

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Důvěra v údaje obsažené v katastru nemovitostí

Rekodifikace soukromého práva v mnoha směrech reflektuje nedávnou, byť lze již říci, že již poměrně ustálenou judikaturu Ústavního soudu, zahrnující otázky dobré víry a nabytí nemovitosti od nevlastníka. Na tyto pojmy se váže problematika materiální publicity veřejných seznamů, neboli právní domněnka korektnosti zápisu ve veřejném seznamu, která v obecné míře předpokládá, že informace obsažené v katastru nemovitostí, jsou v souladu se skutečným právním stavem. V kontextu dnes již neúčinné právní úpravy předešlého občanského zákoníku, posiluje nový občanský zákoník (NOZ) účinky principu materiální publicity a přiznává tím osobám jednajícím v dobré víře podstatně lepší postavení, než tomu bylo za úpravy dřívější.

Úprava obsažená v NOZ ideově navazuje na argumentaci Ústavního soudu, který se opětovně postavil na stranu osob, které nabyly vlastnické právo k nemovitosti od nevlastníka zapsaného v katastru nemovitostí jako vlastník.[1] *Ústavní soud ve své konstantní judikatuře již mnohokrát prokázal, že netoleruje orgánům veřejné moci a především obecným soudům formalistický postup za použití v podstatě sofistického odůvodňování zřejmé nespravedlnosti.*[2] Ústavní soud se tak distancoval od ustálené judikatury Nejvyššího soudu, která ve zkratce říkala, že tam, kde existuje rozpor mezi stavem zapsaným v katastru nemovitostí a stavem skutečným, je rozhodující stav skutečný, a že dobrá víra v údaje obsažené v katastru nemovitostí je v zásadě irelevantní.[3] Tím dal Ústavní soud jasně najevo, že pokud je zde zřízen katastr nemovitostí jako veřejný registr, musí takový registr také plnit svou základní funkci. Tou funkcí je primárně poskytnutí právní jistoty všem, kteří jednají v dobré víře, že zápis v katastru nemovitostí odpovídá realitě majetko-právních vztahů.

Je ovšem nutné zdůraznit, že princip materiální publicity zakotvený v ustanovení § 980 odst. 2 NOZ nepůsobí absolutně. Předně, platí zde vyvratitelná právní domněnka, neboli „*má se za to, že bylo zapsáno se skutečným právním stavem*“. Zákonodárce zde dává možnost namítat nesoulad skutečného stavu se zápisem v katastru nemovitostí, takový nesoulad prokázat, a vyvrácením této domněnky se svého práva navzdory zápisu v katastru nemovitostí domoci. Za druhé, dle ustanovení § 984 odst. 1 NOZ bude zápis v katastru nemovitostí bez dalšího chránit pouze dobrou víru takové osoby, která nabyla věcné právo za úplatu. A contrario, při neúplatném nabytí práva bude dobrá víra nabyvatele ve správnost údajů obsažených v katastru nemovitostí irelevantní. Za třetí, další výjimky kdy je dobrá víra nabyvatele práva irelevantní, a to i pokud bylo takové právo nabyto úplatně, se stanovují v ustanovení § 984 odst. 2 NOZ (například pro výměnek).

Proti nesprávnému zápisu v katastru nemovitostí, se může dotčená osoba bránit u příslušného soudu podáním určovací žaloby, kterou bude patrně nejčastěji žaloba na určení vlastnického práva ke sporné nemovitosti. K tomu, aby se předešlo situaci, kdy v době mezi podáním žaloby a pravomocným rozhodnutím ve věci samé, nabude třetí osoba úplatně věcné právo k nemovitosti v dobré víře (čímž by se dostala pod ochranu ustanovení § 984 odst. 1 NOZ), slouží institut poznámky spornosti dle ustanovení § 986 odst. 1 NOZ. Tu však katastr nemovitostí zapíše jen za předpokladu, že se daná osoba svého práva u soudu skutečně domáhá, a toto katastru nemovitostí nejpozději do dvou měsíců doloží.

Na závěr je ovšem nutné upozornit na klíčové pravidlo, obsažené v přechodných ustanovení NOZ,

konkrétně v ustanovení § 3064, které stanoví, že ve vztahu k právům, které byly zapsány do katastru nemovitostí přede dnem nabytí účinnosti NOZ (tj. před 1. lednem 2014) a dále k těm právům, které byly zapsány do katastru nemovitostí v době jednoho roku ode dne účinnosti NOZ (tj. do 1. ledna 2015), nastanou výše popsané účinky principu materiální publicity (tedy ochrany dobré víry ve správnost údajů obsažených v katastru nemovitostí) až po uplynutí jednoho roku od nabytí účinnosti NOZ, tj. nejdříve od 1. ledna 2015. Dříve tedy k ochraně dobré víry nabyvatele práva v zápis v katastru nemovitostí, tak jak ji popisujeme dle platné úpravy výše, nedojde. Bude ovšem velice zajímavé sledovat, jak posoudí tyto hraniční případy Ústavní soud, který zdá se, k této otázce v minulosti zaujal kategorický postoj.

Jiří Bálek,

student Právnické fakulty Univerzity Palackého v Olomouci

Mgr. Jaroslav Baier,

advokát

[1] Nález ÚS ze dne 17. 4. 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/2012, nález ÚS ze dne 20. 11. 2013, sp. zn. IV. ÚS 4684/12, nález ÚS ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11, nález ÚS ze dne 25. 2. 2009, sp. zn. I. ÚS. 143/07.

[2] Nález ÚS ze dne 2. 10. 2012, sp. zn. I. ÚS 3314/11.

[3] Mezi jinými z těch nejnovějších například: rozsudek NS ze dne 9. 12. 2009, č. j. 31 Odo 1424/2006, rozsudek NS ze dne 21. 6. 2011, sp.zn. 30 Cdo 2010/2011, rozsudek NS ze dne 26. 9. 2012, sp. zn. 30 Cdo 1587/2011, rozsudek NS ze dne 8. 10. 2013, sp. zn. 30 Cdo 2017/2013.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)