26. 4. 2021

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

Zásada materiální publicity a její dopad do akvizičních smluv ve světle aktuální judikatury Nejvyššího soudu

Materiální publicita v praxi umožňuje, aby kupující za stanovených podmínek nabyl vlastnické právo k převáděné nemovitosti od prodávajícího, který sice je v katastru nemovitostí zapsán jako její vlastník, ale ve skutečnosti vlastníkem není. Ovšem ne každé právní jednání založené na dobré víře v zápis v katastru zakládá ochranu kupujícího. Zákon chrání důvěru nabyvatele v zapsaný stav jen pokud jde o zapisovaná práva k nemovité věci. Pokud jde o jiné zapisované údaje (např. poznámku týkající se omezení nakládání s nemovitostí), na zápis v katastru se nelze spoléhat. Jak toto riziko pokrýt v akvizičních smlouvách a co všechno by měli investoři zvážit před uzavřením nemovitostní transakce?

K zákonné úpravě materiální publicity

Materiální publicita je v českém právním řádu promítnuta do ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku, dle kterého *„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“*.[1] Jedná se o jednu z nejdůležitějších zásad, na nichž je postavena evidence věcných práv k nemovitostem.

Podmínkou nabytí vlastnického práva k převáděné nemovitosti od neoprávněného je (i) úplatnost nabývacího právního jednání a (ii) dobrá víra kupujícího v soulad zápisu v katastru se skutečným právním stavem – v to, že osoba zapsaná v katastru nemovitostí je oprávněna k převodu práva i podle skutečného právního stavu jako vlastník nemovité věci.[2]

Odborná literatura dovozuje, že zásada materiální publicity chrání důvěru nabyvatele v zapsaný stav jen pokud jde o zapisovaná práva k nemovité věci, přičemž se zapsaný stav porovnává se skutečným právním stavem. Ustanovení však nechrání důvěru kupujícího v jiné údaje o věci, byť by se zapisovaly do veřejného seznamu.[3] Dobrá víra proto nepokrývá např. údaje o technickém stavu nemovitosti, ekonomické hodnotě či veřejnoprávních omezeních, která se k nemovitosti vážou.

Ochrana vyplývající ze zásady materiální publicity se nevztahuje ani na právní jednání zdánlivá či neplatná. Převodní smlouva proto musí existovat a nesmí být dán důvod její absolutní neplatnosti, zejména nedostatek vůle, svéprávnosti či zákaz nakládat s nemovitou věcí vyplývající ze zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci.[4]

Převedeno do praxe, pokud na výpisu z katastru nemovitostí absentuje údaj o právní skutečnosti, která zakládá absolutní neplatnost kupní smlouvy, např. poznámka o omezení v nakládání s nemovitostí z důvodu vyvlastňovacího řízení či probíhající exekuce, kupující ve své dobré víře chráněn není.

Z aktuální judikatury Nejvyššího soudu

K obecným předpokladům nabytí vlastnického práva na základě principu materiální publicity se

nedávno vyjádřil také Nejvyšší soud ve svém usnesení ze dne 9. prosince 2020, sp. zn. 22 Cdo 1980/2020. V tomto rozhodnutí se Nejvyšší soud zabýval otázkou, zda by žalobce měl být chráněn ve své dobré víře podle ustanovení § 984 občanského zákoníku, když koupil bytovou jednotku od povinné v exekučním řízení – omezené v nakládání se svým majetkem na základě generálního inhibitoria podle exekučního řádu. Generální inhibitorium však nebylo patrné z výpisu z katastru nemovitostí.

Nejvyšší soud konstatoval, že v tomto případě neexistoval rozpor mezi evidovaným a skutečným právním stavem. Převodkyně byla nezpochybnitelnou vlastnicí převáděné bytové jednotky a jako její vlastnice byla také evidována v katastru. Dle Nejvyššího soudu se princip materiální publicity *„vztahuje jen na případy, kdy – při převodu vlastnického práva – schází vlastnické právo převodce, tj. jde o stav, kdy osobě zapsané ve veřejném seznamu převáděné právo nesvědčí, protože není jeho skutečným subjektem“*.[5] **Absence zápisu o veřejnoprávním omezení jako je generální inhibitorium, které činí osobu k převodu nemovitosti nezpůsobilou, dle Nejvyššího soudu nepožívá ochrany vyplývající z principu materiální publicity**. Skutečnost, že povinná byla omezena v nakládání se svým majetkem na základě generálního inhibitoria navíc vylučuje použití § 984 občanského zákoníku z toho důvodu, že k nabytí došlo na základě absolutně neplatného právního jednání.[6]

Nejvyšší soud při svém rozhodování zvážil rovněž skutečnost, že žalovaný mohl omezení povinné v nakládání s převáděnou bytovou jednotkou bez větších obtíží zjistit z centrální evidence exekucí.

Doporučení pro praxi

Jak patrno z výše uvedeného, důvěra v zápis v katastru nemovitostí nemůže být bezbřehá. Je proto namístě zamyslet se nad otázkou, jak by měli investoři před uzavřením nemovitostní transakce postupovat.

1. Due Diligence (právní prověrka)

V prvé řadě lze jednoznačně doporučit důkladnou právní prověrku dotčených nemovitostí (v praxi často nazývanou jako *due diligence*), a to ještě před realizací transakce. Cílem takové právní prověrky je identifikace právních rizik spojených s vlastnictvím nemovitosti. Tímto způsobem může investor kromě jiného včas odhalit případný nesoulad mezi skutečným a zapsaným stavem nemovitosti, u nějž by mu nesvědčila ochrana vyplývající z principu materiální publicity. Výsledek due diligence by pak měl pro investora představovat kvalifikovaný podklad pro rozhodnutí, zda se danou transakci rozhodne uskutečnit.

