

## Vklad do katastru nemovitostí

Pokud převáděná nemovitost není ve smlouvě označena v souladu s požadavky podle katastrálního zákona, nemusí tato okolnost vždy představovat vadu v identifikaci předmětu právního úkonu, jež by (bez dalšího) způsobovala jeho neplatnost. U nedostatků v označení předmětu právního úkonu je totiž nutno pečlivě rozlišovat, zda takové nedostatky zakládají vadu směřující k neurčitosti nebo nesrozumitelnosti právního úkonu či nikoliv; o tzv. podstatnou vadu jdoucí na vrub platnosti právního úkonu by se nemělo jednat v těch skutkových okolnostech, jestliže by správné označení předmětu učiněného právního úkonu bylo seznatelné podle dalších identifikačních znaků nebo i z celého obsahu právního úkonu jeho výkladem (§ 35 odst. 2 obč. zák.), popř. objasněním skutkových okolností, za nichž byl právní úkon učiněn, aniž by tím došlo k odklonu od toho, co bylo vyjádřeno navenek v písemné formě.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 30 Cdo 3107/2014, ze dne 17.6.2015)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce obce Běšiny, se sídlem B., zastoupeného JUDr. R.Š., advokátem se sídlem v K., proti žalované ING MEDICAL s. r. o., se sídlem v P., zastoupené JUDr. K.Ž.K., advokátkou se sídlem v P., o určení vlastnictví k nemovitosti, vedené u Okresního soudu v Klatovech pod sp. zn. 8 C 146/2011, o dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 30. července 2013, č. j. 56 Co 213/2013-165, tak, že dovolání žalované se zamítá.

Z odůvodnění :

Žalobce podal dne 18. května 2011 u Okresního soudu v Klatovech proti žalované žalobu, jíž se domáhal určení, že (v petitu označená) čistírna odpadních vod (dále též „ČOV“) postavená na pozemku st. p. č. v katastrálním území (dále též „k. ú.“) B., je v jeho vlastnictví. Žalobu odůvodnil (ve stručnosti shrnuto z podané žaloby) tím, že na základě smlouvy o bezúplatném převodu vlastnictví ČOV ze dne 30. srpna 2005 (dále též „předmětná smlouva“) nabyl od předchozího vlastníka (Český Real, a. a., se sídlem v P.) ČOV, která byla postavena na pozemku p. č. 98 v k. ú. B. ČOV byla vybudována v roce 1985 bývalým Jednotným zemědělským Běšiny a následně provozována Zemědělským družstvem Běšiny; na majetek uvedeného družstva byl posléze prohlášen konkurs a vlastníkem ČOV se stala obchodní společnost Český Real, a. s. V roce 2010 žalovaná začala zpochybňovat vlastnické právo žalobce k ČOV, a to v souvislosti s uzavřenou dohodou o vypořádání restitučního nároku ze dne 12. února 2010 s tvrzením, že předmětnou ČOV nabyla do svého vlastnictví uvedenou smlouvou uzavřenou s převodcem Státním statkem Jeneč, státním podnikem v likvidaci, kdy stavba (ČOV) byla zapsána na pozemku st. p. č. 262 v k. ú. B., jenž byl oddělen z pozemku p. č. 98 v témže k. ú. Podle žalobce však žalovaná nemohla nabýt do vlastnictví předmětnou ČOV, neboť podle jeho zjištění „na Státní statek Jeneč přešla správa státního majetku, který kromě jiného tvořil zřejmě objekt bývalého lihovaru v B. a přilehlé pozemky, kromě jiného bývalé rybníky č. parc. 97, 98, 99/1 a 100, vše v B...rovněž lihovar v B. měl zřízenou na základě povolení bývalého ONV v Klatovech, odboru vodního hospodářství a zemědělství...mechanicko biologickou čističku odpadních vod u hráze rybníka Nový, což je rybník nacházející se právě na pozemku č. parc. 98 v B., a následně byl pod ŽP 879/1994 rozhodnutím ze dne 17. 9. 1991 povolen zkušební provoz této čističky a následně povoleno bývalým OÚ v Klatovech pod ŽP 1485/93-231-2/K, trvalé užívání čističky. Obě čističky stojí v současné době cca 20-30 m od sebe a je zřejmé, že došlo k omylu při

převodu ČOV ze Státního statku Jeneč na žalovaného, když jako předmět převodu je uváděna stavba na stavební parcele 262 v B. Tato stavba je ve skutečnosti stavbou vystavěnou v roce 1985 JZD Běšiny, ke které stát nikdy neměl právo hospodaření, ani ji nevlastnil, byla ve vlastnictví družstva a v konkursním řízení vedeném u KS v Plzni pod sp. zn. 29 K 2/2003 ji zakoupila společnost Český Real, a. s., která ji následně převedla smlouvou z 30. 8. 2005 na Obec Běšiny, tedy na žalobce. Žalovaný od státu mohl nabýt pouze bývalou ČOV lihovaru v B., tedy stavbu sousední, která byla nesprávně označena jako stavba na stavební parcele číslo 262....Obě ČOV stojí blízko u sebe, ovšem technologicky se jedná o zcela odlišné stavby a je nepochybné, že došlo k chybné specifikaci ČOV při převodu ze Státního statku Jeneč na Braši s. r. o.“ (který posléze změnil název své společnosti na ING MEDICAL, s. r. o.).

Okresní soud v Klatovech (dále již „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 9. listopadu 2012, č. j. 146/2011-127, určil, že „stavba čističky odpadních vod typu VHS I s jemnobublinnou aerací s ejektorem, sestávající z nádrže, ejekterového provzdušňovacího zařízení, ručně stíraných česlí, elektro výzbroje, bezpečnostního zařízení a oplocení vč. potrubí a kanalizace, postavená na st. parc. č. 262 v k. ú. B., je ve vlastnictví žalobce“, a dále rozhodl o náhradě nákladů řízení.

Soud prvního stupně po provedeném řízení uzavřel, že „vlastnické právo k předmětné stavbě čističky odpadních vod, postavené na st. parc. č. 262 v k. ú. B., nabylo výstavbou této čističky tehdejší JZD Rozbřesk Běšiny, přičemž pokud následně na základě geometrického plánu z roku 1985 došlo z nějakého blíže nezjištěného důvodu k zaevidování objektu této čističky jakožto stavby na st. p. č. 262 v k. ú. B. s tím, že vlastnické právo k takto nově zaevidované stavbě čističky bylo vyznačeno ve prospěch státu, stalo se tak v důsledku zjevného pochybení. Nemělo by žádnou logiku, pokud by si tehdejší JZD Běšiny zadalo a zaplatilo zhotovení geometrického plánu, pakliže by takový geometrický plán měl být podkladem pro zápis vlastnického práva ke stavbě čističky ve prospěch tehdejšího státního podniku, navíc když tehdejší lihovar ještě svoji čističku odpadních vod ani zbudovanou neměl. Tento chybný zápis se pak následně v průběhu doby promítl i do dalších víceméně účetních aktů, na základě nich došlo k postupnému ‚načítání‘ této chyby, což vyvrcholilo dohodou o vypořádání restitučního nároku ze dne 12. 2. 2010. Tento nesprávný zápis v evidenci nemovitostí však nemohl způsobit, že by zemědělské družstvo (JZD Rozbřesk Běšiny a násl. Zemědělské družstvo Běšiny) svého vlastnického práva k čističce odpadních vod pozbylo. Z uvedených důvodů má tedy soud za to, že žalobce se stal vlastníkem předmětné čističky odpadních vod, která byla ve vlastnictví jeho právních předchůdců...Pokud i přesto v této souvislosti mohly vyvstat pochybnosti o tom, že žalobce mohl fakticky nabýt své vlastnické právo k předmětné čističce na základě smlouvy ze dne 30. 8. 2005, pakliže nebyl za situace, kdy tato čistička již byla evidována jako stavba (budova) v katastru nemovitostí, proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, je i tak zcela na místě určit vlastnické právo žalobce k předmětné čističce z titulu vydržení...jelikož od samého vybudování čističky žádný jiný subjekt fakticky s touto čističkou nenakládal jako s vlastní věcí, a to ani stát či žalovaný, protože pouze žalobce či jeho výše uvedení právní předchůdci předmětnou čističku fakticky ovládali, využívali pro své potřeby a zajišťovali její činnost a údržbu...“

K odvolání žalované Krajský soud v Plzni (dále již „odvolací soud“) rozsudkem ze dne 30. července 2013, č. j. 56 Co 213/2013-165, rozsudek soudu prvního stupně podle § 219 o. s. ř. (jako věcně správné rozhodnutí) potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Odvolací soud se ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, že žalobce se stal vlastníkem ČOV na základě smlouvy o bezúplatném převodu vlastnictví ČOV ze dne 30. srpna 2005. Je sice pravdou, že v uvedené převodní smlouvě je chybně specifikováno, že ČOV je postavena na pozemku p. č. 98 v k. ú. B., avšak nelze pominout, že smluvní strany vycházely ze skutečnosti, že stavba ČOV nebyla evidována v katastru nemovitostí a že ani nadále takové evidenci nepodléhá. Z vymezení předmětu převodu specifikovaného v čl. I smlouvy ze dne 30. srpna 2005 jednoznačně vyplývá, o jakou čističku se z technologického pohledu jedná s tím, že soud prvního stupně správně poukázal na detaily, jako je

např. že kanalizace je zhotovena z potrubí o průměru 300 mm v délce 251 m a je vedena od budovy bývalé ubytovny – pozdější administrativní budovy Zemědělského družstva Běšiny k ČOV, kterou lze jednoznačně ztotožnit realizovaným odkazem na její podrobný popis v technické a projektové dokumentaci vyhotovené v souvislosti s její stavbou. Pokud se předmětná ČOV nedopatřením „dostala“ do evidence nemovitostí jako stavba ve vlastnictví státu, nelze pominout, že v té době tento zápis neměl konstitutivní význam. Oproti tomu ČOV vybudovaná a užívaná Lihovarem Běšiny, na rozdíl od ČOV vybudované Jednotným zemědělským družstvem Běšiny, mohla být předmětem vypořádání restitučního nároku v souladu se zákonem o půdě. Argumentace o vydržení, již užil soud prvního stupně ve svém rozsudku, by mohla připadat v úvahu pouze za situace, pokud by byla splněna desetiletá lhůta předpokládaná v § 134 odst. 1 a 3 obč. zák. běžící od roku 2005 (ode dne uzavření předmětné převodní smlouvy).

Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná (dále též „dovolatelka“) prostřednictvím své advokátky včasné a (z hlediska zákonem stanovených předpoklad) řádné dovolání. Z obsahu dovolání je zřejmé, že dovolatelka předpokládá přípustnost dovolání spatřuje v tom, že odvolací soud při řešení právní otázky výkladu projevu vůle smluvních stran (týkající se určitosti převáděného předmětu) pochybil, když se jednak odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, a dále, že v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena právní otázka týkající se identifikace převáděné nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí, jež této evidenci nepodléhá. Dovolatelka pak ve vztahu k oběma právním otázkám, na nichž podle jejího názoru spočívá napadené rozhodnutí odvolacího soudu, předkládá podrobnou právní argumentaci ústící v závěr, že ČOV nebyla v předmětné převodní smlouvě řádně (určitě) identifikována, když navíc smluvní strany byly povinny – neboť ČOV byla evidována v katastru nemovitostí - vycházet z údajů z katastru nemovitostí a jen způsobem předepsaným zákonem č. [344/1992](#) Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) v tehdy platném znění, označit převáděné nemovitosti. Závěrem dovolatelka navrhla, aby Nejvyšší soud České republiky (dále již „Nejvyšší soud“ nebo „dovolací soud“) zrušil dovoláním napadený rozsudek odvolacího soudu a věc tomuto soudu vrátil k dalšímu řízení.

Žalobce v podrobném písemném vyjádření odmítl uplatněnou dovolací argumentaci a v zásadě zopakoval své právní závěry k meritu věci, které vyjadřoval v průběhu řízení před soudy obou stupňů. Navrhl, aby Nejvyšší soud dovolání žalované odmítl, případně je zamítl a přiznal žalobci právo na náhradu nákladů dovolacího řízení.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.), s přihlédnutím k § 3028 odst. 1 a 2 o. z. (Hlava II, díl I, oddíl I o. z.), věc posoudil podle občanského zákoníku č. [40/1964](#) Sb., v rozhodném znění, a konstatuje, že dovolání žalované je podle § 237 o. s. ř. přípustné, neboť v judikatuře dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena právní otázka týkající se identifikace smluvně převáděné nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí, jež de lege lata této evidenci nepodléhá. Teprve v závislosti na vyřešení této otázky lze posoudit, zda dovolatelkou prvně označenou právní otázku identifikace předmětné ČOV v převodní smlouvě odvolací soud vyřešil souladně s rozhodovací prací dovolacího soudu či nikoliv.

Odvolací soud ve shodě se soudem prvního stupně dospěl k závěru, že předmětná ČOV nepodléhá evidenci v katastru nemovitostí, přičemž pokud soudům z neznámých důvodů je dosud v tomto katastru zapsána, nebylo zapotřebí k nabytí vlastnického práva k ní povolení vkladu do katastru nemovitostí a nebylo ani zapotřebí, aby byla v převodní smlouvě označována v souladu s údaji v katastru nemovitostí. Vzhledem k tomu, že odvolací soud při právně kvalifikačním závěru v zásadě abstrahoval od rozhodné právní úpravy z oblasti katastru nemovitostí a souvisejících veřejnoprávních předpisů, byť ve výsledku (jak bude dále vyloženo) dospěl k věcně správnému rozhodnutí, považuje dovolací soud za nezbytné vyložit následující dosavadní právní regulaci, která byla (pokud se jedná o katastrální předpisy) posléze – v souvislosti s účinností nového civilního kodexu – nahrazena novými právními předpisy.

Podle § 2 odst. 2 zákona č. [274/2001](#) Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, kanalizace je provozně samostatný soubor staveb a zařízení zahrnující kanalizační stoky k odvádění odpadních vod a srážkových vod společně nebo odpadních vod samostatně a srážkových vod samostatně, kanalizační objekty, čistírny odpadních vod, jakož i stavby k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizace. Odvádí-li se odpadní voda a srážková voda společně, jedná se o jednotnou kanalizaci a srážkové vody se vtokem do této kanalizace přímo, nebo přípojkou stávají odpadními vodami. Odvádí-li se odpadní voda samostatně a srážková voda také samostatně, jedná se o oddílnou kanalizaci. Kanalizace je vodním dílem.

Zákon č. [344/1992](#) Sb., o katastru nemovitostí České republiky (dále též „katastrální zákon“) s účinností od 1. ledna 1993 mimo jiné zrušil zákon č. [22/1964](#) Sb., o evidenci nemovitostí, ve znění zákona České národní rady č. [157/1983](#) Sb., přičemž v § 29 odst. 2 stanovil, že nemovitosti jsou v katastru evidovány podle dosavadních právních předpisů, pokud nebyly dotčeny změnou za účinnosti tohoto zákona.

