



# Katastr nemovitostí Nabývání od neoprávněného

Doc. JUDr. Filip Melzer, LL.M., Ph.D.  
PrF MU, Brno

# POJEM VEŘEJNÉHO SEZNAMU

- **Pojem veřejného seznamu v OZ**
  - seznamy zřízené za účelem evidence **objektů (věcí) a práv k nim**
    - registry zřízené za účelem evidence určitých **subjektů** se nazývají **veřejné rejstříky** (např. obchodní rejstřík) – nejednotná terminologie (rejstřík zástav, rejstřík ochranných známek)
    - K povaze obchodního rejstříku: 27 Cdo 2025/2019
  - jsou veřejně přístupné (**tzv. formální publicita**)
  - vedené orgány veřejné moci (soudy, správními orgány)
  - je s nimi spojena ochrana dobré víry (**tzv. materiální publicita**)
  - používá se rovněž pojem „veřejné knihy“ (právo regulující tuto materii se pak nazývá „právo veřejných knih“ nebo též „právo knihovní“) – v minulosti *pozemkové knihy, železniční knihy, naftové knihy* apod.

- **Jak se pozná veřejný seznam?**
  - výslovné označení ve zvláštním předpisu – např. § 1 odst. 1 KatZ
  - určitý seznam splňuje atributy veřejného seznamu
    - ***formální publicita*** (možnost veřejného nahlížení bez nutnosti překonání nepřiměřených formálních překážek)
      - ▣ Sama veřejná přístupnost nečiní ze seznamu veřejný seznam ve smyslu § 980 an.
    - ***materiální publicita*** (ochrana důvěry v pravdivost a úplnost zápisů v seznamu)

„Čisté“ veřejné seznamy

- **katastr nemovitostí** (§ 1 odst. 1 KatZ)
- **námořní rejstřík** (§ 7 zák. č. 61/2000 Sb., o námořní plavbě)
- **rejstřík ochranných známek** (§ 44 zák. č. 441/2003 Sb., o ochranných známkách)
- **plavební rejstřík** (§ 14 zák. č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě)

Sporná povaha seznamů

- **letecký rejstřík** (§ 4 zák. č. 49/1997 Sb., o civilním letectví)

Není veřejným seznamem

- **rejstřík zástav** (ale v některých aspektech podobné účinky; např. § 1377 odst. 2)

# FUNKCE VEŘEJNÉHO SEZNAMU

- **funkce evidenční**
  - slouží k evidenci různých objektů a práv k nim
- **funkce informační**
  - zprostředkovává informace o evidovaných skutečnostech (je veřejně přístupný); tzv. formální publicita
- **funkce ochranná**
  - zajišťuje bezpečnost a jistotu právního styku při nakládání s evidovanými objekty (prostřednictvím tzv. veřejné víry); tzv. materiální publicita

# VZTAH OBECNÉ A ZVLÁŠTNÍ ÚPRAVY

- OZ užívá obecné koncepce, jiné právní předpisy pak stanoví podrobnosti – případně i řešení odlišná od OZ (*lex specialis*)
- příklad:
  - dle OZ se do veřejného seznamu provádějí „zápisy“
  - katastrální zákon rozlišuje zápisy na „vklad“, „záznam“ a „poznámku“

# KATASTR NEMOVITOSTÍ OBECNĚ

- **vymezení (§ 1 KatZ)**
  - veřejný seznam sloužící k evidenci nemovitých věcí na území ČR a právních vztahů k nim
  - evidované údaje spočívají v soupisu, popisu, geometrickém zobrazení a označení polohy nemovitostí podle katastrálních území včetně právních vztahů
  - veden správními orgány
- **struktura orgánů vedoucích katastr**
  - Český úřad zeměměřický a katastrální (ústřední správní úřad zeměměřictví a katastru nemovitostí ČR se sídlem v Praze)
  - Zeměměřický úřad (jiný správní úřad zeměměřictví s celostátní působností)
  - zeměměřické a katastrální inspektoráty a katastrální úřady (jiné správní úřady pro zeměměřictví a katastr nemovitostí ČR)

# PŘEHLED PRÁVNÍ ÚPRAVY

- **Katastrální legislativa účinná od 1. 1. 2014**
  - zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon
  - vyhláška č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška
  - vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí
  - vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu
  
- **Legislativa z období před OZ zůstávající v účinnosti i po 1. 1. 2014**
  - zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech
  - zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví
  - zákon č. 500/2004 Sb., správní řád



- **Zrušené předpisy z důvodu rekodifikace**
  - zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
  - zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
  - vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb. a zákon č. 344/1992 Sb.
  - vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí ČR

# KATASTR NEMOVITOSTÍ

- **Vymezení (§ 1 odst. 1 KatZ)**
  - veřejný seznam sloužící k evidenci nemovitých věcí (nemovitostí) na území ČR
    - definice nemovité věci (§ 498 OZ)
  - evidované údaje spočívají v soupisu, popisu, geometrickém a polohovém určení nemovitostí podle katastrálních území včetně práv k nim
  - veden správními orgány (katastrálními úřady)
  
- Výstupy z katastru nemovitostí (včetně ukázek)
  - Viz list vlastnictví (LV): § 23 KV
  - <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Dalkovy-pristup/Vystupy-z-KN-poskytovane-prostrednictvim-DP.aspx>

- **předmětem evidence katastru dle jsou (§ 3)**
  - viz legální definice v § 2
  - a) **pozemky** v podobě parcel
  - b) **budovy**, kterým se **přiděluje číslo popisné nebo evidenční**, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby
    - číslo popisné, evidenční a orientační
    - § 31, 31a z. č. 128/2000, o obcích (obecní zřízení)
  - c) **budovy**, kterým se číslo popisné ani evidenční **nepřiděluje**, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou **hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby**
  - d) **jednotky** vymezené podle OZ včetně rozestavěných (§ 1159)
  - e) jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (§ 3063)
  - f) **právo stavby**
  - g) nemovitosti, o nichž to stanoví **jiný právní předpis** (§ 498 odst. 1)

- **předmětem evidence katastru nejsou**
  - a) podzemní stavby
    - Srov. vymezení budovy v § 2 písm. l) KatZ
  - b) rozestavěné budovy
    - Srov. vymezení budovy v § 2 písm. l) KatZ
  - c) stavby, které nejsou budovou

# PRÁVA ZAPISOVANÁ DO KN

- **práva zapisovaná do katastru (§ 11)**
  - vlastnické právo
  - právo stavby
  - zástavní právo a podzástavní právo
  - budoucí zástavní právo
  - věcná břemena (služebnosti a reálná břemena)
  - předkupní právo s účinky práva věcného
  - budoucí výměnek
  - přídatné (akcesorické) spoluvlastnictví
  - správa svěřenského fondu
  - výhrada vlastnického práva

- výhrada práva zpětné koupě
- výhrada práva zpětného prodeje
- zákaz zcizení nebo zatížení
- výhrada práva lepšího kupce
- ujednání o koupi na zkoušku
- nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka
  - § 980 I 2 OZ
- pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka
  - § 980 I 2 OZ
- vzdání se práva na náhradu škody na pozemku
  
- práva správy, která se zapisují záznamem (§ 19)
- **práva se zapisují jen k evidovaným nemovitostem**
- **výjimky ze zapisovaných práv**
  - nezapisují se např. tzv. zákonná věcná břemena, zákonné předkupní právo apod.

# OBSAH KN

- § 4 KZ
- KN obsahuje např.
  - **geometrické určení a polohové určení** nemovitostí a katastrálních území
  - **druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách**, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční včetně čísel těchto budov, údaje o budovách, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud jsou hlavní stavbou na pozemku, nejedná-li se o drobné stavby, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, **čísla jednotek**
  - cenové údaje, údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru
  - u evidovaných budov údaj o tom, zda se jedná o **dočasnou stavbu**
  - údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a oprávněných z jiného práva, které se zapisuje do katastru

# KATASTRÁLNÍ OPERÁT (§ 5)

- obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle kat. území. Operát jako soubor grafických, výpočetních a písemných informací a dokumentů.
- **katastrální operát tvoří**
  - soubor geodetických informací (katastrální mapa)
  - soubor popisných informací (údaje o katastrálním území, parcelách, stavebách, o právních vztazích)
  - dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací včetně seznamu místního a popisného názvosloví
  - sbírka listin
  - protokoly o vkladech, záznamech, poznámkách, dalších zápisech, opravách chyb, námitkách proti obnovenému katastrálnímu operátu, výsledcích revize katastru a o záznamech pro další řízení



# DRUHY ZÁPISŮ V KN

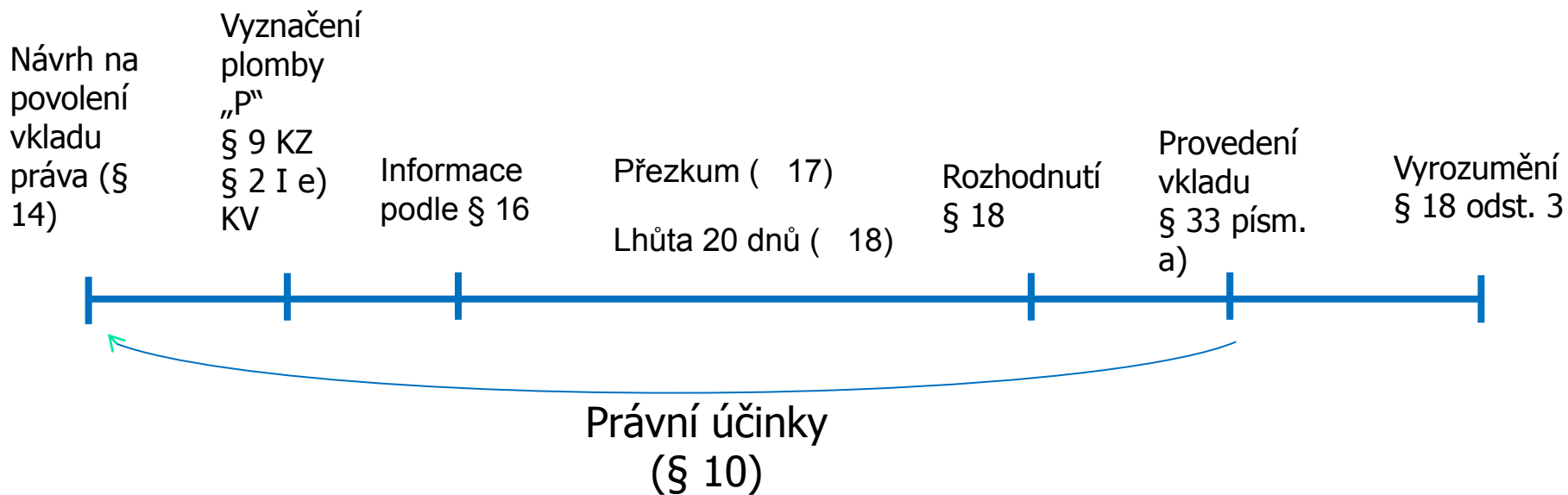
- **druhy zápisů v katastru (§ 6)**
  - *vklad, záznam, poznámka*
  - lhůty pro provedení zápisů ( § 33)
- **vklad** je zápis, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht (zapisuje se však např. i prohlášení vlastníka)
- **záznam** je zápis, kterým se zapisují zvláštní užívací práva (právy správy) odvozená od vlastnického práva (zpravidla práva veřejnoprávní povahy)
- **poznámka** je zápis, kterým se zapisují významné informace týkají se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných
- **právní účinky zápisu** nastávají k okamžiku, **kdy byl návrh na zápis doručen příslušnému katastrálnímu úřadu (§ 10) – nově se tento princip rozšiřuje na všechny druhy zápisů!!**

# VKLAD

- **vklad (§ 11)**
- vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv:
  - vlastnické právo
  - právo stavby
  - věcné břemeno (služebnost či reálné břemeno)
  - zástavní právo, budoucí zástavní právo, podzástavní právo
  - prohlášení vlastníka budovy
  - vzdání se práva na náhradu škody na pozemku
  - nájem, pacht atd.
- **vklad může mít nově jak konstitutivní, tak i deklaratorní účinky!!**
  - záleží na právním titulu, který vkladu předchází

- účastníkem řízení o povolení vkladu je ten, jehož právo vzniká, mění se nebo rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje
- vklad lze provést na základě pravomocného rozhodnutí k. ú. o jeho povolení (§ 12) – postup dle správního řádu (**povolení vkladu X provedení vkladu**)

## Průběh vkladového řízení



- **Návrh na vklad (§ 14)**
  - Podaný účastníkem řízení (na obligatorně stanoveném formuláři)
  - Přílohy návrhu (§ 15)
    - zejména tzv. vkladová listina (§ 7)**
      - Srov. závaznost údajů katastru (§ 51)
      - **Podpisy:** § 7 odst. 2
      - Týká-li se právo jen části pozemku: **geometrický plán** (§ 7 odst. 3)
      - **Označení nemovitostí ve vkladové listině (§ 8)**
      - „**některé listiny pro zápis vkladem**“: § 66 an. KV
        - např. souhlasné prohlášení, potvrzení o vzniku, zániku nebo promlčení práva

- **Tzv. zahájení ex lege (§ 14 odst. 2):**
  - kat. úřadu dojde od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem
    - specifický způsob zahájení řízení, neznámý správnímu řádu (jen pro účely katastrálního řízení) – nevybírání se správní poplatek
    - vkladová listina nemusí být doložena návrhem na vklad
    - k. ú. sám posoudí, z jakého důvodu mu byla listina zaslána
    - postup dle § 14 odst. 2 nebrání, aby byl návrh podán přímo některým z účastníků (nemusí čekat na aktivitu soudu)

- **vyrozumění o zahájení vkladového řízení (§ 16)** – novinka za účelem ochrany proti účinkům nově zavedené materiální publicitě
- v řízení o povolení vkladu **KÚ zkoumá taxativně vypočtené náležitosti** uvedené v § 17
  - Nejde o úplný přezkum!
  - Tyto skutečnosti zkoumá KÚ podle stavu, který tu byl v **okamžiku podání návrhu na vklad** (§ 17 odst. 5).

- **rozhodnutí o návrhu (§ 18)**
  - jsou-li splněny uvedené náležitosti, vklad **povolí**,
  - v opačném případě návrh **zamítne**
  - Lhůta: 20 dnů od odeslání informace o plombě (§ 18 odst. 1)
  
- proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, **není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba podle části páté OSŘ**
  - **Lhůta:** 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí (§ 18 odst. 5)
  
- proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad **je přípustná žaloba podle části páté OSŘ**
  
- § 18 odst. 6 a 7 – přerušení dalšího řízení v případě podání žaloby podle části páté OSŘ
  
- Vyrozumění o provedení vkladu (§ 18 odst. 3)



# ZÁZNAM

- **záznam (§ 19 KatZ)**
- záznamem se do katastru zapisují
  - příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu
  - právo hospodařit s majetkem státu
  - správa nemovitostí ve vlastnictví státu
  - majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy
  - majetek města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst
  - majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití
  - majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření

- návrh na záznam může podat ten, kdo má na jeho provedení právní zájem, orgán veřejné moci nebo územní samosprávný celek, který o skutečnosti zapisované záznamem rozhodl nebo ji osvědčil
- návrh na záznam musí být doložen listinou, která dokládá skutečnost, která má být zapsána, nebo její úředně ověřenou kopií
- o návrhu se **nevede formální řízení**
- katastrální úřad zjistí, zda je návrh na záznam **podán oprávněnou osobou**, zda je předložená listina **bez chyb v psaní a počtech a bez jiných zřejmých nesprávností a zda navazuje na dosavadní zápisy** v katastru
- je-li listina způsobilá k tomu, aby na základě ní byl proveden záznam do katastru, katastrální úřad záznam provede, jinak tomu, kdo listinu předložil, sdělí písemně důvody, pro které záznam proveden nebyl, a listinu mu vrátí

# POZNÁMKA

- **poznámka (§ 22 KatZ)**
- poznámku zapíše k. ú. na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, pozemkového úřadu, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby podle jiného právního předpisu, insolvenčního správce či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána. Pokud se poznámka zapisuje na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, nemusí být toto rozhodnutí opatřeno doložkou právní moci ani doložkou vykonatelnosti
- poznámky k **nemovitostem** (§ 23) a poznámky k **osobám** (§ 25)
- při zápisu a výmazu poznámky se postupuje **přiměřeně** jako při zápisu záznamem

- k **nemovitosti** se zapisují poznámky např. o
  - podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti a zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti
  - exekučním příkazu k prodeji nemovitosti
  - exekučním příkazu k prodeji obchodního závodu
  - usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti a o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem obchodního závodu
  - usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti
  - vyznění insolvenčního správce o soupisu nemovitostí, které jsou podle katastru nemovitostí ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka
  - **o spornosti zápisu dle § 985 a 986 OZ + § 24 KatZ**

- k **osobě** se zapisují poznámky o
  - usnesení o nařízení exekuce, pokud povinným není stát
  - usnesení o předběžném opatření, podle kterého nemůže dlužník nakládat s majetkovou podstatou nebo může dlužník nakládat s majetkovou podstatou pouze se souhlasem předběžného insolvenčního správce
  - vyznění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku
  - rozhodnutí o prohlášení konkursu
  - jiném rozhodnutí, podle kterého osoba nesmí nakládat se svou majetkovou podstatou nebo její přesně nevymezenou částí
- Pro zápis a výmaz poznámky platí obdobně pravidla o zápisu a výmazu záznamem (§ 26)

- **Lhůty pro zápis do katastru (§ 33)**

- Katastrální úřad provede

- a) **vklad** na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu bez zbytečného odkladu od povolení vkladu,

- b) **záznam** do 30 dnů od doručení rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo jiné listiny potvrzující nebo osvědčující práva,

- c) **poznámku** do 30 dnů od doručení listiny způsobilé k vyznačení poznámky v katastru; poznámku katastrální úřad vymaže do 30 dnů od doručení listiny, na základě které důvody pro její vyznačení pominuly,

- d) **zápis jiného údaje** do 30 dnů od doručení listiny způsobilé k vyznačení zápisu v katastru

- e) **plomba**: nejpozději následující pracovní den po dojití návrhu nebo jiné listiny pro zápis práv do katastru (§ 9 KZ)



# ZÁSADY VEDENÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- zásada intabulační (zásada vkládání)
- zásada legality
- zásada speciality
- zásada dispoziční (zásada žádosti o vklad, zásada volnosti)
- zásada priority
- zásada formální publicity
- zásada materiální publicity (zásada veřejné víry)

# ZÁSADA INTABULAČNÍ

- **zásada intabulační (zásada vkládání)**
  - věcná práva k nemovitostem **vznikají zásadně vkladem** do katastru nemovitostí (vklad má právo tvorné účinky)
  - zásada se uplatní pouze u derivativního (odvozeného), tj. smluvního nabývání věcných práv k nemovitostem
  - **výjimky ze zásady intabulační:** vznik věcného práva na základě jiných právních skutečností než je smlouva (tzv. mimoknihovní skutečnosti) – např. vyvlastnění, vydržení, vznik vlastnického práva ze zákona atd. (zde má vklad pouze deklaratorní účinky)



# ZÁSADA LEGALITY

- **zásada legality**
  - při katastrálním řízení o povolení vkladu věcného práva (které je správním řízením podle správního řádu) probíhá **přezkum vkladových listin**
  - smyslem přezkumu je zabránění zápisu takových změn, které nejsou odůvodněny obsahem vkladových listin nebo které jsou v rozporu s právními předpisy
  - **rozsah přezkumu** uveden **taxativně** v § 17 KatZ (katastrální úřad **nesmí přezkoumávat listiny z jiných než uvedených důvodů**)

# ZÁSADA SPECIALITY A ZÁSADA DISPOZIČNÍ

- **zásada speciality**
  - požadavek, aby zápisy objektů a právních vztahů k nim byly provedeny pokud možno přesně
  
- **zásada dispoziční (zásada žádosti o vklad, zásada volnosti)**
  - zápisy do katastru vkladem se provádějí zásadně na návrh oprávněné osoby (nikoli z úřední povinnosti – ex offa)
    - X § 14 odst. 2
  - k podání návrhu na zápis není nikdo nucen
  - doručením návrhu na **vklad** dochází k zahájení správního řízení u příslušného katastrálního úřadu (KÚ, v jehož obvodu leží nemovitost, které se návrh na vklad týká)
  - z návrhu musí být patrné, kdo jej podává, komu je adresován, čeho se navrhovatel domáhá a které nemovitosti se má rozhodnutí týkat

# ZÁSADA PRIORITY

- **zásada priority (*prior tempore, potior iure*)**
  - pořadí zápisů právních vztahů v katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, **okamžikem, ve kterém návrh na zápis do katastru byl doručen katastrálnímu úřadu** (§ 9 odst. 2 KatZ)
  - zásadně nerozhoduje doba, kdy byly vytvořeny listiny (smlouvy) sloužící jako podklad pro zápis do katastru
  - nový návrh (a o něm probíhající řízení) je vyznačen v katastru pomocí **tzv. plomby** („P“; § 9 KZ), plomba je odstraněna provedením zápisu (povolením vkladu) nebo zamítnutím návrhu na zápis (§ 26, 27, 28 KV)
  - návrhy došlé současně mají stejné pořadí (důsledky rozdílné podle toho, zda tyto návrhy vedle sebe obstojí)
  - § 981-983 OZ – doplnění principu priority

# ZÁSADA FORMÁLNÍ PUBLICITY

- **zásada formální publicity**
  - zásada veřejnosti
  - každý má právo do katastru nahlížet, pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje ze sbírky listin, pokud není stanoveno jinak (§ 52 odst. 1)
  - každý má právo nahlédnout do přehledu doručených návrhů na vklad (§ 9 odst. 1)
  - poskytování údajů z katastru (§ 55) – dálkový přístup do katastru – poskytuje ČÚZK formou vlastní aplikace či webové služby (za úplatu)
  - volné nahlížení do katastru (bezplatné) – [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) (údaje nemají závazný charakter)

# ZÁSADA MATERIÁLNÍ PUBLICITY

- **zásada materiální publicity (zásada veřejné víry)**
  - účel zásady: **ochrana důvěry (dobré víry) v pravdivost a úplnost zápisu v katastru** (ochranný účel katastru)
  - je-li stav zapsaný v katastru nemovitostí v rozporu se skutečným právním stavem, platí pro osobu jednající v dobré víře zapsaný stav tak, jako kdyby odpovídal skutečnosti (**preferance formální pravdy před pravdou materiální**)
  - 2 stránky publicity: **pozitivní publicita** („co je psáno, je dáno“), **negativní publicita** („co není psáno, není dáno“)
  - stav do 31. 12. 2013: **popření principu mat. publicity** (§ 11 zák. č. 265/1992 Sb.) – judikatura ÚS tuto negativní koncepci překonávala ve svých rozhodnutích – např. nález ze dne 25. 2. 2009, sp. zn. **I. ÚS 143/07** či nález ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. **II. ÚS 165/11**
    - Nejprve opačně NS: srov. rozsudek ze dne 12. 11. 2014, sp. zn. 31 Cdo 1168/2013, R 6/2015
    - Následně i NS: rozsudek ze dne 9. 3. 2016, sp. zn. 31 Cdo 353/2016

- **OZ:** stanovení systému domněnek spojených se zápisy ve veřejném seznamu (§ 980)
  - domněnka existence zapsaného práva
  - domněnka neexistence vymazaného práva
  - nikoho neomlouvá neznalost zapsaného (avšak ani vymazaného) údaje
- materiální publicita (§ 984 odst. 1 OZ)
  - základní předpoklady uplatnění principu materiální publicity
    - dobrá víra
    - úplatnost nabytí práva (sporné příklady – např. zástavní právo; 21 Cdo 4540/2018)
- výjimky z materiální publicity (§ 984 odst. 2)

## § 984 odst. 1

Není-li **stav zapsaný** 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**. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis

# Poznámky spornosti

- prostředky odstranění rozporu mezi skutečností a evidovaným stavem
- **Poznámka spornosti podle § 985 OZ, § 24 I 1 KatZ**
  - zápis v seznamu byl **původně v souladu se skutečným právním stavem**, ale posléze se dostal do rozporu v důsledku mimoknihovních skutečností
    - *ten, jehož věcné právo je dotčeno, se může kdykoli domáhat odstranění nesouladu (určovací žalobou)*
    - *časově neomezená lhůta – ale nabyvatelé v dobré víře jsou chráněni*



- **Poznámka spornosti § 986 OZ, § 24 I 2 KatZ**
  - zápis v seznamu je **od počátku „neplatný“**
  - *právo na zápis poznámky spornosti zápisu do jednoho měsíce od vyrozumění dotčeného subjektu o zápisu či do tří let od provedení zápisu*
  - *byla-li poznámka spornosti zapsána **v uvedených lhůtách**, má vliv i na práva zapsaná před zápisem poznámky spornosti, tj. **působí zpětně***
  - *byla-li poznámka spornosti zapsaná **po lhůtách**, má vliv jen na práva zapsaná **po zápisu** poznámky spornosti*

## Obecná úprava veřejných seznamů v OZ

### ■ **Domněnky**

- předpokládá se znalost zapsaného údaje (§ 980 I 1)
- domněnka správnosti zápisu (§ 980 II 1)
- domněnka neexistence v případě výmazu (§ 980 II 2)

### ■ **Pořadí zápisů**

- přednost zapsaného před nezapsaným (§ 981)
- zásada priority (doba podání návrhu na zápis), § 982 I
- dispozice s pořadím (§ 982 II)
- přednostní právo ke zřízení věcného práva (§ 983)

# LITERATURA

## K OZO

KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II. Práva věcná*. Praha: Všehrad, 1934

ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. 2. svazek*. Praha: V. Linhart, 1935

SVOBODA, E. *Osnova přednášek o věcných právech k věci cizí*. Praha: Typus, 1925

SVOBODA, E. *Právo občanské. Část zvláštní – právo knihovní*. Praha: Československý kompas, 1947

## K OZ 1964

BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář. 4. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2007

BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti. 2. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2010

ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek.* Praha: Linde Praha, 2008

JANKŮ, P., VRCHA, P., VRCHOVÁ, K. *Katastrální (a související) judikatura. 3. vydání.* Praha: Linde, 2012

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné, 1. svazek. 5. vydání.* Praha: Wolters Kluwer, 2010

ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1 až 459. Komentář. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2009

TÉGL, P. *Veřejné seznamy a ochrana dobré víry. Stručný pohled na českou a polskou právní úpravu a jejich srovnání.* Ad notam, 2007, č. 5

## K O Z

BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014

SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013

TÉGL, P. *Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku*. Právní rozhledy, 2013, č. 1

TÉGL, P. *Ještě k žalobám na ochranu vlastnického práva v novém občanském zákoníku*. Právní rozhledy, 2013, č. 8

# NABÝVÁNÍ OD NEOPRÁVNĚNÉHO

## Věci nezapsané do veřejného seznamu

- výjimka z principu *nemo dat quod non habet*
  - *Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* (Ulpian D 50, 17, 54),
- Základní skutková podstata: § 1111
- Privilegovaná skutková podstata: § 1109, modifikace: § 1110

## Privilegovaná skutková podstata

- § 1109: týká se věcí neevidovaných ve veř. seznamu (evid. věci § 984)
- *vlastníkem věci se stane ten, kdo získal věc, která **není zapsána** ve veřejném seznamu, a byl vzhledem ke všem okolnostem **v dobré víře** v oprávnění druhé strany vlastnické právo převést na základě řádného titulu, pokud k nabytí došlo*
  - a) *ve veřejné dražbě,*
  - b) *od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku,*
  - c) *za úplatu od někoho, komu vlastník věc svěřil,*
  - d) *od neoprávněného dědice, jemuž bylo nabytí dědictví potvrzeno,*
  - e) *při obchodu s investičním nástrojem, cenným papírem nebo listinou vystavenými na doručitele, nebo*
  - f) *při obchodu na komoditní burze*

- § 1109 – poznámky:
  - dobrá víra nabyvatele se presumuje (§ 7)
  - problém kritéria **úplatnosti** nabytí? [zejm. písm. d)]
  
- § 1110: *získal-li někdo v dobré víře za úplatu použitou movitou věc od podnikatele, který při své podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku obchoduje takovými věcmi, vydá ji vlastníku, který prokáže, že věc pozbyl ztrátou nebo že mu věc byla odňata svémocně a že od ztráty nebo odnětí věci uplynuly nejvýše tři roky*



## Základní skutková podstata - § 1111

- § 1111: *získal-li někdo movitou věc za jiných okolností, než které stanoví § 1109 nebo 1110, stane se vlastníkem věci, pokud prokáže dobrou víru v oprávnění převodce převést vlastnické právo k věci. To neplatí, pokud vlastník prokáže, že věc pozbyl ztrátou nebo činem povahy úmyslného trestného činu (sběrná skutková podstata – dobrou víru je nutno prokázat!!)*

- § 1112 (změkčovací klauzule): vlastnického práva ani dobré víry svého předchůdce se nemůže k svému prospěchu dovolat ten, kdo získal movitou věc s vědomím, že vlastnické právo bylo nabyto od neoprávněného
  - *např. A je vlastníkem věci, věc dá do nájmu B a B prodá věc osobě C, která je v dobré víře (§ 1109 písm. c). C se stane vlastníkem. Posléze C jako vlastník převede věc zpět na B. B se nemůže stát vlastníkem, neboť ví o tom, že C nabyl vl. pr. od nevlastníka. V takovém případě se vlastníkem nestane B, ale vlastnické právo se obnovuje u původního vlastníka A (teorie tzv. automatického obnovení vl. pr. – jedna z možných teorií – Německo, Polsko)*
  
- § 1113: *ustanovení § 1110 až 1112 se nepoužijí, pokud se jedná o investiční nástroj, cenný papír nebo listinu vystavené na doručitele nebo o věci nabyté ve veřejné dražbě, v dražbě při výkonu rozhodnutí nebo při provádění exekuce prodejem movitých věcí nebo o věci nabyté při obchodu na komoditní burze*



Děkuji za pozornost