

10. 9. 2014

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

## Už za čtyři měsíce nastane revoluce ve věcných právech

Občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích mají své milníky. Účinnost obou předpisů se týkala všech. Datum 30. 6. 2014 se týkalo obchodních korporací a už brzy přijde další důležité datum. Co se stane 1. 1. 2015?



Kdysi jsme jako jedni z prvních psali o tom, že se od 1. 1. 2014 kompletně změní pojetí odpůrcích žalob.[1] Bylo to ještě v době, kdy mnozí doufali v to, že nový občanský zákoník vůbec nebude. Jelikož přichází další důležité datum, které bude možná opomenuto, je čas na něj opět upozornit.

Od 1. 1. 2015 totiž začnou prakticky plně platit účinky materiální publicity katastru nemovitostí (§ 984 OZ) a domněnka správnosti jeho údajů (§ 980). Ust. § 3064 OZ totiž normuje, 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.**

Praktickou ilustraci problematiky lze uvést na jednoduchém případě. A prodá nemovitost osobě B, přičemž na listu vlastnictví není uvedeno jakékoli omezení. Následně C nárokuje po B užívání nemovitosti z titulu věcného břemene na základě historické listiny, dejme tomu z počátku 20. století.[2] Následuje dlouholetý soudní spor. Tyto rozepře (pokud budou zahájeny po 1. 1. 2015) prakticky končí.

Pro katastr totiž bude platit, 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 úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu (§ 984 OZ)[3]. Navíc platí, že dle § 980 odst. 2, věta druhá bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje. V praxi to tedy znamená, že pokud bude koupena nemovitost s „čistým LV“[4], nebude již kupec od roku 2015 riskovat další problémy z nároků, které neplynou z katastru.

Není tedy čas otálet s řešením problematických vlastnických vztahů, protože zahájení soudních sporů až po 1. 1. 2015 by mohlo mít pro účastníky fatální následky.



**JUDr. Jakub Dohnal, Ph.D.,**  
advokát

[DOHNAL PERTOT SLANINA | advokátní kancelář](#)

HRADEC KRÁLOVÉ | OLOMOUC | PRAHA

Komenského 266/3, Hradec Králové  
Schweitzerova 84/50, Olomouc  
Matoušova 515/12, Praha

Tel.: +420 493 814 900

Fax: +420 493 814 899

e-mail: [info@akdps.cz](mailto:info@akdps.cz)

-----  
[1] Dostupné na [www](#), k dispozici >>> [zde](#).

[2] Listina, která byla zaknihována do pozemkové knihy a později nepřešla do katastrální evidence, což je typické právě u sporů týkajících se věcných břemen.

[3] Jedná se pouze o pravidlo pro katastr nemovitostí. Pro ostatní veřejné seznamy platí vše již od 1. 1. 2014.

[4] Pokud nebude například porušeno předkupní právo majitele pozemku dle § 3056 OZ.

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://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 \(2. díl\)](#)