24. 1. 2008

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

Zajištění nároku na úhradu kupní ceny a na převod vlastnického práva

Kvalitně sepsaná smlouva je základem každého závazku. U kupních smluv, jejichž předmětem jsou nemovitosti, to platí dvojnásob.

Skóre:	0.99
Název zdroje:	Právní rádce
Datum vydání:	24.01.2008
Nadpis:	Zajištění nároku na úhradu kupní ceny a na převod vlastnického práva
Strana:	1
Rubrika:	Praktická příručka - Zajištění nároku na úhradu kupní ceny a na převod vlastnického práva
Autor:	Mgr. Pavel Kotrady
Číslo:	1
Oblast:	Časopisy - oborové tituly
Zpracováno:	24.01.2008 05:04
Identifikace:	COPR20080124010019 cz

Klíčová slova: úprav (38x), Sb (36x), PRÁVO (29x), účinek (29x), vlastnické právo (19x), státního (18x), práva (15x), občanský zákoník (15x), práv (13x), právních (10x), protokol (10x), zákonným (9x), ústavy (9x), změně (9x), porušení (8x), zákoníku (8x), soud (8x), účinků (8x), státního zástupce (7x), právních úkonech (7x), řádu (7x), právním (6x), soudnímu (5x), právu (5x), Ústavního soudu (5x), zákoně (4x), svobod (4x), žaloby (4x), notářského (4x), názoru (3x), právní (3x), úkonu (3x), občanská práva (3x), zákonů (3x), vlastnickém právu (3x), soudu (3x), výrok (3x), státní zástupce (3x), zákonem (2x), trestní (2x), Krajský soud (2x), účinky (2x), advokáta (2x), předpisů (2x), notářské (2x), pravomocné (2x), soudcovského (2x), ústavními (2x), právní úkon (2x), soudní (2x), zákona (2x), notáře (2x), právního předpisu (2x), Krajského soudu (2x), trestné činnosti (2x), Názor Ústavního soudu (2x), soudy (2x), názor (2x), právem (2x), soudního řádu (2x), soudů (2x), Ústavní soud (2x), dodržováním zákona (2x), žaloba (2x), notářích, zákon, účincích, notářský, právně, notář, právníka, notářem, ústavně, ústavu, výklad, zákonná, právník, notáři, právníků, žalobou, trestný, správě, právními předpisy, právním předpisem, vlastnických práv, občanským zákoníkem, občanském zákoníku, vlastnického práva, Nejvyššího soudu, Vrchního soudu, právního úkonu, trestného činu, občanskoprávního, veřejného práva, Ústavním soudem, občanského zákoníku, Rozsudek Nejvyššího soudu, rozsudku Nejvyššího soudu, rozhodnutí Vrchního soudu, právní předpisy ústavněprávní, právní účinky právního úkonu, Rozhodnutí Nejvyššího soudu, Rozsudkem Vrchního soudu, pravomocně rozhodnuto, OBČANSKÉHO ZÁKONIKU, občanskému zákoníku, soudkyně Okresního soudu, soudci Nejvyššího soudu, Listiny základních práv, trestního, Krajského, notářském, obchodního, rozhodnutí, notářskou, právního, pracovní, zákonnou, rozsudku, soudních, Notářská, trestním, pravomocně, právního řádu, Právní účinky, právním řádem, zákonná úprava, právnímu úkonu, právních úkonů, Nejvyšší soud, změně zákona, Mezinárodní, Vrchní soud, právní úkony, právním řádu, pravomocného

Kvalitně sepsaná smlouva je základem každého závazku. U kupních smluv, jejichž předmětem jsou nemovitosti, to platí dvojnásob.

Dobrá smlouva by proto mimo podstatných náležitostí měla upravovat také okamžik, formu a zajištění nároků na úhradu kupní ceny a na převod nemovitosti. Tato ujednání by vzhledem k věcněprávním účinkům vkladu do katastru nemovitostí a vyšší částce kupní ceny měla tvořit pravidelnou součást kupní smlouvy.

Při koupi nemovitosti by se vždy mělo jednat o předem uvážený a po všech stránkách promyšlený krok. Hlavním cílem kupní smlouvy, jejímž předmětem je nemovitost, je pro kupujícího nabýt ji do svého vlastnictví a pro prodávajícího inkasovat kupní cenu.

Vzhledem k tomu, že v případě převodů nemovitostí, které podléhají evidenci v katastru nemovitostí - pokud má dojít k platnému nabytí vlastnického práva - musí v České republice ke smlouvě, která představuje titulus, přistoupit i modus, tj. vklad do katastru nemovitostí, je více než vhodné co nejlépe zabezpečit zdárný průběh celého "procesu převodu" vlastnického práva k nemovitosti.

V mezidobí od sepsání smlouvy do provedení vkladu do katastru nemovitostí může uplynout dosti dlouhá doba, která může smluvním stranám přinést řadu komplikací. Mnohé z nich mohou být do té míry zásadní, že by mohly zabránit úspěšnému provedení vkladu. Nemít za této situace smluvně řešeno zajištění vzájemných závazků by nebylo příliš moudré.

Jak zajistit, aby kupující nabyl do svého vlastnictví vyhlédnutou nemovitost a aby za ni prodávající obdržel sjednanou kupní cenu, by měl alespoň v základech nastínit následující příspěvek.

1. podstatné NÁLEŽITOSTI kupní smlouvy a další důležitá ujednání

Jak již bylo zmíněno výše, k nabytí vlastnického práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí nepostačí uzavření kupní smlouvy, ať je sepsána kýmkoliv. Druhá fáze procesu nabývání vlastnického práva k nemovitostem, tzv. modus, je upravena zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o zápisech").

Vkladové řízení je zvláštním druhem správního řízení, které je upraveno jednak zákonem o zápisech, jednak podpůrně správním řádem. Podle § 2 odst. 1 zákona o zápisech se práva zapisovaná do katastru nemovitostí zapisují vkladem práva nebo výmazem vkladu práva, když podle § 2 odst. 2 zákona o zápisech vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak. Právní účinky vkladu pak podle § 2 odst. 3 zákona o zápisech vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. Nabyvatel se sice stane vlastníkem zpětně ke dni podání návrhu na vklad, ale až na základě vkladu do katastru, ke kterému dochází vždy s určitým časovým odstupem. Právě zpětné účinky nabytí vlastnického práva jsou prostorem pro vznik nejrůznějších situací, z nichž mnohé mohou účastníkům způsobit nejeden problém.

Uzavírání smlouvy je procesem, při kterém strany před uzavřením smlouvy jednají o jejím obsahu. Roli zde hraje vzájemná důvěra, předešlá smluvní zkušenost, znalost práva a jiné skutečnosti, které mohou značným způsobem do jednání zasáhnout, aniž by o tom jedna či druhá strana věděly. Záleží pouze na konsensu smluvních stran, jaká ujednání bude kupní smlouva, jejímž předmětem je v katastru evidovaná nemovitost, obsahovat. Mimo podstatných, zákonem předpokládaných náležitostí, totiž kupní smlouva další ujednání obsahovat nemusí. Smluvní strany by se však neměly spokojit s obsahem vymezeným pouze podstatnými náležitostmi - ve smlouvě o převodu nemovitosti by především neměla chybět ujednání o okamžiku, formě a zajištění nároku na úhradu kupní ceny, případně zajištění nároku na převod vlastnického práva k nemovitosti.

2. úhrada kupní ceny

Úhrada kupní ceny za převáděnou nemovitost může být provedena hotovostně i bezhotovostně.

Hotovostní platbou nemusí být pouze platba v penězích. Může jít také o platbu vysoce hodnotnými komoditami, jako jsou například drahé kovy nebo drahé kameny.1)

V případě bezhotovostní platby lze provést úhradu několika způsoby. Pomineme-li klasický převod z účtu na účet, lze se často setkat také s tzv. převzetím hypotéky.

Úhrada v hotovosti

Hotovostní úhrada kupní ceny má svá pro i proti. U některých prodávajících je hotovostní úhrada dokonce základem celé smlouvy. Za takovým požadavkem stojí zpravidla neznalost a nedůvěra. Může se však také stát, že pro přehnané soustředění se na hotovostní úhradu kupní ceny prodávajícímu unikne jiné, mnohem podstatnější ujednání v kupní smlouvě.

Je vždy na zvážení a dohodě smluvních stran, zda se rozhodnou pro hotovostní úhradu kupní ceny. Jelikož se ale jedná o úhradu kupní ceny za nemovitost, a půjde tak zpravidla o větší částku peněz, je třeba mít na paměti, že součástí našeho právního řádu je zákon č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti a o změně zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o omezení plateb v hotovosti"). V § 4 odst. 1 tohoto zákona je uvedeno, že poskytovatel platby, jejíž výše překračuje částku 15 000 eur (tj. asi 430 000 Kč), je povinen provést

platbu bezhotovostně; to neplatí, jde-li o platbu, která musí být podle zvláštního právního předpisu2) provedena v hotovosti. Podle § 4 odst. 3 zákona o omezení plateb v hotovosti se do limitu započítávají všechny platby v české i cizí měně, provedené týmž poskytovatelem platby témuž příjemci platby v průběhu jednoho kalendářního dne.

