení určovací žaloby opatřené podacím razítkem příslušného soudu, vyznačí katastrální úřad na listu vlastnictví dárce poznámku o tom, že právní vztah má být určen soudem.⁶⁸

Vedle tohoto řešení se v odborné literatuře vyskytují odlišné názory, jejichž autoři zastávají názor, že dárce nabude vlastnické právo k předmětu daru, až na základě

⁶⁵ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., *Občanské právo hmotné 2, 5. jubilejní aktualiz. vyd.* Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 184

⁶⁶ JANKŮ, M., *Nemovitosti: koupě, prodej a další právní vztahy: (zákon, komentáře, vzory a judikatura)*. 2., aktualiz. vyd. Brno: Computer Press, 2006, s. 87

⁶⁷ ŠVESTKA J., SPÁČIL J., ŠKÁROVÁ M., HULMÁK M., *Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1800

⁶⁸ Podle § 9 odst. 1, písm. b) ZápPrNe, (zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů)

pravomocného rozhodnutí soudu. Tento přístup by zakládal povinnost dárce domáhat se vrácení daru žalobou a nikoliv jednostranným právním úkonem v jakékoliv formě. Tento přístup se však v dosavadní dlouholeté soudní praxi neprosadil.⁶⁹

2.3.2. Darovací smlouva podle NOZ

Právní úprava darovací smlouvy v novém občanském zákoníku je značně detailnější a rozšířená o nové instituty. Nový občanský zákoník zachovává základní vymezení darovací smlouvy a definuje ji v ust. § 2055 odst. 1 jako smlouvu, kterou: "*Dárce bezplatně převádí vlastnické právo k věci nebo se zavazuje obdarovanému věc bezplatně převést do vlastnictví a obdarovaný dar nebo nabídku přijímá.*" Darovací smlouva zůstává i nadále dvoustranným právním jednáním, ze kterého vniká dárce závazek převést věc obdarovanému bezplatně do vlastnictví nebo poskytnout slib, že tak učiní a obdarovanému závazek dar nebo slib daru přijmout. Pojmové znaky darovací smlouvy - bezúplatnost a dobrovolnost zůstávají stejné. Nový občanský zákoník nově upravuje společenské služby, které nepovažuje za darování, pokud je z chování stran zřejmé, že se nechtějí smluvně vázat (§ 2055 odst. 2 NOZ). Za darování nelze považovat ani zřeknutí se dědického práva podle § 1484 a násl. NOZ.

Předmětem daru může být i nadále věc movitá a nemovitá. Nový občanský zákoník nově stanoví v ust. § 2058 odst. 1, že dárce může darovat i svůj budoucí majetek. Budoucí majetek jsou hodnoty, které dárce získá později; ohledně nich je dispozice omezena nejvýše polovinou budoucího majetku.⁷⁰ Pokud je předmětem daru pozemek, tedy věc zapsaná do veřejného seznamu, zachovává nový občanský zákoník pro darovací smlouvu povinnou písemnou formu podle ust. § 2057 odst. 1 NOZ. Nový občanský zákoník upravuje institut slib daru (§ 2056 NOZ). Slib daru dárce nezavazuje a nemusí být dodržen. V situaci, kdy dárce slíbí druhému dar, není zavázán dar darovat, ale má povinnost nahradit potenciálnímu obdarovanému náklady účelně vynaložené v očekávání daru. Institut slib daru představuje výjimku z obecné zásady, že daný slib zavazuje (§ 2056 a § 3 odst. 2 písm. d) NOZ).

⁶⁹ ŠVESTKA J., SPÁČIL J., ŠKÁROVÁ M., HULMÁK M., Občanský zákoník II. § 460 až 880. *Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1802

⁷⁰ ELIÁŠ, K. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, s. 805

Nový občanský zákoník připouští darování pro případ smrti, které bylo v občanském zákoníku zakázáno. Podle § 2063 NOZ se darování pro případ smrti posoudí podle ustanovení o darování, pokud obdarovaný dar přijme a zároveň pokud se dárce výslovně vzdá práva odvolat dar a vydá o tom obdarovanému listinu. Nový občanský zákoník zachovává oprávnění dárce odvolat dar pro nevděk a zároveň nově upravuje další důvod pro odvolání daru. Stav nouze dárce je důvodem pro odvolání daru jen za předpokladu, že si ho dárce nepřivodil úmyslně nebo z hrubé nedbalosti.

2.4. Směnná smlouva

Směnná smlouva je dalším smluvním typem, výslovně upraveným v ust. § 611 OZ, kterým se převádí vlastnické právo k pozemku. Podstata směnné smlouvy spočívá v tom, že se smluvní strany zavazují vyměnit si věc za věc a nikoli věc za peníze, jako je tomu u kupní smlouvy a zároveň smluvní strany umožní si vzájemně nabýt vlastnické právo k těmto věcem. Každá ze stran má postavení prodávajícího i kupujícího. Podstatnými náležitostmi směnné smlouvy je dostatečné určení věcí, které mají být předmětem výměny, a vyjádření vůle stran, že má dojít k převodu vlastnického práva k těmto věcem.⁷¹ Další ustanovení občanský zákoník z roku 1964 neobsahuje, neboť podle § 611 OZ se na směnnou smlouvu přiměřeně použijí ustanovení o kupní smlouvě.

Nový občanský zákoník přejímá dosavadní pojetí směnné smlouvy a zároveň doplňuje úpravu směnné smlouvy o některé odchylky od kupní smlouvy podmíněné povahou tohoto smluvního typu.

3. Modus

3. 1. Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí byl zřízen katastrálním zákonem s účinností k 1. 1. 1993. Katastrální zákon zrušil spolu se zákonem o evidenci nemovitostí (zákon č. 22/1964

⁷¹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., *Občanské právo hmotné 2, 5. jubilejní aktualiz. vyd.* Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 181

Sb., o evidenci nemovitostí) samotnou Evidenci nemovitostí, která spojovala dříve používané evidenční systémy v jeden společný evidenční prostředek. Zřízení katastru nemovitostí se neobešlo bez vydání dalších navazujících zákonů, zejména se jedná o zákon o zápisech (zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů) a zákon o zeměměřičských a katastrálních orgánech (zákon ČNR č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů). Právní úpravu katastru nemovitostí doplňují vyhlášky, vydané k provedení těchto zákonů. Především se jedná o katastrální vyhlášku⁷² a vyhlášku o poskytování údajů z katastru nemovitostí.⁷³

Katastr nemovitostí navazuje na některé z dříve používaných způsobů evidence. Na tradici pozemkového katastru, zřízeného na základě zákona o pozemkovém katastru (zákon č. 177/1927 Sb. z. a. n., o pozemkovém katastru a jeho vedení), navazuje jen ohledně evidence pozemků, jelikož se v tehdejším právním řádu uplatňovala zásada *superficies solo cedit*. Jak již bylo zmíněno v první kapitole, superficiální zásada platila v našem státě do účinnosti občanského zákoníku z roku 1950 (zákon č. 141/1950 Sb.), tedy do 1. 1. 1951. Tento občanský zákoník jinak nazývaný jako tzv. střední občanský zákoník v reakci na poválečné konfiskace a pozemkové reformy, které způsobily značné změny v oblasti věcných práv k nemovitostem, nejenže opustil konstitutivní charakter zápisů do pozemkových knih a neobnovil intabulační princip, ale opustil i superficiální zásadu, což mělo za následek, že stavba již nadále netvořila součást pozemku. Vznik, změna či zánik věcných práv k nemovitostem již nebyly podmíněny zápisem do pozemkových knih, ale vlastnické právo se nabývalo samotnou smlouvou. Konstitutivní charakter zápisů věcných práv k nemovitostem byl nahrazen deklaratorním a tradiční princip při převodech vlastnictví, principem konsensuálním.⁷⁴

Dalším prostředkem evidence, na který katastr nemovitostí navazuje, je Evidence nemovitostí. Stejně jako Evidence nemovitostí, i katastr představuje jediný evidenční prostředek, který obsahuje komplexní soubor údajů o nemovitostech na celém území státu. Na rozdíl od Evidence nemovitostí, katastr obnovuje intabulační princip,

⁷² Vyhláška ČÚZK č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁷³ Vyhláška ČÚZK č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

⁷⁴ PEKÁREK, M. et al., *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. s. 187

po vzoru pozemkových knih, což mělo za následek, že se obnovila konstitutivní povaha zápisů do katastru a zároveň i princip dobré víry ve správnost údajů zapsaných v katastru. I přesto, že Evidence nemovitostí neobnovila všechny principy, uplatňované při vedení pozemkových knih a pozemkového katastru, stává se základem, na který bezprostředně navázala evidence katastru nemovitostí.⁷⁵

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí byl schválen v srpnu roku 2013. Nový katastrální zákon ruší katastrální zákon (zákon č. 344/1992 Sb.), zákon o zápisech a všechny prováděcí předpisy k těmto zákonům. Dne 18. 11. 2013 byla ve Sbírce zákonů uveřejněna vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí a vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Účinnost vyhlášek nastává ve stejný den jako účinnost nového katastrálního zákona, a to 1. 1. 2014.

3. 1.1. Pojem

Podle ust. § 1 odst. 2 KatZák představuje katastr nemovitostí "(...) *soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení, jehož součástí je evidence vlastnických a jiných věcných a dalších práv k nemovitostem podle katastrálního zákona.*" Stejně jako dříve používané způsoby evidence, i katastr nemovitostí slouží k vytváření právní jistoty při poskytování ochrany majetkovým právům k nemovitostem zapsaným v katastru. Katastr nemovitostí představuje zdroj informací, které mají sloužit k ochraně práv k nemovitostem, k fiskálních účelům, k ochraně životního prostředí, zemědělského půdního fondu a k oceňování nemovitostí a k mnoha jiným účelům.⁷⁶ Mimo ochranné funkce plní katastr i několik dalších funkcí, mezi které především patří evidenční, informační a výše zmíněná intabulační funkce.

Nový katastrální zákon komplexně upravuje problematiku katastru nemovitostí, s výjimkou právní úpravy, kterou obsahuje nový občanský zákoník.

⁷⁵DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Eva Roztoková, 2010, s. 122

⁷⁶VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura, Výběr soudních rozhodnutí s poznámkami*, Praha, Linde Praha a.s., 2011, s. 35

3. 1.2. Obsah katastru nemovitostí a předmět jeho evidence

Mezi údaje obsažené v katastru nemovitostí patří zejména geometrické a polohové určení nemovitostí a katastrálních území, druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostorů a údaje o právních vztazích zejména vlastníků a jiných oprávněných osob. Výčet těchto údajů je obsažen v § 3 KatZák. Obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území.

Předmětem evidence katastru jsou nemovitosti, které jsou evidovány v rámci katastrálních území. Podle § 27 písm. h) KatZák je katastrální území *technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí*. Katastrální území, ve kterém nemovitost leží, může svou rozlohou zasahovat do různých správních obvodů a jeho hranice ani nemusí být totožné s hranicemi územních správních jednotek. Z toho důvodu je katastrální území základní a rozhodnou jednotkou pro polohové určení nemovitosti.

V katastru se dle § 2 odst. 1 KatZák evidují pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem, a to budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo, a budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele. Dále byty a nebytové prostory pokud tvoří tzv. samostatné jednotky podle zákona o vlastnictví bytů.⁷⁷ Dalším předmětem evidence jsou rozestavěné budovy, byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci, jen požádá-li o to vlastník nemovitosti nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru nebo v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim. Posledním předmětem evidence jsou jiné stavby spojené se zemí pevným základem, pokud jejich evidenci stanoví zvláštní předpis. Tímto předpisem je vodní zákon (zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), který v § 20 odst. 1 vymezuje vodní stavby, které podléhají evidenci katastru nemovitostí. Jedná se např. o přehrady, hráze, jezy a další vodní stavby.

⁷⁷ Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

Katastrální zákon vyjímá z evidence katastru tzv. drobné stavby, které v § 27 písm. m) definuje jako stavby s jedním nadzemním podlažím, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje určité rozměry a dále stavby na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje určité rozměry. Mezi tyto drobné stavby však nepatří stavby garáží, skladů hořlavin a výbušnin, stavby pro civilní ochranu a požární ochranu a stavby sloužící podobným účelům.

Další odchylka se týká zemědělských a lesních pozemků, jejichž vlastnické hranice nejsou v terénu viditelně vyznačeny, tudíž neexistují v terénu a jsou sloučeny do větších půdních celků. Tyto pozemky se podle ust. § 29 KatZák evidují ve zjednodušené evidenci, avšak pouze do doby, než budou zobrazeny v katastrální mapě (déle jen do doby ukončení pozemkových úprav).

Taxativní výčet zapisovaných věcných práv k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí obsahuje zákon o zápisech v § 1 odst. 1. Mezi tyto práva patří vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva, přičemž tento výčet je rozšířen v následujícím odstavci o další práva, která se do katastru zapisují, pokud tak stanoví zvláštní zákon. Toto ustanovení odkazuje na katastrální zákon, konkrétně na ust. § 2 odst. 4 KatZák, který vyjmenovává práva a skutečnosti, která ač nemají věcně právní povahu, jsou předmětem zápisu v katastru nemovitostí. Mimo jiné se jedná o právo hospodařit s majetkem státu, správu nemovitostí ve vlastnictví státu, příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, oprávnění městských částí hlavního města Prahy a městských částí statutárních měst hospodařit s majetkem města a další skutečnosti podle povahy evidované věci, které jsou na základě katastrálního zákona obsahem katastru.

3.1.3. Úprava v novém katastrálním zákoně

Vzhledem k nové definici nemovitosti, navrácení zásady *superficies solo cedit* a zavedení řady nových věcných práv, která dosud neexistovala a která se nově budou zapisovat do katastru, vznikla potřeba přizpůsobit katastrální předpisy nové právní

úpravě. Definice předmětu evidence v katastru (ust. § 3 odst. 1 NKatZák) se změnila takovým způsobem, aby odpovídala nové definici nemovité věci a aby bylo možné navázat na dosavadní obsah katastru a zároveň začlenit do evidence některé z nově definovaných nemovitostí.

Nadále se budou evidovat pozemky (v podobě parcel) a dosud evidované stavby, které se nestaly součástí pozemku ani součástí práva stavby. Dále dočasné stavby⁷⁸ a byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky,⁷⁹ neboť ty se nestanou součástí pozemku a budou samostatným předmětem právních vztahů. Nemovitosti budou i nadále evidovány podle katastrálních území (§ 3 odst. 4 NKatZák).

Dosud evidované stavby v katastru nemovitostí, které se stanou od 1. 1. 2014 součástí pozemku, nebudou nadále existovat jako samostatné věci a předměty evidence. Namísto jejich evidence bude u příslušného pozemku, jehož jsou součástí, uvedena informace o tom, že tato stavba je součástí tohoto konkrétního pozemku a dále budou uvedeny informace o stavbě a její popis.

Nově bude jako nemovitost evidováno právo stavby, *protože lze předpokládat, že jeho součástí bude stavba postavená na základě tohoto práva k pozemku a toto právo je na rozdíl od většiny věcných práv obchodovatelné.*⁸⁰ Právo stavby je jediné právo, které je předmětem evidování v katastru, neboť je dle ust. § 489 odst. 1 NOZ ve spojení s ust. § 1242 NOZ nemovitou věcí, kterou lze prodat i zatížit zástavním právem a to i v okamžiku, kdy ještě bude tzv. prázdné (kdy ještě nebude postavena nová stavba). Právo stavby bude zapsáno jednak jako předmět evidence v katastru nemovitostí a jednak jako věcné právo, jímž je příslušný pozemek zatížen.

V katastru se nebudou evidovat podzemní stavby, drobné stavby a rozestavěné budovy (neboť rozestavěné budovy se stanou v naprosté většině součástí pozemku nebo práva stavby). Zbylá ustanovení vymezená v § 3 odst. 1 NKatZák jsou převzata z katastrálního zákona.

⁷⁸ Dočasné stavby nejsou součástí pozemku, i když patří vlastníkovu pozemku, na kterém je stavba postavena, a proto budou v katastru nemovitostí evidovány jako samostatné věci.

⁷⁹ Jednotky, které byly vymezeny ještě v režimu zákona o vlastnictví bytů, budou dle NOZ i nadále existovat v režimu původního zákona. Naproti tomu jednotky vymezené za účinnosti NOZ budou existovat v režimu tohoto zákoníku.

⁸⁰ Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon), zvláštní část, k § 3

3. 2. Vklad

Pro převody vlastnického práva k nemovitostem zapsaným v katastru nemovitostí je charakteristický dvoufázový proces. První fází tvoří uzavření věcné smlouvy, která představuje právní důvod neboli titul převodu. Druhou fází představuje právní způsob nabytí vlastnického práva (případně jiného věcného práva) vkladem do katastru nemovitostí. Tento způsob nabytí věcného práva k nemovitosti se nazývá intabulací. Teprve perfekcí, resp. dovršením vkladu věcného práva (tj. zápisu do katastrálních operátů) do katastru nemovitostí, se kupující nebo obdarovaný stává vlastníkem dotčené nemovitosti, oprávněnou osobou, které svědčí konkrétní věcněprávní oprávnění ze smlouvy o zřízení věcného břemene.⁸¹ Vkladem vznikají, mění se či zanikají věcná práva k nemovitosti nejen na základě kupní či darovací smlouvy, ale právním titulem převodu je i smlouva o zřízení zástavního práva či o zřízení předkupního práva jako práva věcného, dále dohoda o vypořádání společného jmění manželů týkajícího se nemovitosti zapsané v katastru⁸² nebo prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do základního kapitálu obchodní společnosti.⁸³ Věcné právo k nemovitosti tak nemůže vzniknout bez platného nabývacího titulu a stejně tak samotný nabývací titul nestačí pro vznik předmětného věcného práva. Zápis do katastru nemovitostí v podobě vkladu funguje jako právní způsob odvozeného nabytí práva (*modus acquirendi dominii*).⁸⁴ Dle ustanovení § 14 odst. 1 ZápPrNe se za vklad práva k nemovitosti evidované v katastru považuje zápis do katastrálních operátů.

