

26. 9. 2014

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

Praktické důsledky zásady materiální publicity ve světle nového občanského zákoníku

Ke dni 1.1.2015 nastanou účinky ustanovení souvisejících s novým pojetím materiální publicity, jež jsou zakotveny v §§ 980-986 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „nový občanský zákoník“)

Právní úprava obsažená v novém občanském zákoníku (dále též „NOZ“) přináší v souvislosti se zásadou materiální publicity významnou změnu. Tato skutečnost pak může mimo jiné ve svém důsledku přinést i ukončení názorového střetu Nejvyššího soudu a Ústavního soudu ohledně této otázky. V následujícím prostoru bude blíže rozebráno, v čem změna spočívá a jaké praktické důsledky přinese.

Za zásadní ustanovení lze považovat §980, který ve svém odst. 2 uvádí, že v případě, kdy je "právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje." Důvodová zpráva pak připomíná souvislost materiální publicity s publicitou formální, když k tomuto doplňuje, že "formální publicita veřejných seznamů znamená obecné zpřístupnění údajů v těchto seznamech zapsaných. To zakládá veřejnou víru v tyto údaje. Protože nelze připustit, aby ten, kdo v dobré víře právně jedná v údaje takto zapsané, byl ve své důvěře v jejich správnost zklamán, navrhuje se zařadit do občanského zákoníku ustanovení o právním významu (materiální publicitě) zápisů do veřejných seznamů. Tato úprava se navrhuje jako obecná, nekladou se tudíž meze případným odchylkám v jiných zákonech."^[1]

Pravidlo podle §980 odst. 2 NOZ je pak posíleno ustanovením prvního odstavce, podle kterého nikoho neomlouvá neznalost údaje zapsaného do veřejného seznamu, týkajícího se práva k věci. Důvodová zpráva pak připomíná, že uvedené pravidlo se nevztahuje pouze na zápisy věcných práv, ale rovněž na poznámky, činící zapsané právo sporným nebo nejistým, stejně jako na poznámky pořadí nebo přednosti atp.^[2]

Zásada materiální publicity je dle právní úpravy podle nového občanského zákoníku podobná jako zásada, která byla uplatňována v minulosti v případě zápisů do pozemkových knih.

Na výše uvedené ustanovení §980 NOZ navazuje §984 odst. 1, podle kterého v případě nesouladu stavu zapsaného ve veřejném seznamu na straně jedné a skutečného právního stavu na straně druhého, "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."

Nový občanský zákoník tak v tomto případě chrání vlastnické právo pozdějšího nabyvatele, který nabyl vlastnické právo k nemovitosti od prvního nabyvatele, který jej nabyl od původního vlastníka nemovitosti na základě neplatné smlouvy. Znění uvedených ustanovení nového občanského zákoníku

se tak přibližuje názoru Ústavního soudu, který rovněž ve své rozhodovací praxi upřednostňoval na rozdíl od Nejvyššího soudu ochranu vlastnického práva pozdějšího nabyvatele[3] před vlastnickým právem původního vlastníka předmětné nemovitosti.

Ochrana vlastnického práva pozdějšího nabyvatele nabytá v dobré víře však není absolutní. Původnímu vlastníku přiznává nový občanský zákoník možnost domáhat se ochrany svého vlastnického práva proti pozdějšímu nabyvateli, nicméně účinnost příslušných nástrojů závisí na tom, jaká doba uplynula od zápisu vlastnického práva pozdějšího nabyvatele předmětné nemovitosti. K tomu, aby měl původní vlastník dostatečné možnosti zpochybnění vlastnického práva pozdějšího nabyvatele k nemovitosti, jsou mu dány účinné nástroje reflektující skutečnost, že ve srovnání s právní úpravou účinnou před přijetím nového občanského zákoníku má větší odpovědnost za kontrolu právního stavu nemovitostí, které vlastní. Je tedy zejména na něm, aby si sám hlídal, zda v souvislosti s nemovitostmi, které vlastní, nedošlo v katastru nemovitostí k zápisům, kterého nejsou v souladu se skutečným právním stavem a více než dříve se pak v této oblasti uplatní zásada *vigilantibus iura scripta sunt*.

