

Zápis v katastru nemovitostí

Osoba duplicitně zapsaná jako vlastník určité nemovitosti má vždy naléhavý právní zájem na určení vlastnictví k takové nemovitosti, neboť při významu zápisů do katastru nemovitostí je třeba nepatřičnost dvojího či vícero zápisu vlastnictví k téže věci (mimo režim spoluvlastnictví) odstranit. Pozitivní určení vlastnického práva pak má přednost před negativním určením, protože z negativního určení nevyplývá jistě, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti.

Osoba duplicitně zapsaná jako vlastník určité nemovitosti má vždy naléhavý právní zájem na určení vlastnictví k takové nemovitosti, neboť při významu zápisů do katastru nemovitostí je třeba nepatřičnost dvojího či vícero zápisu vlastnictví k téže věci (mimo režim spoluvlastnictví) odstranit. Pozitivní určení vlastnického práva pak má přednost před negativním určením, protože z negativního určení nevyplývá jistě, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 1875/2002, ze dne 23.4.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce Ž. F. s. r. o., zastoupeného advokátem, proti žalované M. D., o určení vlastnictví k nemovitostem, vedené u Okresního soudu v Prachaticích pod sp. zn. 3 C 271/2000, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 18. prosince 2001, č. j. 5 Co 1896/2001-88, tak, že rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 18. prosince 2001, č. j. 5 Co 1896/2001-88, a rozsudek Okresního soudu v Prachaticích ze dne 8. června 2001, č. j. 3 C 271/2000-68, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Prachaticích k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Prachaticích (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 8. června 2001, č. j. 3 C 271/2000-68, zamítl žalobu, aby soud určil, „že žalobce je výlučným vlastníkem pozemkových parcel č. 887/6, 887/7 a 887/9, zapsaných na LV č. 226 u Katastrálního úřadu v P. pro obec H. k. ú. Ž. u N.“. Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že rozhodnutím Okresního úřadu v P. - pozemkového úřadu z 8. 3. 1993, které nabylo právní moci 31. 3. 1993, byla schválena dohoda o vydání pozemku katastrálního čísla 887/6, uzavřená mezi L. ČR - H. K. aj. K., J. K., L. M. a H. V. K pozemkům katastrálního čísla 877/7 a 887/9 bylo vlastnické právo uvedeným fyzickým osobám obnoveno rozhodnutím téhož úřadu z 11. 3. 1996 poté, co rozhodnutím tohoto úřadu z 8. 3. 1993 byla schválena dohoda o vydání věci mezi H. s. p. v N. a uvedenými osobami. Rozhodnutím Okresního úřadu v P. - pozemkového úřadu ze 7. 9. 1997 návrhu na vydání označených pozemků M. D. nebylo vyhověno. J. K., J. K., L. M. a H. V. uzavřeli 28. 12. 1995 kupní smlouvu ohledně označených pozemků s právním předchůdcem žalobce Ž. I. s. r. o. jako kupujícím s právními účinky vkladu k 11. 1. 1996. V katastru nemovitostí je k označeným pozemkům proveden duplicitní zápis vlastnického práva pro žalovanou. Soud prvního stupně se zabýval otázkou naléhavého právního zájmu žalobce na požadovaném určení a dospěl k závěru, že naléhavý právní zájem na určení v dané věci není dán s tím, že „žalobce je vlastníkem předmětných pozemků na základě kupní smlouvy, řádně zapsané v katastru nemovitostí dnem 11. 1. 1996, vlastnické právo k předmětným pozemkům vykonává,

pozemky užívá, žalobkyně v žádném případě v užívání pozemků nebrání, skutečnost, že došlo k duplicitnímu zápisu vlastnictví u žalobkyně (správně žalované) do katastru nemovitostí mu ve výkonu jeho vlastnického práva nijak nebrání a duplicitní zápis vlastnictví v katastru nemovitostí nepředstavuje zápis práva. „Domáhá-li se někdo jiný zápisu do katastru, musí postupovat právními prostředky a důkazní břemeno je na něm nikoliv na tom, kdo byl v souladu s právními předpisy již do katastru zapsán. Je tedy na žalované, zda žalobní návrh podá nebo zda se žalobce bude domáhat opravy duplicitního zápisu, když tento zasahuje do jeho právem chráněných zájmů a byl proveden bez jeho účasti“.