Podle § 1 odst. 2 katastrálního zákona byl katastr považován za soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru byla evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu (jímž byl zákon č. [265/1992](#) Sb., o zápisech vlastnických, a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů) a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona.

Dále katastrální zákon stanovil, že v katastru se evidují (také) stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis (§ 2 odst. 1 písm. f/).

V případě vodních děl zvláštním zákonem (v době rozhodné z hlediska této posuzované věci) byl a je i nadále zákon [254/2001](#) Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, který v § 20 odst. 1 stanoví, že přehrady, hráze, jezy, stavby, které se k plavebním účelům zřizují v korytech vodních toků nebo na jejich březích, stavby k využití vodní energie a stavby odkališť, pokud jsou spojené se zemí pevným základem, se evidují v katastru nemovitostí.

Podle § 55 odst. 1 vodního zákona přitom vodní díla jsou stavby, které slouží ke vzdouvání a zadržování vod, umělému usměrňování odtokového režimu povrchových vod, k ochraně a užívání vod, k nakládání s vodami, ochraně před škodlivými účinky vod, k úpravě vodních poměrů nebo k jiným účelům sledovaným tímto zákonem, a to zejména a) přehrady, hráze, vodní nádrže, jezy a zdrže, b) stavby, jimiž se upravují, mění nebo zřizují koryta vodních toků, c) stavby vodovodních řadů a vodárenských objektů včetně úpraven vody, kanalizačních stok, kanalizačních objektů, čistíren odpadních vod, jakož i stavby k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizací, d) stavby na ochranu před povodněmi, e) stavby k vodohospodářským melioracím, zavlažování a odvodňování pozemků, f) stavby, které se k plavebním účelům zřizují v korytech vodních toků nebo na jejich březích, g) stavby k využití vodní energie a energetického potenciálu, h) stavby odkališť, i) stavby sloužící k pozorování stavu povrchových nebo podzemních vod, j) studny, k) stavby k hrazení bystrin a strží, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak, l) jiné stavby potřebné k nakládání s vodami povolovanému podle § 8.

Jak je zřejmé z výše uvedeného, vodní zákon nestanoví, že všechna vodní díla jsou předmětem katastrální evidence, nýbrž pouze ta, která jsou vymezena v jeho § 20 odst. 1.

Vyhláška č. [23/2007](#) Sb., o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí České republiky v § 2 písm. f) stanoví, že v katastru nemovitostí se eviduje stavba odkaliště jako stavba především hrázového systému včetně základní zvyšovací a dělicí hráze a včetně funkčních zařízení, prostoru odkaliště a odběrného nebo vypouštěcího zařízení, které umožňuje trvalé nebo

dočasné uskladnění zvodnělého materiálu.

Podle (bývalé) Československé státní normy 75 3310 je odkaliště přírodní nebo uměle vytvořený prostor na zemském povrchu sloužící pro trvalé nebo dočasné uskladnění převážně hydraulicky ukládaného kalu (odpadu); součástí odkaliště je i hrázový systém.

Zákon č. [20/2004](#) Sb., kterým se mění zákon č. [254/2001](#) Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. [239/2000](#) Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, v Čl. II bodu č. 7 Závěrečných a přechodných ustanovení stanovil, že vlastníci vodních děl podle § 20 odst. 1 vodního zákona, ve znění tohoto zákona, jsou povinni nejpozději do 1. ledna 2011 předložit příslušnému katastrálnímu úřadu podklady potřebné pro zapsání těchto staveb a vyznačení ochranných pásem podle § 20 odst. 2 vodního zákona, ve znění tohoto zákona, do katastru nemovitostí.

Stavby vodních děl přitom nebyly považovány za drobné stavby (§ 27 písm. m/ katastrálního zákona), které se podle § 2 odst. 2 téhož zákona v katastru neevidovaly.

Vyhláška č. [26/2007](#) Sb., kterou se prováděl zákon č. [265/1992](#) Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. [344/1992](#) Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), v § 5 odst. 3 stanovila, že vodní dílo může být evidováno pouze na parcele s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří bez vyznačení způsobu využití pozemku.

Nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem (§ 119 odst. 2 obč. zák.), přičemž stavba podle § 120 odst. 2 téhož občanského zákoníku nebyla součástí pozemku.

Skutečnost, že vodní díla ve smyslu vodního zákona (byla a i nadále) jsou považována za stavby, neznamena bez dalšího, že podle platných a účinných právních předpisů v rozhodné době se u všech staveb jednalo samostatné předměty občanskoprávní dispozice. K tomuto verifikačnímu (veřejnoprávnímu a občanskoprávnímu) rozhraní ustálená judikatura opakovaně zdůrazňovala, že bude vždy třeba zvažovat, zda stavba může být samostatným předmětem práv a povinností, a to s přihlédnutím ke všem okolnostem věci, respektive s přihlédnutím ke zvyklostem, zachovávaným v právních vztazích, jakož i s přihlédnutím k obecné účelnosti existence různých právních vztahů k pozemku a k objektu na něm se nacházejícímu, když podstatná bude hospodářská účelnost objektu. [srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. ledna 1998, sp. zn. 3 Cdo 1305/96; všechna zde označená rozhodnutí Nejvyššího soudu jsou veřejnosti přístupná na webových stránkách Nejvyššího soudu <http://www.nsoud.cz>, zatímco rozhodnutí Ústavního soudu České republiky (dále již „Ústavní soud“) na internetových stránkách Ústavního soudu <http://nalus.usoud.cz>].

Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 28. listopadu 2012, sp. zn. 22 Cdo 2653/2011, vyložil a odůvodnil právní názor, že kanalizace a kanalizační přípojky nejsou součástí pozemku, ve kterém jsou umístěny; kanalizace a kanalizační přípojky jsou totiž na základě zákona o vodovodech a kanalizacích samostatnými předměty právních vztahů. Dále judikoval, že kanalizace je provozně samostatný soubor staveb a zařízení zahrnující kanalizační stoky k odvádění odpadních vod a srážkových vod společně nebo odpadních vod samostatně a srážkových vod samostatně, kanalizační objekty, čistírny odpadních vod, jakož i stavby k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizace (§ 2 odst. 2 zákona o vodovodech a kanalizacích), a že součástí kanalizace jsou ty stavby, které slouží k jejímu provozu, nikoliv ty, ze kterých je jen do kanalizace odváděna srážková voda.

Vyšel-li v daném případě odvolací soud (stejně jako soud prvního stupně) ze závěru (jehož skutkový základ v dovolacím řízení nelze revidovat), že předmětná ČOV je samostatnou (nemovitou) věcí, avšak nemá (a v době jejího převodu do vlastnictví žalobce) ani neměla být předmětem evidence v

katastru nemovitostí (byť v katastru v době realizace předmětného převodu evidována byla a je i nadále), vzniká otázka, zda existence jejího zápisu v katastru nemovitostí podle tehdejších právních předpisů zakládala pro právní perfekci převodu jejího vlastnictví vklad do katastru nemovitostí, a pokud nikoliv, zda v takovém případě přesto bylo nezbytné (obligatorní) jí v převodní smlouvě specifikovat v souladu s údaji zapsanými v katastru nemovitostí anebo zda postačovalo užít takového jejího označení, které by nezakládalo pochybnosti o určitosti a srozumitelnosti předmětu převodu ve smyslu § 35 odst. 2 obč. zák. Jak již bylo shora řečeno, v rozhodovací praxi dovolacího soudu tato právní otázka dosud nebyla vyřešena. Nejvyšším soudem však byla vyřešena právní otázka nastolená v opačném gardu; např. v rozsudku ze dne 25. února 2010, sp. zn. 30 Cdo 1485/2008, dovolací soud uvedl, že vlastnictví k rozestavěné budově dosud nezapsané v katastru nemovitostí, jinak podléhající evidenci v katastru nemovitostí, nelze nabýt (již pouhým) okamžikem účinnosti smlouvy (§ 133 odst. 3 obč. zák.), ale až v důsledku povolení vkladu do katastru nemovitostí (§ 133 odst. 2 obč. zák.). Okolnost, zda převáděná stavba podléhá zápisu do katastru nemovitostí, je významná z hlediska právního způsobu (modu adquirendi) nabytí vlastnického práva k takovéto stavbě. Vlastnické právo ke stavbě, jež podléhá zápisu do katastru nemovitostí, lze totiž v případě jeho převodu kupní smlouvou nabýt pouze vkladem do katastru nemovitostí (§ 133 odst. 2 obč. zák.), a to bez ohledu na okolnost, zda stavba v době uzavření kupní smlouvy je (či v rozporu s právními předpisy není) evidována v katastru nemovitostí (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. července 2010, sp. zn. 29 Cdo 3376/2008).

Jestliže ovšem nemovitost, která podle dosavadních právních předpisů nebyla předmětem evidence v katastru nemovitostí (z různých důvodů) přesto v tomto katastru zapsána byla, neměla (nemohla mít) tato okolnost vliv na dosah § 133 odst. 3 obč. zák., který stanovil, že převádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy. Tímto pak odpadají úvahy (jak nedůvodně dovozovala dovolatelka) o nezbytnosti identifikace předmětu takového převodu ve smyslu katastrálního zákona, nehledě na skutečnost, že ani v případě nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí by nebylo možné – jak je zřejmé z níže označené judikatury dovolacího soudu – kategoricky uzavřít, že neoznačení předmětu převodu zcela ve smyslu katastrálního zákona (bez dalšího) zakládá neurčitost či nesrozumitelnost a tedy (absolutní) neplatnost takto uzavřené převodní smlouvy (k tomu srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 21. července 2005, sp. zn. 29 Odo 318/2003, nebo ze dne 23. ledna 2007, sp. zn. 30 Cdo 2105/2006, anebo ze dne 21. dubna 2010, sp. zn. 30 Cdo 2591/2008). V tomto směru tedy podané dovolání není důvodné.

