

25. 9. 2013

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

Ochrana vlastníků nemovitostí dle nového katastrálního zákona po rekonifkaci

V květnu tohoto roku jsme uveřejnili článek "Ochrana nabyvatele nemovitosti v dobré víře dle nového občanského zákoníku"[1]. V něm jsme se zabývali jednou ze souvislostí zásady materiální publicity, kterou budou dle nového občanského zákoníku důsledně ovládaný zápisy ve veřejných seznamech (tj. včetně zápisů v katastru nemovitostí). Počínaje 1. lednem 2015, tedy po více než dvaceti letech od obnovení katastru nemovitostí v České republice, bude každý moci spoléhat na informace zapsané v katastru nemovitostí, a pokud z nich bude v dobré víře (a za úplatu) vycházet, bude chráněn. Tato ochrana poskytovaná nabyvateli práva v dobré víře však není (a ani nesmí být) na újmu osoby, v jejíž prospěch bylo předmětné právo (tj. včetně práva vlastnického) zapsáno, je-li bdělá svých práv. Té nový občanský zákoník poskytuje ochranu, která přichází ke slovu po provedení případně neoprávněného zápisu, tj. ochranu následnou.



V rámci přijímání zcela nového katastrálního zákona, jehož přijetí si vyžádaly zásadní změny v oblasti práva nemovitostí, které rekonifkace přináší - obnovení zásady *superficies solo cedit* (tedy povrch ustupuje půdě), na jejímž základě se budovy znovu stanou součástí pozemků, zavedení nových institutů jako je právo stavby či pacht, které se budou do katastru nemovitostí zapisovat, atp., se pak hledaly cesty jak následnou ochranu doplnit a poskytnout dotčené osobě další možnost ochrany spočívající v možnosti zabránit provedení zápisu samotného. Hnacím motorem těchto úvah se v konečném důsledku stala až hysterická reakce masových médií, která problematiku materiální publicity zjednodušila na palcové titulky, že nový zákon usnadní krádeže domů.

Podle původní verze nového katastrálního zákona měli být účastníci vkladových řízení informováni o provedených vkladech **zasláním tzv. změnového výpisu**. Změnový výpis se oproti dosavadní právní úpravě správních řízení měl zasílat do vlastních rukou nejen případného zástupce účastníka řízení, ale i přímo dotčené osobě, pokud byla zastoupena. Tím se mělo předcházet situaci, kdy se dotčený subjekt o provedení vkladu vůbec nemusel dozvědět a naopak mu dát možnost následně proti takovému zápisu brojit ve výše uvedeném článku popsáním způsobem. S ohledem na administrativní zátěž, které jsou katastrální úřady již nyní vystaveny, návrh dále počítal se zasláním informace o vyznačení tzv. plomby (poznámka o zahájení řízení) pouze zjednodušenou formou datové zprávy doručované do datové schránky.

Protože se jednalo o do určité míry nerovný přístup k jednotlivým subjektům vkladových řízení, doplnili do návrhu jeho autoři **těž ustanovení o tzv. hlídacím psu (služba sledování změn v**

katastru). Dle tohoto návrhu měly mít všechny osoby, kterým svědčí v prováděcím právním předpisu vymezené věcné právo zapsané v katastru nemovitostí, možnost poskytnout katastrálnímu úřadu své kontaktní údaje jako je emailová adresa či číslo mobilního telefonu s tím, že v případě zahájení řízení týkajícího se takového práva budou touto formou automaticky informovány. Dotčené osobě tak měla být dána možnost se včas dozvědět o zahájení i takového vkladového řízení, které neiniciovala, a zasáhnout do něj před provedením vkladu řízení.

Takto zakotvenou předběžnou ochranu osob, kterým svědčí zapsané věcné právo, spolu s uvedenou následnou ochranou dle nového občanského zákoníku považujeme za více než dostatečnou pro každou osobu bdělou svých práv.

Nicméně, poslanci a senátoři se pod tlakem médií s takto upravenou ochranou vlastníků nemovitostí a jiných oprávněných nespokojili. Do konečného znění nového katastrálního zákona vyhlášeného dne 23. srpna 2013 ve Sbírce zákonů České republiky, který nabývá účinnosti dne 1. ledna 2014, zakomponovali další, bohužel více než nejasná ustanovení, kterými se snažili tuto ochranu dále posílit. Důsledkem je neefektivní, nákladný a zdlouhavý proces vkladového řízení, který neúměrně zatíží katastrální úřady další administrativou.

