

27. 7. 2016

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

Nabytí nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí od nevlastníka

I když se v praxi spíše setkáváme s nabýváním vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí, také nemovitosti v katastru nemovitostí neevidované mohou být předmětem nabytí vlastnického práva. Existence nemovitostí nezapsaných v katastru nemovitostí je dána tím, že zákon č. [256/2013](#) Sb., katastrální zákon, v platném znění, obsahuje taxativní výčet nemovitostí zapisovaných do katastru nemovitostí,[1] který je však užší než definice nemovitostí[2] dle zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“).



K nemovitostem neevidovaným v katastru nemovitostí lze nabýt vlastnické právo originárně (nabýváním vlastnického práva nezávisle na předchozím vlastníkovi nebo úplně prvotně) i derivativně (nabýváním vlastnického práva odvozeně od právního předchůdce), a to zejména zhotovením nebo vydržením. Nejčastějším případem derivativního nabytí vlastnického práva k nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí je převod vlastnického práva. Na nemovitosti nezapsané v katastru nemovitostí se vztahuje obecné ustanovení občanského zákoníku týkající se převodu vlastnického práva, podle kterého se vlastnické právo převádí už samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti, ledaže je jinak ujednáno nebo stanoveno zákonem.[3] Toto ustanovení je dispozitivní, na rozdíl od předchozí právní úpravy,[4] která kogentně stanovila, že převádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy.

Strany mají tedy nyní možnost odsunout okamžik převodu vlastnického práva například navázáním na splnění odkládací podmínky či na předpoklad faktického předání věci. V tomto případě obligační účinky smlouvy předcházejí nabytí vlastnictví, tedy účinkům věcněprávním.

V případě převodu vlastnického práva k nemovitostem nezapsaným v katastru nemovitostí je do jisté míry oslabena právní jistota budoucího nabyvatele, neboť se nemůže odvolávat na zásadu materiální publicity a s tím spjatou jeho dobrou víru v zápis v katastru nemovitostí. Na nabýváním vlastnického práva k nemovitostem nezapsaným v katastru nemovitostí se však použije ustanovení § 1109 občanského zákoníku, které se týká nabytí vlastnického práva od neoprávněného. Ustanovení § 1109 občanského zákoníku obsahuje taxativní výčet šesti kvalifikovaných skutkových podstat, kdy se ten, kdo získal věc nezapsanou ve veřejném seznamu, stane jejím vlastníkem, pokud byl vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře v oprávnění druhé strany vlastnické právo převést na základě řádného nabývacího titulu. Při zkoumání dobré víry se bere v potaz nejen to, co nabyvatel skutečně věděl, ale i to, co by při běžné míře opatrnosti, kterou lze od něj rozumně požadovat, vědět mohl a měl. Dobrá víra však nemusí směřovat pouze k tomu, že převodce je vlastníkem věci. Postačí dobrá víra ohledně toho, že převodce je oprávněn věc převést. Obecná zásada soukromého práva, že nikdo nemůže na

jiného převést více práv, než sám má („*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*“), ve smyslu výlučného oprávnění vlastníka s věcí nakládat, tedy ji i zcizit, se bezpochyby aplikuje i na převody nemovitostí nezapsaných v katastru nemovitostí a není uvedenými výjimkami dotčena.

Nejvyšší soud se v souvislosti se shora uvedenou zásadou opakovaně zabýval otázkou, zda prodávající musí být v době uzavření kupní smlouvy vlastníkem prodávané nemovitosti či nikoliv. Opakovaně dospěl k závěru, že když obligační účinky smlouvy předcházejí účinkům věcněprávním, prodávající v době uzavření smlouvy nemusí být jejím vlastníkem, zavazuje se jen, že předmětnou věc kupujícímu opatří, resp. předá. Mezi případy, kdy prodávající není v době uzavření smlouvy vlastníkem prodávané věci, patří nejen situace, kdy prodávaná věc ještě neexistuje (koupě věci budoucí), nebo kdy ji sám ještě od jiného prodávajícího nepřevzal či v případě, kdy ji prodává se souhlasem vlastníka (smlouva o obstarání prodeje věci), ale i případ, kdy teprve na základě skutečnosti, o níž není jisté, že nastane, má vlastnictví k prodávané věci nabyt.[5]

Občanský zákoník se v ustanovení § 1100 výslovně zabývá vícečetným převodem vlastnického práva k téže věci nezapsané v katastru nemovitostí, ve kterém stanoví, že „*převede-li strana postupně uzavřenými smlouvami různým osobám vlastnické právo k věci nezapsané ve veřejném seznamu, nabývá vlastnické právo osoba, které převodce vydal věc nejdříve. Není-li nikdo takový, nabývá vlastnické právo osoba, s níž byla uzavřena smlouva, která nabyla účinnosti jako první.*“

Závěrem lze říci, že v případě nabývání vlastnického práva k nemovitostem neevidovaným v katastru nemovitostí je nutné klást zvýšené nároky na ochranu práv, neboť zde chybí zápis ve veřejném rejstříku, který by byl zdrojem formální pravdy týkající se stavu nemovitosti. V případném soudním sporu by bylo prokazování dobré víry bez opory zápisu ve veřejném seznamu v okamžiku převodu takovéto nemovitosti velmi obtížné.



Sandra Králíková

[Weinhold Legal, v.o.s. advokátní kancelář](#)

Florentinum
Na Florenci 2116/15
110 00 Praha 1

Tel.: +420 225 385 333
Fax: +420 225 385 444
e-mail: wl@weinholdlegal.com

[1] § 3 zákona č. [256/2013](#) Sb., katastrální zákon, v platném znění.

[2] Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

[3] § 1099 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, v platném znění.

[4] § 133 odst. 3 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (zrušen ke dni 1. 1. 2014).

[5] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. února 2016, sp. zn. 29 ICdo 42/2015.

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

Další články:

- [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?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)