Dovolatelka také v dovolání namítá (vymezuje předpoklad přípustnosti dovolání), že odvolací soud při řešení právní otázky výkladu projevu vůle smluvních stran (týkající se určitosti převáděné ČOV) pochybil, když se odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, neboť předmět převodu nebyl vymezen dostatečně určitě. Předně dovolatelka argumentuje, že „V daném případě ČOV byla nejpozději od roku 1986 evidována v pozemkovém katastru (a následně v katastru nemovitostí) na pozemku st. parc. č. 262 v k. ú. B. (viz geometrický plán č. 99180-292/84 ze dne 11. 12. 1985), a tedy žalobce, resp. jeho právní předchůdci po dobu více než dvaceti let se nezajímali...o to, jaký je stav zápisu údajů v katastru nemovitostí.“ Dále dovolatelka odkazuje na další judikaturu dovolacího soudu a připomíná, že ve věci sp. zn. 22 Cdo 61/99, bylo judikováno, že „určitost písemného projevu vůle je objektivně kategorií a takový projev vůle by neměl vzbuzovat důvodné pochybnosti o jeho obsahu ani u osob, které nejsou stranami daného smluvního vztahu.“ Nestačí tedy, že stranám právního vztahu je jasné, co je předmětem smlouvy, není-li to současně seznatelné z jejího textu (srov. např. rozhodnutí dovolacího soudu ve věci sp. zn. 3 Cdon 227/96). Dovolatelka dále cituje „z odůvodnění publikovaného rozhodnutí SR č. 9/2000“ (zřejmě míněn rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. květně 2000, sp. zn. 22 Cdo 2374/98), že „pro posouzení určitosti smlouvy o převodu nemovitosti je významný jen ten projev, který byl vyjádřen v písemné formě. Je-li písemná smlouva o převodu nemovitostí objektivně určitá, je neplatná podle § 37 odst. 1 obč. zák i v případě, že účastníkům bylo

zřejmé, které nemovitosti jsou předmětem převodu.“ Na této skutečnosti nemůže nic změnit ani případná ústní doplnění smlouvy; v tomto směru dovolatelka odkazuje na další rozhodnutí dovolacího soudu ve věci sp. zn. 30 Cdo 2591/2008, podle kterého „jde-li o právní úkon, pro který je pod sankcí neplatnosti stanovena písemná forma, musí být určitost vůle dána obsahem listiny, na níž je zaznamenána. Nestačí, že účastníku právního vztahu je jasné, co je např. předmětem smlouvy, není-li to poznatelné z jejího textu. V tomto případě totiž převažuje obecný zájem na určitosti vlastnických práv, která působí absolutně, nad zájmem účastníků právního úkonu na respektování jejich vůle.“

Z vyložené judikatury dovolatelka dovozuje, že v daném případě je ve smlouvě o bezúplatném převodu ČOV předmět převodu specifikován odlišným parcelním číslem, než které je uvedeno v katastru nemovitostí a které je předmětem tohoto řízení. Nesprávné je rovněž prohlášení ve smlouvě, že ČOV není evidována v katastru nemovitostí. Matoucí je rovněž tvrzení, že došlo ke kontrole stavu v katastru nemovitostí a jistotě nepřispívá ani fakt, že smlouva byla sepsána osobou znalou práva. Za jistě právně významné je i skutečnost, že v daném katastrálním území se nalézá více čističek odpadních vod, přičemž jedna z nich je umístěna právě na pozemku p. č. 98 v k. ú. B. S ohledem na toto pochybení nemůže být podle názoru dovolatelky prima facie ze strany třetích osob zjevné, co je (respektive bylo) předmětem převodu. Soudy obou stupňů tuto skutečnost nezastírají, nicméně mají za to, že lze nejasnosti překlenout pomocí dostatečného technického určení ČOV, ale zejména skrze rekonstruování okolností případu. Při zohlednění výše citovaných rozhodnutí Nejvyššího soudu má dovolatelka za to, že soud nemůže takto vykládat právní úkon, pro který je vyžadována písemná forma. Respektive prostřednictvím rozsáhlého dokazování, ale i nijak nepodložených úvah ohledně toho, jak by se choval racionální stavitel, nelze překlenout zjevné nesprávnosti (neurčitosti) obsažené v předmětné smlouvě, a to mají-li zůstat validní dosavadní právní závěry dovolacího soudu.

Ani tato dovolací argumentace dovolatelky není důvodná. Je tomu tak proto, že v tomto případě dovolatelka v podstatě brojí proti výsledkům dokazování, kdy soudem prvního stupně zjištěný skutkový stav (který v dovolacím řízení nelze revidovat), z něž odvolací soud vycházel při meritorním rozhodování, vedl odvolací soud k formulaci právního závěru, že předmět převodu zmíněné věcné smlouvy byl – s přihlédnutím k § 35 odst. 2 obč. zák. a judikatuře dovolacího soudu, z níž soud prvního stupně zjevně vycházel, byť jí explicitně v odůvodnění svého rozsudku necitoval (neoznačil) – vymezen určitě a srozumitelně a nezakládá žádné úvahy o absolutní neplatnosti takto učiněného právního úkonu ve smyslu § 37 odst. 1 obč. zák. Ani dovolatelkou citované právní závěry z judikatury dovolacího soudu v kontextu skutkových okolností daného případu neodůvodňují k závěru, že by odvolací soud při řešení právní otázky určitosti a srozumitelnosti právního úkonu se odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu.

Podle § 46 odst. 1 obč. zák. písemnou formu musí mít smlouvy o převodech nemovitostí, jakož i jiné smlouvy, pro něž to vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků.

Podle § 35 odst. 2 obč. zák. právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem.

Výklad právního úkonu je součástí jeho uplatnění na vztahy jím upravené. Jako je náležitostí vůle její určitost, tak je náležitostí projevu vůle její srozumitelnost. Projev vůle nemohl by splnit svou funkci ani v případě danosti určité vůle, kdyby projev vůle tuto vůli nevyjadřoval srozumitelně. Srozumitelnost projevu chybí, pokud pro neúplnost, rozpornost anebo pro jinou příčinu, danou v rovině projevu, nikoliv v rovině vůle, nevyplývá z něj jeho obsah, tedy např. pokud není zřejmé, zda se věc prodává anebo kupuje, který z účastníků je kupujícím a který prodávajícím, jaká věc se kupuje atd. V případě nesrozumitelnosti projevu je zapotřebí se pokusit o její odstranění výkladem (§ 35 obč. zák.). Nesrozumitelnost projevu se dá obvykle eliminovat, pokud se jedná skutečně o chybu v projevu a nikoliv o nesrozumitelnost způsobenou neurčitostí vůle. Výsledkem výkladu právního

úkonu tedy musí být zjištění srozumitelného a určitého obsahu projevu vůle. Pokud i po použití všech (interpretačních) způsobů a prostředků zůstane smysl projevu vůle nesrozumitelný či neurčitý, v rozsahu nesrozumitelnosti anebo neurčitosti je nerealizovatelný; z tohoto důvod občanský zákoník v ustanovení § 37 odst. 1 spojuje neurčitost a nesrozumitelnost projev vůle, resp. právního úkonu s neplatností. (Luby, Š.: Výber z diela a myšlienok, IURA EDITION, s.r.o., Bratislava 1998, str. 161 a násl.).

Při interpretaci právních úkonů je třeba jako výchozí premisu mít stále na paměti to, co sumarizoval na podkladě své dosavadní judikatury Ústavní soud v nálezu ze dne 11. listopadu 2009, sp. zn. IV. ÚS 128/06. Totiž, že vznik závazkových vztahů musí vycházet zejména z respektu a ochrany autonomie vůle smluvních subjektů, neboť se jedná o zcela elementární podmínku fungování materiálního právního státu. A dále, že při výkladu jednotlivých smluvních ujednání by tak soudy měly postupovat nanejvýš citlivě a obezřetně, aby v co nejširší možné míře ctily autonomní vůli smluvních subjektů, na niž je třeba klást důraz. Podstatou takového postupu je pak především zajištění důvěry a legitimního očekávání potencionálně dotčených subjektů s tím, že výsledek by měl být slučitelný s obecnou představou spravedlnosti.

Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 21. dubna 2010, sp. zn. 30 Cdo 2591/2008, se k těmto judikovaným právním názorům přihlásil, když rovněž dospěl k závěru, že pokud převáděná nemovitost není ve smlouvě označena v souladu s požadavky podle katastrálního zákona, nemusí tato okolnost vždy představovat vadu v identifikaci předmětu právního úkonu, jež by (bez dalšího) způsobovala jeho neplatnost. U nedostatků v označení předmětu právního úkonu je totiž nutno pečlivě rozlišovat, zda takové nedostatky zakládají vadu směřující k neurčitosti nebo nesrozumitelnosti právního úkonu či nikoliv; o tzv. podstatnou vadu jdoucí na vrub platnosti právního úkonu by se nemělo jednat v těch skutkových okolnostech, jestliže by správné označení předmětu učiněného právního úkonu bylo seznatelné podle dalších identifikačních znaků nebo i z celého obsahu právního úkonu jeho výkladem (§ 35 odst. 2 obč. zák.), popř. objasněním skutkových okolností, za nichž byl právní úkon učiněn, aniž by tím došlo k odklonu od toho, co bylo vyjádřeno navenek v písemné formě.

V rozsudku ze dne 21. prosince 2010, sp. zn. 30 Cdo 1551/2009, dovolací soud vyložil, že: „Základem pro interpretaci (za užití § 35 odst. 2 obč. zák.) v textu této smlouvy zformulovaného předmětu, in concreto převáděné části pozemku, přitom nemůže být jen formální verifikace číselných údajů, jak jsou obsaženy ve smlouvě s odkazem na původně zpracovaný geometrický plán ze dne 29. listopadu 1993, a v posléze zpracovaném geometrickém plánu ze dne 8. listopadu 1995, který dovolatel s uvedeným ‚upřesněním‘ připojil ke smlouvě, nýbrž posouzení, zda vymezený předmět smlouvy též co do polohy a výměry převáděné části pozemku je či není identický s výsledkem, který nastal v důsledku povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy a je zobrazen v katastrální mapě...“

Výše (ve stručnosti připomenutou) judikaturu vztahující se k výkladu věcných smluv lze zrekapitulovat prostřednictvím usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. července 2010, sp. zn. 29 Cdo 3376/2008, v němž dovolací soud instruktivně vyložil následující právní závěry:

„Má-li kupní smlouva představovat titul pro převod vlastnického práva ke sporným nemovitostem, je nezbytné, aby vůle smluvních stran převést vlastnické právo i k těmto nemovitostem byla ve smlouvě vyjádřena určitě a srozumitelně (§ 37 obč. zák.).

Přitom platí, že lze-li k závěru o nezaměnitelné identifikaci nemovitosti v písemném právním úkonu dospět (byť nikoli na základě těch formálních znaků, jež jsou s náležitou identifikací nemovitosti obvykle spojovány) již na základě obsahu písemného právního úkonu, pak není na místě ani závěr o neurčitosti právního úkonu co do identifikace převáděné nemovitosti (srov. např. rozsudky ze dne 27. března 2008, sp. zn. 29 Odo 1582/2005, ze dne 30. července 2008, sp. zn. 29 Odo 840/2006, ze dne 25. září 2008, sp. zn. 29 Odo 1053/2006 či ze dne 25. února 2010, sp. zn. 30 Cdo 1485/2008).

Vznikne-li pochybnost o tom, zda převod vlastnického práva k určitým nemovitostem je předmětem kupní smlouvy, je třeba se pokusit o její odstranění pomocí výkladu právního úkonu, prováděného (jde-li o občanskoprávní vztah) podle ustanovení § 35 odst. 2 obč. zák., respektive - jde-li o vztah obchodněprávní (srov. § 261 odst. 6 zákona č. [513/1991](#) Sb., obchodního zákoníku; dále jen „obch. zák.“) - podle ustanovení § 266 obč. zák. (srov. např. důvody rozsudku Nejvyššího soudu uveřejněného pod číslem 35/2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek a nálezu Ústavního soudu ze dne 14. dubna 2005, sp. zn. I. ÚS 625/03, uveřejněného ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu, svazku 37, ročníku 2005, části I., pod pořadovým číslem 84).

Výklad obsahu smlouvy přitom může směřovat jen k objasnění toho, co v ní bylo projevováno. V případě, že nejasnost v obsahu smlouvy nelze odstranit ani pomocí výkladu projevu vůle, je odůvodněn závěr, podle něhož převod vlastnického práva k určitým nemovitostem předmětem kupní smlouvy není.“ V posuzovaném případě byl předmět převodu smlouvy o bezúplatném převodu vlastnictví ČOV ze dne 30. srpna 2005, která byla uzavřena mezi převodcem Český Real, a. s. a nabyvatelem - obcí Běšiny (žalobcem), formulován následovně:

„I.

#### Předmět převodu

Převodce je výlučným vlastníkem vodohospodářského díla - malé čističky odpadních vod a kanalizace v obci B., okres K. Čistička odpadních vod je postavena na pozemkové parcele parcelního čísla 98, nacházející se v katastrálním území B., obce B., okres K., přičemž tato parcela není ve vlastnictví převodce. Čistička je typu I. MČ/k s ejektorem a skládá se z nádrže, ejektorového provzdušňovacího zařízení, ručně stíraných česlí, elektro výzbroje, bezpečnostního zařízení a oplocení. Stavby, které čističku odpadních vod tvoří, tj. nádrž a buňka, nejsou evidovány v katastru nemovitostí. Kanalizace je zhotovena z potrubí o průměru 300 mm, v délce 251 m a je vedena od budovy bývalé ubytovny (pozdější administrativní budovy Zemědělského družstva Běšiny) k čističce odpadních vod. Převáděná čistička odpadních vod a kanalizace jsou podrobně popsány v technické a projektové dokumentaci vyhotovené v souvislosti se stavbou čističky odpadních vod, vypracované Zemědělskými stavbami Plzeň, n. p., projektové středisko, atelier 02, Klatovy pod č. 05/83-02, která je přílohou této smlouvy.“

V situaci, kdy sice tato ČOV se nachází na pozemku st. p. č. 262 v k. ú. B., který je ve vlastnictví dovolatelky, avšak předmět převodu byl nezaměnitelně popsán z hlediska technického řešení, ale i umístění ČOV (byť nesprávně stran označení pozemku /stavební parcely/, který byl v mezidobí oddělen z pozemku p. č. 98 v témže k. ú., který je rovněž ve vlastnictví dovolatelky), a to ve vazbě na ke smlouvě připojenou technickou a projektovou dokumentaci tohoto vodního díla, nemohly (objektivně) vzniknout pochybnosti o určitosti či srozumitelnosti daného právního úkonu z hlediska vymezení předmětu převodu. Z toho vyplývá, že odvolací soud odpovídajícím způsobem vyložil a aplikoval § 35 odst. 2 obč. zák., přičemž ve svých hodnotících závěrech se nijak neodklonil od ustálené judikatury dovolacího soudu, ale ani Ústavního soudu v dané materii.

Rozhodnutí odvolacího soudu je tedy (z hlediska řešení shora vymezených právních otázek) správné; Nejvyšší soud proto dovolání žalované podle § 243d písm. a) o. s. ř. zamítl.

zdroj: [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)

Právní věta - redakce.

## Další články:

- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)