

ZMĚNY SMLUV, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL PROVEDEN VKLAD PRÁVA DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

4. 9. 2013 / Petr Měšťánek, Marek Disman

Cílem tohoto článku je zhodnotit možnosti provádění změn ve smlouvách, na jejichž základě bylo určité právo zapsáno do katastru nemovitostí České republiky („katastr nemovitostí“) formou vkladu, a to především změn v kupní smlouvě a smlouvě o nájmu.

Přípustnost zásahů do těchto smluv posoudíme z pohledu (a) současného občanského zákoníku („OZ“)[1] a obchodního zákoníku („ObchZ“)[2], (b) platného katastrálního zákona („katastrální zákon“)[3], (c) platného zákona o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem („zákon o zápisech“)[4], (d) nového katastrálního zákona, který je připravován v souvislosti s novým občanským zákoníkem a který by měl nahradit současný katastrální zákon a zákon o zápisech („nový katastrální zákon“)[5] a (e) nového občanského zákoníku („NOZ“)[6].

1) Výčet práv zapisovaných do katastru nemovitostí formou vkladu

Dle současné úpravy se do katastru nemovitostí zápisem vkladu práva („vklad“) zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky práva věcného.

Nový katastrální zákon tento výčet práv v návaznosti na NOZ výrazně rozšiřuje[7], když zápis do katastru nemovitostí formou vkladu spojuje se vznikem, změnou, zánikem, promlčením a uznáním existence nebo neexistence práva vlastnického, práva stavby, věcného břemene, zástavního práva, budoucího zástavního práva, podzástavního práva, předkupního práva, budoucího výměnku, přídatného spoluvlastnictví, správy svěřenského fondu, výhrady vlastnického práva, výhrady práva zpětné koupě, výhrady práva zpětného prodeje, zákazu zcizení nebo zatížení, výhrady práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájmu, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka, pachtu, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku a rozdělení domu na jednotky.

2) Vkladové listiny

Kupní smlouva slouží jako listina, na základě které je zapsáno vlastnické právo k převáděné ne-movitosti do katastru nemovitostí (a zároveň vymazáno vlastnické právo prodávajícího).

Splňuje-li návrh zákonem stanovené požadavky, rozhodne katastrální úřad o povolení vkladu a s účinky ke dni (a podle nového katastrálního zákona „k okamžiku“) doručení návrhu příslušnému katastrálnímu úřadu provede vklad.

Na základě nového katastrálního zákona dojde k výraznému rozšíření výčtu práv zapisovaných do katastru nemovitostí formou vkladu, v důsledku čehož budou nově účastníci přikládat k návrhům na zahájení řízení o vkladu práva do katastru např. nájemní smlouvu, smlouvu pachtovní nebo listinu prokazující vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.

Listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru nemovitostí, tvoří zákonem požadovanou přílohu návrhu na vklad. Jak již bylo uvedeno výše, omezíme se v tomto článku pouze na kupní smlouvu a smlouvu o nájmu, které zhodnotíme z pohledu možnosti či nemožnosti provádění jejich změn poté, co bylo na jejich základě zapsáno právo do katastru nemovitostí.

3) Změny smluv po provedení vkladu práva do katastru nemovitostí dle současné úpravy

Vzhledem k tomu, že podle současné právní úpravy nelze zapsat do katastru nemovitostí právo nájmu, zaměříme se na vklad vlastnického práva provedený na základě kupní smlouvy. Budeme rozlišovat, zda se jedná o změny kupní smlouvy provedené formou dodatku ke smlouvě nebo o změny předvídané samotnou kupní smlouvou.

(i) ZMĚNY KUPNÍ SMLOUVY PROVEDENÉ FORMOU DODATKU

Ze samotné povahy kupní smlouvy vyplývá, že účelem kupní smlouvy, která je přikládána k návrhu na zahájení řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, je konečná a pro smluvní strany závazná úprava vztahů k předmětné nemovitosti. Typickou charakteristikou převodní smlouvy je pak její jednorázovost a vyčerpání jejího účelu okamžikem dokončení převodu předmětné nemovitosti (na rozdíl od nájemního vztahu vyznačujícího se relativní trvalostí).

