

12. 4. 2006

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

## Jakou lze očekávat ochranu vlastnictví nabytého od nevlastníka v budoucnu?

Ve vztahu ke katastru nemovitostí uvažuje návrh nového občanského zákoníku, který vypracovala odborná komise pod vedením Prof. Dr. JUDr. Karla Eliáše a Doc. JUDr. Michaely Zuklínové, CSc., s několika zásadními změnami. S ohledem na závažnost této problematiky nabízejí autoři v rámci paragrafovaného znění kodexu dvě alternativy úpravy, které by měly směřovat k lepší ochraně vlastnictví nabytého od nevlastníka.

Řešení, které odpovídá původnímu věcnému záměru ministerstva, představuje alternativu 1 ustanovení § 966, dle kterého: *„Bylo-li zapsáno vlastnické právo k nemovité věci do katastru pro osobu, která platně vlastnické právo nenabyla, hledí se na ni jako na vlastníka, nedomáhal-li se skutečný vlastník vydání věci do tří měsíců, ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, nejpozději však do tří let, a nebyla-li osoba zapsaná do katastru jako nový vlastník v dobré víře, do deseti let od provedení zápisu.“*

Samotní autoři návrhu preferují ochranu vlastnického práva, tak jak je navržena v alternativě 2 ustanovení § 966, které zní: *„Proti tomu, kdo jedná v důvěře v zápis do katastru, nelze namítat, že zápis neodpovídá skutečnosti. Kdo v dobré víře nabyt vlastnické právo k nemovité věci zapsané do katastru, považuje se za skutečného vlastníka.“* Toto pojetí by znamenalo plnou ochranu osobám jednajícím v důvěře v zápis v katastru nemovitostí a vedlo by tak podle autorů k dosažení plné důvěry v zápis v katastru nemovitostí rychleji než výše uvedená alternativa 1.

Autoři návrhu považují za nedílnou součást úpravy podle alternativy 2 (inspirované mj. belgickým a francouzským vzorem) také požadavek, aby měla smlouva o převodu vlastnického práva k nemovité věci formu veřejné listiny (alternativa 2 ustanovení § 449). Forma veřejné listiny (nejčastěji notářského zápisu) by zároveň umožnila převod vlastnického práva přímo okamžikem smlouvy nejenom u věcí movitých (§ 954) ale i u věcí nemovitých (alternativa 2 ustanovení § 962). Podle návrhu ustanovení § 963 by povinnost podat návrh na vklad měl nový vlastník, který by v případě průtahů se zápisem riskoval, že osoba uvedená v katastru jako vlastník nemovitost znovu prodá a že jemu vznikne pouze právo na náhradu škody podle § 967.

Pro úplnost je třeba dodat, že návrh nového občanského kodexu přímo upravuje zápis do katastru nemovitostí v souvislosti s vydržením, když v § 946 stanoví: *„Vydrží-li někdo vlastnické právo k věci zapsané v katastru nebo jiném veřejném seznamu, může se domáhat, aby byl stav zápisů uveden do souladu se skutečným právním stavem.“* I toto ustanovení by v konečném efektu mělo posílit důvěru v zápis v katastru nemovitostí a umožnit novému vlastníku s nemovitostí plně disponovat.

Návrh prvních čtyř částí občanského kodexu, který obsahuje 2505 paragrafů a odůvodnění k těmto paragrafům, je možno nalézt na internetových stránkách Ministerstva spravedlnosti České republiky ([www.justice.cz](http://www.justice.cz)).



## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)