

# 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: 284 041 204, e-mail: cuzk@cuzk.cz, ID DS: uuaaatg

VAŠE ZNAČKA:

ZE DNE:

NAŠE SP. ZN.: ČÚZK-07984/2022-22

NAŠE Č. J.: ČÚZK-07984/2022

VYŘIZUJE: Mgr. Jiří Fojtášek

TELEFON: 284 041 232

E-MAIL: cuzk@cuzk.cz

MÍSTO A DATUM: Praha, 2022-05-18

POČET LISTŮ/PŘÍLOH:

Všem katastrálním úřadům

### Listina prokazující splnění odkládací podmínky a její zakládání do sbírky listin

Český úřad zeměměřický a katastrální (dále jen „Úřad“) zjistil nejednotný přístup katastrálních úřadů při posuzování skutečnosti, jakou listinou je možné prokázat splnění odkládací podmínky účinnosti smlouvy spočívající v úhradě kupní ceny, resp. ve složení kupní ceny do úschovy advokáta nebo notáře.

K věci uvádíme, že ve vkladovém řízení je v první řadě nezbytné posoudit otázku, zda je ve smlouvě skutečně ujednána odkládací podmínka účinnosti smlouvy „na jejímž splnění závisí, zda právní následky (účinnost) kupní smlouvy nastanou“ ve smyslu rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 1182/2006. Pokud se o takovou podmínku jedná, tak musí být k okamžiku podání návrhu na vklad splněna. Její splnění k tomuto okamžiku může být prokázáno libovolným důkazem či důkazy ve smyslu § 51 správního řádu, tedy například i svědeckou výpovědí. V této souvislosti výslovně upozorňujeme, že ne každá podmínka, která je ujednána ve smlouvě, je odkládací podmínkou její účinnosti ve smyslu citovaného rozsudku Nejvyššího soudu.

V praxi katastrálních úřadů často způsobuje problémy posouzení otázky, zda je v případech, kdy je účinnost smlouvy spojena s úhradou kupní ceny, možné za listinu prokazující splnění odkládací podmínky účinnosti smlouvy považovat výpis z internetového bankovníctví. K této otázce lze z rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 62 A 99/2018-77 dovodit, že na takové výpisy je třeba pohlížet jako na prosté kopie dokumentů, když ve vztahu k nim Nejvyšší správní soud citoval ze závěrů téhož soudu obsažených v rozsudku sp. zn. 7 Azs 399/2018-34 následující: „*Akceptují-li prosté kopie listin sloužících jako důkazní prostředky civilní i správní soudy, nevidí Nejvyšší správní soud (při absenci výslovné právní úpravy v zákoně) žádný důvod, proč by toto pravidlo nemělo platit rovněž pro řízení před správními orgány... Správní orgán je při předložení zákonem požadovaného důkazního prostředku povinen hodnotit jej jako každý jiný důkaz předložený ve správním řízení, tedy v první řadě z hlediska jeho pravosti a správnosti. Co do správnosti (pravdivosti) obsahu listiny nemůže být činěn rozdíl mezi originálem a kopií listiny a správní orgán je hodnotí zcela identickým postupem. Rozdíl oproti originálu spočívá zejména v posouzení pravosti kopie, tedy v uvěření tomu, zda listinu skutečně vydal ten, o němž je to v listině tvrzeno. Jinak řečeno, předloží-li žadatel zákonem požadovaný listinný důkaz, musí správní orgán dostatečně jasným a srozumitelným způsobem zdůvodnit, proč takový důkaz nepovažuje za průkazný.*“.

S ohledem na výše uvedené Úřad sděluje, že pokud v průběhu vkladového řízení nebude pravost výpisu z internetového bankovníctví nebo jiného obdobného dokumentu zpochybněna, není důvod takovou listinu odmítat jako důkaz o splnění odkládací podmínky.

Naopak, pokud zpochybněna bude, bude nezbytné takovou pochybnost v součinnosti s účastníky řízení odstranit. Nepodaří-li se pochybnost odstranit, katastrální úřad návrh na vklad podle § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona zamítne.

V závěru k této problematice uvádíme, že se může stát, že ve vkladovém řízení bude předložena listina, které vzbudí pochybnost již svým původem nebo vzhledem (např. PrintScreen obrazovky apod.). I v takovém případě bude nezbytné tuto pochybnost v součinnosti s účastníky řízení odstranit.

V souvislosti s předkládáním listin prokazujících splnění odkládací podmínky účinnosti smlouvy obdržel Úřad z resortu podněty ke sjednocení praxe katastrálních úřadů v souvislosti s postupem podle čl. 26 odst. 1 písm. f) Jednacího řádu katastrálního úřadu, podle kterého se do sbírky listin zakládají i listiny dokládající, že byla splněna odkládací podmínka účinnosti smlouvy (vkladové listiny). Při činnosti katastrálních úřadů vznikla pochybnost, zda by do sbírky listin měly být zakládány i takové listiny, které obsahují osobní či citlivé údaje, a to i osob, které nejsou účastníky vkladového řízení, případně obsahují i další skutečnosti, které nejsou pro vkladové řízení relevantní. Takovými listinami mohou být například rozsudky soudů o rozvodu manželství nebo výpisy z bankovních účtů a pod.

Za účelem sjednocení praxe katastrálních úřadů uvádí Úřad k této problematice následující:

Listiny dokládající splnění odkládací podmínky účinnosti smlouvy již nadále do sbírky listin zakládány nebudou. Příslušná novela ustanovení čl. 26 odst. 1 písm. f) Jednacího řádu katastrálního úřadu bude provedena při nejbližší příležitosti.

Úřad k uvedenému řešení přistoupil s ohledem na skutečnost, že za účelem doložení splnění odkládací podmínky účinnosti smlouvy sjednané ve vkladové listině jsou katastrálním úřadům velmi často předkládány listiny obsahující osobní údaje, případně i jiné údaje, které jsou však pro vkladové řízení zcela bezpředmětné. Současně Úřad považuje za přinejmenším diskutabilní, zda lze tyto listiny podle jejich povahy považovat za listiny, které jsou ve smyslu ustanovení § 5 odst. 2 písm. d) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) obsahem sbírky listin. S ohledem na tyto skutečnosti proto Úřad nepovažuje za vhodné, aby takové údaje byly vzhledem ke své povaze nadále poskytovány ze sbírky listin. Shora uvedené listiny zůstanou součástí spisu a po uplynutí příslušné skartační doby dojde k jejich skartaci.

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

Na vědomí: Všem zeměměřickým a katastrálním inspektorátům