V první řadě, zákonodárci učinili téměř nepoužitelným ustanovení § 16 odst. 1 nového katastrálního zákona o zasílání informace o zahájení řízení. Ponecháme-li stranou problematiku správního řízení jako takového, je nyní velmi nejasné kdy, koho a jakým způsobem musí katastrální úřady informovat o vyznačení plomby (tj. poznámka v katastru nemovitostí, že právní poměry byly dotčeny změnou).

O zahájení řízení (vyznačení plomby) mají být účastníci řízení "informováni nejpozději den poté, co ke změně došlo". Ovšem ke změně může dojít až rozhodnutím o vkladu. Zákonodárci nám tak vytvořili bludný kruh. Domníváme se však, že jediný možný a správný výklad je takový, že informace o vyznačení plomby musí být odeslána účastníkům řízení nejpozději den po vyznačení plomby samotné (tudíž nikoli po vyznačení "změny").

Dále budí pochybnosti okruh osob, které mají být o vyznačení plomby informovány. Nově bude muset katastrální úřad informovat "vlastníka nemovitosti a jiného oprávněného". Tím se okruh informovaných osob dramaticky rozšiřuje (neboť by tak měl být například informován i zástavní věřitel nebo oprávněný z jakéhokoli věcného břemene, kteří nejsou ani účastníky daného řízení) a zároveň z něj zcela vypadávatel práva (nepodaří-li se udržet a prosadit výklad, že je "jiným oprávněným"). Další věta toho samého odstavce sice hovoří o "účastnících vkladového řízení", avšak pouze ve vztahu ke službě hlídání psa.

Posledním nedostatkem předmětného ustanovení je velmi náročné určení pro katastrální úřad, jakým způsobem má uvedené osoby informovat, když se vzájemně částečně překrývají a částečně vylučují doručování do datové schránky, písemně poštou, e-mailem či SMS zprávou, a to v závislosti na postavení adresáta (účastník řízení, vlastník, či jiná osoba) a možnosti, kterou si zvolí na návrhu na vklad či v rámci služby sledování změn. Taktéž je více než nešťastné určení adresy pro doručování, kterou má být adresa sídla nebo místa trvalého pobytu (u cizozemců adresa bydliště v cizině) uvedená v samotném návrhu na vklad věcného práva (tj. nikoli adresa nezávisle na návrhu zjistitelná např. z veřejných registrů).

V druhé řadě senátoři také zcela popřeli dlouholeté snažení všech katastrálních úřadů o maximální urychlení vkladových řízení (což všichni účastníci vyžadují) a do § 18 odst. 1 nového katastrálního zákona přidali větu, že rozhodnutí o vkladu není možné učinit dříve, než uplyne 20 dnů od odeslání zprávy dle uvedeného problematického § 16 odst. 1 nového katastrálního zákona (tj. zřejmě o vyznačení plomby). Senátorům, patrně vedeným mylnou snahou dát účastníkům více času k případné obraně proti zahájenému řízení, tak všichni vděčíme za to, že vkladová řízení neskončí nikdy dříve

než za tři týdny od podání příslušného návrhu na vklad.

Ukázkově překotná a defektní legislativní činnost způsobená neodbornou prezentací nové právní úpravy médií tak dala vzniknout úpravě, jejíž nejčastěji aplikovaná část vyžaduje další výklad, zatíží nadbytečnou administrativou katastrální úřady, účastníky (ale i osoby zcela mimo řízení) zahlťí oznámeními a bezúčelně výrazně prodlouží vkladová řízení.

Máme-li za to, že uvedené jazykové nedostatky se Českému úřadu zeměměřickému a katastrálnímu podaří překlenout výkladem a prováděcími právními předpisy, rozhodně nepůjde žádným způsobem zkrátit uvedenou lhůtu.



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



[1] Ochrana nabyvatele nemovitosti v dobré víře dle nového občanského zákoníku, k dispozici >>> [zde](#).

© 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](#)