

2. 5. 2022

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Identifikace spoluvlastnického podílu na nemovitosti jinak než číselným označením

Výzva katastrálního úřadu k doplnění či zhojení vad návrhu nebo rovnou zamítnutí návrhu na vklad jsou noční můrou každého nemovitostního právníka. Kromě toho, že je klientům třeba vysvětlit, kde se stala chyba (a občas je i na straně nás právníků), je třeba vyřešit problém s katastrálním úřadem. A katastrální úřad je silný soupeř. Většina sporných situací proto končí z pragmatických důvodů (kdo má čas roky se soudit?) nekritickým akceptováním pokynu katastrálního úřadu a opravou nebo zpětvzetím návrhu na vklad. Většinou se tak nedozvíme, zda bylo posouzení katastrálního úřadu oprávněné.

Jeden takový případ se ale nedávno dostal až k Nejvyššímu soudu, který se v rozsudku č.j. 24 Cdo 3507/2021-68, ze dne 29.3.2022 zabýval otázkou „*zda je možné v řízení podle části páté o.s.ř. výkladem překlenout absenci velikosti převáděného spoluvlastnického podílu k nemovitostem*“.

Předmět sporu byl následující: Dárce s obdarovaným uzavřeli v roce 2015 darovací smlouvu („**Smlouva**“), v níž dárce svůj spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 specifikoval jako „celý svůj spoluvlastnický podíl“. Katastrální úřad návrh na vklad zamítl s odůvodněním, že Smlouva nesplňuje náležitosti pro zápis do katastru nemovitostí. Proti tomuto rozhodnutí podal obdarovaný žalobu dle části V. zákona č. [99/1963](#) Sb. („**o.s.ř.**“). Jak Krajský soud, tak Vrchní soud žalobě nevyhověly. Svá rozhodnutí odůvodnily soudy tím, že Smlouva neobsahuje podstatné náležitosti darovací smlouvy. Vrchní soud viděl vadu i v tom, že sám obdarovaný návrhem na vklad a žalobou „*stanovil velikost spoluvlastnického podílu 1/2, což je ovšem v rozporu s obsahem darovací smlouvy, kde výše spoluvlastnického podílu není vůbec uvedena*“.

Zákon č. [256/2013](#) Sb. („**katastrální zákon**“) vymezuje (a omezuje) pravomoc katastrálních úřadů zkoumat vkladové listiny odůvodňující podaný návrh na zápis do katastru nemovitostí. Katastrální úřad je povinen přezkoumat všechny zákonem stanovené parametry, avšak nesmí vkladovou listinu zkoumat nad jejich rámec; tím by překročil svou pravomoc.

Dle § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona katastrální úřad ve vkladovém řízení a případně následně soud (podle části páté o.s.ř.) zkoumá konkrétně to, zda vkladová listina (obvykle smlouva) předložená s návrhem na vklad představuje právní jednání směřující k převodu vlastnického práva (splnění obligatorních náležitostí) a zda obsah předložené listiny odůvodňuje navrhovaný vklad.

Soud se zabývá přezkumem obsahu vkladové listiny pouze ve vztahu k povolení vkladu; neposuzuje platnost právního jednání vyjádřeného ve vkladové listině z jiných důvodů. Soud posuzuje formu právního jednání, určitost a srozumitelnost smluvního projevu, smluvní volnost a oprávnění účastníků nakládat s předmětem smlouvy. Soud není oprávněn zabývat se ostatními znaky, působícími za jistých okolností neplatnost právního jednání.[\[1\]](#)

Právní jednání (včetně předmětné Smlouvy) je podle § 555 zákona č. [89/2012](#) Sb. („**občanský zákoník**“) třeba posuzovat podle jeho obsahu. Mezi podstatné náležitosti darovací smlouvy patří označení účastníků, označení darované nemovitosti, projev vůle dárce darovat a projev vůle obdarovaného dar přijmout.[\[2\]](#)

Náležitostí projevu vůle, který směřuje k určitému právnímu jednání, jsou srozumitelnost, určitost a v některých případech i forma projevu. Nesrozumitelný je dle Nejvyššího soudu projev vůle tehdy, jestliže nelze **ani výkladem** zjistit, co jím mělo být vyjádřeno. Určitost projevu se vztahuje k obsahové stránce. Neurčitý projev je naopak srozumitelný, problém však nastává, pokud chceme jednoznačně vyložit jeho obsah. Neurčité právní jednání je tedy takové jednání, kdy jeho výkladem nelze dojít k jasnému závěru, co chtěli účastníci svým jednáním projevit.[3]

Při zjišťování úmyslu smluvních stran (dárce a obdarovaného) je třeba vycházet z parametrů uvedených v § 556 odst. 2 občanského zákoníku a vzít v úvahu také praxi zavedenou mezi stranami včetně toho, co právnímu jednání předcházelo a jak strany následně daly najevo, jaký přikládají význam a obsah takto projevenému právnímu jednání. Pokud ani za použití výše uvedených výkladových pravidel nelze zjistit úmysl jednajících, přichází na řadu objektivní metoda výkladu projevu vůle, kdy se projevu vůle přisuzuje význam, jaký by mu zpravidla přikládal adresát projevu vůle. Výkladem projevu vůle můžeme zjistit, co bylo skutečně projeveno. Pomocí výkladu projevu vůle však nelze „nahrazovat“ nebo „doplňovat“ vůli, kterou jednající neměl, nebo pokud ji měl, nijak ji neprojevil.[4]

Dle Nejvyššího soudu se měl katastrální úřad přidržit obdobných hodnotících kritérií a postupů stejně jako obecný soud, neboť není žádný důvod, aby určitost právního jednání měla být vykládána v řízení o povolení vkladu katastrálním úřadem jinak. Tato kritéria vycházejí z toho, že určitost právního jednání se týká jeho obsahové stránky vztahující se k jeho předmětu (věci, právu atd.), zejména pak k jeho označení takovým způsobem, aby byl nezaměnitelně rozpoznatelný od jiných předmětů.[5] **Základním principem výkladu smluv je priorita výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady.** Je tak vyjádřen a podporován princip autonomie smluvních stran, povaha soukromého práva a s tím spojená společenská a hospodářská funkce smlouvy. Taková praxe, kdy by obecné soudy upřednostňovaly výklad vedoucí k neplatnosti smlouvy, před výkladem neplatnost smlouvy nezakládajícím, by nebyl ústavně konformní, a naopak by byl v rozporu s principy právního státu.[6]

Neurčitost či nesrozumitelnost právního jednání přichází v úvahu jen tehdy, nejde-li výkladem právního jednání zjistit, k jakým právním následkům měla projevená vůle účastníků směřovat.[7]

Nejvyšší soud v citovaném rozsudku vyšel z výše uvedených principů a uzavřel, že ve Smlouvě smluvní strany svou vůli vyjádřily zcela jasně a srozumitelně, když uvedly výši převáděného spoluvlastnického podílu jako „celý spoluvlastnický podíl“ dárce na nemovitostech specifikovaných ve Smlouvě. Velikost spoluvlastnického podílu dárce ke dni uzavření smlouvy byla zřejmá z katastru nemovitostí, a proto u Nejvyššího soudu nemohl obstát názor odvolacího soudu ani soudu prvního stupně, že ve Smlouvě není výše spoluvlastnického podílu vůbec uvedena (tj. číselným vyjádřením).

Na závěr je třeba upozornit na to, že byť je toto rozhodnutí Nejvyššího soudu velmi vítané, protože nakonec zvítězil výklad smyslu a účelu právního jednání nad formalistickým přístupem katastrálního úřadu a nižších soudů, nelze závěry Nejvyššího soudu nekriticky generalizovat. Zejména, pokud jsou náležitosti právního jednání stanoveny zákonem, je třeba je dodržet, i kdyby bylo obecněji vyjádřené právní jednání určité, srozumitelné, a zkrátka logické. Například nelze nemovitosti ve smlouvách specifikovat pouze odkazem na „veškeré nemovitosti, které vlastním“, protože by nebyly splněny povinné náležitosti označení nemovitostí ve vkladových listinách dle § 8 katastrálního zákona.



Mgr. Jan Kohl
Advokátní koncipient

EVERSHEDS SUTHERLAND

Eversheds Sutherland, advokátní kancelář, s.r.o.

Oasis Florenc
Pobřežní 394/12
186 00 Praha 8

Tel.: +420 255 706 500
Fax: +420 255 706 550
e-mail: paha@eversheds-sutherland.cz

[1] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 11. 2012, sp. zn. 21 Cdo 3945/2011, Sběrka soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 36, ročník 2013.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2019, sp. zn. 24 Cdo 3293/2018).

[2] Daniela Šustrová, Petr Borovička, Jaroslav Holý. Katastrální zákon. Praktický komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7598-152-3. Dostupný v ASPI – komentář k § 17.

[3] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2000, sp. zn. 20 Cdo 2018/98, Sběrka soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 35, ročník 2001.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2020, sp. zn. 33 Cdo 387/2018.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 1. 2022, sp. zn. 24 Cdo 1608/2021).

[4] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 4. 2017, sp. zn. 21 Cdo 5281/2016.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 8. 2021, sp. zn. 24 Cdo 2139/2020.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 1. 2022, sp. zn. 24 Cdo 1608/2021.

[5] Nález Ústavního soudu ze dne 12. 6. 2002, sp. zn. I. ÚS 321/2000.

[6] Nález Ústavního soudu ze dne 14. 4. 2005, sp. zn. I. ÚS 625/03.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2531/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 7. 2014, sp. zn. 30 Cdo 1719/2014.

[7] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2020, sp. zn. 33 Cdo 99/2020.

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)