Kontrolu nad dodržováním zákona provádějí jak územní finanční orgány, tak celní orgány. Za porušení povinnosti provést platbu bezhotovostně mohou udělit pokutu až do výše 5 000 000 Kč, nejméně však 10 000 Kč. Podle § 6 odst. 2 zákona o omezení plateb v hotovosti uloží kontrolní orgán pokutu i příjemci hotovostní platby, pokud tato platba přesáhla limit a její příjemce musel vědět, že jejím uskutečněním došlo k porušení tohoto zákona. Vzhledem k tomu, že hotovostní úhrada je ve smlouvách často účastníky přímo potvrzována (např. "smluvní strany podpisem této smlouvy stvrzují, že k úhradě celé kupní ceny došlo v den podpisu této kupní smlouvy"), má kontrolní orgán, zejména finanční úřad, u kterého z daňových důvodů vždy jedno vyhotovení kupní smlouvy skončí, poměrně jednoduchou práci. Potvrdí-li totiž strany smlouvy svým podpisem na kupní smlouvě, že k hotovostní úhradě kupní ceny převyšující částku 15 000 eur došlo v den podpisu, případně v konkrétní jiný den uvedený ve smlouvě, mohou si být jisty, že se pokutě nevyhnou.

Bezhotovostní úhrada

Bezhotovostní úhrada kupní ceny má také svá pro a proti.

V případě bezhotovostní úhrady, k níž jsme zákonem, jak je uvedeno výše, mnohdy "přinuceni", je třeba mít na zřeteli okamžik, ve kterém dojde ke splnění povinnosti zaplatit kupní cenu. Záleží na účastnících smlouvy, zda za takový okamžik budou považovat složení peněžních prostředků v bance, nebo až jejich připsání na účet prodávajícího. Nebude-li tento okamžik ve smlouvě upraven, nastoupí na řadu aplikace § 567 odst. 2 občanského zákoníku, který stanoví, že plní-li dlužník peněžitý dluh prostřednictvím peněžního ústavu nebo provozovatele poštovních služeb, je dluh splněn připsáním částky na účet věřitele vedený u peněžního ústavu.

Zákon o omezení plateb v hotovosti za platbu nepovažuje vklad peněžních prostředků v hotovosti na vlastní účet nebo na cizí účet u peněžního ústavu, nebo jejich výběr.3) V souvislosti s úhradou kupní ceny složením na účet prodávajícího je důležitou informace, že pokud jsou skládány peněžní prostředky na účet prodávajícího přímo v bance, není možné poté, co jsou peníze bance předány, tuto operaci stornovat. Opravné zúčtování je možné provést pouze v případě, že chybou banky nebylo provedeno zúčtování v souladu s příkazem klienta.

Převzetí hypotéky

Specifickou formou úhrady kupní ceny je tzv. převzetí hypotéky.

Někteří vlastníci, kteří si za účelem koupě nemovitosti vzali od příslušného peněžního ústavu hypoteční úvěr, přecenili své možnosti pravidelného splácení a dostali se tak do nepříjemné situace. Řešením by pro ně mohl být prodej nemovitosti. Prodávaná nemovitost je však zatížena zástavním právem, neboť peněžní ústavy vyžadují zajištění hypotečních úvěrů, zpravidla ve formě zástavního práva na příslušných nemovitostech. Rovněž taková situace se dá řešit.

Po domluvě s bankou, která poskytla hypoteční úvěr, si prodávající a kupující dohodnou obsah kupní smlouvy. Kupující složí kupní cenu přímo na úvěrový účet prodávajícího, čímž dojde k předčasnému splacení jeho hypotečního úvěru a následně k výmazu zástavního práva váznoucího na převáděné nemovitosti.

Jestliže kupující nemá dostatek finančních prostředků na zaplacení kupní ceny, je možný i postup, kdy banka, v případě, že nemá proti znění kupní smlouvy připomínek, uzavře s kupujícím smlouvu o hypotečním úvěru. K zajištění tohoto úvěru prodávající zastaví svou nemovitost. Finanční prostředky z hypotečního úvěru kupujícího tak banka sama převede z úvěrového účtu kupujícího na úvěrový účet prodávajícího. Ve smlouvě samé je nutné pamatovat na úhradu případného rozdílu mezi kupní cenou a částkou, která představuje úhradu na úvěrový účet prodávajícího.

Při převzetí hypotéky je třeba mít na paměti, že prodávající může být osobou s problematickým vztahem k financím. Jestliže nesplácí své závazky z hypotečního úvěru, je pravděpodobné, že nesplácí i jiné své závazky. Za této situace může být na majetek prodávajícího nařízen výkon rozhodnutí,4) respektive exekuce.5) Dnem doručení usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí je povinnému zakázáno nemovitost převádět či zatěžovat. Doručením usnesení o nařízení exekuce nesmí povinný nakládat se svým majetkem včetně nemovitostí a majetku patřícího do společného jmění manželů. Pokud by byl prodávající v den podání návrhu na vklad omezen v nakládání s nemovitostmi, musel by katastrální úřad návrh na vklad podle § 5 odst. 1 písm. f) zákona o zápisech zamítnout. Je proto vhodné, aby k podpisu jednotlivých smluv a podání návrhů na vklad do katastru nemovitostí došlo v jeden den. Tím se eliminuje nejisté období od podpisu smlouvy do podání návrhu na vklad, ke kterému se vážou právní účinky vkladu, tj. nabytí vlastnického práva. Nařízení výkonu rozhodnutí, případně nařízení exekuce na majetek prodávajícího po dni podání návrhu na vklad, již pro kupujícího nemá žádné následky. Může se však stát, že bude nucen vyvinout určité úsilí vedoucí k výmazu předmětných poznámek z katastru nemovitostí.

To, zda v den podpisu smlouvy a podání návrhu na vklad není na vlastnickém listu vedena poznámka o nařízení výkonu rozhodnutí, případně o nařízení exekuce, je snadno zjistitelné z evidence katastru nemovitostí.6) Podle § 12 zákona o zápisech je katastrální úřad povinen vyznačit v katastru nemovitostí nejpozději následující pracovní den po doručení listiny, na jejímž podkladě se provádí zápis do katastru, že právní vztahy jsou dotčeny změnou. Usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí, případně usnesení o nařízení exekuce mezi takové listiny patří.

OKAMŽIK ÚHRADY

K úhradě kupní ceny může dojít před podpisem (uzavřením) kupní smlouvy, při podpisu (uzavření) kupní smlouvy, po podpisu (uzavření) kupní smlouvy, před podáním návrhu na vklad, při podání návrhu na vklad, po podání návrhu na vklad, před provedením vkladu, v den provedení vkladu, po provedení vkladu, ale může být hrazena také po částech, v různých výše uvedených okamžicích.

Pokud by nebyl ve smlouvě okamžik úhrady kupní ceny dohodnut, řídil by se § 591 občanského zákoníku. Podle něj, není-li dohodnuto jinak, ani není-li to obvyklé, jsou účastníci povinni plnit bez zbytečného odkladu. Vzhledem k přílišné obecnosti a strohosti tohoto ustanovení, ve spojení s hodnotou předmětu smlouvy, se snad nenajde nikdo, kdo by si ve smlouvě nesjednal okamžik úhrady kupní ceny.

Okamžik úhrady kupní ceny je důležitý také pro zvolení vhodného způsobu zajištění nároku na úhradu kupní ceny, případně zajištění nároku na převod nemovitosti.

Než se budeme věnovat výhodám a nevýhodám různých okamžiků úhrady kupní ceny, je nutné vymezit výklad jednoho z pojmů. Dnem vkladu je třeba rozumět den, kdy byl vklad proveden, nikoliv den, ve kterém měly nastat právní účinky vkladu.7) Den vkladu je tedy nutno důsledně odlišovat ode dne, kdy vzniknou právní účinky vkladu. To, že určitá právní skutečnost působí zpětně, ještě neznamená, že je na tuto skutečnost nutno pohlížet, jako by se stala toho dne, od něhož vyvolává (zpětné) právní účinky, a nikoliv toho dne, ve kterém k ní došlo.

Úhrada před uzavřením smlouvy

Pokud dochází k úhradě kupní ceny předem, děje se tak zpravidla v souvislosti se smlouvou o budoucí kupní smlouvě, která je upravena v § 50a občanského zákoníku.

Úhrada ke dni uzavření smlouvy

Je-li úhrada, byť i jen části kupní ceny, jakýmkoliv způsobem navázána na den uzavření kupní smlouvy, nelze opomenout, že k uzavření smlouvy, jestliže tato je uzavírána mezi nepřítomnými účastníky, dochází v okamžiku, kdy nepřítomnému navrhovateli došel návrh na uzavření smlouvy podepsaný adresátem návrhu. Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ve věci sp. zn. 22 Cdo 114/99, k uzavření smlouvy o převodu nemovitosti nedojde v důsledku jakéhokoliv včasného prohlášení adresáta návrhu (obláta) o přijetí návrhu, ale jen v důsledku prohlášení projeveného písemnou formou na téže listině jako návrh na uzavření smlouvy.

Pokud dochází k úhradě v den podpisu, ať již smlouvy o budoucí kupní smlouvě, případně kupní smlouvy samotné, je vhodné přímo ve smlouvě uvést, že k úhradě kupní ceny došlo při podpisu kupní smlouvy a že toto smluvní strany podpisem smlouvy stvrzují.

Úhrada ke dni rozhodnutí o povolení vkladu

Pokud jde o spojení okamžiku úhrady kupní ceny s jednou z fází řízení o povolení vkladu, pak není příliš praktické navázat úhradu kupní ceny na den rozhodnutí o povolení vkladu, neboť tento den ve většině případů z doložky o provedení vkladu nelze vyčíst.

To znamená, že by si tento den musel účastník zjišťovat přímo ve spisu na příslušném katastrálním pracovišti.

Úhrada přede dnem provedení vkladu

Jak již bylo uvedeno výše, pro prodávajícího může být rizikové, pokud by mělo dojít k úhradě kupní ceny za převáděnou nemovitost až po podpisu kupní smlouvy.

Naopak kupující bude vystaven určitému riziku, pokud by k úhradě kupní ceny mělo dojít přede dnem provedení vkladu do katastru nemovitostí. Ne každý návrh na vklad totiž musí být kladně vyřízen. Může dojít k jeho zamítnutí, což by pro stranu, která již kupní cenu za nemovitost zaplatila předem, případně při podání návrhu na vklad, mohlo znamenat problém. Představme si situaci, kdy prodávající "využije" zamítnutí návrhu na vklad a s již uhrazenou kupní cenou odjede neznámo kam. Kupujícímu pak nezbude, než se obrátit na soud a žalovat na vydání bezdůvodného obohacení. Může se ale také stát, že prodávající "využije" zamítnutí návrhu na vklad tak, že sice vrátí kupujícímu uhrazenou kupní cenu, ale protože po podpisu smlouvy s kupujícím dostal ještě výhodnější nabídku na prodej, neuzavře novou smlouvu s původním kupujícím (bez vad vytýkaných katastrálním úřadem), ale s novým kupujícím. Ani žaloba proti zamítavému rozhodnutí o povolení vkladu v těchto případech, i kdyby byla úspěšná, nemusí vést ke kýženému cíli.8) Zamítavé rozhodnutí v řízení o povolení vkladu je totiž pravomocné již jeho doručením poslednímu z účastníků.9) Prodávající tedy může disponovat s převáděnou nemovitostí bezprostředně po nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí. Původnímu kupujícímu tak opět nezbude nic jiného, než se obrátit na soud.

Bohužel se dnes již nelze plně spoléhat ani na zákonnou zásadu, podle které katastrální úřad zkoumá splnění podmínek pro povolení vkladu ke dni podání návrhu na vklad:

- Během probíhajícího řízení o povolení vkladu může dojít k vydání předběžného opatření podle § 74 a násl. občanského soudního řádu. Pakliže bylo podle § 76f odst. 2 občanského soudního řádu účastníkovi předběžným opatřením uloženo, aby nenakládal s určitou nemovitostí, pozbývá návrh na vklad práva týkající se této nemovitosti, o němž dosud nebylo příslušným orgánem pravomocně rozhodnuto, své právní účinky. Předchozí konstrukce platí i tehdy, jestliže účastník učinil právní úkon týkající se nemovitosti dříve, než se usnesení o nařízení předběžného opatření stalo vykonatelným.

- Příkladem dalšího ustanovení zákona, které může zasáhnout do již probíhajícího vkladového řízení, je § 338b odst. 2 občanského soudního řádu. Pro nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva je totiž rozhodující stav v době zahájení řízení. Z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ve věci sp. zn. 21 Cdo 182/2000 vyplývá, že převede-li povinný nemovitost smluvně na jiného a vzniknou-li na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu jeho právní účinky v době před podáním návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí, je předpoklad pro nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitostech, spočívající v tom, aby bylo prokázáno, že nemovitost je ve vlastnictví povinného (§ 338b odst. 1 občanského soudního řádu), splněn tehdy, dojde-li k zápisu vkladu vlastnického práva pro nabyvatele do katastru nemovitostí až po zahájení řízení o výkonu rozhodnutí. Zřízení soudcovského zástavního práva sice nepůsobí tak, že by bránilo povolení vkladu, jsou-li jinak splněny podmínky pro jeho povolení, leč váže nabyvatele nemovitosti. Výkon rozhodnutí nařízením prodeje nemovitosti může být tedy veden i vůči nabyvateli, který nemovitost nabyl na základě smlouvy doručené s návrhem na vklad katastrálnímu úřadu ještě před zřízením soudcovského zástavního práva. Nabyvatel se následně může bránit žalobou podle § 267 odst. 1 občanského soudního řádu. Výše uvedené platí i v případě výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti.10)

- Výjimku ze zásady přezkumu ke dni podání návrhu na vklad představuje nově také § 79d odst. 1 trestního řádu, podle kterého platí, že nasvědčují-li zjištěné skutečnosti tomu, že nemovitost je určena ke spáchání trestného činu nebo k jeho spáchání byla užita, nebo je výnosem z trestné činnosti, může předseda senátu a v přípravném řízení státní zástupce nebo policejní orgán rozhodnout o zajištění takové nemovitosti. Policejní orgán k takovému rozhodnutí potřebuje předchozí souhlas státního zástupce. Podle § 79d odst. 5 věty druhé trestního řádu pak platí, že návrh na vklad práva týkajícího se zajištěné nemovitosti podaný podle zvláštního právního předpisu před vydáním usnesení o jejím zajištění, o němž dosud nebylo příslušným orgánem pravomocně rozhodnuto, pozbývá své právní účinky ke dni nabytí právní moci usnesení o zajištění této nemovitosti. Obdobné ustanovení obsahuje také § 5 odst. 6 zákona č. 279/2003 Sb., o výkonu zajištění majetku a věcí v trestním řízení a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Úhrada po provedení vkladu

Pokud by k úhradě kupní ceny mělo dojít až po provedení vkladu, je třeba mít na paměti, že jednou provedený vklad již nelze ze strany katastrálního úřadu žádným způsobem zrušit.11) V úvahu nepřicházejí ani mimořádné opravné prostředky upravené ve správním řádu. Proti povolenému vkladu není přípustná ani žaloba.12)

Jediným prostředkem nápravy je podání žaloby na určení vlastnického práva. Jestliže je v našem právním řádu zakotvena zásada nezrušitelnosti vlastnictví, může autoritativně rozhodovat o zániku vlastnického práva pouze soud.

Pokud se tedy kupující rozhodne po provedení vkladu do katastru nemovitostí kupní cenu, jejíž úhrada byla vázána právě na provedení vkladu, neuhradit, je prodávající v nezáviděníhodné situaci. Není již vlastníkem nemovitosti a k tomu ani neobdržel kupní cenu za převáděnou nemovitost.

3. ZAJIŠTĚNÍ nároku na ÚHRADu KUPNÍ CENY

Eliminovat riziko nesplnění závazku uhradit kupní cenu, případně závazku převést nemovitost, je možné pouze pomocí různých "zajišťovacích" prostředků, z nichž některé mohou poskytnout větší, některé menší míru ochrany. Opět zde bude záležet na dohodě mezi smluvními stranami, ke kterému okamžiku k úhradě kupní ceny dojde a jakým způsobem budou závazky smluvních stran zajištěny.

Na okamžiku úhrady kupní ceny bude záležet, zda se bude zajišťovat nárok na úhradu kupní ceny nebo nárok na převod vlastnického práva k nemovitosti. Některé ze "zajišťovacích" prostředků jsou určeny pro jeden z nároků, některé pro oba.

Potřeba prodávajícího zajistit si nárok na úhradu kupní ceny vyvstane v případě, kdy by k úhradě kupní ceny mělo dojít až po provedení vkladu do katastru nemovitostí. K zajištění úhrady kupní ceny slouží mnoho, ať již klasických zajišťovacích prostředků nebo kvazi zajišťovacích prostředků.

ZÁSTAVNÍ PRÁVO

Zástavní právo k nemovitosti patří k nejčastěji používaným prostředkům zajišťujícím prodávajícímu nárok na úhradu kupní ceny v případě, kdy byť i jen část kupní ceny má být hrazena až po provedení vkladu vlastnického práva kupujícímu k převáděné nemovitosti.

V praxi se v jeden den podá jak návrh na vklad vlastnického práva k převáděné nemovitosti, tak návrh na vklad zástavního práva zatěžujícího stejnou nemovitost. Nejprve by měl být podán návrh na vklad vlastnického práva, bezprostředně poté návrh na vklad zástavního práva. Katastrální úřad totiž podání týkající se téže nemovitosti vyřizuje podle pořadí, ve kterém mu byla doručena.13)

Účastníkem zástavní smlouvy je prodávající coby zástavní věřitel a kupující coby zástavce a zástavní dlužník. Kupující, coby zástavce, totiž může s nemovitostí nakládat již v den podání návrhu na vklad vlastnického práva, ač v tomto okamžiku ještě není v katastru zapsán jako vlastník zastavované nemovitosti, neboť vlastnické právo se nabývá zpětně ke dni podání návrhu na vklad. Ustanovení § 2 odst. 3 zákona o zápisech hovoří o dni, nikoliv o hodině a minutě. Právo, jehož nabytí je vázáno na určitý den, se nabývá již počátkem tohoto dne.14) Přestože je tento závěr přijímán právní teorií i praxí, není na rozdíl od minulých úprav obsažen přímo v zákoně.15) Jestliže tedy kupující nabude vlastnické právo k převáděné nemovitosti k počátku dne podání návrhu na vklad, pak za předpokladu, že vklad práva bude povolen, mu nic nebrání v tom, aby ve stejný den svoji nemovitost zatížil zástavním právem.

V praxi je také možné, aby kupní smlouva a zástavní smlouva byly součástí jedné listiny. Na základě takové smlouvy by pak byl navrhován jak vklad vlastnického, tak zástavního práva k předmětné nemovitosti.

Nedojde-li k povolení vkladu vlastnického práva do katastru, nedojde ani k povolení vkladu zástavního práva, neboť pokud by kupující nenabyl převáděnou nemovitost, nemohl by ji následně ve prospěch prodávajícího zastavit. Nedojde-li tedy k převodu vlastnického práva, prodávající zůstane vlastníkem převáděné nemovitosti, na které nebude váznout zástavní právo, a kupující bude mít stále ve svém držení kupní cenu. Do jisté míry by se tak mohlo zdát, že je to velmi vhodný způsob, jak zajistit nároky obou stran.

Může ale dojít k situaci, kdy vklad vlastnického práva bude povolen, zatímco následný vklad zástavního práva povolen nebude. Rozebírat, jak k tomu může dojít, není pro náš příspěvek podstatné, spokojme se s tím, že tomu tak je. Za takové situace se ovšem zástavní právo nejeví jako

nejvhodnější zajišťovací prostředek, neboť pro prodávajícího představuje jistou míru rizika. Řešením pro případ, že by nebyl povolen vklad zástavního práva, by nebyla ani rozvazovací podmínka obsažená v kupní smlouvě, neboť "zpětný" zápis vlastnického práva by vyžadoval součinnost kupujícího. Pokud tato nebude dobrovolně poskytnuta, prodávajícímu nezbude nic jiného, než se obrátit na soud.

