

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Právnická fakulta

Katedra občanského práva

Kupní smlouva - problémová místa převodu vlastnictví k nemovitostem

Diplomová práce

Vedoucí práce: JUDr. PhDr. David Elischer, Ph.D

Duben 2013

Zbyněk Kysilka

Prohlášení

„Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně, všechny použité prameny, literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.“

V Praze dne 30. dubna 2013

Zbyněk Kysilka

Poděkování

Rád bych využil této příležitosti a poděkoval vedoucímu své diplomové práce, JUDr. PhDr. Davidu Elischerovi, Ph.D., za cenné rady a připomínky při zpracování této práce. Poděkování rovněž patří celé mé rodině a hlavně rodičům, kteří mě vždy podporovali při studiu a byli mi vždy velkou oporou.

Obsah

Úvod.....	1
1. Kupní smlouva o převodu vlastnictví k nemovitosti	2
1.1 Historický vývoj.....	2
1.2 Úprava kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti v NOZ	4
1.3 Charakteristika kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti.....	5
1.4 Podstatné náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti	6
1.4.1 Předmět kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti.....	7
1.4.2 Kupní cena	10
1.4.3 Účastníci kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti.....	13
2. Předkupní právo a jiná vedlejší ujednání při kupní smlouvě o převodu vlastnictví k nemovitosti.....	15
2.1 Předkupní právo	15
2.2 Předkupní právo v NOZ	20
2.3 Jiná vedlejší ujednání při kupní smlouvě o převodu vlastnictví k nemovitosti	22
2.4 Jiná vedlejší ustanovení v NOZ	23
3. Nabytí vlastnického práva z kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti	24
3.1 Titulus a modus	25
3.2 Přejed nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení prodané nemovitosti	28
3.3 Odstoupení od smlouvy a dobrá víra třetích osob.....	29
4. Katastr Nemovitostí	34
4.1 Charakteristika	34
4.2 Zásady evidence právních vztahů v katastru nemovitostí.....	36
4.2.1 Zásada dispoziční.....	36
4.2.2 Zásada konstitutivní (intabulační).....	36
4.2.3 Zásada oficiality.....	37
4.2.4 Zásada legality	37
4.2.5 Zásada priority	37
4.2.6 Zásada formální publicity	38
4.2.7 Zásada dobré víry.....	38
4.3 Úprava problematiky katastru nemovitostí v NOZ.....	45
5. Další vybraná riziková místa kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti	47
5.1 Věcná břemena.....	47
5.2 Úprava věcných břemen v NOZ.....	49
5.3 Zástavní práva	51
6. Závěr	54
Seznam zkratk	56
Přehled pramenů	58
Přehled použité literatury	58
Přehled použité judikatury	60
Přehled odborných článků.....	61
Přehled dalších pramenů	62
Abstract	63
Abstrakt.....	65
Klíčová slova / Keywords.....	67

Úvod

Kupní smlouva o převodu nemovitosti patří mezi významné právní institut používaný mezi subjekty práva, jehož prostřednictvím jsou uspokojovány potřeby většiny lidí, a patří k nejdůležitějšímu a nejpoužívanějšímu titulu nabytí vlastnických práv k nemovitosti, tj. pro většinu populace k bydlení. Má značný hospodářský význam a její úprava je nutná a žádoucí v každém moderním právním systému.

Významnosti kupní smlouvy o převodu vlastnických práv k nemovitosti odpovídá její úprava v občanském zákoníku. Její význam je ještě více podtržen v novém občanském zákoníku, účinném od 1. ledna 2014. Právě pro její důležitost a budoucí osobní potřebu jsem se rozhodl tuto práci vypracovat.

S ohledem na doporučený rozsah práce se nezabývám každým možným problémem nebo rizikem, které může vzniknout, ale snažím se vyzdvihnout ty nejpalčivější a nejdůležitější. Mám na mysli především identifikaci smluvních stran, způsob zaplacení kupní ceny a materiální publicitu a dobrou víru třetích osob v katastr nemovitostí. V práci se zabývám i vedlejšími ujednáními při kupní smlouvě o převodu vlastnictví k nemovitosti, především předkupním právem, věcnými břemeny a zástavním právem.

V každé kapitole se snažím zpracovat ucelený přehled současné právní úpravy, nastínit riziková místa a navrhnout nejlepší možné řešení. Pokud je změna dané problematiky v novém občanském zákoníku rozsáhlá a zásadně mění i problematiku kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti, následuje i kapitola pojednávající o změnách v novém občanském zákoníku a jejich pozitivních a negativních.

Cílem práce je podrobně zhodnotit právní úpravu týkající se problematických míst kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem, upozornit čtenáře na ta nejrizikovější místa každé smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem a navrhnout řešení v rámci současné platné právní úpravy.

Široce jsem se zaměřil na problematiku materiální publicity a dobré víry v katastr nemovitostí, která velice úzce souvisí s nabýváním vlastnictví k nemovitosti, neboť toto považuji za vůbec největší riziko při uzavírání kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti.

Práce vychází z platné právní úpravy k 30. dubnu 2013

1. Kupní smlouva o převodu vlastnictví k nemovitosti

Kupní smlouva je v dnešním moderním světě stále zdaleka nejfrekventovanějším a ekonomicky nejvýznamnějším typem smlouvy. Jedná se o dvoustranný právní úkon, kdy na straně jedné stojí ten, který má na základě kupní smlouvy věc odevzdat - prodávající a na straně druhé ten, jenž má povinnost věc převzít a zaplatit kupní cenu - kupující.

Vzhledem k velkému významu kupní smlouvy považují za nejvhodnější se nejprve lehce zmínit o jejím vývoji v čase.

1.1 Historický vývoj

Historicky se kupní smlouva vyvinula ze smlouvy směnné, která byla využívána již od pravěku. Samotný vznik kupní smlouvy se nedá datovat přesně, dá se však říci, že kupní smlouva vznikla zároveň se samotným vznikem peněz jako takových a celkovou provázaností společnosti s penězi.

Smlouvu trhovou, neboli také smlouvu o výměně věci za peníze (lat. emptio venditio), v dnešní době nazývanou jako smlouvu kupní, znalo římské právo již od 2. století př.n.l. Již v této době byla smlouva o koupi považována za konsenzuální, a to právě z důvodu jejího právně vymahatelného nároku na plnění pouze na základě dohody (konsenzu).

S ohledem na českou právní úpravu začal rozvoj na našem území ve středověku, a to především díky rozvoji směny, obchodu a řemeslné výroby, zejména v souvislosti s nutným překonáním naturálního charakteru hospodářství a růstem potřeby kapitálu. Mezi nejstarší úpravy ve středověku patří, dle Malého¹, smlouva trhová, jejíž kontrahenti² se nazývali soukupové. Pro další vývoj české právní úpravy kupní smlouvy měla však nepochybně nejzásadnější význam kodifikace občanského práva v podobě ABGB³ z roku 1811, v jehož druhém oddílu bylo upraveno obligační

¹ MALÝ, Karel a kol. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 3. přeprac. vyd. Praha: Linde, 2003. str. 133 an.

² smluvní strana, účastník smlouvy

³ Všeobecný zákoník občanský (německy Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie, zkratka ABGB) v českém jazyce také někdy označován jako Obecný zákoník občanský.

právo, především ustanovení § 1053, v němž byla upravena smlouva tržová (něm. "Kaufvertrag"). Úprava v ABGB byla založena na dualistické německé koncepci, kdy koupě představuje celek několika právních úkonů, na jejichž základě vlastník věci převádí vlastnické právo k této věci na osobu jinou, která mu za to platí kupní cenu. Na prvním místě je kontrakt, kterým se vytváří závazkový rámec právního vztahu, po němž následuje převod vlastnického práva. Na rozdíl třeba od pojetí francouzského zde nemá projev vůle ohledně koupě translační účinek. Uzavíraná smlouva pouze zakládá závazek prodávajícího v budoucnu převést vlastnické právo a závazek kupujícího zaplatit sjednanou kupní cenu. Až následně přichází druhá fáze a tím je vlastní převod vlastnického práva, složený ze dvou prvků, konstitutivního charakteru. Samotná tradice je dle německé dualistické koncepce brána jako podstatná součást, protože bez ní nemůže dojít k samotnému dovršení kupní smlouvy.

V československé právní úpravě byla smlouva kupní upravena v § 366 a násl. zákona č. 141/1950 Sb. a poté taktéž v zákoně č. 40/1964 Sb. (dále také „OZ“), kde byla politicko historickým vývojem marginalizována a odsunuta z čela obligačního práva. To především z důvodu upřednostnění tzv. služeb a smlouvy o prodeji zboží v obchodě⁴. OZ z roku 1964 z politických důvodů např. zcela opominul vedlejší ujednání při kupní smlouvě, protože je považoval z hlediska budování socialistické společnosti za bezvýznamné a zcela přežitě.

Pro současný stav je však historicky nejdůležitější novela OZ zveřejněná jako zákon č. 509/1991 Sb., která přinesla úplně novou úpravu kupní smlouvy a z tehdy platného OZ převzala jen dvě ustanovení a zachovala je v podobě § 588 a § 589 OZ. Současná česká právní úprava kupní smlouvy není založena na konsenzu, protože jím samotným nedochází k přechodu vlastnického práva, ale vychází právě z dualistické německé koncepce kupní smlouvy.⁵ Pro potřeby této diplomové práce je ještě dále třeba dodat, že pokud se jedná o kupní smlouvu o převodu vlastnictví k nemovitosti, musí se k samotnému právnímu titulu, jímž je smlouva, přidat ještě druhý krok nabytí vlastnického práva, kterým je vklad vlastnického práva do evidence katastru nemovitostí.⁶

⁴ dnes upraveno v OZ §612 a násl.

⁵ ELIÁŠ, Karel. a kol. *Občanský zákoník: velký akademický komentář. Úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008. 2.svazek.* Praha: Linde, 2008, s. 1717

⁶ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář.* 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2008, str. 1555

1.2 Úprava kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti v NOZ

V současné době je, jak jsem zmínil výše, je upravena kupní smlouva v OZ, krom toho je také upravena v zákoně č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObchZ“ nebo také „Obchodní zákoník“). V zatím neúčinném občanském zákoníku přijatém pod č. 89/2012 Sb. (dále jen “NOZ” nebo „nový občanský zákoník“) je kupní smlouva o převodu vlastnictví k nemovitosti upravena jiným způsobem než v OZ, a to na základě úpravy v obchodním zákoníku a po vzoru Švýcarska a jinak než jsme tomu zvyklí OZ. Veškerá úprava je obsažena v části IV. nazvané *Relativní majetková práva*, kde v hlavě I. definoval zákonodárce *všeobecná ustanovení o závazcích* a až v hlavě II. se dostává k části nazvané *závazky z právních jednání*, kde v díle 1., oddíle 2 nazvaném *Koupě* řeší NOZ kupní smlouvu v obecné rovině, pododdíl 1. tohoto oddílu, obsahuje ustanovení, která se použijí na všechny případy koupě. Speciálně v poddíle 3. je upravena koupě věcí nemovitých. Nový občanský zákoník upravuje kupní smlouvu jako právní událost, při které se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu, tak přesně stanoví § 2079 odst. 1 NOZ. Stále je vyžadována obligatorní písemná forma v § 2128 odst. 1 NOZ. Zcela nově na rozdíl od občanského zákoníku obsahuje nový občanský zákoník v § 2129 úpravu vad.⁷ Také nově v § 2130 dochází k možnosti smluvního ujednání o převzetí věci, a to od okamžiku, který si smluvní strany sjednají. Tím samým okamžikem přechází taktéž nebezpečí škody na věci, stejně tak náleží i plody a užitky z nemovitosti.

Kupní cenu bude nově možné stanovit i tak, že je sjednán jen způsob jejího určení a § 2080 NOZ tak připouští větší možnosti při sjednávání kupní ceny z kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti a odklon od potřeby sjednat cenu

⁷ znění § 2129 (1) Kupující má právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, nemá-li pozemek výměru určenou v kupní smlouvě. Nemá-li však pozemek výměru zapsanou ve veřejném seznamu, má kupující právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, jen bylo-li to ujednáno.

(2) Neoznámil-li kupující prodávajícímu skrytou vadu stavby spojené se zemí pevným základem do pěti let od nabytí, soud kupujícímu právo z vadného plnění nepřizná, namítne-li prodávající, že vada nebyla včas oznámena. Proávající však nemá právo na námitku, je-li vada důsledkem skutečnosti, o které prodávající v době odevzdání věci věděl nebo musel vědět.

v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb. o cenách a zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.⁸

1.3 Charakteristika kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti

Hlavní znaky kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti⁹:

- jde o smlouvu řazenou mezi smlouvy konsenzuální a platí pro ni ustanovení § 43 a násl. OZ¹⁰, nikdo není zásadně nucen uzavřít kupní smlouvu¹¹ a tím věc prodat, stejně tak není nikdo nucen věc koupit. Povinnost uzavřít kupní smlouvu může být však založena smlouvou o uzavření budoucí smlouvy kupní dle § 50a OZ,
- jde o smlouvu synalagmatickou, tzn., že oběma smluvním stranám vznikají vzájemná práva a povinnosti, prodávajícímu právo na vyplacení kupní ceny a povinnost předat řádně nemovitost a kupujícímu povinnost uhradit kupní cenu a nemovitost převzít,
- formálnost, kdy smlouva o převodu vlastnictví k nemovitosti má ze zákona stanovenou povinnou písemnou formu a potřebu notářsky ověřených podpisů na ní,
- úplatnost, cena musí být stanovena v penězích, čímž se právě liší od smluv jinak velmi podobných, a to smlouvy směnné nebo darovací,
- předmět a cena mohou, ale nemusí, být rovnovážné, kupní smlouva může obsahovat prvky tzv. "odvážné", které v jednom případě přinesou zisk, v druhém ztrátu,

⁸ BĚLOHLÁVEK, A.J., ČERNÝ, F., JUNGWIRTHOVÁ, M., KLÍMA, P., PROFELDOVÁ, T., ŠROTOVÁ, E., *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. 830 s.

⁹ ELIÁŠ, Karel. a kol. *Občanský zákoník: velký akademický komentář. Úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008. 2.svazek*. Praha: Linde, 2008, s. 1717 a násl.

¹⁰ rozum. základní náležitosti každého smluvního vztahu dle OZ

¹¹ vyjm. např. zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, i když se nejedná o uzavření "kupní smlouvy" ale dochází u tohoto případu k přechodu vlastnického práva

- právními důsledky směřuje k převodu vlastnického práva, další typický znak odlišující kupní smlouvu např. od držby, detence či půjčky,
- uzavřením kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti vzniká prodávajícímu zákonná povinnost odevzdat kupujícímu předmět koupě, i když vlastnické právo jako takové se vznikem smlouvy nepřechází, k přechodu vlastnického práva kupní smlouvou může dojít jen u nemovitostí nezapisovaných v katastru nemovitostí¹² a nebo u věcí movitých, pokud si tak smluvní strany v kupní smlouvě sjednají.¹³ Sporný zůstává přechod vlastnického práva v případě veřejné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v takovém případě uskutečňuje prodej dražebník z vůle vlastníka a teoreticky proto přechází vlastnické právo na základě jiných skutečností stanovených zákonem,¹⁴
- pro odlišení od jiných smluvních vztahů je nutné dodat, že pokud je ve smlouvě uveden závazek strany jedné o zaplacení kupní ceny a závazek strany druhé o stavbě nemovitosti, nejedná se o kupní smlouvu o převodu vlastnictví k nemovitosti ale o smlouvu o dílo. Kupní smlouva o převodu vlastnictví k nemovitosti je smlouvou na již kompletní věc,
- s převodem vlastnického práva na kupujícího je zásadně spjat přechod nebezpečí nahodilé zkázy, poškození nebo ztráty věci na kupujícího,

1.4 Podstatné náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti

Kupní smlouva o převodu vlastnictví k nemovitosti má dle zákona dvě podstatné náležitosti, kterými jsou předmět a kupní cena. V posledních letech došlo také v rámci soudní praxe k opakovanému zkoumání správného určení smluvních stran, tj. kupujícího a prodávajícího. Ze závěrů soudní praxe vyplývá požadavek na přesné určení smluvních stran v kupní smlouvě¹⁵, a proto se mezi podstatné náležitosti

¹² §133 odst. 3 OZ

¹³ upraveno v §133 odst. (1) (2) a (3) OZ

¹⁴ ELIÁŠ, Karel. a kol. *Občanský zákoník: velký akademický komentář. Úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008. 2.svazek.* Praha: Linde, 2008, s. 1720-1721

¹⁵ např. NS R 147/52 nebo NS R 44/2000 - VIII.

kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti řadí i řádné označení smluvních stran.

1.4.1 Předmět kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti

Předmět smlouvy je obecně vymezen v § 118 a násl. OZ, kdy § 119 OZ patří k nejdůležitějším v rámci kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti. Předmětem dle § 118 OZ mohou totiž být věci, které §119 OZ dále rozděluje na věci movité a věci nemovité. Věci movité jsou definovány jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Ustanovení § 118 OZ také připouští, aby předmětem kupní smlouvy, a tím pádem i kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti byly byty nebo nebytové prostory. Předmětem smlouvy kupní mohou být věci nevyloučené z občanskoprávního styku, věci určené individuálně, druhově, hromadně či úhrnně, soubor věcí, příp. práva a tzv. jiné majetkové hodnoty, za předpokladu, že to jejich povaha připouští. Mohou to být věci celé nebo podíl na nich. Je nutné zmínit, že předmět koupě nemusí vždy v době uzavření kupní smlouvy existovat, může teprve vzniknout, naopak tomu však být nemůže. V novém občanském zákoníku se jeho tvůrci rozhodli opustit dosavadní úpravu rozdělení věcí a v § 489 NOZ výslovně stanoví (ve spojení s § 979 NOZ), že vedle věcí, hmotných předmětů, lze vlastnit či mít jiné věcné právo i k věci nehmotné či právu, jehož povaha to připouští.

Pro účely této práce je tedy předmětem smlouvy nemovitost definována v § 119 odst.2 OZ (pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem). Stavba není dle § 120 OZ součástí pozemku, avšak ani pozemek není součástí stavby.¹⁶ Úplně jinak tomu bude v § 506 NOZ, ve kterém je zakotvena zásada *superficies solo cedit*, tedy povrch ustupuje půdě. U již existujících staveb se užijí přechodná ustanovení NOZ.¹⁷ Jak jsem již uvedl dříve, u kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti je velmi významný tzv. intabulační princip, protože k převodu vlastnického práva k nemovitosti dojde až na základě provedení vkladu do katastru nemovitostí. Dle zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (dále jen “ZoKN” nebo “katastrální zákon”) se v katastru nemovitostí mj. evidují pozemky v podobě parcel,

¹⁶ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 1-459. Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2008, str. 598-601.

¹⁷ § 3054 až § 3061 NOZ

budovy spojené se zemí pevným základem¹⁸, byty anebo nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen “ZoVB” nebo “zákon o vlastnictví bytů”), rozestavěné budovy atd. Kupní smlouvou o převodu vlastnictví k nemovitosti můžou být převáděny i nemovitosti, které v katastru vedeny nejsou (nejčastěji označovány jako drobné stavby), v tomto případě dochází k přechodu vlastnictví k předmětu koupě současně s účinností smlouvy.

Každý předmět koupě musí být řádně označen. Ustanovení § 5 odst 1. ZoKN přesně stanoví povinné označení nemovitostí v listinách, používaných jako podklad pro samotný zápis do katastru nemovitostí, mj. tedy i pro kupní smlouvu o převodu vlastnictví k nemovitosti.

Pro účely vkladového řízení je nutné označit převáděné nemovitosti ve smlouvě následujícími parametry:

- pozemky parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu,
- pozemky, které jsou evidovány zjednodušeným způsobem, parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu nebo scelovacího operátu, a s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží,
- budovy označením pozemku, na němž jsou postaveny, číslem popisným nebo evidenčním, případně, pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, způsobem jejího využití a v případě budov s číslem popisným či evidenčním též příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena,
- rozestavěné budovy označením pozemku, na němž jsou rozestavěny, a označením, že se jedná o rozestavěnou budovu,

¹⁸ dle §27 písmena k) ZoKN je budovou nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí

- byty a nebytové prostory označením budovy, v níž jsou vymezeny, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v budově, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány,
- rozestavěný byt a nebytový prostor označením pozemku, na němž je dům s byty a nebytovými prostory rozestavěn, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v rozestavěném domě s byty a nebytovými prostory, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány, a označením, že se jedná o rozestavěný byt nebo nebytový prostor,
- vodní dílo označením pozemku, na němž je postaveno, a způsobem využití vodního díla.

V případě převádění části pozemku musí být ke smlouvě, nejpozději s podpisem, přiložen geometrický plán, ve kterém jsou převáděné části pozemku přesně určeny.

Současně s nemovitostí jsou obecně převáděny i tzv. vedlejší stavby (oplocení, kůlny, studny atd.), které mají charakter příslušenství k věci převáděné podle § 121 OZ. Rozumí se jimi samostatné věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny jako věci trvale užívané s věcí hlavní. V judikatuře se již delší dobu polemizuje nad tím, zda je nutné v zájmu určitosti smlouvy příslušenství ve smlouvě dále specifikovat. Nejvyšší soud došel k závěru, že právě z důvodu určitosti právního úkonu je identifikace příslušenství nutná a nezbytná.¹⁹ Dále Nejvyšší soud konstatoval, že k převodu příslušenství může dojít v rámci převodu věci hlavní ale i samostatně. V posledním rozhodnutím týkajícím se příslušenství k nemovitosti však Nejvyšší soud vyvrátil své předchozí tvrzení, že „nemovitost je převáděna s veškerým svým zákonným příslušenstvím“ není dostatečně určitá a má za následek neplatnost smlouvy pro její neurčitost a došel k naprosto protichůdnému závěru, a to, že *“příslušenství sdílí právní osud věci hlavní bez zřetele na to, zda je ve smlouvě identifikováno a že okolnost, že příslušenství nebylo ve smlouvě identifikováno, nelze hodnotit jako rozpor s právními předpisy”*.²⁰ Dle výše zmíněného rozsudku Nejvyššího soudu platí, že příslušenství sdílí právní osud věci hlavní a není tedy nutnost jej v kupní smlouvě o

¹⁹ NS ČSR R 7/87

²⁰ Rozsudek NS ČR sp.zn. 28 Cdo 133/2011

převodu vlastnictví k nemovitosti identifikovat, vykládáno extenzivněji ve smlouvě nemusí být příslušenství ani zmíněno, a přesto dojde k převodu vlastnického práva k příslušenství okamžikem vkladu práva k věci hlavní do katastru nemovitostí.²¹ I když je tento názor zastáván např. J. Švestkou, osobně bych preferoval způsob, kdy bude alespoň minimálně příslušenství označeno, např. jednoduchou větou: „společně s veškerým příslušenstvím” do samotné smlouvy, a to především s ohledem na zákonný požadavek na obligatorní písemnou podobu právního úkonu. I když jde o střet zásady “obligatorní písemné podoby a určitosti právního úkonu” s principem, že “příslušenství sdílí osud věci hlavní” osobně považuji určitost právního úkonu v tomto případě za zásadnější a proto upřednostnění hodnou. Pokud by nedošlo k řádné specifikaci příslušenství, může vzniknout spor o to, co dané příslušenství tvoří.

Problematika příslušenství je díky rozporným rozhodnutím Nejvyššího soudu ČR dosti komplikovaná, přijetím NOZ a jeho úpravou především v § 496 a násl. a § 3054 a násl. dojde ke zjednodušení a k větší právní jistotě, nejen co se týče příslušenství k nemovitosti ale i samotné nemovitosti, i když osobně se přikláním k názoru, že v dané věci bude po přijetí NOZ muset dojít k alespoň částečnému výkladu v rámci činnosti NS ČR, především s ohledem na to, co vlastně může být příslušenstvím k nemovitosti.

1.4.2 Kupní cena

Rozdílně oproti úpravě v obchodním zákoníku požaduje kategoricky OZ sjednání kupní ceny. Kupní smlouva o převodu vlastnictví k nemovitosti bez ujednání ohledně kupní ceny ani nevznikne. Kromě samotné povinnosti kupujícího uhradit kupní cenu, uvádí OZ dále v § 589, že kupní cenu je třeba sjednat v souladu s obecně závaznými právními předpisy, jinak je smlouva neplatná podle § 40a OZ.²² Předpisem, na který OZ poukazuje je především zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.²³ „Kupní cena je esenciální náležitostí kupní smlouvy. Není-li v

²¹ ŠVESTKA J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J., a kol., *Občanský zákoník - komentář*, 10.vydání. Praha: C.H.BECK, 2006, str. 471

²² ELIÁŠ, Karel. a kol. *Občanský zákoník: velký akademický komentář. Úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008. 2.svazek*. Praha: Linde, 2008, s. 1720-1722

²³ § 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách

*kupní smlouvě kupní cena uvedena, je právní úkon – z pohledu vkladového řízení – neurčitý a v takovém případě nezbyvá, než vkladový návrh podle §5 odst. 1 písm. c) zákona č. 265/1992 o zápisu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem zamítnout“.*²⁴

Určení ceny je tedy podstatnou náležitostí kupní smlouvy. Výše kupní ceny však nemusí být vyjádřena výslovně přesnou částkou nebo jiným dostatečně přesným způsobem. Postačí, lze-li z kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti vyvodit postup pro určení výše kupní ceny, a to i po jejím uzavření. Příkladem může být cena za metr čtvereční či jiný podobný nebo dokonce složitější výpočet.

Co se týká splatnosti kupní ceny ze smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti, ta může být dohodnuta smluvními stranami. U kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti se běžně používá několik variant, kdy každá z nich zvýhodňuje jinou smluvní stranu, avšak nejčastěji bývá splatnost kupní ceny navázána na podání návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitosti dle zákona č. 265/1992 Sb. o zápisu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále jen “ZoZ” nebo také „zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem“). Tato možnost je asi nejschůdnější pro kupujícího i prodávajícího. Není však vyloučeno splatnost kupní ceny sjednat na okamžik předcházející samotnému podpisu kupní smlouvy převodu vlastnictví k nemovitosti, na samotný okamžik účinnosti kupní smlouvy o převodu nemovitostí nebo dokonce odložit splatnost až na dobu po zapsání vlastnických práv k nemovitosti do katastru nemovitostí. Kupní cena může být splacena najednou či ve splátkách.

Zákon blíže neupravuje dobu ani místo zaplacení kupní ceny, rozhoduje tedy

(1) Cena se sjednává pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran, popřípadě číselným kódem příslušné jednotné klasifikace, pokud tak stanoví zvláštní předpis 5) (dále jen "určené podmínky"). Podle určených podmínek mohou být součástí ceny zcela nebo zčásti náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daň a clo

(2) Dohoda o ceně je dohoda o výši ceny nebo o způsobu, jakým bude cena vytvořena za podmínky, že tento způsob cenu dostatečně určuje. Dohoda o ceně vznikne také tím, že kupující zaplatí bezprostředně před převzetím nebo po převzetí zboží cenu ve výši požadované prodávajícím.

(3) Prodávající nesmí zneužívat svého hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený hospodářský prospěch prodejem za sjednanou cenu zahrnující neoprávněné náklady nebo nepřiměřený zisk, nebo k tomu, aby narušoval tržní prostředí uplatňováním podnákladových prodejních cen. Kupující nesmí zneužívat svého hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený hospodářský prospěch nákupem za sjednanou cenu výrazně nedosahující oprávněných nákladů

²⁴ VRCHOVÁ, K., VRCHA, P., *Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem: příklady správních a soudních rozhodnutí, oznámení a podání o nemovitostech*. Vyd. 2. Praha: C.H. Beck, 2007, xv, 288 s. Beckovy příručky pro právní praxi. str. 109

ujednání stran. Pro případ, že není sjednáno, platí ustanovení OZ o splnění dluhu, tj. § 559 a násl. OZ. Dluh se plní tam, kde bylo dohodnuto smluvními stranami, nebylo-li toto dohodnuto, je místem plnění bydliště nebo sídlo dlužníka. U kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti se dá předpokládat vysoké plnění, proto je nejčastějším způsobem splnění dluhu prostřednictvím bankovního převodu, běžný usus je, že dluh je splněn připsáním dlužné částky na účet věřitele, v našem případě na účet prodávajícího.

Při placení kupní ceny má prodávající většinou obavy o řádné a včasné uhrazení, naopak kupující má obavy, aby o peníze nepřišel v situaci, kdy z různých možných důvodů nedojde k převodu vlastnického práva v katastru nemovitostí na jeho osobu. Proto je zaplacení kupní ceny významnou problematikou a rizikovým místem u převodu nemovitostí zapisovaných do katastru nemovitostí. Riziko je představováno zejména neprovedením zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí. V rámci časové souslednosti zaplacení kupní ceny připadají v úvahu následující varianty:

- zaplacení před podpisem – riziko pro kupujícího, protože nemá jistotu o tom, že na něj skutečně vkladem do katastru vlastnické právo přejde,
- zaplacení před podáním návrhu na vklad – znovu riziko pro kupujícího, ze stejného důvodu, jako v předchozím případě,
- zaplacením po vkladu do katastru – zde se riziko převrací na stranu prodávajícího, protože v okamžiku převodu vlastnického práva k nemovitosti ještě nemá zaplacenou kupní cenu.

S kupní cenou souvisí i zdanění převodu nemovitostí. Daň z převodu nemovitosti se podle zákona platí „z *úplatného převodu nebo přechodu vlastnictví k nemovitostem*“.²⁵ Jde tedy typicky o převod vlastnických práv k nemovitostem na základě kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti. Daň z převodu nemovitosti dnes platí prodávající, její procentuální výše je odvozena od kupní ceny případně od ceny určené znalcem, záleží na tom jaká je vyšší. Rizikem kupujícího je ovšem to, že dle zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí je ručitelem na zaplacení daně z převodu nemovitosti. Princip je jednoduchý, při nezaplacení daně z převodu nemovitostí ze strany prodávajícího

²⁵ Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí

vyzve příslušný finanční úřad k zaplacení daně kupujícího. Funguje to jednoduše – pokud prodejce daň z převodu nemovitosti ve stanovené lhůtě nezplatí, padá břímě na bedra kupujícího, který za prodejce ručí. Doporučením tedy zůstává takovou situaci ošetřit v samotné kupní smlouvě. Způsobů je samozřejmě více, nejelegantnějším je jednoznačně od kupní ceny odečíst příslušnou část na daň z převodu nemovitostí a tu uložit ve formě notářské či advokátní úschovy až do doby podání daňového přiznání a následné zaplacení daně z úschovy. Možným způsobem řešení je i úprava smlouvy tak, aby kupující krom zákonného práva na regresní žalobu proti povinnému (prodávajícímu) na náhradu poskytnutého plnění (zaplacení daně z převodu nemovitosti) dle § 550 OZ, měl možnost uplatit i další sankce, jako např. smluvní pokutu. Toto řešení však nepovažuji za vhodné a to díky vyšší časové i finanční náročnosti popsaných kroků. Řešení opírající se o úschovu kupní ceny (i odpovídající výši daně z převodu nemovitostí) je mnohem vhodnější a jednodušší.

Všechna výše uvedená rizika je možno eliminovat v rámci různých druhů úschov. Tyto úschovy je možno vytvořit u notáře, advokáta nebo dokonce realitní kanceláře. Nejčastěji se používá způsob, kdy kupující složí kupní cenu do úschovy schovateli a ten je oprávněn ji vydat prodávajícímu až po úspěšném provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Stejným způsobem je obecně upravena i povinnost k zaplacení daně z převodu nemovitostí prodávajícím. Mým osobním doporučením, týkajícím se převodu finančních prostředků, je zřídit si úschovu u notáře či advokáta, především z důvodu toho, že sjednání takovéto úschovy je upraveno nejen zákonem ale i stavovskými normami, které případného kupujícího či prodávajícího chrání lépe. Ochrana spočívá v tom, že v případě kdy nedojde k vyplacení kupní ceny z úschovy, bude potrestán advokát či notář, který tak dbá o to, aby bylo vše sjednáno a vykonáno řádně. Stejný účel jako úschova může splnit i dokumentární akreditiv u banky, i když ten je používán méně, nejspíše z důvodu větší cenové náročnosti.

1.4.3 Účastníci kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti

Účastníkem kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti mohou být fyzické i právnické osoby založené podle českého i jiného práva, ale vždy musí dojít k jednoznačnému a nezaměnitelnému označení obou smluvních stran. Fyzická osoba

musí být označena jménem a příjmením, trvalým pobytem a datem narození. Vhodné je uvést i rodné číslo. Pokud není rodné číslo uvedeno na samotné smlouvě, což to nebývá úplně zvykem, stejně musí být rodné číslo uvedeno alespoň na návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí²⁶. Právnická osoba musí být označena názvem, sídlem, identifikačním číslem a také osobou, která je za právnickou osobu oprávněna jednat. Nejvyšší soud ČR (dále také „NS ČR“) v souvislosti s tímto rozhodl, že kupní smlouva o převodu vlastnictví k nemovitosti není neplatná, pokud je uvedeno chybné obchodní jméno či název, který patří jiné právnické osobě, a to za předpokladu, že kupní smlouva o převodu vlastnictví k nemovitosti obsahuje správné identifikační číslo subjektu²⁷. Ve smlouvě musí být dále uvedeno, zda je prodávající výlučným vlastníkem či spoluvlastníkem nemovitosti. U manželů musí být uvedeno, zda je prodávána nemovitost součástí SJM, a pokud tomu tak je, je potřeba souhlasu obou manželů, protože prodej nemovitosti přesahuje běžnou správu SJM²⁸. Pokud by došlo k podpisu jen ze strany jednoho manžela, mohl by se druhý dovolávat relativní neplatnosti smlouvy podle § 145 ve spojení s § 40a OZ. Důležité je upozornit, že uzavřená kupní smlouva o převodu vlastnictví k nemovitosti je závazná i pro právní nástupce smluvních stran, a pokud některý z účastníků zemře ještě před vkladem do katastru nemovitostí, zůstávají právní nástupci, případně dědicové vázáni již podepsanou smlouvou a není potřeba uzavírat smlouvu novou.²⁹

²⁶ §4 odst. 3 písmena b) zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

²⁷ NS ČR sp.zn. 22 Cdo 2480/2000

²⁸ R 15/64

²⁹ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2008, str. 1558

2. Předkupní právo a jiná vedlejší ujednání při kupní smlouvě o převodu vlastnictví k nemovitosti

Při uzavírání kupní smlouvy si mohou účastníci sjednat i tzv. vedlejší ujednání při kupní smlouvě, která jsou upravena v § 601 až 610 OZ. Uvedený výčet je však díky § 610 odst. 2³⁰ jen demonstrativní a účastníci si mohou dohodnout i jiná v zákoně neuvedená vedlejší ujednání. Mezi nejpoužívanější vedlejší ujednání s ohledem na kupní smlouvu o převodu vlastnictví k nemovitosti patří předkupní právo, kterým se budu zabývat níže.

2.1 Předkupní právo

Předkupní právo je vedlejším ujednáním při kupní smlouvě, kde se kupující zaváže, že v případě budoucího prodeje převáděné věci nejprve nabídne věc předešlému vlastníkov. Dojde tak k omezení volné dispozice s věcí. Předkupní právo lze sjednat, jak v samotné kupní smlouvě tak následně v dodatcích k ní, nebo zcela zvlášť. Zajímavé a velice užitečné je, že ve výhradě předkupního práva lze sjednat i cenu, za kterou bude předmětná věc prodána oprávněnému. Z ustanovení občanského zákoníku o kupní smlouvě o převodu vlastnictví k nemovitosti vyplývá, že výhrada zpětné koupě u nemovitosti musí být sjednána v obligatorní písemné podobě.

Z § 610 odst. 2 vyplývá, že předkupní právo je možné dohodnout i pro jiný případ zcizení věci než prodejem, např. darováním. Předkupní právo lze sjednat na dobu určitou i neurčitou, jako úplatné i bezúplatné. Ze své podstaty má předkupní právo osobní povahu a nelze jej proto převést na jinou osobu nebo na dědice osoby z předkupního práva oprávněné.³¹ Pokud je předkupní právo sjednáno ve prospěch více osob, zaniká až smrtí osoby poslední. Vždy se ale jedná o osobní právo oprávněného bez ohledu na to, jestli má předkupní právo věcné či obligační účinky.³²

³⁰ Účastníci mohou písemnou smlouvou dohodnout i jiná vedlejší ujednání mající povahu výhrad a podmínek připouštějících zánik právního vztahu založeného kupní smlouvou.

³¹ § 604 OZ

³² ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2008, str. 1587

U osoby povinné z předkupního práva přechází povinnost nabídnout věc ke koupi na právní nástupce v případě, že se jedná o věcné předkupní právo.³³ Povinný z předkupního práva není nikterak omezen na svých právech krom práva zcizování nemovitosti neomezenému okruhu zájemců. Nemovitost může např. zatížit zástavním právem, věcným břemenem, dokonce se někdy uvádí³⁴, že může i nemovitost prodat. Předpokládám, že tím mají autoři publikace na mysli prodej oprávněnému z předkupního práva. Pokud by se jednalo o prodej nemovitosti kupujícímu, který nemá oprávnění z předkupního práva a přitom by existoval oprávněný z předkupního práva, jedná se o porušení smluvního závazku. Předkupní právo podle § 603 odst. 1 má obligační povahu a působí pouze mezi stranami, které si ho sjednaly. Komentář k OZ stanoví, že obligační předkupní právo nelze převést a nepřechází na právní nástupce spolu s převodem věci³⁵ Podle § 603 odst. 2 OZ lze sjednat předkupní právo i jako právo věcně. Tato varianta je možná jen u nemovitostí a věcné předkupní právo vznikne zápisem do katastru nemovitostí. Důsledkem toho se předkupní právo naváže na nemovitost nikoliv na osobu a v katastru nemovitostí bude zapsáno v části C (*omezení vlastnických práv*). Dohoda o zřízení věcného předkupního práva musí mít obligatorní písemnou formu. Důsledkem věcné povahy předkupního práva je, že působí i vůči právním nástupcům povinného, protože v tomto případě je předkupní právo navázáno na nemovitost, na níž bylo sjednáno nikoli na osobu, se kterou bylo sjednáno.

