

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

Ochrana nabyvatele nemovitosti v dobré víře dle nového občanského zákoníku

Po dlouhá léta panovalo přesvědčení, že se každý může plně spoléhat na soulad zápisů v katastru nemovitostí se skutečným stavem. Mnozí vlastníci však, bohužel, zažili nemilé překvapení, když o své nemovitosti přišli, a to přesto, že svá práva měli zapsána v katastru nemovitostí. Nejvyšší soudní instance namísto toho, aby přispěly k řešení této zásadní problematiky, však opakovaně dospěly ke zcela protichůdným názorům, což vede k prohlubování nejistoty.



Nový občanský zákoník tuto navýsost složitou problematiku řeší v ustanoveních §§ 980 a násl. staronovým a v kontinentální Evropě obvyklým způsobem spočívajícím na tzv. principu materiální publicity. To znamená, že údaje uvedené v katastru nemovitostí se považují za správné, a tedy práva osob v něm uvedených jsou chráněna.

Jelikož právo samo o sobě nemůže zabránit nepoctivým v jejich konání, je nezbytné poskytnout prostředky ochrany poctivým. Zákonodárce je vystaven otázce, zda spíše chránit původního vlastníka nemovitosti (bez ohledu na práva vlastníka nového), který byl o své právo připraven, anebo vlastníka nového s tím, že původní vlastník, který nedosáhne obnovy svého práva, bude mít možnost domáhat se náhrady škody na původci protiprávního stavu. Nový občanský zákoník v tomto ohledu poskytuje ochranu oběma - jak původnímu vlastníku nemovitosti, který má silné nástroje obrany proti nepoctivému jednání, tak i novému nabyvateli, jednal-li v dobré víře a nemovitost nabyl za úplat.

Rozhodne-li katastrální úřad o vkladu práva do katastru nemovitostí, zašle o tom všem účastníkům vkladového řízení vyrozumění spolu s tzv. změnovým výpisem, a to do vlastních rukou. Toto vyrozumění bude zasláno původnímu vlastníku i v případě, kdy byl zastoupen jinou osobou na základě plné moci, a to v zájmu eliminace neoprávněných návrhů, např. při zneužití plné moci či překročení jejího rámce. Ze změnového výpisu bude naprosto zřejmé, k jaké změně došlo.

Do jednoho měsíce poté, co se původní vlastník o novém zápisu do katastru nemovitostí dozvěděl, bude mít možnost domáhat se výmazu takového zápisu práva z katastru nemovitostí, a to vůči všem. V takovém případě je nezbytné v této lhůtě informovat příslušný katastrální úřad, který o této skutečnosti zapíše tzv. "poznámku spornosti" a následně do dvou měsíců uplatnit své právo žalobou u soudu. Prokáže-li původní vlastník, že byl zápis neoprávněný, pak se napadený zápis i jakékoliv další následující zápisy (další převod nemovitosti, zřízení zástavního práva) z katastru nemovitostí na základě rozhodnutí soudu vymažou a původní stav bude obnoven.

Nový občanský zákoník v tomto ohledu pamatuje i na situace, kdy se původní vlastník o takové změně včas nedozví; v takových situacích se lhůta pro podání žádosti o zápis poznámky spornosti prodlužuje na tři roky ode dne, kdy byl zápis do katastru nemovitostí proveden. Tato situace by správně neměla vůbec nastat, půjde o extrémní případy ztráty zásilky, pochybení katastrálního úřadu při rozesílání změnových výpisů, dlouhodobé nemoci anebo nepředvídané nepřítomnosti původního vlastníka v místě jeho bydliště.

Ačkoli při doručování do vlastních rukou dle správního řádu (podle kterého doručuje i katastrální úřad) existuje možnost tzv. fikce doručení, kdy se nepřevzatá zásilka považuje za doručenou uplynutím desátého dne po jejím uložení na poště, nejedná se o fikci neprolomitelnou a původní vlastník bude mít vždy možnost prokázat opak, a to v předmětném soudním řízení.

