28. 6. 2013

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

Zásada materiální publicity dle nové úpravy katastru nemovitostí

V současné době probíhá legislativním procesem návrh nového zákona o katastru nemovitostí, který má po více než dvaceti letech sjednotit právní úpravu týkající se tohoto veřejného seznamu. Některá, nikoli však nevýznamná, ustanovení o katastru nemovitostí jsou obsažena i v novém občanském zákoníku. Důvodová zpráva k novému katastrálnímu zákonu uvádí jako jeden z hlavních cílů nové úpravy posílení zásady materiální publicity, jejíž nedůsledné provedení v českém právním řádu dlouhodobě kritizuje zejména Ústavní soud ČR. Mohou si ale vlastníci nemovitostí a investoři skutečně vydechnout?

dvořák || hager & partners
advokátní kancelář

Kdo jedná v dobré víře, je v dobré víře aneb současný stav

Zásada materiální publicity představuje vlastní smysl evidence katastru nemovitostí. Plně uplatněná zásada materiální publicity přisuzuje jednání osob opírajícímu se o zápis v katastru nemovitostí a učiněnému v dobré víře, že zápis je pravdivý, zamýšlené právní následky i v případě, kdy zápis skutečnosti neodpovídá.

Naproti tomu **současná formulace zásady materiální publicity**, obsažená v § 11 zákona 265/1992 Sb., **přiznává osobě jednající s důvěrou v zápis v katastru nemovitostí, který neodpovídá skutečnosti, pouze dobrou víru:** *Kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti*. **V případě nesouladu skutečného stavu se stavem zapsaným tak osoba právo, jež bylo předmětem jejího jednání, nenabývá a toliko je vykonává v dobré víře, že jí náleží.** Pokud se jedná o právo vlastnické, stává se taková osoba oprávněným držitelem nemovité věci, a při splnění zákonných podmínek může vlastnictví k předmětné věci vydržet. Desetiletá vydržecí doba v případě nemovitostí však skutečnému vlastníkovi věci dává širokou možnost zasáhnout do takto založeného výkonu práva a domáhat se uznání svého vlastnického práva. Ve světle judikatury Nejvyššího soudu ČR, která konstantně upřednostňuje ochranu skutečného nositele práva před ochranou dobré víry osoby jednající podle zápisu v katastru nemovitostí [1], nelze než konstatovat, že zásada materiální publicity prakticky není v českém právním řádu provedena.

Nové prostředky při ochraně věcných práv

Těžiště nové úpravy zásady materiální publicity je obsaženo v novém občanském zákoníku (dále jen „**NOZ**"), nový katastrální zákon se zaměřuje na procesní otázky. Veřejná víra v pravdivost informací obsažených v katastru nemovitostí je tak nově výslovně vyjádřena v § 980 odst. 2 NOZ: *Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním*

stavem. Jedná se nicméně o vyvratitelnou domněnku, která připouští, aby osoba namítající, že zápis skutečnému stavu neodpovídá, prokázala opak. Osobou, která bude mít na důkazu opaku právní zájem, může být jak stávající vlastník, jehož nemovitost (věcné právo) byla neoprávněně zcizena, tak nový nabyvatel nemovitosti, vůči kterému uplatní práva bývalý vlastník. Oběma dává nová úprava prostředky k ochraně jejich práv. V této souvislosti je však současně nezbytné upozornit, že NOZ v mnohem větší míře než stávající úprava poskytuje ochranu bdělým, a **dodržení zákonných lhůt je tak pro ochranu věcných práv klíčové**.

Přinese nová úprava nabyvatelům jednajícím v dobré víře více než dobrou víru?

Významný posun v ochraně nabyvatelů nemovitostí představuje ustanovení § 984 odst. 1 NOZ, které stanoví, že *není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu*. **Nabude-li tedy nabyvatel věcné právo v dobré víře a za úplatu, bude mu svědčit zapsaný stav, i kdyby neodpovídal skutečnosti.**

V praxi se většina převodů uskutečňuje za úplatu, a tedy okruh nabyvatelů, kteří budou ustanovením § 984 odst. 1 NOZ chráněni, bude široký. Otázkou zůstává, jak se soudy postaví k posuzování dobré víry nabyvatele: zdali bude pro její založení postačující výpis z katastru nemovitostí, anebo bude i nadále nutné prověřit nabývací tituly předchůdců ve sbírce listin. **Za současného stavu nelze než nabyvatelům doporučit, aby i nadále prováděli právní prověrku nabývacích titulů zpětně za desetileté období.**

Co dělat, když zjistíte, že je u Vaší nemovitosti zapsán nový vlastník?

