

4. 3. 2014

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

Důvěra v údaje zapsané v katastru nemovitostí?

Ke dni 1. ledna 2014 nabyl účinnosti zákon č. [256/2013](#) Sb., katastrální zákon (dále jen „nový katastrální zákon“). S účinností nového katastrálního zákona je problematika katastru nemovitostí upravena převážně v tomto novém předpise s výjimkou některých dílčích otázek, které jsou řešeny přímo v zákoně č. [89/2012](#) Sb., občanském zákoníku (dále jen „nový občanský zákoník“).

Rödl & Partner

V tisku a na sociálních sítích se v druhé polovině minulého roku začaly šířit zejména mezi laickou veřejností poplašné zprávy týkající se nového katastrálního zákona. O co vlastně v těchto zprávách šlo? Nový katastrální zákon byl nazýván „kmetrovským zákonem“ a prý byl schválen na „objednávku realitních bossů“. Vymyslet a prosadit ho měly mafiánské struktury realitních kanceláří, a to za jediným účelem, kterým je obrátit občany České republiky o jejich domy a pozemky. Podle těchto poplašných zpráv totiž nová zákonná úprava spočívá v absolutní důvěře, pokud jde o údaje zapsané v katastru nemovitostí. Nová právní úprava má totiž umožňovat podvodné převody nemovitostí, jejich zápis do katastru nemovitostí a následnou „legalizaci“ tohoto stavu.

Cílem tohoto článku je uvést tyto poplašné zprávy na pravou míru.

Jak to bylo před 1. lednem 2014

Dle předchozí právní úpravy a ustálené judikatury platilo, že pokud zápis v katastru nemovitostí neodpovídal skutečnosti, měl skutečný stav převahu nad stavem zápisů v katastru nemovitostí. Tím ovšem nebyla v zásadě poskytnuta ochrana osobě jednající v důvěře v zápis v katastru nemovitostí.

Převvedeno do laického jazyka, pokud byla mezi prodávajícím (osoba A) a kupujícím (osoba B) uzavřena neplatná kupní smlouva (nebo dokonce ani kupní smlouva v právním smyslu slova uzavřena nebyla, protože podpis prodávajícího byl zfalšován) a do katastru nemovitostí byla na základě této kupní smlouvy jako vlastníkem nemovitosti zapsána osoba B a od osoby B si nemovitost dále v dobré víře koupila osoba C, pak osoba C se vlastníkem nemovitosti nikdy nestala, neboť skutečným vlastníkem nemovitosti byla stále osoba A. Osoba B ani osoba C se vlastníkem nemovitosti nikdy nestaly, i přesto, že by byly do katastru nemovitostí zapsány jako vlastníci nemovitosti zapsány. Osoba C mohla vlastnické právo k nemovitosti nabýt nanejvýš uplynutím desetileté vydržecí doby.

Uplatnění principu materiální publicity od 1. ledna 2014

Nejprve uveďme na pravou míru, že princip materiální publicity je upraven nikoliv v novém katastrálním zákoně, nýbrž v novém občanském zákoníku.

Princip materiální publicity, který mimochodem platil v našem právním řádu až do roku 1951 a dosud je zakotven v právním řádu Německa a Rakouska, je obsažen v § 980 až 986 nového občanského zákoníku. Velmi zjednodušeně jej lze definovat tak, že po splnění stanovených podmínek chrání nabyvatele práva k nemovitosti, pokud věcné právo nabyl za úplaty a v dobré víře od osoby zapsané v katastru nemovitostí.

Dle našeho názoru je princip materiální publicity do právního řádu implementován velmi vyváženě, je doprovázen zpřísněním právní úpravy ohledně zkoumání projevu vůle a zlepšením vyrozumívání vlastníků o provedených zápisech v katastru. Níže uvádíme hlavní zásady, na kterých tento princip spočívá a které jsou obsaženy v novém občanském zákoníku.

O zahájení řízení informuje katastrální úřad vlastníka nejpozději den poté, co mu byl návrh na vklad vlastnického práva doručen, a to zasláním informace na jeho adresu trvalého pobytu nebo prostřednictvím datové schránky; pokud o to požádá, katastrální úřad informuje vlastníka také elektronicky na e-mailovou adresu nebo zprávou na mobilní telefon. Účastníky vkladového řízení, kteří mají zřízenou službu sledování změn v katastru, informuje prostřednictvím této služby. Služba sledování změn v katastru je však pro uživatele zpoplatněna.

Jestliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad vklad povolí, nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace dle předchozího odstavce. V opačném případě, nebo i tehdy, ztratil-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky, návrh zamítne. Nevýhodou této nové právní úpravy je, že výše uvedená 20denní lhůta ve srovnání s délkou vkladového řízení před 1. lednem 2014, zejména pokud jde o mimopražské regiony, bohužel znamená faktické prodloužení vkladového řízení.

Pokud je rozhodnutím, kterým se vklad povoluje, zcela vyhověno návrhu na povolení vkladu, rozhodnutí se písemně již nevyhotovuje. Záznamem ve spisu rozhodnutí o povolení vkladu práva nabývá právní moci. V případě, že byl vklad povolen a proveden, zašle katastrální úřad účastníkům vkladového řízení vyrozumění o tom, jaký vklad byl do katastru proveden, a vkladovou listinu vyjme ze spisu a založí ji do sbírky listin. Nově se tedy účastníkům řízení již nebude doručovat smlouva s vkladovou doložkou. Je-li účastník, jehož práva k nemovitosti podle zápisu zanikají nebo se omezují, ve vkladovém řízení zastoupen zmocněncem, vyrozumí ho o provedeném vkladu katastrální úřad nejen prostřednictvím zmocněnce, ale i přímo. Tímto postupem se má zamezit případnému falšování plných mocí a provádění změn v katastru na jejich základě.

Není-li stav zapsaný v katastru v souladu se skutečným právním stavem, osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, je oprávněna domáhat se odstranění nesouladu, a prokáže-li, že své právo uplatnila u soudu, zapíše se na její žádost do katastru poznámka spornosti zápisu. Zapsaná poznámka spornosti pak působí vůči každému, jehož právo bylo do katastru nemovitostí zapsáno poté, co dotčená osoba o zápis poznámky spornosti požádala.

Obdobně se zapíše do katastru poznámka spornosti zápisu i v případě, že někdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do katastru bez právního důvodu ve prospěch jiného a žádá, aby to bylo v katastru poznamenáno. V takovém případě může dotčená osoba požádat o zápis poznámky spornosti ještě před tím, než uplatní své právo u soudu. Katastrální úřad u dotčených nemovitostí vyznačí výše uvedenou poznámku spornosti a vlastník má lhůtu dva měsíce na to, aby podal u soudu žalobu, v opačném případě se poznámka spornosti vymaže. Poznámka spornosti bude vyznačena až do rozhodnutí o podané žalobě. Požádala-li dotčená osoba o zápis poznámky spornosti do jednoho měsíce ode dne, když se o zápisu v katastru nemovitostí dozvěděla, bude rušit dobrou víru každého, kdo bude vycházet ze zápisů v katastru, takže v těchto případech se zásada materiální publicity neuplatní.

Nebyl-li vlastník o zápisu cizího práva řádně vyrozuměn, prodlužuje se výše uvedená jednoměsíční lhůta na tři roky a počíná běžet ode dne, kdy byl popíraný zápis proveden. Požádá-li dotčená osoba o zápis poznámky spornosti po uplynutí zmíněné jednoměsíční respektive tříleté lhůty, bude poznámka spornosti působit jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu svého práva do katastru nemovitostí, aniž by byl v dobré víře.

Výše uvedené nové principy informování vlastníků hodnotíme v zásadě pozitivně. Na druhou stranu striktní uplatnění zásady materiální publicity klade vysoké nároky na účastníky právního jednání, neboť rozhodujícím bude stav zápisu v katastru nemovitostí, nikoliv skutečný stav. Bude tedy v zájmu účastníků právního jednání a zejména v zájmu vlastníků nemovitostí, aby ověřovali aktuální stav zápisů v katastru nemovitostí. Současně bude kupující muset dbát zvýšené opatrnosti, pokud bude prodávající převádět své vlastnické právo k nemovitosti dříve než po uplynutí jednoho měsíce poté, co se vlastníkem stal.



Mgr. Regina Huntley,
advokátka/senior associate

[Rödl & Partner, v.o.s.](#)

Platněřská 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 236 163 111

Fax: +420 236 163 799

e-mail: prag@roedl.cz



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

Další články:

- [Mimosmluvní odměna při společném zastupování více osob](#)
- [Nepřiznané koalice](#)
- [Společnost s podíly 50:50 – právní rizika patových situací a jejich smluvní řešení](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 34: Jednání za společnost – prokura](#)

- [Jak nastavit smlouvy s dodavateli podle nové právní úpravy kybernetické bezpečnosti?](#)
- [Vada koupené věci – kdy zjištěné nedostatky zakládají kupujícímu práva z vadného plnění a kdy nikoliv?](#)
- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamáce vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel x společnost\)](#)