Nový občanský zákoník zakotvuje možnost původního vlastníka nemovitosti, jak napadnout vlastnické právo pozdějšího nabyvatele jednak v § 985 NOZ a jednak § 986 NOZ. Uvedená ustanovení pak upravují postup a podmínky tohoto napadení ve dvou odlišných situacích.

V §985 NOZ je upravena možnost domáhání se odstranění nesouladu mezi stavem zapsaným ve veřejném seznamu se skutečným právním stavem. Podle tohoto ustanovení je oprávněna domáhat se odstranění nesouladu osoba, jejíž věcné právo je dotčeno. Tato osoba pak musí prokázat, že své právo uplatnila. Na její žádost se pak zapíše tato skutečnost do veřejného seznamu. Rozhodnutí vydané o jejím věcném právu pak působí vůči každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba požádala o uvedený zápis.

Znění §986 NOZ může být na první pohled podobné jako ustanovení předcházející. Podle §986 odst. 1 NOZ totiž uvádí, že *"kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno. Orgán, který veřejný seznam vede, vymaže poznámku spornosti zápisu, nedoloží-li žadatel ani do dvou měsíců od doručení žádosti, že své právo uplatnil u soudu."*

V závislosti na tom, kdy žadatel požádá o zápis poznámky spornosti, pak tato poznámka spornosti působí buď proti každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu, nebo pouze tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře. Aby měla poznámka spornosti univerzální účinek, je třeba požádat o poznamenání spornosti zápisu ve lhůtě jednoho měsíce ode dne, kdy se dotyčná osoba o zápisu dozvěděla.

Nový občanský zákoník pak v souvislosti s výše uvedenou poznámkou spornosti zavádí pro případ, že žadatel nebyl o zápisu cizího práva řádně vyrozuměn, objektivní lhůtu k tomu, aby požádal o zápis výše uvedené poznámky. Tato lhůta pak činí tři roky a běží ode dne, kdy byl popíraný zápis proveden.

Pokud jde o vztah §§985 a 986 NOZ, důvodová zpráva je v tomto ohledu velmi stručná, když uvádí pouze to, že se navrhuje *"právní pravidla sledující jednak zajištění souladu mezi zapsaným a skutečným právním stavem, jednak ochranu osob nabývajících v dobré víře věcná práva podle zapsaného stavu i osob dotčených v jejich právech vadnými nebo nesprávnými zápisy. Navržená tříletá objektivní lhůta je převzata z rakouského knihovního zákona. Klade se otázka, zda by neměla být pro nabývání věcných práv k nemovitým věcem speciálně prodloužena na pět let (pětiletou lhůtu má italské právo), popř. na deset let odpovídajících době stanovené pro řádné vydržení vlastnického práva k nemovité věci."*[4]

Dle těchto pravidel pak lze mít za to, že §985 NOZ se bude aplikovat tehdy, kdy je v rozporu se skutečným právním stavem stav zápisu v katastru nemovitostí, který pochází již z dřívější doby. Naopak §986 bude aplikován na zápisy, k nimž došlo v nedávné době.

V souvislosti s probíranou problematikou je však třeba upozornit na skutečnost, že nový občanský zákoník obsahuje přechodná ustanovení, která se této otázky dotýkají. Konkrétně jde o §3064 NOZ, který v tomto ohledu stanoví, že *„ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí v době jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona nastanou účinky podle § 980 až 986 uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Lhůty stanovené v § 983 a 986 počnou běžet po uplynutí jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.“*[5]

Domnívám se, že i přes snahu tvůrců nového občanského zákoníku postihnout jeho ustanoveními co největší množství případů vyskytujících se v praxi se i v této souvislosti vyskytnou případy, k jejichž řešení bude muset dospět až judikatura. Mezi takové situace budou patřit i případy, kdy vlastnické právo k nemovitosti nabude pozdější nabyvatel, který ovšem nebude při tomto nabytí v dobré víře. Poté, co dojde k zápisu jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí, dojde k převodu na třetí osobu, tedy pozdějšího nabyvatele. Při tomto převodu již bude pozdější nabyvatel v dobré víře a lze připomenout, že (ne)existence dobré víry u převodce je v souvislosti s řešenou problematikou irelevantní; rozhodující je dobrá víra nabyvatele.

Do katastru nemovitostí pak bude zapsáno vlastnické právo pozdějšího nabyvatele. Poté, co uplyne doba podle §986 odst. 3 NOZ, podá původní vlastník nemovitosti určovací žalobu a zároveň požádá o poznamenání spornosti zápisu. Pokud by v takovém případě ještě nedošlo ke druhému zmiňovanému převodu a jako vlastník nemovitosti by byla stále zapsána osoba, která předmětnou nemovitost nabyla do svého vlastnictví bez toho, že přitom byla v dobré víře, byla by taková žaloba úspěšná. Úspěch lze ovšem předpokládat pouze za situace, že by žalobce prokázal, že uvedený nabyvatel nebyl v dobré víře. Dobrá víra je totiž v novém občanském zákoníku předpokládána, neboť §7 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v této souvislosti stanoví: *"Má se za to, že ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře."* V takovém případě by totiž žalobce nebyl omezen výše uvedenou lhůtou, ve které je třeba předmětný zápis v katastru nemovitostí napadnout. Méně jednoznačné však může být řešení zmíněné situace, kdy po nabytí vlastnického práva bez dobré víry dojde k dalšímu převodu, při kterém již dobrá víra na straně dalšího nabyvatele bude dána.

Domnívám se, že důsledek nově pojaté materiální publicity by vedl soud k rozhodnutí o tom, že je třeba chránit vlastnické právo pozdějšího nabyvatele, neboť původní vlastník již promeškal lhůtu, ve které je třeba příslušný zápis v katastru nemovitostí napadnout tak, aby byly dány účinky vůči všem osobám, jimž popíraný zápis svědčí nebo které na jeho základě dosáhly dalšího zápisu.

Dle mého názoru lze za účelem řešení uvedené situace odkázat např. již na samotné znění §986 odst. 2 NOZ. Podle tohoto ustanovení totiž v případě, kdy původní vlastník dodrží předmětnou lhůtu, *"působí jeho právo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu"*. Pokud lhůta dodržena není, *"jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře"*. Lze tedy dovodit, že v druhém z uvedených případů již právo žadatele nepůsobí vůči osobám, které na základě zápisu provedeného při absenci dobré víry nabyvatele dosáhly dalšího zápisu, kdy již při tomto následujícím převodu dobrá víra na straně nabyvatele existovala.

Pokud tedy dojde k uplynutí tří let od zápisu vlastnického práva nabyvatele, který nabyl předmětnou nemovitost do svého vlastnictví v dobré víře, nemůže se již původní vlastník svého vlastnického práva k nemovitosti úspěšně domoci. V takovém případě se v zásadě může domáhat pouze náhrady škody u nabyvatele, který při nabytí vlastnického práva nebyl v dobré víře a následně nemovitost

převodl.

Na druhou stranu mám za to, že původní vlastník nemovitosti má za současného znění §986 NOZ možnost, jak pozdějšímu nabyvateli přinejmenším zneprjemnit život. V situaci, kdy již uplynula lhůta podle §986 a případná žaloba proti pozdějšímu nabyvateli je tak z toho důvodu prakticky předem odsouzena k neúspěchu[6], může být původní vlastník motivován při návrhu na zápis poznámky spornosti šikanózními důvody. Domnívám se, že v případě, kdy bude do katastru nemovitostí zapsána poznámka spornosti, prodejní cena příslušné nemovitosti v důsledku toho může výrazně klesnout. Kdokoliv, kdo má potenciálně zájem příslušnou nemovitou koupit, totiž nejenže zjistí, že vlastnické právo k nemovitosti není zcela vyjasněno[7], ale navíc v takovém případě ztrácí výhodu dobré víry ve smyslu §986 odst. 2 NOZ. Není třeba dodávat, že případný soudní spor, který má být ukončen rozhodnutím o vlastnickém právu, se může táhnout i několik let. V případě, že nemovitost byla koupena pozdějším nabyvatelem jako investice, může mít zápis poznámky spornosti velmi negativní efekt pro zhodnocení vložených finančních prostředků. Obzvláště nepříjemná situace může nastat tehdy, pokud je předmětná nemovitost součástí velkého investičního projektu[8] a poznámka spornosti a související spor o vlastnické právo vnese do věci značnou míru nežádoucí nejistoty.

Další otázku, k jejímuž řešení možná bude muset dospět budoucí judikatura, je aplikace §984 odst. 1 NOZ na darování nemovitosti, tedy zda bude nabyvatel v dobré víře, kterému bylo převedeno vlastnické právo k nemovitosti, zmíněným ustanovením rovněž chráněn. Uvedené ustanovení totiž poskytuje ochranu osobě, *"která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu."* Odpověď na zmíněnou otázku nenabízí ani samotná důvodová zpráva, která v této souvislosti pouze uvádí, že *"navržené ustanovení sleduje ochranu dobré víry těch, kdo nabudou věcné právo v dobré víře a za úplatu od osoby oprávněné podle stavu zápisů ve veřejném seznamu takové právo zřídít."*[9]

Pokud by byl v případě zmíněného ustanovení aplikován jazykový výklad, bylo by nutno dojít k závěru, že na darování nelze aplikovat. Kromě tohoto argumentu by bylo možno na podporu tvrzení, že v případě darování není obdarovanému příslušná ochrana jeho vlastnického práva poskytována, přidat přinejmenším druhý argument. Bylo by totiž možno přinejmenším doplnit, že pokud příslušná osoba neposkytla za nabytí vlastnického práva k nemovitosti žádné protiplnění, měla by jí být poskytnuta pouze nižší míra ochrany. Zde by však bylo rovněž možno použít protiargument spočívající v tom, že nový občanský zákoník na příslušném místě[10] vymezuje důvody opravňující původního vlastníka věci[11] k požadavku vrácení daru. Snížení míry ochrany obdarovaného ve srovnání s kupujícím by mohlo být ve svém důsledku považováno za nepřímé rozšíření možnosti dárce požadovat vrácení daru.

Domnívám se, že ochranu vlastnického práva ve smyslu §984 odst. 1 NOZ lze vztáhnout i na případ darování a neomezovat zmíněné ustanovení striktně gramaticky pouze na případy, kdy je nemovitost převáděna do vlastnictví nabyvatele za úplatu. V takovém případě by byl obdarovaný oproti kupujícímu nepřiměřeně znevýhodněn. Kromě této nerovnosti, kterou lze považovat za nevhodnou samu o sobě, by nejspíše mohl takový stav přinést i další navazující negativní důsledky. Ty by mohly spočívat zejména v tom, že potenciální obdarovaný by mohl za účelem posílení své právní jistoty trvat na tom, aby příslušný převod nemovitosti neproběhl formou darování, ale formou koupě. Ta by pak byla zpravidla realizována na symbolickou cenu.

Lze předpokládat, že uvedená otázka bude mít největší význam v případě převodu vlastnického práva, nicméně nedopadá pouze na něj. Zákon totiž nehovoří pouze o nabytí práva vlastnického, nýbrž hovoří o nabytí věcných práv obecně. Do stejné právní nejistoty jako obdarovaný se tak může dostat i např. osoba, které bylo bezúplatně zřízeno věcné břemeno.

Dle mého názoru je tak v daném případě zejména z praktických důvodů danou věc posoudit tak, že

ochrana podle §984 odst. 1 NOZ se týká i převodů nemovitostí realizovaných formou darování.

Má-li být problematika zásady materiální publicity katastru nemovitostí podle nového občanského zákoníku shrnuta, pak se domnívám, že nabyvatel nemovitosti ani za účinnosti nového občanského zákoníku nebude moci mít po realizaci převodu vlastnického práva k určité nemovitosti jistotu, že toto vlastnické právo již nebude moci být účinně zpochybněno. Tuto jistotu nebude mít ani tehdy, když vlastnické právo nabyt od osoby, která byla jako vlastník předmětné nemovitosti zapsána v katastru nemovitostí a nabyvatel provedl v zásadě všechny myslitelné činnosti a prověření za účelem minimalizace příslušných rizik. Tuto jistotu bude mít až po uplynutí tří let od zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Tříletá lhůta, ovšem nyní již z pohledu původního vlastníka, může mít význam ještě před samotnou koupí nemovitostí a to v rámci procesu *due diligence*. V případě, že neuplynula tříletá lhůta od nabytí nemovitosti současným vlastníkem - prodávajícím a nabyvatel chce mít jistotu o faktu, zdali se původní vlastník o převodu vlastnického práva k nemovitosti na současného vlastníka - prodávajícího dozvěděl, lze nabyvateli doporučit, aby si od současného vlastníka - prodávajícího vyžádal předložení písemné deklarace vlastníka původního, ve které skutečnost o řádném vyrozumění o zápisu vlastnického práva ve prospěch současného vlastníka - prodávajícího potvrdí.

Lze tak shrnout, že i nadále nebude na škodu provést detailnější prověření právního stavu převáděné nemovitosti, než jen pouhé prověření stavu příslušného zápisu v katastru nemovitostí. I po uplynutí lhůty tří let je totiž dle nové právní úpravy pro původního vlastníka nemovitosti možné zpochybnit vlastnické právo pozdějšího nabyvatelem pokud se prokáže, že pozdější nabyvatel nebyl při realizaci převodu v dobré víře. Domnívám se, že jedním z argumentů při prokazování, že pozdější nabyvatel v dobré víře byl, může být i poukaz na to, že nad rámec zjištění stavu zápisu v katastru nemovitostí si nechal zpracovat hlubší prověrku tohoto právního stavu.

Při velkém zjednodušení problematiky by tak bylo možno v zásadě konstatovat, že v tomto ohledu přináší nový občanský zákoník změnu zejména v tom, že doba, po kterou musí nabyvatel nemovitosti čekat na získání jistoty o svém vlastnickém právu, se zkracuje z deseti let na tři roky.[12] Z pohledu původního vlastníka nemovitosti, který hodlá vlastnické právo pozdějšího nabyvatele zpochybnit, je třeba doplnit, že zkrácení lhůty, ve které je třeba podniknout příslušné kroky, je vyváжено zvýšením jeho odpovědnosti za kontrolu právního stavu jím vlastněných nemovitostí.



Mgr. Petr Steinbauer,
podnikový právník

[1] Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku [on-line]. Praha: Vláda ČR, vydáno 26.5.2011 [cit. 23.2.2013]. Dostupné na [www](#), k dispozici >>> [zde](#).

[2] Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku [on-line]. Praha: Vláda ČR, vydáno 26.5.2011 [cit. 23.2.2013]. Dostupné na [www](#), k dispozici >>> [zde](#).

[3] Byla-li u něj dána dobrá víra.

[4] Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku [on-line]. Praha: Vláda ČR, vydáno 26.5.2011 [cit. 23.2.2013]. Dostupné na [www](#), k dispozici >>> [zde](#).

[5] §3064 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

[6] Neprokáže-li žalobce, že nabyvatel nebyl v dobré víře.

[7] Byť tato nevyjasněnost bude v případě šikanózního návrhu pouze zdánlivá.

[8] Např. má-li být na ní vybudováno nákupní centrum, logistický park atd.

[9] Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku [on-line]. Praha: Vláda ČR, vydáno 26.5.2011 [cit. 25.10.2013]. Dostupné na [www](#), k dispozici >>> [zde](#).

[10] §2055 a násl. zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

[11] Dárce.

[12] Zmíněná desetiletá doba vychází z délky vydržecí doby stanovené starým občanským zákoníkem, který ji v §134 odst. 1 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, stanovil v případě nemovitých věcí na deset let.

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

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)