Jestliže se oprávněná osoba rozhodne využít předkupního práva, zanikají všechny účinky předkupního práva. V případě, že povinná osoba poruší toto předkupní právo a prodá věc jiné osobě, vázne předkupní právo na nemovitosti a oprávněný se může domáhat koupě věci i vůči novému nabyvateli³⁶. Toto vyplývá i ze znění § 603 odst. 3 OZ. Výjimkou z tohoto pravidla je předkupní právo k nemovitosti při výkonu rozhodnutí dražbou, kdy předkupní právo smluvní i zákonné zaniká ke dni, kdy se vydražitel stal vlastníkem nemovitosti dle § 335 a násl. zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád (dále také "OSŘ." nebo také „občanský soudní

³³ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2008, str. 1587

³⁴ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., *Občanské právo hmotné I.*, Aspi, Praha, 2009, str. 191

³⁵ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2008, str. 1587

³⁶ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2008, str. 1585.

řád“). Další výjimkou je vyvlastnění podle § 15 č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), kdy nedojde k přechodu povinnosti nabídky koupě oprávněnému ze strany vyvlastnítele a dojde tak k zániku předkupního práva. Podobně v případě řešení úpadku dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech řešení (insolvenční zákon), nedojde k přechodu předkupního práva. Insolvenční správce tím není vázán, ba naopak musí zpeněžit nemovitost nejvýhodněji. Vše výše uvedené se však neuplatní, pokud se jedná o zákonné předkupní právo (např. spoluvlastnictví nemovitosti).³⁷

Ve své podstatě zakládá předkupní právo možnost oprávněného uplatnit přednostní právo koupě, v případě, kdy se povinný rozhodne věc prodat. Oprávněnému nezakládá právo vyžadovat prodej předmětné věci, čímž se odlišuje od práva zpětné koupě, které je však možné sjednat jen u movitých věcí. Povinnost vlastníka učinit nabídku oprávněnému vznikne až okamžikem, kdy se dohodne s třetí osobou na podstatných podmínkách koupě, tzn. ne dříve, než obdrží ofertu od třetí strany nebo jednání o koupi došly do takové fáze, že povinný je schopen konkrétní nabídku oprávněnému učinit.³⁸ Povinný následně učiní nabídku, obsahující všechny podmínky a náležitosti prodeje, tj. především kupní cenu. Dříve se objevoval názor, že je nutné identifikovat i třetí osobu - zájemce, mělo se tím předejít vytváření fiktivních „zájemců“ a „nabídek“, které by značně poškozovaly oprávněné. I když se zdá toto jako velice účelné, NS ČR se k otázce identifikace potenciálního zájemce vyslovil v rozsudku ze dne 18.10.2001. pod sp.zn. 25 Cdo 2764/99 ve smyslu, že formální náležitosti nabídky jsou stanoveny v § 605 OZ³⁹ a identifikace zájemce zde uvedena není.⁴⁰ Nabídka využití předkupního práva by proto teoreticky nemusela mít ani skutečného zájemce a povinný se může jen snažit předmětnou věc prodat a tím se zbavit předkupního práva nebo jen využít toho, že je možnost, že oprávněný si věc koupí z titulu svého předkupního práva. Odmítne-li oprávněný nabídku, vzniká tak

³⁷ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2008, str. 1586.

³⁸ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2008, str. 1587.

³⁹ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2008, str. 1589.

⁴⁰ Pro posouzení toho, zda prodejem spoluvlastnického podílu nemovitosti bylo porušeno předkupní právo spoluvlastníka, není rozhodující, zda v době, kdy mu byl podíl nabídnut k výkupu, nabídl konkrétní zájemce o koupi prodávajícímu spoluvlastníku kupní cenu. Podstatné je porovnání ceny, případně dalších podmínek, za nichž došlo k prodeji jinému, s tím, za jakou cenu a za jakých dalších podmínek nabídl předtím povinný spoluvlastník prodej oprávněnému.

povinnému závazek neprodat předmětnou věc někomu jinému za lepší cenu.⁴¹ V případě nemovitosti musí být nabídka obligatorně písemná. Ustanovení § 605 OZ váže přijetí nabídky oprávněným na zaplacení kupní ceny, která byla sjednána v dohodě o zřízení předkupního práva, pokud ta sjednána nebyla, jedná se o cenu, kterou nabídl potenciální jiný zájemce nebo také „cenu nabídnutou někým jiným“, což je pojem který má vystihnout cenu, za níž je kupec v daném místě a čase ochoten věc koupit, jedná se o cenu reálně dosažitelnou. Může jít o cenu dohodnutou s jiným kupcem nebo o reálnou tržní cenu stanovenou na základě nabídky třetí osoby nebo cenu stanovenou na základě znaleckého posudku.⁴²

Když si povinný s oprávněným z předkupního práva nesjednájí dobu, ve které musí oprávněný zaplatit kupní cenu v případě jeho zájmu o uplatnění předkupního práva, užije se § 605 OZ, který stanoví lhůtu pro úplné zaplacení movité věci na osm dnů a pro nemovitosti nejpozději dva měsíce. Marným uplynutím těchto lhůt předkupní právo zaniká. Je třeba pamatovat na to, že oprávněný má splnit i jiné podmínky nabídnuté třetí osobou, které se netýkají kupní ceny. Předkupní právo zanikne, i pokud nejsou splněny podmínky podle § 606 OZ. To však neplatí u věcného předkupního práva na nemovitost, neboť rozhodne-li se jej oprávněný nevyužít, zůstává mu zachováno i vůči nabyvateli „zatížené“ věci (§ 603 odst. 2 OZ). Zde se tedy setkáváme s omezením a dalo by se říci i rizikem pro kupující, který si může koupit nemovitost, u které bude mít omezeno zcizování. Nejedná se tedy o rizikové místo kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti jako takové, ale spíše o to, že si kupující musí zjistit, není-li v katastru nemovitostí zapsáno předkupní právo, které by ho v budoucnu mohlo omezit.

K porušení předkupního práva dojde, pokud osoba povinná věc nenabídne ke koupi oprávněnému nebo pokud ji nabídne za podstatně vyšší cenu, než za jakou ji nakonec prodá třetí osobě. Důsledky porušení předkupního práva upravuje § 603 OZ. Oprávněná osoba z obligačního předkupního práva se může domáhat na povinném náhrady škody podle § 420 OZ, neboť nárok, aby jí nabyvatel (třetí osoba) koupenou věc nabídl ke koupi, není vzhledem k pouhé závazkové (osobní) povaze předkupního práva opodstatněn. Naopak u věcného předkupního práva, které působí

⁴¹ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2008, str. 1589.

⁴² ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2008, str. 1589.

i vůči třetím osobám, a u kterého se v případě porušení může se oprávněný domáhat na nabyvateli, aby mu věc byla nabídnuta ke koupi v souladu s § 603 odst. 3, a to za podmínku, za níž měl oprávněnému věc ke koupi nabídnout převodce - tj. povinný. Jestliže to nabyvatel neučiní, může se oprávněný obrátit na soud, aby rozhodl o nahrazení projevu vůle nového nabyvatele podle § 161 odst. 3 OSŘ.⁴³ Tím by došlo k uzavření smlouvy mezi třetí osobou a oprávněným, která by byla podkladem pro zápis vlastnického práva do katastru.⁴⁴ Zcizení věci povinnou osobou bez učinění nabídky oprávněnému však nečiní kupní smlouvu neplatnou.⁴⁵ Nevyužil-li oprávněný věcného předkupního práva, zůstává mu nadále zachováno vůči novému vlastníkovu nemovitosti. Nejvyšší soud rovněž judikoval, že porušení věcného předkupního práva má za následek relativní neplatnost kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti a oprávněný se může domáhat toho, aby mu byla věc nabídnuta ke koupi.⁴⁶ Speciálním ustanovením je § 140 OZ, který upravuje zákonné předkupní právo pro případy prodeje spoluvlastnického podílu u podílového spoluvlastnictví. Problém u tzv. zákonného předkupního práva vzniká díky tomu, že není zapisováno do katastru nemovitostí, má věcnou povahu a v případě kolize se smluvním předkupním právem má přednost. Proto při porušení zákonného předkupního práva se mohou oprávněné osoby dovolávat neplatnosti převodu vlastnických práv k nemovitosti. Rozhodnutími Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 1143/2000 a 22 Cdo 2474/2000 nebo také rozhodnutím 22 Cdo 1836/2003 konstatoval Nejvyšší soud, že porušení předkupního práva je i ve vložení spoluvlastnického podílu k nemovitosti jako základního kapitálu do obchodní společnosti bez učinění nabídky k odkoupení vkládané nemovitosti ostatním spoluvlastníkům,⁴⁷ tím NS ČR klade vysoký důraz na ochranu předkupního práva.

V souhrnu se dá situace rizik pro prodávajícího u předkupního práva shrnout následně. Při podpisu kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti by účastníci smlouvy měli vědět co nejvíc informací ohledně převáděné nemovitosti,

⁴³ AUTOR NEZNÁMÝ, *K petitu žaloby o nahrazení projevu vůle nabyvatele ve smyslu ust. § 603/3 ObčZ.*, Profiprávo.cz., 2007, dostupné na internetové adrese:

http://profipravo.cz/index.php?page=article&id_category=53&id_article=250020&ccsum=e13889d7

⁴⁴ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář.* 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2008, str. 1580 a násl.

⁴⁵ ŠVESTKA J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J., a kol., *Občanský zákoník - komentář*, 10. vydání. Praha: C.H.BECK, 2006, str. 1073

⁴⁶ NS ČR pod sp.zn. 22 Cdo 2474/2000

⁴⁷ Rozsudek NS ČR ze dne 26.4.2001, sp.zn. 22 Cdo 1143/2000.

především to, zda k nemovitosti existuje předkupní právo a oprávněného z tohoto práva, protože v případě nedodržení předkupních práv hrozí jak prodávajícímu tak kupujícímu hned několik možných rizik. Pokud dojde k porušení smluvního předkupního práva, které má obligační účinky, kupující nebude dotčen. Po prodávajícím může osoba oprávněná z předkupního práva požadovat náhradu škody podle § 420 OZ, tak jak jsem zmínil již výše. Komplikovanější situace nastává při porušení smluvního předkupního práva s věcněprávními účinky zapsaného v katastru nemovitostí. Nebude to mít vliv na platnost kupní smlouvy, ale představuje to značné riziko pro kupujícího. Oprávněný z předkupního práva se může domáhat, aby mu kupující nabídl nemovitost ke koupi, tak vznikne kupujícímu povinnost nabídnout oprávněnému nemovitost ke koupi, a to za podmínek, za kterých mu měl původně nabídnout věc originální prodávající, což má zákonnou oporu v § 603 odst. 3 OZ. Pokud kupující toto odmítne, může se oprávněný domáhat soudní cestou určení povinnosti pro povinného k učinění nabídky ke koupi nemovitosti. U porušení zákonného předkupního práva spoluvlastníků dle § 140 OZ, které nastává relativně často, se oprávněný z předkupního práva může domáhat relativní neplatnosti, případně nabídky koupě podílu nemovitosti.

2.2 Předkupní právo v NOZ

Předkupní právo je v NOZ upraveno v § 2140 a násl. Hned v § 2140 NOZ používá novou terminologii, kdy předkupníkem se rozumí prodávající, dlužníkem kupující a koupěchtivý je třetí osoba. V následujících ustanoveních se víceméně shoduje se současnou úpravou, jen nebude umožňovat zřízení předkupního práva jako práva věcného pouze k nemovitostem, ale nově bude možnost zřízení předkupního práva věcného i u ostatních věci zapisovaných do veřejných seznamů. Dle § 2141 NOZ bude možné, aby předkupní právo náleželo více osobám jako celku. Zásadní změnou je znění § 2142 NOZ zakotvující závaznost předkupního práva vůči dědicům a zcizitelnost předkupního práva na smluvním základě. Současné znění § 603 odst. 3 OZ bude taktéž transformováno a nově není vázáno právo oprávněného požadovat nabídku koupě věci nebo zachování předkupního práva pouze na porušení předkupního práva, ale i na skutečnost, že nástupce nabude vlastnické právo jiným

způsobem.⁴⁸ V § 2145 NOZ upravuje situaci, kdy třetí osoba věděla o existenci předkupního práva, v tom případě dojde k uzavření kupní smlouvy s rozvazovací podmínkou. Doba na zaplacení kupní ceny (2 měsíce) uložena v § 605 OZ se prodlužuje na 3 měsíce dle § 2148 NOZ.⁴⁹ Velmi podstatnou změnou je § 2128 NOZ společně s § 560 NOZ, protože ačkoliv kupní smlouva o převodu vlastnictví k nemovitosti musí mít obligatorní písemnou formu, vedlejší ujednání však tuto formu naplňovat nemusí, samozřejmě za předpokladu, že se tímto ujednáním nezřídí věcné právo k nemovitosti. V ustanovení § 2128 NOZ se dále stanoví, že věcné právo zřizované vedlejším ujednáním vzniká až zápisem do veřejného seznamu.

Zajímavostí související s přijetím nového občanského zákoníku je, že nově vznikne předkupní právo vlastníku budovy na pozemek pod ní a naopak také vznikne předkupní právo vlastníku pozemku pod budovou na budovu na něm ustanovenou⁵⁰. Hlavním cílem tohoto předkupního práva je, aby byl odstraněn nesoulad mezi vlastníkem budovy a pozemku a mohla být plně uplatňována zásada *superficies solo cedit* definovaná v § 506 NOZ. Naopak velice zajímavé je, že v důsledku § 3062 NOZ, zanikne zákonné předkupní právo spoluvlastníků podle § 140 OZ do jednoho roku od účinnosti NOZ, to neplatí jen u zákonného předkupního práva v případě spoluvlastnictví zemědělského nebo rodinného závodu.

⁴⁸ § 2144 odst. 2 NOZ Nabude-li nástupce vlastnické právo k věci jiným způsobem, přechází na něho povinnost nabídnout překupníkovi věc ke koupi za podmínek, kterými byl vázán jeho předchůdce.

⁴⁹ BĚLOHLÁVEK, A.J., ČERNÝ, F., JUNGWIRTHOVÁ, M., KLÍMA, P., PROFELDOVÁ, T., ŠROTOVÁ, E., *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. 830 s.

⁵⁰ § 3055 NOZ

(1) Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.

(2) Odstavec 1 platí obdobně pro stavbu, která má být zřízena na pozemku jiného vlastníka na základě věcného práva vzniklého stavebníku přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo na základě smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

§ 3056 NOZ

(1) Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.

(2) Lze-li část pozemku se stavbou oddělit, aniž to podstatně ztíží jejich užívání a požívání, vztahuje se předkupní právo jen na část pozemku nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě.

Na základě výše uvedeného se domnívám, že úprava v NOZ je pozitivním krokem v úpravě předkupního práva. Především zakotvení předkupního práva vůči dědicům a zcizitelnost práva na smluvním základu bude v budoucnu velmi přínosné. Je totiž nepochybné, že předkupní právo a především předkupní právo na nemovitost bude velice lehce obchodovatelným artiklem. Z hlediska rizik ať už pro prodávající nebo kupujícího nevidím v úpravě dle NOZ možný problém.

2.3 Jiná vedlejší ujednání při kupní smlouvě o převodu vlastnictví k nemovitosti

Krom vedlejších ujednání přímo uvedených v OZ si mohou smluvní strany smlouvou dohodnout i jiná vedlejší ujednání podle § 610 OZ.

Vedlejší ujednání jiná od ujednání v § 601 až § 609 OZ mají povahu výhrad nebo podmínek směřujících k zániku právního vztahu z kupní smlouvy.

Tímto způsobem mohou kupní strany zřídít např. právo zpětného prodeje, jedná se o dohodu, kterou si kupující vyhradí, že do určité doby může koupenou věc vrátit prodávajícímu a ten ji od kupujícího musí koupit zpět. Fakticky dojde k přeměně kupujícího na prodávajícího a naopak. Uzavřením ujednání o právu zpětného prodeje, sleduje kupující možnost vrácení věci prodávajícímu v určité době, pokud mu nevyhovuje nebo pokud ji potřebuje jen na krátkou dobu. Dalším ujednáním je výhrada lepšího kupce. U této výhrady si prodávající vymění právo do určité doby od smlouvy odstoupit za předpokladu, že třetí osoba projeví zájem koupit věc za lepších podmínek než kupující. A ještě jeden typický příklad často používaného jiného vedlejšího ujednání při kupní smlouvě o převodu vlastnictví k nemovitosti je koupě na zkoušku, kdy se jedná o podmínku, že kupující do uplynutí zkušební doby zboží schválí. Tato možnost podmínky je obdobně upravena v § 471 ObchZ. Z logického hlediska by koupě na zkoušku měla sloužit především k ověření vlastností, i když právě u koupě na zkoušku u nemovitosti, slouží hlavně k nalezení vad, které nelze zjistit při prohlídce nemovitosti. Typickým příkladem koupě nemovitosti na zkoušku je koupě nemovitosti, která se nachází na v minulosti zaplaveném území. Změny se na takové nemovitosti neprojeví okamžitě, ale může to

trvat až několik let, než se projeví např. poškození vodou (zmrznutí vlhkých zdí atd.).⁵¹

Účastníci si mohou sjednat i jako vedlejší ujednání různé další podmínky, ať už rozvazovací či odkládací. Podle judikatury si mohou účastníci kupní smlouvy na věc movitou i nemovitou jako vedlejší ujednání dle § 610 OZ písemně sjednat, že právní vztah z kupní smlouvy zaniká v případě nezaplacení některé ze splátek.⁵² Ze znění § 610 odst. 1 OZ jasně vyplývá, že všechna jiná vedlejší ujednání musí mít obligatorně písemnou formu. Nedodržení písemné formy má za následek absolutní neplatnost vedlejšího ujednání, to však nemá za následek neplatnost kupní smlouvy jako celku. Z § 610 odst. 2 OZ Nedohodnou-li si smluvní strany jinak, zanikají tato ujednání uplynutím prekluzivní lhůty jednoho roku od uzavření kupní smlouvy, jestliže je oprávněný z vedlejšího ujednání neuplatnil. Dohodnutá lhůta může být kratší i delší než jeden rok.⁵³ Tato lhůta začne běžet od uzavření kupní smlouvy. Toto dispozitivní ustanovení se nepoužije, pokud je sjednána rozvazovací podmínka pod § 36 OZ nebo sjednané odstoupení od smlouvy.

