

ŽALOBY NA URČENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM – PRÁVO NA PŘÍSTUP K SOUDU VERSUS ŠIKANA

PAVEL KANDALEC

Masarykova univerzita, Právnická fakulta, Česká republika

Abstract in original language

Příspěvek poukazuje na v praxi ne zcela výjimečný nešvar v podobě podávání šikanozních žalob na určení vlastnického práva k nemovitostem zapsaným v katastru nemovitostí. S podáním takové žaloby nejsou spojeny žádné zvláštní podmínky kladené na žalobce (na rozdíl od návrhu na vydání předběžného opatření, kde se zpravidla předpokládá složení jistoty dle § 75b o.s.ř.). Pro žalovaného – osobu uvedenou v katastru nemovitostí jako vlastník – má však zahájení takového řízení nedozírné následky v podobě faktické nemožnosti s nemovitostí nakládat. Tento stav umožňuje vyděračské praktiky, které pro svoji složitost v praxi často naneštěstí zůstávají mimo pozornost trestního práva. Autor se snaží naznačit vhodné legislativní řešení, které by balancovalo mezi dvěma základními požadavky právního státu – právem na přístup k soudu na straně jedné a zabránění šikanoznímu jednání na straně druhé.

Key words in original language

Určovací žaloba, nemovitosti, katastr nemovitostí, předběžné opatření, právo na přístup k soudu

Abstract

This paper points out to not rare abuse of taking of chicanery court actions regarding to the cadastral registered realty. Such an action has almost no limitations for the plaintiff (unlike the proposal for interim measure where the bond prescribed by § 75b o.s.ř. is usually required). However, for the defendant (the person registered as owner in the real estate cadastre) imply from such actions in realty an immense consequences, since he is practically robbed of the feasibility to dispose of the real estate. The described situation implicates occurrence of blackmail practices which are unfortunately only seldom treated by the criminal law. The author of this paper is trying to find an optimal balance between the two requests of the legal state – the right to the access to the court on one hand and the protection against chicanery actions on the other hand.

Key words

Action in realty, real estate cadastre, interim measure, right to the access to the court

Úvod

Některé problémy našeho právního řádu lze považovat za tak křiklavé, že bylo lze opodstatněně očekávat, že budou brzy legislativně napraveny. Pokud se však takové očekávání již druhou desítku let mýjí s realitou, považuji za vhodné problém připomenout a nabídnout alespoň nějaké „dočasné“ řešení.

(Ne)materiální publicita katastru nemovitostí

Za jednu z nejzávažnějších nástrah vlastnické jistoty v České republice považuji nedokonalou materiální publicitu katastru nemovitostí. Pokud totiž dnes někdo nabude nemovitost od osoby uvedené v katastru nemovitostí jako vlastník a později se ukáže, že převodce skutečným vlastníkem nebyl, nabyvateli zbudou jen oči pro pláč. Úprava nabývání od nevlastníka je totiž v českém právu tak úzká, že se tu zpravidla neuplatní.¹ Nabyvatel má samozřejmě nárok na vrácení všeho, co převodci zaplatil; to však není vždy tak jednoduché, neboť převodce může být i s penězi dávno pryč. Vítězem tu pak bude ten, komu zůstane vlastnické právo; poraženým pak ten, komu zůstane obligační nárok. Zbývá jen chladně připomenout starou pravdu: Plus cautionis in re est quam in persona – Více záruk je ve věci, než v osobách.

Příčiny i možná řešení opakovaně analyzoval již před deseti lety Petr Baudyš v několika svých příspěvcích.² Faktem je, že s neustálým odkládáním přijetí nového občanského kodexu (dnes již familiárně nazývaného „EliOZ“) byly také neustále odkládány i návrhy na přijetí nového katastrálního zákona, který by v sobě zahrnoval vedle agendy dnešního katastrálního zákona i agendu zákona č. 265/1992 Sb., zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, (dále též jen „ZápPrNe“)³ a který by přinášel odpovídající rovnováhu mezi požadavky

¹ Výjimkou tu bude nabývání od nepravého dědice dle § 489a ObčZ. Blíže k úpravě nabývání od nevlastníka a jejím historickým souvislostem srov. ELIÁŠ, K. *Mobilia non habent sequelam* (O nabytí vlastnického práva od neoprávněného). *Obchodněprávní revue* č. 3/2009.

² BAUDYŠ, P. K obnovení důvěryhodnosti zápisů o právních vztazích v katastru nemovitostí. *Bulletin advokacie* č. 3/2001; BAUDYŠ, P. Návrh věcného záměru katastrálního zákona. *Ad notam* č. 4/2001; BAUDYŠ, P. Posílení důvěry v údaje katastru nemovitostí. – reprint v publikaci *Katastr a nemovitosti. 2. vydání*. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2010.