Důkladné provedení právní prověrky by nemělo být podceňováno zejména v případech nemovitostních transakcí s větší finanční hodnotou. Nezanedbatelným aspektem by pro investora totiž mělo být i posouzení, zda kupní cena požadovaná prodávajícím odpovídá právnímu stavu nemovitosti. Investorům lze doporučit výběr renomované advokátní kanceláře mající zkušenosti s tímto typem transakcí už jen proto, že řada stěžejních pravidel explicitně nevyplývá z textu právních předpisů, nýbrž je dovozována ze soudní rozhodovací praxe.

Na druhou stranu je zapotřebí mít na paměti, že po provedeném due diligence už investora pravděpodobně nebude chránit výše uvedený princip materiální publicity (v zákonem předpokládaném rozsahu), a to zejména v případech, kdy bude v rámci právní prověrky zjištěn materiální problém v nabývacím titulu k nemovitosti. Bude-li například odhalena neplatnost poslední převodní smlouvy, která měla za následek, že se zapsaný vlastník skutečným vlastníkem nestal, těžko se pak může investor dovolávat dobré víry v zápis v katastru.

2. Title Insurance (pojištění vlastnického titulu)

Dalším doporučením je pojištění vlastnického titulu k převáděné nemovitosti. Tento na českém trhu stále oblíbenější pojistný produkt pokrývá náhradu újmy, která by kupujícímu mohla vzniknout v případě budoucího zpochybnění či zneplatnění jeho vlastnického práva k nemovitosti. Je možné pojistit vady vlastnického titulu jako celku, jakož i konkrétní rizika zjištěná během provedeného due diligence.

Pojištění se vztahuje na všechny skutečnosti, které se odehrály v minulosti, ale přijde se na ně teprve v budoucnu. Mezi rizika krytá v rámci title insurance běžně patří např. vady předchozích nabývacích titulů, nezapsané zástavní právo či jiná omezení váznoucí na nemovitosti, omezení přístupu na akvírovaný pozemek apod.

Uzavření pojistné smlouvy obvyklé předchází nezávislé právní posouzení právního stavu nemovitosti samotnou pojišťovnou. Od toho se odvíjí také větší finanční náročnost popsaného postupu, neboť do nákladů na transakci se promítne jak zpracování due diligence zprávy ze strany pojistitele, tak samotné pojistné. Z tohoto důvodu dává smysl title insurance využít při realizaci nákladnějších nemovitostních projektů. Při nákupu rodinného domu by cena pojistného mohla akvizici neúměrně prodražit.

3. Warranty & Indemnity Insurance (pojištění prohlášení a záruk z kupní smlouvy)

Tento druh pojištění je často kombinován s pojištěním vlastnického titulu (viz bod 2. výše). Pojištění prohlášení a záruk z kupní smlouvy by měl investor zvážit v případě, kdy má pochybnosti o schopnosti prodávajícího v budoucnu splácet své finanční závazky plynoucí z porušení prohlášení a záruk přijatých v rámci transakční dokumentace.

Rozsah pojištění je otázkou dohody mezi prodávajícím a kupujícím. Může pokrývat buďto veškerá prohlášení prodávajícího či pouze některá z nich. Výlukami z tohoto typu pojištění často bývají právní problémy zjištěné v rámci due diligence, resp. vyplývající z dokumentace zpřístupněné právním poradcům investora v rámci due diligence, případně další nároky, které jsou na základě dohody mezi stranami vyloučeny z odpovědnosti prodávajícího. Prodávající
a kupující se mohou dohodnout, že si kupující sjedná toto pojištění sám, případně že bude pojistné hrazeno rovným dílem nebo rovnou z kupní ceny za akvírovanou nemovitost.

Dle našeho názoru je rovněž vhodné obrátit se na příslušnou pojišťovnu co nejdříve, aby si investor mohl již při vyjednávání podmínek transakce udělat představu o tom, která prohlášení budou pojištěním kryta a která nikoli. V návaznosti na reakci pojišťovny je pak možné upravit textaci prohlášení tak, aby do pojistného rámce spadala.

Závěrem

Zásada materiální publicity komplexně nechrání kupujícího v důvěře ve stav nemovitosti zapsaný v katastru. Snadno se může stát, že prodávající je v nakládání s nemovitostí omezen, přestože tato skutečnost z katastru nevyplývá. Kupující, který takové omezení včas neodhalí, ponese všechny právní důsledky s tím spojené, neboť v těchto případech není chráněna jeho dobrá víra v zapsaný stav. Investorům, kteří plánují akvizici nezanedbatelné finanční hodnoty lze proto doporučit, aby předem zvážili některý z výše nastíněných způsobů zmírnění souvisejících rizik a výrazně tak posílili ochranu svých investic.

Mgr. Andrea Vašková

Glatzová & Co., s.r.o.

Betlémský palác
Husova 5
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 401 440
Fax: +420 224 248 701
e-mail: office@glatzova.com

---

[1] Ustanovení § 984 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

[2] Srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 2. června 2020, sp. zn. 21 Cdo 3017/2019 a ze dne 25. června 2019, sp. zn. 21 Cdo 4540/2018.

[3] Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1021, 1029.

[4] Vrzalová, L. in Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 36.

[5] Tégl, P., Zajíc, J. Způsob, jakým věc opustila sféru vlivu vlastníka, jako kritérium důležité pro ochranu nabyvatele při nabývání od neoprávněného. Právní rozhledy, 2016, č. 4, s. 120 a násl.

[6] K tomu také srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 31. července 2019, sp. zn. 22 Cdo 1187/2019 a ze dne 20. dubna 2020, sp. zn. 21 Cdo 1353/2019.

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

Další články:

- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe

- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele