

21. 10. 2022

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

K povinnosti restituentů zveřejňovat rozsudky v registru smluv

V řízeních o zápisu vlastnického práva nabytého na základě řízení o nahrazení projevu vůle povinné osoby podle zákona č. [229/1991](#) Sb., zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů („zákon o půdě“) došlo v letošním roce k posunu v praxi katastrálních úřadů spočívající v požadavku na zveřejňování rozsudků, které jsou výsledkem takových řízení, podle zákona č. [340/2015](#) Sb., zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv („zákon o registru smluv“).

Doposud katastrální úřady rozhodovaly o návrzích na vklad oprávněných osob podle zákona o půdě (také jako „**restituenti**“) o vkladu jejich vlastnických práv nabytých a základě pravomocných rozsudků, kterými byla ukončena restituční řízení, zamítnutím v případě, že restituenti nezveřejnili tyto rozsudky podle zákona o registru smluv. Tento postup katastrální úřady odůvodňovaly tak, že s ohledem na náleží Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2021, sp. zn. III. ÚS 3804/19, přistupují k rozsudkům soudu o nahrazení projevu vůle Státního pozemkového úřadu k bezúplatnému převodu pozemků podle zákona o půdě jako k rozhodnutím podle ustanovení § 161 odst. 3 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů („**OSŘ**“). Ve vkladovém řízení tak přezkoumávaly, zda jsou splněny podmínky stanovené v ustanovení § 17 odst. 1 zákona č. [256/2013](#) Sb., zákon o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů („**katastrální zákon**“). V návaznosti na to katastrální úřady odůvodňovaly svůj postup tím, že nedošlo k naplnění požadavku ustanovení § 17 odst. 1 katastrálního zákona, když údajně obsah návrhu na vklad vlastnického práva restituentů neodůvodňuje navrhovaný vklad. Jako důvod bylo katastrálními úřady uváděno, že podkladová listina pro provedení návrhu na vklad – rozsudek, nebyl k okamžiku podání návrhu na vklad zveřejněn podle zákona o registru smluv a údajně tak jakožto smlouva o bezúplatném převodu náhradních pozemků nenabyl účinnosti. Podle názoru katastrálních úřadů je takový rozsudek listinou, pro kterou je zakotvena povinnost uveřejňovat ji v registru smluv podle ust. § 2 odst. 1 písm. a) zákona o registru smluv. Rozsudek tak měl být podle katastrálních úřadů zveřejněn, přestože zákon o registru smluv nerozlišuje způsob uzavření smlouvy. Resp. nepočítá s možností, kdy je projev vůle jedné smluvní strany nahrazen rozsudkem soudu, který text smlouvy obsahuje. Spatřovanou absenci právní úpravy „napravovaly“ katastrální úřad analogickým výkladem, kterým rozsudky postavily naroveň smlouvám výslovně upraveným zákonem o registru smluv.

K tomuto postupu se vyjádřil Vrchní soud v Praze ve svém rozsudku ze dne 26. 5. 2022, č. j. 5 Co 63/2022-132 („**Rozsudek**“). Tento rozsudek potvrdil rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 13. 1. 2022, č. j. 79 C 41/2021-131, kterým byl povolen vklad vlastnického práva žalobců a zrušeno rozhodnutí správního orgánu – katastrálního úřadu. Katastrálním úřadem byl totiž návrh na vklad vlastnického práva žalobců zamítnut právě z důvodu, že rozsudek, jenž byl vkladovou listinou, nebyl zveřejněn v registru smluv. V rozsudku se Vrchní soud v Praze přiklonil k názoru žalobců a Krajského soudu v Praze spočívajícím v tom, že v případech, **kdy je vkladovou listinou rozsudek, tedy veřejná listina, lze takovou listinu zkoumat pouze potud, splňuje-li náležitosti listiny pro zápis do katastru nemovitostí. Dále lze takovou listinu zkoumat z pohledu, zda je toto rozhodnutí závazné i pro osoby, v jejichž prospěch je právo v katastru dosud zapsáno. Tedy podle ustanovení § 17 odst. 4 katastrálního zákona, nikoli podle ustanovení § 17 odst. 1 katastrálního zákona**, podle kterého v tomto řízení katastrální úřad postupoval. Žádné jiné

skutečnosti není katastrální úřad oprávněn zkoumat. Katastrální úřad pak listinu, na jejímž základě má být vklad do katastru nemovitostí povolen, **zkoumá nikoliv z hlediska platnosti právního jednání, ale pouze z hlediska jeho formy, určitosti a srozumitelnosti smluvního projevu, smluvní volnosti a oprávnění účastníků nakládat s předmětem smlouvy.** Jiné skutečnosti, které by případně mohly způsobit neplatnost smlouvy, katastrální úřad není oprávněn v řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí zkoumat. Z toho plyne, že **katastrální úřady nejsou oprávněny zabývat se otázkou, zda je rozsudek představující vkladovou listinu v registru smluv zveřejněn nebo ne.**

Závěrem je tedy na místě shrnout, že katastrální úřady skutečně nejsou oprávněny zamítat návrhy na vklad vlastnického práva nabytého na základě pravomocného rozsudku o nahrazení projevu vůle pouze z důvodu, že takový rozsudek nebyl zveřejněn podle zákona o registru smluv, a to jak s ohledem na účel samotného zákona o registru, tak zejména s ohledem na to, že jsou katastrální úřady oprávněny zkoumat takovou podkladovou listinu pouze podle ustanovení § 17 odst. 4 katastrálního zákona, jak potvrdil ve svém Rozsudku také Vrchní soud v Praze.



Mgr. Milan Prieložný,
advokát



Mgr. Eliška Kocurková,
advokátní koncipientka



[INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Ostrovní 2064/5
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 522 202
e-mail: recepce@invicta-law.cz

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

Další články:

- [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](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)