



ŘEŠENÍ SPORŮ O URČENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM A KATASTR NEMOVITOSTÍ

ZÁPIS ZE SEMINÁŘE

Datum konání: 7.11.2008
Autor: JUDr. Tomáš Rada

I. NÁSTROJE ŘEŠENÍ SPORŮ O URČENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

Nástroj řešení sporu	§§
Žaloba na určení vlastnického práva k nemovitostem	§ 80 písm. c) OSŘ
Souhlasné prohlášení	§ 40 odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 26/2007 Sb.

Odpovědi na otázky:

1. *Jaké jsou opravné prostředky proti pravomocnému povolení vkladu vlastnického práva?*

Řádné opravné prostředky právní řád ČR nedává. Jedinými možnostmi tak jsou žaloba na určení vlastnického práva k nemovitostem nebo souhlasné prohlášení.

2. *Existuje v právním řádu ČR jiný způsob řešení sporu o určení vlastnického práva než žaloba na určení a souhlasné prohlášení?*

Rozhodnutí NS ČR 30 Cdo 1720/2005 : Proti pravomocnému vkladu není přípustný žádný opravný prostředek. Jediným prostředkem je proto žaloba na určení práva či souhlasné prohlášení.

3. *Jaký je základní faktický předpoklad pro souhlasné prohlášení?*

Dohoda stran.

4. *Co je to naléhavý právní zájem?*

Definice: jednotná neexistuje.

Nejvýstižněji lze zjistit obsah tohoto pojmu z následujících rozhodnutí:

Nejvyšší soud ČR 29 Odo 387/2006 : „Soudní teorie i praxe je jednotná v tom, že naléhavý právní zájem je dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo právo žalobce nebo právní

vztah, na kterém se účasten, ohroženo, popřípadě tam, kde by se bez tohoto určení jeho právní postavení stalo nejistým. Určovací žaloba má povahu preventivní; jejím účelem je poskytnout ochranu právnímu postavení (právu) žalobce dříve, než dojde k porušení právního vztahu nebo práva, a naopak, není namístě tam, kde právní vztah nebo právo již porušeny byly, a kde je žalobci k dispozici žaloba o splnění povinnosti podle § 80 písm. b) o. s. ř.; prevence již pozbývá smyslu a příležitostí se stává reparační v podobě odstranění následků porušení práva, protože žalobce právní zájem na určení právního vztahu nebo práva již mít nemůže.

SJ 21/1997 : „Určovací žaloba podle § 80 písm. c) OSŘ je preventivního charakteru a má místo jednak tam, kde její pomocí lze eliminovat stav ohrožení práva či nejistoty v právním vztahu a k odpovídající nápravě nelze dospět jinak, jednak v případech, v nichž určovací žaloba účinněji než jiné právní prostředky vystihuje obsah a povahu příslušného právního vztahu a jejím prostřednictvím lze dosáhnout úpravy, tvořící určitý právní rámec, který je zárukou odvrácení budoucích sporů účastníků. Tyto funkce určovací žaloby korespondují právě s podmínkou naléhavého právního zájmu; nelze-li v konkrétním případě očekávat, že je určovací žaloba bude plnit, nebude ani naléhavý právní zájem na takovém určení.“

II. DUPLICITA, JINÉ SPORY O VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTI

DUPLICITA:

- Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 20.2.2002 sp. zn. **10 Ca 370 /2001-20** : **Duplicitní záznam je překážkou převodu vlastnického práva.**
- Rozhodnutí NS ČR **22 Cdo 1875/2002** : **Duplicitní záznam je vždy naléhavým právním zájmem.**

JINÉ SPORY O VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTI:

- Pokud je splněn **naléhavý právní zájem**, tak prakticky jakékoliv spory.

III. PRECES – ŽALOBA NA URČENÍ

1. Vznik sporu
2. Podmínky

a. Naléhavý právní zájem:

- Rozhodnutí NS ČR **22 Cdo 1875/2002** : **Duplicitní záznam je vždy naléhavým právním zájmem.**
- Rozhodnutí NS ČR **30 Cdo 1865/2002** : **Naléhavý právní zájem není dán, je-li možné učinit souhlasné prohlášení.**
- **SJ 51/2002**: „V řízení o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není [§ 80 písm. c) o.s.ř.] je žalobce povinen tvrdit skutečnosti, jimiž dokládá splnění podmínky naléhavého právního zájmu požadovaném určení. Jestliže soud zamítl určovací žalobu pro nedostatek naléhavého právního zájmu, aniž o této povinnosti tvrzení žalobce poučil, pak zatížil řízení vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.“
- **R 68/2001** : Lze-li žalovat o určení práva nebo právního vztahu, není dán naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy, jež se tohoto práva nebo právního vztahu týká [§ 80 písm. c) o.s.ř.].

b. Aktivní legitimace:

- Nejvyšší soud ČR rozsudek ze dne 15. června 1999, sp. zn. **2 Cdon 1690/97**, (uveřejněný v časopisu Právní rozhledy č. 9/1999): **naléhavý právní zájem na určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není [§ 80 písm. c) OSŘ] nemá jen ten, kdo je účasten právního vztahu nebo práva, o němž v řízení jde. Aktivně legitimována k žalobě na určení neplatnosti smlouvy je i osoba, která není účastníkem smlouvy, jestliže by vyhovění**

žalobě mohlo mít příznivý dopad na její právní postavení. Obdobně i NS ČR 29 Odo 387/2006.

