

Judikatura

NS 2 Cdo 848/97

Dvojitý převod nemovitosti

- Smlouva o převodu nemovitostí není neplatná jen proto, že převodce dříve převedl stejné nemovitosti na jinou osobu, jestliže ke vkladu vlastnického práva pro tuto osobu nedošlo.
- Byla-li tatáž nemovitost převáděna dvakrát, stane se jejím vlastníkem ten, kdo jako první doručil návrh na vklad vlastnického práva
- Kupní smlouva, jak bylo výše uvedeno, nemá účinek převodní, ale pouze účinek obligační. Zavazuje zcizitele k tomu, aby vlastnictví věci na nabyvatele dalším úkonem, který je právně uznávaným způsobem převodu vlastnictví, nepřevodl. Navíc toto oprávnění měli i žalobci, neboť ve smyslu § 4 zák. č. 265/1992 Sb. mohou návrh na vklad podat všichni účastníci smlouvy. Žalobci tak jednali v rozporu se zásadou "práva náležejí bdělým", když při uzavření smlouvy si nevyžádali její stejnopis, resp. ve smyslu ust. § 10 cit. zákona neprodleně neuvědomili katastrální orgán o tom, že oni jsou oprávněnými osobami z kupní smlouvy ze dne 15. 6. 1993, avšak své tvrzení nemohou věrohodně prokázat. Na základě včas podané žaloby na určení právního vztahu by příslušný katastrální úřad provedl poznámku, která by zabránila dvojitmu zcizení nemovitostí.
- V posuzovaném případě dochází ke střetu obligačního práva, jež zavazuje zcizitele k podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru, s již existujícím vlastnickým právem, které představuje kvalitativně i funkčně vyšší právo. Vlastnickému právu je proto třeba dát přednost před kvalitativně i funkčně nižším právem obligačním. do katastru katastrálnímu orgánu.

19 Nc 101/2000

- Jestliže byly katastrálnímu úřadu současně podány dva vkladové návrhy, kdy prvním z nich je navrhovaný vklad vlastnického práva k nemovitosti podle kupní smlouvy a druhým vklad zástavního práva podle zástavní smlouvy, kterou jako zástavce uzavřel dosavadní vlastník (jinak prodávající podle uvedené kupní smlouvy), je v takovém případě nutno uzavřít, že tyto právní úkony (věcné smlouvy) - jinak jdoucí obsahově proti sobě - jsou ve smyslu ust. § 37 obč. zák. absolutně neplatné pro nesrozumitelnost, jelikož s ohledem na právní účinky vkladu ke dni podání návrhu je vyloučené, aby v týž den vlastník nemovitosti převáděl smlouvou své vlastnické právo a současně stejnou nemovitost coby zástavce zástavní smlouvou věcněprávně zatížil.
- Na tomto závěru nemůže nic změnit ani ta skutečnost, že z otištěných (vkladových) razítek na uvedených smlouvách vyplývá, že vklad práv podle zástavní smlouvy, resp. zápis do katastrálních operátu, byl učiněn dříve než na základě kupní smlouvy.
- Nelze-li v posuzovaném případě stanovit prioritu (právo přednosti kupní smlouvy oproti zástavní smlouvě či naopak), pak jediným právně kvalifikačním závěrem zmíněného je, že uvedené právní úkony, obsahově posuzovány vedle sebe, jsou absolutně neplatné pro nesrozumitelnost; k takové absolutní neplatnosti právních úkonů přitom soud přihlíží ex offio, a to i při rozhodování o návrhu na vydání předběžného opatření.

II. ÚS 94/99

Pochybnosti o platnosti

V případě, že správní orgán má pochybnosti o platnosti předmětných smluv z důvodu podané určovací žaloby s tím, že na posouzení předběžné otázky o vlastnictví k předmětným nemovitostem závisí i správné rozhodnutí o vkladu práv do katastru nemovitostí, je tento katastrální úřad povinen řízení přerušit až do doby rozhodnutí soudu o vlastnických vztazích.

- Tuto možnost mu dává správní řád ve smyslu ustanovení § 40 odst. 1, který při řešení předběžné otázky umožňuje správnímu orgánu ve smyslu § 29 odst. 1 zák. č. 71/1967 Sb. právní řízení přerušit bylo-li 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 přitom nepřísluší katastrálnímu úřadu, ale soudu. Katastrální úřad si nemůže proto o této otázce zjednat jasno sám, ale musí vyčkat pravomocného rozhodnutí soudu.

I. ÚS 331/98

Odkládací podmínka

- S ohledem na ust. § 133 odst. 2 občanského zákoníku 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, 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.