Vedlejší ujednání mají ve většině případů formu rozvazující nebo odkládací podmínky a v případě odstoupení od smlouvy na základě vedlejších ujednání se sjednotila judikatura Ústavní i Nejvyššího soudu. Ty určily, že v těchto případech je zaručena ochrana práv třetích osob nabytých v dobré víře stejně, jako je tomu např. u odstoupení od smlouvy. Odvození nabyvatelé jsou tak chráněni a nedojde k jejich poškození. K tomuto tématu blíže v kapitolách Odstoupení od smlouvy a Katastr nemovitostí.

2.4 Jiná vedlejší ustanovení v NOZ

V nového občanského zákoníku jsou upravena některá nová vedlejší ujednání, nově má koupě na zkoušku vlastní ustanovení v § 2150 NOZ s tím, že rámcově odpovídá úpravě v obchodním zákoníku a jen došlo ke specifikování lhůt zvláště pro nemovitost (1 rok) a movitost (3 dny) od uzavření smlouvy. V druhém odstavci § 2150

⁵¹ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2008, str. 1593.

⁵² R 8/97.

⁵³ RozsudekNS ČR ze dne 30.5.2002, sp.zn. 30 Cdo 194/2000.

NOZ zákonodárce stanovil počátek lhůt tam, kde je sjednáno, že věc má být vyzkoušena po odevzdání. I výhrada lepšího kupce má v NOZ vlastní ustanovení, a to § 2152 NOZ, jehož znění jen přesně popisuje již používanou výhradu lepšího kupce dle OZ. V § 2152 NOZ jsou stanoveny lhůty pro výhradu lepšího kupce stejně jako u koupě na zkoušku s tím, že dle znění výše zmíněných ustanovení je dispozitivnost lhůt dána jen u koupě na zkoušku, která umožňuje účastníkům kupní smlouvy sjednat lhůtu kratší i delší. V úpravách zmíněných výše neshledávám zásadní problém, protože fakticky došlo jen k vyspecifikování již užívaných „jiných vedlejších ujednání“.

Domnívám se, že ať už ustanovení v účinném OZ nebo v NOZ nepřinášejí zásadní rizika pro smluvní strany kupní smlouvy. Díky obligatorní písemné formě budou smluvní strany vždy o existenci vedlejších ujednání seznámeni. Naopak si myslím, že užití jiných vedlejších ujednání může být velice přínosné pro obě smluvní strany, které díky nim mohou lépe naložit se svými právy, někdy svá práva dokonce lépe chránit.⁵⁴

3. Nabytí vlastnického práva z kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti

Nabytí vlastnického práva u kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti je složitou problematikou, která potřebuje další vysvětlení a upřesnění. Podle § 133 odst. 2 OZ se vlastnické právo k nemovitosti nabývá vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zákon nestanoví jinak.

Samotný okamžik nabytí vlastnického práva se liší podle toho, jestli je nebo není nemovitost evidována v katastru nemovitostí. Evidované nemovitosti jsou uvedeny v § 2 katastrálního zákona. Pokud se převádí nemovitost, která se v katastru nemovitostí neeviduje, nabývá se vlastnictví podle § 133 odst. 3 OZ již samotným okamžikem účinnosti smlouvy. V okamžiku, kdy se převádí nemovitosti, které jsou vedeny v evidenci katastru nemovitostí, právní účinky nabytí vlastnického práva vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu, a to zpětně ke dni kdy byl návrh na povolení vkladu vlastnického práva doručen příslušnému

⁵⁴ BĚLOHLÁVEK, A.J., ČERNÝ, F., JUNGWIRTHOVÁ, M., KLÍMA, P., PROFELDOVÁ, T., ŠROTOVÁ, E., *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. 830 s.

katastrálnímu úřadu. Tento intabulační princip je zaveden pro zvýšení právní jistoty smluvních stran při těchto transakcích a velký hospodářský význam trhu s nemovitostmi. Je důležité ale uvést to, že okamžik převodu/přechodu vlastnického práva nelze zaměnit s okamžikem účinnosti smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti. Vklad vlastnického práva může být totiž proveden jen a pouze na základě účinné smlouvy a účinnost smlouvy nelze právě proto vázat na okamžik povolení vkladu vlastnického práva do katastru. Taková podmínka, která by odkládala účinnost až na povolení vkladu vlastnického práva, ve smlouvě je proto nemožná. Totéž dovodil i Ústavní soud: „Smlouva, která je perfektní, je účinná bez toho, že vlastnictví se nabývá až intabulací do katastru“.⁵⁵ Některé soudy dokonce judikovaly, že katastrální pracoviště nemůžou zkoumat účinnost listiny, která má nabýt účinnosti až na základě rozhodnutí daného katastrálního pracoviště, jednalo by se o důvod k zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitosti.⁵⁶⁵⁷

3.1 Titulus a modus

Již v předchozích odstavcích jsem popsal převod vlastnického práva. Jedná se o dvoufázovost nabytí vlastnického práva k nemovitosti. Nejdříve musí existovat smlouva (titulus) a k samotnému převodu vlastnictví dochází až vkladem, který je právním způsobem nabytí vlastnického práva (modus). Povinností smluvních stran je tedy povinnost prodávajícího umožnit kupujícímu nabytí vlastnického práva k předmětu koupě oproti povinnosti kupujícího řádně a včas zaplatit kupní cenu. Uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti však nelze chápat jako právo prodávajícího převést vlastnické právo, nýbrž jde o povinnost splnění tohoto závazku, pokud je totiž smlouva uzavřena, může podat návrh na vklad vlastnického práva k nemovitosti nejen prodávající ale i kupující, což vychází z § 6 katastrálního zákona.⁵⁸

⁵⁵ ÚS 331/98 ze dne 12.06.2000

⁵⁶ Rozsudek KS v Ústí nad Labem, sp.zn. 15 Ca 318/2000

⁵⁷ VRCHOVÁ, K., VRCHA, P., *Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem: příklady správních a soudních rozhodnutí, oznámení a podání o nemovitostech*. Vyd. 2. Praha: C.H. Beck, 2007, xv, 288 s. Beckovy příručky pro právní praxi. str. 109

⁵⁸ Zápis jiných údajů a jejich změn se provádí na základě

a) ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného [§ 10 odst. 1 písm. d)], jehož přílohou je rozhodnutí nebo souhlas vydaný příslušným státním orgánem podle zvláštního právního předpisu 10a), je-li takové rozhodnutí nebo souhlas vyžadován,

b) rozhodnutí, souhlasu nebo oznámení vydaného příslušným státním orgánem podle zvláštního právního předpisu 10b), který zároveň stanoví státnímu orgánu povinnost zaslat rozhodnutí, souhlas nebo oznámení k zápisu do katastru katastrálnímu úřadu.

Znamená to, že není potřeba žádné odevzdací jednání, i když v judikatuře se objevují různé názory. Jak uvádí Baudyš ve svém článku: „judikatura dospěla i k názoru, že odevzdacím jednáním lze považovat vklad vlastnického práva do příslušného katastru nemovitostí, a to i přestože podle současné právní úpravy není vyžadováno po prodávajícím žádné jednání, či jiná podobné součinnost“.⁵⁹ Ve svém článku Baudyš dokonce zmiňuje, že soudy samozřejmě dospěly i k naprosto protichůdnému názoru, které je podpořeno i platnou právní úpravou, kdy odevzdací titul neexistuje, protože nemovitost nelze uchopit a podání vkladu do katastru nemovitostí nelze považovat za odevzdání a přijetí nemovitostí. I ostatní odborná literatura se klaní k tomuto názoru, kdy nemožnost tradice u nemovitosti je založena právě na dvoufázovosti nabytí vlastnického práva a složené právní skutečnosti (smlouva a návrh na vklad).

Právě v souvislosti s přijetím NOZ byl dlouhodobě diskutován intabulační princip a *titulus a modus* v souvislosti s přechodem práv k nemovitostem. Někteří (K. Eliáš) se dlouhodobě stavěli k tomu, že vhodnější by byl způsob konsenzuální.⁶⁰ Tomuto názoru Eliáše oponovali ve svém článku Mikeš a Švestka,⁶¹ kteří tvrdili, že tento zcela nový přístup k převodu vlastnického práva k nemovitostem je zcela nový, nevyzkoušený a především by se muselo domyslet neuvěřitelné množství dalších okolností, které by mohly celou záležitost komplikovat.

Pravdou je také to, že intabulační princip mnohem více chrání jakékoliv účastníky vztahů týkajících se nemovitostí, oproti zásadě konsenzuální. Dle mého názoru by bylo lepší intabulační princip propracovat do nejmenších detailů a zdokonalit tak převod vlastnických práv k nemovitostem. Pokud se zaměřím na NOZ v souvislosti s intabulačním principem, tak ten zůstal u nemovitostí zachován v § 1105 NOZ.⁶²

Je však pravdou, že pro věci movité byla zavedena zásada konsenzuální v § 1099 NOZ.⁶³ Díky současné dvoufázovosti převodu vlastnických práv k nemovitostem hrají velkou úlohu katastrální úřady, kterým je katastrálním zákonem svěřena evidence

⁵⁹ Baudyš P., *K povaze právních vztahů k nemovitostem v České republice – doktríny a tendence*, Bulletin advokacie, č. 11-12/2004

⁶⁰ Eliáš K., *Převod vlastnického práva k nemovitosti – řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu*, Právní rozhledy, č. 18/2004

⁶¹ Mikeš J., Švestka J., *Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem*, Právní rozhledy, č. 11/2005

⁶² Převod vlastnického práva k nemovité věci

Převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.

⁶³ Vlastnické právo k věci určené jednotlivě se převádí už samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti, ledaže je jinak ujednáno nebo stanoveno zákonem.

a přezkum kupních smluv o převodu vlastnictví k nemovitosti. Tento systém však podle Mikeše a Švestky trpí různými nedostatky.⁶⁴ Podle nich je jedním z největších problémů provedení konstitutivního zápisu jen v případech, kdy se jedná o vklady do katastru s podkladem v závazkově právním úkonu, tzn. především smlouvy kupní či darovací. I podle Mikeše a Švestky by bylo vhodnější provádět konstitutivní zápis ve všech případech.⁶⁵ V případech, kdy se jedná o přechod vlastnického práva k nemovitostem na základě rozhodnutí soudu nebo jiného státního orgánu, provádí se zápis vlastnického práva záznamem a katastrální úřady jsou vázány již vydaným rozhodnutím. Záznam se zapisuje na základě § 7 ZoZ.⁶⁶ Tím však mohou vznikat duplicitní i triplicitní zápisy do katastru nemovitostí (tento jev byl relativně častý, při restitucích po roce 1989) a především to nepřináší právní jistotu pro budoucí smluvní vztahy, kdy nemusí být vždy zcela průkazné, jaký záznam je správný. I podle Mikeše a Švestky by se proto měl odstranit rozdíl mezi záznamem a vkladem a svěřit katastrálním úřadům pravomoc přezkoumávat i záznamy. Tento nesoulad mezi skutečným stavem zápisu v katastru nemovitostí a skutečností popisuje i Baudyš,⁶⁷ který právě provádění zápisu záznamem považuje za jeden z největších důvodů nesouladů v katastru nemovitostí. I podle něj by bylo mnohem vhodnější, kdyby se vkladové řízení rozšířilo i na zápisy, které jsou nyní prováděny v rámci záznamů a u kterých jsou nyní kontrolovány pouze chyby v psaní a počtech. Rozšíření pravomocí katastrálních úřadů by tím přineslo větší právní jistotu a katastrální úřady by měly pravomoc odmítnout návrhy na zápis, které neodpovídají skutečnosti zapsané v katastru, čímž by došlo k omezení duplicitních a triplicitních zápisů.

Na celkovou obhajobu katastrálních úřadů musím za sebe uvést, že za dobu jejich fungování se určitě osvědčila jejich funkčnost a především v poslední době se celý katastr nemovitostí velice zdokonaluje, ať už novými elektronickými formuláři nebo celkovou digitalizací a vzdáleným přístupem do katastrálních map. Možnosti zlepšení se samozřejmě nabízí vždy a já osobně bych považoval za vhodné rozšířit

⁶⁴ Mikeš J., Švestka J., *Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem*, Právní rozhledy, č. 11/2005

⁶⁵ § 1 zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

⁶⁶ § 7 Práva uvedená v § 1 odst. 1, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, se zapisují záznamem (dále jen "záznam") údajů na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy, do katastru. Práva, která se do katastru zapisují podle § 1 odst. 2 na základě zvláštního zákona, se zapisují způsobem obdobným záznamu.

⁶⁷ Baudyš P., *Intabulační princip*., Právní rozhledy č. 3/2006

pravomoc katastrálních úřadů o možnost zahájit řízení ex offo v případě, že zjistí duplicitní nebo triplicitní zápis, jehož účelem by bylo takový chybný zápis odstranit. Momentálně tuto možnost nemají a jediná možnost řešení je ze strany dotčených subjektů, kteří mohou řešit nastalou situaci dohodou nebo žalobou na určení dle § 80 písm. c) OSŘ. S kvalifikovaným právním aparátem by tyto případy mohl dle mého názoru řešit katastrální úřad sám.

3.2 Přejednost nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení prodané nemovitosti

Ustanovení § 590 OZ stanoví,⁶⁸ že v případě kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti, na kupujícího přechází nebezpečí nahodilé zkázy okamžikem nabytí vlastnického práva, tj. ke dni podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Samozřejmě za předpokladu, že se bude jednat o úspěšný návrh na vklad. Kupující v tom případě nabývá vlastnické právo zpětně právě k okamžiku podání návrhu na vklad. Vznikne tak situace, kdy kupující nese nebezpečí škody na nemovitosti již v okamžiku, kdy nemá ještě jistotu, že dojde k převodu vlastnického práva. Pravidlo obsažené v § 590 OZ nevyklučuje možnost smluvní dohody smluvních stran, které si mohou sjednat dobu jinou. Typicky bývá v kupních smlouvách o převodu vlastnictví k nemovitosti tento okamžik přechodu nebezpečí škody na nemovitosti vázán na předání nemovitosti kupujícímu apod. Druhá věta § 590 OZ ukládá prodávajícímu, při držbě věci, kterou drží po faktickém přechodu práva na kupujícího, povinnosti schovatele. U kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti se slovním spojením “odevzdání předmětu koupě” rozumí předání nemovitosti pomocí např. předávacího protokolu, klíčů atd. Nedá se snad ani předpokládat jiný způsob než právě tento, jednoduše kvůli tomu, že nelze nemovitost předat tradicí.

Zajímavě došlo k vyřešení tohoto problému v NOZ, kde je současný § 590 OZ

⁶⁸ není-li dohodnuto jinak, přechází na kupujícího nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení předmětu koupě, včetně užitků, současně s nabytím vlastnictví. Jestliže nabude kupující vlastnictví dříve, než dojde k odevzdání předmětu koupě, má prodávající až do odevzdání práva a povinnosti schovatele.

zahrnut v § 2082 NOZ doplněn o druhý odstavec, který stanoví: „ *Při uzavření smlouvy s odkládací podmínkou přechází nebezpečí škody na věci na kupujícího nejdříve dnem splnění podmínky*“. Tento odstavec nepovažuji za zásadní, i když upravuje dobu přechodu nebezpečí škody a zvýhodňuje do jisté míry kupujícího. Mnohem důležitější je podle mého názoru § 2130 NOZ: *Ujednají-li strany, kdy má kupující nemovitou věc převzít, náleží kupujícímu od ujednané doby převzetí plody a užitky nemovité věci. Ve stejné době přejde nebezpečí škody na věci na kupujícího. V tomto případě dochází k přiznání smluvní volnosti smluvním stranám kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti, co se týká přechodu nebezpečí škody, která bude nově zakotvena přímo v zákonném předpise. Nejedná se o rozdíl od de lege lata, jen dojde k přiznání smluvní volnosti přímo v litéře zákona.*

3.3 Odstoupení od smlouvy a dobrá víra třetích osob

Zcela zásadní pro odstoupení od kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti v souvislosti s dobrou vírou třetích osob je ustanovení § 48 OZ.⁶⁹ Při výkladu tohoto ustanovení totiž nastává problém v případě, že se předmětná nemovitost převede na další právní subjekt, a následně se odstoupí od původní smlouvy o převodu nemovitosti.

Ve výše zmíněném problému nacházím jedno z největších rizik každé kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti. Je potřeba vyřešit, zda odstoupení od smlouvy má obligační nebo i věcně-právní účinky.

Panují dva protichůdné názory. První skupina vůbec nehledí na ochranu dobré víry třetích osob a má za to, že odstoupením od smlouvy převodu vlastnictví k nemovitosti dochází k odstranění účinků *ex tunc*, a to i účinku vkladu do katastru nemovitostí, který existoval před odstoupením od smlouvy. Tvrdí, že nabyvatel, který převedl na další osobu nemovitost, tak učinil jako nevlastník, a to díky následnému odstoupení od původní kupní smlouvy, což znamená, že skutečným vlastníkem nemovitosti ani nebyl a nemůže proto ani převést na další osobu vlastnické právo k

⁶⁹ § 48(1) Od smlouvy může účastník odstoupit, jen jestliže je to v tomto zákoně stanoveno nebo účastníky dohodnuto.