Život přináší různé situace a z pozice slabší strany může vystupovat i původní vlastník nemovitostí, resp. věcného práva, jehož nemovitost (věcné právo) byla zcizena bez jeho vůle a často i vědomí. I na takového vlastníka NOZ pamatuje a v § 986 NOZ mu poskytuje právní prostředek ochrany jeho oprávněných zájmů.

Původní vlastník se může domáhat výmazu věcného práva nového nabyvatele, o kterém tvrdí, že právo nabyl bez právního důvodu, z katastru nemovitostí a o zapsání poznámky spornosti dle § 24 nového katastrálního zákona. **Učiní-li tak původní vlastník do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu práva nového nabyvatele dozvěděl, bude poznámka spornosti působit proti všem osobám, kterým sporný zápis svědčí nebo které na jeho základě dosáhly dalšího zápisu.** Původní vlastník musí své právo současně uplatnit u soudu a do dvou měsíců tuto skutečnost doložit katastrálnímu úřadu, jinak katastrální úřad poznámku vymaže. Zmešká-li původní vlastník jednoměsíční lhůtu, chrání jej poznámka spornosti toliko vůči osobám, které dosáhly zápisu, aniž byly v dobré víře. Proti osobám v dobré víře, kterým sporný zápis svědčí, se již svého práva nedomůže.

V této souvislosti je nutné upozornit na skutečnost, že ačkoli lhůta pro uplatnění práv původního vlastníka počíná běžet ode dne, kdy se vlastník o sporném zápisu dozví, není časový rámec nabytí takové vědomosti neomezený. **Svá práva může vlastník uplatnit nejdéle 3 roky ode dne, kdy byl sporný zápis proveden.** Zapsáním poznámky spornosti po uplynutí této lhůty bude vlastník chráněn pouze vůči osobám, které dosáhly zápisu a nebyly v dobré víře. V praxi se původní vlastník o sporném zápisu ve většině případů dozví bezprostředně po jeho provedení z vyrozumění příslušného katastrálního úřadu (§ 18 odst. 3 nového katastrálního zákona). Pokud by se tak však z nejrůznějších důvodů nestalo, musí vlastník na sporný zápis přijít sám. **Všem vlastníkům nemovitostí lze proto jen doporučit, aby stav zápisů v katastru nemovitostí ohledně jimi vlastněných nemovitostí pravidelně kontrolovali.**

Závěrem

Nová úprava posiluje veřejnou víru v zápisy v katastru nemovitostí. Nabyvatelům věcných práv, kteří vycházejí ze zapsaného stavu, jednají v dobré víře a svá práva nabývají úplatně, poskytuje NOZ podstatně účinnější ochranu, než tomu bylo v současné době. Naopak větší nároky jsou kladeny na stávající vlastníky nemovitostí, kteří budou nuceni stav zápisů v katastru nemovitostí průběžně kontrolovat, aby řádně chránili svá práva. Ohledně věcných práv zapsaných do katastru nemovitostí do konce roku 2014 (tedy včetně stávajících) vejdou uvedená pravidla v účinnost dnem 1. 1. 2015.

Mgr. Anna Nevečeřalová,
advokátní koncipientka

Dvořák Hager & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.

Oasis Florenc
Pobřežní 12
186 00 Praha 8

Tel.: +420 255 706 500
Fax: +420 255 706 550
e-mail: praha@dhplegal.com

---
[1] například rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 4280/2009 ze dne 1. 6. 2011 či rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 656/2012 ze dne 18. 12. 2012

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

Další články:

- Přezkum rozhodnutí CAS vnitrostátními soudy Evropské unie
- Matzner: Řešme také jak dál s AML. A vyvarujme se nadměrné zátěži a zbytečné byrokracie
- Určení výše přiměřené slevy z kupní ceny
- Dočasný zákaz výkonu funkce statutára dle zákona o kybernetické bezpečnosti a nové povinnosti pro statutáry
- Soudní ombudsman jako most mezi soudy, advokacií a veřejností
- Byznys a paragrafy, díl 17.: Přístup do datové schránky právnické osoby při úmrtí jednatele

- Realitní obchod, provize zprostředkovatele a právní důsledky odstoupení od kupní smlouvy
- Limity nároku poškozeného na náhradu nákladů za nájem náhradního vozidla
- Druhá vlna povinností dle AI Aktu
- Smlouva uzavřená mezi studentem a soukromou vysokou školou jako smlouva spotřebitelská – nález Ústavního soudu ze dne 5. února 2025, sp. zn. IV. ÚS 2093/24
- Specifika výpovědi podnájemní smlouvy bytu optikou judikatury Nejvyššího soudu