

# A. DRUHY ZÁPISŮ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

## I. Vklad

### 1. K pojmu den vkladu

§ 2 odst. 3 zák. č. 265/1992 Sb.  
§ 36 odst. 2 obč. zák.

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

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

#### Z odůvodnění:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **§ 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb.**

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

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

### **Z odůvodnění:**

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

Krajský soud v Praze přezkoumal napadené rozhodnutí v řízení podle hlavy

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

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

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

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

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

§ 2 zák. č. 265/1992 Sb.

§ 3 odst. 1, § 133 odst. 2 obč. zák.

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

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

#### **Z odůvodnění:**

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

Odvolací soud rozsudkem potvrdil rozsudek soudu prvního stupně v části týkající

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

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

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

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

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání.

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

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

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

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

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

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

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

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