



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Brně rozhodl samosoudcem JUDr. Michalem Ryškou ve věci

žalobce: **T.B.**, narozený dne XXXXX  
bytem v XXXXX  
zastoupený advokátem Mgr. Bc. Davidem Dvořákem  
sídlem v Podivíně, Nerudova 714/8

za účasti: **1) Č. P.**, narozený dne XXXXX  
bytem v XXXXX  
**2) V. S.**, narozená dne XXXXX  
bytem v XXXXX  
**3) F. P.**, narozený dne XXXXX  
bytem v XXXXX

**o žalobě dle části páté o.s.ř.,**

**takto:**

- I. Soud **povoluje** vklad vlastnického práva žalobce k pozemku parc. č. XXXXX v k. ú. XXXXX, obec XXXXX, okres Břeclav, na základě kupní smlouvy ze dne 18. 10. 2017, a to s účinky ke dni podání návrhu na vklad 19. 10. 2017.
- II. Tento rozsudek nahrazuje rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Břeclav, ze dne 5. 12. 2017, č. j. V-8161/2017-704-8.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

### Odůvodnění:

1. Žalobou podanou dne 8. 1. 2018 se žalobce domáhal povolení předmětného vkladu práva do katastru nemovitostí. K odůvodnění žaloby uvedl, že katastrální úřad daným rozhodnutím zamítl vkladový návrh s poukazem na skutečnost, že obsah vkladové listiny neodůvodňuje navrhovaný vklad [§ 17 odst. 1 písm. b) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „KZ“)], neboť kupní smlouva neobsahuje kupní cenu, což katastrální úřad považoval za podstatnou náležitost kupní smlouvy. Žalobce má za to, že kupní cena byla v kupní smlouvě ujednána dostatečně určitě, když kupní smlouva odkazovala na dohodu o kupní ceně. Katastrální úřad navíc není oprávněn zkoumat platnost kupní smlouvy. Dle názoru žalobce tak byly splněny všechny podmínky pro povolení vkladu dle § 17 KZ.
2. Další účastníci řízení se k žalobě vyjádřili tak, že žalobu považují za důvodnou, přičemž návrh na vklad odpovídá vůli stran dle uzavřené kupní smlouvy.
3. Katastrální úřad v rámci vyjádření k žalobě navrhl zamítnutí žaloby. Uvedl shodně s napadeným rozhodnutím, že dle jeho názoru kupní smlouva neobsahuje kupní cenu, přičemž kupní cenu lze stanovit v jiném dokumentu, přesto musí být zachována zásada určitosti či určitelnosti kupní ceny. Katastrální úřad zkoumá vkladové listiny dle § 17 odst. 1 KZ pouze co do určitosti projevu vůle, nikoliv co do platnosti. Nebude-li smlouva naplňovat základní atributy předpokládané občanským zákoníkem, pak vlastnické právo na základě této smlouvy vkladem nepřejde.
4. Po konstatování skutečností, že žaloba byla podána včas ve lhůtě 30 dnů od doručení rozhodnutí, že žalobce je k podání žaloby oprávněn dle § 246 odst. 1 o.s.ř. a že žaloba proti zamítavému rozhodnutí katastrálního úřadu je přípustná, soud přistoupil k projednání a rozhodnutí věci samé.
5. Z obsahu správního spisu Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Břeclav, sp. zn. V-8161/2017-704 bylo zjištěno, že dne 19. 10. 2017 byl katastrálnímu úřadu doručen návrh žalobce a dalších účastníků řízení na vklad vlastnického práva k pozemku parc. č. XXXXX, orná půda, o výměře 9805 m<sup>2</sup>, zapsanému na listu vlastnictví XXXXX pro obec XXXXX, katastrální území XXXXX. Vklad práva byl navržen na základě kupní smlouvy ze dne 18. 10. 2010 uzavřené mezi Č. P., V. S. a F. P. jako prodávajícími a T. B. jako kupujícími. Kupní smlouvou bylo na žalobce převedeno vlastnické právo k pozemku parc. č. XXXXX, orná půda, o výměře 9805 m<sup>2</sup>, zapsanému na listu vlastnictví XXXXX pro obec XXXXX, katastrální území XXXXX. V seznámení s podklady pro rozhodnutí ze dne 3. 11. 2017 katastrální úřad došel k závěru, že navrhovaný vklad nelze povolit, neboť v kupní smlouvě je odkazováno na dohodu o kupní ceně, která nebyla katastrálnímu úřadu předložena. Na to reagoval zástupce žalobce nesouhlasným vyjádřením, ke kterému doložil plnou moc bez úředně ověřeného podpisu. Katastrální úřad poté návrh na vklad vlastnického práva zamítl s poukazem na nesplnění podmínky vkladu dle § 17 odst. 1 písm. b) KZ, neboť obsah vkladové listiny neodůvodňuje navrhovaný vklad.
6. V rámci právního posouzení nutno soudem předeslat, že brojí-li žalobce proti postupu katastrálního úřadu předcházejícímu vydání předmětného rozhodnutí samotného (tedy proti požadavku katastrálního úřadu na předložení plné moci s úředně ověřeným podpisem v souvislosti s reakcí žalobce na seznámení s podklady pro rozhodnutí katastrálního úřadu), jsou tyto námítky pro účely řízení dle části páté o.s.ř. bezpředmětné. Civilní soud v řízení dle části páté o.s.ř. totiž nemá oproti správnímu soudu možnost napadené rozhodnutí správního orgánu pro vady řízení zrušit a věc vrátit k dalšímu řízení. Projednání téhož sporu nebo jiné právní věci, o níž bylo pravomocně rozhodnuto správním orgánem, soudem v občanském soudním řízení nepředstavuje způsob přezkoumání správnosti (zákonnosti) rozhodnutí správního orgánu obdobný správnímu soudnictví nebo rozhodování vycházející z bezvýslednosti řízení před správním orgánem. Podstata projednání a rozhodnutí stejné věci v občanském soudním řízení spočívá v tom, že se účastníku řízení před správním orgánem, který vyčerpal v řízení před správním orgánem řádné opravné