3. 2.1. Druhy zápisů

Ustanovení § 1 odst. 3 ZápPrNe rozlišuje tři druhy zápisů do katastru nemovitostí, a to: vklad, záznam, poznámku a jejich výmaz. Pro účely převodů vlastnického práva k pozemkům je relevantní pouze vklad, neboť v důsledku jeho konstitutivních (právo tvorných) účinků dochází ke vzniku, změně nebo zániku věcného práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí.

⁸¹ VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura, Výběr soudních rozhodnutí s poznámkami*. Praha. Linde Praha a.s.. 2011. s. 107

⁸² Dle § 149a OZ

⁸³ Dle § 59 ObchZ, (zákona č. 513/1991 Sb.)

⁸⁴ TÉGL, P., *Veřejné seznamy a ochrana dobré víry. Stručný pohled na českou a polskou právní úpravu a jejich srovnání. Ad Notam*. č. 5/2007, s. 143

Záznam není pro účely převodů vlastnického práva k pozemkům relevantní, neboť záznamem se zapisují věcná práva k nemovitostem, k jejichž vzniku, změně či zániku došlo jinak než převodem, tedy na základě zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem nebo zpracováním. Institut poznámky také není relevantní, neboť slouží k signalizaci skutečností, které se dotýkají smluvní volnosti nositele věcného práva zapsaného v katastru nemovitostí nebo kterými je do určité míry oslabován princip publicity existujících zápisů.⁸⁵

3.2.2. Nový katastrální zákon

Ustanovení § 6 NKatZák zachovává dělení zápisů na vklad, záznam a poznámku. Vkladem se zapisují: věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva (do této kategorie práv například patří právo zpětné koupě, právo zpětného prodeje, právo lepšího kupce a jiná), nájem a pacht. Věcná práva a práva ujednaná jako věcná práva budou vznikat, měnit se a zanikat vkladem. Nájem a pacht nejsou věcná práva a nikdy jimi nebudou a jejich zápis má pouze evidenční charakter, což bude mít za následek, že se ve vztahu k těmto právům nebude uplatňovat princip materiální publicity.

Okruh práv zapisovaných do katastru nemovitostí ve formě vkladu je v ustanovení § 11 odst. 1 NKatZák změněn a značně rozšířen. Výčet těchto práv je rozšířen o práva, která se do katastru nemovitostí zapisují podle nového občanského zákoníku a která buď dříve neexistovala a byla nově vytvořena nebo existovala, ale nezapisovala se do katastru nemovitostí. Tato práva se stejně jako v době pozemkové knihy budou zapisovat výlučně vkladem bez ohledu na to, zda zápis má konstitutivní nebo deklaratorní charakter.⁸⁶ Vkladem se nově budou zapisovat i práva, která byla dle katastrálního zákona zapisována záznamem. Jedná se o práva, která vznikla, změnila se či zanikla na základě zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem či zpracováním. Ustanovení § 11 odst. 1 NKatZák má za cíl odstranit případné spory o to, jakým způsobem se bude dané právo v konkrétním případě zapisovat.

⁸⁵ VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura, Výběr soudních rozhodnutí s poznámkami*. Praha, Linde Praha a.s., 2011. s. 40

⁸⁶ Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon), Zvláštní část, k § 11

3.2.3. Zásady vkladového řízení

Řádné fungování katastru nemovitostí jako veřejné evidence je zajištěno prostřednictvím formulování obecných zásad, na kterých je katastr vybudován a které umožňují, aby katastr nemovitostí plnil své základní poslání. Tyto obecné zásady, uplatňující se ve vkladovém řízení, napomáhají katastrálnímu úřadu interpretovat a následně řádně aplikovat právní normy na relevantní právní vztahy. Mezi tyto zásady patří zásada: intabulační, dispoziční, legality a priority.

Zásada intabulační je zakotvena v § 2 odst. 2 ZápPrNe a spočívá v tom, že věcná práva k nemovitostem, která se zapisují do katastru nemovitostí, vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu vznikají až na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu (§ 2 odst. 3 ZápPrNe). Touto zásadou je vytvořen konstitutivní princip, který ke vzniku, změně či zániku práva k předmětu vkladu vyžaduje kromě právně perfektní smlouvy (první právní skutečnost), aby nastala ještě druhá právní skutečnost, kterou je vklad předmětného práva do katastru nemovitostí. Věcné právo vznikne teprve na základě vydaného rozhodnutí katastrálního úřadu, jímž se zakončuje tzv. druhá fáze procesu smluvního nabývání věcného práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí.⁸⁷

Další zásadou je zásada dispoziční, zakotvená v § 4 odst. 2 ZápPrNe. Zásada dispoziční charakterizuje způsob zahájení řízení o povolení vkladu. Už ze samotného názvu vyplývá, že řízení o povolení vkladu je zahájeno na návrh účastníka. Návrh na vklad mohou podat všichni nebo někteří či pouze jeden z účastníků právního úkonu. Katastrální úřad je vázán podaným návrhem na vklad, a proto se může zabývat pouze právy, jejichž vklad v návrhu účastníci navrhují. V situaci, kdy účastníci v návrhu na vklad požádali pouze o vklad některých a nikoli všech práv dle příslušné vkladové listiny, nemůže katastrální úřad rozhodnout o všech právech, ale může na tento omyl účastníky upozornit.

⁸⁷ VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura, Výběr soudních rozhodnutí s poznámkami*. Praha, Linde Praha a.s.. 2011. s. 612

Pro dispoziční zásadu je charakteristické, že žadatel může disponovat s řízením i s jeho předmětem a to tak, že dle § 45 odst. 4 SŘ může zúžit předmět své žádosti nebo vzít žádost zpět, přičemž se zpětvzetím žádosti musí souhlasit všichni žadatelé. Právo na zúžení žádosti či na zpětvzetí nelze ve vkladovém řízení uplatnit po vydání rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o vkladu do katastru.⁸⁸

Zásada legality spočívá v tom, že katastrální úřad zkoumá, zda listiny, na základě kterých má být proveden zápis do katastru nemovitostí, jsou v souladu s obecně závaznými právními předpisy a jelikož lze podle zásady legální licence státní moc uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon (čl. 2 odst. 3 Ústavy), může katastrální úřad přezkoumávat předmětné listiny pouze z hledisek vymezených v ust. § 5 odst. 1 písm. a) až g) ZápPrNe. Prostřednictvím zásady legality se naplňuje kontrolní složka (ingerence) státu, která je zabezpečována příslušnými katastrálními úřady na úseku vedení katastru nemovitostí.⁸⁹

Zásada priority spočívá v dodržování pořadí zápisů v katastru nemovitostí. Je zakotvena v § 12 odst. 2 ZápPrNe, které stanoví: "*pořadí zápisů v katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dobou, ve které návrh na zápis do katastru byl doručen katastrálnímu úřadu.*" Dodržování zachování pořadí má význam především proto, že právní účinky vkladu vznikají ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu.⁹⁰ Na každý doručený návrh na vklad se vyznačí časové údaje jeho doručení, mimo jiné i konkrétní hodina a minuta, ve kterých byl návrh na vklad katastrálnímu úřadu doručen. Vyznačení specifického času je však dle právní úpravy nadbytečné, jelikož právní účinky se váží ke dni, a nikoliv k hodině a minutě a všechny návrhy na vklad doručené v jeden den mají shodné pořadí. Doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu se zaznamená do evidence doručených návrhů, do které může každý nahlédnout a přesvědčit se o právu přednosti.

Dalším úkolem katastrálního úřadu je povinnost vyznačit v souboru popisných informací plombu dle ust. § 38 odst. 1 KatV, která vyjadřuje, že právní vztahy k dané

⁸⁸ TRAJER, V., *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 60

⁸⁹ VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura, Výběr soudních rozhodnutí s poznámkami*, Praha, Linde Praha a.s., 2011, s. 615

⁹⁰ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 4. vydání, Praha: C. H. Beck 2007, s. 216

nemovitosti jsou dotčeny nějakou změnou.⁹¹ Plomba je vyznačena na listu vlastnictví písmenem "P" u každé dotčené nemovitosti.

Pokud by nastala situace, kdy vlastník uzavře dvě různé kupní smlouvy ohledně stejné nemovitosti, a katastrálnímu úřadu jsou doručeny dva návrhy na vklad, katastrální úřad zapíše vlastnické právo na základě toho návrhu, jež mu byl doručen dříve. V případě, kdy by byly oba návrhy na vklad (vlastnického práva k téže nemovitosti) doručeny katastrálnímu úřadu ve stejný den, budou mít i stejné pořadí. Katastrální úřad by měl takové návrhy zamítnout s odkazem na ust. § 5 odst. 1 písm. c) ZápPrNe, neboť projev vůle vlastníka nemůže být určitý, zcizuje-li tutéž nemovitost dvěma různým osobám.

3.2.4. Zásada materiální publicity

Úprava obsažená v zákoně o zápisech

Právní úprava zákona o zápisech nezavedla princip materiální publicity v plném rozsahu, ale omezila se pouze na úpravu dobré víry. Ustanovení § 11 ZápPrNe stanoví, že: *"Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti."* Zákon o zápisech tak předpokládá dobrou víru u každého, kdo vychází ze zápisu evidovaném katastru nemovitostí za splnění dvou podmínek, a to: pokud byl tento zápis učiněn po 1. 1. 1993 a pokud o případném rozporu mezi zápisem v katastru a skutečným stavem nevěděl (a vědět nemohl). Potom ten, kdo se řídí zápisem evidovaném v katastru nemovitostí je v dobré víře. Úprava v ust. § 11 ZápPrNe zakotvuje pouze zásadu dobré víry, která nepřináší takový stav právní jistoty, jaký je spojen se zásadou materiální publicity, neboť kdokoliv může zpochybnit zápis v katastru nemovitostí a osobě zapsané není poskytována žádná ochrana.

Institut dobré víry je definován jako: *"vnitřní duševní stav objektivně zdůvodnitelného a se zřetelem ke všem okolnostem existujícího přesvědčení nabyvatele,*

⁹¹ VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura, Výběr soudních rozhodnutí s poznámkami*. Praha, Linde Praha a.s.. 2011. s. 615

že mu náleží určité právo nebo že jedná po právu."⁹² Dobrá víra souvisí se zásadou materiální publicity, která se uplatňovala v plné míře v pozemkové knize do 31. 12. 1950.⁹³ Zásada materiální publicity ve svém tradičním pojetí byla stěžejní zásadou knihovního práva. Podle tradičního pojetí zásady materiální publicity každý, kdo jedná v důvěře v pravdivost a úplnost zápisu ve veřejné evidenci, je chráněn tak, jako kdyby zapsaný stav odpovídal skutečnosti, tedy jako kdyby zápis byl v souladu se skutečným právním stavem, i když tomu tak není.⁹⁴ Pokud tedy existoval rozpor mezi stavem zapsaným a skutečným, ochrana byla poskytována jen za předpokladu, že ten, kdo byl zapsán, o nesouladu mezi stavem zapsaným a skutečným nevěděl. Ten, kdo o nesouladu věděl nebo mohl vědět, chráněn nebyl.

Toto tradiční pojetí zásady materiální publicity bylo opuštěno, což způsobilo, že se nabyvatelé nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí ocitli ve stavu velké právní nejistoty, tedy stavu, kterému se tradiční pojetí materiální publicity snažilo předcházet. Pouhá dobrá víra v pravdivost a úplnost zápisů evidovaných v katastru nemovitostí tak neplní funkce, které jsou s tímto institutem obvykle spojené. Ke stejnému závěru došel ve svém rozhodnutí i Ústavní soud, neboť konstatoval: "*Katastr nemovitostí ČR není založen na takových zásadách, které by umožňovaly jednat s plnou důvěrou v jeho obsah a není tak naplněna jedna z jeho základních funkcí, jež od něj občané právem očekávají. Informace ze zápisu v katastru nemovitostí může ve společenských a právních vztazích splnit očekávaný význam jedině tehdy, je-li nadána pravdivostí. Neobsahuje-li katastr nemovitostí údaje, jež by bylo lze takto označit, jsou právní subjekty při jednání s důvěrou ve správnost zápisu vystaveny neodůvodněnému riziku, což považuje Ústavní soud za závažný problém.*"⁹⁵ Dále Ústavní soud pokračoval tím, že zpochybnil pravdivost a důvěryhodnost zápisů v katastru a uzavřel, že: "*Výpis z listu vlastnictví je doklad o stavu zápisů v evidenci nemovitostí, resp. v katastru nemovitostí, tento stav však nemusí korespondovat reálně existujícím právním vztahům. Může být proto také dokázán opak.*"⁹⁶ K stejnému názoru dospěl i Nejvyšší soud ve

⁹² TELEC, I., Poctivost a důvěra, dobrá víra, dobré mravy, veřejná morálka a veřejný pořádek. *Právní rozhledy*, roč. 2011, č. 1, s. 2

⁹³ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 4. vydání, Praha: C. H. Beck 2007. s. 211

⁹⁴ TĚGL, P., Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*, roč. 2013, č. 1, s. 28

⁹⁵ viz náleží Ústavního soudu ČR ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03

⁹⁶ viz náleží Ústavního soudu ČR ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03

svém rozsudku ze dne 27. 4. 2009, kde uvedl: "*V případě rozporu mezi právním stavem evidovaným v katastru nemovitostí a stavem skutečným musí soud vycházet ze skutečného stavu.*"⁹⁷ Pokud tedy zápisy v katastru neodpovídají skutečnosti, má skutečný stav převahu před stavem zápisů v katastru.

Nedůsledné uplatnění zásady materiální publicity vede ke snížení důvěryhodnosti v evidenci katastru. Dobrá víra neposkytuje dostatečnou ochranu ani dostatečnou míru právní jistoty nabyvatelům vlastnického práva ani nabyvatelům jiných věcných práv k nemovitostem, kteří jednájí v dobré víře. V praxi pak dochází k tomu, že obezřetní lidé, namísto toho, aby se spolehly na pravdivost zápisů v katastru, prověřují nabývací tituly osob, se kterými jednájí, zpětně do minulosti, a to nejméně po vydržecí dobu. Tím je ovšem oslaben vlastní smysl vedení katastru jako důvěryhodné evidence právních vztahů k nemovitostem.⁹⁸ Kdyby se totiž stanovilo, že vůči tomu, kdo jedná v dobré víře v zápis do katastru, nemůže ten, jehož se zápis týká, namítat, že zápis neodpovídá skutečnému právnímu stavu, poskytla by se účinná ochrana důvěře třetích osob v katastr a kromě toho by osoby, jichž se zápisy mají týkat, byly dostatečně motivovány dbát urychleně o to, aby se zápis se skutečností shodoval.⁹⁹ Přispělo by se tím k zakotvení zásady materiální publicity v její tradiční podobě.

Úprava obsažená v NOZ

Nový občanský zákoník nepoužívá pojem katastr nemovitostí, ale veřejný seznam.¹⁰⁰ Inspiračním zdrojem pro regulaci katastru nemovitostí jako veřejného seznamu v novém občanském zákoníku sloužily polský *zákon o věcných knihách a hypotéce*,¹⁰¹ *obecný knihovní zákon*¹⁰² a *německý občanský zákoník*.¹⁰³ Zásada materiální publicity není upravena v novém katastrálním zákoně, nýbrž ji upravuje nový občanský zákoník, který se navrácí k jejímu tradičnímu pojetí. Materiální publicita veřejné knihy ve své klasické podobě chrání subjekty v dobré víře spoléhající na

⁹⁷ viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 4. 2009, sp. zn. 22 Cdo 646/2009

⁹⁸ Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon), obecná část

⁹⁹ PĚCHA, F., Princip materiální publicity v pozemkové knize a v dnešním katastru nemovitostí. *Ad Notam*. roč. 2006, č. 1. s. 12

¹⁰⁰ S výjimkou přechodných ustanovení, které obsahují pojem katastr nemovitostí, ust. § 3064 NOZ

¹⁰¹ Ustawa o księgach wieczystych i hipotece ze dne 6. 7. 1982

¹⁰² Zákon č. 95 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách, ze dne 25. 7. 1871

¹⁰³ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) 1896

pravdivost a úplnost zápisu, který se z knihy podává.¹⁰⁴ Zapsaný a zveřejněný stav je směrodatný pro každého, tedy i pro katastrální úřad,¹⁰⁵ zejména pak pro toho, kdo se jej chce dovolat.

V ust. § 980 odst. 2 NOZ je stanoveno, že: "*Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.*" a dle § 984 odst. 1 NOZ: "*Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.*" Ochranná funkce materiální publicity se aktivuje za splnění těchto podmínek: 1. existuje rozpor mezi evidovaným a skutečným stavem, 2. právo evidované v katastru se nabývá smluvně, 3. právo se nabývá od osoby zapsané ve veřejném seznamu jako vlastník či jiný oprávněný, 4. nabytí musí být úplatné, 5. nabyvatel musí být v dobré víře a 6. nejedná se o zákonnou výjimku ze zásady materiální publicity.¹⁰⁶ Ochranná funkce zásady materiální publicity způsobí, že katastr nemovitostí má přednost před skutečností, ale pouze za předpokladu, že tato osoba nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Žádný podvodník tak nemůže nabýt věcné právo, protože není v dobré víře. Zásada materiální publicity nedopadá na bezúplatné nabytí (darování). Otázkou je, zda je i zástavní právo právem vzniklým za úplatu, protože kdyby zásada materiální publicity nedopadala na zástavní právo, způsobilo by to rozložení celého systému evidence. Nový občanský zákoník výslovně nestanoví, že zástavní právo vzniká za úplatu, ale dle převažujících názorů akademiků tomu tak je.

Se zásadou materiální publicity je také spojena možnost obrany v případě, kdy zapsaný stav v katastru není v souladu se skutečným stavem (ust. § 24 NKatZák). Pokud katastrální úřad na základě vkladové listiny rozhodl o povolení vkladu práva do katastru a následně po provedeném vkladu jedna ze smluvních stran platně odstoupila od smlouvy, dojde k tomu, že stav zapsaný není v souladu se skutečným stavem.

¹⁰⁴ TÉGL, P., Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. roč.2013, č. 1, s. 29

¹⁰⁵ I v případě, kdy katastrální úřad ví o neslučitelnosti zápisu se skutečným stavem, je pro něj zápis v katastru nemovitostí závazný.

¹⁰⁶ Z ustanovení § 984 odst. 2 NOZ plyne, že se materiální publicita nepoužije pro nezbytnou cestu, výměnek a pro věcné právo vznikající ze zákona.

Osoba, jejíž právo je dotčeno provedeným zápisem, se může domoci odstranění nesouladu tím, že požádá katastr o zápis poznámky spornosti. Katastr této osobě vyhoví poté, co mu tato osoba prokáže, že své právo nejprve uplatnila u soudu. Poznámka spornosti následně působí proti provedenému zápisu a chrání osobu dotčenou před provedeným zápisem. Pokud soud podané žalobě vyhoví, katastrální úřad vymaže všechny zápisy, vůči nimž poznámka spornosti působí.

Úpravu poznámky spornosti obecně předurčuje ust. § 985 NOZ, neboť obecně stanoví, že v případě nesouladu mezi zapsaným stavem ve veřejném seznamu a skutečným právním stavem, se může osoba, jejíž právo je nesouladem dotčeno, domáhat jeho odstranění, pokud prokáže, že své právo uplatnila u soudu. Ustanovení § 24 NKatZák tak navazuje na tuto obecnou úpravu.

3.2.5. Nabytí od nevlastníka

V oblasti nabývání od nevlastníka dohází ke střetu dvou základních práv. Absolutní povaha vlastnického práva spolu s právní zásadou *nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet* (nikdo nemůže na druhého převést více práv než sám má) se dostává do konfliktu s ústavním principem právní jistoty, obsaženým v čl. 1 LZPS, který je jedním ze základních znaků právního státu. Princip ochrany vlastnictví skutečného vlastníka se tak dostává do konfliktu s principem ochrany dobré víry nového nabyvatele.

Nabytí vlastnického práva od nevlastníka, je obecně považováno za právní úkon, který je neplatný jak pro právní nemožnost plnění, tak i pro rozpor se zákonem ve smyslu ustanovení § 39 OZ, neboť v souladu s ustanoveními § 123 a § 130 odst. 1 a 2 OZ jsou pouze vlastníci a držitelé (drží-li věc v dobré víře o tom, že mu věc patří), oprávněni předmět vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním.¹⁰⁷ Jelikož občanský zákoník spočívá na zásadě *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, není nikdo jiný než vlastník či oprávněný držitel ze zákona oprávněn s danou věcí uvedeným způsobem nakládat. Z výše uvedeného vyplývá, že

¹⁰⁷ PILNÝ, L. K některým aspektům nabývání vlastnického práva od nevlastníka, respektive od neoprávněné osoby. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/k-nekterym-aspektem-nabyvani-vlastnickeho-prava-od-nevlastnika-respektive-neopravnene-osoby-70528.html>

platná občanskoprávní úprava nabytí vlastnického práva od neoprávněného (nevlastníka) v obecné rovině neumožňuje.

Z tohoto pravidla existují v našem právním řádu jisté výjimky,¹⁰⁸ které však nejsou relevantní z hlediska převodu vlastnického práva k pozemkům. Kupující nenabude vlastnické právo k nemovitosti, když uzavře kupní smlouvu na nemovitost s osobou, která není jejím vlastníkem. Toto platí i za předpokladu, pokud kupující jednal v dobré víře ve správnost údajů v katastru nemovitostí, kde byl jako vlastník zapsán prodávající. Kupující nenabude vlastnické právo k nemovitosti, nýbrž se stane jejím držitelem, a jelikož jednal v dobré víře ve správnost zapsaných údajů, stává se oprávněným držitelem, jenž může vlastnické právo k předmětné nemovitosti vydržet.

Judikatura se však s ohledem na tento problém nevyvíjela vždy stejným směrem, nýbrž najdeme v ní i několik rozhodnutí, která se přiklánějí spíše k opačnému řešení. Například v judikatuře Nejvyššího soudu ČR se objevilo několik rozhodnutí, která se kloní k ochraně dobré víry nabyvatele.¹⁰⁹ Jedná se však o případy, ve kterých nejde jen o čistý konflikt vlastnictví právního předchůdce a dobré víry nabyvatele, ale tyto případy jsou, díky specifickým okolnostem, "*jen variantním řešením problematiky za jiných (specifických) skutkových okolností.*"¹¹⁰ Na druhou stranu je třeba poznamenat, že Nejvyšší soud ČR ve svých ostatních rozhodnutích, vydaných před zmiňovanými rozsudky, zastává zcela konstantní právní názor, jehož závěr je, že není možné nabýt vlastnické právo k nemovitosti od nevlastníka (pokud nejde o zákonem předvídané situace jako např. vydržení, nabytí od nepravého dědice, atd.).

Judikatura Nejvyššího soudu ČR a Ústavního soudu se v oblasti nabývání od nevlastníka rozchází jinými směry. Ústavní soud zastával ve svých nálezech dlouhou dobu názor, že za žádných okolností nelze nabýt nemovitost od nevlastníka. Příkladem jsou nálezy ze dne 1. 8. 2006,¹¹¹ a nálezy které následovaly.¹¹² Odklon od své dosavadní

¹⁰⁸ viz § 486 OZ, který umožňuje nabytí vlastnického práva od nepravého (neoprávněného) dědice, jemuž bylo dědictví potvrzeno soudem. Dalším případem je ust. § 446 ObchZ, kdy kupující nabývá vlastnické právo k prodávanému zboží i v případě, že prodávající není vlastníkem tohoto zboží.

¹⁰⁹ Jednak rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 2. 2012, sp. zn. 28 Cdo 3342/2011 a rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 5. 2012, sp. zn. 28 Cdo 2652/2011

¹¹⁰ DAVID, L., O dobré víře při nabytí nemovitosti od (eventuálního) nevlastníka. *Právní rozhledy*, roč. 2013, č. 2, s. 63

¹¹¹ viz nálezy ÚS sp. zn. II. ÚS 349/03. V tomto nálezu Ústavní soud konstatoval, že se prodávající nikdy nestal vlastníkem nemovitosti (jelikož kupní smlouva, na základě které nabytí nemovitosti, byla prohlášena za neplatnou), a proto ji ani nemohl platně převést na další osobu.

¹¹² viz nálezy Ústavního soudu ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06 a nálezy Ústavního soudu ze dne 29. 11. 2007, sp. zn. II. ÚS 1747/07

rozhodovací praxe (a i od dosavadní judikatury obecných soudů, která vycházela ze zásady, že nemovitost od nevlastníka nabýt nelze)¹¹³ přinesl až náleze ze dne 25. 2. 2009,¹¹⁴ ve kterém Ústavní soud konstatoval: "(...) *vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své právo nabyli v dobré víře, požívá ochrany a nezaniká, což je v souladu s čl. 11 LZPS a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv. (...) Interpretace opačná (...) narušuje celý koncept právní jistoty a ochrany nabytých práv. (...) Akceptování výkladu, že zánikem kupní smlouvy (ať již z jakéhokoliv důvodu), která byl uzavřena v řadě jako první, by si vlastník, který nabyl vlastnictví derivativně, nikdy nemohl být jist svým vlastnictvím, zjevně neodpovídá pojetí materiálního právního státu.*" Zde Ústavní soud upřednostnil ochranu dobré víry nového nabyvatele i při absolutní neplatnosti předchozí kupní smlouvy. Na tento směr navázal i v následujícím nálezu, kde konstatoval: "*Osobě, která učinila určitý právní úkon s důvěrou v určitý, jí druhou stranou prezentovaný skutkový stav, navíc potvrzený údaji z veřejné, státem vedené evidence musí být v materiálním právním státě poskytována ochrana*".¹¹⁵ Tímto nálezem se Ústavní soud vyjádřil v tom smyslu, že i když další nabyvatel nabyl nemovitost od nevlastníka, mělo by být jeho vlastnické právo zachováno, neboť mu svědčí dobrá víra. Zároveň zde kritizoval to, že právní úprava zápisů vlastnických práv do katastru nemovitostí neposkytuje dostatečnou ochranu nabyvateli jednajícímu v dobré víře.

Proti posledním dvěma citovaným nálezům Ústavního soudu se vyhradil Nejvyšší soud ČR, neboť nesouhlasil s oslabením ochrany vlastnického práva původního vlastníka, a to zejména v případech, kdy skutečný vlastník o převodu nemovitosti neví nebo by s ním nesouhlasil.¹¹⁶ Nejvyšší soud ČR tedy i přes opačný názor Ústavního soudu setrval na své rozhodovací praxi a v situacích, kdy byla původní smlouva o převodu nemovitosti od počátku neplatná, upřednostnil ochranu vlastnického práva původního vlastníka před ochranou dobré víry dalšího nabyvatele.¹¹⁷ Do otevřeného

¹¹³ ELIÁŠOVÁ, P., Když se Ústavní soud a Nejvyšší soud nemohou shodnout ..., Dostupné z:<http://www.epravo.cz/top/clanky/kdyz-se-ustavni-soud-a-nejvyssi-soud-nemohou-shodnout-76278.html>

¹¹⁴ viz sp. zn. I. ÚS 143/07

¹¹⁵ viz náleze ÚS ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11

¹¹⁶ ELIÁŠOVÁ, P., Když se Ústavní soud a Nejvyšší soud nemohou shodnout..., Dostupné z:<http://www.epravo.cz/top/clanky/kdyz-se-ustavni-soud-a-nejvyssi-soud-nemohou-shodnout-76278.html>

¹¹⁷ ELIÁŠOVÁ, P., Když se Ústavní soud a Nejvyšší soud nemohou shodnout..., Dostupné z:<http://www.epravo.cz/top/clanky/kdyz-se-ustavni-soud-a-nejvyssi-soud-nemohou-shodnout-76278.html>

kritiky se Nejvyšší soud ČR pustil v usnesení ze dne 21. června 2011,¹¹⁸ kde konstatoval, že pokud je smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitosti absolutně neplatná, nelze poskytovat ochranu právu nabytému v dobré víře.

3. 3. Vkladové řízení

Vkladové řízení je postup, který se skládá ze dvou částí. První část tvoří řízení o povolení vkladu. V tomto správním řízení katastrální úřad rozhoduje, zda listina přiložená k návrhu na vklad splňuje podmínky stanovené v § 5 odst. 1 ZápPrNe a zda lze na jejím základě povolit vklad práva do katastru. Druhá část spočívá v provedení samotného vkladu do katastru nemovitostí, se kterým je spojen vznik, změna nebo zánik věcného práva k nemovitosti.

3.3.1. Zahájení

Řízení o povolení vkladu je dle ustanovení § 4 odst. 2 ZápPrNe "*zahájeno okamžikem doručení písemného návrhu účastníka řízení příslušnému katastrálnímu úřadu.*" Řízení o povolení vkladu je řízením dispozičním, které může být zahájeno pouze na návrh některého z účastníků. Katastrální úřad ani jiný orgán státní správy na úseku zeměměřičství nikdy nemůže zahájit řízení z moci úřední.

Den podání návrhu na vklad má závažné věcněprávní důsledky z hlediska právního nástupnictví, neboť účinky vkladu, na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení, vznikají ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu.

Zahájení vkladového řízení podle nového katastrálního zákona

Ustanovení § 14 odst. 1 NKatZák nově upravuje veškeré náležitosti návrhu na vklad a neopouští tak prostor pro subsidiární použití ustanovení správního řádu o náležitostech žádosti. Nově lze vkladové řízení zahájit také bez návrhu. V tomto případě je dle ust. § 14 odst. 2 NKatZák vkladové řízení zahájeno pokud: "*katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem.*" Mezi rozhodnutí soudu lze řadit i notářská rozhodnutí.

¹¹⁸ viz sp. zn. 30 Cdo 2010/2011

Dle ustanovení § 16 odst. 1 NKatZák je nově vlastník či jiný oprávněný (z jiného věcného práva) informován "o vyznačení, že právní poměry jsou dotčeny změnou," a to nejpozději den poté, co ke změně došlo. Informace o tom je zaslána vlastníku či jinému oprávněnému prostřednictvím datové schránky nebo na adresu, kterou katastrálnímu úřadu uvedl. Další možností je doručení informace elektronicky na e-mailovou adresu nebo zprávou na mobilní telefon. Ustanovení odstavce 1 má zajistit nad rámec správního řádu informování vlastníka o zahájeném vkladovém řízení, a to cestou nezávislou na případném zmocněnci.¹¹⁹ Vyznačení, že právní vztahy jsou dotčeny změnou, neboli tzv. plombu upravovalo již ust. § 12 odst. 1 KatZák. Nyní se pouze mění způsob informování o dané změně.

Zcela novým institutem, který je uveden v ust. § 16 odst. 1 NKatZák, je služba sledování změn v katastru, prostřednictvím které bude účastník řízení, který si ji zřídil, informován. Tato služba je zpoplatněna, a to částkou ve výši 200 Kč.¹²⁰ Informace bude prostřednictvím této služby odesílána automaticky poté, co bude vyznačena plomba. V případě, že dojde k podání návrhu na vklad, bude o tom účastník řízení informován jedním z výše uvedených způsobů, podle toho, který si sám zvolil.

Nově je v novém katastrálním zákoně upravena možnost bránit se zpětvzetí nebo zúžení návrhu ze strany těch účastníků, kteří návrh na vklad nepodali, a tudíž nemají postavení žadatelů.

3.3.2. Příslušnost katastrálního úřadu

Katastrální úřad je doručeným návrhem vázán a může rozhodnout pouze o těch skutečnostech, které jsou obsahem návrhu. Místně příslušným katastrálním úřadem je dle § 11 odst. 1 písm. b) SŘ katastrální úřad v jehož územním obvodu se předmětná nemovitost nachází. Doručení návrhu na vklad místně nepříslušnému katastrálnímu úřadu má za následek, že místně nepříslušný katastrální úřad v souladu s § 12 SŘ rozhodne usnesením o postoupení návrhu na vklad místně příslušnému katastrálnímu

¹¹⁹Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon), Zvláštní část, k § 16

¹²⁰ Částka ve výši 200 Kč bude požadována po osobě, která vlastní celkově do dvaceti nemovitostí a bude nutné ji uhradit jednorázově. U osoby, která přesáhne tento počet, se částka poměrně zvyšuje tím, že ji bude nutné hradit každoročně. Maximální výše je 500 tisíc Kč.

úřadu a současně o tom uvědomí toho, kdo podání učinil.¹²¹ Doručení návrhu na vklad místně nepřislušnému katastrálnímu úřadu nezahajuje řízení o povolení vkladu práva do katastru. Až doručením místně příslušnému katastrálnímu úřadu je řízení zahájeno a počíná běh lhůty pro vydání rozhodnutí. V případě, že nastane situace předvídaná v ustanovení § 37 odst. 1 KatV ("*kdy předmětem smlouvy, dohody nebo prohlášení podle § 36 KatV jsou nemovitosti evidované v obvodech územní působnosti více katastrálních úřadů...*") bude nutné předložit samostatné návrhy na vklad s touto smlouvou u jednotlivých katastrálních úřadů. Odlišný postup nastane, pokud dochází ke směně nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úřadů. V tomto případě a i v dalších případech, kdy je předmětem smlouvy: zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví; vypořádání společného jmění manželů nebo zřízení věcného břemene k nemovitosti, za předpokladu, že se nemovitosti nacházejí v obvodech územní působnosti více katastrálních úřadů, se předkládá návrh na vklad jen jednomu z místně příslušných katastrálních úřadů a o povolení vkladu týkajícího se všech nemovitostí rozhodne katastrální úřad, jemuž byl návrh na vklad doručen dříve.

Pro podání návrhu na vklad práva do katastru neplatí žádná lhůta, a proto je možné jej podat kdykoliv po sepsání listiny, která je právním úkonem. Stejný názor potvrdil Ústavní soud, který ve svém nálezu judikoval: "*Pokud jde o návrh vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, je možno jej, podle názoru Ústavního soudu, podat v časově neomezené lhůtě, neboť ani uplynutí času nemůže nic změnit na vázanosti účastníků smlouvy projevy jejich vůle.*"¹²² Z uvedeného vyplývá, že i když zůstanou účastníci řízení nečinní a nepodají návrh na vklad práva do katastru ihned po uzavření smlouvy, jsou stále vázáni smlouvou, kterou mezi sebou uzavřeli, neboť smlouva je sama právním důvodem plnění a je nerozhodné, zda již nastaly její věcněprávní účinky či nikoliv.

Za každý návrh na vklad je nutné zaplatit správní poplatek ve výši 1000 Kč dle zákona o správních poplatcích (zákon č. 634/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Správní poplatek se hradí kolkovými známkami a při podání návrhu je nutno prokázat,

¹²¹ TRAJER, V., *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 61

¹²²viz nálezy Ústavního soudu, spis. zn. IV. ÚS 201/96, ze dne 7. 10. 1996

že byl zaplacen. Pokud je návrh na vklad zamítnut nebo řízení o povolení vkladu práva zastaveno, správní poplatek se nevrací.¹²³

3.3.3. Návrh na vklad

Návrh na vklad musí splňovat jak obecné náležitosti návrhu podle § 37 odst. 2 a § 45 odst. 1 SŘ, tak i zvláštní náležitosti dle § 4 odst. 3 ZápPrNe. Mezi tyto zvláštní náležitosti patří: označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen; jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou účastníky řízení; a označení práv, která mají být zapsána do katastru. Výše popsané náležitosti jsou úpravou speciální, a proto budou mít přednost podle zásady *lex specialis* v případě, kdy správní řád (zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů) vyžaduje jiné náležitosti. Mezi povinné náležitosti návrhu na vklad sice nepatří označení místně příslušného katastrálního pracoviště, avšak je vhodné uvést i tento údaj.

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru se podává na formuláři, jehož listinný vzor je uveden v příloze vyhlášky č. 401/2011 Sb., o stanovení vzoru formuláře návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí. Formulář je také možné vyplnit v elektronické podobě prostřednictvím aplikace, která je dostupná způsobem umožňujícím dálkový přístup. Návrh musí být podepsán osobou, která ho činí. Podpis nemusí být úředně ověřen.

K návrhu je dle ustanovení § 4 odst. 4 ZápPrNe nutné přiložit: listinu, na základě které má být zapsáno právo do katastru, nebo její úředně ověřený opis v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení. V případě, že se jedná o směnu nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úřadů, musí být listina přiložena v počtu ještě o dva větším pro každý další katastrální úřad. Důvodem vyššího počtu přiložených listin je to, že po skončení vkladového řízení je jedno vyhotovení listiny, opatřené doložkou o provedení vkladu do katastru, zasláno každému z účastníků; jedno vyhotovení je založeno do sbírky listin a jedno vyhotovení zůstává založeno ve spise.¹²⁴ Další přílohou je výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je

¹²³ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 4. vydání, Praha: C. H. Beck 2007. s. 71

¹²⁴ PEKÁREK, M. et al., *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. s. 211

účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku, nebo úředně ověřený opis takového výpisu, pokud z příslušného rejstříku nelze zjistit potřebný údaj dálkovým přístupem. V případě, že je účastník vkladového řízení zastoupen zmocněncem, je nutné k návrhu přiložit plnou moc. Pokud byla listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru, sepsána v jiném než českém jazyce, musí být k návrhu přiložen i její úředně ověřený překlad.

Aby mohl katastrální úřad listinu, na jejímž základě má být proveden vklad, přezkoumat ve smyslu ustanovení § 5 odst. 1 ZápPrNe, je v § 37 odst. 7 KatV uveden demonstrativní výčet dalších listin, ze kterých katastrální úřad vychází při zjišťování potřebných skutečností.

3.3.4. Účastníci

V ustanovení § 4 odst. 1 ZápPrNe je obsažena speciální úprava účastníků vkladového řízení (taxativní výčet), kterými jsou: *"účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru."* Úprava účastníků řízení obsažená v § 27 SŘ se na toto správní řízení nepoužije, neboť účastníci správního řízení jsou vymezení velmi široce, a proto je stanovena v zákoně o zápisech odchylka od správního řádu.¹²⁵ Za předpokladu, že byl právní úkon učiněn manželi, bude každý z manželů považován za samostatného účastníka řízení. Návrh nemusí být podán všemi účastníky řízení. V případě, že byl návrh podán pouze jedním účastníkem, aplikuje se ust. § 47 odst. 1 SŘ, na základě kterého je katastrální úřad povinen bez zbytečného odkladu uvědomit všechny jemu známé účastníky řízení.

Pouze ti účastníci, kteří podepíší návrh na vklad, mají dle správního řádu postavení žadatelů, které jim dává širší rozsah procesních práv. Možnost disponovat s návrhem má tedy jen ten, kdo návrh na vklad podal,¹²⁶ a proto může například vzít se souhlasem ostatních žadatelů návrh na vklad zpět. Naproti tomu účastník řízení, který není současně žadatelem, nemůže zpětvzetí návrhu na vklad zabránit a k jeho názoru se při rozhodování o žádosti o zastavení řízení vůbec nebude přihlížet.

¹²⁵ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 4. vydání, Praha: C. H. Beck 2007. s. 70

¹²⁶ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 4. vydání, Praha: C. H. Beck 2007. s. 73

3.3.5. Řízení o povolení vkladu

Zákon o zápisech je stěžejním právním předpisem ve vkladovém řízení a jako předpis *lex specialis* obsahuje speciální právní úpravu pro postup katastrálního úřadu ve vkladovém řízení. V oblastech neupravených zákonem o zápisech se použije správní řád jako norma *lex generalis*.

V řízení o povolení vkladu zkoumá katastrální úřad pouze skutečnosti taxativně vyjmenované v § 5 odst. 1 ZápPrNe a tento přezkumný rozsah nemůže překročit. Jelikož jsou dle ustanovení § 2 odst. 3 ZápPrNe právní účinky vkladu vázány na den, kdy byl návrh doručen příslušnému katastrálnímu úřadu, potom i skutečnosti rozhodné pro povolení vkladu musí být katastrálním úřadem zkoumány ke stejnému dni.¹²⁷ Katastrální úřad ve vkladovém řízení vystupuje jako správní orgán, který má za úkol prověřit právní skutečnosti rozhodné pro povolení vkladu práva do katastru nemovitostí, a tím přispět k tomu, aby stav zápisů týkající se věcných práv k nemovitostem odpovídal právní realitě.

Průběh vkladového řízení je zaznamenán v protokolu o vkladech (katastrální úřad používá zkratku "protokol V"), který tvoří součást sbírky listin. Protokol V je veřejný, stejně jako sbírka listin. Každý má právo zjistit, jakým způsobem vkladové řízení probíhalo, a tak každý může do protokolu V nahlížet a pořizovat z něj opisy či výpisy.

3.3.6. Skutečnosti zkoumané katastrálním úřadem

Před svým rozhodnutím zkoumá katastrální úřad, zda jsou splněny skutečnosti uvedené v ustanovení § 5 odst. 1 ZápPrNe. Tyto skutečnosti musí být splněny vždy ke dni podání návrhu, přičemž obecně platí, že je irelevantní pokud dojde po podání návrhu k odpadnutí některé z nich. Z této obecné zásady platí několik výjimek. Příkladem je skutečnost, kdy návrh na vklad pozbyl svých právních účinků v souvislosti s vydáním předběžného opatření, kterým je účastníkovi zakázáno nakládat s

¹²⁷ PEKÁREK, M. et al., *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. s. 213

nemovitostmi v jeho vlastnictví. Tuto skutečnost zkoumá katastrální úřad k okamžiku, kdy rozhoduje o povolení vkladu. Návrh na vklad pozbývá právních účinků i v případě, že rozhodnutí soudu o nařízení předběžného opatření je vydáno až po podání návrhu na vklad.¹²⁸

Katastrální úřad se při posuzování skutečnosti, zda jsou splněny všechny podmínky vkladu, zabývá širokým okruhem problémů a přezkoumává předkládané listiny z hledisek uvedených v § 5 odst. 1 ZápPrNe. V souladu s nimi zkoumá zda:

a) navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru

Obsah listiny musí navazovat na údaje v katastru, jak co se týče subjektu, který s nemovitostmi nakládá, tak i objektu právních vztahů.¹²⁹ Tento předpoklad není splněn v situaci, kdy osoba označená za vlastníka v přezkoumávané listině je odlišná od osoby evidované jako vlastník v katastru nemovitostí. Tato situace může nastat jak v případě podvodného jednání, tak v případě, kdy ke změně vlastníka došlo na základě splnění určité skutečnosti (vydržení) či na základě rozhodnutí státního orgánu (rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů). Pokud skutečně došlo ke změně v osobě vlastníka nemovitosti, musí být listiny, které dokládají takovou změnu, předloženy nejpozději v den podání návrhu na vklad spolu s přezkoumávanou listinou. V případě, že tak žadatel neučiní, katastrální úřad návrh na vklad zamítne.

Skutečnost, že je v době podání návrhu na vklad v katastru nemovitostí zapsána jako vlastník jiná osoba než převodce, sama o sobě nestačí k zamítnutí návrhu na vklad. Katastrální úřad musí před zamítnutím návrhu na vklad zjistit, zda nedošlo ke změně vlastníka. Toto stanovisko bylo potvrzeno Krajským soudem v Brně, který ve svém rozsudku judikoval: "*Nelze bez dalšího dovodit, že by skutečnost, že v době podání návrhu na vklad je v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník někdo jiný než převodce, sama o sobě postačovala k zamítnutí návrhu na vklad.... Případnému zamítnutí návrhu na vklad tak musí předcházet zjištění, zda ke změně vlastníka případně nedošlo na základě skutečnosti mající za následek vznik, změnu nebo zánik práva ze zákona,*

¹²⁸ TRAJER, V., *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 98

¹²⁹ TRAJER, V., *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 98

rozhodnutím státního orgánu či popř. jiné skutečnosti uvedené v § 7 ZápPrNe, která se do katastru nemovitostí zapisuje záznamem."¹³⁰

Další případ, kdy jsou údaje uvedené v navrhovaném vkladu v nesouladu se stavem zapsaným v katastru, nastane v situaci, pokud jsou objektem přezkoumávané listiny budovy, rozestavěné budovy či novostavby, které dosud nejsou evidované v katastru nemovitostí. V takovém případě katastrální úřad poučí účastníka, že je zapotřebí nejprve předmětnou nemovitost zapsat do katastru.¹³¹ Podle praxe katastrálních úřadů je nutné požádat o zápis takové budovy nejpozději spolu s návrhem na vklad, a tedy předložit listiny pro zápis novostavby nejpozději spolu s podáním návrhu na vklad.

Nesoulad spočívající ve změně označení subjektů vlastníků nebo jiných oprávněných či jejich adres nebo sídla odstraní katastrální úřad v rámci vkladového řízení na základě ohlášení vlastníka či jiného oprávněného, které musí být doloženo listinou, která takovou změnu dokládá.

b) navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin

Listina, na základě které má být proveden vklad práva do katastru nemovitostí musí obsahovat bezvadný právní úkon, na základě kterého dochází ke vzniku, změně nebo zániku tohoto věcného práva, jehož vklad se v návrhu navrhuje. Určitý problém představovaly smlouvy, jejichž obsahem byla odkládací podmínka, která vázala nabytí účinnosti smlouvy na den vkladu do katastru nemovitostí. Katastrální úřady návrhy na vklad na základě listin, které obsahovaly odkládací podmínku v tomto znění, nejprve zamítaly s odůvodněním, že smlouva, na základě které má dojít ke vkladu práva do katastru, musí být účinná ke dni podání návrhu na vklad. Ústavní soud ve věci však zaujal jiné stanovisko, když judikoval: "(...) Zánik práv a povinností ze závazkového vztahu účastníků kupní smlouvy je vázán na podmínku, jejíž splnění je nemožné. Podle ustanovení § 36 odst. 1 OZ se k takové podmínce nepřihlíží."¹³² Na základě tohoto

¹³⁰ viz rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 16. 10. 1998, spis. zn. 35 Ca 75/98

¹³¹ VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura, Výběr soudních rozhodnutí s poznámkami*, Praha, Linde Praha a.s., 2011, s. 163

¹³² viz náleží Ústavního soudu ze dne 12. 6. 2000, spis. Zn. I. ÚS 331/98

nálezu Ústavního soudu již katastrální úřady při rozhodování o povolení vkladu k této formulaci nepřihlížejí.

c) právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný

Katastrální úřad není oprávněn v rámci vkladového řízení přezkoumávat platnost právního úkonu obsaženého v předmětné listině ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 OZ. Pro účely rozhodnutí o povolení vkladu je však katastrální úřad oprávněn zkoumat ohledně uzavřeného právního úkonu "*pouze, zda je právní úkon určitý a srozumitelný a zda splňuje požadavky zákonné formy. Není oprávněn zkoumat, zda byla kupní smlouva uzavřena svobodně a vážně nebo zda se jedná o jinak platný právní úkon.*"¹³³

Právní úkon je určitý, pokud je přesně specifikován nejen předmět právního úkonu, ale i jeho účastníci a zároveň pokud byly naplněny náležitosti projevu vůle. Vzhledem k tomu, že katastrální úřad přezkoumává předmětnou listinu ke dni jejího podání, není možné odstranit případný nedostatek její určitosti v průběhu vkladového řízení.

Mezi časté důvody neurčitosti právního úkonu patří případy, kdy není dostatečně specifikován jeho předmět. V listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí, musí být nemovitost označena způsobem odpovídajícím ustanovení § 5 odst. 1 KatZák. Pozemky musejí být dle tohoto ustanovení v předmětných listinách označeny parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu.¹³⁴ Proto smlouva, kterou se převádí vlastnické právo k pozemku a která neobsahuje parcelní číslo převáděných pozemků ani název katastrálního území, ve kterém se pozemky nacházejí, je dle ust. § 37 odst. 1 OZ neurčitá, a proto neplatná, a to i za předpokladu, že pozemky jsou ve smlouvě individualizovány jiným způsobem. Tento názor dále rozvedl Nejvyšší soud ve svém rozsudku, kde vyslovil, že: "*(...) individualizace nemovitostí musí být provedena natolik určitým způsobem, aby bylo i osobám třetím nepochybně zřejmé, které*

¹³³ FIALA, J., KINDL, M., et al. *Občanský zákoník. Komentář. II. díl.* 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 1125

¹³⁴ TRAJER, V., *Katastr nemovitostí.* Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 104

nemovitosti jsou předmětem právního úkonu. Toho lze dosáhnout jen uvedením parcelního čísla, obce a katastrálního území, v němž pozemky leží."¹³⁵

d) právní úkon je učiněn v předepsané formě

Smlouvy o převodu nemovitostí musí mít dle ustanovení § 46 odst. 1 OZ písemnou formu a projevy účastníků musí být na téže listině. Sankcí za nedodržení zákonem stanovené písemné formy je podle § 40 odst. 1 OZ absolutní neplatnost. Právní úkon je učiněn v písemné formě, pokud je učiněn písemně a je podepsán, pak se jedná o prostou písemnou formu. Vedle prosté písemné formy existuje kvalifikovaná písemná forma, kterou představuje notářský zápis. Pro platnost ani účinnost smlouvy o převodu nemovitosti se podle občanského zákoníku nevyžaduje, aby podpisy účastníků smlouvy byly úředně ověřené.¹³⁶ Ve formě notářského zápisu musí učinit písemný právní úkon ten, kdo neumí nebo nemůže číst nebo psát. Dále je tato forma vyžadována dle ust. § 143a odst. 1 OZ i pro dohodu o změně stanoveného rozsahu společného jmění manželů. Nedodržení formy notářského zápisu v případě, ve kterém to zákon ukládá, bude mít za následek zamítnutí návrhu na vklad s odůvodněním, že právní úkon není učiněn v předepsané formě.

Pokud je účastník smlouvy o převodu nemovitosti zastoupen zmocněncem na základě hmotněprávní plné moci, musí plná moc tvořit nedílnou součást smlouvy. Jedině tak je plná moc se smlouvou neoddělitelně spojena a jediné tak je splněna podmínka, že projevy účastníků musí být na téže listině, neboť jedna listina obsahuje smlouvu o převodu nemovitosti i hmotněprávní plnou moc. Smlouva o převodu nemovitosti a plná moc musí být nedílně spojeny nejpozději v okamžiku podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí. V průběhu řízení o povolení vkladu již není možné plnou moc dodatečně ke smlouvě připojit a katastrální úřad by byl nucen návrh na vklad zamítnout z důvodu, že není dodržena zákonem stanovená forma právního úkonu, protože projevy účastníků nejsou na téže listině.

Za účelem zjištění, zda byl právní úkon učiněn v předepsané formě, zkoumá katastrální úřad také dle ust. § 37 odst. 6 KatV, zda v prvopisu smlouvy jde skutečně o

¹³⁵ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 5. 2000, spis. zn. 22 Cdo 2374/98

¹³⁶ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 4. vydání, Praha: C. H. Beck 2007. s. 112

písemné projevy vůle osob v ní uvedených. Výčet případů, kdy katastrální úřad považuje projev vůle osob za zjištěný, je obsažen v tomtéž ustanovení. Jedná se zejména o případy, když vlastnoruční podpisy na prvopisu smlouvy byly úředně ověřeny v souladu s platnou právní úpravou, dále pokud sama smlouva o převodu nemovitosti byla sepsána notářským zápisem nebo když účastník smlouvy uzná pravost svého podpisu před katastrálním úřadem. Postup katastrálního úřadu při uznání pravosti podpisu účastníkem je upraven v čl. 15 odst. 2 JŘ.¹³⁷

e) účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu

Katastrální úřad v rámci tohoto kritéria musí ve vkladovém řízení přezkoumat nejenom skutečnost, zda osoba, která s nemovitostí nakládá a pozbývá vlastnické právo, je k takovému právnímu úkonu oprávněna, ale i zda osoba, která právo k nemovitosti nabývá, je k tomu dle právních předpisů oprávněna. Předmětem zkoumání katastrálního úřadu je dispoziční oprávnění nejen převodce, ale i nabyvatele nemovitosti. Toto přezkumné kritérium vychází z ust. § 123 OZ, které stanoví, že vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet (*ius possidendi*), užívat (*ius utendi*), požívat jeho plody a užitky (*ius fruendi*) a nakládat s ním (*ius disponendi*).¹³⁸ Hlavním předmětem zájmu katastrálního úřadu je v této fázi zjistit, zda je vlastník oprávněn nakládat s nemovitým majetkem, který je předmětem právního úkonu. Podle stanoviska Nejvyššího soudu ČR to katastrální úřad zjistí podle toho, zda účastníku svědčí právní titul k nabytí tohoto práva, a zda je na jeho základě evidován v katastru nemovitostí jako vlastník předmětného nemovitého majetku.