S ohledem na výše uvedené tak máme za to, že k nejzásadnější změně nedochází paradoxně výše uvedenými legislativními změnami, ale celkovým návratem občanského práva k zásadám, na kterých stálo již římské právo a které byly v našem stávajícím právním řádu pokřiveny. Jednou z těchto zásad je bezesporu *vigilantibus iura scripta sunt*, tedy, že zákony jsou psány pro bdělé. Vlastníci nemovitostí tak nemohou bezhlavě spoléhat na to, že jejich jednou do katastru nemovitostí zapsané právo bude nezištně chránit někdo třetí (stát), ale musejí se o něj starat sami.

Za nejnižší míru požadované odpovědnosti tak v tomto ohledu lze považovat předpoklad zákonodárce, že je normální přebírat poštovní zásilky, včas si evidovat změnu bydliště (přičemž v rámci reformy veřejné správy již bude stačit nahlásit změnu bydliště pouze na matrice s tím, že ta zajistí informování ostatních správních orgánů) a v případě dlouhodobější nepřítomnosti si zajistit přebírání pošty prostřednictvím plné moci případně její přeposílání.

Rozhodně tedy neplatí, že by kdokoli, kdo se bude chovat dostatečně odpovědně, mohl o svou nemovitost či některé právo díky novému občanskému zákoníku přijít. Nově bude platit jednoduché doporučení, aby vlastníci nemovitostí alespoň jednou za tři roky zkontrolovali stav zápisů v katastru nemovitostí a proti případným nesouladům se bránili výše popsaným způsobem. Vzhledem k tomu, že nahlížení do katastru nemovitostí je možné prostřednictvím internetu odkudkoli a zdarma, máme za to, že se nejedná o nepřiměřenou zátěž pro zodpovědné vlastníky, a to s ohledem na skutečnost, že nemovitosti zpravidla představují nejhodnotnější majetek každého z nás.

Závěrem doplňujeme, že se v rámci schvalování nového zákona o katastru nemovitostí ještě jedná o zavedení tzv. hlídacího psa. Tato dobrovolná služba, která by měla být nabízena za spíše symbolický poplatek, by měla spočívat v informování každého, kdo poskytne katastrálnímu úřadu své kontaktní údaje, o všech změnách a řízeních, které se týkají jeho věcného práva k nemovitosti. Zasílání takové informace by mělo proběhnout hned na začátku příslušného řízení, a to elektronickou formou (SMS, e-mail, datová zpráva).



Mgr. Roman Pečenka,
partner



Mgr. Kristýna Faltýnková,
advokátní koncipientka

[PRK Partners s.r.o. advokátní kancelář](#)

Jáchymova 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 430 111

Fax: +420 224 235 450

e-mail: office@prkpartners.com



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

Další články:

- [Zaplatit za logo nestačí. Jaká práva skutečně získáváte?](#)
- [Výslech advokáta účastníka řízení coby důkazní prostředek](#)
- [Rozhodnutí Nejvyššího soudu ke změně klíče pro stanovení příspěvků na správu domu a pozemku, k samotnému stanovení příspěvků a k rozúčtování nákladů na služby](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 41.: Záruka za jakost v kupní smlouvě](#)
- [Dvacet let vlastní cestou. Arthur Braun o svobodě, číslech a lidském elementu advokacie](#)
- [Komu náleží vlastnické právo k náhradní veřejné komunikaci postavené investorem?](#)
- [AML rizika u luxusních nákupů](#)
- [Recentní judikatura Nejvyššího soudu k důvodům neplatnosti usnesení valné hromady](#)
- [Tlačítko pro odstoupení od smlouvy jako nový standard spotřebitelského online rozhraní](#)
- [Formální a materiální stránka přestupku; case study](#)
- [Cyber Resilience Act: od září 2026 budete muset hlásit incidenty i zranitelnosti. Jste na to připraveni?](#)