ODKLÁDACÍ PODMÍNKA

Dalším, poměrně značně rozšířeným právním prostředkem, který slouží k zajištění úhrady kupní ceny, je tzv. odkládací (suspenzivní) podmínka. Účastníci mohou vázat účinnost smlouvy na splnění jimi dohodnuté odkládací podmínky.

Podle § 36 odst. 2 občanského zákoníku je podmínka odkládací, "jestliže na jejím splnění závisí, zda právní následky úkonu nastanou". Nevyplývá-li z právního úkonu nebo jeho povahy něco jiného, má se za to, že podmínka je odkládací.

Jestliže mezi stranami dojde k ujednání odlišné doby účinnosti smlouvy, než jaká vyplývá ze zákona, pak není vhodné ve smlouvě konstatovat, že "smlouva je účinná dnem podpisu smluvních stran".

Účinnost smlouvy uhrazením kupní ceny?

Účinnost smlouvy lze vázat např. na úplné uhrazení kupní ceny. Smlouva o převodu nemovitosti by byla platně uzavřena, účinnou by se ale stala až poté, co by došlo ze strany kupujícího k úplnému uhrazení kupní ceny.

Tento kvazi zajišťovací prostředek chrání nárok prodávajícího na úhradu kupní ceny. Pro kupujícího ovšem nese určité riziko. Kupující totiž uhradí kupní cenu ještě před podáním návrhu na vklad, tedy v době, kdy ještě ani není zahájeno řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Katastrální úřad je v souladu se zákonem o zápisech povinen zkoumat, zda je ke dni podání návrhu na vklad smlouva, na základě které má být vklad proveden, účinná. Jestliže dospěje k názoru, že tomu tak není, měl by návrh na vklad zamítnout s tím, že navrhovaný vklad není odůvodněn obsahem předložených listin. V takovém případě totiž není splněna podmínka pro povolení vkladu vyžadovaná § 5 odst. 1 písm. b) zákona o zápisech. Katastrální úřad by tak měl postupovat i tehdy, jestliže by smlouva nabyla účinnosti až po dni podání návrhu na vklad.

Otázkou je, jakým způsobem a kdo by měl katastrálnímu úřadu doložit splnění ve smlouvě dohodnuté odkládací podmínky vázané na úplné uhrazení kupní ceny. Splnění odkládací podmínky spočívající v úhradě kupní ceny potvrzuje katastrálnímu úřadu zpravidla prodávající, a to nejčastěji samostatným písemným potvrzením. Může tak ale učinit i kupující, např. předložením příkazu k úhradě, případně potvrzením o složení peněžních prostředků na účet prodávajícího. To za předpokladu, že je číslo účtu uvedeno přímo ve smlouvě. Pozor by si měl dát katastrální úřad v případě, kdy by mu byl předložen ze strany kupujícího příkaz k úhradě s odloženou splatností, neboť takový příkaz lze až do operace banky stornovat.

Účinnost smlouvy vkladem do katastru nemovitostí?

Časté je ve smlouvách o převodu nemovitostí ustanovení, kterým účastníci vážou účinnost smlouvy na okamžik provedení vkladu (např. "platnost smlouvy nastává dnem podpisu smluvních stran, její účinnost vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí). Ze strany vyhotovitelů takových

smluv v tomto případě nedochází k rozlišování obligačněprávních a věcněprávních účinků smlouvy.

Podle nálezu Ústavního soudu ČR ve věci sp. zn. I. ÚS 331/98 ze dne 12. 6. 2000 "je totiž nutné oddělit závazkověprávní (obligační) účinky prodeje vyvolané kupní smlouvou od věcněprávních (věcných) účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, kterým se konstituuje vlastnictví k nemovité věci; k účinkům vkladu, jež jsou s ním bezprostředně spojeny, může dojít pouze následně po účincích vyvolaných smlouvou, neboť ke vkladu dochází právě na základě smlouvy. Podle názoru Ústavního soudu je proto zřejmé, že se smluvní strany převodu nemohou od této zásady odchýlit a časovou následnost závazkověprávních a věcněprávních účinků fakticky zaměnit. Vzhledem k tomu, že kupní smlouva zakládá synallagmatický právní vztah obsahující vzájemná plnění [tj. konkrétní vzájemná práva a povinnosti obou stran s následky zániku práv jednoho z účastníků při vzniku práv druhého účastníka či zániku povinnosti jejím splněním - pozn. aut.], je i zánik práv a povinností ze závazkového vztahu účastníků kupní smlouvy vázán - v souzené věci - na podmínku, jejíž splnění je nemožné, tedy na podmínku, že účinnost smlouvy nastává vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Podle ust. § 36 odst. 1 občanského zákoníku se k takové podmínce nepřihlíží."

Je nezpochybnitelné, že se smluvní strany nemohou odchýlit od časové následnosti obligačněprávních a věcněprávních účinků. Výše uvedený nález Ústavního soudu ČR však zcela neodráží úpravu podmínek v občanském zákoníku. Ustanovení § 36 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku totiž hovoří o tom, že k podmínce nemožné, na kterou je vázán "zánik práva nebo povinnosti", se nepřihlíží. Není zde nic uvedeno o nemožné odkládací podmínce.

Právní teorie i praxe v případě, že jde o nemožnou odkládací podmínku, zastává názor, že účinnost takto podmíněného právního úkonu nemůže nastat. Takový úkon je potom jako celek neplatný.16)

Ústavní soud ČR ovšem ve svém odůvodnění zaměňuje podmínku odkládací s podmínkou rozvazovací, přestože ve výše uvedené věci šlo nepochybně o podmínku odkládací.17) Anebo snad Ústavní soud ČR chápe tak široce pojem smluvní svobody, že považuje za účinnou i smlouvu, která obsahuje nemožnou odkládací podmínku, na základě které nemůže nastat účinnost právního úkonu?18) Názor Ústavního soudu ČR se však promítá také do rozhodování Nejvyššího soudu ČR, jak např. vyplývá z rozhodnutí ze 14. 9. 2006 ve věci sp. zn. 21 Cdo 2589/2005. Závěry obsaženými ve výše uvedeném nálezu Ústavního soudu ČR se řídí též katastrální úřady.

Podání návrhu na vklad až po úplném zaplacení kupní ceny jako odkládací podmínka?

Pokud účastníci dohodnou ve smlouvě odložení její účinnosti, která nastane až v momentě úplného zaplacení kupní ceny, není o takovém ustanovení pochyb. Je-li ovšem účastníky ve smlouvě dohodnuto, že "návrh na vklad bude podán až po úplném zaplacení kupní ceny", lze v takovém případě hovořit o odkládací podmínce? Jde o skutečnost, kterou by měl katastrální úřad zkoumat?

Původně mnozí zastávali názor, že takové ujednání je závazkem mezi stranami smlouvy, na které katastrální úřad nemusí brát zřetel. Existují však rozhodnutí soudů s rozdílným závěrem. Např. rozhodnutí Krajského soudu v Praze ze dne 15. 3. 2001, sp. zn. 45 Ca 180/2000, nebo rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 29. 6. 2001, sp. zn. 33 Ca 45/2001. V odůvodnění zmíněných rozhodnutí je uveden názor, že v případě, kdy si strany ujednají, že návrh na vklad do katastru nemovitostí bude podán až po splnění určité podmínky, případně, že návrh na vklad podají strany smlouvy společně, jedná se o odkládací podmínku, jejímž splněním by se katastrální úřad měl v řízení o povolení vkladu zabývat, a pokud není doloženo, že tato podmínka byla splněna ke dni podání návrhu na povolení vkladu, měl by katastrální úřad návrh na vklad zamítnout. Katastrální úřad by v takovém případě návrh na vklad zamítal s tím, že navrhovaný vklad není odůvodněn obsahem

předložených listin, a není tedy splněna podmínka pro povolení vkladu podle § 5 odst. 1 písm. b) zákona o zápisech. Také komentář k občanskému zákoníku nakladatelství C. H. Beck připouští možnost sjednat, že návrh na vklad bude podán až po zaplacení kupní ceny.19) Nijak ovšem tento názor nerozebírá.

Návrh na vklad je upraven v zákoně o zápisech. Podle § 4 odst. 2 zákona o zápisech je řízení o povolení vkladu zahájeno dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení nebo některého z nich katastrálnímu úřadu. Návrh na vklad je institutem veřejného práva, jeho obsah a přílohy jsou upraveny v § 4 odst. 3 a 4 zákona o zápisech. Jedná se o institut procesního práva - procesní úkon, kterým navrhovatel vymezuje katastrálnímu úřadu předmět řízení. Zákon o zápisech právo podat návrh na vklad neváže na splnění žádné podmínky. V případě odkládací podmínky právní účinky právního úkonu, tj. subjektivní občanská práva a povinnosti, nastanou až splněním podmínky. Jen u právních úkonů tak může dojít k odložení jejich účinků. Podání návrhu na vklad však nepatří mezi právní úkony ve smyslu občanského zákoníku; jde o procesní oprávnění účastníka smlouvy. Samotným podáním návrhu na vklad žádná subjektivní občanská práva a povinnosti nevznikají. Není tedy nic, u čeho by mohly být právní účinky odloženy. Domníváme se, že ujednání o podání návrhu na vklad je ujednáním, které zavazuje pouze účastníky. Dohoda o podmíněném podání návrhu na vklad nemůže mít vliv na účinnost smlouvy jako takové. Katastrálnímu úřadu nepřísluší zkoumat, zda si účastníci podmínili podání návrhu na vklad. Podle § 5 odst. 1 zákona o zápisech katastrální úřad zkoumá, zda navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru, zda navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin, zda právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný, zda je právní úkon učiněn v předepsané formě, zda jsou účastníci řízení oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu, zda účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu, a zda k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu. Jestliže tedy ze zákona nevyplývá, že by mohlo být podání návrhu na vklad podmíněno, potom je jeho jakékoliv podmínění závazné pouze pro účastníky úkonu, z nějž podmínění podání návrhu vyplývá, nikoliv pro katastrální úřad.

Ostatně nic účastníkům nebrání, aby navázali účinnost samotné smlouvy na splnění jimi dohodnuté odkládací podmínky. Ze strany Českého úřadu zeměměřického a katastrálního je však stále platné doporučení katastrálním úřadům, které zastává názor, že by se měly řídit závěry obsaženými v rozsudku Krajského a Městského soudu v Praze.20)

Odpovědnost státu za škodu

Pokud jde o odkladný účinek smlouvy jako o způsob zajištění úhrady kupní ceny, potom se nelze nezmínit v souvislosti s povinností katastrálního úřadu zkoumat, zda je smlouva ke dni podání návrhu na vklad účinná, o odpovědnosti státu za škodu podle zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o odpovědnosti státu").

Pokud by došlo mezi účastníky k ujednání o odložení účinnosti smlouvy, např. až k okamžiku zaplacení kupní ceny, a katastrální úřad by vklad povolil, přestože ještě k úhradě kupní ceny nedošlo, jednalo by se z jeho strany o nesprávný úřední postup. Za takové situace by byl účastník, který by byl takovým postupem katastrálního úřadu poškozen, oprávněn domáhat se, v souladu se zákonem o odpovědnosti státu, náhrady škody. Nadto by takové jednání oprávněné úřední osoby mohlo být za určitých okolností posouzeno i jako trestný čin.21)

MOŽNOST ODSTOUPIT OD KUPNÍ SMLOUVY

Úhrada kupní ceny bývá ve smlouvě často zajišťována ustanovením, které opravňuje prodávajícího odstoupit od smlouvy, pokud nedojde ve smluvené době k úhradě kupní ceny.

V takovém případě je důležité, k jakému okamžiku byly mezi smluvními stranami sjednány účinky odstoupení od kupní smlouvy. Nejsou-li účinky odstoupení sjednány, postupuje se v souladu s § 48 odst. 2 občanského zákoníku, který stanoví, že odstoupením od smlouvy se smlouva ruší od počátku (ex tunc). Účastníci si tedy mohou dohodnout, že účinky odstoupení se budou vztahovat ke dni odstoupení (ex nunc), nikoliv zpětně. V případě odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti s účinky ex tunc je situace zkomplikována tím, že na základě smlouvy dochází k vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, čímž se, jak je uvedeno výše, proces převodu vlastnického práva na nového nabyvatele završuje.

Vliv odstoupení na třetí osoby

V právní teorii a praxi bylo dlouhou dobu sporné, zda má odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti jen obligační, nebo i věcněprávní účinky. To, že šlo o skutečně zásadní problém, dokládá i stanovisko občanskoprávního kolegia a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR z 19. 4. 2006, sp. zn. Cpjn 201/2005. Jeho právní věta zní: "Odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyl účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu."

Uvedené stanovisko však bylo již v době svého vydání zpochybňováno jak samotnými soudci Nejvyššího soudu ČR, tak názorem Ústavního soudu ČR. Vzhledem k tomu, že v této věci se argumentace Nejvyššího soudu ČR opírala o právní předpisy ústavněprávní síly, bylo zřejmé, že zde nakonec bude rozhodující názor Ústavního soudu ČR. Ten, stejně jako někteří soudci Nejvyššího soudu ČR (např. JUDr. František Balák, JUDr. Ing. Jan Hušek, JUDr. Dagmar Novotná, Vít Jakšič či JUDr. Jiří Spáčil, CSc.), právnické fakulty v České republice, jakož i Nejvyšší správní soud ČR, zastával již v době vydání výše uvedeného stanoviska Nejvyššího soudu ČR názor, že odstoupení od smlouvy podle § 48 občanského zákoníku může mít důsledky jen pro smluvní strany a nemůže mít vliv na postavení třetích osob, které řádně nabyly vlastnické právo k věci, která byla předmětem smlouvy.

Rovněž v právní praxi se celá řada právníků klonila k názoru, který byl rozdílný od citovaného stanoviska Cpjn 201/2005. Šlo např. o publikovaný názor soudkyně Okresního soudu v Přerově, která se stanoviskem Cpjn 201/2005 nehodlala při své rozhodovací praxi řídit.22) Též doc. Spáčil se vyjádřil, že čeká na rozhodnutí Ústavního soudu ČR v této věci, neboť závěry stanoviska Cpjn 201/2005 nejsou v souladu s právním řádem jako celkem.23) Názor odlišný od stanoviska Cpjn 201/2005 podpořili ve svém článku doc. JUDr. Jiří Mikeš a prof. JUDr. Jiří Švestka, DrSc.,24) ale i JUDr. Filip Melzer, LL.M, Ph.D.25) a řada dalších.

Jak uváděl Ústavní soud ČR ve svém nálezu ze dne 23. ledna 2001, sp. zn. II. ÚS 77/2000: "Z právního vztahu vznikají práva a povinnosti, které se týkají pouze stran tohoto vztahu. Vztah mezi smluvci, včetně odstoupení od smlouvy, se v takovém případě může projevit opět jen mezi smluvci, a nemůže mít vliv na postavení třetích osob, které v dobré víře a v souladu s § 39 občanského zákoníku nabyly vlastnické právo k věci, která byla předmětem takové smlouvy. Proto se strana takového vztahu nemůže úspěšně dovolávat čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, neboť ten chrání práva věcná, působící proti všem." Na tento názor odkázal Ústavní soud ČR též v odůvodnění svého nálezu z 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03. Vzhledem k tomu, že pro soudy je rozhodnutí Ústavního soudu ČR závazné, a to nejen pokud jde o jeho výrok, ale i o tzv. nosné důvody,26) pro které Ústavní soud ČR v dané věci rozhodl tak, jak rozhodl, je otázkou, do jaké míry bylo možné v dané věci

vycházet z citovaného stanoviska Nejvyššího soudu ČR Cpjn 201/2005. V dané věci s konečnou platností nakonec v plénu rozhodl Ústavní soud ČR svým nálezem sp. zn. Pl. 78/06 ze dne 16. 10. 2007. Právní věta tohoto nálezu zní takto: "Odstoupením od smlouvy podle § 48 odst. 2 občanského zákoníku se - není-li právním předpisem nebo účastníky dohodnuto jinak - smlouva od počátku ruší, avšak pouze s účinky mezi jejími účastníky. Vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své vlastnické právo nabyli v dobré víře, než došlo k odstoupení od smlouvy, požívá ochrany v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv vyvěrajícími z pojmu demokratického právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Ústavy, a nezaniká." Tím bylo Ústavním soudem ČR de facto stanovisko Cpjn 201/2005 označeno za ústavně neakceptovatelné.

Jak je vidět, ani ujednání o možnosti odstoupit od kupní smlouvy v případě, kdy nedojde ve smluvené době k úhradě kupní ceny, není nejvhodnějším prostředkem k zajištění práva prodávajícího na úhradu kupní ceny.

VĚCNÉ BŘEMENO

V minulosti patřilo k zajišťovacím prostředkům úhrady kupní ceny, pokud byla její splatnost dohodnuta až po provedení vkladu do katastru nemovitostí, zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni, jehož obsahem byla povinnost kupujícího zdržet se nakládání s nemovitostmi bez souhlasu prodávajícího, a to až do úplného zaplacení kupní ceny. Dnes se uvedené zajištění úhrady kupní ceny neužívá, nicméně během 90. let minulého století k zápisu takových věcných břemen do katastru nemovitostí běžně docházelo. Praxe soudů však názor, který tato věcná břemena připouštěl,27) odmítla.

Např. z rozsudku Městského soudu v Praze ve věci sp. zn. 33 Ca 129/94 vyplývá, že věcné břemeno, kterým se omezuje dispozice spoluvlastníků nemovitosti tak, že je možná jen s předchozím souhlasem oprávněného, neodpovídá povaze věcného břemene, a tudíž jej nelze sjednat. Městský soud ve svém odůvodnění dále uvádí, že právo vlastníka nakládat s věcí nemůže být omezeno jinak než výslovným zákonným ustanovením.

Ke stejnému závěru dospěl též Krajský soud v Brně ve věci sp. zn. 35 Ca 31/94, když v odůvodnění svého rozsudku uvádí, že zákaz zcizení a zatížení nemovitosti není věcným právem ve smyslu § 151n odst. 1 občanského zákoníku a nelze jej vložit do katastru nemovitostí. Podle Krajského soudu v Brně § 151n odst. 1 občanského zákoníku vymezuje obsah věcného břemene jako omezení vlastníka nemovité věci ve prospěch jiného subjektu tak, že je tento povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Osobě oprávněné z věcného břemene tedy svědčí právo k cizí věci. Tomuto oprávnění odpovídá omezení vlastníka věci zatížené věcným břemenem. Podle účastníky uzavřené smlouvy o zákazu zcizení však nastává situace, kdy vlastník je ve svém vlastnickém právu k nemovitosti omezen tak, že s ní nemůže disponovat, avšak s tímto jeho omezením současně nekoresponduje žádné právo druhé osoby k této nemovitosti.

Také Krajský soud v Plzni v rozsudku ve věci sp. zn. 30 Ca 268/95 uvádí, že věcné břemeno nemůže spočívat v zákazu nepřevést nemovitost na jiného bez souhlasu oprávněného ani v omezení vlastníka ve výkonu jeho vlastnických práv, aniž by z toho plynul nějaký prospěch osobě z věcného břemene oprávněné. Účastníky sjednaný zákaz zcizení a zatížení nemovitostí tak neodpovídá právní povaze věcného břemene jako věcného práva, současně takto účastníky formulovaný právní vztah nesplňuje náležitosti jakéhokoliv jiného věcněprávního vztahu, neboť práva a povinnosti z tohoto vztahu vyplývající nepřekračují okruh účastníků tohoto vztahu. V současnosti platná zákonná úprava, daná občanským zákoníkem, neumožňuje sjednat zákaz zcizení nebo zatížení věci s účinky vůči třetím osobám, tedy vztah s věcněprávní povahou (v minulosti takový postup umožňoval § 364c obecného

zákoníku občanského z roku 1811). Ti, kteří zastávají opačný názor, se snaží vrátit do našeho právního řádu institut omezení převodu nemovitostí, který byl součástí občanského zákoníku do 31. 12. 1991.28)

PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Stejně jako nemůže k zajištění nároku na úhradu kupní ceny sloužit věcné břemeno, jehož obsahem by byla povinnost kupujícího zdržet se nakládání s nemovitostí bez souhlasu prodávajícího, nemůže být zajišťovacím prostředkem, který by ochránil nárok prodávajícího na úhradu kupní ceny, předkupní právo.

Smyslem předkupního práva totiž je, že prodávající má právo, aby mu kupující nemovitost nabídl ke koupi, pokud se ji rozhodne prodat. Je možné, aby obsahem předkupního práva byly i konkrétní podmínky, za kterých by k prodeji došlo. Ale ani nejlépe dojednané podmínky předkupního práva nezabrání kupujícímu, aby poté, co bude jako vlastník převáděné nemovitosti zapsán do katastru, tuto dále nepřevedl, a to i bez vědomí prodávajícího.

Katastrální úřad není oprávněn podle § 5 odst. 1 zákona o zápisech zkoumat, zda bylo respektováno předkupní právo. Dojde-li k jeho porušení, nezbývá prodávajícímu nic jiného, než se obrátit se žalobou na soud. Tou by se měl domáhat nahrazení projevu vůle nového vlastníka podle § 161 odst. 3 občanského soudního řádu, pokud by tento na jeho výzvu k dobrovolnému uzavření kupní smlouvy na nemovitost, k níž měl prodávající zřízeno předkupní právo, nereagoval.29) Jak je ale zřejmé, k ochraně nároku prodávajícího na úhradu kupní ceny by předkupní právo neposloužilo.

4. ZajiŠTĚNÍ NÁROKU NA PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA

Stejně jako prodávající chce mít jistotu, že za svou nemovitost obdrží dojednanou kupní cenu, chce mít také kupující jistotu, že za uhrazenou kupní cenu nabude do svého vlastnictví převáděnou nemovitost. Jestliže okamžik úhrady kupní ceny lze podle dohody stran libovolně měnit, okamžik nabytí vlastnického práva k převáděné nemovitosti mohou účastníci ovlivnit jen zčásti.

Podáním návrhu na vklad mohou ovlivnit den, ke kterému kupující zpětně nabude vlastnické právo k nemovitosti, ale mnohem významnějším pro jistotu obou stran je den provedení vkladu do katastru nemovitostí a ten je plně v rukou katastrálního úřadu.

Největší jistotou pro kupujícího je, jak již bylo uvedeno výše, pokud je ve smlouvě určeno, že k úhradě kupní ceny dojde až po provedení vkladu. Jiné způsoby, jak si zajistit bezrizikové nabytí vlastnického práva k nemovitosti, neexistují. Snad až na situaci, kdy dojde jak k zajištění nároku na úhradu kupní ceny, tak k zajištění nároku na převod vlastnického práva k nemovitosti.

ÚSCHOVA

Jednou z forem zajištění jak nároku na úhradu kupní ceny, tak nároku na převod vlastnického práva k nemovitosti, je úschova finančních prostředků, které budou složeny u třetí osoby a vyplaceny jen tehdy, dojde-li ke splnění předem dohodnutých podmínek. Tato forma zajištění je výhodná pro obě strany smlouvy.

V případě kupní smlouvy je výplata kupní ceny složené do úschovy vázána zpravidla na předložení vlastnického listu či smlouvy opatřené doložkou o povolení vkladu (případně obou listin), které budou prokazovat vlastnictví kupujícího. Rozdíl mezi předložením listu vlastnického a předložením smlouvy opatřené doložkou spočívá v tom, že smlouva je "pouze" dokladem o vlastnictví, zatímco list

vlastnictví nám poskytuje i údaje o dalších právně významných skutečnostech, které se k vlastnictví dané nemovitosti vážou (např. informace o případném zatížení). V zájmu nabyvatele je nabýt vlastnické právo k nemovitosti, ale ne k nemovitosti, s níž by byly spojeny určité právní závady, o kterých nebyl prodávajícím předem informován.

Především pro převodce mohou představovat jisté riziko lhůty ke splnění podmínek, na které je výplata kupní ceny vázána. U úschov je často sjednávána lhůta pro splnění podmínek, po jejímž marném uplynutí mají být peněžní prostředky vráceny zpět nabyvateli. Je nutno si uvědomit, že k nesplnění podmínky může dojít např. v důsledku přerušení řízení o povolení vkladu. Je-li řízení o povolení vkladu přerušeno, např. z důvodu podané určovací žaloby (ze strany třetí osoby), může přerušení trvat i několik měsíců či let.30) Pokud by soud následně rozhodl o zamítnutí takové žaloby na určení, měl by katastrální úřad pokračovat v přerušeném řízení o povolení vkladu. Za takových okolností by se mohlo stát, že se kupující, kterému mezitím byly z úschovy vráceny peníze, stane vlastníkem převáděné nemovitosti, což by jistě prodávajícího nepotěšilo. Také na takovou možnost by se mělo při úschově pamatovat.

Notářská úschova

Osobami, které jsou povolány k úschovám, jsou notáři. V souladu s § 81 odst. 1 písm. b) zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "notářský řád"), notáři přijímají do úschovy peníze a listiny za účelem vydání dalším osobám. Podle § 81 odst. 2 notářského řádu mohou být peníze a listiny přijímány do notářské úschovy za účelem jejich vydání dalším osobám též za účelem zajištění závazku.

Peníze lze předat do notářské úschovy jen na základě žádosti. Předáním peněz se rozumí jejich složení na zvláštní účet u banky, pobočky zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva, označený "notářská úschova", jehož majitelem je notář, nebo jejich převedení na zvláštní účet bezhotovostním převodem. Jiným způsobem nelze peníze notáři předat. Notář poté, kdy se od banky, pobočky zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva dozví, že peníze byly na jeho zvláštní účet složeny nebo převedeny, tyto přijme do notářské úschovy za účasti složitele.

O převzetí notář vyhotoví protokol o notářské úschově, jehož náležitosti jsou upraveny v § 86 notářského řádu. V našem případě mají být peníze předány do notářské úschovy za účelem zajištění závazku, proto musí být protokol o notářské úschově pořízen též za účasti příjemce a musí obsahovat ustanovení o tom, že peníze jsou předány do notářské úschovy za účelem zajištění závazku, který stejně jako skutečnost, na které se závazek zakládá, musí být v protokolu uveden. Dále musí protokol obsahovat údaje o tom, za jakých podmínek a v jakých lhůtách mají být peníze vydány příjemci, popřípadě vráceny složiteli, případě dobu, na kterou je notářskou úschovou závazek zajištěn. Protokol o notářské úschově se vyhotovuje ve trojím vyhotovení, po jednom vyhotovení notář vydá složiteli a příjemci.

Podle § 87 odst. 1 notářského řádu vydá notář příjemci peníze z notářské úschovy bezhotovostním převodem na účet nebo účty označené v protokolu o notářské úschově ve stanovené lhůtě a po splnění stanovených podmínek. Notář postupuje obdobně, mají-li být peníze vráceny složiteli. Pokud nebylo možné příjemci peníze na takový účet vydat a neoznačí-li příjemce na výzvu notáře ve lhůtě uvedené ve výzvě písemně s jeho úředně ověřeným podpisem nebo v dodatku k protokolu o notářské úschově jiný účet, notář vydá stanoveným způsobem peníze z notářské úschovy složiteli. O vydání peněz notář vyrozumí příjemce i složitele. Jsou-li peníze předány do notářské úschovy za účelem zajištění závazku, notář při postupu podle obsahu protokolu o notářské úschově nemůže peníze vydat složiteli bez souhlasu příjemce, trvá-li lhůta pro splnění stanovených podmínek nebo jestliže byly splněny stanovené podmínky pro vydání peněz příjemci a dosud mu nebyly vydány, nebo trvá-li lhůta

pro vydání peněz příjemci, případně lhůta, na kterou byla notářská úschova dohodnuta, pokud nenastane skutečnost uvedená v § 87 odst. 1 notářského řádu, na základě které se mají peníze vydat složiteli. Podle § 88 odst. 1 notářského řádu náleží do doby vydání příjemci peníze v notářské úschově složiteli. Dobou vydání se rozumí okamžik připsání na účet příjemce, není-li v protokolu o notářské úschově stanoveno jinak.

Podle § 89 notářského řádu přijme notář do úschovy i listiny, jestliže mu je předá žadatel za účelem vydání další osobě. V tomto případě postupuje přiměřeně podle § 85 až § 88 notářského řádu. Je tedy možné, že účastníci uzavřou kupní smlouvu, před notářem na ní ověří své podpisy a všechna vyhotovení kupní smlouvy uloží u notáře do doby, než dojde k uhrazení kupní ceny. Ta by byla v tomto případě hrazena bez účasti notáře. Vydání listin kupujícímu by bylo vázáno na uhrazení kupní ceny s tím, že poté by kupující, ať již sám, případně za součinnosti prodávajícího, podal návrh na vklad do katastru nemovitostí. Tato úschova by ale pro kupujícího nebyla příliš výhodná, neboť k zaplacení kupní ceny by došlo již přede dnem podání návrhu na vklad.

Notářská úschova kupní ceny zajišťuje prodávajícímu relativně bezpečné zajištění úhrady kupní ceny; kupujícímu poskytuje jistotu, že k úhradě kupní ceny dojde až v okamžiku, kdy již bude zapsán jako vlastník převáděné nemovitosti.

Mohlo by se zdát, že ani zde není riziko zcela vyloučeno. Co když by došlo k situaci, kdy by kupující složil do notářské úschovy kupní cenu, následně by byl podán návrh na vklad, posléze by však byl na majetek kupujícího nařízen výkon rozhodnutí přikázáním jiné peněžité pohledávky? Byl by notář za takové situace v roli dlužníka kupujícího coby složitele a od okamžiku, kdy by mu bylo doručeno nařízení výkonu rozhodnutí, by nesměl povinnému jeho pohledávku vyplatit, provést na ni započtení nebo s ní jinak nakládat? Ačkoliv zpočátku je dán pouze smluvní vztah mezi notářem a složitelem, stává se okamžikem přijetí kupní ceny do úschovy vztahem třístranným, a to mezi notářem, složitelem (kupující) a příjemcem (prodávající). Pro notáře tak ex lege vyplývají práva a povinnosti jak vůči složiteli, tak vůči příjemci. Vydání kupní ceny je pak závislé pouze na splnění případně nesplnění podmínek dohodnutých v notářském protokolu. Notář tak de facto neví, komu budou peníze vydány, zda složiteli či příjemci. Domníváme se, že za takové situace nelze notáře považovat za dlužníka složitele, neboť notář je v postavení podmíněného dlužnictví jak vůči složiteli, tak vůči příjemci. Notářská úschova se tedy jeví jako velmi vhodný způsob zajištění úhrady kupní ceny, zvláště v případech, kdy si smluvní strany příliš nedůvěřují, přesto je však dán jejich zájem na uzavření příslušné kupní smlouvy. Zdánlivou nevýhodou se může jevit poplatek za notářskou úschovu. Náklady se pohybují v řádech tisíců korun. Přijímá-li však notář do úschovy peníze v souvislosti se smlouvou, kterou sepsal, je poplatek určen jednou desetinou z odměny notáře.

Úschova u bankovních institucí

Vzájemné závazky účastníků lze zajistit také jinou formou úschovy. Účastníci si mohou namísto notáře zvolit jako místo úschovy některou z tuzemských bank. Každá z bank, která tuto službu nabízí, má pro ni specifický název. Může jít např. o jistotní účet, dohodu o správě kupní ceny apod. Jde o samostatný běžný účet určený k zajištění řádného vypořádání kupní ceny nebo její části mezi prodávajícím a kupujícím při koupi, resp. prodeji nemovitosti prostřednictvím třetí strany-banky, která zajišťuje výplatu peněz dle předem dohodnutých podmínek. V podstatě jde o trojstrannou, popř. vícestrannou smlouvu zvyšující bezpečnost při nákupu nemovitosti jak pro stranu kupující, tak i pro stranu prodávající. K vypořádání dochází na základě dokumentů předložených bance, která zajišťuje kontrolu dokumentů a výplatu peněz. Přesto je však s touto úschovou spojena určitá míra rizika. Vzhledem k tomu, že se jedná o běžný účet, který je založen prodávajícím nebo kupujícím, je tento postižitelný výkonem rozhodnutí, a to přikázáním pohledávky z účtu u peněžního ústavu.31) Může se tak stát, že v případě nařízení výkonu rozhodnutí na majitele účtu budou peníze z tohoto

účtu peněžním ústavem odepsány ve prospěch třetí osoby ještě přede dnem vyplacení prodávajícímu.

To se v případě notářské úschovy stát nemůže, protože výkon rozhodnutí přikázáním pohledávky z účtu může být nařízen a proveden jen proti tomu, kdo je, podle k výkonu navrženého rozhodnutí, případně jiné listiny podle zákona způsobilé k soudnímu výkonu rozhodnutí, povinnou osobou. V případě, že povinná osoba není majitelem účtu, a nemá tedy ani pohledávku z účtu, jejíhož přikázání se oprávněný v návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí domáhá, není možné výkon rozhodnutí přikázáním této pohledávky z účtu nařídit a ani provést (pokud byl přesto nesprávně nařízen), i kdyby peněžní prostředky, které jsou na účtu uloženy, patřily před vložením na účet povinnému, případně by patřily do společného jmění povinného a jeho manžela.32)

Náklady na jistotní účet se pohybují v řádech tisíců korun, jsou ale o něco nižší než u notářské úschovy, pokud ovšem notář nesepisoval samotnou smlouvu.

DOKUMENTÁRNÍ AKREDITIV

Zpravidla pro komerční klientelu banky poskytují službu zvanou dokumentární akreditiv. Jde o speciální druh akreditivu, který představuje méně častý způsob zajištění jak nároku na úhradu kupní ceny, tak zajištění nároku na převod vlastnického práva k nemovitosti. Dokumentární akreditiv je určen zejména jako platební instrument podnikatelům a firmám k bezpečnému obchodování a minimalizaci obchodního rizika. V tuzemském obchodě však bývá pomocí dokumentárního akreditivu řešen i nákup a prodej nemovitostí.

Akreditiv je způsob platby, při němž se banka prostřednictvím smlouvy o otevření akreditivu zavazuje, že na základě žádosti příkazce poskytne určité osobě (oprávněnému, beneficientovi) na účet příkazce určité plnění, jestliže oprávněný splní do určité doby stanovené podmínky. Příkazci plyne povinnost zaplatit za to bance úplatu. Příkazcem je obvykle kupující a oprávněným prodávající. K otevření akreditivu dojde na základě písemné smlouvy mezi bankou a příkazcem. Třetí osoba (oprávněný) není účastníkem smlouvy a její oprávnění vůči bance vznikne teprve poté, co jí banka akreditivní listinou sdělí, že v její prospěch byl otevřen akreditiv a oznámí jí jeho obsah.

Podstatou dokumentárního akreditivu je závazek banky, že poskytne oprávněnému plnění, jestliže oprávněný předloží bance dokumenty určené v akreditivní listině. Akreditiv je přitom oddělen od samotné smlouvy mezi příkazcem a oprávněným, banka je povinna oprávněnému plnit na základě předložení patřičných dokumentů. Banka současně odpovídá za to, že dokumenty, na základě kterých oprávněnému plnila, jsou totožné s listinami vyžadovanými akreditivní listinou. Mezinárodní obchodní zvyklosti pro platbu prostřednictvím dokumentárního bankovního akreditivu jsou kodifikovány Mezinárodní obchodní komorou v Paříži již od roku 1933 pod názvem "Jednotné zvyklosti a pravidla pro dokumentární akreditivy". K jejich poslední revizi a publikaci došlo v roce 1993 pod č. 500.

Významné je, že banka částku akreditivu proplatí jen tehdy, souhlasí-li dokumenty naprosto přesně s podmínkami uvedenými ve smlouvě o otevření akreditivu. To se může stát osudným nejen laikovi v pozici oprávněného, ale též mnohem zkušenější osobě, neboť stěží lze předjímat veškeré možné způsoby zápisů na příslušných listech vlastnických. Od uzavření smlouvy do splnění podmínek může dojít k nejrůznějším situacím, a to mnohdy bez možnosti jejich ovlivnění ze strany oprávněného. Jakákoliv odchylka, byť opodstatněná či nepatrná, se přitom považuje za nesplnění podmínek.

Akreditiv může být odvolatelný, či neodvolatelný. Má-li být akreditiv odvolatelný, musí to akreditivní listina výslovně uvést, jinak se jedná o akreditiv neodvolatelný, který může banka změnit nebo zrušit jen se souhlasem příkazce i oprávněného. Rozhodnou-li se tedy strany pro dokumentární akreditiv,

potom by měly volit akreditiv neodvolatelný, neboť jen ten zajišťuje nároky obou smluvních stran.

OSTATNÍ ZAJIŠŤOVACÍ INSTRUMENTY DLE OBČANSKÉHO ZÁKONIKU

Občanský zákoník v § 544 a násl. upravuje i další prostředky zajištění závazků, než které byly rozebrány výše. Jde o obecné prostředky zajištění závazků, jako smluvní pokuta, ručení, dohoda o srážkách ze mzdy, zajištění závazku postoupením pohledávky a uznání dluhu.

Nebylo cílem tohoto příspěvku věnovat uvedeným zajišťovacím prostředkům bližší pozornost, a to hlavně proto, že některé z nich se vůbec nehodí použít k zajištění nároku na úhradu kupní ceny, případně k zajištění nároku na převod vlastnického práva k nemovitosti v případě kupní smlouvy, jejímž předmětem je v katastru evidovaná nemovitost. U každého z výše uvedených způsobů zajištění hrozí, že se jeho vymožení včetně vymožení hlavního nároku, budou muset strany smlouvy domáhat soudní cestou, což jistě není jejich cílem.

Jak je z příspěvku zřejmé, sebelepší zajišťovací prostředek nezaručí účastníkům právních vztahů splnění vzájemných závazků.