³ Ten upravuje právě onu agendu evidence právních vztahů k nemovitostem. Naproti tomu dnešní katastrální zákon (zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky) je zaměřen pouze na agendu evidence samotných nemovitostí a s tím související technické a zeměměřičské záležitosti. Příčinu tohoto rozdělení do dvou zákonů je třeba hledat v době jejich přijetí – v roce 1992, tedy ještě v době československé federace, když úprava vlastnictví patřila do působnosti federace, zatímco úprava evidence nemovitostí patřila do působnosti republik – blíže: BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických*

právní jistoty osoby nabývající od někoho, kdo je zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník, a požadavky ochrany vlastnického práva skutečného vlastníka.⁴

Poznámka o podaném žalobním návrhu

Rád bych se ve svém příspěvku soustředil na otázku, jaká práva a povinnosti má osoba, která o sobě tvrdí, že je vlastníkem nemovitosti (dále též jen „skutečný vlastník“)⁵, ač je v katastru nemovitostí zapsán někdo jiný (dále též jen „knihovní vlastník“). Na tuto osobu, která svojí aktivní činností hodlá zpochybnit existující zápis v katastru nemovitostí, bychom totiž dle mého názoru měli naložit i přiměřené břemeno odpovědnosti tak, jak je tomu např. v německé úpravě a jak tomu ostatně bylo i v našich zemích do konce roku 1950. To znamená, že pokud by tento skutečný vlastník nechtěl riskovat, že bude knihovním vlastníkem jeho nemovitost převedena na třetí osobu, musí kvalifikovaným způsobem zpochybnit stávající stav zápisu v katastru nemovitostí. K tomu dle uvedených úprav nestačí jen podat žalobu k soudu, ale postarat se, aby byla u příslušných nemovitostí vyznačena i tzv. poznámka spornosti (v SRN nazývána *Widerspruch*), která by dobrou víru třetí osoby vyloučila. K dosažení vyznačení takové poznámky však je třeba ingerence soudu, který má možnost zvážit, zda poznámku spornosti vyznačit. Za platnosti Obecného zákoníku občanského (dále též jen „O.Z.O.“) byly tak např. poznámky spornosti soudy zamítány v případě, že žalobce opíral svůj nárok o pouhý obligační nárok. Naproti tomu takovou poznámku mohl povolit i trestní soud.⁶ V současné německé úpravě má *Widerspruch* povahu předběžného opatření z rozhodnutí soudu. Pokud by skutečný vlastník zůstal pasivní a třetí osoba by jeho nemovitost nabyla v dobré víře, pak by se (za splnění dalších podmínek) projevila zásada materiální publicity v tom smyslu, že tato třetí osoba by se stala vlastníkem a dosavadní skutečný (a pasivní) vlastník by o své vlastnické právo přišel.

Jaký je však dnešní stav v České republice? Jedním slovem – žalostný. Ten, kdo si je jist, že je vlastníkem nemovitostí, ač přitom stav zápisu v katastru

a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář. 4. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2007.

⁴ Blíže BAUDYŠ, P. op. cit 2)

⁵ Odhlížím pro tuto chvíli od skutečnosti, že žaloby na určení vlastnického práva může důvodně podat i jiná osoba než skutečný vlastník, pokud prokáže svůj naléhavý právní zájem na takovém určení (§ 80 písm. c) o.s.ř.) – typicky např. věřitel, který tvrdí, že jeho dlužník je ve skutečnosti vlastníkem konkrétních nemovitostí. Myslitelné jsou i mnohé jiné varianty žalob – např. žaloba zástavního věřitele na určení existence zástavního práva, které bylo z katastru nemovitostí podvodně vymazáno, atd.

⁶ Podrobněji k judikatuře k poznámce spornosti za platnosti O.Z.O. srov. HARTMANN, A. *Obecný knihovní zákon s předpisy knihovního práva, katastrální zákon.* Praha: Československý Kompas, 1934, s. 218 an.

nemovitostí svědčí někomu jinému, nemusí s nápravou tohoto zápisu nikterak pospíchat. Může klidně lhostejně přihlížet, jak jsou jeho nemovitosti zcizovány třetím bezelstně jednajícími osobám. Materiální publicita katastru nemovitostí se totiž projevuje jen ve velmi úzkém rozsahu vymezeném v § 11 ZápPrNe, dle kterého „ten, kdo vychází ze zápisu v katastru nemovitostí učiněného po 1. 1. 1993, je v dobré víře, že stav katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisu v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti“. Fakticky tak může skutečný vlastník o své nemovitosti přijít jen, pokud jsou tyto někým jiným vydrženy, příp. pokud jsou vydraženy.⁷

Pokud je totiž žaloba skutečného vlastníka nakonec, i třeba s devítiletým odstupem (srov. desetiletou vydržecí dobu u nemovitostí), s úspěchem podána, třetí bezelstné osoby, které nemovitost mezitím nabyly od knihovního vlastníka, o tyto „své“ nemovitosti přijdou s poukazem na to, že kupovaly od nevlastníka a *Nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*.⁸

Rozhodující tak pro kupujícího není to, zda je z výpisu z katastru nemovitostí seznatelné, že je vlastnictví kupované nemovitosti zpochybněno žalobou, ale právní realita. Je vlastně jedno, zda spor o vlastnictví nemovitosti již probíhá či teprve bude v budoucnu zahájen. Nabyvatel nemovitosti na základě smlouvy je v každém případě v nejistotě, že bude jeho vlastnictví zpochybněno, a to často třeba z důvodů, které se ho vůbec netýkají a mají svůj původ v dávné minulosti.

I v České republice ovšem existuje institutu poznámky o podaném žalobním návrhu, byť ovšem v konečném důsledku se zcela jinými účinky. Dle § 9 odst. 1 písm. b) ZápPrNe zapíše katastrální úřad tuto poznámku „na základě podaného žalobního návrhu, kterým se navrhovatel domáhá, aby soud vydal

⁷ Nakolik se při dražbách jedná o originární nabývání, je předmětem dlouhé diskuse – srov. KNAPP, V. O příklepu a také o právní filosofii. *Právní rozhledy* č. 3/1995; SPÁČIL, J. Právní povaha dražby podle zák. č. 427/1990 Sb., a její průběh v odborné literatuře a judikatuře Obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR. *Právní rozhledy* č. 1/1997; SPÁČIL, J. Ještě jednou o dražbě. *Právní rozhledy* č. 7/1997; ELIÁŠ, K., op. cit. 1). Zřejmé je, že o originární nabytí půjde při dražbách nucených – srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 1. 2004, sp.zn. 22 Cdo 1229/2003.

⁸ Od tohoto tvrdého závěru se zatím nehodlá odchýlit ani Ústavní soud ČR – srov. nález ze dne 1. 8. 2006, sp.zn. II. ÚS 349/03, byť tu Ústavní soud připustil, že považuje za „závažný problém stávající situaci, kdy katastr nemovitostí České republiky není založen na takových zásadách, které by umožňovaly jednat s plnou důvěrou v jeho obsah, a není tak naplněna jedna z jeho základních funkcí, jež od něj občané právem očekávají. Informace ze zápisu v katastru nemovitostí může ve společenských a právních vztazích splnit očekávaný význam jedině tehdy, je-li nadána pravdivostí. Neobsahuje-li katastr nemovitostí údaje, jež by bylo lze takto označit, jsou právní subjekty při jednání s důvěrou ve správnost zápisu vystaveny neodůvodněnému riziku.“ Pěkná a pravdivá slova. Na současném neutěšeném stavu to ovšem nic nemění a jde tak ze strany Ústavního soudu jen o apel na zákonodárce.

takové rozhodnutí, týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden záznam do katastru nemovitostí“.

Prvním úskalím vyznačení této poznámky je fakt, že se vyznačuje tzv. záznamem dle § 8 ZápPrNe, přičemž platí, že katastrální úřad pouze zjistí, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností (odst. 1). Je-li listina vyhotovena státním orgánem nebo jde o jinou listinu způsobilou k vykonání záznamu,⁹ provede katastrální úřad zápis do katastru, jinak vrátí listinu tomu, kdo ji vyhotovil (odst. 2). Provedení zápisu do katastru nemovitostí formou záznamu pak dle dosavadní judikatury Nejvyššího správního soudu nepodléhá žádnému soudnímu přezkumu: „Zápis záznamem se neprovádí ve správním řízení, nerozhoduje se o něm. Provedení záznamu není ani osvědčením, jde o evidenci práv vzniklých rozhodnutím jiných orgánů či na základě právních skutečností. Žádost o provedení záznamu není návrhem zahajujícím řízení, které by bylo třeba ukončit meritorním nebo procesním rozhodnutím, záznam ani nelze považovat za osvědčení. Neprovede-li katastrální úřad požadovaný záznam v katastru nemovitostí, nejedná se o nečinnost, jejíhož odstranění se lze domáhat žalobou podle § 79 s. ř. s. proto, že nemá v daném případě žádnou právní povinnost vydat věcné rozhodnutí či osvědčení.“¹⁰ V tomto ohledu se nicméně snad již blýská na lepší časy, neboť jiný senát Nejvyššího správního soudu má na zmíněnou právní otázku opačný názor, a tak je věc v současné době předmětem přezkumu před rozšířeným senátem NSS dle § 17 odst. 1 s.ř.s.¹¹

