

Nabytí nemovitosti od neoprávněného



Otázka nabytí nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí od osoby, která není oprávněnou osobou, je v novém občanském zákoníku[1] („NOZ“), na rozdíl od právní úpravy obsažené ve starém občanském zákoníku,[2] výslovně řešena. Až do účinnosti NOZ byla tato otázka řešena pouze judikatorně, přičemž do dnešního dne neexistuje na tuto problematiku jednotný názor.

Podle konstantní rozhodovací praxe Nejvyššího soudu České republiky nemohl nabyvatel, byť byl v dobré víře v zápis v katastru nemovitostí, nabýt vlastnické právo k nemovitosti od nevlastníka, s výjimkou případů výslovně stanovených zákonem.[3] Ústavní soud však vyslovil zcela opačný názor, a sice že i podle úpravy účinné do 31. 12. 2013 bylo možné nabýt vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis v katastru nemovitostí.[4] Nová právní úprava však tento názorový rozpor do budoucna odstranila.

Zásada materiální publicity

Při nabývání vlastnických práv k věcem zapsaným ve veřejném seznamu se významným způsobem uplatňují dva ústavní principy. Jedním je princip ochrany vlastnického práva vyplývající z čl. 11 LZPS;[5] druhým je pak princip právní jistoty a ochrany dobré víry, který vyplývá z čl. 1 Ústavy ČR.[6] Tyto principy se v praxi v určitých situacích setkávají takovým způsobem, že se jejich uplatnění vzájemně vylučuje a je nutné zvolit, kterému z nich bude dána

přednost – zda ochraně vlastnického práva skutečného vlastníka či ochraně právní jistoty dobrověrného nabyvatele.[7]

Nový občanský zákoník zakotvuje princip materiální publicity, který staví do popředí ochranu dobré víry nabyvatele nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí. Ustanovení § 984 odst. 1 NOZ v této souvislosti stanoví, že není-li zapsaný stav 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. Z tohoto ustanovení však vyplývá řada podmínek, které musí být splněny, aby se nabyvatel mohl stát právoplatným vlastníkem či nabyvatelem práva, přestože toto právo nabývá od osoby neoprávněné.

Předně zde musí existovat rozpor mezi skutečným stavem a stavem zapsaným v katastru nemovitostí. Nabyvatel tedy musí nabývat věc či právo od osoby, která je v katastru nemovitostí zapsaná, přestože skutečným vlastníkem či oprávněným být nemusí. K takovému rozporu může dojít například z důvodu mimoknihovního vzniku či zániku práva (např. vydržením, promlčením), počáteční absence právního dů-

vodu (neplatnost či zdánlivost právního jednání, na základě kterého byl zápis proveden), do-
datečného odpadnutí právního důvodu (např.
odstoupením, uplatněním relativní neplatnosti)
či z důvodu chybně provedeného zápisu.[8]

Další podmínkou pro nabytí je, aby jeho pod-
kladem bylo právní jednání, a sice jednání
úplatné. Jiné způsoby nabytí, než je právní
jednání, tímto ustanovením chráněny nejsou
(např. dědění, nabytí práva v dražbě). Z pod-
mínky úplatnosti vyplývá, že chráněno není
ani darování. Právní úprava zde vychází z prin-
cipu, že k prolomení ochrany práva skutečného
vlastníka musí být dán věcný důvod, a sice že
nabyvatel by byl jednáním v důvěře v chybný
zápis poškozen. U bezúplatného nabytí přitom
k poškození nabyvatele nedojde.

Vůbec nejdůležitější podmínkou pro uplatnění
zásady materiální publicity je dobrá víra naby-
vatele. Nabyvatel musí jednat v důvěře ve správn-
ost údajů zapsaných ve veřejném seznamu.
Dobrá víra nabyvateli svědčí, pokud nevěděl
a při obvyklé míře opatrnosti vědět nemohl, že
osobě zapsané ve veřejném seznamu právo ne-
svědčí. V této souvislosti je však třeba zmínit,
že obvyklou mírou opatrnosti nelze vykládat jako
požadavek, aby nabyvatel aktivně zjišťoval, zda
je zápis ve veřejném seznamu správný a zda
zapsané osobě právo svědčí. Zejména není po-
třeba, aby nabyvatel nahlížel do sbírky listin
a porovnával její soulad se zapsaným stavem.
Opačný přístup by vedl k popření § 980 odst. 2
NOZ, který vyjadřuje domněnku souladu za-
psaných údajů se skutečným stavem.[9] Pokud
tedy ze zápisu v katastru nemovitostí nevyplý-
vají žádné právní vady nemovitosti či jiné zápi-
sy, které by mohly na takové vady upozorňovat,
odpadá v zásadě nutnost nabyvatele zkoumat
u nabývané nemovitosti nabývací tituly a další
dokumenty ze sbírky listin či zjišťovat uplatněné
restituční nároky apod. V některých případech
bude dokonce taková právní prověrka nemovi-
tostí v neprospěch nabyvatele, neboť z obsahu
příslušných dokumentů může vyplývat rozpor
mezi skutečným a zapsaným stavem a nabyva-
tel se tak může připravit o dobrou víru ve správn-
ost zapsaných údajů. V takovém případě by se
zásada materiální publicity neuplatnila a naby-
vatel by se nabyvatelem práva od osoby neo-
právně nestal, neboť by u něj nebyla splněna
podmínka dobré víry. K právní prověrce nabýva-
cích titulů a dalších dokumentů týkajících se na-
bývané nemovitosti je tak třeba přistupovat sen-
zitivně a zvažovat konkrétní okolnosti případu.

Ačkoliv to z ustanovení § 984 NOZ přímo ne-
vyplývá, je k nabytí nemovitosti od neoprávně-
ného zapotřebí splnit také jednu negativní
podmínku, a sice že skutečný vlastník či držitel
práva neuplatnil postup podle § 985 a 986
NOZ, které upravují tzv. poznámku rozepré
a poznámku spornosti zápisu.

Poznámka rozepré

Podle § 985 NOZ, není-li stav zapsaný ve veřej-
ném seznamu v souladu se skutečným právní-
m stavem, může se osoba, jejíž věcné právo
je dotčeno, domáhat odstranění nesouladu.
Prokáže-li, že své právo uplatnila u soudu, za-
píše se to na její žádost do veřejného seznamu.

Toto ustanovení dopadá na situace, kdy existuje
rozpor mezi skutečným právním stavem
a stavem zapsaným v katastru nemovitostí,
který byl způsoben buď mimoknihovním
vznikem či zánikem práva (tj. právo odporující
zápisu vzniklo např. vydržením) nebo odpad-
nutím právního důvodu (tj. situací, kdy důvod
zápisu odpovídal skutečnosti, avšak po jeho
provedení tento důvod odpadl např. v důsled-
ku odstoupení od kupní smlouvy či v důsledku
uplatnění relativní neplatnosti). Pokud dotčená
osoba (zpravidla skutečný vlastník či oprávně-
ný z jiného věcného práva) takový rozpor zjistí,
může požadovat vyznačení poznámky rozepré
k příslušné nemovitosti do katastru nemovitostí.
Podmínkou pro zápis této poznámky je pro-
kázání, že dotčená osoba uplatnila své právo
u soudu.[10]

Vyznačení poznámky rozepré působí výhradně
do budoucnosti, tedy pouze vůči osobám, je-
jichž právo bylo zapsáno do veřejného seznamu
poté, co bylo požádáno o vyznačení poznámky
rozepré oprávněnou osobou. Vůči osobám, kte-
ré dosáhly zápisu práva před podáním žádosti
o zápis poznámky rozepré, avšak poté, co došlo
k mimoknihovní změně práva, poznámka ro-
zepré ani následné rozhodnutí vydané v soud-
ním sporu o určení existence práva, který je
poznámkou rozepré signalizován, nepůsobí.
Důsledky tak dopadají pouze na budoucí na-
byvatele nemovitosti či jiného věcného práva,
kteří již nemohou být v dobré víře, že zapsaný
stav odpovídá skutečnosti, a nemohou tedy
věc či právo nabýt s odkazem na zásadu ma-
teriální publicity vyjádřenou v § 584 NOZ (ze
zápisu v katastru nemovitostí a vyznačené
poznámky rozepré totiž vyplývá, že ohledně
věci či věcného práva je veden spor). Pokud
by tedy z výsledku soudního sporu vyplynulo,
že zapsaná osoba nebyla oprávněnou osobou,
nabyvatel by se nabyvatelem práva s ohledem
na absenci dobré víry nestal.

Poznámka spornosti zápisu

Zatímco § 984 NOZ chrání nabyvatele, usta-
novení § 986 NOZ upravující poznámku spor-
nosti zápisu je určeno k ochraně skutečného
vlastníka nebo oprávněného z věcného práva
a poskytuje jim možnost ochrany proti ztrátě či
omezení svého práva, které by je jinak postihlo

v důsledku uplatnění zásady materiální publi-
city stanovené v § 984 NOZ.

Kdo podle § 986 odst. 1 NOZ tvrdí, že je ve svém
právu dotčen zápisem provedeným do veřejné-
ho seznamu bez právního důvodu ve prospěch
jiného, může se domáhat výmazu takového zá-
pisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu
poznámeno. Jak vyplývá z textu, dopadá
toto ustanovení na situace, kdy došlo k prove-
dení zápisu do veřejného seznamu bez právní-
ho důvodu, k čemuž může dojít zejména v dů-
sledku neplatné či zdánlivě uzavřené smlouvy
(např. když projev vůle učinila třetí osoba
na základě zfalšované plné moci od vlastníka).
O zápis provedený bez právního důvodu se
bude jednat i v případech, kdy zde sice původ-
ně důvod byl, avšak dříve, než bylo požádáno
o zápis práva do veřejného seznamu, tento dů-
vod odpadl (např. pro odstoupení od smlouvy
či uplatnění relativní neplatnosti). Situaci, kdy
právní důvod odpadne až po provedení zápisu
(resp. po podání žádosti o provedení zápisu),
řeší § 985 NOZ a poznámka rozepré.[11]

Co se týče působení poznámky spornosti zápi-
su, tato působí jak do budoucnosti, tak do mi-
nulosti.

Do budoucna působí poznámka spornosti
stejným způsobem, jako poznámka rozepré.
Od okamžiku zápisu této poznámky do katas-
tru nemovitostí nemůže být nabyvatel v dobré
víře, že provedený zápis je správný (neboť ze
zápisu v katastru nemovitostí je patrné, že je
zde spor o provedený zápis).[12]

Podmínkou, aby zápis poznámky spornosti pů-
sobil do minulosti, je dodržení lhůt stanovených
v odst. 2 a 3 § 986 NOZ. Právní úprava na tomto
místě stanovuje subjektivní lhůtu jeden měsíc
ode dne, kdy se žadatel o provedeném zápisu
dozvěděl, a objektivní lhůtu tři roky ode dne,
kdy byl popíraný zápis proveden (to však pouze
v případě, že žadatel nebyl o provedení tohoto
zápisu řádně vyrozuměn). Při splnění podmí-
nky včasného uplatnění působí tato poznámka
vůči právům třetích osob zapsaným poté, co
došlo ke spornému zápisu, avšak předtím, než
bylo požádáno o zápis poznámky spornosti.

Účinky poznámky spornosti lze nejlépe de-
monstrovat na příkladu, kdy původní vlastník
A převedl právo k nemovitosti na osobu B (kte-
ré svědčí zápis v katastru). Zapsaná osoba B
se poté rozhodne převést nemovitost na naby-
vatele C. Pokud původní vlastník A zpochybní
zapsané právo osoby B ještě před tím, než naby-
vatel C požádal o zápis práva, které na něj oso-
ba B převáděla, působí právo původního vlast-
níka A vůči nabyvateli C (zde se jedná o účinek
působící do budoucnosti, neboť osoba C nemů-
že být v dobré víře, že zapsané osobě B právo
svědčí). Pokud však původní vlastník A napadl

zápis osoby B až v době, kdy již bylo právo nabytatele C zapsáno do katastru nemovitostí nebo již bylo o zápis požádáno, pak působí právo osoby A a poznámka spornosti vůči osobě C jen tehdy, pokud osoba A požádala o zápis poznámky spornosti v zákonem stanovené lhůtě. V takovém případě působí poznámka spornosti vůči osobě C i přesto, že v době nabytí práva poznámka spornosti ze zápisu v katastru nemovitostí neplynula a osoba C byla při nabytí v dobré víře (zápis poznámky spornosti zde tedy působí do minulosti). Za předpokladu do držení lhůt stanovených v § 986 odst. 2 a 3 NOZ tak ochrana původního vlastníka převažuje nad ochranou nabyvatele, byť by nemovitost nabyt v dobré víře. Pokud však původní vlastník lhůty k uplatnění svých práv zmešká, pak je dobrá víra nabyvatele chráněna.[13]

Zjednodušeně lze tedy říci, že pokud od provedení zápisu práva převodce nemovitosti do katastru nemovitostí uplynuly více než tři roky a pokud současně z výpisu či z jiných skutečností neplyne, že toto právo bylo zpochybněno, nelze právo nabyvatele, který je při nabytí nemovitosti v dobré víře, již nijak zpochybnit. Pokud však lhůta tří let od provedení zápisu práva osoby, která nemovitost převádí na nabyvatele, dosud neplynula, může nabyvatel o své právo přijít, a to i v případě, že byl při nabytí nemovitosti v dobré víře. To však pouze v případě, že původní vlastník, který zapsaný stav rozporuje, nebyl o provedení zápisu ve prospěch převodce řádně vyrozuměn.

Pro úplnost je však nutné uvést, že pro převody uskutečněné a zapsané do katastru nemovitostí před účinností NOZ začínají uvedené lhůty běžet až uplynutím jednoho roku ode dne účinnosti NOZ, tj. od 1. 1. 2015.[14] Objektivní lhůta tři roky tak ve vztahu k těmto převodům uplyne až dne 31. 12. 2017 a pro potenciální nabyvatele, kteří by nemovitosti nabývali ještě před jejím uplynutím, existuje určité riziko, že jejich právo může být původním vlastníkem zpochybněno zápisem poznámky spornosti.

Závěr

Pokud zájemce o koupi nemovitosti tuto nemovitost kupuje od převodce, jehož právo bylo zapsáno do katastru nemovitostí před více než třemi lety, a tento zájemce je současně v dobré víře, že zápis převodce je správný (tj. z výpisu z katastru nemovitostí ani z jiných skutečností nevyplývá, že by právo převodce bylo zpochybněno), pak se tento zájemce stane oprávněným vlastníkem nemovitosti a nemusí předchozí nabývací tituly jakkoliv zkoumat. Toto se však uplatní pouze v případech, kdy zápis ve prospěch převodce byl proveden po účinnosti NOZ a uvedená tříletá lhůta již uplynula (s ohledem na datum účinnosti NOZ může k těmto účinkům docházet nejdříve od 1. 1. 2017). U zápisů práv převodců provedených před účinností NOZ uplyne tříletá lhůta pro uplatnění poznámky spornosti dne 31. 12. 2017, přičemž po tomto datu budou chráněni všichni

nabyvatelé, kteří věcné právo úplatně nabyli od těchto převodců v dobré víře v zápis.

Pokud však zájemce o koupi nemovitosti tuto nemovitost kupuje od převodce, jehož právo bylo zapsáno do katastru nemovitostí po účinnosti NOZ avšak před méně než třemi lety (případně bylo zapsáno před účinností NOZ, avšak ke koupi, resp. k podání návrhu na vklad tímto zájemcem dochází před datem 1. 1. 2018), pak zde existuje potenciální riziko, že původní vlastník zapsané právo převodce zpochybní a zájemce o vlastnické právo k nemovitosti, které měl od převodce nabyt, může přijít. V takovém případě je pro zájemce o koupi vhodné zvážit, zda neprovede prověrku nabývacích titulů a dalších listin (zejména co se týče řádného vyrozumění původního vlastníka o provedení zápisu ve prospěch převodce).[15] Po uplynutí tří let od původního převodu práva ve prospěch převodce (resp. od 1. 1. 2015 v případě práv převodců zapsaných do katastru nemovitosti před účinností NOZ) toto riziko zcela odpadá a dobrovolný nabyvatel se stane vlastníkem nemovitosti, i kdyby se později ukázalo, že převodce skutečným vlastníkem nebyl. ●

Mgr. Pavel Janků, advokát
ŘANDA HAVEL LEGAL
advokátní kancelář s.r.o.

RANDA HAVEL ■ LEGAL

Poznámky:

[1] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

[2] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

[3] Viz rozsudek velkého senátu Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Cdo 1168/2013 ze dne 12. 11. 2014, který potvrdil dosavadní rozhodovací praxi Nejvyššího soudu zejména ve věcech sp. zn. 29 Cdo 2015/2011, sp. zn. 29 Cdo 2018/2011, sp. zn. 30 Cdo 544/2012, sp. zn. 29 Cdo 642/2012, sp. zn. 22 Cdo 961/2012, sp. zn. 30 Cdo 2264/2012, sp. zn. 30 Cdo 2433/2013 apod.

[4] Viz Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. I. ÚS 2219/12 ze dne 17. 4. 2014. Velký senát Nejvyššího soudu se však v rozhodnutí uvedeném v předchozí poznámce pod čarou od tohoto (neplenárního) nálezu odchýlil, a to s odůvodněním, že je povinen plně respektovat dřívější plenární nálezy Ústavního soudu (ve kterých Ústavní soud vyjádřil stejný názor, jaký zastává ustálená judikatura Nejvyššího soudu).

[5] Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky.

[6] Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava ČR.

[7] Komentář k § 984 NOZ. Viz Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 36.

[8] Komentář k § 984 NOZ. Viz Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 38.

[9] Komentář k § 984 NOZ. Viz Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 41.

[10] V tomto ohledu je vyžadováno podání žaloby na určení vlastnického práva či existence jiného práva. Vzhledem ke skutečnosti, že právo podat žalobu vyplývá přímo z NOZ, nejedná se o určovací žalobu podle § 80 písm. c) o. s. ř. a žalobce tedy nemusí prokazovat naléhavý právní zájem. Viz Komentář k § 985 NOZ. Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 52.

[11] Komentář k § 986 NOZ. Viz Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva

(§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 56.

[12] To je vyjádřeno poslední větou § 986 odst. 2 NOZ, podle které působí poznámka spornosti po uplynutí lhůty stanovené v první větě tohoto odstavce „jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře“.

[13] Komentář k § 986 NOZ. Viz Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 60.

[14] § 3064 NOZ.

[15] Pokud totiž původní vlastník byl řádně vyrozuměn o zápisu práva převodce, ustanovení o tříleté objektivní lhůtě se nepoužije a pro zápis poznámky spornosti běží pouze jednoměsíční lhůta. Řádné vyrozumění původního vlastníka by bylo možné zjistit např. ze správního spisu vedeného příslušným katastrálním úřadem, který by měl umožnit nahlédnutí do spisu také třetím osobám, pokud prokáží právní zájem či jiný vážný důvod (viz § 38 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).