Krajský soud v Českých Budějovicích jako soud odvolací k odvolání žalobce rozsudkem ze dne 18. prosince 2001, č. j. 5 Co 1896/2001-88, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Ztotožnil se s právním závěrem soudu prvního stupně, že žalobce nemá naléhavý právní zájem na žalobě, jeho nedostatek však spatřoval v jiných okolnostech. Duplicitní zápis vlastnictví žalované v katastru nemovitostí byl proveden záznamem ve smyslu § 37 odst. 3 vyhlášky č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon (dále jen „vyhláška“), zatímco žalobce byl jako vlastník zapsán po provedeném vkladovém řízení. Oba zápisy mají stejné právní účinky. Zapsaný duplicitní vlastník nemá jinou možnost, než se žalobou u soudu domáhat vyřešení toho, kdo je a kdo není vlastníkem předmětných nemovitostí. Za situace, kdy žalobce je zapsán v katastru nemovitostí jako výlučný vlastník, pak i kdyby byl ve věci úspěšný, nebyla by tím vyřešena existence duplicitního zápisu vlastnictví žalované.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání z důvodu nesprávného právního posouzení věci [§ 241a odst. 2 písm. b) OSŘ] s tím, že rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam pro řešení otázky existence naléhavého právního zájmu na určovací žalobě při duplicitním zápisu v katastru nemovitostí, kdy odvolací soud se odchýlil od ustálené judikatury. Namítá, že nelze souhlasit s právním závěrem soudu prvního stupně, že žalobce nemá naléhavý právní zájem na požadovaném určení, když je jako vlastník zapsán v katastru nemovitostí, neboť duplicitní vlastník je omezen právy jiného duplicitního vlastníka a nemůže bez souhlasu druhého s věcí nakládat a naopak nemůže tak činit ani druhý duplicitní vlastník. Pokud odvolací soud naznačuje, že by mělo být žalováno, že duplicitní vlastník není vlastníkem, má žalobce za to, že „tento gramatický výklad nevede k ničemu jinému než k výsledku soudního rozhodnutí stejného právního významu, na jehož základě by měl katastrální úřad vyznačit výlučného vlastníka“. Navrhl, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu i soudu prvního stupně a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaná se k dovolání nevyjádřila.

Nejvyšší soud jako soud dovolací po zjištění, že dovolání proti rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou včas, nejprve zkoumal, zda jde o dovolání přípustné.

Přípustnost dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu upravuje ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) a c) OSŘ, přičemž předpoklady přípustnosti dovolání podle § 237 odst. 1 písm. b) OSŘ nebyly naplněny.

Podle § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu, jímž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam (§ 237 odst. 3 OSŘ).

Dovolací soud dospěl k závěru, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) ve spojení s § 237 odst. 3 OSŘ, neboť právní otázka naléhavého právního zájmu na určení vlastnictví v návaznosti na duplicitní zápis vlastnického práva v katastru nemovitostí judikaturou vyšších soudů výslovně nebyla řešena.

Dovolací soud proto přezkoumal napadený rozsudek podle § 242 odst. 1 a 3 OSŘ a dospěl k závěru, že dovolání je opodstatněné.

Žalobce nenamítá, že v řízení došlo k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 OSŘ nebo že řízení je postiženo jinou vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a ani z obsahu spisu nevyplývá, že by k některé z uvedených vad došlo.

