

# 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: 284 041 287, e-mail: cuzk@cuzk.cz, ID DS: uuaaatg

VAŠE ZNAČKA:

ZE DNE:

NAŠE SP. ZN.: ČÚZK-02717/2022-22

NAŠE Č. J.: ČÚZK-02717/2022

VYŘIZUJE: Mgr. Ing. Jana Ptáčková,  
oddělení legislativy

TELEFON: 284 041 249

EMAIL: jana.ptackova@cuzk.cz

MÍSTO A DATUM: Praha, 2022-02-08

POČET LISTŮ/PŘÍLOH:

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

### Souhlas jednoho z manželů s převodem nemovitosti ze společného jmění manželů

Z poznatků Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (dále jen „Úřad“) vyplývá, že v praxi katastrálních úřadů dochází k nejednotnému postupu z hlediska vyžadovaných listin týkajících se převodu nemovitosti ze společného jmění manželů (dále jen „SJM“) za následující situace:

- nemovitost je součástí SJM,
- nemovitost je zároveň evidována v katastru nemovitostí v majetkovém režimu SJM (nikoliv ve výlučném vlastnictví jednoho z manželů),
- smlouvu o převodu nemovitosti podepsal pouze jeden z manželů,
- druhý z manželů explicitně nevyjádřil souhlas v písemné podobě jako součást kupní smlouvy nebo v samostatném dokumentu a
- v návrhu na vklad jsou uvedeni oba manželé jako účastníci vkladového řízení.

Nejednotnost postupu katastrálních úřadů spočívá v požadavku na dokládání písemného souhlasu druhého z manželů s převodem nemovitosti ze SJM při zápisu změny vlastnického práva nemovitosti do katastru nemovitostí v návaznosti na ustanovení § 714 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), když některé katastrální úřady doložení souhlasu druhého manžela vyžadují a některé nikoliv.

Ustanovení § 714 odst. 1 občanského zákoníku vychází z předpokladu, že právní jednání jednoho z manželů při dispozici s nemovitostí ze SJM, která nespadá do běžných záležitostí týkajících se SJM, bez souhlasu druhého z manželů je platné, dokud se druhý manžel nedovolá neplatnosti tohoto právního jednání. Jedná se **o případ relativní neplatnosti**. Nesouhlas druhého z manželů tedy nevede k neplatnosti právního jednání prvního manžela od samého počátku; neplatnosti takového právního jednání se musí druhý manžel teprve dovolat. Dané ustanovení zároveň neobsahuje požadavek na formu souhlasu druhého z manželů.

Z hlediska postupu katastrálních úřadů při zápisu změny vlastnického práva k nemovitosti, která je součástí SJM, a obecně při přezkoumávání soukromých vkladových listin je rozhodující ustanovení § 17 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), zejména ustanovení § 17 odst. 1 písm. e), podle kterého katastrální úřad zkoumá, zda *k právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu*. Za souhlas podle ustanovení § 17 odst. 1 písm. e) katastrálního zákona se považuje souhlas, který je v souladu s příslušným právním předpisem předpokladem platnosti právního jednání a jehož absence způsobuje neplatnost právního jednání účastníka vkladového řízení **od samého počátku**.

**Vzhledem k tomu, že kupní smlouva podepsaná pouze jedním manželem je způsobilá vyvolat právní účinky a vznikají z ní smluvním stranám práva a povinnosti, katastrální úřady nemají oprávnění zkoumat, zda byl souhlas druhého manžela k převodu nemovitosti udělen či**

**nikoliv.** Katastrální úřad zapíše změnu vlastnického práva k nemovitosti převáděné ze SJM na základě podaného návrhu na vklad doloženého samotnou kupní smlouvou podepsanou i pouze jedním z manželů bez nutnosti dokládání souhlasu druhého manžela.

Podle názoru Úřadu z žádného právního předpisu nevyplývá povinnost katastrálního úřadu vyžadovat souhlas druhého manžela s převodem nemovitosti ze SJM, i takto evidované v katastru nemovitostí, v případě podpisu kupní smlouvy pouze jedním z manželů. Zkoumání problematiky potenciální relativní neplatnosti takové kupní smlouvy nespadá do kompetence katastrálního úřadu.

Získání souhlasu druhého manžela s převodem nemovitosti ze SJM, pokud kupní smlouvu podepsal pouze jeden manžel, je zejména v zájmu nabyvatele nemovitosti. V případě, že je nemovitost v katastru nemovitostí zapsána v režimu SJM, ale kupní smlouvu podepsal pouze jeden z manželů bez doložitelného souhlasu druhého manžela, nemůže se s ohledem na zásadu materiální publicity katastru nemovitostí dovolávat své ochrany a dobré víry podle ustanovení § 948 odst. 1 občanského zákoníku v případě dovolání se neplatnosti převodu nemovitosti druhým manželem. Katastrální úřad není oprávněn svou přezkumnou činností zajišťovat ochranu právních zájmů smluvních stran kupní smlouvy.

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