2. 9. 2021

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

Relativní neplatnost právního jednání a princip materiální publicity veřejných seznamů ve vztahu k nemovitostem v SJM

V případě vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí k nemovitostem, které jsou dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také jen „občanský zákoník“) nabývány do SJM, se může vyskytnou problém, kdy bude do katastru nemovitostí zapsán pouze jeden z manželů jako vlastník nemovité věci. K takové situaci dojde tehdy, pokud kupní smlouvu o koupi nemovité věci uzavře pouze jeden z manželů a následně podá návrh na vklad bez vědomí druhého.

V daném případě přitom katastr nezkoumá, zda je nemovitost nabývána do společného jmění manželů či nikoliv, přičemž tak povolí a provede vklad vlastnického práva na základě návrhu na vklad a vkladové listiny, kterou v tomto případě bude dle ust. § 15 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, kupní smlouva uzavřená pouze s jedním z manželů jako nabyvatelem nemovitosti.

Jak již bylo řečeno, po povolení a provedení vkladu bude v části A listu vlastnictví zapsán jako vlastník pouze jeden z manželů, třebaže platí, že nemovitost je ze zákona nabývána do SJM, když není neplněna jedna z výjimek v ust. § 709 odst. 1 občanského zákoníku, a to u nabytí toho, co:

- slouží osobní potřebě jednoho z manželů,
- nabyl darem, děděním nebo odkazem jen jeden z manželů, ledaže dárce při darování nebo zůstavitel v pořízení pro případ smrti projevil jiný úmysl,
- nabyl jeden z manželů jako náhradu nemajetkové újmy na svých přirozených právech,
- nabyl jeden z manželů právním jednáním vztahujícím se k jeho výlučnému vlastnictví,
- nabyl jeden z manželů náhradou za poškození, zničení nebo ztrátu svého výhradního majetku.

Pokud tedy nebude naplněna jedna z výše uvedených výjimek, takto zapsaný stav v KN bude v rozporu se stavem skutečným, jelikož vlastnické právo druhého z manželů vzniklo ex lege, ale do veřejného seznamu zapsáno nebylo. *„Pro nabytí aktiv do SJM není rozhodná vůle obou manželů. Nabytí majetku tak není vázáno na souhlas či vědomí druhého manžela. Ten má sice za určitých podmínek možnost dovolat se neplatnosti takového právního jednání (§ 714 a 715), nic to však nemění na tom, že se věc stává součástí společného jmění.“*[1]

Dá se říct, že samotné provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch jednoho z manželů nevyvolává pro druhého manžela zpočátku žádné následky, nemusí si toho ani všimnout. Problém nastane až v případě, kdy se ten z manželů, který je v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník, rozhodne nemovitou věc, která je ze zákona součástí SJM prodat.

Dle ust. § 714 odst. 1 občanského zákoníku je pro nakládání s majetkem v SJM, které nelze považovat za běžné, potřeba souhlasu druhého z manželů. Prodej nemovité věci v SJM nelze považovat za běžné nakládání s majetkem v SJM, což ostatně opakovaně dovozuje i soudní judikatura, příkladmo rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSFR ze dne 31. října 1963, 3 Cz 55/63, zveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, 3-4/1964: *„Prodej nemovitosti, náležející do*

zákonného majetkového společenství manželů, je nepochybně dispozicí vybočující z obvyklé správy společného majetku".

Obvyklým postupem v případě nakládání s majetkem v SJM bez souhlasu druhého je dovolání se relativní neplatnosti právního jednání druhého z manželů na základě ust. § 714 odst. 2 občanského zákoníku.

Relativní neplatnost však právní jednání jednoho z manželů, kterým nakládá s nemovitostí v SJM, v určitých případech netíží. Dle ust. § 984 občanského zákoníku platí, že *„není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem,* ***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***." Toto ustanovení poskytuje ochranu dobrověrnému kupujícímu proti tomu z manželů, který není ve veřejném seznamu zapsán. Ochrana spočívá v nemožnosti manžela dovolávat se úspěšně relativní neplatnosti právního jednání, které bylo učiněno bez jeho souhlasu.

