6. 9. 2019

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

Materiální publicita katastru nemovitostí a poznámky k ochraně věcných práv

Tento článek bude věnován zásadě materiální publicity a poznámkám spornosti a rozepře, které slouží jako ochrana proti působení této zásady bez dalšího. Cílem tohoto článku je mimo jiné vzájemné srovnání obou poznámek a přiblížení situací pro jejich praktické využití.

Právní úprava zásady materiální publicity a poznámek rozepře a spornosti zápisu je obsažena v ust. § 980 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (NOZ). Tato úprava se netýká jen katastru nemovitostí, ale všech veřejných seznamů, tedy veřejně přístupných evidencí věcí (např. o letecký rejstřík, plavební rejstřík, rejstřík ochranných známek, průmyslových či užitných vzorů). Za nejčastěji využívaný veřejný seznam lze však bezpochyby považovat katastr nemovitostí, proto se bude tento článek dále zabývat poznámkami zapisovanými do katastru nemovitostí a nebude nijak pojednávat o jiných veřejných seznamech.

Zásada materiální publicity

Jak poznámka spornosti zápisu, tak poznámka rozepře úzce souvisí se zásadou materiální publicity veřejných seznamů, která je zakotvena zejména v ust. § 984 odst. 1 NOZ: *„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. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.*“

Související ust. § 980 odst. 2 NOZ (*„Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.*“) sice zakotvuje pouze vyvratitelnou právní domněnku, která nikoho jeho vlastnického či jiného věcného práva nezbavuje a pouze přenáší důkazní břemeno na toho, kdo tvrdí, že zápis ve veřejném seznamu je nesprávný, dotčenému subjektu však může tento přenos důkazního břemene v praxi přinést mnohé potíže.

Aplikace zásady materiální publicity a tedy ochrany dobré víry nabyvatele v zápis ve veřejném seznamu, není neomezená, ale uplatní se pouze v případech, kdy:

- je dán rozpor mezi právním stavem skutečným a zapsaným ve veřejném seznamu;
- k nabytí práva došlo na základě právního jednání (tedy nikoliv například děděním či darováním);

- právní jednání, na základě kterého došlo k nabytí práva, je úplatné;
- právo bylo nabyto v dobré víře;
- právo bylo nabyto od osoby zapsané ve veřejném seznamu;
- nelze aplikovat výjimku dle ust. § 984 odst. 2 NOZ, tj. nejedená se o nabytí práva nezbytné cesty, výměnku či věcného práva vznikajícího ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu;
- skutečný vlastník neuplatnil své právo ve smyslu ust. § 985 nebo § 986 NOZ, tedy nepožádal o zápis poznámky spornosti zápisu či poznámky rozepře.

Jinými slovy, jsou-li výše uvedené předpoklady splněny, je možné nabýt právo (vlastnické či jiné věcné právo) i od nevlastníka.

Dostane-li se však stav zapsaný do veřejného seznamu do rozporu se stavem skutečným, je na místě k ochraně svého práva využít zápisu poznámky spornosti zápisu či poznámky rozepře, čímž skutečný vlastník (či oprávněný z jiného věcného práva) zabrání tomu, aby případný další nabyvatel vlastnického či jiného věcného práva mohl splnit podmínky pro uplatnění zásady materiální publicity a tedy nabytí vlastnického či jiného věcného práva od nevlastníka. Je však nutno mít na paměti, že mezi skutečným vlastníkem a tím, komu svědčí popíraný zápis, se zásada materiální publicity neuplatňuje.

Poznámka rozepře

O zápis poznámky rozepře může žádat každý, jehož právo je dotčeno tím, že stav zapsaný ve veřejném seznamu není v souladu se stavem skutečným, prokáže-li, že uplatnil své právo u příslušného orgánu veřejné moci. V případě nesouladu spočívajícího v nesprávném zápisu práva v katastru nemovitostí je tímto orgánem soud. Dle komentářové literatury k NOZ má žaloba, kterou lze v této souvislosti podat, původ přímo v ust. § 985 NOZ, nejde o žalobu ve smyslu ust. § 80 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, neboť není nutné (na rozdíl od žaloby dle § 80 osř) prokazovat právní zájem[1]. Zajímavé je pak srovnání s judikaturou Nejvyššího soudu; této je k úpravě poznámky rozepře (a stejně tak poznámky spornosti) stále málo, avšak lze již vysledovat ustálený názor týkající se právě určovací žaloby a naléhavého právního zájmu na tomto určení. Jako příklad lze uvést rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2018, sp. zn. 22 Cdo 3234/2018. V tomto sporu se žalobce domáhal určení, že předmětná bytová jednotka je v zaniklém a dosud nevypořádaném společném jmění manželů. Soudy nižších stupňů shodně dovodily, že žalobce nemá naléhavý právní zájem na určení, že bytová jednotka je součástí SJM, proto byla žaloba zamítnuta. Nejvyšší soud naopak dovodil, že: *„Je-li tedy v katastru nemovitostí jako vlastník nemovitosti evidován jen jeden z (bývalých) manželů a druhý tvrdí, že věc je předmětem zaniklého, avšak doposud nevypořádaného SJM, může se domáhat určení, že nemovitost je v zaniklém a doposud nevypořádaném SJM. Pokud v průběhu řízení nastanou účinky zákonné domněnky vypořádání (§ 741 o. z., § 150 odst. 4 zák. č. 40/1964 Sb.), bude třeba žalobu změnit na určení, že věc je v podílovém spoluvlastnictví účastníků. Na takovém určení má žalobce naléhavý právní zájem.*“

