

Téma čísla

KATASTR NEMOVITOSTÍ A VEŘEJNÉ REJSTŘÍKY PRÁVNICKÝCH A FYZICKÝCH OSOB

Jak jsme Vás již v minulosti informovali, nový občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích zavádějí řadu nových právních institutů a právních zásad. Ty nutně zasahují i do právní úpravy katastru nemovitostí, obchodního rejstříku a jiných veřejných registrů. V této souvislosti byly přijaty a od 1. ledna 2014 vstoupí v účinnost zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí („katastrální zákon“) a zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob („ZVR“).

Nový občanský zákoník nově rozlišuje mezi veřejnými seznamy a veřejnými rejstříky. **Veřejným seznamem se rozumí seznam, ve kterém jsou zapsány věci**, jako například katastr nemovitostí nebo rejstřík ochranných známek. **Naopak veřejný rejstřík slouží k zápisu osob**, tedy fyzických osob, společností, nadací, spolků apod.

Materiální publicita veřejných seznamů

Nový občanský zákoník zavádí od 1. ledna 2014 **zásadu materiální publicity** také v případě veřejných seznamů. Dle této zásady se obecně bude mít za to, že **právní stav zapsaný ve veřejném seznamu odpovídá skutečnému stavu** („co je psáno, to je dáno“), jakkoli skutečný stav může být reálně odlišný. Upřednostňuje se tak dobrá víra osob, které se spoléhají na skutečnosti zapsané ve veřejném seznamu.

V případě katastru nemovitostí bude dle této zásady například chráněna osoba, která nabude vlastnické právo za úplaty v dobré víře od osoby zapsané v katastru nemovitostí, i když tato osoba skutečným vlastníkem nebude. Nutno dodat, že u bezplatných převodů nemovitostí, jako je darování, by měl i nadále převládat skutečný stav nad údaji uvedenými v katastru nemovitostí.

Veřejné rejstříky od 1.1.2014

Zákon o veřejných rejstřících bude nově komplexně upravovat problematiku rejstříků, která je dnes roztržena v mnoha zákonech. ZVR bude od 1. ledna 2014 obsahovat právní úpravu obchodního rejstříku, ale také spolkového či nadačního rejstříku, rejstříku ústavů, rejstříku obecně prospěšných společností a rejstříku společenství vlastníků jednotek.

Hlavním cílem nové úpravy je zefektivnit fungování uvedených rejstříků, sjednotit postup při zapisování údajů u právnických osob a především převedení agendy těchto rejstříků pod rejstříkový soud. Všechny tyto rejstříky nově povede právě rejstříkový soud a nikoliv ministerstva, jak tomu bylo doposud u některých rejstříků.

Podnikatelé jistě uvítají, že základní **koncepte obchodního rejstříku zůstává zachována, a navíc všechny ostatní veřejné rejstříky tuto koncepci přebírají**. Všechny veřejné rejstříky budou nově vedeny soudy a příslušné informace budou jednoduše dohledatelné na internetové verzi konkrétního veřejného rejstříku obdobně, jak je tomu dnes v případě obchodního rejstříku.

Další významná novinka, kterou podnikatelé jistě uvítají, spočívá v tom, že **kromě soudu bude moci zápisy do rejstříku provádět také notář**. Touto novinkou se blíže zabývá čtvrtletní Newsletter naší kanceláře č. 4/2013. Dle posledních informací však informační systémy od 1. 1. 2014 nebudou na tuto změnu připraveny a notáři tak budou moci provádět zápisy do veřejných rejstříků až v průběhu roku 2014.

Vítanou změnou je také skutečnost, že **podnikatelé již nebudou muset soudu dokládat uzavřené smlouvy** (o převodu podniku, převodu obchodního podílu a podobně). **Nově totiž bude postačující oboustranné prohlášení o uzavření příslušné smlouvy**. To znamená, že například při převodu obchodního podílu bude stačit doložit pouze písemné prohlášení stran o uskutečněním převodu a nemusí se dokládat též konkrétní smlouva o převodu podílu, která může obsahovat z pohledu smluvních stran citlivé údaje nebo dokonce obchodní tajemství. Toto opatření tak významně přispěje k ochraně důvěrnosti podmínek transakcí.

V ZVR je také výslovně uvedeno, že **povinnost plnit požadavky zákona je součástí péče řádného hospodáře**. Zákon je zde velmi přísný a porušování pravidel (nedoložení listin nebo nesdělení skutečností, které si rejstříkový soud vyžádal) bude sankcionováno pokutou až do výše 100.000,- Kč, případně i zrušením právnické osoby zapsané v obchodním rejstříku v případě opakovaného porušování povinností.

