

13. 2. 2014

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

# Jak se lze bránit proti krádežím nemovitostí?

Jednou z novinek, kterou nový občanský zákoník („NOZ“) přináší, je možnost, aby osoba jednající v dobré víře za úplatu nabyla vlastnické právo k věci nemovité zapsané v katastru nemovitostí i od nevlastníka, tedy od osoby, která je sice v katastru nemovitostí jako vlastník zapsána, ve skutečnosti jím však není. V souvislosti s tím se v médiích objevily názory, že nová právní úprava zlegalizuje krádeže nemovitostí a že skuteční vlastníci budou moct snadno přijít o své nemovitosti. Je tomu skutečně tak? Lze se proti krádežím nemovitostí nějak bránit?

**GLATZOVA & Co.**  
Advokátní kancelář - Law firm

## Možnost nabytí nemovitost od nevlastníka

Na úvod je třeba poznamenat, že již za účinnosti předchozího občanského zákoníku se objevily názory, že osoba jednající v dobré víře může nabytí nemovitost od nevlastníka. Ačkoliv Nejvyšší soud ČR[1] opakovaně zastával stanovisko, že ji nabytí nemůže, Ústavní soud ČR[2] se naopak v několika případech přiklonil na stranu osoby jednající v dobré víře.

Nabytí nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí od nevlastníka umožní ustanovení **§ 984 odst. 1 NOZ**, které stanoví: „*Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. (...)*“ Účinky předvídané tímto ustanovením a dalšími souvisejícími ustanoveními NOZ (§ 980 - § 986) nastanou ke dni **1. 1. 2015**. [3]

Cílem tohoto ustanovení je zejména **posílit právní jistotu** a zvýšit ochranu těch, kteří budou jednat v dobré víře ve správnost údajů uvedených v katastru nemovitostí. V minulosti totiž nebyly nijak výjimečné případy, kdy kupující koupil nemovitost v dobré víře od prodávajícího, který byl v katastru nemovitostí zapsán jako její vlastník. Skutečný vlastník pak po mnoha letech řádného užívání nemovitosti novým nabyvatelem a před uplynutím 10 leté vydržecí doby úspěšně uplatnil své vlastnické právo u soudu. Novému nabyvateli pak nezbylo nic jiného než nemovitost i třeba po 9 letech držby vyklidit a domáhat se vrácení kupní ceny po prodávajícím, což bylo značně obtížné.

Mnohé však po přečtení shora uvedeného ustanovení § 984 odst. 1 NOZ napadne, že na základě něj by mohl vlastník o svou nemovitost snadno přijít i bez svého vědomí. Z minulosti je totiž známa celá řada případů, kdy podvodník zfalšoval podpisy na kupní smlouvě včetně úředního ověření a podal katastrálnímu úřadu návrh na zápis spolu se zfalšovanou plnou mocí (aby katastrální úřad komunikoval pouze s ním coby „zmocněncem“ skutečného vlastníka). Katastrální úřad tak do katastru nemovitostí zapsal osobu uvedenou v návrhu jako nového vlastníka bez vědomí skutečného vlastníka, následně došlo k dalšímu převodu nemovitosti na třetí osobu, za což podvodník inkasoval kupní cenu.

Podvodník se ani podle nové právní úpravy vlastníkem nestane. Podle ustanovení § 984 odst. 1 NOZ

však postačí, aby podvodník (nebo jím nastrčená osoba) zapsaný v katastru nemovitostí prodal nemovitost třetí osobě, která bude jednat **v dobré víře**, že zápis v katastru nemovitostí odpovídá skutečnosti. Skutečný vlastník tak o nemovitost přijde (k obraně skutečného vlastníka viz níže). Podvedený skutečný vlastník bude samozřejmě ve většině případů v domnění, že i ona třetí osoba nejednala v dobré víře. Bude však na skutečném vlastníkovi, aby to před soudem nejen tvrdil, ale také prokázal. Podle § 7 NOZ totiž platí vyvratitelná domněnka, že „*ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře.*“ Jinými slovy, **dobrá víra se předpokládá**.

Zákonodárce si však byl výše uvedeného rizika vědom. Nový občanský zákoník a také nový katastrální zákon[4] proto obsahují řadu opatření, která mají zabránit situaci, aby skutečný vlastník o svou nemovitost snadno přišel.

### **Poznámka spornosti zápisu**

Předně je zde ustanovení **§ 986 NOZ**, které umožňuje skutečnému vlastníkovi, který se dozví, že je v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník nemovitosti někdo jiný, domáhat se u katastrálního úřadu výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo v katastru nemovitostí poznamenáno – jedná se o tzv. **poznámku spornosti zápisu**.

