

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

Rozsudek NSS 9 As 60/2007

Omezení v dispozičním oprávnění s nemovitostí vyplývající ze soudem vydaného předběžného opatření se zapisuje do katastru nemovitostí jako poznámka k dané nemovitosti i když se týká osoby odlišné od vlastníka takové nemovitosti.



V nedávné době bylo vydáno jedno zaznamenáníhodné rozhodnutí Nejvyššího správního soudu (9 As 60/2007-42), které se týká vyznačování poznámek v katastru nemovitostí. Poznámka je jeden z typů zápisu v katastru nemovitostí, který se vyznačuje v zákonem přesně vyjmenovaném okruhu případů určitého typu právních vad, nejčastěji určitých zahájených řízení nebo vydaných rozhodnutí, která mohou signalizovat nejspíše omezení v nakládání s nemovitostí a/nebo spor o vlastnictví nemovitosti, u níž je poznámka vyznačena (nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, prohlášení konkursu, nařízení předběžného opatření apod.). Vyznačení poznámky u určité nemovitosti ve výpise z katastru nemovitostí je tedy vnímáno jako signál určitých právních problémů, které se u nemovitosti vyskytují a které by měly být brány v potaz případným kupcem nemovitosti. Již dříve bylo přitom judikováno, že poznámka sama o sobě žádné právní účinky nemá, ani nezakládá omezení v nakládání s nemovitostí, takové nakládání je omezeno pouze, pokud vyplývá ze skutečnosti, o níž je v katastru poznámka učiněna. To lze ostatně vyvodit i ze samotné zákonné definice poznámky. Dle §1 odst. 3 zák. č. [265/1992](#) Sb. se totiž jedná o úkon katastrálního úřadu, který je určen k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se k osobě nebo k nemovitosti a který nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.

V diskutovaném případě byl stěžovatelem vlastník nemovitosti, jemuž byla do listu vlastnictví zapsána poznámka o vydaném předběžném opatření, jež omezovala nakládání s jeho nemovitostí nikoli však jeho jako vlastníka současného, nýbrž vlastníka bývalého, tedy osobu, která s celou věcí nemá zdánlivě nic společného. Ze zápisu v katastru přitom bylo zřejmé nejenom o jaký typ „právní vady“ se jedná, tj. že jde o vydané předběžné opatření omezující dispozice s nemovitostí, ale i to, že takové omezení dispozice stíhá třetí osobu odlišnou od vlastníka nemovitosti. Vlastník nemovitosti se neúspěšně pod různými právními argumenty domáhal zrušení takového zápisu.

Soud konstatoval, že katastrální úřad provádí zápis poznámky na základě úřední povinnosti a kromě zjištění, zda listina, na základě níž zápis provádí, neobsahuje zřejmé nesprávnosti, nijak listinu ani předpoklady pro zápis poznámky samostatně nepřezkoumává. Zákon přitom výslovně nestanoví, která poznámka se zapisuje k nemovitosti a která k osobě, dle soudu lze však uzavřít, že z poznámkou zapisovaných skutečností jen dvě (prohlášení konkursu a nařízení exekuce) se zapisují k osobě, ostatní zápisy poznámek je nutno zapisovat k nemovitostem. Katastrální úřad tedy postupoval správně a v souladu se zákonem, když poznámku týkající se dispozičního oprávnění třetí osoby s nemovitostí zapsal k této nemovitosti. Práva současného vlastníka nemovitosti nejsou dotčena, když ze zápisu je zřejmé, že předběžné opatření neomezuje dispoziční oprávnění vlastníka nemovitosti, ale třetí osoby od vlastníka nemovitosti odlišné.

Takový závěr, byť po právní stránce mu zřejmě nelze nic podstatného vytknout, je nicméně fakticky problematický. Jak jsme již uváděli výše, poznámka je vnímána jako negativní skutečnost potenciálně signalizující právní problémy vyskytující se u nemovitosti, u níž je vyznačena. Pro vlastníka nemovitosti tedy může být prakticky problematické přesvědčit kupce, že taková poznámka nezpochybňuje jeho vlastnictví ani jeho oprávnění s nemovitostí nakládat.

Mgr. Jana Buršíková,

Mgr. Radka Klíčová

[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:

- [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 \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)