Lhůta pro uvedení zápisu ve veřejném rejstříku do souladu se všemi požadavky podle ZVR je pro osoby zapsané v obchodním rejstříku **do 1. července 2014** a v případě spolků do 1. 1. 2017. Pokud tak nebude učiněno a daná osoba ani na výzvu soudu v přiměřené lhůtě zápis stavu adekvátně nepřizpůsobí, soud takovou osobu na návrh rejstříkového soudu (nebo jiné osoby, která na tom bude mít zájem) zruší a nařídí její likvidaci. Doporučujeme proto kontaktovat Vašeho právníka (pokud jste tak již neučinili) a provést potřebné změny co nejdříve po nabytí účinnosti rekodifikace.

Novinky v právní úpravě katastru nemovitostí podle katastrálního zákona

Nový princip ochrany nabyvatele nemovitosti

Nový občanský zákoník zakotvuje pro všechny veřejné seznamy, tj. také pro katastr nemovitostí, zásadu formální a materiální publicity. Formální publicita spočívá v tom, že údaje zapsané ve veřejných seznamech jsou veřejně dostupné. Zásada materiální publicity pak znamená, že těmto zapsaným údajům je přiznán právní význam zejména v podobě ochrany dobré víry osob, které vycházejí z těchto zapsaných údajů.

Důsledkem materiální publicity jsou zejména pravidla: (i) neznalost zapsaného údaje neomlouvá, (ii) zapsaný stav svědčí ve prospěch osoby, která je v seznamu zapsána, pokud nabyla věcné právo za úplaty a v dobré víře a zápis v seznamu nebyl včas rozporován, (iii) právo zapsané do veřejného seznamu bylo zapsáno v souladu se skutečným stavem, (iv) právo vymazané z veřejného seznamu neexistuje, (v) zapsané právo má přednost před právem nezapsaným, (vi) určující pro zápis práva je okamžik podání návrhu na zápis práva.

Podle dosavadních předpisů byl skutečný vlastník nemovitosti chráněn vždy bez ohledu na stav zápisu v katastru nemovitostí. Nabyvatel, byt jednal v dobré víře, téměř chráněn nebyl. Podle nové úpravy bude chráněn nabyvatel, pokud nemovitost nabude úplatně a v dobré víře podle stavu zapsaného v katastru nemovitostí. Skutečný vlastník bude chráněn při nesprávném zápisu, pouze bude-li se proti takovému zápisu včas bránit.

Co nového se (ne)dozvíme z katastru nemovitostí?

Již dříve jsme Vás informovali (rekodifikační Newsletter č. 5/2013), že nový občanský zákoník vrátil do českého právního řádu zásadu, že **stavba je součástí pozemku**. To se projeví mimo jiné tak, že stavby, které se stanou/budou součástí pozemku, nebudou v katastru nemovitostí nadále samostatně evidovány jako věci v právním smyslu. Nicméně příslušný list vlastnictví bude i nadále obsahovat informaci, že se na dotčeném pozemku nachází stavba, jež je jeho součástí. Není proto třeba mít obavy, že by údaje o existenci staveb na pozemcích nebyly z katastru zjistitelné a bylo nutné je dohledávat jiným způsobem. U staveb, jejichž vlastník je v současné době odlišný od vlastníka pozemku, zůstane zápis zachován v dnešní podobě.

Do katastru nemovitostí se budou zapisovat jako dosud práva vlastnická, zástavní a věcná břemena. Nově se budou zapisovat i jiná práva ujednaná jako práva věcná, a to například výhrada vlastnického práva, právo zpětné koupě, právo zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení nemovitosti a podobně. **Se souhlasem vlastníka se bude do katastru zapisovat také nájem nemovitosti nebo její pacht**

Vlastníci nemovitostí také uvítají, že **kupní ceny za nemovitosti budou vedeny odděleně od sbírky listin. Tyto údaje o cenách nebude možné zjišťovat formou nahlázení do katastru nemovitostí; ty budou dostupné pouze osobám, které prokážou svoji totožnost**, přičemž katastrální úřad povede evidenci osob, kterým tyto údaje byly poskytnuty. Kupní ceny vyplývající ze smluv, které katastrální úřad obdrží ještě před účinností nového katastrálního zákona, nebudou dodatečně do zvláštní části katastru nemovitostí doplňovány.

