

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

Účinky převodu vlastnického práva k nemovitosti při schválení dohody o vypořádání SJM soudním smírem

Nová právní úprava katastru nemovitostí účinná ke dni 1. 1. 2014 upravená především zákonem č. [256/2013](#) Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „KZ“) a vyhláškou č. [357/2013](#) Sb., katastrální vyhláška, s sebou přinesla obnovení prověřených a osvědčených zásad pozemkové evidence, zvýšila důvěryhodnost údajů zapisovaných do katastru a celkově umožnila lepší ochranu práv k nemovitostem.



Účelem tohoto příspěvku je zamyšlení nad okamžikem (i) vzniku vlastnického práva nabyvatele nemovitosti (která je předmětem zápisu do katastru nemovitostí) při vypořádání SJM dohodou schválenou soudním smírem, a (ii) právními účinky zápisu vlastnického práva k této nemovitosti do katastru.

Vypořádání SJM a vznik vlastnického práva k nemovitosti

Jak známo, SJM lze vypořádat celkem třemi způsoby, a to (i) dohodou o vypořádání SJM, (ii) rozhodnutím soudu, případně (iii) uplatněním souboru zákonných domněnek uvedených v § 741, příp. § 742 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“). O dohodě o vypořádání SJM lze poté uzavřít soudní smír, když právní teorie i soudní praxe shodně zastávají názor, že povaha věci připouští uzavření smíru zpravidla ve věcech, v nichž jsou účastníci v typickém dvoustranném poměru, jestliže hmotněprávní úprava nevylučuje, aby si účastníci mezi sebou upravili právní vztahy dispozitivními úkony[1]. Vzhledem k tomu, že ust. § 738 odst. 1 OZ výslovně připouští, aby manželé o vypořádání společného jmění uzavřeli dohodu, lze v tomto případě rovněž navrhnout i schválení dohody soudním smírem.

V uvedeném případě ovšem vzniká otázka, ke kterému okamžiku dochází při vypořádání SJM k převodu vlastnického práva – zda právní mocí usnesení o schválení soudního smíru (příp. v něm určeném dni, kdy má k nabytí vlastnického práva dojít) nebo až zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Nabytí vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci upravuje ust. § 1114 OZ, který stanoví: „Rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci se vlastnického práva nabyvá dnem, který je v něm určen. Není-li v rozhodnutí takový den určen, nabyvá se vlastnického práva dnem právní moci

rozhodnutí.“ Tímto způsobem je možné nabýt vlastnické právo jak k movité, tak nemovité věci. Vzhledem k tomu, že usnesení o schválení soudního smíru je ohledně transferu vlastnického práva k nemovitosti v uvedeném případě konstitutivní, nabývá příslušným dnem jeden z manželů vlastnické právo k nemovitosti a zároveň druhý z manželů jej pozbývá. Skutečnost, že vlastnické právo ještě nebylo zapsáno do katastru, je tak z hlediska vzniku vlastnického práva nerozhodná.

Charakter zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí

Dřívější právní úprava přisuzovala vkladu do katastru nemovitostí pouze konstitutivní účinky. Bylo-li třeba existence vlastnického práva k nemovitosti nabytého na základě konstitutivního rozhodnutí soudu pouze deklarovat, bylo předmětné vlastnické právo zapisováno formou záznamu.

Pojetí vkladu do katastru nemovitostí je nicméně dle KZ obsahově odlišné od vkladu do 31. 12. 2013. Vkladem se dnes do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence práv vyjmenovaných v ust. § 11 odst. 1 KZ, přičemž tento výčet je taxativní, žádné další ustanovení KZ jej nijak nerozšiřuje. Dle odborné komentářové literatury platí, že „**Tato práva** (mezi nimi rovněž právo vlastnické) **a jejich změny se do katastru zapisují výlučně vkladem, a to bez ohledu na okolnost, zda má zápis konstitutivní nebo deklaratorní povahu.**“[2] Výše uvedené představuje jednak posun v chápání zápisu vkladem, kterému jsou připsány kromě konstitutivních také výslovně účinky „jen“ deklaratorní, a zároveň staví najisto, která práva budou do katastru nemovitostí v každém případě zapsána prostřednictvím vkladového řízení.

Rozlišení, zda má vklad konstitutivní nebo deklaratorní účinky, je potom nutné odvozovat od toho, jakým způsobem vznikla práva, která jsou předmětem zápisu, resp. jakým způsobem se změnila nebo zanikla. Pokud je zapisováno právo, které již dříve vzniklo na základě rozhodnutí soudu před podáním návrhu na vklad, bude mít takový zápis do katastru zásadně deklaratorní účinky, neboť věcně právní účinky, tj. nabytí vlastnického práva k nemovité věci, již nastaly právní mocí usnesení o soudním smíru (resp. dnem určeným v usnesení o soudním smíru) ve smyslu ust. § 1114 OZ. Podkladem pro změnu vlastnického práva v katastru nemovitostí, tj. vkladovou listinou, není dohoda o vypořádání SJM, nýbrž usnesení soudu, kterým byl schválen soudní smír.[3]

S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že počínaje dnem 1. 1. 2014 musí být zápis vlastnického práva k nemovitosti určené v konstitutivním usnesení o soudním smíru proveden **vkladem**.

Nad rámec výše uvedeného je nutné upozornit, že usnesení o soudním smíru musí řádně identifikovat nemovitosti, neboť je povinností katastrálního úřadu dle ust. § 15 odst. 2 KZ u rozhodnutí soudu jako veřejné vkladové listiny posoudit, zda splňuje náležitosti pro zápis do katastru – zda je tzv. vkladu schopná. Nebude-li usnesení splňovat vyžadované náležitosti, katastrální úřad zápis neprovede, resp. návrh na vklad zamítne.

Účinky vkladu vlastnického práva do katastru

Dle ust. § 10 KZ platí, že: „*Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.*“ Právní účinky jsou tudíž výslovně přisouzeny všem druhům zápisů, ačkoliv ne ve všech případech jsou stejné. Otázkou však je, jaké účinky to jsou, když v popisu výše jsme došli k závěru, že v případě soudního smíru má již převodní účinky samotné usnesení o schválení smíru.

Z uvedeného tedy vyplývá, že vklad v tomto případě musí nutně mít pouze deklaratorní účinky.

Je-li podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, jež má deklaratorní účinky, rozumí se dle našeho názoru právními účinky ve smyslu § 10 KZ zejména uplatnění zásady materiální

publicity stanovené OZ, jejímž prostřednictvím je chráněna dobrá víra v pravdivost a úplnost zápisů právních vztahů v katastru nemovitostí. Po vyznačení plomby (tj. po zveřejnění podání návrhu na zápis do katastru) je zřejmé, že předmětná nemovitost je dotčena změnou a dle ust. § 980 odst. 1 OZ, kterým je vyjádřena zásada formální publicity, nikoho neomlouvá neznalost takto zapsaného údaje. Katastrální úřad tedy i za předpokladu, že právní účinky spočívající ve vzniku vlastnického práva nastaly již před podáním návrhu na vklad do katastru, vyznačí „právní účinky“ ve smyslu § 10 KZ ke dni podání návrhu na katastr, přičemž samotnou skutečnost, že k nabytí vlastnického práva došlo jiným okamžikem, je možné zjistit ze seznamu nabývacích titulů v odd. E listu vlastnictví, ve kterém je případně uvedeno rovněž předmětné rozhodnutí soudu; podle zásady veřejnosti katastru se pak každý může přesvědčit, na základě jaké listiny byl zápis do katastru proveden, příp. se seznámit s průběhem celého vkladového řízení.

Závěr

Ačkoliv by se na první pohled mohlo zdát, že právní úprava stanoví možnost nabytí vlastnické právo na základě rozhodnutí soudu je v rozporu se zněním KZ o účincích vkladu, lze za pomoci výkladu dospět k závěru, že vklad do katastru nemovitostí má v případě přechodu vlastnického práva na základě soudem schváleného smíru sice právně relevantní účinky, nikoliv však ty, jež spočívají ve vzniku, změně či zániku určitého práva.



Mgr. David Urbanec,
advokát a partner



Mgr. Aleš Hradil,
advokátní koncipient

[DUNOVSKÁ & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář](#)

Palác Archa
Na Poříčí 1046/24
110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 774 000

Fax.: +420 221 774 555

e-mail: office@dunovska.cz

[1] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 30 Cdo 641/2005, ze dne 4. ledna 2006.

[2] Baudyš. P.: Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2014, 421 s.

[3] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 30 Cdo 626/2013, ze dne 27. 3. 2013

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

Další články:

- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [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](#)