V souvislosti se změnami kupní smlouvy vyjádřil Nejvyšší soud České republiky („NS“) ve svých rozhodnutích právní názor, podle kterého nelze podstatné náležitosti smlouvy o převodu nemovitosti měnit poté, co bylo na jejím základě vlastnické právo vloženo

do katastru ne-movitostí („kupní smlouva po zápisu práva“)[8] . NS zároveň v několika svých rozhodnutích výslovně uvedl, že nepřípustnost změn se vztahuje pouze na změnu podstatných náležitostí smlouvy a nikoliv na vedlejší smluvní ujednání[9] .

Z pohledu následných změn kupní smlouvy po zápisu práva je významný rovněž zákonem předepsaný postup katastrálního úřadu v rámci vkladového řízení. Přestože má katastrální úřad dle zákona o zápisech[10] povinnost vyzvat navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu, nemá-li návrh na zahájení řízení o povolení vkladu předepsané náležitosti, nemohou se takové nedostatky týkat samotné smlouvy, na základě které má být proveden vklad. V případě, že by taková smlouva byla dodatečně upravována, jednalo by se o jinou smlouvu než tu, která byla přiložena k podanému návrhu na zahájení řízení. Výjimkou je situace, kdy se jedná výhradně o chybu v psaní a počtech.

Z názorů vyjádřených v rozhodnutích NS dále vyplývá obecný závěr, že platnost smlouvy je třeba vždy posuzovat ke dni jejího uzavření[11] , absolutní neplatnost původní smlouvy nelze podle současné právní úpravy zhojit dodatkem[12] a závazek nelze měnit po jeho zániku splněním[13].

(ii) ZMĚNY PŘEDVÍDANÉ SAMOTNOU KUPNÍ SMLOUVOU

V souvislosti se změnami kupní smlouvy po zápisu práva je třeba zmínit rovněž situaci, kdy by změnu předvíдалa samotná smlouva. Kupní smlouva by obsahovala např. ustanovení, podle kterého by se v závislosti na určitých okolnostech/událostech po jejím uzavření dodatečně snížila/zvýšila kupní cena o smlouvou stanovenou částku nebo o poměrnou část stanovené kupní ceny.

Takový přístup je v praxi typický pro nabývání nemovitostí v režimu ObchZ prostřednictvím nabytí účasti ve společnosti, která předmětnou nemovitost vlastní a nikoliv pro jejich přímé nabývání. V případě tohoto nepřímého nabývání nemovitostí právní problémy v souvislosti se změnami kupní ceny předvídanými kupní smlouvou nevznikají, protože se smlouva řídí ObchZ, který na určitost kupní ceny klade menší požadavky a ve vztahu ke katastru nemovitostí nedochází ke změně vlastníka, a není tak zapotřebí měnit zápis v katastru nemovitostí.

Přestože v případě přímého nabývání nemovitostí na základě kupní smlouvy na nemovitost dle OZ není zapotřebí dodatečně reflektovat hospodářské výsledky společnosti v kupní ceně (neboť kupující v takovém případě nabývá do svého vlastnictví nemovitost a nikoliv obchodní podíl ve společnosti), nelze vyloučit případné jiné důvody sjednané smluvními stranami pro dodatečnou úpravu kupní ceny.

Sjednávání těchto ustanovení však má svá úskalí. S ohledem na názor zastávaný NS, podle kterého „není vyloučeno, aby kupní cena byla ve smlouvě stanovena jiným způsobem než uvedením peněžní částky, ovšem musí se tak stát způsobem, kterým bude možno kupní cenu zcela nepochybně určit, a to již v době uzavření smlouvy, neboť smlouva nemůže být platně uzavřena bez dosažení shody o jejích podstatných náležitostech“ a s odkazem na požadavek určitosti ujednání týkajících se kupní ceny ve smlouvách, které se řídí OZ [14], však existuje značné riziko, že v případě zahrnutí mechanismu na dodatečnou úpravu kupní ceny v kupní smlouvě na nemovitost by NS považoval takové ujednání za neurčité vyjádření kupní ceny a smlouvu považoval za neplatnou.