Konf 45/2005-22

- Ustanovení § 5 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb. musí být tedy nadále vykládáno jen ve spojení s přechodným ustanovením čl. XXV bodu 1 zákona č. 151/2002 Sb., a to jako celek.
- Cílem přechodného ustanovení bylo paušálně přetvořit pravomoc soudů k rozhodování o opravných prostředcích na pravomoc rozhodovat o žalobách. Ustanovení § 5 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb. se zmiňuje o "opravném prostředku", kterým lze napadnout rozhodnutí o zamítnutí vkladu, jednak v souvislosti se správním úřadem (Pokud podanému opravnému prostředku katastrální úřad nevyhoví v plném rozsahu...), jednak v souvislosti se soudem (...rozhoduje o podaném opravném prostředku soud).
- Lze uzavřít, že pokud katastrální úřad zamítl návrh na povolení vkladu zástavního práva k nemovitostem, rozhodoval ve smyslu § 7 odst. 1 o. s. ř. o právní věci vyplývající z občanskoprávních vztahů, jejichž projednání a rozhodování bylo zákonem svěřeno jinému orgánu než soudu. V takových věcech lze a je nutno podat rovnou žalobu podle nové páté části o. s. ř. V souzené věci pak pro příslušnost soudu platí zvláštní pravidlo, kdy ustanovení § 249 odst. 2 o. s. ř. zakládá k řízení o žalobě ve věcech vkladu práva k nemovitostem věcnou příslušnost v prvním stupni krajským soudům.

Vady kupní smlouvy

- Zatímco vady návrhu lze odstranit, když katastrálnímu úřadu svědčí povinnost poučit a vyzvat účastníky k odstranění vytčené vady, v případě vad (věcné) listiny tyto nedostatky (po podání) vkladového návrhu) odstranit nelze, jelikož již v tomto okamžiku musí být právní úkon po právní stránce perfektní, neboť právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni , kdy byl tento doručen katastrálnímu úřadu.

IV. ÚS 298/98

Určitost údajů

- Podle ustanovení § 5 odst. 1 tohoto zákona katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá, mimo jiné, i to, zda právní úkon, týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva, je určitý a srozumitelný.
- Tak, jak je ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona č. 265/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů, formulováno, umožňuje, aby na listině obsahující právní úkon samotných účastníků byly eventuálně údaje potřebné pro realizaci rozhodnutí o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí doplněny.

Cpjn 38/98

Určitost údajů

- Je-li předmětem právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru, pozemek evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem, je jeho označení parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence a uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, bez uvedení, zda jde o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu nebo scelovacího operátu, z hlediska ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, určité v případě, že se v témže katastrálním území nenachází pozemková parcela shodného parcelního čísla, vedená v jiném druhu evidence.

Nedoložení vlastnictví

- Nepředloží-li tedy navrhovatel listinu prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. lednem 1993, nebo úředně ověřený opis (kopii) takové listiny, přes výzvu a poučení o následcích jejího nepředložení, katastrální úřad řízení o povolení vkladu podle ustanovení § 5 odst. 5 zákona č. 265/1992 Sb. zastaví.
- Jinak tomu bude ovšem v případě, kdy navrhovatel vkladu tvrdí, že listina prokazující jeho oprávnění, případně oprávnění jiného účastníka řízení, nakládat s předmětem posuzovaného právního úkonu existuje nebo existovala, že ji však nemá k dispozici. Nepředložení předmětné listiny za této situace již nelze posoudit jako nedostatek návrhu (§ 5 odst. 5 zákona č. 265/1992 Sb.), ale je nezbytné, aby katastrální úřad, nebude-li zde jiný důvod pro zastavení řízení, v rámci přezkumu oprávnění subjektů posuzovaného právního úkonu (účastníků řízení) nakládat s předmětem tohoto právního úkonu (§ 5 odst. 1 písm. e/ zákona č. 265/1992 Sb.) zjistil, zda předmětná listina existuje a jaký je její obsah, případně zda existovala a jaký byl její obsah (srovnej § 32 odst. 1 a § 46 správního řádu). V případě, že existence a obsah takové listiny nebudou prokázány, katastrální úřad návrh na vklad zamítne (§ 5 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb.).

22 Cdo 1875/2002

Duplicity

- I. Je-li jako vlastník určité nemovitosti zapsána i jiná osoba než žalobce (formou tzv. duplicitního zápisu), 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.
- II. Pozitivní určení vlastnického práva má přednost před negativním určením (že žalovaný není vlastníkem sporné nemovitosti), protože z negativního určení nevyplývá, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti.