prostředky a který není spokojen s konečným rozhodnutím správního orgánu, umožňuje, aby – bez ohledu na překážku věci pravomocně rozsouzené vytvořenou rozhodnutím správního orgánu – požadoval nové projednání sporu nebo jiné právní věci u soudu a nové rozhodnutí ve věci, dospěje-li soud k jiným závěrům než správní orgán. Relevantní je tedy toliko to, zda rozhodnutí katastrálního úřadu samotné je věcně správné či nikoli. Jinými slovy: i pokud případně existují pochybení v postupu správního orgánu před vydáním rozhodnutí, pak vydáním věcně správného rozhodnutí jsou tato pochybení pro účely řízení dle části páté o.s.ř. konzumována, neboť civilní soud v tomto řízení nemá možnost rozhodnutí správního orgánu pro vady řízení zrušit a věc mu vrátit k dalšímu řízení.

7. Z hlediska posouzení meritorního je nepochybné, že katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnického práva nezkoumá platnost smlouvy. Listinu, na základě které má být vklad povolen, zkoumá pouze z hledisek uvedených v KZ (srov. obdobně usnesení Ústavního soudu ze dne 5. 5. 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97). Mezi tyto zákonné podmínky přitom na základě § 17 odst. 1 písm. b) KZ patří ve vkladovém řízení u vkladové listiny, která je soukromou listinou, právě i skutečnost, zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad. Platí zde současně, že v souladu s § 17 odst. 5 KZ přezkoumává katastrální úřad relevantní skutečnosti na základě listin předložených účastníky, přičemž dané skutečnosti zkoumá podle stavu, jaký tu byl v okamžiku podání návrhu na vklad.
8. U soukromé vkladové listiny je nutné zkoumat, zda splňuje náležitosti stanovené pro ni právním předpisem. Nejedná se zde o náležitosti listiny pro zápis do katastru, ale o náležitosti listiny stanovené pro ni právním předpisem. V případě kupní smlouvy jsou náležitosti stanoveny občanským zákoníkem. U kupní smlouvy musí být uveden závazek nemovitost převést za kupní cenu (k tomu viz komentář k § 17 *in BAREŠOVÁ, Eva a kol. Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015).
9. Dle § 2079 odst. 1 o.z. se kupní smlouvou 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. Dle § 2080 o. z. je kupní cena ujednána dostatečně určitě, je-li ujednána alespoň způsob jejího určení.
10. Kupní cena je podstatnou náležitostí kupní smlouvy a její přítomnost je jejím charakteristickým znakem. Ze zákona tak vyplývá povinnost určitosti nebo alespoň určitelnosti kupní ceny co do základu, tedy přítomnost určitého kritéria (hlediska), na základě kterého lze kupní cenu určit. Strany mohou odkázat na všeobecné obchodní podmínky, ceníky a jiné relevantní dokumenty. Cenu lze zjistit i z dalších údajů, které jsou hlavním předmětem smluvního ujednání o jiných aspektech předmětu kupní smlouvy, jako např. o množství nebo kvalitě. I tyto údaje mohou obsahovat odkazy k informacím či údajům, z nichž lze kupní cenu jednoznačně zjistit (k tomu viz komentář k § 2080 *in ŠVESTKA, Jirí a kol. Občanský zákoník: komentář*. Svazek V (§ 1721 až 2520). Praha: Wolters Kluwer, 2014).
11. Pokud všichni účastníci řízení argumentovali tím, že jim samotným bylo zřejmé, kolik kupní cena činí, je tato skutečnost pro dané účely zcela bez právní relevance. S poukazem na závěry rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 21. 4. 2010, sp. zn. 30 Cdo 2591/2008, zde totiž nestačí, že účastníkům (účastníkům) právního vztahu je jasné, co je např. předmětem smlouvy, není-li to poznatelné z jejího textu. Právně významná je jen ta vůle, která mohla být třetím osobám z písemné smlouvy poznatelná, a není tedy významná vůle, kterou bylo možno zjistit až objasněním skutkových okolností, za nichž byl právní úkon učiněn, a která nevyplývá přímo z písemné smlouvy.
12. Touto právní optikou nahlíženo na posuzovanou kupní smlouvu je pak evidentní, že nezainteresovaným třetím osobám, nedisponujícím znalostmi o stavu věci srovnatelnými s účastníky, není z kupní smlouvy absolutně zřejmé, kolik kupní cena činí, a samostatná dohoda o kupní ceně nikdy nebyla katastrálnímu úřadu předložena. Teoreticky se tak stát mohlo

a účastníkům řízení by v tom nic nebránilo, neboť by zde obdobně platil rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 12. 2004, sp. zn. 30 Cdo 2180/2003, dle kterého pro rozhodnutí o povolení vkladu není podstatné, kdy byla smlouva, podle níž má být vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí povolen, předložena katastrálnímu úřadu, ale zda v okamžiku podání návrhu na vklad skutečně existovala. Takovou listinu lze tedy i po podání návrhu na vklad dodatečně předložit.

13. V posuzovaném případě ale účastníci řízení po celou dobu vkladového řízení setrvali na tom, že samostatnou dohodu o kupní ceně katastrálnímu úřadu nepředloží, přestože katastrální úřad účastníkům oznámil v rámci postupu dle § 36 odst. 3 správního řádu, že navrhovaný vklad nelze povolit, neboť dohoda o kupní ceně mu nebyla doložena. Případnou povinnost katastrálního úřadu účastníky k předložení takové listiny výslovně vyzvat nelze z ničeho dovodit, neboť povinnost správního orgánu postupem dle § 37 odst. 3 správního řádu vyzvat účastníky k odstranění vad podání se týká toliko procesního podání (návrhu na vklad) samotného, nikoli však vkladové listiny, která není procesním, nýbrž naopak hmotněprávním úkonem. Rozhodně tedy není povinností katastrálního úřadu vyzvat účastníky, aby odstranili nedostatky věcné smlouvy.
14. V soudním řízení dle části páté o.s.ř. byla ovšem již situace jiná. Při jednání soudu dne 26. 4. 2019 byla totiž dohoda o kupní ceně s úředně ověřenými podpisy účastníků ze dne 18. 10. 2017, na kterou je kupní smlouvou odkazováno, předložena, soudem provedena k důkazu a bylo zjištěno, že výše kupní ceny činí 270 000 Kč. Posuzovaný problém v podmínce pro povolení vkladu dle § 17 odst. 1 písm. b) KZ byl tedy již odstraněn. Dle § 250e odst. 1 o.s.ř. přitom platí, že soud není vázán skutkovým stavem, jak byl zjištěn správním orgánem. Současně jak, již uvedeno, obdobně platí rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 12. 2004, sp. zn. 30 Cdo 2180/2003, dle kterého pro rozhodnutí o povolení vkladu není podstatné, kdy byla smlouva, podle níž má být vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí povolen, předložena katastrálnímu úřadu, ale zda v okamžiku podání návrhu na vklad skutečně existovala. Takovou listinu lze tedy i po podání návrhu na vklad dodatečně předložit.
15. Se zřetelem k výše uvedenému proto soud dospěl k závěru, že o věci má být rozhodnuto jinak, než rozhodl správní orgán, a rozhodl ve věci samé rozsudkem (§ 250j odst. 1 o.s.ř.), přičemž současně uvedl, že tento rozsudek nahrazuje rozhodnutí správního orgánu (§ 250j odst. 2 o.s.ř.).
16. O nákladech řízení soud rozhodl ve smyslu § 142 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s § 245 o.s.ř. tak, že žádný z účastníků řízení nemá právo na jejich náhradu, neboť všichni účastníci řízení sledovali stejný procesní zájem a katastrální úřad není v řízení dle části páté o.s.ř. účastníkem řízení, jemuž by šlo povinnost k náhradě nákladů řízení uložit.

#### Poučení:

Proti tomuto rozsudku **je** odvolání přípustné, a to do **15 dnů** ode dne jeho doručení k Vrchnímu soudu v Olomouci prostřednictvím Krajského soudu v Brně.

Brno 26. dubna 2019

JUDr. Michal Ryška v. r.  
samosoudce