



Sp. zn. 3528/2020/VOP/DV
Č. j. KVOP-34686/2020
Datum 2. září 2020

Vážený pan
A.

Vážený pane A.,

dovoluji si Vás informovat o výsledku šetření, které jsem zahájil na základě podnětu pana B. (dále „stěžovatel“). Stěžovatel podal podnět Vaším prostřednictvím a stěžoval si v něm na postup Katastrálního pracoviště Břeclav Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj (dále „katastrální pracoviště“) ve vkladovém řízení sp. zn. V-2075/2020-704.

Jelikož Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj (dále „katastrální úřad“) namítané pochybení uznal, končím své šetření v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 zákona o veřejném ochránci práv.¹

Obsah podnětu

Po podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě kupní smlouvy katastrální pracoviště vyrozumělo² účastníky řízení, že návrh v souladu s ustanovením § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona³ zamítne, protože obsah soukromé listiny neodůvodňuje navrhovaný vklad. Kupní smlouva totiž v textu uváděla jiný pozemek, než který obsahoval návrh; namísto pozemku st. p. č. xyyz, pozemek st. p. č. xyzz. Podle stěžovatele se jednalo o zřejmou chybu v psaní. Katastrální pracoviště odmítlo opravu listiny povolit a vklad provést.

Důvody k zahájení šetření

V dané věci jsem zahájil šetření podle ustanovení § 14 zákona o veřejném ochránci práv a požádal jsem katastrální úřad o vyjádření. Ve své žádosti jsem uznal chybné uvedení pozemku v kupní smlouvě, současně jsem ale dodal, že předmět koupě představovala i budova č. p. xxxx, která se na předmětném pozemku nachází; v případě budovy smlouva uváděla správné označení pozemku.

Dále jsem namítal, že převáděný pozemek lze nepřímou identifikovat i listem vlastnictví č. xxx, na kterém byly převáděné pozemky zapsány. Podle všeho pak předmětný list vlastnictví při podání návrhu na vklad neobsahoval jiné pozemky než ty, které byly předmětem kupní smlouvy.

Nakonec jsem upozornil na ustanovení § 578 občanského zákoníku,⁴ ve kterém se uvádí: „Chyby v psaní nebo v počtech nejsou právnímu jednání na újmu, je-li jeho význam nepochybný.“

Svůj názor jsem pak shrnul tak, že je-li možné přes chybu v psaní nebo počtech jednoznačně bez jakýchkoli pochybností dovodit obsah kupní smlouvy a je-li takto zjištěný obsah

1 Zákon č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv, ve znění pozdějších předpisů.

2 Dopis ze dne 30. dubna 2020, č. j. V-2075/2020-704/5.

3 Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

4 Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

v souladu s návrhem na vklad, nemůže katastrální pracoviště návrh na vklad odmítnout proto, že návrh na vklad nekoresponduje s obsahem listiny.

Vyjádření Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj

Katastrální úřad ve svém vyjádření uvedl, že je toho názoru, že v daném případě došlo k nesprávnému označení předmětu převodu parcelním číslem. Parcelní číslo představuje jednak závazný údaj katastru nemovitostí, jednak jednoznačný identifikátor, kterým má být pozemek označen v listině určené pro zápis do katastru. Z tohoto důvodu lze podle katastrálního úřadu přisvědčit právnímu názoru katastrálního pracoviště, že ze samotné listiny musí být patrná dostatečně určitá vůle stran, přičemž jakékoliv nepřesnosti ve vkladové listině nelze zhojit návrhem na vklad.

Současně je však podle katastrálního úřadu třeba reflektovat konstantní judikaturu ve věcech katastru nemovitostí týkající se označování nemovitostí v listinách určených pro zápis práv, která vychází z ustanovení § 578 občanského zákoníku, a sice že chyby v psaní nebo v počtech nejsou právnímu jednání na újmu, je-li jeho význam nepochybný.

V případě stěžovatele pak bylo možné podle katastrálního úřadu v souvislosti se správným číslem popisným budovy určit, že předmětem právního jednání je pozemek, jehož součástí je převáděná budova. Nahlíženo z tohoto úhlu je pak zřejmé, že v parcelním čísle došlo k záměně jedné číslice, což lze považovat za chybu v psaní. Při přezkumné činnosti pak musí katastrální pracoviště vždy posuzovat vkladovou listinu jako celek. Chyba v psaní, která způsobila nesprávné označení předmětu převodu, s ohledem na kontext celé smlouvy nemohla založit významnou pochybnost o tom, která nemovitost je kupní smlouvou převáděna.

Na závěr svého vyjádření katastrální úřad dodal, že právě na základě rozhodovací činnosti soudů v řízeních o žalobách proti rozhodnutím katastrálních úřadů o zamítnutí vkladu je v resortu zeměměřictví a katastru nemovitostí postupně opouštěn striktně formalistický přístup při posuzování vkladových listin, byť je vždy třeba respektovat skutečnost, že katastrální úřady odpovídají za správnost povolených vkladů, přičemž určit hranici mezi písařskou chybou a chybou způsobující neurčitost vkladové listiny je v mnoha případech velmi obtížné.

Závěr

Z vyjádření katastrálního úřadu vyplývá, že se s mým názorem ztotožňuje. Současně předpokládám, že katastrální pracoviště do budoucna ve své rozhodovací činnosti zohlední jednak můj pohled na věc, jednak závěry soudních rozhodnutí, která zmiňuje ve svém vyjádření katastrální úřad. Do budoucna by tak k podobným pochybením nemělo dojít.

S pozdravem

JUDr. Stanislav Křeček
veřejný ochránce práv