22 Cdo 2035/2003

Sporné hranice

- V pravomoci soudu v občanském soudním řízení je rozhodnout o sporu o průběh jen takové hranice mezi pozemky, která je objektivně zjistitelná. Žalobní petit je třeba formulovat tak, že půjde o spor o určení vlastnictví, příp. o vyklizení přesně určené části pozemku. Pokud se žalobce domáhá určení průběhu hranice mezi pozemky, ale z žalobních tvrzení se podává, že mu jde o určení toho, kdo je vlastníkem sporné části pozemku, přičemž spor vznikl proto, že mezi účastníky není shoda o průběhu objektivně zjistitelné hranice, musí soud žalobce poučit o nutnosti upravit žalobní návrh (petit) tak, aby odpovídal § 126 občanského zákoníku, případně § 80 písm. c) OSŘ, Pokud žalobce formuluje v tomto případě žalobní petit tak, že se domáhá určení průběhu hranice mezi pozemky, příp. parcelami, a soud jej o nutnosti žalobu upravit nepoučí a o návrhu věcně rozhodne, jde o vadu řízení, která však nemá za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

10 Co 592/2002

- K naléhavému právnímu zájmu na určení průběhu vlastnické hranice pozemku
- Žalobce nemá naléhavý právní zájem na určení průběhu vlastnické hranice.
- V případě sporu o průběh vlastnické hranice pozemku se může žalobce buďto domáhat za podmínek dle § 126 odst. 1 obč. zák. vyklizení předmětné části pozemku žalovaným [jako otázku předběžnou by zde soud musel řešit vlastnictví k takto (geometrickým plánem) vymezené části pozemku], anebo určení, že (geometrickým plánem) vymezený pozemek, resp. jeho část je v jeho vlastnictví (vyhovujícím rozsudku by zde předcházelo vytyčení vlastnické hranice v terénu v souvislosti se zpracováním geometrického plánu).

22 Cdo 398/99

Dobrá víra

- Uplatnění nároků vlastníka u soudu nemůže bránit skutečnost, že jako vlastník je v katastru nemovitostí zapsána jiná osoba než on. Vlastnické právo k nemovitosti, která se zapisuje do katastru nemovitostí, nelze sice bez vkladu do katastru převést, avšak existence tohoto práva není na údajích katastru závislá.
- To ostatně vyplývá i z § 11 ZápPrNe ve znění zákona č. 90/1996 Sb., podle něhož ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti. Pokud by zákon nepředpokládal, že může být rozdíl mezi skutečným právním stavem a jeho zápisem v katastru nemovitostí, postrádalo by uvedené ustanovení smysl.
- V platném právu pak není princip tzv. materiální publicity zápisů v katastru proveden tak, aby v některých případech skutečný vlastník musel ustoupit tomu, kdo nabyl pozemek od osoby, která byla v pozemkové knize jako vlastník zapsána, ač jí ve skutečnosti nebyla (tzv. vlastník knihovní), jak tomu bylo do nabytí účinnosti ObčZ z roku 1950.
- Podle současného právního stavu tedy v případě rozporu mezi právním stavem evidovaným v katastru nemovitostí a stavem skutečným musí soud vycházet ze skutečného stavu;

35 Ca 30/98

- Podle ustanovení § 5 odst. 1 písm. a) zákona č. 265/1992 Sb. katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá mimo jiné i to, zda ke dni podání návrhu na vklad není navrhanému vkladu na překážku stav zápisů v katastru.
- Účelem tohoto ustanovení nepochybně je zjištění návaznosti na předcházející zápis v katastru nemovitostí o vlastníkově převáděných nemovitostí. Nelze ovšem bez dalšího dovodit, že by skutečnost, že v době podání návrhu na vklad je v katastru zapsán jako vlastník někdo jiný než převodce, sama o sobě postačovala k zamítnutí návrhu na vklad. Podle § 3 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb. se na řízení o povolení vkladu vztahuje zákon o správním řízení, pokud tento zákon nestanoví jinak. Vzhledem k tomu, že zákon č. 265/1992 Sb. neobsahuje žádnou speciální úpravu, pokud jde o podklady rozhodnutí, je třeba v řízení o povolení vkladu postupovat podle § 32 správního řádu. Toto ustanovení správnímu orgánu ukládá zjistit přesně a úplně skutečný stav věci a za tím účelem si opatřit potřebné podklady pro rozhodnutí. Případnému zamítnutí návrhu na vklad tak musí předcházet zjištění, zda ke změně vlastníka případně nedošlo na základě skutečnosti mající za následek vznik, změnu nebo zánik práva ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, popř. jiné skutečnosti uvedené v § 7 zákona č. 265/1992 Sb., která se do katastru nemovitostí zapisuje záznamem.