(2) Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.

předmětné nemovitosti.⁷⁰ Takový závěr zaujal Nejvyšší soud ČR ve svém stanovisku občanskoprávního a obchodního kolegia ze dne 28. června 2000, Cpjn 38/98, konstatoval, že „*I od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti, podle které již byl proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, může její účastník odstoupit, jestliže jsou splněny podmínky stanovené občanským zákoníkem nebo bylo-li to účastníky dohodnuto (§ 48 odst. 1 obč. zák.). Odstoupením od smlouvy, není - li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, se smlouva od počátku ruší (§ 48 odst. 2 obč. zák.). Tímto jednostranným adresovaným právním úkonem zanikají účinky převodu nemovitosti na nabyvatele a obnovuje se původní stav, tedy ze zákona se obnovuje vlastnické právo převodce. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí o této skutečnosti, vzhledem k tomu, že k obnovení vlastnického práva převodce dochází ze zákona, nemá konstitutivní účinky a neprovádí se vkladem, resp. výmazem vkladu, ale má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem“.*

Opačný názor zaujal Ústavní soud. Tento názor je v současnosti odbornou veřejností i soudní praxí označován většinou za ten správný, a souhlasím s ním i já, kdy otázku odstoupení od kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti a dopad odstoupení na nabytí vlastnických práv řeší tak, že vlastnické právo třetí osoby odstoupením od smlouvy není dotčeno a vlastnictví originálního převodce se tedy neobnoví. Hlavním a nejzásadnějším důvodem pro tento názor je zásada ochrany dobré víry a právní jistoty třetí osoby. Toto bylo konstatováno např. v nálezu ÚS ze dne 23.1.2001, sp.zn. II ÚS 77/2000, ze kterého vyplývá, že z právního vztahu vznikají práva a povinnosti, které se týkají pouze stran tohoto vztahu. Vztah mezi smluvními stranami, včetně odstoupení od smlouvy, se v takovém případě může projevit opět jen mezi smluvními stranami a nemůže mít vliv na postavení třetích osob, které v dobré víře a v souladu se zákonem nabyly vlastnické právo k věci, která je předmětem smlouvy. Proto se smluvní strana takového vztahu nemůže úspěšně dovolávat čl. 11 odst. 2 zákona č. 2/1993 Sb. Listiny základních práv a svobod (dále též jen „LZPS“ nebo „Listina“), neboť ten chrání práva věcná, působící proti všem. Tento názor Ústavní soud potvrdil a dále rozvedl i v dalším nálezu ze dne 16. října 2007, sp. zn. Pl.ÚS 78/06 ze dne 16.10.2007 ve věci návrhu na zrušení § 48 odst. 2 OZ, když konstatoval, že „*odstoupením od smlouvy podle § 48 odst. 2 občanského zákoníku se – není-li právním předpisem nebo účastníky dohodnuto jinak – smlouva od*

⁷⁰ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář.* 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2008, str. 1558 a násl.

počátku ruší, avšak pouze s účinky mezi jejími účastníky. Vlastnické právo dalších nabyvatelů nemovitostí, 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 zakládajících se na principech demokratického právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Ústavy, a nezaniká“. Pokud by bylo dopuštěno, aby třetí osoba pozbyla řádně nabyté vlastnické právo, znamenalo by to narušení právní jistoty.

Tomuto názoru se následně podrobil také Nejvyšší soud ČR, který jej ve svém rozhodnutí ze dne 30.1.2008, sp. zn. 31 Cdo 3177/2005 modifikoval tak, že pokud prodávající účinně odstoupí od kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti podle § 517 odst. 1 občanského zákoníku proto, že mu kupující ani v dodatečně přiměřené lhůtě nezaplatil dohodnutou kupní cenu, kupní smlouva se od počátku ruší (§ 48 odst. 2 občanského zákoníku), avšak pouze s účinky mezi účastníky. Samozřejmě za předpokladu, že další nabyvatel nemovitosti od prvního kupujícího byl v době uzavření druhé kupní smlouvy v dobré víře o tom, že zde není důvod, pro který by některá ze smluvních mohla účinně odstoupit od první kupní smlouvy. Pokud by tomu tak nebylo, vtaňovaly by se účinky odstoupení i na něj. *„Nabyvatelé nemohou přijít o vlastnické právo k převáděnému majetku, jestliže v době uzavření kupní smlouvy č. 2 byli (jako kupující) se zřetelem ke všem okolnostem věci v dobré víře o tom, že zde není důvod, pro který by některá ze smluvních stran kupní smlouvy č. 1 mohla od kupní smlouvy č. 1 účinně odstoupit. Za předpokladu, že dalším nabyvatelům v době uzavření kupní smlouvy č. 2 bylo známo, že některá ze smluvních stran kupní smlouvy č. 1 může od kupní smlouvy č. 1 odstoupit s účinky předjímanými ustanovením § 48 odst. 2 obč. zák., a že důvody pro odstoupení od smlouvy již byly naplněny, nepožívá vlastnické právo k majetku, jež nabyli kupní smlouvou č. 2, ústavní ochrany (pro absenci dobré víry dalších nabyvatelů) a v důsledku odstoupení od kupní smlouvy č. 1 se tak obnovuje vlastnické právo prodávajícího z kupní smlouvy č. 1“.* Z tohoto rozhodnutí se dá vyvodit, že pro otázku, zda má odstoupení od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti vliv na vlastnické právo třetí osoby (dalšího nabyvatele) je rozhodující existence či neexistence dobré víry třetí osoby. Důkazní povinnost o existenci této dobré víry samozřejmě nese další nabyvatel. Tento závěr je zjevně motivován snahou zabránit případům, kdy by kupující nezaplatil kupní cenu a převedl nemovitost na třetí osobu ve snaze zabránit tomu, aby nemovitost musela být vrácena a třetí osoba by byla s tímto plánem srozuměna. To samozřejmě přináší právě značnou

rizikovost při smluvním jednání, které se dá velice snadno předejít pomocí opatření o zaplacení kupní ceny z kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti, jako např. úschova kupní ceny a její uvolnění až po zaspání nového vlastníka do katastru nemovitostí.

Nejvyšší soud ČR navázal na svůj rozsudek z ledna 2008 a rozvinul teorii dále tak, že *„na řádně nabyté vlastnické právo třetí osoby nemohou mít pozdější právní jednání mezi jeho předchůdci vliv a tudíž pouhé odstoupení od smlouvy by nemohlo mít na mezitím nabyté vlastnické právo žalovaného (druhého kupujícího) vliv.“*⁷¹

Z výše uvedeného je jasně vidět, že ve věci následného odstoupení od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti se postupně většina právní obce shodla na tom, že modus přesahuje nad titulus. Hlavním argumentem pro toto tvrzení je, že je potřeba respektovat zásadu právní jistoty a zásadu ochrany vlastnického práva, protože kdyby tomu tak nebylo a dodatečné odpadnutí titulu vlastnictví originálního kupujícího (odstoupení od smlouvy) by mělo za následek zaniknutí vlastnických práv dalšího nabyvatele, byly by tyto zásady porušeny a další nabyvatel nabývající vlastnická práva odvozeně by si nikdy nemohl být jistý svých vlastnických práv. Odvozený nabyvatel by byl zbaven platně nabytých vlastnických práv, a to bez svého zavinění, bez veřejného zájmu a dokonce i přes to, že byl v dobré víře ve veřejný seznam, katastr nemovitostí.

Závěry Ústavního i Nejvyššího soudu k právnímu postavení originálního prodávajícího uvádí, že pokud odstoupil, musí nést riziko, v případě pokud převedl vlastnictví, aniž by mu byla zaplacena kupní cena a aniž by svoji pohledávku nějakým způsobem zajistil. Není možné takové riziko přenášet na třetí osobu.

K řešení této velice komplikované situace, týkající se následného odstoupení od kupní smlouvy v době, když již bylo převedeno na další osobu, nebo neplatnosti originálního právního titulu, kterým se budu zabývat v další části práce, se vyjadřují ve svých článcích snad všichni autoři. Švestka v komentáři k OZ uvádí, že jediným vhodným řešením by bylo přiznat právo originálnímu prodávajícímu na předběžné opatření v určitých případech, aby tak zamezil originálnímu kupujícímu nakládat s nemovitostí. Zcela s jasným a přehledným řešením, které je i dle mého názoru nejlepší, jsou úvahy nad změnou ustanovení §11 ZoZ tak, aby ochranu vlastnického práva nabytého v dobré víře zakotvilo tím, že *“kdo se řídí stavem zápisů v katastru, je*

⁷¹ Usnesení NS ČR, sp. zn. 22 Cdo 946/2005, ze dne 26. 6. 2008

v nabytém právu chráněn, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti” Toto řešení by vyvrátilo i spekulativní ochranu třetích osob, které by ochrany zneužívaly, ochrana by tím byla vyloučena u osob blízkých, osob jednajících ve shodě, osoby ovládané a ovládající nebo např. u osoby personálně propojené. Zavedením principu materiální publicity katastru nemovitostí by se dosáhlo skutečné ochrany vlastníka, pro kterého svědčí modus, ale také by se ochránila osoba, která od takového vlastníka nemovitost nabývá. Mikeš a Švestka uvádí, že jedině tímto způsobem je 100% možné zajistit důvěru v katastr nemovitostí, jistotu a stabilitu ve vztahu k vlastnickým právům k nemovitostem. Princip materiální publicity by zároveň donutil každého vlastníka postarat se o soulad skutečného stavu a stavu zapsaného v katastru nemovitostí.⁷²

Problematicke dobré víry a katastru nemovitostí budu věnovat značnou pozornost v kapitole Katastr nemovitostí, kterou považuji za nosný bod této diplomové práce.

⁷² MIKEŠ J., ŠVESTKA J., *Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem*. Právní rozhledy, č. 11/2005

4. Katastr Nemovitostí

4.1 Charakteristika

Katastr nemovitostí České republiky byl zřízen dne 1.1.1993 zákonem České národní rady ze dne 7. května 1992, č. 344/1992 Sb., ZoKN.

Katastr nemovitostí můžeme charakterizovat jako soubor údajů o nemovitostech v České republice, který zahrnuje popis, soupis, geometrické a polohové určení jednotlivých nemovitostí. Nedílnou součástí katastru nemovitostí je i evidence právních vztahů k těmto nemovitostem, zejména evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem ZoZ a dalších práv k nemovitostem podle katastrálního zákona. Všechny tyto informace v katastru nemovitostí by měly sloužit k zajištění ochrany práv k nemovitostem, i když to ne vždy právě v tomto případě platí, což se pokusím rozebrat v dalších částech této diplomové práce. Dále by informace obsažené v katastru nemovitostí měly sloužit pro daňové účely, k ochraně životního prostředí, k ochraně zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické pro tvorbu dalších informačních systémů.

Zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech (dále jen „zákon o zeměměřických a katastrálních orgánech“ nebo „ZKO“) byl zřízen ke dni 1.1.1993 Český úřad zeměměřický a katastrální jako ústřední správní úřad zeměměřictví a katastru nemovitostí a jiné správní úřady jako např. katastrální úřady, které jsou z těchto jiných správních úřadů pro účely mé diplomové práce nejpodstatnější.

Působnost katastrálních úřadů je vymezena v ustanovení § 5 ZKO. Vůbec nejpodstatnější je výkon státní správy katastru nemovitostí České republiky, který vykonávají jednotlivé katastrální úřady a jejich vnitřní organizační jednotky, katastrální pracoviště.

Již dříve jsem se ve své diplomové práci zmínil, které nemovitosti se v katastru nemovitostí evidují,⁷³ a jakým způsobem je nutné takové nemovitosti v kupní smlouvě o jejich převodu označit.⁷⁴ Ne všechny tyto údaje evidované

⁷³ ustanovení § 2 katastrálního zákona

⁷⁴ ustanovení § 5 odst. 1 katastrálního zákona

v katastru nemovitostí jsou však závazné. Závazné jsou v souladu s ustanovením § 20 katastrálního zákona pouze parcelní číslo, geometrické určení nemovitostí, název katastrálního území a geometrické určení katastrálního území. Naproti tomu výměra již není závazným údajem pro právní úkony týkající se nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí tak, jak tomu bylo za dřívější evidence nemovitostí.⁷⁵

Jak již bylo výše zmíněno, v katastru nemovitostí se eviduje nemovitosti ale taktéž právní vztahy k těmto nemovitostem a další údaje uvedené v ustanovení § 2 odst. 4 písm. b) až i) katastrálního zákona, které však pro nás nejsou tak podstatné a nebudeme se jimi tedy nadále zabývat.

K nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí se v souladu se zákonem o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem⁷⁶ zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva a další práva, pokud tak stanoví zvláštní zákon. Tím může být např. právo podzástavní,⁷⁷ kdy platí, jestliže je zastavená pohledávka zajištěna zástavním právem k nemovité věci, bytu nebo nebytovému prostoru ve vlastnictví podle zvláštního zákona, vzniká podzástavní právo vkladem do katastru nemovitostí.

Do katastru nemovitostí se k nemovitostem, které eviduje, zapisují právní vztahy a další práva pouze záznamem, poznámkou nebo zápisem. Dalším specifickým institutem je *poznámka spornosti*, která se do katastru nemovitostí zapisuje v případě podání žalob, kterými se žalobci domáhají určení, že vlastníkem nemovitosti evidované v katastru nemovitostí je někdo jiný, než kdo je jako vlastník v katastru nemovitostí zapsán, nebo určení, že právní úkon, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatný či zrušený.

Forma zápisu vkladu má jako jediná konstitutivní právní účinky,⁷⁸ na jejím základě vznikají, zanikají nebo se mění právní vztahy k nemovitostem. Právní účinku vkladu nastávají zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad katastrálnímu úřadu doručen, jak jsem již mnohokrát zmínil a ještě mnohokrát připomenu.

Naproti tomu záznam má pouze deklaratorní účinky, tzn., že záznamem se pouze potvrzují nebo osvědčují právní vztahy, které již vznikly, zanikly nebo se

⁷⁵ KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualizované vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2004. s. 37.

⁷⁶ ustanovení § 1 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

⁷⁷ ustanovení § 173 odst. 2 občanského zákoníku

⁷⁸ např. ustanovení § 133 odst. 2 občanského zákoníku „Převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictvím vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.“

měnily. Příkladem může být nabytí vlastnického práva k budově v důsledku její výstavby.

Poznámka je pouze doplňkovým zápisem, který nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práv k nemovitostem. Jedná se pouze o, zjednodušeně řečeno, varování, které má signalizovat, že bylo zahájeno nějaké řízení týkající se nemovitosti, nebo že vlastník takové nemovitosti je v jednání s ní omezen. Typickým příkladem poznámky může být zřízení soudcovského nebo exekutorského zástavního práva k nemovitosti.

4.2 Zásady evidence právních vztahů v katastru nemovitostí

Vedení evidence právních vztahů k nemovitostem v katastru nemovitostí stojí v současné době na následujících zásadách.

4.2.1 Zásada dispoziční

Řízení o návrhu na vklad vlastnického či jiného věcného práva se zahajuje pouze na návrh. Katastrální úřad není oprávněn zahájit jakékoli řízení o vkladu věcného práva sám. Řízení o povolení vkladu je zahájeno dnem doručení návrhu účastníka řízení na stanoveném formuláři příslušnému katastrálnímu úřadu. Příslušný katastrální úřad následně návrh na vklad přezkoumá⁷⁹ a v případě, že návrh vyhovuje všem zákonem daným požadavkům, vklad povolí. V opačném případě návrh zamítne.⁸⁰ Proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad neexistuje žádný opravný prostředek dle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“). Nicméně účastníci se mohou bránit žalobou proti zamítnutí návrhu na vkladu dle části V. OSŘ.

4.2.2 Zásada konstitutivní (intabulační)

Vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva, ale jak už jsem dříve uvedl i podzástavní právo vzniká, zaniká nebo se mění až na základě povolení vkladu práva do katastru nemovitostí s tím, že platí, že právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu zpětně ke dni, kdy byl

⁷⁹ ustanovení § 5 odst. 1 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

⁸⁰ ustanovení § 5 odst. 2 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

návrh na povolení vkladu doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Jak už jsem se dříve ve své práci zmínil, má vznik, změna nebo zánik, v našem případě vlastnického práva k nemovitosti, evidované v katastru nemovitostí dvě fáze. První fází je příslušný právní úkon, v našem případě kupní smlouva, *iustus titulus*, resp. právní důvod nabytí vlastnictví a druhou fází je pak vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí, tzn. *modus acquirendi*, neboli právní způsob nabytí vlastnictví. Bez toho, aby bylo pravomocně rozhodnuto o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí, věcné právo nevznikne a neaktivují se věcně-právní účinky daného právního úkonu a tento bude mít účinky pouze závazkově-právní.

4.2.3 Zásada oficiality

Zásada oficiality zdůrazňuje veřejnoprávní charakter katastru nemovitostí, který je veřejným evidenčním a informačním systémem o nemovitostech na území České republiky. Navrhovatel podá návrh na vklad práva a řízení o jeho povolení je v úřední pravomoci příslušného katastrálního úřadu a jeho běh, úkony v žádném případě nezávisí na vůli účastníka.

4.2.4 Zásada legality

V rámci zajištění zásady legality je příslušný katastrální úřad povinen zkoumat před rozhodnutím o povolení vkladu návrh na povolení vkladu z hlediska podmínek stanovených zákonem.⁸¹ Katastrální úřad zkoumá, zda navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru, zda je návrh na vklad odůvodněn obsahem předložených listiny, zda je podaný na předepsaném formuláři, zda je právní úkon určitý a srozumitelný atd. Teprve po splnění veškerých zákonných podmínek katastrální úřad rozhodne o povolení vkladu do katastru nemovitostí.

4.2.5 Zásada priority

Zásada priority zaručuje, že pořadí zápisu v katastru nemovitostí se řídí dobou, ve které došel katastrálnímu úřadu návrh na vklad. Právní účinky vkladu nastávají zpětně ke dni podání návrhu na vklad. Katastrální úřad vede evidenci o podaných

⁸¹ ustanovení § 5 odst 1 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

návrzích na vklad a přijaté návrhy na vklad postupně zaznamenává do protokolu řízení „V“. Katastrální úřad taktéž vyznačí nejpozději následující pracovní den po doručení návrhu na vklad, na jehož základě se provádí zápis do katastru nemovitostí, tzv. plombu u všech nemovitostí, které jsou předmětným návrhem na povolení vkladu dotčeny.

4.2.6 Zásada formální publicity

Katastr nemovitostí je veřejnou evidencí,⁸² do níž má každý právo nahlížet, pořizovat si pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje, přičemž veřejnost, resp. přístup do katastru je možné omezit jen z důvodů stanovených zákonem.⁸³ Každý tak může získávat informace z katastru nemovitostí. Právě tato zásada je velice důležitá pro kupujícího z kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti. Díky zásadě formální publicity může kupující nahlížet do katastru nemovitostí a zjistit veškeré informace o prodávané nemovitosti.

4.2.7 Zásada dobré víry

Nejdůležitější zásadou, dle mého názoru, je zásada dobré víry, resp. její ochrana v případě střetu s ochranou vlastnického práva původního vlastníka, která působí v současné době největší problémy. Pravidelně se vyskytují případy, kdy si kupující koupí nemovitost v dobré víře ve veřejný seznam,⁸⁴ katastr nemovitostí. Kupující má za to, že prodávající je skutečným vlastníkem, o čemž ho přesvědčí právě zápis v katastru nemovitostí. Bohužel se pak postupem času ukáže, že tomu tak není a že prodávající nikdy vlastníkem nebyl, např. z důvodu absolutní neplatnosti kupní smlouvy, na základě které prodávající vlastnické právo k nemovitosti nabyt.