Účelem poznámky spornosti zápisu je zabránit, aby třetí osoby jednaly v dobré víře v rozporovaným zápis uvedeným v katastru nemovitostí. Zapsání poznámky spornosti zápisu do katastru nemovitostí tak především způsobí, že osoby, které by po jejím vyznačení podaly katastrálnímu úřadu návrh na vklad ohledně dané nemovitosti, nebudou jednat v dobré víře a nebudou se tak moct dovolávat ustanovení § 984 odst. 1 NOZ.

### **Lhůty pro podání žádosti o zapsání poznámky spornosti zápisu**

To by však nepostačovalo v případě, kdy do katastru nemovitostí již byla jako nový vlastník zapsána osoba jednající v dobré víře v předchozím zápisu. Proto je třeba, aby poznámka působila i do minulosti, tedy i vůči osobě, která jednala v dobré víře a je již zapsána v katastru nemovitostí jako vlastník. Pro tento zpětný účinek poznámky spornosti zápisu je však nutné, aby skutečný vlastník podal žádost katastrálnímu úřadu o její vyznačení ve **lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl**.<sup>[5]</sup> O sporném zápisu se může skutečný vlastník dozvědět různými způsoby - např. sám v rámci nahlédnutí do katastru nemovitostí, od katastrálního úřadu či jinak. K tomu, aby se skutečný vlastník o zápisu dozvěděl, slouží ustanovení § 18 odst. 3 nového katastrálního zákona. Po povolení a provedení vkladu totiž katastrální úřad zašle původnímu vlastníkovi (i v případě, kdy je ve vkladovém řízení zastoupen zmocněncem) vyrozumění o provedení vkladu.

Pouze v případě, že **nebude** skutečný vlastník o zápisu katastrálním úřadem **vyrozuměn**, bude moct požádat o zapsání poznámky spornosti zápisu ve lhůtě **3 let od provedení sporného zápisu**.

V případě, že skutečný vlastník žádost o zapsání poznámky spornosti zápisu nepodá ve výše uvedeném 1 měsíční (spíše výjimečně ve 3 leté) lhůtě, katastrální úřad sice poznámku spornosti zápisu zapíše, avšak ta nebude mít výše popsany zpětný účinek a bude působit jen do budoucna vůči těm, kteří podají návrh na vklad po jejím vyznačení.

### **Podmínka doložení uplatnění práva u soudu**

K poznámce spornosti zápisu je třeba uvést ještě jednu důležitou věc, a sice že pouhé podání žádosti o její zapsání nestačí. Podle § 986 odst. 1 NOZ je totiž nutné, aby skutečný vlastník ve lhůtě **2 měsíců** od podání žádosti o zapsání poznámky spornosti zápisu **doložil katastrálnímu úřadu, že uplatnil své vlastnické právo u soudu**. Skutečný vlastník tak bude muset podat žalobu na určení

vlastnického práva a tuto skutečnost katastrálnímu úřadu doložit. Zde je třeba zdůraznit, že se nejedná o 2 měsíční lhůtu pro podání žaloby, ale o 2 měsíční lhůtu k tomu, aby vlastník doložil katastrálnímu úřadu skutečnost, že takovou žalobu podal. V případě, že skutečný vlastník katastrálnímu úřadu ve výše uvedené 2 měsíční lhůtě nedoloží, že své právo uplatnil u soudu, katastrální úřad poznámku spornosti zápisu **vymaže**.

### **Opatření, která mají zamezit sporným zápisům**

Ve snaze předejít případům sporných zápisů byla v novém katastrálním zákoně zavedena řada nových opatření směřujících zejména ke včasnému informování skutečného vlastníka o zahájení vkladového řízení.

### **Zaslání informace o vyznačení plomby**

Od 1. 1. 2014 tak v souladu s ustanovením § 16 odst. 1 nového katastrálního zákona katastrální úřad zasílá vlastníkově nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí **informaci o vyznačení plomby** (tj. poznámky v katastru nemovitostí, že právní poměry byly dotčeny změnou). Katastrální úřad je tak povinen učinit nejpozději „den poté, co ke změně došlo“, čímž se má zřejmě na mysli den následující po dni, kdy katastrální zákon plombu vyznačil.

V případě fyzické osoby zašle katastrální úřad uvedenou informaci stávajícímu vlastníkově buď na jeho adresu trvalého pobytu (u cizozemců adresou bydliště v cizině) uvedenou v návrhu na vklad,[6] nebo prostřednictvím datové schránky (pokud jí má zřízenou). Pro zvýšení jistoty, aby se vlastník o zaplombování skutečně dozvěděl, může si dopředu zažádat na katastrálním úřadu, aby jej informoval také prostřednictvím **e-mailu či sms**. Vlastník si rovněž může nechat u katastrálního úřadu zřídit **službu sledování změn v katastru**. V rámci této služby katastrální úřad bude poskytovat vlastníkově (též jiným oprávněným) informace o vyznačení plomby, provedení vkladu, provedení záznamu a zápisu poznámky ohledně jeho nemovitosti, a to pouze buď prostřednictvím datové schránky, e-mailu nebo sms.[7] V případě, že počet sledovaných nemovitostí nepřesáhne číslo 20, bude cena za tuto službu činit jednorázový poplatek ve výši 200 Kč.[8]

### **Minimální délka vkladového řízení**

Dalším důležitým opatřením, které nový katastrální zákon zavedl, je minimální 20 denní lhůta, před jejímž uplynutím nebude moci katastrální úřad vklad povolit. Podle ustanovení § 18 odst. 1 nového katastrálního zákona katastrální úřad vklad povolí nejdříve **až po uplynutí 20 dní** ode dne, kdy katastrální úřad v souladu s ustanovením § 16 odst. 1 nového katastrálního zákona odeslal shora uvedenou informaci o zaplombování nemovitosti. Dosavadní vlastník tak bude mít 20 dní na to, aby katastrální úřad na podvodný pokus o vklad upozornil a předešel tak povolení a následnému provedení vkladu. Ačkoliv byla tato lhůta předmětem kritiky, že zbytečně prodlouží vkladové řízení, je její zakotvení právě důležité z hlediska prevence vzniku podvodných zápisů. Bez této lhůty by totiž mohly nastat situace, kdy by se sice skutečný vlastník dozvěděl o vyznačení plomby (např. prostřednictvím dopisu zaslání katastrálním úřadem), avšak než by stačil katastrální úřad upozornit na podvodný návrh na vklad, katastrální úřad by již vklad provedl. V takovém případě by musel skutečný vlastník rovnou podávat žádost o zapsání poznámky spornosti zápisu a následně katastrálnímu úřadu dokládat podání žaloby u soudu.

### **Závěr**

**Z výše uvedeného je zřejmé, že NOZ rozhodně nehodlá legalizovat krádeže nemovitostí. V případě, že dojde ke spornému zápisu v katastru nemovitostí, poskytuje NOZ účinnou obranu v podobě poznámky spornosti zápisu. K jejímu plnému využití je však třeba, aby si**

vlastník střežil svá práva a sledoval stav zápisů v katastru nemovitostí. Nový katastrální zákon se ostatně snaží případům sporných zápisů předcházet, a to zejména prostřednictvím včasného informování vlastníka (a jiných oprávněných) o zahájení vkladového řízení katastrálním úřadem.

Závěrem lze proto doporučit, aby vlastníci pravidelně sledovali stav zápisů v katastru nemovitostí ohledně jejich nemovitostí (ať už např. prostřednictvím služby sledování změn v katastru poskytované katastrálním úřadem či jinak). Rovněž lze doporučit nespoléhat se jen a pouze na informování katastrálním úřadem a alespoň jednou za 3 roky[9] si z vlastní iniciativy stav zápisů v katastru nemovitostí zkontrolovat. Více než předtím totiž bude platit římská právní zásada, že právo přejde bdělým.



**Mgr. Petr Kolář,**  
advokát

[Glatzová & Co., s.r.o.](#)

Betlémský palác  
Husova 5  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 401 440

Fax: +420 224 248 701

e-mail: [office@glatzova.com](mailto:office@glatzova.com)



---

[1] Viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Odo 1424/2006, 30 Cdo 4280/2009, 30 Cdo 1523/2011, 961/2012, 30 Cdo 2264/2012 nebo 30 Cdo 2003/2013.

[2] Viz např. nálezy Ústavního soudu ČR sp. zn. II. ÚS 1747/07 a sp. zn. II. ÚS 165/11.

[3] Viz ustanovení § 3064 NOZ: „Ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí v době jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona nastanou účinky podle § 980 až 986 uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Lhůty stanovené v § 983 a 986 počnou běžet po uplynutí jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.“

[4] Jedná se o zákon č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2014.

[5] Viz ustanovení § 986 odst. 2 NOZ.

[6] Nový katastrální zákon rovněž zavedl, že v případě fyzických osob bude v návrhu na vklad nutno uvést i číslo elektronicky čitelného identifikačního dokladu (např. občanského průkazu, cestovního pasu), jehož zřejmým cílem je snížení rizika podvodných návrhů na vklad.

[7] Viz dostupné na [www](#), k dispozici >>> [zde](#).

[8] Viz příloha č. 9 vyhlášky č. [358/2013](#) Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.

[9] Jak bylo popsáno shora v tomto článku, v případě, že nebude skutečný vlastník o zápisu katastrálním úřadem vyzooměn, bude moci požádat o zapsání poznámky spornosti zápisu (se zachováním jejího zpětného účinku) ve lhůtě 3 let od provedení sporného zápisu.

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](#)

## Další články:

- [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 \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)