- Nejvyšší soud ČR, soubor rozhodnutí NS ČR (C.H.BECK) č. 20 – C 1413 : Žalobce může být i někdo, kdo je sám zapsán v katastru, aniž jde o duplicitní zápis.

c. Pasivní legitimace:

- Komentář Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha : C.H.Beck, 2006, s. 500 : žaloba na určení vlastnictví musí směřovat vůči všem, kteří jsou jako vlastníci nemovitosti v katastru zapsáni.

3. Konstrukce žaloby

- a. Obecné náležitosti podání - § 42 OSŘ
- b. Obecné náležitosti žaloby - § 79 OSŘ
- c. Podmínky určovací žaloby - § 80 písm. c) OSŘ – viz výše bod 2.
- d. Petit žaloby

- § 20 Katastrálního zákona : „Údaje katastru, a to parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území, jsou závazné pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru.“

➤ Rozhodnutí NS ČR 22 Cdo 543/2001:

- **Neplatnost nabývací smlouvy není naléhavým právním zájmem.**

- **Určení soudu, že nabývací smlouva je neplatná, nemůže sloužit jako podklad pro zápis do katastru nemovitostí.**

- SR 8/2001 s. 269 : „Spojení žaloby o určení vlastnického práva k nemovitosti za účelem zjednání nápravy spočívající v dosažení souladu stavu zápisů v katastru nemovitostí se stavem právním (v důsledku odstoupení od smlouvy) se žalobou na plnění (vyklizení nemovitosti) je přípustné.“

4. Podání žaloby

- a. Místní příslušnost - § 88 písm. g) OSŘ – tam, kde leží nemovitost
- b. Věcná příslušnost – Okresní soud

5. Soudní spor

6. Soudní rozhodnutí

7. Návrh na provedení záznamu práv k nemovitostem

8. Zápis změny

- a. SJ 77/1998 : Odstoupením od smlouvy o prodeji nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyt kupující vlastnické právo a obnovuje se původní stav. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem.

IV. PROCES – SOUHLASNÉ PROHLÁŠENÍ

1. Existence dohody na odstranění duplicity či změny zápisu vlastnického práva
2. Konstrukce souhlasného prohlášení - náležitosti souhlasného prohlášení - § 40 odst. 3 vyhlášky č. 26/2007 Sb. V souhlasném prohlášení proto musí být uvedeno:
 - a. označení osob, které činí souhlasné prohlášení, a to:
 - i. jméno, popřípadě jména, a příjmení, adresa místa trvalého pobytu, popřípadě adresa bydliště v cizině, nemá-li trvalý pobyt na území České republiky, a rodné číslo fyzické osoby, popřípadě datum narození, pokud rodné číslo nebylo přiděleno, nebo
 - ii. název, adresa sídla a identifikační číslo právnické osoby,
 - b. označení nabyvatele práva, popřípadě toho, jehož právo se změnilo nebo zaniklo, údaji podle písmene a),
 - c. označení nemovitostí údaji podle katastrálního zákona⁸⁶),

- d. označení práva, které vzniklo, popřípadě se změnilo nebo zaniklo,
 - e. odkaz na ustanovení zvláštního právního předpisu, podle kterého ke vzniku, změně nebo zániku práva došlo,
 - f. uvedení právních skutečností, které vedly ke vzniku, změně nebo zániku práva,
 - g. uvedeno, že práva k nemovitosti nejsou mezi osobami, které prohlášení činí, sporná ani pochybná.
3. Návrh na provedení záznamu práv k nemovitostem – přílohou je souhlasné prohlášení
4. Zápis změny

V. TRIK NA ZÁVĚR

Žaloba věřitele na určení vlastnického práva dlužníka.

blokování nemovitostí za cílem:

- prostor k jednání
- uspokojit se z prodeje nemovitostí jejichž vlastníkem bude opětovně dlužník

podmínky:

- neplatná převodní smlouva
- vykonatelná pohledávka

Judikáty:

- Nejvyšší soud ČR rozsudek sp. zn. 2 Cdon 1690/97, (uveřejněn v časopisu Právní rozhledy č. 9/1999) : **I věřitel má aktivní legitimaci.**
- Nejvyšší soud ČR rozsudek sp. zn. Jc 4/2006, 30 Cdo 1943/2004 : **Podmínkou je vlastnictví vykonatelné pohledávky.**
- Nejvyšší soud ČR rozsudek sp. zn. 22 Cdo 2127/2000 : **V případě, že je v kupní smlouvě vymezena jedna kupní cena, která v sobě zahrnuje cenu za převod několika nemovitostí, a je-li převod jedné nemovitosti neplatný a ze smlouvy není možné zjistit cenu za převod ostatních nemovitostí, je převod i těchto nemovitostí neplatný.**