Řešení jsou možná v podstatě dvě. Buď se budeme striktně držet zásady, že

⁸² ustanovení § 21 katastrálního zákona

⁸³ Zákon č. 412/2005 Sb., o ochraně utajovaných informací a o bezpečnostní způsobilosti, ve znění pozdějších předpisů

⁸⁴ v souladu s ustanovením § 22 odst. 2 katastrálního zákona platí, že výpisy, opisy nebo kopie z katastrálního operátu, jakož i identifikace parcel vyhotovené katastrálním úřadem ve formě stanovené prováděcím právním předpisem, jsou veřejnými listinami prokazujícími stav evidovaný v katastru k okamžiku, který je na nich uveden

nikdo nemůže převést více práv, než sám má, druhý nabyvatel se vlastníkem tedy nikdy nestal a nemohl tak vlastnictví převádět na další osobu. Vlastníkem zůstane původní vlastník. Poslednímu nabyvateli zůstane pouze nárok na vrácení kupní ceny proti osobě, se kterou smlouvu o převodu vlastnictví k nemovitosti uzavřel. Další možností je, že se dá přednost principu materiální publicity katastru nemovitostí a ochraně dobré víry posledního nabyvatele. Ten, který převáděl nemovitost na posledního nabyvatele, sice vlastníkem nikdy nebyl, nicméně poslední nabyvatel by se vlastníkem stal, a to právě na základě dobré víry v katastr nemovitostí. Jednoznačná odpověď není, v dalším textu se pokusím rozebrat související judikaturu a její vývoj v posledních letech.

Ustanovení § 11 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem stanoví, že kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti. Toto ustanovení mylně budí dojem, že pokud jsem při převodu vlastnictví k nemovitosti jednal v dobré víře v zápis v katastru nemovitostí, jsem chráněn. Nicméně skutečnost bývá často jiná.

Ustanovení § 11 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem působí dosti bezzubě, když nedává žádné konkrétní možnosti, jak se bránit, oproti v Listině zakotvené ochraně vlastnického práva,⁸⁵ kdy vlastnické právo je považováno za právo absolutní.

Občanský zákoník je na rozdíl od obchodního zákoníku postaven na zásadě, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má. V zásadě můžeme říci, že občanský zákoník tedy nepřipouští nabytí věci od nevlastníka.⁸⁶ Obchodní zákoník za určitých situací nabytí od nevlastníka připouští. Jedná se o případ uvedený v § 446 obchodního zákoníku.⁸⁷ Nicméně toto ustanovení se nevztahuje na věci nemovité, což bylo konstatováno např. v rozsudku Nejvyššího soudu č. j. 32 Odo 792/2004 ze dne 21.2.2007. Nejvyšší soud má za to, že *„Pokud dovolatel poukazoval na § 446 ObchZ a dovozoval, že na základě tohoto ustanovení lze nabýt vlastnictví od nevlastníka i k věcem nemovitým, je tento jeho názor nesprávný. Na tom nic nemění ani okolnost, že*

⁸⁵ čl. 11 odst. 1 Listiny

⁸⁶ výjimkou může být např. § 486 občanského zákoníku, který se zabývá nabytím od nepravého dědice

⁸⁷ ustanovení § 446 obchodního zákoníku, *Kupující nabyvá vlastnické právo i v případě, kdy prodávající není vlastníkem prodávaného zboží, ledaže v době, kdy kupující měl vlastnické právo nabyt, věděl nebo vědět měl a mohl, že prodávající není vlastníkem a že není ani oprávněn zbožím nakládat za účelem jeho prodeje.*

nevlastník je zapsán v příslušném katastru nemovitostí jako vlastník. Zmíněné ustanovení se vztahuje výlučně na věci movité, což vyplývá z úpravy kupní smlouvy v obchodním zákoníku - z § 409 odst. 1 ObchZ, podle níž se kupní smlouvou zavazuje prodávající dodat kupujícímu movitou věc (zboží)“.

Judikatura ve věci ochrany vlastnického práva vs. ochrany právní jistoty a dobré víry nabyvatele se postupně vyvíjí. Nejprve byla naprosto odmítána dobrá víra, která měla zhojit neplatnost nabývacího právního úkonu. Absolutní přednost ochrany vlastnického práva původního vlastníka před ochranou dobré víry nového vlastníka byla konstatována např. v rozsudku Nejvyššího soudu č.j. 22 Cdo 1072/99 ze dne 22.2.2001, kde bylo řečeno, že „*právní úkon učiněný v rozporu se zásadou, že nikdo nemůže převést více práv než sám má, je neplatný pro (tzv. počáteční právní) nemožnost plnění podle § 37 odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb.*“ Podobně konstatoval též Ústavní soud v nálezu ze dne 1.6.2006, sp. zn. II ÚS 349/03, kde se soud zabýval námitkou stěžovatelky, dle níž kupní smlouvu na předmětnou nemovitost uzavřela v dobré víře, spoléhajíc na správnost údajů obsažených v katastru nemovitostí. Stěžovatelka tak konfrontovala absolutní povahu vlastnického práva a právní zásadu *nemo plus iuris ad alium transfere potest, quam ipse habet* (nikdo nemůže na druhého převést více práv, než sám má) s ústavním principem právní jistoty, obsaženým v čl. 1 Listiny. Ani tuto námitku však neshledal Ústavní soud důvodnou, neboť zásadně nelze trvat na zachování právní jistoty, jež byla, ač v dobré víře, nabyta v rozporu s právem. Vklad práva do katastru nemovitostí je nutno vnímat jen jako jednu z podmínek pro platný převod vlastnického práva k nemovitosti. Ústavní soud v tomto nálezu konstatoval: „*Ochrana, již poskytuje nabyvateli dobrá víra, není takové intenzity, aby zabránila vlastníku nemovitosti účinně uplatňovat své absolutní právo. Jinými slovy, pokud zápis v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti, má tato převahu nad katastrem. Katastr nemovitostí České republiky není založen na takových zásadách, které by umožňovaly jednat s plnou důvěrou v jeho obsah, a není tak naplněna jedna z jeho základních funkcí, jež od něj občané právem očekávají. Informace ze zápisu v katastru nemovitostí může ve společenských a právních vztazích splnit očekávaný význam jedině tehdy, je-li nadána pravdivostí. Neobsahuje-li katastr nemovitostí údaje, jež lze takto označit, jsou právní subjekty při jednání s důvěrou ve správnost zápisu vystaveny neodůvodněnému riziku, což považuje Ústavní soud za závažný problém.*“

Katastr nemovitostí se tak stal nedůvěryhodnou institucí, která neplní svůj

základní účel, kterým je právě evidence nemovitostí a práv s nimi spojenými. Tato situace je jistě nežádoucí a je s podivem, že stále trvá, když zásada materiální publicity tu již dříve zakotvena byla, a to v pozemkových knihách, které platily až do nabytí účinnosti občanského zákoníku z roku 1950.

Nicméně názory Ústavního soudu ohledně ochrany dobré víry dalšího nabyvatele v případě neplatnosti původního titulu se v poslední době extenzivním způsobem vyvíjí. Jak jsem se zmínil v předchozím textu, absolutní přednost ochrany vlastnického práva před ochranou dobré víry nabyvatele se dlouhou dobu uplatňovala i v případech, kdy došlo k odstoupení od původní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti, přičemž tato nemovitost už byla dále v mezidobí převedena. V těchto případech následného odstoupení od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti má již rozhodující vliv na vlastnické právo třetí osoby (dalšího nabyvatele) právě existence či neexistence dobré víry třetí osoby.

Důkazem o posílení ochrany dobré víry může být náleží Ústavního soudu ze dne 25.2.2009, sp. zn. I. ÚS 143/07, který velice významně posílil ochranu dobré víry a konstatoval: *„vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své právo nabyli v dobré víře, požívá ochrany a nezaniká, což je v souladu s čl. 11 Listiny a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv. Interpretace opačná, podle níž dodatečným odpadnutím právního důvodu, na základě kterého nabyl vlastnictví kterýkoliv z právních předchůdců vlastníka, tento vlastník pozbývá vlastnické právo, ač mu čl. 11 Listiny a ustanovení § 123 občanského zákoníku poskytují ochranu, narušuje celý koncept právní jistoty a ochrany nabytých práv. To platí pochopitelně jen u těch práv, která byla nabyta v dobré víře, kdy dobrá víra vystupuje jako korektiv obecně platný pro občanské právo. Akceptování výkladu, že zánikem kupní smlouvy (ať již z jakéhokoliv důvodu), která byla uzavřena v řadě jako první, by si vlastník, který nabyl vlastnictví derivativně, nikdy nemohl být jist svým vlastnictvím, zjevně neodpovídá pojetí materiálního právního státu.“* Ústavní soud se v citovaném plenárním nálezu rovněž přiklonil k výkladu, podle něhož odstoupení od smlouvy o převodu věci může působit výhradně mezi stranami této smlouvy, a nemůže mít vliv na řádně nabyté vlastnické právo třetí osoby. Ústavní soud v tomto rozhodnutí konstatoval, že chránit dobrou víru dalších nabyvatelů je potřeba i v jiných případech, než odstoupení od smlouvy, jak už dříve judikoval. Ústavní soud má za to, že v tomto výše citovaném rozhodnutí a konkrétním případě, kterým se zabývá, že napadená rozhodnutí obecných soudů měla *„obdobné právní důsledky jako odstoupení od*

smlouvy. Jestliže tedy obecné soudy rozhodly bez dalšího tak, že vlastníkem předmětných nemovitostí jsou žalobci, aniž by přitom respektovaly závěry vyplývající z výše citovaných rozhodnutí (zejména závěr, že vztah mezi smluvními stranami nemůže mít vliv na řádně nabyté vlastnické právo třetích osob), porušily ve vztahu ke stěžovateli Ing. J. K. čl. 11 Listiny, který zajišťuje ochranu vlastnictví. Je třeba zdůraznit, že v dané věci byl stěžovatel v řadě převodů předmětných nemovitostí až druhým nabyvatelem. Obecné soudy se však otázkou dobré víry stěžovatele nezabývaly a Ústavní soud ji ze své pozice zkoumat nemůže.“

Nejvyšší soud se však s takto posílenou ochranou dobré víry neztotožnil, setrval na své rozhodovací praxi a v rámci svého rozhodnutí ze dne 9.12.2009, č.j. 31 Odo 1424/2006 konstatoval, že za určující pro další postup obecných soudů v obdobných případech považuje nálezní pléna Ústavního soudu Pl. ÚS 78/06, jenž je rozhodovací činností tříčlenných senátů Ústavního soudu (výše zmíněný nálezní sp. zn. I. ÚS 143/07) nadřazen. Z výše zmíněného nálezní pléna Ústavního soudu totiž tak široké pojetí principu ochrany dobré víry neplynulo, neboť se dotýkal pouze odstoupení od smlouvy.

Ještě více Ústavní soud posílil princip ochrany dobré víry ve svém nálezní ze dne 11.5.2011, sp. zn. II ÚS 165/11. V daném případě nabyl stěžovatel prostřednictvím realitní kanceláře za nízkou cenu nemovitostí, na nichž vázla zástavní práva dřívějších vlastníků banky za úvěry dřívějších vlastníků. Stěžovatel nemovitost nekoupil od původních, předchozích vlastníků, ale od další osoby, která předmětné nemovitosti od původních vlastníků koupila. Stěžovatel vyplatil zástavu bance a začal nemovitost rekonstruovat a zhodnocovat. Dva roky poté, co nemovitost stěžovatel koupil, podali předchozí vlastníci žalobu na určení vlastnického práva k předmětným nemovitostem s odůvodněním, že kupní smlouva uzavřená s osobou, která nemovitost dále převedla na stěžovatele, ve skutečnosti nebyla uzavřena svobodně a vážně a jejím pravým účelem bylo zajištění pohledávek věřitele předchozích vlastníků. Soud prvního stupně (Okresní soud v Jablonci) vyhověl žalobě předchozích vlastníků a uvedl, že stěžovatel se nestal vlastníkem předmětných nemovitostí, ale pouze jejich držitelem. Nemovitost nelze nabýt od nevládníka a ani zápis v katastr nemovitostí nemůže prolomit zásady, že nikdo nemůže převést více práv než sám má. Odvolací soud se s rozhodnutím soudu prvního stupně neztotožnil a změnil ho tak, že žaloba na určení vlastnického práva k předmětným nemovitostem se zamítá. Odvolací soud dovedl, že tvrzení žalobců, resp. předchozích vlastníků o nedostatku jejich svobodné

vůle při uzavření kupní smlouvy nebylo prokázáno, žalobci odůvodňovali neplatnost kupní smlouvy skutečnostmi, které si stěžovatel neměl možností žádným způsobem ověřit, a neunesli tak své důkazní břemeno. Nejvyšší soud se v rámci dovolacího řízení držel svého konstantního názoru, kdy v důsledku toho, že prvotní smlouva o převodu vlastnictví k nemovitosti byla neplatná, stěžovatel se nemohl stát vlastníkem, neboť nikdo nemůže převést více práv, než sám má. V návaznosti na rozhodnutí Nejvyššího soudu odvolací soud rozhodnutí soudu I. stupně potvrdil a žalobě na určení vlastnického práva k předmětným nemovitostem bylo vyhověno. Stěžovatel se tedy proto obrátil na Ústavní soud, který konstatoval, že *„osoby, jimž dobrá víra svědčí, totiž nenesou žádný díl odpovědnosti za neplatnost smlouvy uzavřené mezi právními předchůdci a s ohledem na svou dobrou víru mohly v mezidobí nemalým způsobem zhodnotit inkriminované nemovitosti. Osobě, která učinila určitý právní úkon s důvěrou v určitý, jí druhou stranou prezentovaný skutkový stav, navíc potvrzený údaji z veřejné, státem vedené evidence musí být v materiálním právním státě poskytována ochrana“*. Pokud tedy nabyvatel uzavírá smlouvu o převodu vlastnictví k nemovitosti v dobré víře, že prodávající je vlastníkem dané nemovitosti, což má také potvrzeno ze zápisu v katastru nemovitostí, není možné a nespravedlivé neposkytnout takovému nabyvateli ochranu. Vlastnická práva by tak osobě, které svědčí dobrá víra, měla být zachována i v případě, že nabytá nemovitost od nevládníka. Ústavní soud dále poukazyval na to, že i přes dlouholeté sliby a přípravné práce zákonodárců dosud neexistuje žádná adekvátní právní úprava katastrálních předpisů, která by zakotvila materiální publicitu zápisů v katastru nemovitostí, a chránila osoby jednající v dobré víře v katastru nemovitostí. Tento stav samotný Ústavní soud považuje za protiústavní a dle něho je potřeba, aby obecné soudy takové osoby jednající v dobré víře ochranu vlastnického práva poskytovaly.

S ohledem na posledně jmenovaný náleží Ústavního soudu by se mohlo zdát, že otázka možnosti nabytí od nevládníka (samozřejmě za splnění podmínky jednání v dobré víře v zápisu v katastru nemovitostí) je definitivně vyřešena. Nicméně Nejvyšší soud se ostatně jako v jiných případech nehodlal podrobit právním názorům Ústavního soudu a razí si stále to svoje. Nejvyšší soud vydal dne 21. června 2011 usnesení sp.zn. 30 Cdo 2010/2011, ve kterém se neodchýlil od svého konstantního názoru a opět konstatoval, že při absolutní neplatnosti smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti k nemovitostem se princip nabytí vlastnického práva v dobré víře neuplatní. Nejvyšší soud výtýkal Ústavnímu soudu, že jeho poslední náleží (rozumějí

II ÚS 165/11) v této otázce v rámci odůvodnění neobsahoval žádné „*nosné důvody*“, z nichž by bylo možno dovozovat relevantní argumentaci vytěšňující dosud v rozhodovací (právní) praxi ustálený právní názor, že vlastnické právo nelze nabýt od nevlastníka, i kdyby nabyvatel byl v dobré víře, ledaže by byly splněny podmínky pro vydržení věci“.

Ústavní soudu ochranu však ochranu dobré víry rozvedl i v dalších svých nálezech, a to např. v nálezu ze dne 13.8.2012, č.j. I. ÚS 3061/11, kde mimo jiné Ústavní soud uvedl „*Ústavní soud v žádném případě nehodlá absolutizovat zásadu nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet, avšak z hlediska ochrany vlastnického práva nepovažuje za žádoucí její prolomení. Proto akcentuje nezbytnost náležitého posouzení a přísného hodnocení dobré víry nabyvatelky*“. Dále se Ústavní soud zabýval ochranou dobré víry i v nálezu ze dne 2.10.2012, č.j. I. ÚS 3314/11, kde bylo mimo jiné konstatováno, že „*Pro úplnost lze - v širším smyslu poukázat - i na skutečnost, že právní úprava v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012, který nabude účinnosti počátkem roku 2014) již počítá výslovně s principem tzv. materiální publicity údajů, zapsaných ve veřejných seznamech, mezi které patří zejména katastr nemovitostí. Zákoník bude umožňovat osobě, jejíž věcné právo je (údajně) dotčeno, domáhat se odstranění nesouladu mezi skutečností a údaji zapsanými ve veřejném seznamu. I nová stěžejní úprava celého soukromého práva tedy v tomto smyslu vychází ze zásady vigilantibus iura scripta sunt, jelikož ochranu osobám dotčeným nesprávným zápisem poskytuje pouze v případě jejich aktivního a důsledného jednání. Na druhou stranu tím bude fyzickým i právnickým osobám umožněno s důvěrou v katastr nemovitostí skutečně jednat.*“

Řešení tohoto problému tedy prozatím není. Nejvyšší soud ani Ústavní soud, dle mého, ze svého názoru neustoupí a každý si stále bude tvrdit to svoje. Nejvyšší soud postupuje čistě podle znění zákona, kde není kromě nabytí od nepravého dědice umožněno nabytí od nevlastníka možné. Ústavní soud naproti tomu staví ústavní principy, práva garantovaná ústavními zákony, resp. právo vlastnit majetek a rovnost vlastnického práva, právní jistotu a ochranu nabytých práv, spravedlnost.

Chápu argumenty jak Nejvyššího soudu, tak Ústavního soudu, nicméně se spíše přikláním k názoru Ústavního soudu. Nechtěl bych se dostat do situace, kdy si koupím nemovitost jako několikatý nabyvatel v pořadí, zkontroluji si zápis v katastru nemovitostí, ve sbírce listin taktéž prohlédnu předchozí nabývací titul, a jelikož bude vše vypadat v pořádku, nemovitost si koupím, začnu jí zhodnocovat a po letech přijde

některý z předchozích vlastníků se žalobou na určení vlastnického práva k této nemovitosti s argumentací, že nějaká z předchozích smluv o převodu vlastnictví k nemovitosti je neplatná. A co teď? Mé modlitby jako kupujícího nebyly vyslyšeny, neboť neuplynulo deset let pro řádné vydržení, abych mohl být naprosto v klidu. Podle závěrů Nejvyššího soudu o nemovitost přijdu. Budu žalovat na vrácení kupní ceny? Co kdyby převodce, od kterého jsem nemovitost nabyt, zanikl bez právního nástupce? Co peníze, za které jsem nemovitost zhodnotil? Budu žalovat na bezdůvodné obohacení z důvodů mého zhodnocení nemovitosti, o které jsem si myslel, že jsem jejím vlastníkem?.... Napadá mě spousta dalších otázek, které bych musel řešit, které bych však stejně jako 100% dalších kupujících nechtěl a správně ani neměl řešit. S odkazem na výše uvedené proto souhlasím s názorem Ústavního soudu, že není možné v právním státě neposkytnout ochranu osobě jednající v dobré víře v zápis v katastru nemovitostí.