Ať už to ovšem se soudní přezkoumatelností provedení záznamu (a tedy i vyznačení poznámky) do katastru nemovitostí dopadne jakkoliv, problémem zůstává, že k vyznačení poznámky o podaném žalobním návrhu postačuje toliko prokázat, že byla podána žaloba, jejíž petit zní tak, že bylo-li by mu vyhověno, mělo by to za následek provedení zápisu do katastru nemovitostí. V praxi pak nelze za současného stavu ani vyloučit, že poznámka bude katastrálními pracovníky vyznačena dokonce i u podání takových žalob, které ani svým petitem nemohou do stavu zápisů v katastru nemovitostí zasáhnout (např. žaloby s petitem „určuje se, že smlouva...je neplatná“). K podání takové žaloby dle konstantní judikatury ostatně ani zpravidla není naléhavý právní zájem.¹² Co je však ještě závažnější – poznámka o podaném žalobním návrhu je vyznačována automaticky, ať už se jedná o žalobu opřenou o sebenesmyslnější důvod! A co hůře, může jít dokonce o

⁹ Např. souhlasné prohlášení dle § 40 odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 26/2007 Sb. či potvrzení o nabytí vlastnictví k nemovitosti ve veřejné dražbě podle § 31 VeřDr.

¹⁰ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 6. 2004, č.j. 2 Ans 1/2004 - 64

¹¹ Usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 4. 2009, č.j. 7 Aps 3/2008 – 84

¹² Výjimkou mohou být případy, kdy právě probíhá řízení o povolení vkladu práva a neplatnost, které se žalobce u soudu domáhá, se týká právě oné smlouvy, podle které má být vklad teprve povolen.

zcela fiktivní žalobu, ke které se ve skutečnosti žádný skutečný žalobce nakonec nebude hlásit.

Jaký je tedy praktický stav věci. Na podatelnu soudu je doručena žaloba s petitem týkajícím se nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí. Žalobce si nechá na jednom vyhotovení žaloby vyznačit razítko z podatelny soudu a následně donese tento výtisk žaloby na příslušný katastrální úřad (kat. pracoviště). Vzhledem k tomu, že takováto kopie žaloby s razítkem z podatelny soudu splňuje podmínky pro vyznačení poznámky dle § 9 odst. 1 písm. b) ZápPrNe, katastrální úřad u dotčených nemovitostí tuto poznámku vyznačí.¹³ To vše za situace, kdy:

- 1) ani nemusí být ještě zaplacen soudní poplatek z podané určovací žaloby
- 2) ani není nijak jinak osvědčeno, že se nejedná o žalobu s fiktivním žalobcem, ke které se ve skutečnosti nakonec vůbec nikdo nebude hlásit
- 3) důvodnost žaloby není podrobena ani zevrubnému zkoumání.

Nesnesitelná lehkost, s jakou je možné dosáhnout v podstatě k libovolnému množství nemovitostí bez sebemenších nákladů vyznačení poznámky o podaném žalobním návrhu, se nám může zdát nakonec i pochopitelná, uvědomíme-li si, jak malé účinky právní úprava této poznámce přiznává. Jak již bylo kriticky zmíněno výše, ani absence poznámky o podaném žalobním návrhu nechrání bezelstného nabyvatele nemovitosti před právní realitou, pokud nabyt od nevlastníka. V případě úspěchu žaloby o nemovitost přijde. Drobný rozdíl tu je pouze v tom, že pokud poznámka o podané žalobě ještě vyznačena není, presumuje se dobrá víra nabyvatele. To však s ohledem na dlouhou desetiletou vydržecí dobu a s ohledem na zásadu *Mala fides superveniens nocet*¹⁴ zpravidla nenachází výrazné praktické

¹³ Pro dokreslení budiž připomenut fakt, že pokud by tak katastrální úřad náhodou neučinil, není proti takovému postupu v současnosti možná obrana u soudu – viz výše.

¹⁴ Podle této zásady musí dobrá víra (dle platného práva „se zřetelem ke všem okolnostem“) trvat po celou vydržecí dobu. Navíc dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 11. 1999, sp.zn. 22 Cdo 296/98 „*podá-li vlastník žalobu o vyklizení nemovitosti (ale stejný závěr jistě platí i u podání určovací žaloby – pozn. P.K.) proti oprávněnému držiteli, dochází dnem zahájení řízení ke stavění běhu vydržecí doby; okolnost, kdy byla žaloba doručena oprávněnému držiteli, tu není rozhodná.*“ – blíže viz. PETR, B. *Vydržení v českém právu. I.vydání.* Praha: C. H. Beck, 2002, s. 66 an. O správnosti citovaného právního názoru Nejvyššího soudu ČR mám nicméně pochybnosti. Domnívám se totiž, že pokud je oprávněný držitel definován tak, že musí být „se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří“ (§ 130 odst. 1 ObčZ), tak tyto okolnosti nelze spravedlivě rozšířit na podanou žalobu ležící (a často i spící) u soudu; spíše by tu měla být dobrá víra se zřetelem ke všem okolnostem přerušena až doručením žaloby nebo okamžikem vyznačením poznámky o této žalobě v katastru nemovitostí. Nahlédnutí do katastru nemovitostí totiž lze po oprávněném držiteli nemovitostí požadovat. Ověřování skutečnosti, zda není u soudu proti němu ohledně těchto nemovitostí podána žaloba, nikoliv. (Navíc nelze ani vyloučit podání žaloby místně nepřislušnému soudu.)

uplatnění. Proč tedy lamentovat nad jednoduchostí vyznačení něčeho, co stejně nemá hmotněprávní účinky?

Námítky proti uvedenému lze uvést dvojí. Tou první je tržní znehodnocení nemovitosti s vyznačenou poznámkou. Tou druhou, a zásadnější, je nemožnost takovou nemovitost smluvně převést.

Znehodnocení nemovitosti

Z hlediska běžného obchodního styku je nemovitost, která je dotčena poznámkou o podaném žalobním návrhu, do jisté míry znehodnocena. Tato míra bude větší u „běžných“ kupujících, kteří se např. budou rozhodovat pro koupi bytu od developera. Podaná žaloba bude takového developera v jejich očích diskvalifikovat a zařadí jej do kategorie „pochybných“ (ne, že by takováto kategorie byla v dnešní době v oblasti výstavby bytů něčím zcela výjimečným – ale to by zasloužilo samostatné pojednání). Více tolerance bude možné očekávat od kupujícího, který bude profesionálem a sám si bude schopen posoudit důvodnost podané žaloby. V případě, že bude zjevné, že se jedná o žalobu šikanozní a nedůvodnou, není důvod, proč takovou nemovitost nekoupit.

Nemožnost smluvního převodu

Zde se dostáváme k problému, který svojí nekonceptností bije asi nejvíce do očí. Praxe katastrálních úřadů je totiž převážně taková, že u nemovitostí, u nichž je vyznačena poznámka o podaném žalobním návrhu, přeruší veškerá řízení o povolení vkladu práva s odkazem na § 64 odst. 1 písm. c) s.ř. V takovém okamžiku je totiž zpochybněna jedna z otázek, které katastrální úřad při povolování vkladu práva do katastru nemovitostí zkoumá – totiž otázka, zda jsou účastníci oprávněni s předmětem právního úkonu nakládat (§ 5 odst. 1 písm. e) ZápPrNe). Do vyřešení této (z hlediska vkladového řízení předběžné) otázky, t.j. do pravomocného vyřízení žaloby, zůstává obvykle řízení o povolení vkladu práva přerušeno.¹⁵ Jak dlouho to může trvat, si mohou čtenáři, kteří již se soudy někdy přišli do styku, posoudit sami. I pokud by se jednalo o zcela nesmyslnou žalobu podanou fiktivním žalobcem a s nezaplaceným soudním poplatkem, půjde zpravidla o zdržení v řádu měsíců. Pokud mezitím bude podána další, stejně nesmyslná a fiktivní žaloba, může to celé teoreticky trvat věčně.¹⁶

¹⁵ V minulosti se vyskytly dokonce i názory, že v takovém případě je namístě vklad práva úplně zamítnout. Tento postup našťastí judikatura nepřijala – srov. rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 25. 2. 2000, sp.zn. 35 Ca 19/1999 – cit. dle BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. op. cit. 3.

