

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 většině pěĭpadů dochĀzĭ k řĀdněmu ověřovĀnĭ podpisů, resp. projevů vůle konkrětnĭch osob. Je vřak moŹně se brĀnit v situaci, kdy strany smlouvu souhlasně podepĭřĭ, 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 vřak v § 37 odst. 6 vyhlĀřky 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 zjiřtěnů, 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 vřak dělat v pěĭpadě, kdy nedořlo k některě z vůře uvedenůch forem ověření podpisu, resp. pĭsemněho projevu konkrětnĭ osoby? Samozřejmě v naprostě větřina pěĭpadů dochĀzĭ k řĀdněmu ůrednĭmu ověřenĭ podpisů, pěĭpadně pak k postupu dle § 37 odst. 6 uvedeně vyhlĀřky. MůŹe vřak 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](mailto:klega.j@advokatova.cz)

## Další články:

- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [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](#)