Vkladové řízení

Vkladové řízení o návrh na provedení vkladu věcného práva do katastru nemovitostí bude možné zahájit pouze na návrh, který bude podán na předepsaném formuláři. Ani v novém katastrálním zákoně není stanovena lhůta, ve které musí být takový návrh podán. S ohledem na shora uvedenou zásadu materiální publicity, dle které má věcné právo zapsané do katastru nemovitostí přednost před věcným právem nezapsaným, a s ohledem na zásadu priority, podle které má dříve zapsané věcné právo přednost před právem později zapsaným, je zřejmé, že je v zájmu stran, aby tento návrh podaly co nejdříve. V mezidobí mezi uzavřením smlouvy a podáním návrhu na vklad katastrálnímu úřadu totiž může dojít k zápisu, resp. k podání návrhu na zápis jiného věcného práva do katastru nemovitostí (podaného v dobré víře ve stávající stav zápisu v katastru nemovitostí), které může být v rozporu se zájmy stran dříve uzavřené, ale na katastr nepodané smlouvy.

Řízení o povolení vkladu nově nebude zahájeno dnem jeho doručení, ale nově okamžikem takového doručení katastrálnímu úřadu, což znamená, že kromě dne bude také rozhodující hodina a minuta doručení návrhu na vklad.

Katastrální úřad bude o zahájení vkladového řízení vlastníka dotčené nemovitosti informovat, a to nejpozději den poté, co obdržel návrh na provedení zápisu vkladu práva. Informace bude zasílána vlastníkovi na adresu trvalého bydliště, nebo prostřednictvím datové schránky nebo, pokud o to požádá, také elektronicky e-mailem či SMS zprávou.

Nově bude možné si nechat u katastrálního úřadu zřídit službu sledování změn katastru. Jejím prostřednictvím budou například vlastníci nemovitostí nebo zástavní věřitelé informováni elektronickými prostředky (SMS, e-mail, datová schránka) o všech změnách na poli katastru nemovitostí týkajících se jejich nemovitostí či zástav a o průběhu příslušných řízení vedených katastrem nemovitostí. Služba sledování změn katastru bude zpoplatněna, a to částkou 200 Kč za 1-20 sledovaných nemovitostí bez časového omezení.

Poznámka spornosti

Každý, kdo bude mít pochybnosti o správnosti zápisu vkladu práva, resp. kdo bude mít za to, že jeho právo zapsané v katastru nemovitostí bylo neoprávněně (bez právního důvodu) dotčeno, může žádat katastrální úřad, aby vyznačil do katastru nemovitostí tzv. poznámku spornosti provedeného zápisu. Důvod spornosti pak musí ve lhůtě dvou měsíců uplatit u soudu a tuto skutečnost doložit katastrálnímu úřadu, který jinak poznámku spornosti z katastru nemovitostí vymaže.

Pokud dotčený vlastník požádá o vyznačení poznámky spornosti ve lhůtě jednoho měsíce ode dne, kdy se o zpochybnovaném zápisu dozvěděl, bude tato poznámka působit vůči všem osobám (bude moci popřít i veškeré další převody nemovitosti). Pokud dotčený vlastník požádá o vyznačení poznámky spornosti později, bude tato poznámka působit pouze vůči osobám, které nedosáhly zápisu v katastru nemovitostí v dobré víře (nebude moci popřít nabytí nemovitosti dalšími osobami v dobré víře spoléhajícími na nesprávný zápis v katastru nemovitostí).

Pokud však dotčený vlastník nebyl o zápisu cizího práva řádně katastrálním úřadem vyrozuměn, prodlužuje se jednoměsíční lhůta na 3 roky od provedení sporného zápisu.



Newsletter společnosti RANDA HAVEL LEGAL advokátní kancelář s.r.o. informuje obecně o vybraných legislativních změnách, judikatuře a právních problémech. Informace předkládané v newsletteru mají pouze informativní povahu a nepředstavují úplný přehled změn v legislativě, judikatuře či právní praxi. Do newsletteru jsou zařazovány informace, které naše advokátní kancelář vybírá dle vlastního uvážení s ohledem na zajímavost či praktickou využitelnost informací pro adresáty newsletteru. Aplikovatelnost v newsletteru publikovaných informací na specifické případy je závislá na konkrétních okolnostech. Tento newsletter nepředstavuje právní radu a RANDA HAVEL LEGAL advokátní kancelář s.r.o. neodpovídá za aplikaci závěru či skutečností uvedených v newsletteru na jakýkoli právní případ.