¹⁶ S neúnavnými kverulanty se lze ostatně setkat i v mnoha jiných oblastech práva – např. při uplatňování zákona o svobodném přístupu k informacím. Jednu aktualitku si neodpustím nezmnínit: vesničku Řídelov na Jihlavsku, ve které žije necelá stovka obyvatel, zaměstnal bývalý státní zástupce (t.j. profesionální právník) Libor Nedorost. Tamní starosta

Veřejné dražby

Nedůslednost popsané situace se vyjeví o to plastičtěji, když si uvědomíme, že takto zablokovány jsou jen smluvní převody, nikoliv přechody. Dle § 30 odst. 1 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, (dále jen „VeřDr“) přitom přechází (nikoliv „se převádí“) na vydražitele vlastnictví „uhradil-li vydražitel cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě, a to k okamžiku udělení příklepu“. Do katastru nemovitostí se pak vlastnictví vydražitele zapíše záznamem na základě písemného potvrzení o nabytí vlastnictví k předmětu dražby (§ 31 VeřDr). Knihovní vlastník nemovitosti, u níž je v katastru nemovitostí vyznačena poznámka o podaném žalobním návrhu, ji tak může dle své libosti zcizit ve veřejné dražbě dobrovolně. Vyznačená poznámka nepatří totiž mezi důvody uvedené v § 22 VeřDr, pro které by dražebník byl povinen od provedení dražby upustit. Určitá odpovědnost dražebníka tu však přeci je. Podle § 22 odst. 1 písm. b) VeřDr je totiž povinen od dražby upustit, „je-li mu doloženo, že navrhovatel není oprávněn navrhnout provedení dražby“. K doložení takové skutečnosti však zajisté nebude postačovat jen pouhá existence poznámky o podaném žalobním návrhu.

Předběžné opatření

Jak bylo výše popsáno, žalobce, který se domáhá rozsudku týkajícího se nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí, může způsobit zablokování této nemovitosti způsobem popsaným výše. Paralelně však zákon předvídá, že může využít i institutu předběžného opatření dle § 76 odst. 1 písm. e) o.s.ř. Pro tento případ však musí navrhovatel snížit své cash-flow o 50.000,- Kč, které budou u soudu uloženy jako jistota dle § 75b odst. 1 o.s.ř. V takovém případě pak dokonce i dříve (před vydáním předběžného opatření) podaný návrh na provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí pozbude své účinky (§ 76f odst. 2 o.s.ř.) a katastrální úřad takový návrh na provedení vkladu vlastnického práva zamítne (§ 5 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb.).¹⁷ Otázkou však zůstává, k čemu by vlastně onen

v zásadě nedělá nic jiného, než že vyřizuje stovky jeho dopisů. Lze tušit, kde je zakopán pes. A to téměř doslova. Nedorost totiž dostal začátkem roku 2010 desetitisícovou pokutu za to, že jeho agresivní pes pokousal tři lidi. A tehdy nastartoval, patrně ze msty, lavinu dotazů dle zákona o svobodném přístupu k informacím. Obecnímu úřadu poslal od února do května 2010 stovky žádostí o informace – od dotazu na výši nákladů na stavbu krbu u obecního úřadu po žádost o poskytnutí závěrečného účtu obce za loňský rok. Místní starosta Radek Maryška, který svoji funkci vykonává jako neuvolněný starosta, tak věnuje cca 20 hodin týdně jen vyřizování těchto podání. – Dopisový teror kontroverzního žalobce. časopis *Týden*. č. 21/2010. s. 12.

¹⁷ Tato norma je pro svoji zjevnou teoretickou neudržitelnost terčem oprávněné kritiky (srov. BAREŠOVÁ, E., Předběžné opatření soudu a vklad práva do katastru nemovitostí. *Právní rádce* č. 7/2005. s. 16 an.) Na druhou stranu však v praxi nemusí nezbytně způsobovat nenapravitelné škody obezřetným účastníkům právních vztahů. Po každém kupujícím nemovitosti je totiž za daného právního stavu v České republice možno legitimně požadovat, aby v rámci péče řádného hospodáře uložil kupní cenu do úschovy

skutečný vlastník měl mít zájem na tom, aby byl převod nemovitosti zablokován. Pokud totiž u soudu uspěje, tak na to uskutečněný převod nebude mít vliv. Dospívám proto v tomto ohledu k závěru, že předběžné opatření s účinky předvídanými v § 76f odst. 2 o.s.ř. může za současné právní úpravy plnit svůj účel (t.j. „je-li třeba, aby zatímně byly upraveny poměry účastníků, nebo je-li obava, že by výkon soudního rozhodnutí byl ohrožen“ – srov. § 74 odst. 1 o.s.ř.) jen naprosto výjimečně a soudy by jej měly využívat velmi uvážlivě. Opodstatněný by takový návrh mohl být například tehdy, pokud by knihovní vlastník hodlal nemovitosti zcizit ve veřejné dražbě.

EliOZ

Nejnovější legislativní vývoj v České republice je takový, že materiální publicita katastru nemovitostí je upravena v návrhu EliOZ v § 966 s dvěma možnými variantami. Dle varianty II. by byla plně obnovena materiální publicita katastru nemovitostí konstatováním, že „proti tomu, kdo jedná v důvěře v zápis do katastru, nelze namítat, že zápis neodpovídá skutečnosti“. Tato varianta zároveň předpokládá, že by pro smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem byla stanovena forma veřejné listiny. Jedná se o úpravu podobnou současné úpravě v SRN, kdy dobrá víra požívá nejvyšší možné ochrany. Pro české prostředí ji nicméně hodnotím jako extrémní a těžkou uplatnitelnou. Netřeba asi podrobně popisovat, jaké zlodějiny by mohly nastat v zemi, která – zde si dovoluji citovat J. Spáčila: „dala světu pojem tunelování“. Stačila by chvilka nepozornosti a nemovitost by mohla být na základě falešných listin přepsána na podvodníka, který by ji vzápětí prodal dále třetí nezúčastněné osobě. Bez ohledu na to, jak rychle by to celé proběhlo, by dosavadní vlastník o svoji nemovitost přišel.

Varianta I. je naproti tomu umírněnější a stanoví, že „bylo-li zapsáno vlastnické právo k nemovité věci do katastru pro osobu, která platně vlastnické právo nenabyla, hledí se na ni jako na vlastníka, nedomáhal-li se skutečný vlastník vydání věci do tří měsíců, ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, nejpozději však do tří let, a nebyla-li osoba zapsaná do katastru jako nový vlastník v dobré víře, do deseti let od provedení zápisu. Ten, komu osoba zapsaná v katastru jako vlastník, ač platně vlastnické právo nenabyla, převedla vlastnické právo k nemovité věci, se stává vlastníkem věci po uplynutí uvedených dob. Byl-li předchůdce i nabyvatel v dobré víře, započtou se nabyvateli i doby svědčící jeho předchůdci“.

(např. u notáře, advokáta či banky) s tím, že tato kupní cena bude prodávajícímu vyplacena až po „zavkládání“ vlastnického práva kupujícího a dále aby si ve smlouvě sjednal možnost od ní odstoupit pro případ, že k provedení vkladu do určité lhůty z jakéhokoliv důvodu nedojde.

Při předpokládané povinnosti katastrálních úřadů vyrozumět dosavadního knihovního vlastníka o změně zápisu v katastru nemovitostí by to znamenalo, že ten, kdo by nemovitost nabýval od někoho, kdo by byl v katastru nemovitostí zapsán více než tři měsíce, by se mohl cítit relativně bezpečný, pokud by nabýval v dobré víře. Praxe však bude nejspíše barvitější a v rámci tzv. „due diligence“, která je chlebem mnoha advokátních kanceláří, bude vhodné kontaktovat veškeré knihovní vlastníky za posledních deset let, prokazatelně je informovat o současném stavu zápisu v katastru nemovitostí a způsobit tak alespoň započetí běhu oné tříměsíční lhůty se subjektivně určeným počátkem. Legislativní řešení nabízené P. Baudyšem v odborných člancích cit. sub. 2 mi přijde o něco elegantnější. Tyto nuance by jistě zasloužily samostatné pojednání.

Závěr

Celkově je bohužel třeba konstatovat, že současná úprava katastru nemovitostí je z pohledu tématu tohoto příspěvku kombinací nejhorších možných vlastností. Na jednu stranu ani „čisté LV“ (t.j. stav, kdy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí není u dotčených nemovitostí uveden žádný varovný signál v podobě např. poznámky o podaném žalobním návrhu) nedává třetím osobám žádnou jistotu. Na druhou stranu lze neakceptovatelně jednoduše u nemovitostí dosáhnout vyznačení takové poznámky a tato poznámka má pak za následek faktickou nemožnost nemovitost smluvně převést.

Optimální řešení je přitom třeba hledat v přesně opačném přístupu – posílit materiální publicitu katastru nemovitostí a poznámce o žalobě přiznat toliko ten účinek, že nabyvatel nebude v případě úspěchu žaloby chráněn, neboť již předem věděl, že kupuje spornou nemovitost. Zcela zablokovat smluvní převod však nedává žádný smysl a umožňuje systém zneužívat podáváním šikanozních žalob.