Eliminovat rizika spojená s úhradou kupní ceny a se splněním závazku převést nemovitost je možné nejlépe tím, že ode dne podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí do dne provedení vkladu uplyne co možná nejkratší doba. Nutno říci, že většině katastrálních pracovišť se daří plnit zákonnou lhůtu se značným předstihem. Na některých místech je vklad zapsán do jednoho, maximálně dvou týdnů, jinde, jako např. v Praze, je zákonná lhůta překračována, avšak i tam se podle statistik Českého úřadu zeměměřického a katastrálního blíží k dvouměsíční lhůtě.33) Smluvním stranám lze dále doporučit, aby co nejkratší doba uplynula též ode dne podpisu kupní smlouvy do jejího doručení příslušnému katastrálnímu pracovišti. Vždy však bude trvat určitou dobu, než bude vklad práva povolen.

Za této situace nezbývá než si splnění vzájemných závazků zajistit co možná nejvhodnějším zajišťovacím prostředkem. Výhodám a nevýhodám některých z nich se věnoval tento příspěvek, který si však nekladl za cíl vyčerpat celé téma. Jeho cílem bylo mimo jiné upozornit na značné množství rizik, vznikajících v průběhu "procesu převodu" vlastnického práva, která mohou ohrozit řádné splnění závazků z kupní smlouvy o převodu nemovitosti.

U valné většiny zajišťovacích prostředků se dříve, či později může účastník, který je v právu, dobrat pro něj příznivého rozhodnutí soudu. Je ale otázkou, kdy k jeho vydání dojde, zda takové rozhodnutí bude možné fakticky vykonat a kolik to bude stát. Nelze tedy než doporučit stranám kupní smlouvy o převodu nemovitosti, aby volily takové zajišťovací prostředky, které jim za dané situace co nejvíce zajistí rychlé a bezproblémové splnění jejich vzájemných závazků.

Poznámky:

1) Ustanovení § 2 odst. 3 zákona č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti a o změně zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů.

2) Např. zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.

3) Ustanovení § 2 odst. 2 zákona o omezení plateb v hotovosti.

4) Ustanovení § 335 a násl. občanského soudního řádu.

5) Ustanovení § 44 odst. 2 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

6) Viz § 13 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.

7) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. ledna 2003, sp. zn. 22 Cdo 1625/2001.

8) Kotrady, P. Ještě k rozhodování a nerozhodování ve věcech katastru nemovitostí. Právní rozhledy, 2006, č. 22, str. 831 a násl.

9) Viz usnesení zvláštního senátu zřízeného dle zákona č. 131/2002 Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů ze dne 14. 8. 2006, sp. zn. Konf 45/2005-22.

10) Ustanovení § 335a odst. 1 občanského soudního řádu.

11) Např. rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 9. 2. 1996, sp. zn. 6 A 79/95.

12) Např. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 7. 2006, sp. zn. 30 Cdo 1720/2005; usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 30. 11. 2004, sp. zn. 11 Cmo 212/2004.

13) Mikeš, J. Nemovitost, předmět práv a povinností. 1. vydání. Praha: ABF - nadace pro rozvoj architektury a stavitelství, 1994, str. 11.

14) Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 478.

15) Ustanovení věty první § 903 obecného zákoníku občanského znělo tak, že právo, jehož nabytí jest vázáno na určitý den, nabývá se počátkem tohoto dne; ustanovení věty první § 85 odst. 1 tzv. středního občanského zákoníku pak znělo tak, že práva, jehož nabytí je vázáno na určitý den, nabývá se již počátkem tohoto dne.

16) Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 27. 7. 1978, sp. zn. 4 Cz 33/1978; Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 242.

17) Brabec, S. Podmínky v právních úkonech. Právní rádce č. 1/2007, str. 12 a násl.

18) Valko, E., Kormuthová, P. Záväzkoprávny účinok zmluvy o prevode nehnutel'nosti versus vecnoprávny účinok vkladu do katastra nehnutel'ností. Právní rozhledy č. 2/2001, str. 69 a násl.

19) Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 1053.

20) Jedná se o doporučující názor Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 7. 10. 2003, č. j. 4907/2003-23. Tomuto doporučujícímu názoru však předcházela odpověď Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 5. 9. 2003, č. j. 4707/2003-23, na dotaz jednoho z katastrálních pracovišť, zda je postupováno správně, pokud katastrální pracoviště zjišťuje, zda je ke dni podání návrhu na vklad splněna odkládací podmínka spočívající ve složení kupní ceny u advokáta, popř. u realitní kanceláře. V této odpovědi byl vysloven názor, že takové ujednání je závazkem mezi stranami smlouvy, katastrální úřad na ně však v řízení o povolení vkladu nemusí brát

zřetel, neboť právo podat návrh na zahájení řízení o povolení vkladu za podmínek stanovených v § 4 zákona o zápisech nelze omezit smluvním ujednáním stran. Následně však Český úřad zeměměřický a katastrální z opatrnosti doporučil na podkladě rozhodnutí Krajského a Městského soudu v Praze katastrálním pracovištím, ať takovou "odkládací" podmínku zkoumají. Toto doporučení je pochopitelné.

21) Rozsudkem Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 9. 2005, sp. zn. 1 To 22/2005, byl uznán vinným z trestného činu maření úkolu veřejného činitele z nedbalosti podle § 159 odst. 1 a odst. 2 písm. b) právník katastrálního úřadu, coby oprávněná úřední osoba. Výše uvedeného trestného činu se měl dopustit tím, že neuvědomil o zahájení řízení o povolení vkladu jednoho z účastníků vkladového řízení. Je pravdou, že Nejvyšší soud ČR rozhodnutí vrchního soudu v řízení sp. zn. 7 Tdo 68/2006 dne 15. 2. 2006 zrušil, stejně jako zrušil rozhodnutí prvostupňového soudu, věc je tedy stále v řízení, přesto je zcela jistě pro daného právníka velmi nepříjemné již samo trestní řízení, kterému nemusel být vystaven, pokud by jednal v řízení o povolení vkladu v souladu se zákonem.

22) Pjajčíková, P. "Ne" jednomu stanovisku Nejvyššího soudu. Právní rozhledy č. 22/2006, str. 828 a násl.

23) Spáčil, J. Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby. Právní rozhledy č. 18/2006, str. 669 a násl.

24) Mikeš, J., Švestka, J. Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby. Právní rozhledy č. 9/2007, str. 317 a násl.

25) Melzer, F. Vliv odstoupení od smlouvy na nabytí vlastnického práva. Právní rozhledy č. 14/2006, str. 512 a násl.

26) Ústavní soud ČR opakovaně v plénu (např. Pl. ÚS 2/03 ze dne 19. 3. 2003 nebo Pl. ÚS 41/02 ze dne 28. 1. 2004) rozhoduje tak, že závazný není jen výrok nálezu Ústavního soudu, ale i odůvodnění, respektive jeho části, jež obsahují "nosné" důvody.

27) Např. Štraus, J. Odstoupení od smlouvy a věcná břemena. Právní rádce č. 9/1997, str. 3 a násl.

28) Barešová, E. Odstoupení od smlouvy a věcná břemena. Právní rádce č. 1/1998, str. 38 a násl.

29) Surgová, M. Právní následky porušení předkupního práva. Právní rádce č. 6/2006, str. 14 a násl.

30) Katastrální úřad je podle ustálené soudní judikatury (např. Ústavní soud ČR sp. zn. II. ÚS 94/99, sp. zn. III. ÚS 301/06, Vrchní soud Praha sp. zn. 7 A 220/95) povinen řízení o povolení vkladu přerušit v případě, kdy bylo u soudu, a to i po podání návrhu na vklad, zahájeno řízení o předběžné otázce, jejíž vyřešení má nebo může mít vliv na rozhodnutí katastrálního úřadu. Rozhodování o existenci, či neexistenci věcného práva přísluší pouze soudu, nikoliv katastrálnímu úřadu, a ten si proto nemůže o této otázce zjednat jasno sám, ale musí vyčkat pravomocného rozhodnutí soudu. Jedná se o podané žaloby na určení vlastnického práva, ale i o žaloby o určení neplatnosti smlouvy, na základě které má být rozhodnuto o povolení vkladu, pakliže je taková žaloba podána v průběhů řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí (např. Krajský soud Brno sp. zn. 35 Ca 78/97). To, zda jde o účelově podané žaloby, není pro katastrální úřad důležité, neboť není oprávněn tuto skutečnost posuzovat.

31) Ustanovení § 303 a násl. občanského soudního řádu.

32) Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 4. 2000, sp. zn. 21 Cdo 1774/99.

33) Doba, v níž by měl katastrální úřad v řízení o povolení vkladu rozhodnout, je dána správním řádem. Obecně platí, že nelze-li rozhodnutí vydat bezodkladně, je správní orgán povinen vydat je nejpozději do třiceti dnů od zahájení řízení. Správní řád sice poskytuje možnost prodloužit tuto dobu až o dalších třicet dnů, pouze však z úzce vymezených důvodů, k nimž mj. patří skutečnost, že jde o zvlášť složitý případ. Osobně se domníváme, že ve vkladovém řízení se o takový případ může jednat tehdy, je-li např. účastníkem smlouvy několik desítek osob, je-li součástí smlouvy složitý geometrický plán, případně jde-li o komplikovanou smlouvu o výstavbě. V drtivé většině řízení o povolení vkladu by měl katastrální úřad rozhodnout do třiceti dnů.

Samo rozhodnutí v řízení o povolení vkladu, je-li kladné, však nestačí. Je nutné také právo do katastru nemovitostí vložit. Katastrální úřad v souladu s § 51 odst. 1 písm. a) tzv. katastrální vyhlášky č. 26/2007 Sb. zapisuje změny údajů katastru nejpozději do třiceti dnů po dni nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu. Celková lhůta, ve které by mělo dojít k provedení vkladu, může dosáhnout 60 dnů. S tím je při uzavírání smlouvy potřeba počítat.

Zpracovatel: Anopress IT a.s.

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