4.3 Úprava problematiky katastru nemovitostí v NOZ

Jediným možným řešením těchto sporů je tedy změna právní úpravy. Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., který nabude účinnosti 1.1.2014, takovou změnu přináší. NOZ umožňuje nabyt nemovitost na základě dobré víry v katastr nemovitostí.⁸⁸ Dobrá víra bude v souladu s ustanovením § 7 NOZ presumována a bude posuzována ke dni podání návrhu na zápis sporného práva do katastru nemovitostí.

Nicméně toto řešení by bylo zaměřeno dosti jednostranně, chránilo by pouze nabyvatele v dobré víře a původnímu vlastníku, který mohl být o nemovitost připraven bez svého přičinění, by nedávalo šanci na obranu. Zloděj, který by takového původního vlastníka o nemovitost připravil by se vlastníkem, protože nebyl v dobré víře, nestal, a to ani, pokud by byl v katastru nemovitostí jako vlastník uveden. Třetí osoba, která by pak nemovitost od tohoto zloděje, by pak již ale chráněna byla (samozřejmě za předpokladu, že by o tomto nevěděla). Ochrana původních vlastníků

⁸⁸ ustanovení § 984 odst. 1) NOZ:

(1) Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabytla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.

byla tedy zakotvena v ustanovení § 986 NOZ, které dává možnost domáhat se ochrany těm, kteří tvrdí, že byli dotčeni na svých právech zápisem provedeném do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, v našem případě katastru nemovitostí. Tito se mohou domáhat zápisu tzv. poznámky spornosti,⁸⁹ která zpochybní dobrou víru všech, kteří by ohledně takto označené nemovitosti podávali nové návrhy na vklad do katastru nemovitostí. Poznámka spornosti však bude za určitých okolností působit i zpětně, a to proti současnému vlastníku. O zapsání spornosti bude potřeba požádat včas, a to ve lhůtě 1 měsíc od okamžiku, kdy se osoba dotčená na svých právech o zápisu vkladu dozvěděla. Dozvědět by se o tom měla podle návrhu nového katastrálního zákona (který prošel 1. čtením v poslanecké sněmovně a v současné době je projednáván ve výborech) na základě toho, že bude o povolení a provedení vkladu vyrozuměna. Dotčená osoba bude vyrozuměna vždy, a to i v případě, že si k zastupování před katastrálním úřadem zvolila zástupce, čímž by se mělo zabránit tzv. krádežím nemovitostí, kdy zloděj zfalšuje kupní smlouvu a pro jednání s katastrem nemovitostí si ustanoví zástupce, aby se původní vlastník nedozvěděl o jakýchkoli změnách v katastru nemovitostí. Dotčené osobě bude zasláno vyrozumění na adresu uvedenou v katastru nemovitostí. Nový katastrální zákon taktéž předpokládá, že o každém dotčení právních vztahů změnou (plombě) zašle i zprávu do datové schránky. V případě, že dotčená osoba nebude řádně vyrozuměna, což by se stávat nemělo, lhůta pro zápis poznámky spornosti se z 1 měsíce prodlužuje na 3 roky.

NOZ tedy po mnoha letech přináší materiální publicitu katastru nemovitostí a ochranu dobré víry, nikoli však neomezenou. Je nutné dbát svých práv. Je nutné sledovat katastr nemovitostí, zda odpovídá zápis skutečnosti. Pokud tomu tak není, je potřeba žádat o odstranění takového nesouladu, nechat si zapsat poznámku spornosti a v souladu s § 986 odst. 1 NOZ uplatit své právo u soudu. Pokud by tak dotčená osoba neučinila, byla by poznámka spornosti vymazána.

Dle mého názoru, je však toto řešení dobrým kompromisem mezi ochranou původních vlastníků a jejich vlastnického práva a nových nabyvatelů a jejich ochrany dobré víry v katastr nemovitostí. Řešení v NOZ je asi nejlepší možné, které mohlo přijít v souvislosti s materiální publicitou a dobrou vírou v katastr nemovitostí.

⁸⁹ ustanovení § 9a zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Můžeme jen doufat, že to takto bude i v praxi fungovat a bude odstraněna nejistota a nebezpečí s touto problematikou související.

5. Další vybraná riziková místa kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti

V této kapitole se chci zaměřit na další podstatná rizika v kupní smlouvě o převodu vlastnictví k nemovitosti a jejich možné způsoby řešení.

5.1 Věcná břemena

Při výčtu ostatních rizik při kupní smlouvě o převodu vlastnictví k nemovitosti nelze nezmínit věcná břemena. Jejich existence je pro obě strany kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti komplikací i rizikem, na které se musí při koupi i prodeji nemovitosti pamatovat.

Přestože se pojem věcné břemeno používal již dříve, bylo jeho legislativní zakotvení provedeno až v občanském zákoníku z roku 1811, ten totiž spojil služebnosti a reálná břemena do pojmu věcná břemena. Zajímavé je určitě to, že v letech 1964 až 1982 nemohla věcná břemena vznikat jinak než ze zákona, protože původní znění občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. povolovalo jen vznik na základě zákona. Až novelou č. 131/1982 Sb., která se navracela ke znění občanského zákoníku z roku 1950, bylo znovu umožněno zřizovat věcná břemena smlouvou, závětí, rozhodnutím příslušného orgánu i vydržením a novela č. 509/1991 Sb. na toto jen navázala.⁹⁰

Podstatou věcných břemen je omezit vlastníka nemovité věci ve prospěch jiného tak, že bude povinen něco strpět, něčeho se zdržet, konat. Věcná práva vznikají písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledkem dědického řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Právo odpovídající věcnému břemenu lze nabýt také výkonem práva nebo-li vydržením. K tomu, aby bylo právo odpovídající věcnému břemenu nabyto, je třeba zápisu do katastru nemovitostí. Práva k odpovídající věcným břemenům se v katastru

⁹⁰ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 1-459. Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2008, str. 907

nemovitostí zapisují k nemovitosti, ke které se váží do části C (omezení vlastnického práva). Základ každého věcného práva je definován v OZ § 151n odstavce prvního a druhého. Věcná práva jsou totiž vždy navázána na nemovitost a přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele nemovitosti. Právě ustanovení odstavce druhého § 151n je zásadní pro účastníky kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti. Věcná břemena totiž přecházejí s vlastnictvím nemovitosti na nabyvatele a je nerozhodné, zda o existenci věcných břemen nabyvatel ví. Existence věcných břemen nemusí být ani ve smlouvě uvedena a stejně věcná břemena přecházejí.

Občanský zákoník neupravuje způsob výkonu a rozsah práv odpovídající věcným břemenům. Oprávnění vyplývající z věcných břemen musí být vykonáváno tak, aby povinného zatěžovalo nejméně a nepůsobilo škodu povinnému.⁹¹ Obsah věcných břemen je případ od případu různý a věcná břemena mohou reagovat na situace běžného života. Nejčastějším typem věcných práv je právo průchodu a průjezdu přes cizí pozemek, právo čerpat z cizí studny vodu, věcné břemeno užívání bytu, místnosti a nebytových prostor, výměnek nebo také právo okna, okapu, svodu vody a vodovodu, které byly upraveny už v ABGB. V následujícím textu se alespoň trochu zaměřím na ty, které mohou přinést komplikace v souvislosti s převodem vlastnických práv k nemovitosti.

Právo průchodu a průjezdu spočívá v právu oprávněného přes zatížený pozemek projít v případě průchodu a projet automobilem či jiným vozidlem v případě průjezdu. Právo průchodu nesvědčí jen jediné osobě ale i osobám, jako jsou např. rodinní příslušníci, nájemníci oprávněného nebo osoby, které jdou např. za oprávněným na návštěvu. Právo těchto osob je odvozeno od práva oprávněného. Právo průjezdu, jako větší zatížení povinného pozemku, svědčí oprávněnému a jeho příbuzným, nejde však bez dalšího vztáhnout na třetí osoby. Každý konkrétní případ odvození práva průjezdu by se musel posoudit individuálně. Právo užívání bytu, místnosti a nebytového prostoru je další věcné břemeno, o kterém je třeba se zmínit. Už ze samotného názvu vyplývá, jaké právo oprávněnému z věcného břemena náleží. Vyskytují se i případy, kdy věcné břemeno bydlení je sjednáno tak široce, že se blíží obsahu vlastnického práva. Už z tohoto důvodu je potřeba, aby kupující o existenci podobného věcného břemena věděl. Poslední věcné právo, o kterém se alespoň lehce zmíním, je právo výměnku. Jde o kombinaci věcného práva bydlení s věcným právem

⁹¹ § 415 OZ

na poskytování osobních služeb. Výměnek byl komplexně upraven již v zákoně č. 141/1950 Sb., kde byl výměnek upraven v souvislosti se znárodněním zemědělských usedlostí, v dnešní době je však možné zřídit toto věcné břemeno i z jiného důvodu.

Pro limitaci rizik souvisejících ze všemi věcnými břemeny by měl kupující vycházet z aktuálního výpisu z katastru nemovitostí a znát detailně nemovitost, protože existují i věcná břemena vznikající přímo ze zákona, např. dle § 15 zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, § 7-8 zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, § 34 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, §42 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, § 24 odst. 3 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), § 104 odst. 6 zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů. Kupující by tedy měl vědět, zda nemohou vzniknout nebo zda neexistují věcná břemena z výše uvedených zákonů. Nejčastěji se jedná o různé účelové stavby, zařízení a přístup k nim.⁹²

Před podpisem kupní smlouvy je třeba znát detailně nemovitost, mít aktuální výpis z katastru nemovitostí a není na škodu v případě existence věcných břemen se seznámit i s jejich rozsahem (např. geometrickým plán definuje právo průchodu nebo průjezdu). Věcná břemena nepředstavují zásadní riziko při podpisu kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti, kupující však musí vynaložit úsilí k tomu, aby si o nemovitosti zjistil potřebné údaje a mohl tak podepsat kupní smlouvu bez obav z možného omezení jeho vlastnických práv, tak je tomu ovšem skoro u všech rizik zmiňovaných v této práci.

5.2 Úprava věcných břemen v NOZ

NOZ se navrácí k tradičnímu dělení na služebnosti a reálná břemena, dokonce se neomezuje jen na nemovité věci, jak vyplývá z § 1257 odst. 1 NOZ. Právo služebnosti je vše nezbytné k jejímu výkonu. Není-li rozsah určen, posoudí se podle obecných zvyklostí. Právo služebnosti požívá stejné ochrany jako vlastnické právo.

⁹² ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 1-459. Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2008, str. 907 a násl.

Současné znění § 151n OZ se transformovalo do § 1264 až § 1266 NOZ, ale nedošlo k zásadní změně. U třetího odstavce § 151n OZ došlo ke změně na kogentnost tohoto ustanovení a není již možná dohoda o nákladech. V NOZ se kvůli nedostatečné úpravě komplexně upravuje právo nezbytné cesty, za účelem přístupu k pozemku, na který není jiný přístup možný. Soud toto právo povolí jen v nejmenším možném rozsahu a s ohledem na zatížený pozemek. Půjde vždy o zřízení úplatné a krom samotné úplaty ponese oprávněný z práva cesty náklady i na nezbytné úpravy zatíženého pozemku. Díky znění § 1029 odst. 2 „*nezbytnou cestu může soud povolit....*“ není zřízení práva cesty automatické a nebude povoleno, pokud by zatížilo povinnou nemovitost více, než kolik by byly výhody ze zřízení tohoto věcného břemena.

Nově jsou upraveny i podmínky pro zřízení služebností inženýrských sítí, kdy oprávněný ze služebnosti má dle § 1267 NOZ právo na zřízení vodovodních, kanalizačních, energetických či jiných vedení. V tomto případě se nejedná o změnu, která by přinášela i změnu v praxi, došlo jen k zakotvení do právního předpisu. Zcela nově se upravují v NOZ svody vody, přístup k vodě, rozliv vody z vodního díla, stezky, cesty, průhon, pastvy, užívání věci, požívání plodů z věci. Zjednodušeně lze říci, že došlo k pouhému zakotvení věcných práv do NOZ, i když tato věcná práva byla ve většině případů již hojně užívána v běžném životě a nepůsobila větší problémy.

Ustanovení § 151p OZ byl změněno do podoby § 1299 NOZ, kde se nově výslovně neuvádí zánik věcného břemeno rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona, stejně tak neurčuje, že místo věcného plnění může soud rozhodnout o plnění peněžitým, pokud nelze na plnění trvat. Dále už není upraveno, že služebnost zaniká přechodnou změnou poměrů. Nově lze však navázat zánik služebnosti na dosažení věku, např. u práva užívání bytu jde o velice zajímavé řešení, které bude jistě hojně využíváno v kupních smlouvách.

Naprostou novinkou budou v NOZ reálná břemena upravena v § 1303 NOZ, která se odlišují od služebností tím, že zavazují vlastníka služebné věci, aby ve prospěch jiné osoby něco aktivně konal. Reálným břemenem může být zatížena pouze věc evidovaná ve veřejném seznamu, typicky se bude jednat o nemovitost zapsanou v katastru nemovitostí. Bude možné je zřídit na omezenou i neomezenou dobu, jen v případě neomezené dobu musí být předem upraveny podmínky výkupu takového

reálného břemena.⁹³

Pro účely této práce se domnívá, že díky faktickému zakotvení všech věcných břemen přímo do znění NOZ dojde ke zpřehlednění situace a k vyšší právní jistotě. Nedochozí však ke změnám, které by změnilo rizika ve vztahu ke kupní smlouvě o převodu vlastnictví k nemovitosti.

5.3 Zástavní práva

Zástavní právo je nejrozšířenějším způsobem zajištění pohledávky věřitele. Ve srovnání s ostatními způsoby zajištění závazku je zajištění formou zástavy mnohem spolehlivější. To vyplývá především z předmětu zástavy (nejčastěji právě nemovitost), jejíž hodnota se v čase nemění a která stojí na místě a nelze přesunout mimo vliv věřitele. Pro vznik zástavního práva je nutná obligatorní písemná forma pod sankcí absolutní neplatnosti. Největší výhodou zástavního práva je věcně právní povaha, která znamená zatížení každého vlastníka předmětu zástavy. Pokud se jedná o nemovitost, vzniká zástavní právo zápisem do katastru nemovitostí (§ 157 OZ), přesněji řečeno zástavní právo vzniká zpětně ke dni podání návrhu na zápis zástavního práva, u nemovitostí nezapisovaných do katastru nemovitostí vzniká zástavní právo zápisem do rejstříků zástav vedeného Notářskou komorou České republiky dle § 158 OZ. Do katastru nemovitostí jsou zástavní práva zapisována záznamem nebo vkladem do části C (Omezení vlastnických práv), podle toho zda se jedná o smluvní či zákonné zástavní právo. Zástavní právo nijak neomezuje ve smluvní volnosti vlastníka nemovitosti, jak ve svém stanovisku Cpjn 38/98⁹⁴ z roku 2000 vyjádřil Nejvyšší soud ČR. Omezení dispozic v jím popisovaném případě bylo jen na dobu mezi podáním

⁹³ BĚLOHLÁVEK, A.J., ČERNÝ, F., JUNGWIRTHOVÁ, M., KLÍMA, P., PROFELDOVÁ, T., ŠROTOVÁ, E., *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. 830 s.

⁹⁴ Zákaz majetkových dispozic s nemovitostí označenou v rozhodnutí správce daně o uplatnění rozsahu zástavního práva vyplývající z ustanovení § 72 odst. 4, věty druhé, zákona č. 337/1992 Sb. je dočasným opatřením, které omezuje vlastníka nemovitosti pouze v období od okamžiku, kdy katastrální úřad vyznačí na listu vlastnictví, že právní vztahy jsou dotčeny změnou (srovnej § 12 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., § 9 odst. 1 písm. e) vyhlášky č. 190/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů), do doby kdy správce daně vyzoomí katastrální úřad o výsledku řízení a katastrální úřad, odůvodňuje-li to výsledek řízení, provede záznam o zákonném zástavním právu. Od tohoto okamžiku již vlastník předmětné nemovitosti zatížené zástavním není v právu s danou věcí disponovat omezen; zástavní právo, jež se k dané nemovitosti váže, přechází, s ohledem na svou věcněprávní povahu, na každého dalšího vlastníka zatížené nemovitosti.

návruhu na vklad zástavního práva a zapsáním zástavního práva do katastru nemovitostí. Stejně se NS ČR vyjádřil i v 21 Cdo 296/2003 z 16.7.2003: *Zástavní právo zásadně nebrání vlastníku zástavy (zástavnímu dlužníku) nakládat se zástavou. Nestanoví-li zákon něco jiného, může zástavní dlužník zástavu zcizit, znovu ji zastavit, zřídit k ní věcné břemeno, dát ji do nájmu nebo do jiného užívání apod. Ujednání, kterými by byl zástavní dlužník v rozporu se zákonem vyloučen nebo omezen v takovém nakládání se zástavou, jsou neplatná (§ 39 obč. zák.).* Zástavní právo zásadně zaniká se zánikem hlavního závazku; samo o sobě není převoditelné, sleduje právní osud právní osud věci nebo zajišťované pohledávky nebo, na které vázne jako její právní vada.

Rozlišuje se několik typů zástav a to, podle způsobu vzniku na smluvní, zákonné. Problém nastává u druhého typu zástavních práv, kterým může být zástavní právo soudcovské nebo exekutorské a další (kterými se však zabývat nebudu). Stejně jako u smluvního zástavního práva je u těchto zástavních práv neskutečnou výhodou to, že pokud je vlastnické právo k předmětné nemovitosti převedeno kupní smlouvou o převodu vlastnictví k nemovitosti převedeno na třetí osobu, lze se i nadále ze zástavy uspokojit. Typickým příkladem jsou účinky exekučního příkazu na prodej nemovitosti.

Pokud se zaměřím na rizika spojená se zástavním právem a uzavřením kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti, je nutné si uvědomit, že smluvní zástavní právo k nemovitostem vzniká vkladem do katastru nemovitostí (doktrína titulus a modus), konkrétně zpětně k datu podání návrhu na vklad, tedy dnem vzniku zástavního práva je den podání návrhu na vklad. Ještě horší situace může nastat pro kupujícího v případě, kdy se jedná o soudcovské právo, které se v souladu s § 338d OSŘ zřizuje ke dni, kdy soudu došel návrh na jeho zřízení (vzniká však dnem, kdy usnesení o jeho zřízení nabylo právní moci). Právní účinky soudcovského zástavního práva tak působí zpětně a na příslušném listu vlastnictví v katastru nemovitostí bude vyznačeno záznamem ke dni podání návrhu na vklad.