Můžeme samozřejmě vést diskusi o tom, jak silně nastavit onu materiální publicitu katastru nemovitostí. Vhodné se tu jeví řešení diskutované v EliOZ, dle kterého by skutečnému vlastníkovi náležela relativně krátká lhůta (v rádech týdnů či max. měsíců), dozvěděl-li se, že je v katastru nemovitostí zapsán u jeho nemovitostí někdo jiný a lhůta relativně delší (v rádech let), nedozvěděl-li se to, k popření zapsaného stavu.

Samotná poznámka o žalobě by však měla být dle mého názoru vyznačována až z rozhodnutí soudu, který by alespoň zevrubně zhodnotil, zda se nejedná o zcela nedůvodný návrh. Na rozhodování soudu o této poznámce by z hlediska rychlosti měly být vztaženy stejné požadavky, jaké jsou nyní kladeny na rozhodnutí o (běžném) návrhu na předběžné opatření dle § 75c odst. 2 o.s.ř., t.j. „bezodkladně, nejpozději do sedmi dnů“. Soudy by se tu mohly inspirovat rakouskou, příp. prvorepublikovou judikaturou či judikaturou německou.

Přechodné řešení

Jsem si vědom toho, že polovičatá řešení hasící jen jeden konkrétní problém jsou nebezpečná, neboť při jejich zavedení se může objevit problém jiný, na který se do té doby nepomyslelo. Svě by o tom mohli povídat biologové, když na kterémisi tichomořském ostrově nasadili proti rozmnoženým krysám kočky – ty se pak přemnožily a vyhubily místní ptáky atd. Přesto bych si dovolil zmínit pár dílčích řešení současné situace.

Vedle soudního poplatku za žalobu na určení práva k nemovitostem (dle platného sazebníku 3.000,- Kč za nemovitost)¹⁸ by při podání takové žaloby mohlo být požadováno i složení jistoty tak, jak je to dnes vyžadováno u předběžného opatření dle § 75b odst. 1 o.s.ř. Žalobce tu totiž žalovanému způsobuje podáním žaloby často tržní neprodejnost nemovitosti. V tomto ohledu by měl být dán větší prostor soudci – ten by na jedné straně mohl jistotu i přiměřeně zvýšit, pokud by se jednalo o nemovitosti o hodnotě v řádech např. desítek milionů, kde by ani oněch v současnosti zakotvených 50.000,- Kč nemuselo být dostatečnou jistotou. Na druhou stranu by soudce měl mít možnost relativně jednodušeji než v jiných případech rozhodnout o osvobození od zaplacení této jistoty.

Bez dalšího by pak měla být odstraněna nejvíce křiklavá nekoncepčnost – poznámka o probíhajícím vlastnickém sporu by neměla vést k přerušení řízení o vkladu práva do katastru nemovitostí. Zde by dle mého názoru stačilo pouze změnit současnou praxi katastrálních úřadů.

Dále považuji za žádoucí posilovat právní vzdělání policejních orgánů. Vyděračské praktiky se šikanozními žalobami k nemovitostem totiž většinou zůstávají mimo záběr trestního práva. Není pochyb o tom, že trestní právo je prostředkem ultimae rationis a jako takové by mělo zasahovat jen ve vyloženě kriminálních případech. Ostatně v každém právním sporu nakonec jedna strana prohraje a je vyloučeno tuto prohrající stranu, která vedením sporu způsobila druhé straně škodu, automaticky považovat za pachatele trestného činu. Na druhou stranu současná praxe policejních orgánů, kdy zjevné vydírání za pomoci určovací žaloby k nemovitostem ihned odkládají s odkazem na to, že to je přeci „občanskoprávní věc“, svědčí o tom, že kriminalitě bílých límečků se u nás (nejen v tomto ohledu) dobře daří.

Vycházím-li z postoje, že právní úprava by měla co nejvíce napomáhat k dosažení jakési ideální spravedlnosti, pak mi dovoluňte načrtnout alespoň v hrubých konturách, k čemu by onen ideál měl v kontextu tohoto příspěvku směřovat: k ochraně bezelstných třetích osob; k odpovědnosti každého za

¹⁸ Pojem „nemovitost“ má přitom dle zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, autonomní význam – pro účely tohoto zákona se za nemovitost pokládají všechny nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na jednom listu vlastnictví.

vlastní jednání či opomenutí (vigilantibus iura); k naložení přiměřeného
břímě pro ty, kdo jsou iniciátory sporu; a ke světu bez zločinců s bílými
límečky...

Contact – email

pavel.kandalec@mail.muni.cz