Podle § 37 odst. 3 vyhlášky č. [190/1996](#) Sb., kterou se provádí zákon č. [265/1992](#) Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. [210/1993](#) Sb. a zákona č. [90/1996](#) Sb., a zákon České národní rady č. [344/1992](#) Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. [89/1996](#) Sb., je-li katastrálnímu úřadu postupně doručeno více vykonatelných rozhodnutí a jiných listin, jimiž je katastrální úřad vázán, z nichž každá svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti, vyjádří katastrální úřad v katastru tuto okolnost duplicitním zápisem vlastnictví. Zároveň o tom vyrozumí osoby, které jsou podle takto rozporných listin označeny za vlastníky nemovitosti.

Je-li jako vlastník určité nemovitosti zapsána i jiná osoba než žalobce (duplicitní zápis), nelze mít za to, že žalobce nemá naléhavý právní zájem na určení, že je vlastníkem právě on, může-li stejná práva, tvořící obsah vlastnického práva, uplatňovat i jiná osoba. Dovolací soud je naopak toho názoru, že osoba duplicitně zapsaná jako vlastník určité nemovitosti má vždy naléhavý právní zájem na určení vlastnictví k takové nemovitosti, neboť při významu zápisů do katastru nemovitostí (srov. § 20 katastrálního zákona o závaznosti údajů v katastru) je třeba nepatřičnost dvojího či vícero zápisu vlastnictví k téže věci (mimo režim spoluvlastnictví) odstranit. Proto nemůže obstát názor soudu prvního stupně o nedostatku naléhavého zájmu žalobce na určení, že je vlastníkem nemovitosti, u níž je zaznamenán duplicitní zápis vlastnictví v katastru nemovitostí.

Pozitivní určení vlastnického práva pak má přednost před negativním určením (že žalovaný není vlastníkem sporné nemovitosti), protože z negativního určení nevyplývá jistě, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti. Skutečným vlastníkem může být totiž i osoba třetí. Dovolací soud je toho názoru (zaujatého již v rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 6. 6. 2000 sp. zn. 22 Cdo 2589/98, publikovaném v Soudních rozhledech č. 8/2000), že podkladem pro provedení zápisu změn v katastru nemovitostí nemůže být rozhodnutí, jímž by právo nebo právní vztah byl určen negativně, neboť takové rozhodnutí by nemohlo vytvořit podklad pro vyjasnění právních vztahů mezi účastníky. Učiněný závěr je tak v rozporu s právním závěrem, k němuž dospěl odvolací soud.

Dovolací soud také souhlasí s názorem, že duplicitní zápis nemůže být proveden na základě rozsudku, jímž se určuje vlastnictví k nemovitostem ve smyslu § 80 písm. c) OSŘ. Takovéto rozhodnutí závazným způsobem (viz § 159 odst. 2 OSŘ) deklaruje, kdo je vlastníkem nemovitosti ke dni jeho určení soudem, řeší tudíž do té doby sporné vlastnické vztahy mezi účastníky řízení a tedy odstraňuje problém eventuálního duplicitního zápisu. Takovým rozhodnutím je samozřejmě vázán i katastrální úřad, který na jeho základě provede výmaz vlastnického práva neúspěšného žalovaného „duplicitního vlastníka“, jehož identifikace je z výroku rozsudku ve spojení s jeho záhlavím zcela jasná.

Protože právní posouzení věci odvolacím soudem nebylo správné, byl rozsudek odvolacího soudu podle § 243b odst. 2 OSŘ zrušen. Jelikož důvod zrušení se vztahuje také na rozsudek soudu prvního stupně, byl zrušen i jeho rozsudek a věc byla vrácena tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 OSŘ).

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

Další články:

- [Dražba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Insolvenční řízení a náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Společenství vlastníků jednotek](#)
- [Společný nájem bytu manžely \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Zemědělská půda \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Smlouva o zápůjčce, insolvence](#)
- [Promlčení a ochrana spotřebitele](#)
- [Pozůstalost](#)
- [Pozůstalost](#)
- [Nezbytná cesta](#)