Stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2000, sp. zn. Cpjn 38/98, ECLI:CZ:NS:2000:CPJN.38.1998.1

Číslo: 44/2000

Právní věta:

Stanovisko k výkladu některých ustanovení zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 28.06.2000

Spisová značka: Cpjn 38/98

Číslo rozhodnutí: 44

Číslo sešitu: 7

Typ rozhodnutí: Stanovisko

Hesla: Katastr nemovitostí

Předpisy: předpisu č. 265/1992Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Stanovisko k výkladu některých ustanovení zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.

K výkladu ustanovení zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Při činnosti podle ustanovení § 28 odst. 3 zákona č. 335/1991 Sb., o soudech a soudcích, ve znění zákonů č. 264/1992 Sb., č. 17/1993 Sb., č. 292/1993 Sb. a č. 239/1995 Sb., Nejvyšší soud České republiky vyhodnotil obsah více než 700 pravomocných rozhodnutí soudů o opravných prostředcích proti rozhodnutím katastrálních úřadů, vydaným v řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí.

Z těchto rozhodnutí zjistil, že zákon č. 265/1992 Sb., ve znění zákonů č. 210/1993 Sb. a č. 90/1996 Sb. (dále též jen ”zákon č. 265/1992 Sb.”), není soudy uplatňován a vykládán jednotně. Z dostupných rozhodnutí je patrno, že nejednotně je uplatňován a vykládán tento zákon také v praxi katastrálních úřadů. Předseda občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu České republiky proto podle § 30 odst. 2 zákona č. 335/1991 Sb., o soudech a soudcích, ve znění zákonů č. 264/1992 Sb., č. 17/1993 Sb., č. 292/1993 Sb. a č. 239/1995 Sb., navrhl kolegiu, aby ke sjednocení sporných výkladových otázek zákona č. 265/1992 Sb. zaujalo stanovisko.

Občanskoprávní a obchodní kolegium Nejvyššího soudu České republiky proto přijalo toto

s t a n o v i s k o :

I.

K ustanovením § 2 odst. 3, větě první, § 4 odst. 1 a § 5 odst. 1 písm. e) a odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb. a § 118, § 141, § 142, § 149 odst. 1, § 149a, § 150 odst. 1 a odst. 4 obč. zák.

Byl-li návrh na vklad vlastnického nebo jiného věcného práva do katastru nemovitostí podle dohody o vypořádání společného jmění manželů podán po uplynutí tří let od zániku společného jmění manželů, nelze vklad povolit (§ 5 odst. 1 písm. e/ zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

V soudní praxi není jednotně vykládána otázka významu uplynutí tříleté lhůty uvedené v ustanovení § 150 odst. 4 obč. zák. před podáním návrhu na vklad vlastnického nebo jiného věcného práva do katastru nemovitostí podle dohody o vypořádání společného jmění manželů (dříve bezpodílového spoluvlastnictví manželů) pro posouzení oprávnění účastníků takové dohody nakládat s jejím předmětem prováděné katastrálním úřadem ve smyslu ustanovení § 5 odst. 1 písm. e) zákona č. 265/1992 Sb. Zatím co Krajský soud v Brně v rozsudku ze dne 12. 3. 1997, sp. zn. 35 Ca 8/97, Krajský soud v Hradci Králové v rozsudku ze dne 27. 2. 1998, sp. zn. 31 Ca 219/97, Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 29. 5. 1998, sp. zn. 33 Ca 7/98, a Krajský soud v Ústí nad Labem v rozsudku ze dne 10. 3. 1998, sp. zn. 15 Ca 18/98, vycházely ze závěru, že návrhu na vklad vlastnického nebo jiného věcného práva do katastru nemovitostí podle dohody o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů (nyní společného jmění manželů), byl-li podán po uplynutí tří let od zániku bezpodílového spoluvlastnictví manželů (společného jmění manželů), nelze vyhovět, Krajský soud v Praze v rozsudku ze dne 11. 12. 1996, sp. zn. 10 Ca 479/96, a Krajský soud v Českých Budějovicích v rozsudku ze dne 9. 6. 1998, sp. zn. 44 Ca 20/98, dospěly k závěru opačnému.

Společné jmění manželů zaniká zánikem manželství (§ 149 odst. 1 obč. zák.); o jeho vypořádání může být uzavřena písemná dohoda (§ 150 odst. 1 obč. zák.) nebo může být vypořádáno rozhodnutím soudu (§ 150 odst. 3 obč. zák.). Nedošlo-li do tří let od zániku společného jmění manželů k jeho vypořádání dohodou nebo nebyl-li do tří let od jeho zániku podán návrh na jeho vypořádání rozhodnutím soudu, platí ohledně movitých věcí, že se manželé vypořádali podle stavu, v jakém každý z nich věci ze společného jmění manželů pro potřebu svou, své rodiny a domácnosti výlučně jako vlastník užívá a o ostatních movitých a o nemovitých věcech platí, že jsou v podílovém spoluvlastnictví a že podíly obou spoluvlastníků jsou stejné; totéž platí přiměřeně o ostatních majetkových právech, pohledávkách a závazcích manželům společných (§ 150 odst. 4 obč. zák.).

Byla-li o vypořádání společného jmění manželů uzavřena dohoda, váže ustanovení § 150 odst. 1, věta druhá, obč. zák. (obdobně jako ustanovení § 133 odst. 2 obč. zák.) věcněprávní účinky této dohody (vznik, změnu a zánik vlastnických a jiných věcných práv), náleží-li do společného jmění též nemovitost, ke vkladu práv do katastru nemovitostí (srovnej § 1 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.). V případě, že nedošlo k uzavření takové dohody vůbec nebo k němu došlo až po uplynutí tříleté lhůty, počítané od zániku společného jmění (zániku manželství), konstruuje ustanovení § 150 odst. 4 obč. zák., ohledně nemovitých věcí, nevyvratitelnou právní domněnku (srovnej ”platí”) vzniku podílového spoluvlastnictví bývalých manželů k těmto věcem.

Podle ustanovení § 5 odst. 1 písm. e) zákona č. 265/1992 Sb. katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá, zda účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu.

Stejně jako ostatní podmínky taxativně vymezené ustanovením § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., jejichž splnění je předpokladem povolení vkladu (§ 5 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb.), také oprávnění účastníků řízení nakládat s předmětem právního úkonu (§ 5 odst. 1 písm. e/ zákona č. 265/1992 Sb.) zkoumá katastrální úřad ke dni podání návrhu na vklad (§ 5 odst. 1, věta druhá, zákona č. 265/1992 Sb.). K tomuto dni se pak také váží účinky vkladu (§ 2 odst. 3, věta první, zákona č. 265/1992 Sb.).

V případě, že je navrhován vklad vlastnických nebo jiných věcných práv do katastru nemovitostí podle dohody o vypořádání společného jmění manželů (§ 150 odst. 1 obč. zák.), je třeba z hlediska ustanovení § 5 odst. 1 písm. e) zákona č. 265/1992 Sb. ”účastníky řízení” rozumět účastníky této dohody (srovnej § 4 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.) a ”předmětem právního úkonu” nemovité věci, práva vážící se k nemovitostem zapisovaná do katastru nemovitostí, byty a nebytové prostory, jež jsou dohodou mezi její účastníky vypořádávány (srovnej § 118 obč. zák. a § 1 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.).

Pro závěr o oprávnění účastníků dohody o vypořádání společného jmění nakládat s jejím předmětem (§ 5 odst. 1 písm. e/ zákona č. 265/1992 Sb.) je rozhodné zejména zjištění, zda dohodou vypořádávaný majetek byl ve společném jmění jejích účastníků v době, kdy byl podle této dohody podán návrh na vklad. Jestliže návrh na vklad byl podán po uplynutí tří let od zániku společného jmění, byl podán již v době, kdy nastala ohledně nemovitostí – jak výše uvedeno – nevyvratitelná domněnka podílového spoluvlastnictví bývalých manželů k těmto věcem, tedy právní vztah pojmově vylučující, aby jeho účastníci (podíloví spoluvlastníci) uzavřeli dohodu o vypořádání (v této době již neexistujícího) společného jmění. Podílovým spoluvlastníkům, kterými se bývalí manželé ve vztahu k nemovitostem stali, totiž nesvědčí vlastnické právo k celým věcem, omezené pouze stejným právem druhého spoluvlastníka, jak je tomu v případě věcí ve společném jmění manželů (srovnej například stanovisko občanskoprávního kolegia bývalého Nejvyššího soudu ČSR z 3. 2. 1972, sp. zn. Cpj 86/71, uveřejněné pod č. 42/1972 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek), ale pouze právo k ideálnímu podílu na věci. Podílové spoluvlastnictví i tehdy, když vzniklo uplynutím lhůty podle ustanovení § 150 odst. 4 obč. zák., může být zrušeno a vypořádáno jen způsoby uvedenými v ustanovení § 141 a § 142 obč. zák.

Byl-li tedy návrh na vklad vlastnického nebo jiného věcného práva do katastru nemovitostí podle dohody o vypořádání společného jmění manželů podán po uplynutí tří let od zániku společného jmění manželů, musí jej katastrální úřad, z důvodů výše uvedených, zamítnout (§ 5 odst. 1 písm. e/ a odst. 2, část věty za středníkem, zákona č. 265/1992 Sb.) srovnej usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 5. 7. 1996, sp. zn. II. ÚS 33/95.

Výjimku tvoří pouze případy, kdy návrh na vklad do katastru nemovitostí podle dohody o vypořádání společného jmění manželů byl podán sice po uplynutí tří let od zániku společného jmění manželů, ale v průběhu soudního řízení vedeného o vypořádání tohoto společného jmění zahájeného před uplynutím tří let od zániku společného jmění manželů, neboť nevyvratitelná domněnka podílového spoluvlastnictví bývalých manželů k vypořádávanému majetku nemohla, s ohledem na probíhající soudní řízení, nastat (§ 150 odst. 4 obč. zák.).

II.

K ustanovením § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., § 37 a násl. obč. zák.

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

Soudy neposuzují shodně oprávnění katastrálního úřadu zkoumat platnost právního úkonu, na základě kterého bylo v katastru nemovitostí zapsáno právo subjektu právního úkonu, podle něhož je navrhován vklad práva do katastru nemovitostí. Krajský soud v Brně v rozsudku ze dne 28. 11. 1997, sp. zn. 35 Ca 54/97, a Krajský soud v Ústí nad Labem v rozsudku ze dne 20. 1. 1997, sp. zn. 16 Ca 436/96, vycházely ze závěru, že katastrálnímu úřadu takové oprávnění nenáleží; Krajský soud v Českých Budějovicích v rozsudku ze dne 5. 8. 1998, sp. zn. 10 Ca 82/98, a Krajský soud v Praze v rozsudku ze dne 27. 2. 1997, sp. zn. 45 Ca 147/96, dospěly k závěru opačnému.

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

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

III.

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

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

Soudy posuzují rozdílně také důsledky nepředložení listiny prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu pro rozhodnutí katastrálního úřadu o návrhu na vklad. Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 29. 3. 1996, sp. zn. 33 Ca 7/96, posoudil tuto okolnost jako důvod pro zamítnutí návrhu na vklad; naproti tomu Krajský soud v Brně v rozsudku ze dne 31. 12. 1996, sp. zn. 35 Ca 104/95, v této skutečnosti důvod pro zamítnutí návrhu na vklad neshledal.

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

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

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

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

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

Nutno dodat, že zastavení řízení o návrhu na vklad do katastru nemovitostí postupem podle ustanovení § 5 odst. 5 zákona č. 265/1992 Sb. je možné teprve podle zákona č. 265/1992 Sb., ve znění účinném od 1. 7. 1996; před uvedeným datem zastavení řízení o povolení vkladu nepřicházelo pro nedostatek zákonné opory v úvahu.

IV.

K ustanovením § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. a zákona č. 87/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů

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

K rozdílným závěrům dospívají soudy také v otázce, zda katastrální úřad v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí zkoumá, zda byly splněny předpoklady pro mimosoudní rehabilitaci podle zákona č. 87/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Krajský soud v Český Budějovicích v rozsudku ze dne 18. 2. 1998, sp. zn. 10 Ca 3/98, dospěl k závěru, že katastrální úřad splnění těchto předpokladů nezkoumá; Krajský soud v Brně v rozsudku ze dne 31. 10. 1997, sp. zn. 35 Ca 40/97, Krajský soud v Ostravě v rozsudku ze dne 12. 12. 1996, sp. zn. 22 Ca 110/96, a Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 29. 3. 1996, sp. zn. 33 Ca 3/96, vycházely ze závěru opačného.

Právní úkon, na jehož podkladě je navrhován vklad práva do katastru nemovitostí, zkoumá katastrální úřad v řízení o povolení vkladu – jak výše uvedeno – z hledisek, která jsou taxativně

vypočtena v ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. Je-li tímto úkonem dohoda o vydání věci uzavřená jejími účastníky podle ustanovení § 5 odst. 3 zákona č. 87/1991 Sb., ve znění zákonů č. 267/1992 Sb., č. 264/1992 Sb., č. 133/1993 Sb., č. 115/1994 Sb., č. 116/1994 Sb., č. 107/1995 Sb., č. 134/1997 Sb., č. 78/1998 Sb. a nálezů Ústavního soudu České republiky č. 164/1994 Sb., č. 2/1997 Sb., č. 153/1998 Sb., č. 57/1999 Sb. (dále jen ”zákona č. 87/1991 Sb.”), nezkoumá katastrální úřad, zda v daném případě byly splněny předpoklady pro mimosoudní rehabilitaci podle zákona č. 87/1991 Sb., neboť ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. k posouzení naplnění těchto předpokladů katastrální úřad nezmocňuje. Takovýmto zmocňujícím ustanovením není ani ustanovení § 5 odst. 1 písm. e) zákona č. 265/1992 Sb., podle kterého má katastrální úřad zkoumat oprávnění subjektů posuzovaného právního úkonu nakládat s předmětem tohoto úkonu, neboť se nejedná o zmocnění k posouzení, zda jsou v dané věci splněny náležitosti předmětu posuzovaného právního úkonu (tj. jeho možnost a dovolenost – srovnej § 37 odst. 2 a § 39 obč. zák.). Oprávnění katastrálního úřadu zkoumat dovolenost posuzovaného právního úkonu (srovnej § 39 obč. zák.) není sice v řízení o povolení vkladu vyloučeno zcela, neboť podle ustanovení § 5 odst. 1 písm. f) zákona č. 265/1992 Sb. katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zkoumá, zda účastníci právního úkonu nejsou omezeni právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu, a podle ustanovení § 5 odst. 1 písm. g) zákona č. 265/1992 Sb. zkoumá, zda k právnímu úkonu účastníka byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu, z těchto, ani z jiných ustanovení zákona č. 265/1992 Sb., případně jiného právního předpisu, však nelze dovodit oprávnění, resp. povinnost katastrálního úřadu zkoumat ty aspekty dovolenosti posuzovaného právního úkonu, jež představují naplnění předpokladů pro uzavření dohody o vydání nemovité věci podle ustanovení § 5 odst. 3 zákona č. 87/1991 Sb.

V.

K ustanovením § 2 odst. 2, § 7, § 8 zákona č. 265/1992 Sb., § 48 a § 133 odst. 2 obč. zák.

Odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyl účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem (§ 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Jednotně nejsou soudy vykládány taktéž právní důsledky odstoupení od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti. Krajský soud v Brně v rozsudku ze dne 21. 11. 1997, sp. zn. 35 Ca 55/97, vycházel ze závěru, že odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyl účastník smlouvy vlastnické právo a obnovuje se původní stav; Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 27. 5. 1994, sp. zn. 33 Ca 71/94, a Vrchní soud v Praze v rozsudku ze dne 7. 10. 1996, sp. zn. 11 Cmo 165/96, naopak dospěly k závěru, že odstoupení od smlouvy má za následek pouze zrušení závazkového právního vztahu, který smlouvou vznikl, nikoli také zánik věcných práv, která vznikla vkladem do katastru nemovitostí podle takové smlouvy.

Při smluvním převodu vlastnického práva k nemovitosti je právním důvodem nabytí vlastnictví (iustus titulus) smlouva a právním způsobem nabytí vlastnictví (modus acquirendi) vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí (srovnej § 133 odst. 2 obč. zák., § 2 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb.).

I od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti, podle které již byl proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, může její účastník odstoupit, jestliže jsou splněny podmínky stanovené občanským zákoníkem nebo bylo-li to účastníky dohodnuto (§ 48 odst. 1 obč. zák.). Odstoupením od smlouvy, není – li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, se smlouva od počátku ruší (§ 48 odst. 2 obč. zák.). Tímto jednostranným adresovaným právním úkonem zanikají účinky převodu nemovitosti na nabyvatele a obnovuje se původní stav, tedy ze zákona se

obnovuje vlastnické právo převodce. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí o této skutečnosti, vzhledem k tomu, že k obnovení vlastnického práva převodce dochází ze zákona, nemá konstitutivní účinky a neprovádí se vkladem, resp. výmazem vkladu, ale má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem (§ 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.).

VI.

K ustanovením § 5 odst. 1 písm. c) zákona č. 265/1992 Sb., § 2 odst. 1 písm. a), § 3 písm. a), b), § 4, § 5 odst. 1 písm. a) a b), § 27 písm. a) a § 29 odst. 3 zákona č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, § 118odst. 1 a § 119 obč. zák.

Je-li předmětem právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru, pozemek evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem (§ 29 odst. 3 zákona č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů), je jeho označení parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence a uvedením názvu katastrálního území ve kterém leží, bez uvedení, zda jde o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přídělového operátu nebo scelovacího operátu, z hlediska ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, určité v případě, že se v témže katastrálním území nenachází pozemková parcela shodného parcelního čísla, vedená v jiném druhu evidence.

V soudní praxi není jednotně vykládána otázka určitosti označení pozemků evidovaných v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem. Krajský soud v Českých Budějovicích v rozsudku ze dne 18. 12. 1996, sp. zn. 10 Ca 544/96, Krajský soud v Praze v rozsudku ze dne 15. 1. 1998, sp. zn. 45 Ca 84/97, Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 27. 2. 1998, sp. zn. 33 Ca 75/97, a Krajský soud v Ostravě v rozsudku ze dne 5. 9. 1996, sp. zn. 22 Ca 293/96, považovaly označení takových pozemků parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence a uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, bez uvedení, zda jde o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přídělového operátu nebo scelovacího operátu, za neurčité; Krajský soud v Brně v rozsudku ze dne 13. 3. 1998, sp. zn. 35 Ca 1/98, považoval označení pozemků shora popsaným způsobem za neurčité pouze v případě, že se v témže katastrálním území nachází pozemková parcela shodného parcelního čísla, vedená v jiném druhu evidence.

Podle ustanovení § 118 odst. 1 obč. zák. jsou předmětem občanskoprávních vztahů věci, pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty. Věci jsou movité nebo nemovité, za něž se považují pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem (§ 119 odst. 1, 2 obč. zák.). Pozemky se evidují v katastru nemovitostí v podobě parcel, které mají geometrické a polohové určení, jsou zobrazeny v katastrální mapě a označeny parcelními čísly (srovnej § 2 odst. 1 písm. a/, § 3 písm. a/, b/, § 4 a § 27 písm. a/ zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky /katastrální zákon/, ve znění zákona č. 89/1996 Sb., dále jen ”zákon č. 344/1992 Sb.”). Pozemek, definovaný v § 27 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb. pro účely citovaného zákona jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků, je (v podobě části zemského povrchu) ve smyslu § 119 odst. 2 obč. zák. věcí nemovitou, tedy samostatným předmětem občanskoprávních vztahů; nemusí být vždy totožný s parcelou, nýbrž může zahrnovat více parcel, popřípadě části různých parcel.

Vzhledem k tomu, že ustanovení § 5 odst. 1 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., požaduje, aby v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí, byly pozemky označeny parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a ustanovení § 5 odst. 1 písm. b) zákona č. 344/1992 Sb., u pozemků, které jsou v katastru nemovitostí evidovány zjednodušeným způsobem (§ 29 odst. 3 zákona č. 344/1992 Sb.), požaduje označení parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru,

přídělového operátu nebo scelovacího operátu, a s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, je vhodné, jsou-li pozemky, jako předměty právních úkonů, podle nichž má být zapsáno právo do katastru nemovitostí, popsány způsobem požadovaným ustanoveními § 5 odst. 1 písm. a) a b) zákona č. 344/1992 Sb., i když i jiný jejich popis může z hlediska určitosti a srozumitelnosti obstát (srovnej § 5 odst. 1 písm. c) zákona č. 265/1992 Sb.).

Je-li předmětem právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru, pozemek evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem (§ 29 odst. 3 zákona č. 344/1992 Sb.), je jeho označení parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence a uvedením názvu katastrálního území ve kterém leží, bez uvedení, zda jde o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přídělového operátu nebo scelovacího operátu, z hlediska ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona č. 265/1992 Sb. určité v případě, že se v témže katastrálním území nenachází pozemková parcela shodného parcelního čísla, vedená v jiném druhu evidence.

VII.