Velice obecnou radou je tedy zkontrolovat co nejlépe finanční situaci prodávajícího a v případě nesrovnalostí se vyhnout se koupi nemovitosti zatížené zástavním právem. Hlavním důvodem je to, že v případě, kdy nebude dlužník/prodávající platit svůj dluh, hrozí uspokojení věřitele z předmětu zástavy i v případě, kdy vlastníkem je již kupující. Samozřejmě existuje možnost koupě

nemovitosti zatížené zástavním právem. Domnívám se, že vhodné řešení je poukázání části nebo celé kupní ceny na zaplacení pohledávky, ke které je zástavní právo zřízeno. Možným způsobem je i nastoupení kupujícího jako dlužníka do vztahu s věřitelem s tím, že dluh, ke kterému kupující přistoupil, se od kupní ceny odečte. Dá se předpokládat, že prodávající chce stejně takto získané finanční prostředky využít a pokud se prodávající k takovému řešení nemá, nepovažuji za vhodné dále o koupi jeho nemovitosti uvažovat. Pokud se kupující chce vyvarovat koupě nemovitosti zatížené zástavou, je nejlepší mít aktuální výpis z katastru nemovitostí. Problémem však zůstává, že ani aktuální výpis z katastru nemusí obsahovat všechny zástavní práva váznoucí na nemovitosti. Může tedy nastat skutečnost, kdy ke dni podpisu kupní smlouvy o převodu vlastnických práv nejsou v katastru zapsaná žádná zástavní práva. Ještě zajímavější je situace, kdy je nemovitost součástí podniku. Dojde totiž k tomu, že zástavní právo na podnik je dle § 158 OZ zapsáno do rejstříku zástav a kupující si tedy musí prověřit situaci i tam.

V každém případě musí znát kupující co nejlépe, stejně jako u předchozí kapitoly zabývající se věcnými břemeny, všechny detaily ohledně nemovitosti, osobu prodávajícího, finanční situaci a nejlépe i závazky vůči případným věřitelům.

Přestože se v NOZ celkově mění úprava zástavních i podzástavních práv nejde o změny, které by měly za následek změnu v souvislosti s kupní smlouvou o převodu vlastnictví k nemovitosti.

6. Závěr

Hlavním cílem této práce bylo shrnout zákonné požadavky kupní smlouvy o převodu nemovitostí a upozornit na ta největší rizika, která mohou v rámci jejího uzavírání nastat.

Díky částečné smluvní volnosti a z toho vyplývající různorodosti jednotlivých kupních smluv o převodu vlastnictví k nemovitosti vzniká značné množství problémů a rizik, s nimiž se může setkat každý z nás. Jedná se o problémy se správnou identifikací účastníků, která může vést až k absolutní neplatnosti předmětné smlouvy. Dále řádné specifikace předmětu kupní smlouvy, která může vést např. při uvedení větší výměry, než je skutečná, k požadavku kupujícího na slevu z kupní ceny. Investice do nemovitosti zatížené věcným břemenem výměnku ve prospěch starší osoby, kdy se očekává brzký zánik, který se však může nečekaně kvůli neuvěřitelné vitalitě takové osoby protáhnout na mnoho let.

Problémy působí i rozličné rozvazovací a odkládací podmínky, které mohou v době, kdy není zakotvena materiální publicita katastru nemovitostí způsobit nejistotu derivativních nabyvatelů. Judikatura se v této oblasti sice vyvinula směrem k ochraně práv třetích osob jednajících v dobré víře, nicméně případný soudní spor, který lze v daném případě očekávat, bude zcela jistě i přes očekávaný výsledek ve prospěch dobré víry odvozených nabyvatelů velmi zdlouhavý a finančně náročný. Riziko uhrazení kupní ceny, kdy někteří prodávající až neuvěřitelně riskují a jsou ochotni převést nemovitost bez jakékoli jistoty, že jim bude zaplacen, a naopak riskování kupujících, kteří zaplatí kupní cenu bez jakékoli záruky, že jim bude nemovitost řádně převedena.

Přitom by jednoduše stačilo svěřit vyplacení kupní ceny, daně z převodu nemovitostí a podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí advokátovi, se kterým by vše bylo upraveno ve trojstranné dohodě, kde by byly stanoveny veškeré podmínky, za kterých by byl takový advokát oprávněn podat návrh na vklad do katastru nemovitostí, vyplatit kupní cenu a uhradit daň z převodu nemovitostí. Celkově neuvěřitelná naivita kupujících, kteří si neověří skutečný stav nemovitosti, ať už právní či faktický a koupí nemovitost zatíženou např. zástavním právem, aniž by na to bylo pamatováno při stanovení kupní ceny. Zástavní věřitel se nebude zajímat o to, kdo je právě vlastníkem nemovitosti, kterou má jako zástavu za svými pohledávkami za dlužníkem. Zástava buď bude vyplacena, nebo ji zástavní věřitel

zpeněží, typicky vydraží a náš neopatrný kupující o nemovitost přijde. Na všechny zde i v textu práce zmíněné problémy jsem se snažil upozornit a navrhnout přijatelná řešení, která by mohla daný problém eliminovat.

Stěžejním problémem, kterému jsem v rámci textu věnoval nejvíce prostoru, je zatím právem nezakotvená materiální publicita katastru nemovitostí. V současné době i přes zákonodárci roky tvrzenou nesmírnou snahu v této oblasti stále není zakotveno motto: „*co je psáno, to je dáno*“. Stále si tak člověk jednající se vši opatrností a v dobré víře v katastr nemovitostí nemůže být jist, že o svou řádně nabytou a zaplacenou nemovitost nepřijde. Vodítka k řešení problémů vyplývajících ze sporů o určení vlastnického práva nám dává judikatura, která však není ve všech oblastech vždy jednotná. Připomenout lze spor Nejvyššího a Ústavního soudu o možnost nabytí nemovitosti od nevlastníka v případě absolutní neplatnosti prvotní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti.

Bude velmi zajímavé, jaký bude další vývoj této problematiky v souvislosti s účinností NOZ a změnami zákonů jako je např. ZoKN. Pokud bude vývoj směřovat stejným směrem, jaký naznačuje NOZ, a budou plně uplatňovány zásady jako materiální publicita veřejných seznamů a dobrá víra třetích osob, tak se tím dle mého názoru ulehčí a vyjasní převody nemovitostí a posílí právní jistotu dalších nabyvatelů. Nicméně až čas ukáže, zda úprava zvolená v NOZ bude tou správnou variantou, která zpřehlední situaci v oblasti převodů nemovitostí a eliminuje výše zmíněná rizika.

Seznam zkratek

ABGB	Všeobecný zákoník občanský, německy Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie, v českém jazyce také někdy označován jako Obecný zákoník občanský
a násl. / an.	a následující
LZPS	Listina základních práv a svobod, zák. č. 2/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů
ObchZ	Obchodní zákoník, zák. č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů
odst.	odstavec
OZ	Občanský zákoník, zák. č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů
OSŘ	Občanský soudní řád, zák. č. 99/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů
NOZ	Nový občanský zákoník, zák. č. 89/2012 Sb., ve znění přijatém 3. února 2012
NS ČR	Nejvyšší soud České republiky
písm.	písmena
SJM	Společné jmění manželů, tak je definováno v § 143 zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů
sp.zn.	spisová značka
ÚS	Ústavní soud ČR
ZKO	O zeměměřických a katastrálních orgánech, zák. č. 359/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů
ZoKN	O katastru nemovitostí, zák. č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů
ZoVB	O vlastnictví bytů, zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a

některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů

ZoZ

O zápisu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zák. č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Přehled pramenů

Přehled použité literatury

BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007. 736 s. ISBN: 978-80-7179-594-0.

BĚLOHLÁVEK, A.J., ČERNÝ, F., JUNGWIRTHOVÁ, M., KLÍMA, P., PROFELDOVÁ, T., ŠROTOVÁ, E., *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. 830 s. ISBN 978-80-7380-413-8

ELIÁŠ, Karel. a kol. *Občanský zákoník: velký akademický komentář. Úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008. 2.svazek*. Praha: Linde, 2008, ISBN 978-80-7201-687-7

KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualizované vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2004. s. 37. ISBN 978-80-7201-332-6

MALÝ, Karel a kol. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 3. přeprac. vyd. Praha: Linde, 2003. ISBN 978-80-8721-239-4

SELUCKÁ, M., PETROVÁ, R. *Vlastnictví bytu*. Computer Press, Brno, 2006, ISBN 80-251-1115-6

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. Praha, 3.sv., 5. vyd., Wolters Kluwer ČR, 2009, ISBN 978-80-7357-465-9

ŠVESTKA J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J., a kol., *Občanský zákoník - komentář*, 10.vydání. Praha: C.H.BECK, 2006, ISBN 80-7179-486-4

ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 1-459. Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2008, str. 598-601. ISBN 978-80-7400-004-1

ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2008, 1085 s. ISBN 978-80-7400-004-1

ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář I*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. 1374 s. ISBN 978-80-7400-108-6.

VRCHOVÁ, K., VRCHA, P., *Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem: příklady správních a soudních rozhodnutí, oznámení a podání o nemovitostech*. Vyd. 2. Praha: C.H. Beck, 2007, xv, 288 s. Beckovy příručky pro právní praxi. str. 109 ISBN 978-807-1796-534.

Přehled použité judikatury

Nález Ústavního soudu ze dne 12.06.2000, sp.zn. ÚS 331/98,
Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem, sp.zn. 15 Co 318/2000,
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.1.2001, sp.zn. 22 Cdo 2480/2000,
Nález Ústavního soudu ze dne 23.1.2001, sp.zn. II ÚS 77/2000,
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.2.2001 č.j. 22 Cdo 1072/99,
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.4.2001, sp.zn. 22 Cdo 1143/2000,
Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.6.2000, Cpjn 38/98,
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.8.2001, sp.zn. 28 Cdo 133/2001,
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10.10.2001, sp.zn. 22 Cdo 2474/2000,
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18.10.2001, sp.zn. 25 Cdo 2764/99,
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.5.2002, sp.zn. 30 Cdo 194/2000,
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.7.2003, sp.zn. 21 Cdo 296/2003
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.4.2004, sp.zn. 22 Cdo 1836/2003,
Nález Ústavního soudu ze dne 1.6.2006, sp. zn. II ÚS 349/03,
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.2.2007, sp.zn. 32 Odo 792/2004,
Nález Ústavního soudu ze dne 16. října 2007, sp. zn. Pl.ÚS 78/06,
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.1.2008, sp. zn. 31 Cdo 3177/2005,
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.6.2008, sp. zn. 22 Cdo 946/2005,
Nález Ústavního soudu ze dne 25.2.2009, sp. zn. I. ÚS 143/07,
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9.12.2009, sp.zn. 31 Odo 1424/2006,
Nález Ústavního soud ze dne 11.5.2011, sp. zn. II ÚS 165/11,
Usnesení Nejvyššího soud ČR vydal dne 21.6.2011 sp.zn. 30 Cdo 2010/2011,
Nález Ústavního soudu ze dne 13.8.2012, sp.zn. I. ÚS 3061/11,

Nález Ústavního soudu ze dne 2.10.2012, sp.zn. I. ÚS 3314/11

Přehled odborných článků

ADÁMEK, R., *Rizika při nabyvání nemovitostí od povinného*, Bulletin advokacie roč. 2009, č. 6 (2009), s. 36-39

BAUDYŠ P., *Intabulační princip*, Právní rozhledy č. 3/2006

BAUDYŠ, P., *K odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti*, Česká advokátní komora. Bulletin advokacie 1210-6348 -/4 (2002), s. 21-24

BAUDYŠ, P., *K obnovení důvěryhodnosti zápisů o právních vztazích v katastru nemovitosti*, Česká advokátní komora. Bulletin advokacie 1210-6348 -/3 (2001), s. 61-72

BAUDYŠ P., *K povaze právních vztahů k nemovitostem v České republice – doktríny a tendence*, Bulletin advokacie, č. 11-12/2004

ELIÁŠ, K. *Převod vlastnického práva k nemovitosti – řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu*. Právní rozhledy, 2004, č. 18, s. 659-664.

HEDRLÍN, A., *Převod nemovitostí na základě kupní smlouvy*, Právní rozhledy 1210-6410 6/2 (1998), s. 59-62

MIKEŠ, J., ŠVESTKA, J. *Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem*. Právní rozhledy, 2005, roč. 13, č. 11, s. 389-396.

PECHA, R., *Odstoupení od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti*, Česká advokátní komora. Bulletin advokacie 1210-6348 -/4 (2002), s. 14-21

PELIKÁN, R., *Převod vlastnictví k nemovitostem/bytovým jednotkám před vznikem předmětu koupě, resp. před nabytím vlastnictví prodávajícím*, Právní rozhledy 1210-6410 roč. 17, č.21 (2009), s. 760-764

PEŠL, I., *K takzvanému "duplicitnímu zápisu vlastnictví" do katastru nemovitostí*,
Právní rozhledy 1210-6410 6/3 (1998), s. 128-132

REMUNDA, I., *Převod vlastnického práva k nemovitosti - pohled z praxe*
Právní rozhledy. ISSN 1210-6410. roč. 12, č. 22 (2004), s. 838-840

Přehled dalších pramenů

Důvodová zpráva k Novému občanskému zákoníku, zák. č. 89/2012 Sb., ve znění
přijatém 3. února 2012

Abstract

The purpose of this thesis is to illustrate problems that arise in the transfer of ownership of real property using purchase agreement. The main reason for my research in this field is the undeniable importance of purchase transfer of ownership of real property and its economic significance.

The thesis is divided into introduction and conclusion with five different chapters in between, each chapter dealing with a different characteristic or problem that might arise while concluding purchase agreement.

Chapter One is introductory and defines purchase agreement on real property transfer in general and is subdivided into five parts. Part One describes historical evolution. Part Two deals with its modification in connection with Act No. 89/2012 Coll. (hereinafter „*New Civil Code*”). Part Three describes main characteristics of purchase agreement on transfer of real property. Part Four in its three sub-parts deals with essential requirements of purchase agreement on transfer of real property, which are subject, purchase price and identification of contracting parties. In all of the above mentioned parts, the thesis tries to provide the reader with possible solutions to risks and problems within the legislation and contractual changes.

Chapter Two reviews preemptive right and additional arrangements. Is subdivided into four individual parts. One part is explaining preemptive right, second part describing preemptive right in the context of New Civil Code and two other parts describing additional arrangements of agreement also with connection to the New Civil Code.

Chapter Three provides inside on acquisition of property rights from purchase agreement on transfer of real property and is separated into three other parts. Part One describes two phases of real property acquisition, e.i. *titulus* and *modus*. Part two deals with risk transfer of accidental deterioration. Last part of third Chapter describes withdrawal from the agreement and also consequence of such withdrawal for derived purchaser.

Chapter Four concentrates on problems concerning land registry especially the fact there is no material publicity of land registry currently in Czech legislation. Part One of this chapter characterizes land registry and legislation regarding it. Part Two focuses basic principles, on which the land registry rests. With the main emphasis on principle of good faith and protection of this principle, given the different perception

and interpretation from Supreme and Constitutional Courts. Part Three explores modification of land registry and its main principles especially good faith in public registers based on New Civil Code.

Chapter Five points out some other risky parts of purchase agreement on transfer of ownership rights to real property. In Part One, the thesis addresses problems emerging from easements and problems connected to easements. Part Two describes easements in connection with New Civil Code. Part Three deals with liens, which can burden the real property.

Lastly, in conclusion, the thesis briefly summarizes all problems mentioned previously and provides basic solutions to said problems.

Abstrakt

Cílem této práce je objasnit problémy, které vznikají při převodu vlastnictví k nemovitosti prostřednictvím kupní smlouvy. Hlavním důvodem pro vypracování práce na toto téma byl nepopiratelný význam smluv o převodu vlastnictví k nemovitosti a jejich značný ekonomický dosah.

Práce je rozdělena na úvod a závěr, mezi kterými je pět kapitol, přičemž každá kapitola se zabývá jiným rysem kupní smlouvy nebo případným problémem, ke kterému může dojít při uzavírání takové smlouvy.

První kapitola obecně definuje kupní smlouvu o převodu nemovitostí a je rozdělena do pěti částí. První část popisuje historický vývoj úpravy kupní smlouvy. Druhá část se zabývá její úpravou dle zákona č. 89/2012 Sb. (dále jen „*nový občanský zákoník*“). Třetí část charakterizuje hlavní znaky kupní smlouvy o převodu nemovitosti. Část čtvrtá se ve třech poddílích zabývá podstatnými náležitostmi kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti, a to předmětem, kupní cenou a identifikací smluvních stran. Ve všech výše uvedených částech se práce snaží poskytnout čtenáři návod, jak řešit možná rizika a problémy pomocí změn či úprav jednotlivých ujednání ve smlouvě v mezích účinné legislativy.

Kapitola druhá se zabývá problematikou předkupního práva a jiných vedlejších ujednání při kupní smlouvě. Je rozdělena do čtyř samostatných částí. V první části této kapitoly se práce zaměřuje na předkupní právo, v druhé části popisuje předkupní právo v kontextu nového občanského zákoníku a v dalších dvou částech zaměřuje svou pozornost na jiná vedlejší ujednání smlouvy a jejich úpravu v novém občanském zákoníku.

Třetí kapitola rozebírá nabytí vlastnického práva na základě kupní smlouvy o převodu nemovitosti a je rozdělena do tří částí. První část popisuje dvoufázovost procesu spojeného s nabytím vlastnického práva k nemovitosti, tj. titul a modus. Druhá část se zabývá problematikou přechodu nebezpečí nahodilé zkázy. Závěrečná část třetí kapitoly pojednává o odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti a taktéž o judikatuře zabývající se důsledky odstoupení od smlouvy pro odvozené nabyvatele.

Čtvrtá kapitola se zaměřuje na katastr nemovitostí a problémy spojenými s dosud legislativně nezakotvenou materiální publicitou tohoto veřejného seznamu. První část této kapitoly charakterizuje katastr nemovitostí a právní předpisy danou problematiku upravující. Část druhá popisuje jednotlivé zásady, na nichž je katastr

nemovitostí postaven. Největší pozornost je věnována zásadě dobré víry a její ochraně s ohledem na to, jak je odlišně vnímána a vykládána Nejvyšším a Ústavním soudem. Třetí část nastiňuje úpravu katastru nemovitostí a zakotvení materiální publicity veřejných seznamů dle nového občanského zákoníku.

Kapitola pátá upravuje některá další vybraná riziková místa v kupní smlouvě o převodu vlastnických práv k nemovitosti. V první části této kapitoly se práce zabývá věcnými břemeny a možnými problémy s nimi souvisejícími. Druhá část popisuje úpravu věcných břemen tak, jak je přijata v novém občanském zákoníku. Konečně třetí část se věnuje zástavním právům, která mohou na nemovitostech váznout.

V závěru práce jsou stručně shrnuty všechny problémy, které byly dříve zmíněny, a je navrženo jejich možné řešení.

Klíčová slova / Keywords

kupní smlouva – rizika – katastr nemovitostí
purchase agreement – risks – land registry