

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 vyrozuměn, bude moci požádat o zapsání poznámky spornosti zápisu (se zachováním jejího zpětného účinku) ve lhůtě 3 let od provedení sporného zápisu.

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

## Další články:

- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. – zápis jednatelského oprávnění do obchodního rejstříku](#)
- [Předběžné opatření a další instituty k ochraně věřitelů při přeměnách](#)
- [Promlčení zápůjčky bez určení splatnosti v judikatuře Nejvyššího soudu](#)
- [Rozvod s mezinárodním prvkem a související otázky péče o děti a výživného](#)
- [Příkaz a příkaz na místě v přestupkovém řízení vedeném orgány inspekce práce](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)
- [Problematické aspekty změn v úpravě odpovědnosti za škodu způsobenou vadou výrobku](#)
- [Autonomní mobilita optikou české legislativy. Kdy se na silnicích dočkáme vozidel bez řidiče?](#)
- [Rodičovská odpovědnost po novele občanského zákoníku: Jak nové principy rovnosti, spolupráce a ochrany dítěte mění praxi soudů a rodin](#)
- [Lhůta a povinnosti při vyrozumění oznamovatele o výsledku posouzení oznámení](#)