16. 2. 2012

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

Novela zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Dne 29. listopadu 2011 byl ve Sbírce zákonů vyhlášen zákon č. 349/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Novela“). Novela byla dlouho očekávanou, když poprvé byla Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky předložena již v roce 2008. V účinnost však nakonec vstoupila až od 1. ledna 2012. A jaké změny s sebou nová právní úprava tedy přináší?

Zákonodárce se předně snažil reagovat na přetrvávající šikanózní jednání v souvislosti s uzavíráním smluv, jejichž předmětem je dispozice s nemovitostmi. Při uzavírání těchto smluv se smluvní strany nadále potýkají s žalobami na určení vlastnického práva, popř. na určení neplatnosti právních úkonů podanými ze strany třetích osob. Cílem žalujících je především přerušit vkladové řízení u příslušného katastrálního úřadu a poškodit tak jednu či obě strany určitého dispozičního právního úkonu. Takovému jednání by však mělo zabránit nové ustanovení § 9a, které bylo Novelou do zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem vloženo. Zmíněný paragraf zavádí tzv. poznámku spornosti, která v české legislativě není historicky novinkou. Navrhovatel Novely se nechal inspirovat právní úpravou z 19. století, a to zákonem č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách, kde byla poznámka spornosti obdobně zakotvena.

Doposud katastrální úřad přerušil vkladové řízení vždy, když byla podána určovací vlastnická žaloba, a to až do pravomocného rozhodnutí soudu o vlastnickém právu. Tento postup katastrálního úřadu dovodila judikatura Nejvyššího správního soudu (viz např. rozsudek NSS č. j. 6 Ans 2/2005 – 68), i když zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem o takovém postupu mlčel. Soud ve svém rozhodnutí stanovil, že se katastrální úřad v takových případech řídí ustanovením §29 odst. 1 zákona č. 71/1967 Sb., správní řád[1]: *„Správní orgán přeruší řízení, jestliže bylo zahájeno řízení o předběžné otázce.“ Následně soud rozhodl, že „pokud katastrální úřad přerušil řízení o povolení vkladu vlastnického práva, a to do doby, než bude výrokem soudu postaveno najisto, komu svědčí vlastnické právo k dotčeným nemovitostem, postupoval v souladu se správním řádem a nevybočil ani ze striktně vymezených hledisek v § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., neboť nezkoumal platnost příslušné smlouvy, nýbrž pouze listinu, na základě které má být vklad povolen, a to pouze z hledisek uvedených v citovaném ustanovení. Řízení o povolení vkladu proto bylo přerušeno zákonným způsobem.*“

Nová právní úprava by měla vyjasnit, v jakých případech se vkladové řízení přeruší či nikoli. Z

Novely vyplývá, že příslušný katastrální úřad na základě doručeného oznámení soudu o podané určovací žalobě nebo k doloženému návrhu žalobce zapíše ve prospěch žalobce poznámku spornosti. Jsou pak rozlišovány dvě situace v případě existence žalob určovacích, a to v závislosti na době podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. V situaci, kdy je v katastru nemovitostí zapsána poznámka spornosti, a poté je podán návrh povolení vkladu, se řízení o povolení vkladu nepřeruší. Důvodem je skutečnost, že smluvní strany jsou si vědomy veškerých rizik, která pro ně ze zahájeného soudního řízení vyplývají, a posouzení možných dopadů je čistě na jejich uvážení. Pokud však bylo řízení o povolení vkladu již zahájeno a poznámka spornosti je zapsána až v jeho průběhu, řízení u katastrálního úřadu se nepřeruší jen tehdy, kdy účastníci řízení výslovně vyjádří svůj zájem na jeho pokračování. Katastrální úřad tak bude vycházet z dosavadních zápisů v katastru nemovitostí a bez ohledu na podání určovací vlastnické žaloby bude předpokládat, že zapsaný vlastník nemovitosti je oprávněn s nemovitostí bez omezení nakládat a bude ji tak moci např. převést, zastavit, zcizit, apod.

Pokud by katastrální úřad vklad povolil a soud rozhodl tak, že by to bylo důvodem k zamítnutí vkladu, provede katastrální úřad výmaz povoleného vkladu a všech na něj navazujících zápisů práv, které jsou s rozhodnutím soudu v rozporu. Tuto skutečnost pak oznámí dotčeným osobám.

Novela dále reaguje na problematiku duplicity zápisů práv pro různé osoby či znehodnocení nemovitostí zástavními právy nebo věcnými břemeny, která byla vyvolávána v důsledku předložení starých registrovaných smluv, přídělových listin, listin o převodu nemovitostí do bývalého socialistického vlastnictví nebo rozhodnutí o vlastnickém či jiném věcném právu k nemovitosti. K provedení zápisu záznamem by měl katastrální úřad přistoupit až tehdy, kdy je jednoznačné, zda a komu svědčí zapisované právo. Na základě Novely budou katastrální úřady povinny zkoumat, zda listiny, které jsou účastníky vkladového řízení předkládány, navazují na skutečnosti zapsané na listech vlastnictví. Stane-li se, že předložená listina naruší posloupnost zápisů v evidenci, katastrální úřad již zápis věcných práv záznamem neprovede a předkladatel listiny se k uplatnění tvrzených práv bude muset obrátit na soud.

V neposlední řadě je třeba se zmínit o dalších změnách, které v oblasti práva nemovitostí nastanou v důsledku nové právní úpravy, a to řešení problému starých zástavních práv, která byla převzata z pozemkových knih nebo zavedení elektronických formulářů pro podávání návrhů na vklad práv, obdobně jako je tomu při podávání návrhů na zápis do obchodního rejstříku. Novela dále stanoví, že pokud bude návrh na vklad podán bez přiložené listiny, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru, nebo její úředně ověřený opis, k návrhu v takovém případě katastrální úřad nepřihlédne.

Karolina Šubertová

Weinhold Legal, v.o.s.

Charles Square Center
Karlovo náměstí 10
120 00 Praha 2

Tel: +420 225 335 333
Fax: +420 225 335 444
e-mail: wl@weinholdlegal.com

---

[1] Nyní § 64 odst. 1 písm. c) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění: „Správní orgán může řízení usnesením přerušit, probíhá-li řízení o předběžné otázce.“

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

Další články:

- 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
- Novela zákona o spotřebitelském úvěru: zásadní regulatorní přelom, který změní finanční trh i praxi poskytovatelů spotřebitelských úvěrů
- Regulace cen taxislužby v roce 2026: co se mění a jaké mají obce možnosti?
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Nový zákon o zbraních a střelivu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Nový zákon o zbraních – hlavní a vedlejší držitelé a změny v posuzování zdravotní způsobilosti