K ustanovením § 5 odst. 1 písm. f) zákona č. 265/1992 Sb. a § 72 odst. 4 zákona č. 337/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Rozhodnutí správce daně o vymezení rozsahu zákonného zástavního práva podle ustanovení § 72 odst. 4 zákona č. 337/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ani samotné toto zákonné ustanovení, neomezuje vlastníka ve smluvní volnosti ve smyslu ustanovení § 5 odst. 1 písm. f) zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Soudy se neshodují též v závěru, zda zástavní právo podle ustanovení § 72 odst. 4 zákona č. 337/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, omezuje vlastníka věci zatížené tímto zástavním právem ve smluvní volnosti ve smyslu ustanovení § 5 odst. 1 písm. f) zákona č. 265/1992 Sb. Krajský soud v Českých Budějovicích v rozsudku ze dne 12. 8. 1998, sp. zn. 10 Ca 166/98, Krajský soud v Brně v rozsudku ze dne 26. 6. 1998, sp. zn. 35 Ca 7/98, Krajský soud v Praze v rozsudku ze dne 27. 1. 1998, sp. zn. 44 Ca 280/97, a Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 28. 3. 1997, sp. zn. 33 Ca 137/96, vycházely ze závěru, že takové zástavní právo vlastníka věci tímto právem zatížené ve smluvní volnosti neomezuje; Krajský soud v Ostravě v rozsudku ze dne 3. 10. 1996, sp. zn. 22 Ca 133/96, a Krajský soud v Ústí nad Labem v rozsudku ze dne 16. 4. 1998, sp. zn. 15 Ca 21/98, byly opačného názoru.

Podle ustanovení § 72 odst. 1, věty první a druhé, zákona č. 337/1992 Sb., ve znění zákona č. 35/1993 Sb., č. 157/1993 Sb., č. 302/1993 Sb., č. 315/1993 Sb., č. 323/1993 Sb., č. 85/1994 Sb., č. 255/1994 Sb., č. 59/1995 Sb., č. 118/1995 Sb., č. 323/1996 Sb., č. 61/1997 Sb., č. 242/1997 Sb., č. 168/1998 Sb., č. 91/1998 Sb. (dále jen ”zákon č. 337/1992 Sb.”), k zajištění daňové pohledávky vzniká podle tohoto zákona zástavní právo (srovnej § 151a a násl. obč. zák.) k věcem, popřípadě pohledávkám nebo majetkovým právům (např. zaknihované cenné papíry) daňového dlužníka nebo ručitele. Rozhodnutí správce daně o tom, na které věci, popřípadě pohledávky daňového dlužníka nebo ručitele se zástavní právo uplatňuje, se doručí daňovému dlužníku nebo ručiteli, který se proti němu může odvolat ve lhůtě patnácti dnů ode dne doručení. Rozhodnutí o uplatnění rozsahu zástavního práva zašle správce daně současně podle povahy věci buď katastrálnímu úřadu, v obvodu jehož územní působnosti se zastavená nemovitost nachází, nebo jinému příslušnému subjektu, popřípadě držiteli zástavy nebo poddlužníkovi (§ 72 odst. 3, věta první, zákona č. 337/1992 Sb.). Katastrální úřad vyznačí nejpozději následující pracovní den po doručení tohoto rozhodnutí na příslušném listu vlastnictví v katastru nemovitostí, že právní vztahy jsou dotčeny změnou (srovnej § 12 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., § 9 odst. 1 písm. e/ vyhlášky č. 190/1996 sb., ve znění pozdějších předpisů). Od tohoto vyznačení nelze u předmětné nemovitosti platně provádět jakékoliv změny v majetkových dispozicích (§ 72 odst. 4, věta první a druhá, zákona č. 337/1992 Sb.). Správce daně

následně vyrozumí subjekty uvedené v ustanovení § 72 odst. 3, větě první, zákona č. 337/1992 Sb. o výsledku řízení a právní moci rozhodnutí. Katastrální úřad podle výsledku řízení provede záznam o zákonném zástavním právu (§ 72 odst. 4, věta třetí a čtvrtá, zákona č. 337/1992 Sb., § 7 odst. 1, věta první, zákona č. 265/1992 Sb.).

Zákaz majetkových dispozic s nemovitostí označenou v rozhodnutí správce daně o uplatnění rozsahu zástavního práva vyplývající z ustanovení § 72 odst. 4, věty druhé, zákona č. 337/1992 Sb. je dočasným opatřením, které omezuje vlastníka nemovitosti pouze v období od okamžiku, kdy katastrální úřad vyznačí na listu vlastnictví, že právní vztahy jsou dotčeny změnou (srovnej § 12 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., § 9 odst. 1 písm. e) vyhlášky č. 190/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů), do doby kdy správce daně vyrozumí katastrální úřad o výsledku řízení a katastrální úřad, odůvodňuje-li to výsledek řízení, provede záznam o zákonném zástavním právu. Od tohoto okamžiku již vlastník předmětné nemovitosti zatížené zástavním není v právu s danou věci disponovat omezen; zástavní právo, jež se k dané nemovitosti váže, přechází, s ohledem na svou věcněprávní povahu, na každého dalšího vlastníka zatížené nemovitosti.

VIII.

K ustanovením § 4 odst. 4 písm. b) a § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., § 31 odst. 1 a 4, § 32 odst. 1 a § 46 obč. zák.

Ze smlouvy musí být patrno, že ji za účastníka uzavřel jeho zmocněnec. Tomuto požadavku lze dostát i tak, že plná moc, kterou zmocnitel zmocněnci k uzavření smlouvy udělil, tvoří nedílnou součást smlouvy; v případě smlouvy o převodu nemovitosti se tak musí stát nejpozději v okamžiku podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy.

Krajský soud v Brně v rozsudku ze dne 27. 3. 1998, sp. zn. 35 Ca 28/97, a Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 30. 4. 1996, sp. zn. 33 Ca 8/96, zaujaly rozdílné závěry o tom, zda a za jakých okolností musí být plná moc, kterou účastník smlouvy o převodu nemovitosti udělil zmocněnci k uzavření takové smlouvy, nedílnou součástí smlouvy.

Smlouva o převodu nemovitosti musí mít písemnou formu (§ 46 odst. 1 obč. zák.) a projevy účastníků musí být na téže listině (§ 46 odst. 2, věta druhá, obč. zák.). Při uzavření takové smlouvy se může její účastník (zmocnitel), dát zastoupit fyzickou nebo právnickou osobou (zmocněncem) § 31 odst. 1, věta první, obč. zák., které za tímto účelem udělí plnou moc, v níž uvede rozsah jejího oprávnění (§ 31 odst. 1, věta druhá, obč. zák.). Plná moc (jednostranný právní úkon) osvědčující právo zmocněnce zastupovat zmocnitele ve vymezeném rozsahu, musí mít v tomto případě písemnou formu, neboť právní úkon, k jehož učinění zmocňuje (tj. smlouva o převodu nemovitosti) musí mít – jak výše uvedeno – písemnou formu (§ 31 odst. 4, věta první, obč. zák.).

Má-li být na podkladě smlouvy o převodu nemovitosti zapsáno právo do katastru nemovitostí, musí být plná moc k zastoupení při uzavření smlouvy připojena k návrhu na vklad jako jeho příloha (§ 4 odst. 4 písm. b/ zákona č. 265/1992 Sb.). Není-li plná moc ani dodatečně, ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem, předložena, jedná se podle ustanovení § 5 odst. 5 zákona č. 265/1992 Sb. o důvod zastavení řízení o povolení vkladu.

Vzhledem k tomu, že zmocněnec činí na základě plné moci právní úkony za zmocnitele jeho jménem (přímé zastoupení), musí být již ze smlouvy patrno, že ji uzavřel za účastníka jeho zástupce, neboť v případě, že by tato okolnost nebyla zřejmá, platilo by, že zmocněnec jednal vlastním jménem (§ 32 odst. 1 obč. zák.). Tomuto požadavku lze dostát i tak, že plná moc, kterou zmocnitel zmocněnci k uzavření smlouvy udělil, tvoří nedílnou součást smlouvy. V tomto případě ovšem nepostačí, aby plná

moc byla – jak výše uvedeno – katastrálnímu úřadu předložena i dodatečně, po podání návrhu na vklad, a poté se teprve stala nedílnou součástí předmětné smlouvy, ale musí nedílnou součástí smlouvy být nejpozději v okamžiku podání návrhu na vklad. Je tomu tak proto, že za těchto okolností plná moc není pouze osvědčením o právu zmocněnce zastupovat zmocnitele ve vymezeném rozsahu, ale je především součástí smlouvy, tj. právního úkonu, na jehož podkladě je navrhován vklad práva do katastru, který katastrální úřad zkoumá z hledisek taxativně vypočtených v ustanovení § 5 odst. 1, větě první, zákona č. 265/1992 Sb. podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb. ke dni podání návrhu na vklad.

IX.

K ustanovením § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., § 31 odst. 1 a § 588 obč. zák.

V plné moci udělené k uzavření kupní smlouvy o převodu nemovitosti nemusí být uvedeno komu a za jakou cenu má být nemovitost prodána.

Soudy nezaujímají shodná stanoviska také v otázce, zda v plné moci udělené k uzavření kupní smlouvy o převodu nemovitosti musí být uvedeno komu a za jakou cenu má být nemovitost prodána. Krajský soud v Českých Budějovicích v rozsudku ze dne 29. 5. 1996, sp. zn. 10 Ca 227/96, uvedení těchto údajů nepovažoval za nezbytné; Krajský soud v Ostravě v rozsudku ze dne 10. 12. 1996, sp. zn. 22 Ca 541/96, dospěl k závěru opačnému.

Při uzavření smlouvy o převodu nemovitosti se může její účastník (zmocnitel) – jak výše uvedeno – dát zastoupit fyzickou nebo právnickou osobou (zmocněncem), které za tímto účelem písemnou formou udělí plnou moc (§ 31 odst. 1, § 31 odst. 4, věta první, § 46 odst. 1 obč. zák.). Předpokladem určitosti takové plné moci je, vedle nezaměnitelného označení osob zmocněnce a zmocnitele, také přesné vymezení rozsahu zmocněncova oprávnění (§ 31 odst. 1 věta druhá, § 37 odst. 1 obč. zák.). Plná moc může být, z hlediska rozsahu zmocněncova oprávnění, všeobecná (generální), která opravňuje zástupce (zmocněnce) ke všem právním úkonům, anebo zvláštní (speciální), omezující se pouze na některé právní úkony či pouze na jediný právní úkon; v obou případech může být plná moc formulována jako neomezená, která dává zmocněnci právo jednat volně podle nejlepšího vědomí a svědomí, nebo jako omezená, v níž jsou stanoveny hranice, ve kterých a jak má zástupce jednat. Požadavku určitosti proto vyhoví i taková plná moc, kterou vlastník nemovitosti zmocní osobu zmocněnce, aby za něj jeho jménem uzavřel kupní smlouvu o převodu nemovitosti (§ 588 obč. zák.), bez toho, že by ve smlouvě uvedl komu a za jakou cenu má být nemovitost prodána. Takovou plnou moc je pak na místě vyložit tak, že zmocněnec byl zmocněn, aby podle svého nejlepšího vědomí a svědomí vybral osobu kupujícího a dohodl se s ním o kupní ceně za prodávanou nemovitost. Překročení oprávnění vymezených v plné moci jednáním zmocněnce při výběru osoby kupujícího a sjednání výše kupní ceny v uvedeném případě – logicky vzato – nepřichází v úvahu.

OPRAVA (uveřejněná v sešitě č. 2/2001)

V.

K ustanovením § 2 odst. 2, § 7, § 8 zákona č. 265/1992 Sb., § 48 a § 133 odst. 2 obč. zák.

Odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyl účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem (§ 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Jednotně nejsou soudy vykládány taktéž právní důsledky odstoupení od smlouvy o převodu vlastnictví

k nemovitosti. Krajský soud v Brně v rozsudku ze dne 21. 11. 1997, sp. zn. 35 Ca 55/97, vycházel ze závěru, že odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyl účastník smlouvy vlastnické právo a obnovuje se původní stav; Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 27. 5. 1994, sp. zn. 33 Ca 71/94, a Vrchní soud v Praze v rozsudku ze dne 7. 10. 1996, sp. zn. 11 Cmo 165/96, naopak dospěly k závěru, že odstoupení od smlouvy má za následek pouze zrušení závazkového právního vztahu, který smlouvou vznikl, nikoli také zánik věcných práv, která vznikla vkladem do katastru nemovitostí podle takové smlouvy.

Při smluvním převodu vlastnického práva k nemovitosti je právním důvodem nabytí vlastnictví (iustus titulus) smlouva a právním způsobem nabytí vlastnictví (modus acquirendi) vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí (srovnej § 133 odst. 2 obč. zák., § 2 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb.).

I od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti, podle které již byl proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, může její účastník odstoupit, jestliže jsou splněny podmínky stanovené občanským zákoníkem nebo bylo-li to účastníky dohodnuto (§ 48 odst. 1 obč. zák.). Odstoupením od smlouvy, není – li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, se smlouva od počátku ruší (§ 48 odst. 2 obč. zák.). Tímto jednostranným adresovaným právním úkonem zanikají účinky převodu nemovitosti na nabyvatele a obnovuje se původní stav, tedy ze zákona se obnovuje vlastnické právo převodce. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí o této skutečnosti, vzhledem k tomu, že k obnovení vlastnického práva převodce dochází ze zákona, nemá konstitutivní účinky a neprovádí se vkladem, resp. výmazem vkladu, ale má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem (§ 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.). **Tento závěr platí i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu, a tato osoba nabyla nemovitost v dobré víře.**