Nejvyšší soud tedy otázku právního zájmu ve výše nastíněném případě řeší, avšak existenci naléhavého právního zájmu spatřuje právě v rozporu mezi stavem zapsaným v katastru nemovitostí a stavem skutečným.

Institut poznámky rozepře lze uplatnit v případě, kdy příslušné právo vzniklo či zaniklo mimoknihovním způsobem (například vydržením) nebo kdy právní důvod dodatečně odpadl (například odstoupením od smlouvy jednou ze smluvních stran)[2].

Žadatelem o zápis poznámky rozepře a žalobcem může být osoba, která je zápisem dotčena na svém věcném právu, nikoliv právu jiného charakteru, byť nepochybně například nájemce nemovitosti může

být dotčen právní nejistotou ohledně toho, kdo je vlastníkem předmětu nájmu.

Poznámka rozepře nabývá účinků vůči třetím osobám doručením žádosti o její zápis katastrálnímu úřadu, nikoliv až jejím vyznačením v katastru nemovitostí.

Poznámka spornosti zápisu

O zápis poznámky spornosti může žádat každý, kdo tvrdí, že je na svém právu dotčen zápisem v katastru nemovitostí. Příslušný katastrální úřad zapíše poznámku bez doložení dalších skutečností, vymaže ji však, pokud žadatel do 2 měsíců nedoloží, že své právo, k jehož ochraně se poznámka vztahuje, uplatnil u soudu.

Poznámku spornosti lze uplatnit v případě zápisu práva bez právního důvodu. Může se jednat o zápis na základě absolutně neplatných, zdánlivých či padělaných smluv. Existence právního důvodu se posuzuje k okamžiku, kdy byl podán návrh na vklad práva do katastru nemovitostí. Pokud právní důvod před tímto okamžikem trval, ale před podáním návrhu odpadl, jedná se také o zápis bez právního důvodu[3].

Žadatelem o zápis poznámky rozepře a žalobcem může být opět jen osoba, která byla zápisem práva dotčena na svém věcném právu, nikoliv právu jiného charakteru.

Vzhledem k tomu, že poznámka spornosti zápisu má oproti poznámce rozepře naléhavější povahu, je možné o její zápis žádat ještě před podáním související žaloby. V případě dodržení zákonem stanovených lhůt (1 měsíce ode dne, kdy se oprávněný z věcného práva o napadaném zápisu dozvěděl, nebyl-li však o zápisu vyrozuměn, prodlužuje se lhůta na 3 roky ode dne, kdy byl napadaný zápis proveden), působí poznámka i do minulosti, tedy vůči právům třetích osob zapsaným poté, co došlo ke spornému zápisu, avšak předtím, než bylo požádáno o zápis poznámky spornosti.

Podání návrhu na zápis poznámky po uplynutí těchto lhůt je možné, poznámka však v takovém případě nepůsobí bez dalšího i do minulosti, do budoucnosti /vůči osobám, jejichž právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba o zápis poznámky požádala/ však působí vždy. Nicméně, i v případě zmeškání lhůty může soud vyhodnotit, že osoba dotčená nesprávným zápisem své právo neztrácí. Rovněž, nedošlo-li k zápisu dalšího práva na základě sporovaného zápisu, nemá zmeškání lhůt význam; jinými slovy, vůči osobě, které svědčí popíraný zápis, není zmeškání lhůty významné.

Aby mohla poznámka spornosti zápisu působit i do budoucnosti, musí být katastrálnímu úřadu ve lhůtě 2 měsíců ode dne doručení žádosti o zápis poznámky doloženo, že dotčená osoba uplatnila své právo u soudu.

Úprava v katastrálním zákoně

Úprava poznámek v zákoně č. 256/2013 Sb., katastrálním zákoně, je obsažena v jeho ust. § 24: *„Není-li stav zapsaný v katastru v souladu se skutečným právním stavem, osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, se domáhá odstranění nesouladu, a prokáže-li, že své právo uplatnila u soudu, zapíše se na její žádost do katastru poznámka spornosti zápisu. 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. Poznámku spornosti zápisu, která působí proti zápisu provedenému na základě napadeného právního jednání a na něj navazujícím zápisům, zapíše katastrální úřad také na základě oznámení soudu o podané žalobě nebo na základě doloženého návrhu žalobce, pokud žalobce podal žalobu o určení, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatné, zdánlivé nebo zrušené.“* Úprava zde obsažená je oproti občanskému zákoníku na první pohled matoucí v tom, že

poznámky souhrnně nazývá „poznámkou spornosti“ a nijak výrazně nerozlišuje mezi poznámkou rozepře a poznámkou spornosti zápisu.

Při bližším pohledu lze identifikovat, že první věta citovaného ustanovení dopadá na občanskoprávní úpravu poznámky rozepře („prokáže-li, že své právo uplatnila“); důkazem o předchozím uplatnění práva u soudu může být kopie žaloby opatřená podacím razítkem, datová zpráva obsahující žalobní návrh s údaji o jeho doručení soudu či potvrzení soudu o podání žaloby s konkrétním obsahem, přičemž by se mělo jednat o žalobu na určení existence, neexistence nebo promlčení věcného práva (k charakteru žaloby viz výše).

Druhá věta citovaného ustanovení dopadá na občanskoprávní úpravu poznámky spornosti zápisu, kdy je zapsané věcné právo dotčeno zápisem bez právního důvodu, přičemž žádost o zápis poznámky nemusí být při jejím doručení katastrálnímu úřadu doložena důkazem o tom, že žaloba byla podána k soudu; tento důkaz musí být v případě zápisu poznámky spornosti doložen dodatečně. Z Návodu pro správu katastru nemovitostí vyplývají tyto podmínky pro zápis poznámky bez doložení, že byla žaloba podána:

- o zápis poznámky žádá osoba dotčená určitým zápisem v katastru, tedy osoba, která
    - v důsledku takového zápisu přestala být zapsána jako vlastník či jiný oprávněný, nebo její právo bylo provedeným zápisem omezeno;
    - potenciální právní nástupce (zejm. možný dědic) osoby podle předchozího bodu;
- zápis, který je napadán, je alespoň potenciálně bez právního důvodu, přičemž zápisem bez právního důvodu je zejména zápis provedený na základě
    - neplatného, zdánlivého nebo zrušeného právního jednání;
    - právního důvodu, který odpadl k datu předcházejícímu právním účinkům zápisu; či
    - podvržené listiny.

Třetí věta citovaného ustanovení umožňuje zápis poznámky na základě oznámení soudu nebo na základě návrhu žalobce doloženého důkazem o tom, že k soudu byla podána žaloba na určení, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru nemovitostí, je neplatné, zdánlivé nebo zrušené. Rozdíl mezi poznámkou podle věty první a třetí spočívá v žalovaném nároku.

Závěr

Oproti předchozí právní úpravě nepochybně došlo k výraznému posílení důvěry v zápisy v katastru nemovitostí. I přesto je však stále nutno dbát velké obezřetnosti při dispozicích s nemovitostmi a nespoléhat se pouze na zápis v katastru nemovitostí.

Poznámky rozepře a spornosti zápisu jsou samozřejmě vhodnou protiváhou principu materiální publicity směřující k ochraně vlastnických a jiných věcných práv, která by mohla být působením principu materiální publicity dotčena, vyžadují však od vlastníků či jiných oprávněných z věcných práv dostatečnou bdělost, což je ale zcela v souladu s klasickou římskou zásadou „vigilantibus iura scripta sunt“.

S ohledem na malý počet rozhodnutí Nejvyššího soudu, která jsou ve věcech týkajících se zápisu poznámky rozepře či spornosti zápisu vydána, by se nabízelo uzavřít, že tyto instituty prozatím nejsou nijak hojně využívány. Nicméně, absence judikatury může svědčit i o tom, že zavedení této právní úpravy do praxe nepřináší větší problémy.

Mgr. Sylvie Menšíková,
advokátka

Trojan, Doleček a partneři, advokátní kancelář s.r.o.

Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Tel.: +420 270 005 533
Fax: +420 270 005 537
e-mail: info@tdpa.cz

---

[1] Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 1276 s.

[2] tamtéž

[3] tamtéž

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Sdílení elektřiny v obecních projektech, změny po 1.8.2026 a zapojení bateriových úložišť
- Jak naložit s „oznámením“ přestupku soukromých osob? A je to vlastně oznámením ve smyslu zákona o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich?
- Systémová podjatost ve správním řízení aneb požadavek na překročení nadkritické míry rizika systémové podjatosti
- Bezpilotní systémy vlastní konstrukce v kategorii Specific: regulatorní požadavky a praktické aspekty
- Pacht závodu a zákaz přenechání věci třetí osobě
- Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?
- Nepravomocné povolení stavby a změna územního plánu
- Letiště a letecké stavby
- Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu
- Limity dohledu nad výkonem znalecké činnosti
- Stavebníci získávají od roku 2026 silnější pozici v soudních sporech o povolení stavby