4) Změny smluv po provedení vkladu práva do katastru nemovitostí dle NOZ

4.1 Kupní smlouva

Přestože nový katastrální zákon společně s NOZ zavádí ohledně zápisu práv do katastru ne-movitostí řadu podstatných změn, režim zápisu vlastnického práva formou vkladu do katastru nemovitostí zůstává ve svých základních rysech nezměněn.

V této části se budeme zabývat otázkou, zda budou závěry stávající judikatury NS o nemožnosti změn podstatných náležitostí kupní smlouvy po zápisu práva aplikovatelné i na kupní smlouvy uzavřené po nabytí účinnosti NOZ.

Argumenty odůvodňující nemožnost změn podstatných náležitostí kupní smlouvy po zápisu práva, které zaznávají v současných rozhodnutích NS, jsou následující:

- neurčitost kupní smlouvy pokud nelze určit výši kupní ceny nejpozději v den jejího uzavření;
- nutnost posuzování platnosti smlouvy ke dni jejího uzavření; dodatečně nastalé okolnosti nemají na její platnost vliv;
- nemožnost měnit závazek zaniklý splněním;
- dohoda o ceně je nedílnou a zásadní obsahovou náležitostí kupní smlouvy a proto ji po zápisu práva nelze měnit; a
- změna ceny jako jedné z podstatných náležitostí kupní smlouvy by měla i daňové souvislosti.

Nad rámec těchto výslovně vyjádřených argumentů svědčí názoru NS o nepřípustnosti změn v kupní smlouvě po zápisu práva i konstitutivnost zápisu vlastnického práva do katastru ne-movitostí a zákonem předepsaný postup katastrálního úřadu v rámci vkladového řízení.

Vzhledem k roli katastrálního úřadu vyplývající z katastrálních předpisů lze dále argumentovat, že není možné připustit následné změny podstatných náležitostí kupní smlouvy po zápisu práva bez možnosti jejich přezkumu katastrálním úřadem.

Relativně ustálenou judikaturu NS k této otázce by však mohly ovlivnit novinky, které oproti OZ přináší NOZ. Zatímco OZ[15] jednoznačně stanoví požadavek na určení kupní ceny v kupní smlouvě, NOZ[16] uvádí, že kupní cena je ujednána dostatečně určitě, je-li ujednan alespoň způsob jejího určení. NOZ[17] navíc umožňuje dodatečně vyjasnit projev vůle stran s účinky ex tunc.

(i) ZMĚNY KUPNÍ SMLOUVY PROVEDENÉ FORMOU DODATKU

Domníváme se, že ze samotného znění NOZ nevyplývá nutná změna doposud zastávaných názorů NS k této otázce. Dle důvodové zprávy k novému katastrálnímu zákonu se přezkumná role katastrálního úřadu ve srovnání s dnešní úpravou spíše posiluje, a to vzhledem k důslednější aplikaci principu materiální publicity a souvisejícím nárůstem významu údajů katastru nemovitostí.

Lze tedy argumentovat, že pokud se má oproti OZ posílit význam přezkumu vkladových listin katastrálním úřadem, nebude možné ani v režimu NOZ připustit následné změny podstatných náležitostí právního titulu, které by nepodléhaly přezkumu katastrálního úřadu a které by mohly ohrozit správnost údajů katastru nemovitostí.

Dále můžeme argumentovat tím, že NOZ nemění nic ani na současné koncepci nemožnosti změn již zaniklých závazků, v důsledku které nejsou dodatečné změny v kupní smlouvě možné, pokud již závazek zanikl splněním. Stejně jako za účinnosti OZ zůstane i po nabytí účinnosti NOZ relevantní také otázka daňová.

I přes výše uvedené závěry si však klademe otázku, zda je nutné bezvýhradně trvat na obecném závěru vyplývajícím z dosavadních rozhodnutí NS, podle kterého nejsou přípustné změny podstatných náležitostí kupní smlouvy po zápisu práva – zejména pak sjednané kupní ceny.

Každý právní případ je třeba posuzovat individuálně a v situaci, kdy závazek z kupní smlouvy ještě nezanikl, lze podle našeho názoru připustit, že ne každá změna kupní ceny v kupní smlouvě po zápisu práva musí ohrozit pravdivost údajů v katastru nemovitostí a být tak nepřipustná a absolutně neplatná. Domníváme se, že by tento přístup lépe odrážel principy soukromého práva a smluvní svobody stran.

(ii) ZMĚNY PŘEDVÍDANÉ SAMOTNOU KUPNÍ SMLOUVOU

V případě změn předvídaných samotnou kupní smlouvou jsme s ohledem na znění NOZ toho názoru, že počínaje účinností NOZ bude možné sjednat v kupní smlouvě týkající se nemovitostí mechanismus úpravy kupní ceny i pro období po zápisu práva do katastru nemovitostí. Prvním důvodem je skutečnost, že tento postup nebude ohrožovat možnost katastrálního úřadu posoudit při zápisu převodu vlastnického práva platnost finálního znění kupní smlouvy. Druhým důvodem je skutečnost, že NOZ obsahuje mírnější požadavek na určitost kupní ceny (postačí sjednat způsob jejího určení)[18], čímž odpadne současný argument NS o neurčitosti a absolutní neplatnosti kupní smlouvy v případě, kdy kupní cena není určitelná nejpozději v době uzavření kupní smlouvy.

4.2) Nájemní smlouva

Výrazné změny přináší nová úprava v souvislosti s právem nájmu. Bude-li pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu, bude dle NOZ nově možné[19] zapsat do veřejného seznamu i právo nájmu, pokud to navrhne vlastník věci nebo nájemce s jeho souhlasem. Zápis práva nájmu do katastru nemovitostí nebude mít konstitutivní účinky, ale bude mít význam vzhledem k dobré víře ve skutečnosti zapsané do veřejného seznamu.

Provádění změn v uzavřených nájemních smlouvách je běžnou praxí. Nejtypičtějšími změnami jsou změny ve výši smlouveného nájemného a změny sjednané doby nájmu. Dalšími v praxi častými změnami jsou změny týkající předmětu nájmu, nejčastěji změny výměry pronajatých prostor. V případě nájmu bytu nebo nebytových prostor jde podle současné úpravy o změny v podstatných náležitostech nájemní smlouvy, přičemž se v případě těchto změn (tedy např. dodatečně poskytnuté slevy ze sjednaného nájemného či změny výměry pronajatých prostor) jedná o změny sjednané po uzavření smlouvy.

S odkazem na výše uvedené vyvstává otázka, do jaké míry se na změny v nájemních smlouvách, na základě kterých byl proveden vklad práva nájmu do katastru nemovitostí („nájemní smlouva po zápisu práva“), použije dosavadní judikatura, podle které není přípustné měnit v podstatných náležitostech smlouvu, na jejímž základě byl proveden vklad práva do katastru nemovitostí. Domníváme se, že doposud zastávaný názor soudů o nemožnosti změn podstatných náležitostí (kupní) smlouvy po zápisu práva, nebude možné aplikovat na nájemní smlouvy nejméně ze tří důvodů.

Prvním důvodem je samotná povaha nájemní smlouvy. Účel kupní smlouvy je zpravidla vyčerpán v krátkém časovém úseku

převedením vlastnického práva k předmětné nemovitosti a zaplacením kupní ceny. Nájemní smlouva na nemovitost je ve většině případů uzavírána na delší časové období. Lze tedy argumentovat, že potřeba měnit podstatné náležitosti nájemní smlouvy po zápisu práva je v porovnání s kupní smlouvou výrazně vyšší.

Druhým důvodem je skutečnost, že v případě nemožnosti provádění změn by každá zamýšlená změna podstatné náležitosti nájemní smlouvy po zápisu práva (tedy například sleva z nájemného), musela být provedena formou ukončení původní nájemní smlouvy, uzavření nové nájemní smlouvy a následného zavkládování práva nájmu z nové nájemní smlouvy. Domníváme se, že záměrem nové úpravy připouštějící možnost zápisu práva nájmu do katastru nemovitostí s největší pravděpodobností nebylo zavedení takového postupu a nebylo jím ani znemožnění provádění změn podstatných náležitostí nájemní smlouvy po zápisu práva. Nemožnost provádění změn do těchto nájemních smluv, by tak pravděpodobně kolidovala s účelem nové právní úpravy.

Třetím důvodem může být i skutečnost, že právní důvod vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí je odlišný od důvodu pro vklad práva nájmu. Zatímco v případě vlastnického práva jde o modus jeho převodu, u nájemní smlouvy plní jinou funkci – publicitu nájemního vztahu.

Vzhledem k těmto odlišnostem se domníváme, že je zapotřebí, aby byl právní režim změny podstatných náležitostí kupní a nájemní smlouvy, na jejichž základě bylo zavkládáno právo do katastru nemovitostí, odlišný.

5) Povinnosti vlastníků a jiných oprávněných dle katastrálního zákona

Stejně tak jako současný katastrální zákon, i nový katastrální zákon ukládá vlastníkům nemovitostí (a jiným oprávněným osobám) určité povinnosti. Nový zákon například ukládá vlastníkům nemovitostí (a jiným oprávněným osobám) povinnost ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru nemovitostí týkající se jejich nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku, a povinnost předložit listinu, která změnu dokládá.

Je otázkou, jakým způsobem se bude tato ohlašovací povinnost vztahovat na změny údajů katastru nemovitostí, týkajících se nemovitostí, ke kterým bylo do katastru nemovitostí zapsáno právo nájmu. Budou mít smluvní strany nájemní smlouvy povinnost ohlašovat příslušnému katastrálnímu úřadu ve výše uvedené lhůtě například změnu výše nájemného, výši servisních poplatků, či změnu výměry pronajatých prostor?

Dle důvodové zprávy k NOZ je cílem ustanovení o možnosti zápisu práva nájmu do katastru nemovitostí zejména umožnit zájemci o nabytí vlastnického práva k nemovitosti zjištění, zda je určitá nemovitost pronajata či nikoliv. Smyslem právní úpravy tedy není zpřístupnit třetím stranám informace o konkrétních podmínkách nájemního vztahu ohledně předmětné nemovitosti. Zákonem stanovená ohlašovací povinnost by podle našeho názoru neměla být vykládána striktně formalisticky a s ohledem na výše uvedené důvody by se neměla vztahovat na změny provedené v nájemních smlouvách po zápisu práva, neboť opačný výklad zákona by zřejmě šel proti smyslu nové právní úpravy.

6) Závěr

Domníváme se, že v souvislosti s novou zákonnou úpravou by soudy měly v budoucnosti přijmout takový výklad, který bude v souladu s jejím účelem a měly by pečlivě zvažovat, zda v konkrétním případě dává smysl aplikovat závěry dosavadní judikatury i na kupní a nájemní smlouvy uzavřené dle NOZ.

Tento text byl se souhlasem autorů převzat z Právních rozhledů a jeho originál najdete na <https://www.beck-online.cz>.

1. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.
4. Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.
5. Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), sněmovní tisk 778.
6. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
7. § 11 návrhu katastrálního zákona.
8. Například: 22 Cdo 871/2000, 33 Odo 399/2005, 33 Odo 720/2005, 21 Cdo 3625/2008, 30 Cdo 4499/2009, 30 Cdo 1961/2012.
9. Například: 33 Odo 399/2005, 33 Odo 720/2005, 30 Cdo 4499/2009.
10. Viz § 5 odst. 5 zákona o zápisech.
11. Rozsudek býv. Nejvyššího soudu ČSSR ze dne 28. prosince 1986 sp. zn. 1 Cz 34/86, uveřejněný v Bulletinu Nejvyššího soudu ČSR, ročník 1987, pod č. 28, 21 Cdo 1550/2008, 29 Cdo 1322/2009.
12. Například: 22 Cdo 910/98, 29 Cdo 3300/2008, 30 Cdo 3286/2007, 30 Cdo 838/2006, 32 Cdo 4051/2008.
13. Například: 29 Odo 331/2006, 33 Odo 1474/2006, 8 Afs 120/2005.
14. Například: 22 Cdo 1625/2002.

- 15. § 588 OZ.
- 16. § 2080 NOZ.
- 17. § 553 (2) NOZ.
- 18. § 2080 NOZ.
- 19. § 2203 NOZ.

Autor: Petr Měšťánek , Marek Disman

Zatím žádné diskuzní příspěvky