Je zjevné, že v takové situaci dochází ke střetu dvou ústavních principů, a sice ochrany vlastnického práva (čl. 11 LZPS) a principu právní jistoty (čl. 1 odst. 1 Ústavy). Kolize těchto principů je natolik významná, že je vyloučena aplikace obou z nich a je nutné zvažovat, který z nich „zvítězí". Princip materiální publicity veřejného seznamu, který je promítnutý právě v ust. § 984 občanského zákoníku, je právním nástrojem, který konflikt mezi oběma principy řeší. Posouvá ochranu směrem od vlastníků ku prospěchu nabyvatelů v dobré víře a ve prospěch ochrany právní jistoty. Posun ochrany má za následek důraznější dopad jedné ze základních zásad občanského práva na vlastníky, a to zásady *vigilantibus iura scripta sunt*, tedy, že práva náležejí bdělým. **S ohledem na tuto zásadu má druhý z manželů možnost domáhat se odstranění nesouladu ve veřejném seznamu, a to dle ust. § 985 občanského zákoníku.**[2]

Druhý z manželů si tedy musí počínat „bděle", aby mu byla poskytnuta ochrana jeho vlastnického práva. Je nutné, aby se svého práva včas dovolal. *„Skutečný vlastník je chráněn proti neoprávněně provedenému zápisu do katastru nemovitostí prostřednictvím námitky (popsané v § 985 ObčZ) a jejího zápisu do katastru nemovitostí. Touto cestou je umožněn zápis poznámky spornosti do katastru nemovitostí ohledně probíhajícího soudního řízení vztahujícího se k dané nemovitosti na žádost dotčené osoby."*[3]

Závěr, že ten z manželů, který není zapsán ve veřejném seznamu, se nemůže dovolávat relativní neplatnosti, lze podpořit následující argumentací: *„kdo z obou subjektů měl lepší možnost předejít popsané negativní situaci a vyloučit hrozící riziko? Nabyvatel nebo dotčený manžel B? V tomto případě nepochybně dotčený manžel B. On totiž musí vědět o tom, že manžel A nabyl nemovitost způsobem zakládajícím SJM, a on se tedy musí postarat o to, aby zápis v katastru byl uveden do souladu se skutečným právním stavem. Má rovněž možnost využít institut poznámky spornosti (v tomto případě dle § 986), a vyloučit tak dobrou víru třetích osob v pravdivost a úplnost zápisu v katastru nemovitostí. Neučiní-li tak, jde to k jeho tíži. Naopak nabyvatel neporušil žádnou povinnost, neměl možnost rizikové situaci předejít; tudíž mu nelze přičítat vzniklé negativní následky*".[4]

Výjimkou ze situace, kdy se manžel nemůže dovolávat relativní neplatnosti právního jednání tvoří právní jednání ve vztahu k nemovitosti, ve které se nachází rodinná domácnost dle ust. § 747 občanského zákoníku. Nabyvatel se ve výše uvedené situaci nemůže dovolávat ochrany dobré víry ve smyslu ust. § 984 občanského zákoníku, jelikož obecně platí, že potřeba chránit tzv. opomenutého manžela na úkor dobrověrného nabyvatele je větší. Uvedené je dáno tím, že rodinná domácnost a její ochrana je občanským zákoníkem upřednostňovaná a také zde není ani rozpor se zapsaným, jelikož

se rodinná domácnost nedá do katastru nemovitosti (ani do jiného veřejného seznamu) zapsat.

JUDr. David Řezníček, LL.M., Ph.D.,
advokát

Jakub Souhrada

Řezníček & Co. s.r.o., advokátní kancelář

Krajinská 281/44
370 01 České Budějovice

Tel.: +420 386 323 247
e-mail: reznicek@reznicek.com

---

[1] Psutka J. komentář k ust. § 709 občanského zákoníku in Králíčková, Z., Hrušáková, M., Westphalová, L. a kol. Občanský zákoník II. Rodinné právo (§ 655−975). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 143 - 157

[2] Vrzalová L., komentář ust. § 984 občanského zákoníku in Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 36 - 54:

[3] Kraft. M. Právo nemovitostí po rekodifikaci – materiální publicita zápisů v katastru nemovitostí, Právní rozhledy PR 15-16/2014 s. 546

[4] Tégl, P. Nové přístupy a možnosti v regulaci společného jmění manželů v OZ. Právní prostor, 2015

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

Další články:

- 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
- Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí