

Nový občanský zákoník a zásada materiální publicity



Michal Hink

autori@economia.cz

Nový občanský zákoník (NOZ) do tuzemského realitního práva zavádí velkou novinku – zásadu materiální publicity. Znamená to, že už si nebudeme lámat hlavu s due diligence či řešit pojištění v podobě title insurance, protože zápisy v katastru budou mít absolutní platnost?

NOZ postavení nabyvatelů nemovitostí posiluje a přináší více jistoty. A to právě díky zásadě materiální publicity. Ta se opírá o dva principy: veřejnou známost katastrálních zápisů, která vylučuje námitku jejich neznalosti, a právní domněnku správnosti zápisů v katastru. Jinak řečeno: má se za to, že to, co je zachyceno v katastrech, odpovídá realitě. Ale pozor – je to právní domněnka vyvratitelná. A je tedy možné správnost zápisů zpochybnit.

Nelze tedy říci, že jsme tam, kde jsme byli. Možnost napadat správnost katastrálních zápisů je velmi výrazně věcně i časově omezená, nabyvatel je díky NOZ podstatně více chráněn. Hlavním předpokladem jeho ochrany ale bude dobrá víra. Ta hraje roli už nyní – ten, kdo v dob-

ré víře nabude nemovitost od toho, kdo ji ve skutečnosti nevlastní, je chráněn institutem vydržení, ovšem až po uplynutí deseti let. NOZ nabyvatele chrání ještě více – ve sféře úplatných převodů bude platit, že dobrá víra zakládá vlastnická práva už bez dalších podmínek.

V dobré víře to bude ten, kdo nabude nemovitost od toho, kdo je jako její vlastník uveden v katastru. Problémem této podmínky je, jak její rozsah budou hodnotit soudy. Stačí se spolehnout na výpis z katastru nemovitostí, nebo mám jako nabyvatel provádět nějaká další šetření třeba v terénu, přímo na místě? Takto široké pojetí dobré víry však soudy určitě uplatňovat nebudou, ani dnes to tak nečiní. Otázkou je, jak hluboce bych měl zkoumat informace dostupné přímo v katastru. Z listin, které katastr uchovává ve sbírce listin, lze zjistit leccos včetně toho, že uvedený vlastník vlastníkem ve skutečnosti není.

Příkladem je třeba neplatná kupní smlouva. Při zápisu kupní smlouvy do katastru nemovitostí ji katastrální úřad zkoumá jenom z určitého pohledu, který s vlastní platností smlouvy nemusí souviset. Čili i smlouva v katastru zapsaná může být neplatná. Například tehdy, když prodává obec či město a smlouva neobsahuje potřebná schválení jejími orgány, která jsou vyžadována zákonem. Nebo při převodu nemovi-

totí mezi osobami spřízněnými (tj. v současnosti známý §196a obchodního zákoníku), musí její cenu určit znalec určený soudcem. Pokud k tomu nedošlo, podle práva k převodu nedošlo a zapsaný nabyvatel vlastníkem není. Takové zásadní vady lze při bližším prověření všech listin v katastru dostupných a uchovávaných zjistit. A presumpci dobré víry by to nepochybně zpochybnilo. Bude ovšem na soudní praxi, jak tyto okolnosti bude posuzovat a v jak extenzivním pojetí bude institut materiální publicity vykládat.

Otázkou je, zda bude možné nějakým způsobem dobrou víru v zápis v katastru nemovitostí do budoucna vyloučit. Samozřejmě ano, a to poznámkou spornosti – její existence znemožní tento institut ve sporech uplatnit. Nadále bude ovšem možné v řízení o převodu nemovitosti pokračovat s tím, že prodejce i kupec vědomě podstupují jisté riziko. Právě tady tak stále zůstává prostor pro ty známé šikanózní určovací žaloby, jejichž jediným účelem je převod nemovitosti zdržet. Oprávněnost těchto žalob soudy nijak předběžně nezkoumají a poznámka spornosti se do katastru zapisuje automaticky. Jak jsem řekl, na základě nového OZ bude možné v řízení o převodu pokračovat, jistě ale je, že byl i jen teoretické riziko, které každá poznámka spornosti přináší, může nemálo nemovitost-

ních transakcí ztížit, nebo dokonce znemožnit. Poznámky spornosti ale mohou mít i jiné pozadí, například v minulosti se objevily příklady převodu nemovitostí na základě falešné plné moci. Pro tyto případy, kdy nějaká osoba, typicky vlastník, zpochybní zápis do katastru, NOZ uvádí dvě lhůty. Subjektivní v délce jednoho měsíce – začíná běžet od okamžiku, kdy se dotčená osoba o takovém zápisu dozvěděla. A je tady i tříletá lhůta objektivní. Ta začíná běžet od zápisu změny vlastnického práva. Pokud poznámku spornosti nechá osoba zapsat až po těchto lhůtách, lze ji uplatnit už jen pro transakce budoucí, pro ty, které se uskuteční až po jejím zápisu.

Z toho lze vyvodit, že každý vlastník nemovitosti by měl katastr, respektive zápisy o dotčené nemovitosti nejméně jednou za tři roky zkontrolovat. Rovněž je pravděpodobné, že se vyvine praxe, kdy prodejce bude nabyvateli předkládat prohlášení od předchozího vlastníka, že o zápisu převodu nemovitosti byl náležitě informován v případě, že od převodu dané nemovitosti ještě neuplynula výše uvedená tříletá lhůta. Tím by se eliminovalo riziko, že v minulosti katastr nějak zanedbal svou informační povinnost.

Autor je advokát na pozici Counsel a jeden ze dvou vedoucích nemovitostního týmu pražské kanceláře Dentons Europe CS LLP.