

2. 10. 2013

Veźměte, prosĭme, na vědomĭ, Źe text ělĀnku odpovĭdĀ platně prĀvnĭ ůpravě ke dni publikace.

Jak nahradit chybějĭcĭ ověření podpisu na smlouvě o pěevodu nemovitosti?

Prodej ěi jinĭ pěevod nemovitosti evidovaně v katastru nemovitostĭ je podmĭněn ůrednĭm ověřenĭm podpisů ůěastnĭků smlouvy. V naprostě větĹině pěĭpadů dochĀzĭ k řĀdněmu ověřovĀnĭ podpisů, resp. projevů vůle konkrětnĭch osob. Je vĹak moŹně se brĀnit v situaci, kdy strany smlouvu souhlasně podepĭĹĭ, ale z nějakěho důvodu nĀsledně nedojde k ověření některěho z podpisů?



JAKOVIDIS | KLEGA | PARTNERS
advokĀtnĭ kancelĀř | Attorneys at Law

Prodej ěi jinĭ pěevod nemovitosti evidovaně v katastru nemovitostĭ, resp. vklad takověho prĀva do katastru, je podmĭněn ůrednĭm ověřenĭm podpisů ůěastnĭků smlouvy o takověm pěevodu. Tato podmĭnka sice nevyplyvĀ ze zĀkona ě. [40/1964](#) Sb., oběanskěho zĀkonĭku, najdeme ji vĹak v § 37 odst. 6 vyhlĀĹky ě. [26/2007](#) Sb., kterou se provĀdĭ zĀkon ě. [265/1992](#) Sb., o zĀpisech vlastnickůch a jinůch věcnůch prĀv k nemovitostem, dle kterěho katastrĀlnĭ ůřad v řĭzenĭ o povolenĭ vkladu zjistĭ, zda v prvopisu smlouvy jde skuteěně o pĭsemně projevů vůle osob v nĭ uvedenůch.

KatastrĀlnĭ ůřad povaŹuje projev vůle osob za zjiĹtěnů, jestliŹe:

- jejich vlastnoruěnĭ podpisy na prvopisu smlouvy byly ůredně ověřeny podle zĀkona ĀNR ě. [41/1993](#) Sb. ĀR, „o ověřovĀnĭ shody“; pěitom podpis zĀstavnĭho věřitele na zĀstavnĭ smlouvě nemusĭ bůt ověřen,
- smlouva byla sepsĀna notĀřskům zĀpisem,
- smlouva byla sepsĀna advokĀtem, kterů na nĭ vůslovně potvrdil, Źe smluvnĭ strany, jejichŹ totoŹnost zjistil, pěed nĭm tuto smlouvu podepsaly,
- prĀvnickĀ osoba pěedloŹila podpisovů vzor shodnů s podpisem na smlouvě a u obchodnĭch spoleěnostĭ i vůpis z obchodnĭho rejstrĭku,
- ůěastnĭk smlouvy uznĀ pravost svěho podpisu pěed katastrĀlnĭm ůřadem.

Co vĹak dělat v pěĭpadě, kdy nedoĹlo k některě z vůĹe uvedenůch forem ověření podpisu, resp. pĭsemněho projevu konkrětnĭ osoby? Samozřejmě v naprostě větĹina pěĭpadů dochĀzĭ k řĀdněmu ůrednĭmu ověřenĭ podpisů, pěĭpadně pak k postupu dle § 37 odst. 6 uvedeně vyhlĀĹky. MůŹe vĹak dojĭt

k situaci, kdy strany projeví vůli smlouvu o převodu nemovitosti uzavřít, za tímto účelem jí podepsaly s tím, že následně mělo dojít k legalizaci podpisu (uznání podpisu za vlastní) u všech účastníků, avšak právě v této chvíli z nějakého důvodu nedošlo k ověření podpisu některého z nich a tento pravost svého podpisu neuznal ani následně před katastrálním úřadem. V takovém případě příslušný katastrální úřad vklad vlastnického práva k předmětné nemovitosti na základě takové smlouvy bez dalšího nepovolí, čímž nedojde k převodu vlastnictví k dané nemovitosti.

Tím samozřejmě může být některá ze stran poškozena. Je možné se v takovém případě nějak bránit a domáhat se vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy, na níž chybí ověření podpisu některého z účastníků?

Řešení existuje. V souladu s ustanovením in fine § 37 odst. 6 vyhlášky č. [190/1996](#) Sb. totiž *katastrální úřad v případě, že nezjistí projev vůle žádným z uvedených způsobů, zjistí jej jiným vhodným způsobem*. A zde se nabízí řešení pro toho, kdo se snaží docílit zápisu vlastnického práva k nemovitosti do katastru nemovitostí na základě smlouvy, která postrádá úředně ověřený podpis některého z účastníků. Tzv. jiný vhodný způsob totiž zahrnuje také *možnost ověření podpisu znaleckým posudkem* z oboru grafologie. Pokud tedy osoba usilující o zápis práv dle smlouvy do katastru nemovitostí disponuje jinou listinou, na které je podpis dané osoby ověřen nebo jinak zaručen, případně nějakým způsobem umožní vypracování znaleckého posudku, který potvrdí, že podpis na předmětné smlouvě o převodu nemovitosti je podpisem daného účastníka smlouvy, dosáhne tím ověření podpisu ve smyslu § 37 odst. 6 posledního odstavce vyhlášky č. [26/2007](#) Sb. a odstraní překážku zápisu práv do katastru nemovitostí. Vklad práva tak v zásadě může být povolen.

Situace se samozřejmě nemusí týkat pouze převodu nemovitosti, ale například absence ověřeného podpisu zástavního dlužníka na zástavní smlouvě k nemovitosti.



Mgr. Jiří Klega,
advokát

[Jakovidis|Klega|Partners](#)
advokátní kancelář

Českobratrská 2227/7
702 00 Ostrava

Tel.: +420 608 133 636
e-mail: klega.j@advokatova.cz

Další články:

- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporáční autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)