Ani v situaci, kdy je vzhledem k absolutně neplatnému nabývacímu titulu zřejmé, že účastník nemůže být vlastníkem či oprávněnou osobou, nepřísluší katastrálnímu úřadu přezkoumávat předchozí nabývací titul, či dokonce několik titulů v jejich posloupnosti. Tato otázka bude předmětem řešení soudu ve sporném řízení.

Obec rozhoduje o nakládání s obecním nemovitým majetkem prostřednictvím svého zastupitelstva (dle ust. § 85 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů). Samotné usnesení zastupitelstva nepředstavuje projev vůle obce, směřujícímu

¹³⁷ TRAJER, V., *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 109

¹³⁸ VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura, Výběr soudních rozhodnutí s poznámkami*, Praha, Linde Praha a.s., 2011, s. 302

k vzniku, změně či zániku práva k obecnímu nemovitému majetku. Projev vůle obce se stává perfektní až podpisem příslušné smlouvy o převodu nemovitosti starostou obce. Tato úprava se obdobně uplatní i pro nakládání s nemovitým majetkem kraje (ust. § 18 a násl. zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů), s tím rozdílem, že namísto starosty zastupuje kraj navenek hejtman.

Pokud se nachází pozemek v podílovém spoluvlastnictví, je každý z podílových spoluvlastníků oprávněn disponovat se pouze se svým podílem. K převodu či věcněprávnímu zatížení celého pozemku tudíž nestačí právní úkon jednoho z podílových spoluvlastníků, doplněný souhlasem všech ostatních spoluvlastníků, ale účastníky převodní či věcné smlouvy musí být všichni spoluvlastníci.

Pokud se majetek nachází ve společném jmění manželů, platí, že každý z manželů je vlastníkem celé věci (manželé nejsou podílovými spoluvlastníky), a proto musí být účastníkem věcněprávního úkonu, týkajícího se nemovitého majetku, oba manželé. Pokud by byl tento právní úkon učiněn pouze jedním z nich, je neplatný dle ust. § 145 odst. 2 OZ, a jelikož se jedná o relativní neplatnost, považuje se takový právní úkon za platný, pokud se druhý z manželů neplatnosti neodvolá. Relativní neplatnost právního úkonu nebrání provedení vkladu práva do katastru nemovitostí, neboť k ní, na rozdíl od neplatnosti absolutní, nepřihlížejí státní orgány z úřední povinnosti.

f) účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu

Omezení ve smluvní volnosti, které se vztahuje k věcněprávní dispozici účastníka s předmětem právního úkonu, může vyplývat z kupní či darovací smlouvy, či smlouvy o zřízení věcného břemene, ale také buďto přímo ze zákona (*ex lege*) anebo z vydaného soudního či správního rozhodnutí (individuálního soudního anebo správního aktu aplikace práva). Katastrální úřad zkoumá omezení smluvní volnosti u všech smluvních stran daného právního úkonu, tedy nejen u smluvní strany, která vlastnické právo převádí či činí jiný majetkoprávní úkon, ale i u druhé smluvní strany, na kterou má být dle daného právního úkonu vlastnické právo či jiné věcněprávní oprávnění k předmětné nemovitosti převedeno.

V případě kladného zjištění o tom, že účastník či účastníci jsou omezeni ve smluvní volnosti, rozhodne katastrální úřad o zamítnutí návrhu na vklad. V situaci, kdy je smluvní volnost omezena na základě individuálních právních aktů státních orgánů, vychází katastrální úřad ze zápisů v katastru nemovitostí ve formě poznámek.

Omezení na základě právního předpisu

Mezi právní předpisy, které musí katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zohlednit, patří například stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů), který v ustanovení § 76 odst. 1 stanoví, že umísťovat stavby nebo zařízení, lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Dalším předpisem je zákon o státní památkové péči (zákon č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů), který v ustanovení § 13 odst. 1 zakládá právo státu na přednostní koupi kulturních památek. Dále restituční předpisy,¹³⁹ které stanoví podmínky pro nakládání s majetkem, který může být zahrnut do restitučního řízení a omezují tak vlastníky v jejich smluvní volnosti. Dále zákon o půdě (zákon č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů), v ustanoveních § 11a odst. 12 a § 17 odst. 3 omezuje převoditelnost pozemků za konkrétně vymezených podmínek. Zákon o Pozemkovém fondu ČR (zákon č. 569/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů) vymezuje v ust. § 14a okruh osob, které nemohou nabývat pozemky z majetku státu. Dále podle zákona o ochraně přírody a krajiny (zákon č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) se zakazuje zcizit lesy, lesní půdní fond, vodní toky a vodní plochy na území národních parků, národních přírodních rezervací a národních přírodních památek, které jsou ve vlastnictví státu. Dále zákon o lesích (zákon č. 289/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů) vyžaduje k platnosti smlouvy o převodu vlastnictví lesních pozemků předběžný souhlas Ministerstva zemědělství. Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby vylučuje převoditelnost konkrétně vymezených zemědělských a lesních pozemků. Dalším předpisem je exekuční řád (zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, ve znění pozdějších předpisů), který spolu s insolvenčním zákonem (zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů) omezují povinného,

¹³⁹ Zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, dále zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích a zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, všechny ve znění pozdějších předpisů

respektive dlužníka v jakékoliv dispozici s majetkem. Exekuční řád dle ust. § 44a odst. 1 omezuje povinného v dispozici s majetkem od okamžiku doručení vyrozumění o zahájení exekuce a insolvenční zákon od okamžiku, kdy nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení (ust. § 111 odst. 1). Mezi další právní předpisy, které omezují smluvní volnost účastníka řízení lze zařadit: zákon o obalech (zákon č. 477/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů), zákon o pozemkových úpravách (zákon č. 139/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů), zákon o vyvlastnění (zákon č. 184/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi¹⁴⁰ (zákon č. 428/2012 Sb., ve znění nálezu Ústavního soudu č. 177/2013 Sb.).

Omezení na základě rozhodnutí soudu

Příkladem rozhodnutí soudu, které omezuje účastníka řízení ve smluvní volnosti, je předběžné opatření podle ust. § 76 odst. 1 písm. e) OSŘ, které ve spojení s ust. § 76f odst. 2 OSŘ účastníku ukládá, aby nenakládal s určitou nemovitostí. Mezi další příklady rozhodnutí soudu patří usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí podle ust. § 335b odst. 1 písm. a) OSŘ, kterým soud povinnému zakáže, aby nemovitost převedl na někoho jiného a ust. § 338h odst. 1 písm. a) OSŘ, jímž soud povinnému zakáže, aby podnik nebo část podniku převedl na někoho jiného. Dále předběžné opatření nařízené insolvenčním soudem podle § 113 odst. 1 insolvenčního zákona a usnesení soudu o zajištění majetku obviněného vydaná v rámci trestního řízení dle ust. § 47 odst. 1 trestního řádu, které soud vydá za účelem uspokojení nároku poškozeného a dle ust. § 347 odst. 1 trestního řádu, které může vydat soud v případě, je-li obviněný stíhán pro trestný čin, za který lze očekávat uložení trestu propadnutí majetku.

g) k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu

Při přezkumu z hlediska § 5 odst. 1 písm. g) ZáPrNe se katastrální úřad nejčastěji zabývá přezkumem právních úkonů nezletilých, kteří jsou zastoupeni zákonnými zástupci. Pokud jsou zákonní zástupci dle ustanovení § 28 OZ povinni též

¹⁴⁰ Ust. § 13 odst. 1 zákona č. 428/2012 Sb., ve znění nálezu Ústavního soudu č. 177/2013 Sb. omezuje nakládání s věcmi tvořící původní majetek registrovaných církví a náboženských společností, které jsou ve vlastnictví státu.

spravovat majetek těch, které zastupují, a nejde-li o běžnou záležitost, je k nakládání s majetkem třeba schválení soudu. V případě, že zákonní zástupci nezletilého uzavírají v jeho zastoupení smlouvu o převodu nemovitosti, musí být tento právní úkon pravomocně schválen soudem. Bez tohoto schválení nelze úkon zákonných zástupců nezletilého považovat za platný (dovršený).¹⁴¹ Rozhodnutí, kterým soud pravomocně schvaluje právní úkon zákonných zástupců nezletilého, musí být nedílnou součástí listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, neboť jedině tak je splněna podmínka ust. § 46 odst. 2 OZ, že projevy účastníků musí být na téže listině.¹⁴² Třebaže se smlouva o převodu nemovitosti v okamžiku schválení soudem stane platnou *ex tunc*,¹⁴³ je nezbytné, aby s ohledem na ust. § 5 odst. 1 ZáPrNe, toto schválení existovalo již v okamžiku podání návrhu na vklad.

Stejný postup se uplatní, pokud činí právní úkon zákonný zástupce osob, jejichž způsobilost k právním úkonům byla soudem omezena nebo které byli způsobilosti k právním úkonům rozhodnutím soudu úplně zbaveny.

Další případ udělení souhlasu k právnímu úkonu uvádí ust. § 175r OSŘ, které váže oprávnění dědiců, nakládat s nemovitostí náležející do dědictví během dědického řízení způsobem přesahující rámec obvyklého hospodaření, na svolení soudu.

3.3.7. Skutečnosti zkoumané katastrálním úřadem podle nové úpravy

Nový občanský zákoník rozlišuje v ust. § 565 až 569 listiny na soukromé a veřejné. Mezi veřejné listiny patří rozhodnutí soudů a správních orgánů. Přezkum vkladových listin se dle ust. § 17 NKatZák liší podle toho, o jakou listinu se jedná. Rozsah přezkumu vkladových listin u soukromých listin se v podstatě nezměnil a je v zásadě shodný s rozsahem stanoveným zákonem o zápisech. Veřejné listiny nebudou přezkoumávány katastrálním úřadem ze stejných kritérií jako v případě soukromých listin, ale rozsah přezkumu katastrálního úřadu se dle ust. § 17 odst. 2 NKatZák omezí na to, zda: jsou tato rozhodnutí pravomocná, zda splňují náležitosti listiny pro zápis do

¹⁴¹ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 4. vydání, Praha: C. H. Beck 2007. s. 133

¹⁴² BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 4. vydání, Praha: C. H. Beck 2007. s. 134

¹⁴³ Od okamžiku jejího uzavření

katastru, zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad a zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy uvedené v katastru nemovitostí.

V případě veřejných listin o právním jednání bude katastrální úřad v souladu s ust. § 17 odst. 3 NKatZák navíc zkoumat zda v okamžiku, kdy byla listina spolu s návrhem na vklad doručena katastru nemovitostí, není žadatel omezen v nakládání s věcí, která je předmětem právního jednání.

V případě rozhodnutí soudu bude katastrální úřad dle ust. § 17 odst. 4 NKatZák pouze zkoumat, zda tato veřejná listina splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru a zda je toto rozhodnutí závazné i pro osobu, která je v katastru zapsána jako vlastník či jiný oprávněný. Na základě tohoto ustanovení již nebudou nadále prováděny duplicitní zápisy.

Výše zmiňované skutečnosti bude i nadále zkoumat katastrální úřad podle stavu, jaký tu byl v okamžiku podání návrhu na vklad (ust. § 17 odst. 5 NKatZák). Tato úprava zůstala zachována z toho důvodu, že k okamžiku podání návrhu se váží právní účinky vkladu a dále i z toho důvodu, aby se znemožnilo katastrálnímu úřadu manipulovat s návrhem na vklad a tím ovlivnit výsledek vkladového řízení.

V důsledku opětovného zavedení zásady materiální publicity je přezkumná činnost katastrálního úřadu posílena ve srovnání s předchozí právní úpravou, neboť plným uplatněním zásady materiální publicity má zápis v katastru nemovitostí přednost před skutečným stavem. Z toho vyplývá, že se každý může plně spolehnout na zápis v katastru a vycházet z něj, a přitom nebude potřeba pátrat po tom, jaký je skutečný stav. Trh nebude v nejistotě, že po provedené transakci někdo zpochybní nějaký nabývací titul z minulosti a tím zpochybní i současně v katastru zapsaného vlastníka.¹⁴⁴ Právní úprava obsažená v novém katastrálním zákoně tak vede ke zpřesnění a zkvalitnění údajů o právních vztazích evidovaných v katastru nemovitostí.

3.3.8. Přerušování a zastavení řízení

Nemá-li návrh na vklad zákonem stanovené náležitosti či neobsahuje-li potřebné přílohy v souladu s ust. § 4 odst. 3 a 4 ZápPrNe, vyzve katastrální úřad žadatele v

¹⁴⁴Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon), Zvláštní část, k § 17

souladu s § 45 odst. 2 SŘ, aby ve stanovené lhůtě tyto náležitosti a přílohy doplnil. Výzva katastrálního úřadu musí obsahovat návod, jakou formou může návrhatele nedostatky odstranit a procesní poučení o následcích neodstranění nedostatků ve stanovené lhůtě. Současně s výzvou k odstranění nedostatků podání může katastrální úřad řízení o povolení vkladu do katastru usnesením přerušit. O přerušení řízení z důvodů uvedených v ust. § 64 odst. 1 a 2 SŘ rozhoduje katastrální úřad usnesením, které se účastníkům řízení doručuje do vlastních rukou.

Nedoplní-li žadatel ve lhůtě vše potřebné, zastaví katastrální úřad vkladové řízení podle ustanovení § 66 odst. 1 písm. c) SŘ a vydá o tom usnesení, které se doručuje všem účastníkům do vlastních rukou. Pokud jsou nedostatky návrhu na vklad ve stanovené lhůtě odstraněny, katastrální úřad pokračuje v řízení.

Katastrální úřad může zastavit vkladové řízení také tehdy, pokud byl návrh na vklad vzat zpět. V takovém případě v souladu s ust. § 66 odst. 1 písm. a) SŘ zastaví katastrální úřad usnesením řízení, pokud žadatel vzal svou žádost zpět (jestliže je žadatelů více, musí se zpětvzetím souhlasit všichni žadatelé).

3.3.9. Rozhodnutí ve vkladovém řízení

Před rozhodnutím o povolení vkladu, zkoumá katastrální úřad, zda jsou splněny ke dni podání návrhu na vklad podmínky vkladu, a to z hledisek uvedených v § 5 odst. 1 písm. a) až g) ZápPrNe. Následně katastrální úřad zkoumá, zda návrh na vklad nepozbyl svých právních účinků v důsledku vydání předběžného opatření, přičemž tuto skutečnost zkoumá k okamžiku rozhodování.

Rozhodnutí o zamítnutí

Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad vydá katastrální úřad v případě, že nejsou splněny podmínky pro povolení návrhu dle § 5 odst. 1 ZápPrNe. Toto rozhodnutí je však nutné dle § 5 odst. 4 ZápPrNe vyhotovit v písemné formě a doručit všem účastníkům řízení. Rozhodnutí musí obsahovat kromě výrokové části, odůvodnění a poučení účastníků o opravném prostředku. V odůvodnění odkáže katastrální úřad na ustanovení § 5 odst. 1 písm. a) až g) ZápPrNe, pro které návrh na vklad zamítl nebo odůvodní, že návrh na vklad pozbyl svých právních účinků v důsledku vydání

předběžného opatření. Podle § 5 odst. 4 ZápPrNe nelze proti zamítavému rozhodnutí podat opravný prostředek podle správního řádu, o kterém by rozhodoval příslušný zeměměřičský a katastrální inspektorát, ale lze podat žalobu podle části páté občanského soudního řádu, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí.

Rozhodnutí o částečném povolení vkladu

Katastrální úřad může rozhodnout o částečném povolení vkladu pouze v případě, kdy je v návrhu na vklad navrhováno vložení více práv, která by mohla být vložena i samostatně. V případě částečného povolení vkladu musí být rozhodnutí vždy vyhotoveno v písemné formě. Pokud katastrální úřad zjistí, že návrhu na vklad nemůže vyhovět v celém rozsahu, protože tu jsou takové vady, pro které není splněno některé z ustanovení § 5 odst. 1 ZápPrNe, ale může povolit vklad některého z vícero navrhovaných práv, dotáže se účastníků, zda s rozhodnutím o částečném povolení vkladu souhlasí. Pokud účastníci souhlasí, vysloví katastrální úřad ve výroku, že se vklad ohledně určitých práv povoluje a ohledně jiných práv se návrh na vklad zamítá. Za předpokladu, že některý, byť i jen jediný z účastníků nesouhlasí nebo se nevyjádří ve lhůtě, kterou mu katastrální úřad stanovil, rozhodne katastrální úřad o celém návrhu a zamítne jej.

Katastrální úřad může rozhodnout o částečném povolení vkladu také v případě, když je v návrhu na vklad navrhováno vložení více práv, která by mohla být vložena i samostatně a žadatel se souhlasem ostatních žadatelů vezme návrh na vklad ohledně některých z navrhovaných práv zpět.¹⁴⁵

Otázka právní moci je vyřešena i v tomto případě. Proti části, kterou se vklad povoluje, není přípustný opravný prostředek (§ 5 odst. 3 ZápPrNe), a proto tato část rozhodnutí nabývá právní moci okamžikem oznámení (§ 73 odst. 1 SŘ).¹⁴⁶ V části, kterou se návrh na vklad zamítá, nabývá rozhodnutí právní moci stejným způsobem, jako kdyby katastrální úřad rozhodl o zamítnutí návrhu na vklad v celém rozsahu. Ode dne doručení rozhodnutí, kterým se částečně vklad povoluje a částečně návrh zamítá, počíná katastrálnímu úřadu běžet lhůta 30 dnů pro to, aby zapsal změnu údajů katastru v souladu s § 51 odst. 1 písm. a) KatV.

