

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ

ODBOR ŘÍZENÍ ÚZEMNÍCH ORGÁNŮ

Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 182 11 Praha 8
IČ: 00025712, tel: 284 041 111, fax: 284 041 201, Mail: cuzk@cuzk.cz, ID DS: uuaaatg

VAŠE ZNAČKA:

ZE DNE:

NAŠE SP. ZN.: ČÚZK-01992/2020-22

NAŠE Č. J.: ČÚZK-01992/2020

VYŘIZUJE: Mgr. Martina Hercegová

TELEFON: 284 041 232

EMAIL: cuzk@cuzk.cz

MÍSTO A DATUM: PRAHA, 30. ledna 2020

POČET LISTŮ/PŘÍLOH:

**Všem katastrálním úřadům a všem
zeměměřickým a katastrálním
inspektorátům**

Přezkumná činnost katastrálních úřadů ve vkladovém řízení

Vzhledem k aktuálnímu trendu v rozhodovací činnosti soudů v řízeních o žalobách proti rozhodnutím katastrálních úřadů o zamítnutí vkladu do katastru nemovitostí, je potřeba závěry z rozhodovací praxe soudů promítnout do činnosti katastrálních úřadů. Z judikatury soudů i z poznatků Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK) vyplývá, že katastrální úřady mnohdy přistupují k výkladu právního jednání obsaženého ve vkladových listinách příliš formalisticky.

V rámci své přezkumné činnosti katastrální úřady často zjistí, že vkladová listina obsahuje určité nedostatky formálního charakteru (např. písařské chyby, neoznačení nemovitostí striktně podle § 8 katastrálního zákona, ne zcela přesné formulace apod.). V mnoha případech takové zjištění automaticky vede k zamítnutí vkladu do katastru nemovitostí [nejčastěji s odkazem na ustanovení § 17 odst. 1 písm. a) nebo písm. b) katastrálního zákona], aniž by katastrální úřad učinil úvahu o tom, zda jsou tyto nedostatky na újmu právnímu jednání a zda bez dalšího způsobují nemožnost vklad do katastru nemovitostí povolit.

Podmínky pro povolení vkladu práva do katastru nemovitostí na základě soukromé vkladové listiny je nutné posuzovat pouze z hlediska splnění podmínek upravených v § 17 odst. 1 katastrálního zákona, a to k okamžiku podání návrhu na vklad. Přezkumná činnost katastrálního úřadu se však ve světle rozhodovací praxe soudů nemůže omezit na pouhou kontrolu formálních náležitostí předložené listiny. Vrchní soud v Praze ve své rozhodovací praxi (viz. např. rozsudek č.j. 4Co 243/2017) dospěl k závěru, že z ustanovení § 17 odst. 1 a ani z jiného ustanovení katastrálního zákona či jiného právního předpisu nelze dovodit, že ve vkladovém řízení je zakázáno provádět interpretaci právního jednání obsaženého ve vkladové listině za účelem zjištění skutečného obsahu vůle. Soud naopak ve svém rozsudku dospěl k závěru, že: „je povinností katastrálního úřadu, resp. soudu rozhodujícího o povolení vkladu v řízení podle části páté o.s.ř. takovou interpretaci právního jednání provést, a to na základě kogentních výkladových pravidel pro právní úkony podle § 35 občanského zákoníku a obdobně u právních jednání učiněných po 1. 1. 2014 podle § 555 a násl. O.z.“ Soudní judikatura dokonce dospěla k závěru, že porušení povinnosti provést v mezích daných procesní povahou řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí výklad obsahu projevu vůle vyjádřeného účastníky ve vkladové listině může představovat i zásah do ústavních práv účastníků řízení.

Vzhledem k výše uvedenému je proto nezbytné, aby katastrální úřady v případě formulačních nedostatků, nedostatků v označení nemovitostí a jiných podobných nepřesností právního

jednání zachyceného ve vkladové listině, vždy posoudily možnost výkladu obsahu tohoto právního jednání, a to za použití výkladových pravidel obsažených v § 555 a násl. O.z.(resp. § 35 občanského zákoníku účinného do 31.12.2013). Smyslem tohoto výkladu má být zcela nepochybně snaha na základě předložených listin v maximální možné míře usilovat o zjištění skutečné vůle jednajících osob.

S přihlédnutím k aktuální judikatuře tak není na překážku vkladu do katastru nemovitostí, např. pokud skutečná vůle účastníků právního jednání zachycená ve vkladové listině je zjistitelná z celého obsahu právního jednání jeho výkladem (typicky, když je nemovitost ve vkladové listině označena údaji katastru nemovitostí na několika místech, přičemž na jednom místě je chyba v psaní a na ostatních nikoliv apod.). Rovněž tak např. absence označení katastrálního území, v kterém se nemovitost nachází, nemusí vždy automaticky vést k zamítnutí návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Pokud je např. ve vkladové listině uvedena obec, která je v rámci České republiky jedinečná a pokud se v této obci nachází jediné katastrální území, lze výkladem zcela nepochybně zjistit, které nemovitosti se právní jednání týká.

Při stanovení hranice interpretační povinnosti katastrálních úřadů je potřeba vycházet ze závěrů některých soudů (viz. např. rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 3Cdon 227/96, rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 1236/2001, rozsudek Vrchního soudu v Praze sp.zn. 4 Co 243/2017), z kterých vyplývá, že obsah právních jednání týkajících se nemovitostí musí být objektivně poznatelný na základě projevů vůle stran vyjádřených v písemné formě těchto jednání, tzn., že takto vyjádřený projev vůle stran právního jednání nelze žádným způsobem doplňovat dalšími projevy vůle těchto stran. Považujeme za vhodné, aby v případech obdobných popsaným případům, katastrální úřad vydal ve věci písemné rozhodnutí o povolení vkladu.

ČÚZK si je vědom toho, že promítnutí popsané judikatury soudů do činnosti katastrálních úřadů může způsobit dotazy, či nejasnosti. Proto bude tomuto tématu věnována část semináře vedoucích oddělení metodiky a kontroly k SPI. Do té doby se s případnými dotazy, či připomínkami obraťte prostřednictvím OMaK na odbor řízení územních orgánů ČÚZK.

Mgr. Martina Hercegová
ředitelka odboru řízení územních orgánů
(podepsáno elektronicky)