¹⁴⁵ TRAJER, V., *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 94

¹⁴⁶ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 4. vydání, Praha: C. H. Beck 2007. s. 155

Katastrální úřad může rozhodnout o částečném povolení vkladu také v případě, kdy je navrhováno vložení práva k několika nemovitostem, ale návrh trpí takovými nedostatky, které se týkají pouze některých z dotčených nemovitostí a které brání povolení vkladu v celém rozsahu. Předpokladem pro rozhodnutí o částečném povolení vkladu je nejen souhlas účastníků, ale i reálná možnost oddělit od sebe jednotlivé právní úkony v souladu s právním řádem. Například pokud je kupní smlouvou převáděno více nemovitostí a kupní cena je sjednána jedinou částkou tak, že ve smlouvě není cena jednotlivých nemovitostí nijak specifikována, jedná se o neoddělitelný právní úkon a katastrální úřad nemůže rozhodnout o částečném povolení vkladu. K tomu vyslovil Nejvyšší soud v rozsudku: *"Jestliže však účastníci smlouvy projeví vůli stanovit kupní cenu více nemovitostí bez jakékoliv specifikace ceny jednotlivých věcí a už z povahy těchto nemovitostí plyne, že jejich cena nemůže být stejná, pak vůle účastníků smlouvy směřovala k převodu těchto nemovitostí jen jako celku a proto také s cenou stanovenou pro všechny tyto nemovitosti jedinou částkou."*¹⁴⁷

Rozhodnutí o povolení vkladu

*"Jestliže jsou podmínky vkladu splněny, katastrální úřad rozhodne, že se vklad povoluje; v opačném případě, jakož i tehdy, ztratil-li návrh podle zvláštního zákona své právní účinky, návrh zamítne."*¹⁴⁸ Rozhodnutí o povolení vkladu lze dle ust. § 5 odst. 3 ZápPrNe provést zápisem ve spisu, a proto se nevyhotovuje písemné rozhodnutí a ani se neoznamuje účastníkům doručením. Toto rozhodnutí nemusí obsahovat odůvodnění v souladu s ust. § 68 odst. 4 SŘ, neboť katastrální úřad svým rozhodnutím vyhověl všem účastníkům v plném rozsahu. Rozhodnutí o povolení vkladu provedené zápisem ve spise nabývá právní moc okamžikem provedení zápisu.

Katastrální úřad má však povinnost rozhodnout o povolení vkladu formou písemného rozhodnutí v souladu s čl. 20 odst. 2 JŘ v případě, kdy rozhodnutím nebyl povolen vklad všech práv ke všem nemovitostem uvedeným v listině nebo pokud v průběhu řízení došlo ke změně označení předmětných nemovitostí z důvodu obnovy katastrálního operátu. Toto rozhodnutí musí obsahovat výrokovou část a poučení účastníků, ale nemusí obsahovat odůvodnění, opět z důvodu § 68 odst. 4 SŘ. V poučení

¹⁴⁷ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 9. 2002, spis. zn. 22 Cdo 2127/2000

¹⁴⁸ Dle § 5 odst. 2 ZápPrNe

musí být uvedeno, že proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek (ani řádný ani mimořádný), ani žaloba ve správním soudnictví. Rozhodnutí o povolení vkladu, které se vyhotovuje písemně, nabývá právní moci doručením písemného vyhotovení rozhodnutí posledního z účastníků řízení.

3.3.10. Provedení vkladu

Rozhodnutím katastrálního úřadu o povolení vkladu věcného práva do katastru nemovitostí se završuje dvoufázový proces - dochází ke vkladu, kdy se z obligačního vztahu s účinky *inter partes* zakládá vztah s věcněprávními účinky *erga omnes*.¹⁴⁹ Kladné rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu je zákonným předpokladem pro provedení vkladu, neboť jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu lze provést vklad práva do katastru nemovitostí (ust. § 3 ZápPrNe). V této fázi se uplatní intabulační zásada, neboť až provedením samotného vkladu nastávají konstitutivní účinky s ním spojené. Katastrální úřad provede vklad ke dni, kdy mu byl návrh doručen (§ 5 odst. 3 písm. a) KatZák), a to zápisem do katastrálního operátu. Katastrální úřad je povinen provést zápis vkladu do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí o povolení vkladu (§ 51 odst. 1 písm. a) KatV). Podle § 6 ZápPrNe ve spojení s ust. § 38 odst. 2 KatV se na předmětné listině (na základě které došlo k zápisu do katastru) vyznačí doložka o provedení vkladu, která obsahuje: název katastrálního úřadu a katastrálního pracoviště, který vklad provedl, číslo jednací, datum, kdy byl vklad proveden a den, ke kterému vznikly právní účinky vkladu. Smlouva opatřená doložkou se založí do sbírky listin a zároveň se doručí všem účastníkům řízení do vlastních rukou. Provedením vkladu řízení o povolení vkladu končí.

3.3.11. Rozhodnutí podle nového katastrálního zákona

Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu není, stejně jako za účinnosti dřívější právní úpravy, přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení ani obnova řízení. Přípustná je pouze žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve

¹⁴⁹ VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura, Výběr soudních rozhodnutí s poznámkami*, Praha, Linde Praha a.s., 2011, s. 481

věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, která musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí.

Rozhodnutí o povolení vkladu může nově katastrální úřad vydat nejdříve po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace o provedené plombě (ust. § 18 odst. 1 NKatZák). Pokud bylo návrhu na povolení vkladu zcela vyhověno, bude se rozhodnutí o povolení vkladu i nadále vyhotovovat záznamem ve spisu a jeho provedením nabývá rozhodnutí o povolení vkladu právní moci. V této oblasti navazuje úprava § 18 odst. 2 NKatZák na dřívější praxi katastrálních úřadů s tím rozdílem, že nyní je tento postup uveden výslovně v zákoně. Písemné rozhodnutí se vyhotoví pouze v případě, kdy návrhu na povolení vkladu je vyhověno pouze z části. Takové rozhodnutí o částečném povolení vkladu nabude právní moci doručením účastníkům řízení.

Další změna se týká způsobu vyrozumění účastníka, který je zastoupen zmocněncem. Takový účastník bude vyrozuměn nejen prostřednictvím zmocněnce, ale i přímo (ust. § 18 odst. 3 NKatZák). Změna způsobu vyrozumění má zásadní význam pro uplatňování zásady materiální publicity a je i určitou pojistkou, aby se tak případně zabránilo podvodnému jednání.

Proti již provedenému vkladu není podle KatZák žádná možnost obrany. Sám katastrální úřad nemůže opravit špatně provedený vklad, a proto ust. § 986 NOZ umožňuje tomu, kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen provedeným zápisem v katastru, požádat katastrální úřad o zápis poznámky spornosti provedeného vkladu. Žadatel musí tak učinit do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo doručeno vyrozumění o provedeném vkladu. V situaci, kdy žadatel nebyl vyrozuměn o provedeném vkladu řádným způsobem, prodlužuje se mu lhůta k žádosti o zápis poznámky spornosti na tři roky (ust. § 986 odst. 3 NOZ). Žadatel musí následně podat proti provedenému vkladu žalobu u soudu, a to ve lhůtě dvou měsíců a zároveň v této lhůtě musí doložit katastrálnímu úřadu, že své právo u soudu uplatnil. V případě, kdy tak neučiní, katastrální úřad zapsanou poznámku spornosti vymaže (ust. § 986 odst. 2 NOZ). Pokud soud žalobě vyhoví, dojde nejen k výmazu žalobou napadeného zápisu, ale i k výmazu všech na něj navazujících zápisů v katastru a obnoví se tak stav katastru před povolením

a provedením vkladu.¹⁵⁰ Nesprávně provedenému vkladu je tak možno se bránit prostřednictvím poznámky spornosti ještě předtím, než se žadatel obrátí na soud.

3. 4. Soudní přezkum

3.4.1. Pojetí soudního vkladového řízení

Procesní úprava soudního přezkumu ve vkladových věcech nebyla před novelou provedenou zákonem č. 151/2002 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím soudního řádu správního, v souladu s čl. 36 LZPS a byla v mnoha směrech nedostatečná. Část pátá občanského soudního řádu byla novelou provedenou zákonem č. 151/2002 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím soudního řádu správního obohacena o nová procesní pravidla, což mělo za následek opuštění dosavadní systematiky správního soudnictví, do kterého náleželo i rozhodování o opravných prostředcích proti rozhodnutím katastrálních úřadů.

V návaznosti na přijatou právní úpravu se objevily diskuze, zda rozhodování ve vkladových věcech je věcí soukromoprávní či veřejnoprávní. Mezi zastánce veřejnoprávní oblasti se řadí např. V. Trajer.¹⁵¹ Jeho názor byl odmítnut judikaturou Nejvyššího soudu, Nejvyššího správního soudu i zvláštního senátu zřízeného zákonem č. 131/2002 Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů. Nejvyšší správní soud zaujal právní názor, že: „(...) rozhodující pro rozlišení veřejnoprávní a soukromoprávní věci by měla být skutečnost, že rozhodnutí vyplývá z vlastnických vztahů k nemovitostem, které jsou v souladu se zákonem evidovány v katastru nemovitostí (čemuž výslovně koresponduje i ust. § 249 odst. 2 OSŘ, které vymezuje příslušnost k řízení o žalobách v režimu části páté OSŘ a pro řízení ve věcech vkladu práva k nemovitostem počítá s příslušností krajských soudů). (...) Tato nová právní úprava poskytuje soukromým právům větší ochranu, neboť soud neprovádí pouze přezkum správního

¹⁵⁰Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon), Zvláštní část, k § 18

¹⁵¹TRAJER, V., Rozhodování soudů ve věcech vkladu práva do katastru nemovitostí, Právní rádce 3/2004, s. 21 "Katastrální úřad ve své rozhodovací činnosti ve vkladovém řízení nerozhoduje o vlastnickém právu (tedy o soukromé záležitosti), (...) ale rozhoduje pouze o skutečnosti, zda předložená listina splňuje požadavky stanovené § 5 odst. 1 písm. a) až g) zákona č. 265/1992 Sb. (...) Je pravda, že s vkladem do katastru nemovitostí spojuje zákon vznik, změnu či zánik těchto práv (vklad je tzv. modem), ovšem za současného předpokladu platného titulu. Z uvedených důvodů považuji rozhodování katastrálního úřadu za rozhodování veřejnoprávní a nikoli soukromoprávní."

rozhodnutí, ale je povolán k tomu, aby případně sám rozhodl o věci."¹⁵² Stejný právní názor zaujali i J. Mikeš a J. Švestka, neboť zdůraznili, že: "*(...) rozhodování o dovršující právní skutečnosti nezbytné pro vznik, změnu nebo zánik práva k nemovité věci patří svou povahou do soukromoprávní sféry, konkrétně jde o založení věcných, a tudíž absolutních, soukromých práv.*"¹⁵³

Z uvedené judikatury i názorů autorit v oblasti civilního práva plyne, že institut vkladu vyplývá z občanskoprávního vztahu a zákonem svěřená pravomoc katastrálního úřadu rozhodovat o vkladových návrzích a provádět jejich zápisy do katastru nemovitostí má občanskoprávní podklad, a proto náleží pod režim části páté občanského soudního řádu.

3.4.2. Překážka věci pravomocně rozhodnuté

Z ust. § 244 odst. 1 OSŘ vyplývá, že pokud rozhodl správní orgán podle zvláštního zákona o sporu nebo o jiné právní věci, která vyplývá z občanskoprávních vztahů (§ 7 odst. 1 OSŘ), a toto rozhodnutí nabylo právní moci, může být tatáž věc projednána na návrh v občanském soudním řízení. Neboť jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu: "*V řízení o věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, podle části páté občanského soudního řádu nejde o přezkum správnosti rozhodnutí a jeho procesního postupu, ale o nové projednání a meritorní rozhodnutí věci, o níž podle zákona dříve rozhodl tento správní orgán, a proto... podstata projednání a rozhodnutí stejné věci v občanském soudním řízení umožňuje aby - bez ohledu na překážku věci pravomocně rozsouzené vytvořenou rozhodnutím správního orgánu - účastník řízení požadoval nové projednání sporu a také nové rozhodnutí ve věci, dospěje-li soud k jiným závěrům, než správní orgán.*"¹⁵⁴ Soudní vkladové řízení je novým soudním řízením, ve kterém se nepřezkoumává věcná správnost rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu, ale na návrh žalobce se soud zabývá stejnou věcí, o níž katastrální úřad již rozhodl.

¹⁵² viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 8. 2003, sp. zn. 4 As 21/2003

¹⁵³ MIKEŠ, J., ŠVESTKA, J., Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem, *Právní rozhledy* roč. 2005, č. 11, s. 395

¹⁵⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 4. 2011, sp. zn. 21 Cdo 3546/2010

3.4.3. Přípustnost vkladové žaloby

Základním předpokladem pro podání vkladové žaloby je existence správního rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad, které nabylo právní moci. V souvislosti s přijetím nové úpravy vyvstala mezi soudy otázka, zda je vkladová žaloba přípustná proti všem meritorním rozhodnutím katastrálního úřadu, tedy proti rozhodnutí, jímž katastrální úřad návrh na vklad práva do katastru nemovitostí zamítl i návrh povolil. Počáteční názory na danou problematiku se přikláněly k názoru, že vkladová žaloba je přípustná v obou případech, tedy jak v případě, kdy byl vkladový návrh katastrálním úřadem zamítnut, ale i v případě, když byl povolen.

Stejný přístup zaujal Krajský soud v Ústí nad Labem ve svém rozsudku, kde stanovil: *"Za situace, kdy ust. § 5 odst. 3 věta druhá zákona č. 265/1992 Sb. stanoví, že proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný (roz. ve správním řízení) prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví. Protože žaloba podle části páté občanského soudního řádu nepředstavuje opravný prostředek směřující proti rozhodnutí katastrálního úřadu, jímž byl povolen předmětný vklad do katastru nemovitostí, a není ani žalobou ve správním soudnictví, nýbrž představuje (občanskoprávní) žalobu, již se aktivuje občanské soudní řízení, jehož předmětem je projednání vkladové věci v novém (nyní soudním) řízení (tedy nikoli v jakémsi přezkumném) řízení, jsou podle názoru krajského soudu vytěsněny ty odlišné právní názory, jež zapovídají možnost soudního rozhodování o žalobě podle § 244 a násl. o.s.ř., byl-li návrh na vklad vlastnického či jiného věcného práva k nemovitostem rozhodnutím katastrálního úřadu povolen."*¹⁵⁵

Soudní praxe však tento názor nepřijala a naopak zaujala právní názor opačný, a to že vkladovou žalobu lze podat pouze v případě, kdy katastrální úřad návrh na vklad zamítl. Tento názor judikoval Nejvyšší soud ve svém rozsudku, který odůvodnil: *„(...) ustanovení § 5 odst. 3 zák. č. 265/1992 Sb., je nutné považovat za zvláštní zákonnou úpravu, jež má přednost ve vztahu k uplatnění možnosti podat žalobu ve věcech vkladu práva do katastru nemovitostí podle nyní platné úpravy části páté občanského soudního řádu. Pokud tedy ustanovení § 5 odst. 3 zák. č. 265/1992 Sb. nepřipouští žádný opravný*

¹⁵⁵ Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 12. 7. 2006, sp. zn. 47 C 5/2004

*prostředek proti vyhovujícímu rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým se povoluje vklad práva do katastru nemovitostí, je vyloučena proti takovému rozhodnutí i přípustnost žaloby podle ustanovení § 244 a násl. o. s. ř.*¹⁵⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu, ale i zvláštního senátu zřízeného zákonem č. 131/2002 Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů¹⁵⁷ odstranila veškeré pochybnosti ohledně přípustnosti vkladové žaloby proti rozhodnutím katastrálního úřadu a vytvořily tak podklad pro rozhodnutí krajských soudů ve věci přípustnosti vkladové žaloby.

3.4.4. Věcná a místní příslušnost

Jak již bylo zmíněno výše, přezkum rozhodnutí katastrálních úřadů o návrzích na vklad věcných práv do katastru nemovitostí je podřízen režimu části páté občanského soudního řádu. Ve věcech vkladu práva k nemovitostem rozhodují krajské soudy, jako soudy prvního stupně dle ust. § 249 odst. 2 OSŘ. Dle § 36a odst. 3 OSŘ rozhoduje o vkladové žalobě samosoudce příslušného krajského soudu. Místně příslušný ve vkladové záležitosti je dle § 250 odst. 2 OSŘ soud, v jehož obvodu je nemovitost. V případě, že předmětem vkladové žaloby jsou nemovitosti ve dvou či více obvodech (např. v souvislosti se směnnou smlouvou), uplatní se režim ustanovení § 11 odst. 2 OSŘ, podle kterého je-li místně příslušných několik soudů, může se řízení konat u kteréhokoli z nich.¹⁵⁸

ÚČASTNÍCI

Dle ust. § 246 odst. 1 OSŘ je k návrhu (k podání vkladové žaloby) 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. Aktivní legitimaci k podání vkladové žaloby zákon nepřiznává pouze tomu, kdo byl účastníkem vkladového řízení, ale každému kdo byl dotčen na svých právech rozhodnutím

¹⁵⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2006, sp. zn. 30 Cdo 1720/2005

¹⁵⁷ Více viz usnesení zvláštního senátu zřízeného podle zákona č. 131/2002 Sb. ze dne 12. 2. 2007, sp. zn. Konf 32/2006

¹⁵⁸ VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura, Výběr soudních rozhodnutí s poznámkami*, Praha, Linde Praha a.s., 2011, s. 499

katastrálního úřadu.¹⁵⁹ Žalobce je rozhodnutím správního orgánu, který rozhodoval věc soukromého práva, dotčen tehdy, byl-li na svých právech zkrácen, byť jen málo významným způsobem, a nelze-li tuto újmu odstranit tím, že o věci bude znovu rozhodnuto soudem.¹⁶⁰ Proto okruh osob, jež jsou legitimovány k podání vkladové žaloby je podstatně širší a nemusí se krýt s okruhem účastníků původního vkladového řízení. V případě, kdy vkladovou žalobu podal ten, kdo nebyl účastníkem řízení před katastrálním úřadem, má žalobce povinnost označit v žalobě další účastníky řízení, kteří se účastnili vkladového řízení. V případě, že soud zjistí, že se řízení neúčastní někdo, kdo by měl být účastníkem řízení ve vkladové věci, přibere ho dle ust. §250a odst. 2 OSŘ usnesením do řízení.

Podle ust. § 250a odst. 1 OSŘ jsou účastníky řízení *žalobce a ti, kdo byli účastníky v řízení před správním orgánem*. Účastníky řízení před katastrálním úřadem (správním orgánem) jsou dle ust. § 4 odst. 1 ZáPrNe *účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru*, z čehož vyplývá, že katastrální úřad, který vydal napadené správní rozhodnutí, nemůže být účastníkem řízení podle části páté občanského soudního řádu. Pokud by byl katastrální úřad označen žalobcem za účastníka řízení, soud usnesením jeho účast v řízení ukončí dle § 94 odst. 4 OSŘ, neboť se řízení účastní ten, o jehož právech nebo povinnostech se v řízení nejedná. Stejným způsobem bude postupovat soud, pokud žalobce označí za účastníka řízení někoho, kdo účastníkem vkladového řízení před katastrálním úřadem nebyl.

V řízení podle části páté OSŘ, tedy i ve vkladové věci, je okruh účastníků představován a dalšími účastníky; zákon v tomto typu řízení neoznačuje protistranu - žalovaného, nýbrž stanoví, že kromě žalobce účastníky jsou "ti, kdo byli účastníky řízení před správním orgánem."¹⁶¹

3.4.5. Vkladová žaloba a její náležitosti

¹⁵⁹ VRCHOVÁ, K., VRCHA, P., *Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem*, 2. vydání, Praha: C. H. Beck, s. 133

¹⁶⁰ DRÁPAL, L., BUREŠ, J., a kol. *Občanský soudní řád II. § 201 až 376*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2009, str. 1998

¹⁶¹ VRCHOVÁ, K., VRCHA, P., *Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem*, 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2007, s. 134

Kromě obecných náležitostí podání vymezených v ust. § 42 odst. 4 OSŘ musí vkladová žaloba obsahovat dle ust. § 246 odst. 1 OSŘ označení účastníků řízení, právní věci, o které správní orgán rozhodl a rozhodnutí správního orgánu, vylíčení skutečností, které svědčí o tom, že žaloba je podána včas, údaje o tom, v čem žalobce spatřuje, že byl rozhodnutím správního orgánu dotčen na svých právech, označení důkazů, které by měly být v řízení před soudem provedeny a v jakém rozsahu má být právní věc soudem projednána a rozhodnuta. V souladu s ust. § 246 odst. 2 OSŘ musí žalobce k žalobě připojit stejnopis rozhodnutí správního orgánu a listinné důkazy, kterých se dovolává.

Dle ust. § 247 odst. 1 OSŘ musí být vkladová žaloba podána ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozhodnutí správního orgánu. Podle názoru Ústavního soudu¹⁶², se jedná o lhůtu procesněprávního charakteru. Stejný názor následně judikoval Nejvyšší soud¹⁶³. Zmeškání této lhůty nelze prominout.

V praxi velmi často dochází k situacím, kdy žalobce formuluje žalobní petit, tak že se domáhá zrušení rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad s tím, aby mu věc byla vrácena k dalšímu řízení, namísto toho, aby se domáhal povolení vkladu věcného práva do katastru nemovitostí. Soud v tomto případě vydáním usnesení vyzývá žalobce, aby odstranil vady vkladové žaloby.

Soudní vkladové řízení je zcela novým soudním řízením o téže vkladové věci občanskoprávního charakteru, o které rozhodoval katastrální úřad, a proto nemá charakter řízení přezkumného a nelze jej ani zcela zařadit do sporného řízení, a proto není v tomto typu řízení správné označování účastníků, jako žalovaných. Soud také označení žalovaného ve svém rozhodnutí nepoužívá.

3.4.6. Průběh soudního vkladového řízení

Pokud žaloba obsahuje všechny zákonem požadované náležitosti a byl-li zaplacen soudní poplatek ve výši 2500 Kč, vyžádá si samosoudce od katastrálního úřadu potřebné spisy. Katastrální úřad zde nemá postavení účastníka řízení, nýbrž správního orgánu, který soudu na jeho výzvu předkládá příslušný správní spis, a který

¹⁶² Nález Ústavního soudu ČR ze dne 26. 7. 2006, sp. zn. II. ÚS 300/2006

¹⁶³ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 2. 2008, sp. zn. 28 Cdo 66/2008, které bylo Občanskoprávním a obchodním kolegiem Nejvyššího soudu ČR zařazeno k publikaci do Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek

má právo se k podané vkladové žalobě písemně vyjádřit, není to však jeho povinnost. Ve vyjádření uvede katastrální úřad své stanovisko k žalobní argumentaci a odkáže na důvody, které ho vedly k zamítnutí vkladového návrhu.

V průběhu řízení před soudem se dle § 250b odst. 2 OSŘ nesmí změnit okruh účastníků, jaký tu byl v době rozhodnutí katastrálního úřadu, ledaže by došlo za řízení před soudem k procesnímu nástupnictví. Vkladová žaloba s návrhem na povolení vkladu, musí být totožná, co se týče svého obsahu s návrhem na vklad, o kterém rozhodl katastrální úřad. Proto není možné ve vkladové žalobě rozšířit okruh nemovitostí, které se mají stát předmětem vkladu, když tyto nemovitosti nebyly obsaženy v návrhu na vklad. Ani nelze listinu, na základě které má dojít ke vkladu práva do katastru nemovitostí, doplňovat či k ní připojovat jakékoliv dodatky.

V rámci koncentrace řízení musí účastníci řízení uvést rozhodné skutečnosti o věci samé a označit důkazy k jejich prokázání nejpozději do skončení prvního jednání ve věci, které se před soudem konalo. O tom musí soud účastníky poučit již v rámci předvolání k prvnímu jednání.

Skutkovým stavem, jak byl zjištěn katastrálním úřadem, není soud v řízení o vkladové žalobě vázán, a tak může znovu provést důkazy provedené katastrálním úřadem, ale může provést i jiné důkazy.

V soudní praxi vyvstala otázka, zda soud rozhodující o vkladové žalobě musí posoudit žalobu výhradně ve stejném rozsahu (tedy podle stejných kritérií), v jakém listinu, na základě které má dojít ke vkladu práva do katastru nemovitostí, přezkoumával katastrální úřad. Či zda může být rozsah těchto kritérií širší. V rámci soudní judikatury se objevily oba názory. Soudy prvního stupně se přiklonily k druhému řešení,¹⁶⁴ naproti tomu Vrchní soud zaujal opačné stanovisko a vyslovil názor, že soud ve vkladovém řízení posuzuje předmětnou listinu výhradně v rozsahu, v jakém ji přezkoumával katastrální úřad.¹⁶⁵ Nejvyšší soud správnost prvního přístupu potvrdil ve svém rozsudku, kde judikoval, že: "*soud se v tomto řízení věci (z pohledu hmotného práva) zabývá v takovém rozsahu, v němž k tomu byl oprávněn (a povinen) správní orgán; bere proto v úvahu právě a jen ta hmotněprávní kritéria, která měl a mohl vzít v úvahu také správní orgán.*"¹⁶⁶ Proto ani soud v soudním vkladovém řízení nemůže

¹⁶⁴ Např. rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 12. 7. 2006, sp. zn. 47 C 5/2004

¹⁶⁵ Více viz rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 20. 4. 2005, sp. zn. 11 Cmo 262/2004

¹⁶⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 4. 2011, sp. zn. 21 Cdo 3546/2010

zkoumat, zda smlouva, na jejímž základě má dojít ke vkladu práva do katastru nemovitostí, je platná či nikoliv. Z judikatury Nejvyššího soudu vyplývá i právní závěr, že stejně jako v řízení o povolení vkladu, se i v soudním vkladovém řízení posuzují předmětná kritéria (v ust. § 5 odst. 1 ZPrNe) ke dni podání návrhu na vklad.

Situace se změní v případě, pokud by došlo k odstoupení od předmětné smlouvy (byť k odstoupení došlo až po podání vkladového návrhu). V souladu s ust. § 48 odst. 2 OZ se odstoupením od smlouvy smlouva ruší s účinky ex tunc (od počátku), a proto nastane právní stav, kdy je třeba takovou smlouvu pokládat za zrušenou již ke dni podání návrhu na vklad. Tento závěr zaujal Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku, neboť judikoval, že: „ (...) povolení vkladu vlastnického práva tu brání nedostatek podmínky uvedené v ustanovení § 5 odst. 1 písm. b) zákona č. 265/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů, neboť po zrušení kupní smlouvy z důvodu odstoupení od smlouvy není (nemůže být) navrhovaný vklad odůvodněn obsahem předložených listin. Na uvedeném závěru nic nemění ani požadavek ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů, podle kterého katastrální úřad zkoumá skutečnosti v něm uvedené ke dni podání návrhu na vklad.“¹⁶⁷

Lze uzavřít, že smyslem a účelem vkladového soudního řízení je posoudit, zda lze vyhovět žalobě o povolení vkladu, tj. zda pro vklad příslušného věcného práva do katastru nemovitostí jsou splněny zákonem stanovené podmínky pro povolení vkladu práva do katastru nemovitostí.¹⁶⁸

3.4.7. Rozhodnutí o vkladové žalobě

Pokud soud žalobu neodmítne (z důvodů vymezených v § 250g odst. 1 OSŘ), nezamítne (v souladu s § 250i OSŘ), nebo nezastaví řízení (dle ust. § 250h odst. 2 OSŘ) rozhodne ve věci samé rozsudkem, jímž nahradí předmětné rozhodnutí katastrálního úřadu.

¹⁶⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 3. 2010, sp. zn. 21 Cdo 993/2009

¹⁶⁸ VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura, Výběr soudních rozhodnutí s poznámkami*, Praha, Linde Praha a.s., 2011, s. 522

V případě, kdy rozhodnutí katastrálních úřadů postrádají právní názor, v jehož důsledku katastrální úřad návrh na vklad zamítl, nebo pokud postrádají skutková zjištění, z nichž katastrální úřad vycházel, musí soud ve vkladovém soudním řízení o vkladové žalobě, některým ze způsobů předvídaných zákonem, rozhodnout. Soud ve vkladovém řízení nemá možnost vydat kasační rozhodnutí, tedy rozhodnutí katastrálního úřadu zrušit a vrátit mu věc k dalšímu řízení.

Soud ve vkladovém soudním řízení rozhodne rozsudkem dle § 250j odst. 1 OSŘ, pokud po provedeném řízení a dokazování dospěje k závěru, že byly zcela nebo pouze zčásti osvědčeny podmínky pro povolení vkladu a že lze vkladové žalobě vyhovět. Rozsudek soudu o povolení vkladu do katastru nemovitostí nahrazuje dosavadní rozhodnutí katastrálního úřadu, přičemž tento právní následek musí být přímo uveden ve výroku předmětného rozsudku. K samotnému vkladu práva do katastru nemovitostí nedochází okamžikem právní moci rozsudku soudu, ale až okamžikem, kdy příslušný katastrální úřad na základě tohoto rozsudku provede v souladu s § 14 odst. 1 ZáPrNe příslušný zápis do katastrálních operátů. Pokud tedy soud vkladové žalobě vyhová a rozhodne o povolení vkladu příslušného věcného práva do katastru nemovitostí, je nezbytné meritorní výrokovou část rozsudku formulovat takovým způsobem, aby na jejím základě katastrální úřad zápis vkladu mohl provést.¹⁶⁹

V otázce rozhodování o náhradě nákladů soudního vkladového řízení se objevují odlišné názory. Judikatura Vrchního soudu v Praze zastává názor, že je třeba aplikovat ust. § 142 OSŘ, které se používá ve sporném řízení a závisí na úspěchu strany sporu ve věci. Naproti tomu autoři P. Vrcha a K. Vrchová zaujímají názor, že citované ustanovení není možné aplikovat na soudní vkladové řízení a přiklání se k tomu, aby bylo přiměřeně použito per analogiam ustanovení § 146 odst. 1 písm. a) OSŘ.¹⁷⁰ V soudní praxi se však v otázce rozhodování o náhradě nákladů soudního vkladového řízení odkazuje na ust. § 142 odst. 1 OSŘ, přičemž se v rozsudku uvede výrok, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Soud je povinen zaslat rozsudek o povolení vkladu příslušnému katastrálnímu úřadu, který po jeho doručení, za předpokladu že nabylo právní moci, provede v

¹⁶⁹ VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura, Výběr soudních rozhodnutí s poznámkami*, Praha, Linde Praha a.s., 2011, s. 528

¹⁷⁰ VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura, Výběr soudních rozhodnutí s poznámkami*, Praha, Linde Praha a.s., 2011, s. 528

souladu s § 14 odst. 1 ZápNe příslušný zápis do katastrálních operátů. V případě, že to soud neučiní, musí tak učinit účastníci soudního vkladového řízení, jinak katastrální úřad nemůže předmětný zápis provést.

Proti rozhodnutí soudu lze podat odvolání k příslušnému vrchnímu soudu.

Přezkum v rámci soudního vkladového řízení bude zachován ve stejném rozsahu i po novelizaci OSŘ, provedenou v souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku a nového katastrálního zákona. I nadále budou o žalobě rozhodovat krajské soudy podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem.

3. 5. Shrnutí změn ve vkladovém řízení

Zásadní změny v oblasti nemovitostí, které přináší rekodifikace soukromého práva, si vyžádaly přijetí nového katastrálního zákona. Nový občanský zákoník ruší celkem 238 zákonů. Katastrální zákon ani zákon o zápisech nejsou zrušeny novým občanským zákoníkem, ale až novým katastrálním zákonem. Veškerá právní úprava vedení katastru a evidence nemovitých věcí (s výjimkou právní úpravy, kterou obsahuje nový občanský zákoník) je obsažena v novém katastrálním zákoně, který tak odstraňuje dualitu dosavadních předpisů.

K nejdůležitějším změnám zavedeným nových občanským zákoníkem patří obnovení zásady *superficies solo cedit*, na jejímž základě se stavba stane součástí pozemku. Mění se i definice pojmu nemovitá věc, pod kterou nový občanský zákoník řadí i zcela nový institut, jakým je právo stavby. V reakci na změny v novém občanském zákoníku se budou zapisovat do katastru nemovitostí i nová věcná práva, která dosud neexistovala a nově budou v katastru nemovitostí evidovány i cenové údaje.

Základním cílem nového katastrálního zákona, ale i nového občanského zákoníku v oblasti regulace katastru nemovitostí, je poskytnout dostatečnou ochranu jednotlivým subjektům při disponování s nemovitými věcmi. Znovuobnovení zásady materiální publicity má za cíl takovou ochranu zajistit. V důsledku uplatnění zásady materiální publicity bude nově chráněna dobrá víra v pravdivost a úplnost zápisů právních vztahů v katastru. Zásadu materiální publicity neupravuje nový katastrální

zákon, ale v rámci regulace veřejných seznamů je výslovně zakotvena v novém občanském zákoníku.

Změny v novém katastrálním zákoně se týkají i zásady intabulace. Po vzoru pozemkových knih se budou zcela nově zapisovat všechna věcná práva do katastru nemovitostí výlučně vkladem. Vkladem se budou zapisovat nejen práva k nemovitým věcem ze smluv, ale i práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a dalšími způsoby.

Nový katastrální zákon umožňuje zahájit vkladové řízení i bez návrhu, a to doručením rozhodnutí soudu nebo soudního exekutora. Nově budou účastníci vkladového řízení informováni o provedených vkladech nejen prostřednictvím svého zástupce, ale i přímo. Tím by se mělo předejít situacím, kdy se dotčená osoba o provedení vkladu vůbec nemusela dozvědět a zároveň se této osobě poskytuje možnost bránit se proti takovému zápisu. O zahájení řízení (vyznačení plomby) budou nově účastníci řízení informováni nejpozději den poté, co ke změně došlo. Informace o vyznačení plomby bude nově odeslána vlastníku nemovitosti a jinému oprávněnému. Nový katastrální zákon tak rozšiřuje okruh informovaných osob i na např. zástavního věřitele nebo oprávněného z věcného břemene, kteří však nejsou účastníky vkladového řízení.

Nový katastrální zákon zavádí zcela nový institut, kterým je služba sledování změn v katastru. V důsledku jejího zavedení budou dotčené osoby, které poskytnou katastrálnímu úřadu své kontaktní údaje (číslo mobilního telefonu nebo emailová adresa) automaticky informovány o zahájeném řízení. Dotčená osoba bude mít možnost případně zasáhnout proti zahájení vkladového řízení, které sama neiniciovala.

Jako velmi negativní změna se jeví ustanovení, že rozhodnutí o vkladu není možné učinit dříve, než uplyne 20 dnů od odeslání zprávy o vyznačení plomby. Snaha zákonodárce dát účastníkům více času k případné obraně proti zahájenému řízení neúměrně prodlouží vkladové řízení na dobu minimálně tří týdnů a dosavadní snahy o maximální urychlení vkladových řízení přijdou nazmar.

Závěr

Cílem této práce bylo shrnout celkový proces převodů vlastnického práva k pozemkům od okamžiku uzavření převodní smlouvy po ukončení vkladového řízení provedením vkladu, případně po následný soudní přezkum. Tato práce je z větší části zaměřena na modus, tj. vklad práva do katastru nemovitostí, jelikož rekonstrukce soukromého práva přinesla mnoho změn v oblasti práva nemovitých věcí, které mimo jiné odůvodnily potřebu přijetí nového katastrálního zákona. Obsah práce je zaměřen na komparaci dosavadní právní úpravy s novou právní úpravou, představovanou novým občanským zákoníkem a novým katastrálním zákonem. Jednotlivé kapitoly této práce jsou strukturovány takovým způsobem, kdy je nejprve daná kapitola zaměřena na problematiku dosavadní právní úpravy (právní úpravy katastrálního zákona a zákona o zápisech), kde jsou zároveň zdůrazněny nedostatky a oblasti nejvíce kritizované judikaturou soudů. V další části dané kapitoly je přiblížena nová právní úprava (právní úprava nového občanského zákoníku a nového katastrálního zákona), která hodnotí, zda nová právní úprava přináší řešení problematických oblastí. Zvolená komparativní metoda tak lépe umožňuje poukázat na klady a zápory nové právní úpravy a umožňuje celkově zhodnotit její přínos v porovnání s dosavadní právní úpravou.

Půda je nezbytným prvkem pro jakoukoliv lidskou činnost a patří mezi základní složky životního prostředí. Pojem pozemek je třeba odlišit od pojmu půda, jelikož pozemek je chápán jako určitá část plochy zemského povrchu, ke které se váží určitá práva a povinnosti. Člověk není schopen vlastní činností vyrobit další pozemky a jelikož v současné době jsou veškeré pozemky ve vlastnictví subjektů práva, lze nabýt vlastnické právo k pozemku pouze od jiného subjektu. Převod vlastnického práva k pozemku tvoří jeden ze způsobů nabytí pozemku do vlastnictví.

Pro převod vlastnického práva k pozemku je charakteristický dvoufázový proces, který je založen na doktríně o titulu a modu. První fázi procesu tvoří uzavření platné a účinné smlouvy, která představuje titul převodu. Samotný nabývací titul nestačí pro vznik předmětného věcného práva. Proto je proces převodu doplněn o druhou fázi, která představuje právní způsob nabytí vlastnického práva k pozemku a který se uskutečňuje vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Vklad práva do

katastru nemovitostí je ovládán intabulační zásadou, na základě které vkladem vznikají, mění se či zanikají věcná práva k pozemkům evidovaným v katastru nemovitostí.

Převodní smlouva musí splňovat určité formální i obsahové náležitosti, které se vyznačují přísnějším režimem, než je tomu u jiných smluv. Smlouvy o převodu nemovitostí musí mít dle ustanovení § 46 odst. 1 OZ písemnou formu a projevy účastníků musí být na téže listině. Sankcí za nedodržení zákonem stanovené písemné formy je podle § 40 odst. 1 OZ absolutní neplatnost. Mezi základní převodní smlouvy patří kupní, darovací a směnná smlouva. Jako nejběžnější smluvní typ pro převod vlastnického práva k pozemku je využívána kupní smlouva. V souvislosti s požadavkem určitosti právního jednání je nutné pozemek v převodní smlouvě náležitým způsobem identifikovat, a to označením parcelního čísla včetně uvedení názvu katastrálního území, ve kterém se pozemek nachází.

Jelikož nový občanský zákoník usiluje o scelení úpravy většiny zásadních soukromoprávních vztahů do jediného kodexu, byla v oblasti závazkového práva odstraněna dvojkolejnost právních úprav. V důsledku této koncepční změny sjednocuje nový občanský zákoník úpravu jednotlivých smluvních typů do jediného právního předpisu a rozšiřuje se tak jeho rozsah působnosti i na vztahy, které byly doposud upraveny jinými normami. Nový občanský zákoník zachovává povinnou písemnou formu pro převodní smlouvu a v oblasti převodních smluv zachovává kontinuitu s právní úpravou v občanském zákoníku.

Druhou fází převodu vlastnického práva k pozemkům představuje vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. V důsledku konstitutivních účinků vkladu dochází ke vzniku, změně nebo zániku věcného práva k pozemku evidovanému v katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu vznikají až na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu ke dni, ke kterému byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. V důsledku uplatnění zásady legality je katastrální úřad omezen při přezkumu předmětných listiny pouze na taxativně vymezená hlediska v ust. § 5 odst. 1 písm. a) až g) ZápPrNe. Takový přezkumný rozsah nemůže katastrální úřad překročit, neboť není oprávněn v rámci vkladového řízení přezkoumávat platnost právního úkonu obsaženého v předmětné listině ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 OZ a to ani v případě, kdy je vzhledem k absolutně neplatnému nabývacímu titulu zřejmé, že účastník nemůže být vlastníkem či oprávněnou osobou. Tím docházelo k zapisování

duplicitních zápisů, které již nadále nebudou prováděny podle nového katastrálního zákona.

Katastrální úřad ve vkladovém řízení rozhodne, že se vklad povoluje (v případě, že jsou splněny podmínky pro povolení vkladu), v opačném případě rozhodne o zamítnutí návrhu na vklad a v odůvodnění odkáže na ustanovení § 5 odst. 1 písm. a) až g) ZápPrNe, pro které návrh na vklad zamítl. Proti zamítavému rozhodnutí nelze podat opravný prostředek podle správního řádu, ale je možné domáhat se přezkumu podáním žaloby podle části páté občanského soudního řádu. Rozhodnutí o povolení vkladu, které se vyhotovuje písemně, nabývá právní moci doručením posledním z účastníků řízení. Rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu věcného práva do katastru nemovitostí je zákonným předpokladem pro provedení vkladu a završuje se jím dvoufázový proces - dochází ke vkladu, kdy se z obligačního vztahu s účinky *inter partes* zakládá vztah s věcněprávními účinky *erga omnes*. Vklad provádí katastrální úřad ke dni, ke kterému mu byl doručen příslušný návrh.

Vedení katastru nemovitostí bylo podle dosavadní právní úpravy rozděleno do dvou zákonů, neboť právní úprava vlastnictví patřila do působnosti bývalého Federálního shromáždění, zatímco právní úprava evidence nemovitostí spadala do působnosti České národní rady. Tato roztržičnost právní úpravy do dvou zákonů byla hodnocena negativně, neboť se problematika řešená těmito zákony v některých částech prolíná a pro existenci této duality není žádný důvod. Polovičaté uplatnění zásad (především zásady materiální publicity a zásady priority), na kterých by měla být evidence katastru nemovitostí založena, jsou nedostatkem vedoucím k nižší důvěryhodnosti katastru nemovitostí.

S nedostatečným uplatněním zásady materiální publicity souvisí problematika nabývání nemovitostí od nevlastníka. Dosavadní právní úprava neumožňuje nabytí nemovitosti od nevlastníka, což může mít za následek, že se skutečný vlastník nemovitosti, který není jako vlastník evidován v katastru nemovitostí, domůže vlastnického práva i na osobě, která jednala v důvěře v zápis v katastru nemovitostí a která nabyla vlastnické právo k nemovitosti od osoby, jež byla v katastru zapsána jako vlastník. Tímto způsobem může skutečný vlastník nemovitosti rozvrátit celý řetězec

převodů práv k nemovitostem, který je založen na důvěře v pravdivost a úplnost zápisů v katastru.

Na tuto problematiku neustále upozorňuje Ústavní soud a ve svých nálezech zdůrazňuje, že nedostatečné provedení základních zásad (především zásady materiální publicity) je v rozporu se základními principy právního státu, jelikož dosavadní stav neumožňuje právním subjektům jednat s důvěrou v pravdivost a úplnost zápisu, což vede ke stavu, kdy katastr nemovitostí neplní jednu ze svých základních funkcí.

Zásadní změny v oblasti práva nemovitostí, které přináší rekodifikace soukromého práva, si vyžádaly přijetí nového katastrálního zákona. Nový katastrální zákon ruší mimo jiné katastrální zákon a zákon o zápisech a nahrazuje právní úpravu těchto zákonů a odstraňuje tím dualitu založenou těmito zákony. Nová právní úprava vkladového řízení, prezentovaná novým katastrálním zákonem, vykazuje prvky částečného rozchodu s dosavadní právní úpravou zákona o zápisech a přináší i změny, kterými se podstatně mění vkladové řízení. Naopak právní úprava oblasti, kterou upravuje katastrální zákon je převzata bez podstatných změn. Právní úprava v novém katastrálním zákoně se z velké části oprostila od principů, které se neosvědčily při vedení katastru nemovitostí a které byly často vytýkány judikaturou Nejvyššího a Ústavního soudu. Nový katastrální zákon se naopak navrácí k zásadám, které se v minulosti osvědčily při vedení bývalého pozemkového katastru a pozemkové knihy. Především je třeba zdůraznit návrat zásady materiální publicity, zásady *superficies solo cedit* a rozšíření okruhu věcných práv, které se nově budou zapisovat vkladem. Znovuobnovením zásady materiální publicity je chráněna dobrá víra v pravdivost a úplnost zápisů právních vztahů v katastru.

Velká většina změn ve vkladovém řízení je převážně přijata kladně. Ať už se jedná o zavedení poznámky spornosti, rozšíření okruhu osob, které jsou informovány o vyznačení plomby, či zavedení služby sledování změn v katastru. Naproti tomu se jako velmi negativní změna jeví prodloužení doby pro rozhodnutí o vkladu. Právní úprava, obsažená v novém katastrálním zákoně vyžaduje v mnoha oblastech další výklad.

Seznam použité literatury a ostatních pramenů

Knižní publikace a sborníky

- BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 4. vydání, Praha: C. H. Beck 2007.
- BAUDYŠ, P., *K odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti*, Karlovarské právnické dny, Sborník XVI.
- BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVÁ, L., *Nový občanský zákoník. Nejdůležitější změny*. 1. vyd. Ostrava: Anag, spol. s.r.o., 2013
- DRÁPAL, L., BUREŠ, J., a kol. *Občanský soudní řád II. § 201 až 376. Komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2009
- DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Eva Roztoková, 2010
- DVOŘÁK, J., ŠVĚSTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1, Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013
- ELIÁŠ, K., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012
- FIALA, J., KINDL, M., et al. *Občanský zákoník. Komentář. II. díl*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009
- JANKŮ, M., *Nemovitosti: koupě, prodej a další právní vztahy: (zákon, komentáře, vzory a judikatura)*. 2., aktualiz. vyd. Brno: Computer Press, 2006
- KARFÍK, Z., KARFÍKOVÁ, M., SPÁČIL, J.: *Pozemky a právo*. 1. vydání. Praha: ORAC, 2001
- PEKÁREK, M. et al., *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010.
- ŠVĚSTKA J., SPÁČIL J., ŠKÁROVÁ M., HULNÁK M., *Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1800
- ŠVĚSTKA, Jiří a Jan DVOŘÁK, *Občanské právo hmotné 2, 5. jubilejní aktualiz. vyd.* Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009
- TRAJER, V., *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a.s., 2006
- VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura, Výběr soudních rozhodnutí s poznámkami*, Praha, Linde Praha a.s., 2011
- VRCHOVÁ, K., VRCHA, P., *Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem*, 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2009

Odborné články (včetně odborných článků publikovaných na internetu)

- BAUDYŠ, P., *K odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti*, Karlovarské právnické dny, Sborník XVI. s. 29
- DAVID, L., *O dobré víře při nabytí nemovitosti od (eventuálního) nevlastníka. Právní rozhledy*. roč. 2013, č. 2, s. 63
- ELIÁŠOVÁ, P., *Když se Ústavní soud a Nejvyšší soud nemohou shodnout*, Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/kdyz-se-ustavni-soud-a-nejvyssi-soud-nemohou-shodnout-76278.html>

- MIKEŠ, J., ŠVESTKA, J., Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem, *Právní rozhledy*, roč. 2005, č. 11
- PJAČÍKOVÁ, P., Ne jednomu stanovisku Nejvyššího soudu. *Právní rozhledy*, roč. 2006, č. 22
- PĚCHA, F., Princip materiální publicity v pozemkové knize a v dnešním katastru nemovitostí. *Ad Notam*. roč. 2006, č. 1
- PEJŠEK, V., Součásti a příslušenství nemovitosti. Právní rádce[online]. 2007, č. 8 [cit. 2013-11-03] Dostupné na: <http://pravniciradce.ihned.cz/c1-21912820-soucasti-a-prislusenstvi-nemovitosti>
- PILNÝ, L. K některým aspektům nabývání vlastnického práva od nevlastníka, respektive od neoprávněné osoby. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/k-nekterym-aspektum-nabyvani-vlastnickeho-prava-od-nevlastnika-respektive-neopravnene-osoby-70528.html>
- TÉGL, P., Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. č. 1/2013
- TÉGL, P., Veřejné seznamy a ochrana dobré víry. Stručný pohled na českou a polskou právní úpravu a jejich srovnání. *Ad Notam*. č. 5/2007
- TELEC, I., Poctivost a důvěra, dobrá víra, dobré mravy, veřejná morálka a veřejný pořádek. *Právní rozhledy*, č. 1/2011
- TRAJER, V., Rozhodování soudů ve věcech vkladu práva do katastru nemovitostí, *Právní rádce* 3/2004

Právní předpisy

- Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních zákonech, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 477/2001 Sb., o obalech a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

- Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č.184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)
- Zákon č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 401/2011 Sb., o stanovení vzoru formuláře návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí
- Zákon č.141/1950 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů)
- Zákon č. 164/2001 Sb. o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Judikatura

- Nález Ústavního soudu ze dne 26. 7. 2006, sp. zn. II. ÚS 300/2006
- Nález Ústavního soudu ze dne 12. 6. 2000, spis. Zn. I. ÚS 331/98
- Nález Ústavního soudu ze dne 21. 4. 2009, sp. zn. II ÚS 571/06
- Nález Ústavního soudu ze dne 7. 10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96
- Nález Ústavního soudu, ze dne 2. 10. 2002, sp. zn. II. ÚS 349/03
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 3. 2010, sp. zn. 21 Cdo 993/2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 4. 2011, sp. zn. 21 Cdo 3546/2010
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 9. 2002, spis. zn. 22 Cdo 2127/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 5. 2000, spis. zn. 22 Cdo 2374/98
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 8. 2003, sp. zn. 4 As 21/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 9. 2003, sp. zn. 31 Cdo 2772/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 1. 2013, sp. zn. 31 Cdo 1571/2010
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1414/97

- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 11. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1308/2003
- Stanovisko Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 6. 2000, sp. zn. Cpjn 48/98
- Stanovisko Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 4. 2006, sp. zn. Cpjn 201/2005
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 2. 2008, sp. zn. 28 Cdo 66/2008
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2006, sp. zn. 30 Cdo 1720/2005

- Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 20. 4. 2005, sp. zn. 11 Cmo 262/2004

- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 16. 10. 1998, sp. zn. 35 Ca 75/98
- Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 12. 7. 2006, sp. zn. 47 C 5/2004

Transfer of the ownership right to land

Abstrakt

Diplomová práce se zaměřuje na proces převodu vlastnického práva k pozemkům. Porovnává současnou právní úpravu s novou právní úpravou tak, že popisuje, co bylo současné právní úpravě vytýkáno a vysvětluje, jak s těmito připomínkami bylo naloženo v úpravě nové.

Práce se skládá ze tří hlavních kapitol. V kapitole první je popsána podstata pozemkového práva a jeho význam. Druhá kapitola je zaměřena na právní důvod (titul převodu vlastnického práva k pozemkům). Třetí kapitola podrobně rozebírá vkladové řízení, včetně následného soudního přezkumu.

Abstract

The thesis summarizes the process of property law transfer. It compares the new legislation with the old one by stating what has been criticized in current legislation and explains how are these issues dealt with in the new legislation. The thesis contains of three main chapters. First chapter defines the nature of land law and explains it's significance. Second chapter focuses on legal title - the transfer of property rights. Third chapter is the largest and describes entry procedures and judicial review.

Summary

The purpose of my thesis is to summarize the whole process of transfer of the ownership right to land . Most of the paper is focused on *modus* (the insertion of right into the land registry). The chosen method of research is a comparison of current legislation with the new legislation which is represented by the new Civil Code and the new Registry Act. Individual chapters are structured as follows: first, current legislation is described, with focus on its weak sides, then the new legislation is described and it is discussed, whether the issues set in first part of the chapter have been resolved. This comparative method effectively allows to focus on pros and cons of the new legislation and summarizes the legislation's benefits in comparison with current legislation.

The thesis is composed of three chapters. First chapter is introductory and defines basic terminology. It defines the nature of land law and it's significance and the main principles which are connected with the ownership of the land.

Second chapter describes legal title - the transfer of the ownership right to land. First part of the chapter describes regulation of general provisions of contracts. It focuses on the basic principles of contract law. Second part concentrates on individual contract types, with main focus on purchase agreement and withdrawal. The end of this chapter deals with the new legislation

Third chapter concentrates in detail on entry procedures and judicial review. The chapter is subdivided into subchapters based on individual phases of entry procedures. This chapter is the most important one because it highlights the most problematic issues and tries to propose a convenient solution. The focus in these subchapters is on changes executed by the new Civil Code and Registry Act. The final subchapter of third chapter summarizes the impact of the new legislation on the entry procedures.

The very end of this chapter emphasises that the new legislation is not clear and will need to be interpreted by the judicial bodies.

Seznam klíčových slov

- pozemek
- vlastnické právo
- vkladové řízení

Key words

- land
- the ownership right
- entry procedure