

MATERIÁLNÍ PUBLICITA KATASTRU NEMOVITOSTÍ

JUDr. Barbora Bakešová
Katastrální úřad pro Pardubický kraj

Princip materiální publicity KN

- Nejdůležitější zásada evidence věcných práv k nemovitostem
- MP chrání subjekty v dobré víře spoléhající na pravdivost, správnost a úplnost zápisů v KN
- **KAŽDÝ, KDO JEDNÁ V DŮVĚŘE V PRAVDIVOST A ÚPLNOST ZÁPISŮ V KN, JE CHRÁNĚN TAK, JAKO KDYBY ZAPSANÝ STAV ODPOVÍDAL SKUTEČNOSTI (tj. jako kdyby zápis byl v souladu se skutečným právním stavem), I KDYŽ TOMU TAK VE SKUTEČNOSTI NENÍ**
- MP = ochrana dobré víry v pravdivost a úplnost zápisů právních vztahů v KN


Princip materiální publicity KN - historie

- **OZO** (od 1.1.1812) – omezené uplatnění MP (pouze v případě, že předchozímu vlastníkovi právo původně svědčilo, ale právo již pozbyl)
- **OKZ** (od 15.2.1872) – po uplynutí příslušných lhůt byla důvěra v zápisy chráněna bez výjimky
- **Poválečné období** – neexistovala potřeba chránit důvěru v zápisy v EN
- **Z.č. 265/1992 Sb. (§ 11)** – s dobrou vírou v zápisy v KN nebyly spojeny žádné důsledky (kromě možnosti vydržení práva)

Princip materiální publicity KN

Východiskem 2 ústavní principy:

- 1.princip ochrany vlastnického práva (čl. 11 LPS)
- 2.princip právní jistoty a ochrany práv nabytých v dobré víře (čl. 1 Ús)

 tyto principy se v určitých situacích **střetávají** a je nutné zvolit, **kterému z nich bude dána přednost**

 **řešením je zásada materiální publicity** (= upřednostnění ochrany nabyvatelů v dobré víře na úkor práv skutečných vlastníků)

MP – právní úprava

§ 984 NOZ:

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.

2)Pro nezbytnou cestu, výměnek a pro věcné právo vznikající ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu se věta první odstavce 1 nepoužije.

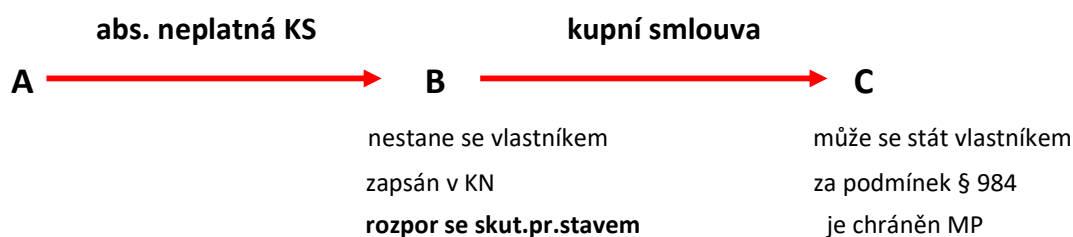
MP – právní úprava

§ 3064 NOZ:

Ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí v době jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona nastanou účinky podle § 980 až 986 uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Lhůty stanovené v § 983 a 986 počnou běžet po uplynutí jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

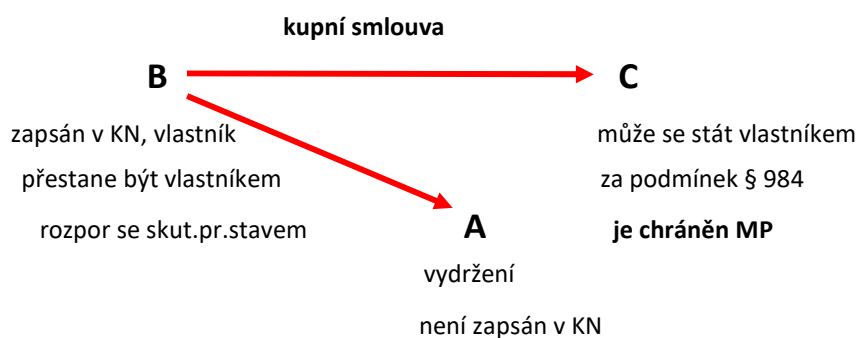
Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.

Př.



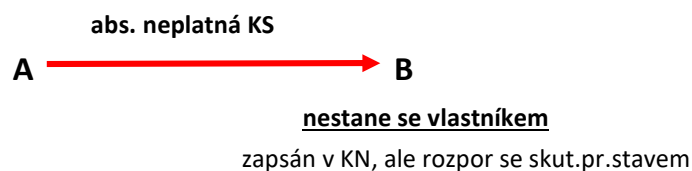
Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.

Př.



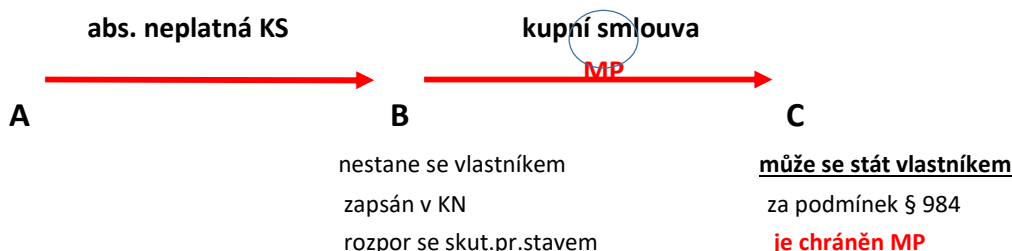
Princip materiální publicity KN

- zajistí bezpečnost nemovitostních transakcí
- MP je výjimkou ze zásady Nemo plus iuris (nabytí od neoprávněného)
- MP **neznamená, že by samotný knihovní zápis působil právní účinky!** (nejde o princip „Co je psáno, to je dáno“ – zápisem v KN v rozporu se skutečností věcné právo nevznikne)



Princip materiální publicity KN

- zápis v KN je jedním z více nutných předpokladů k nastoupení účinků MP
- **MP funguje až při následné dispozici** poté, co vznikl rozpor mezi zápisem a skutečností (MP nefunguje v tom poměru, kdy rozpor se skutečností vzniká)



Předpoklady uplatnění MP § 984

1. veřejný seznam
2. rozpor mezi zápisem a skutečným právním stavem (skutečností)
3. způsobilé věcné právo
4. smluvní nabytí práva
5. platný titul
6. osoba oprávněná dle knihovního zápisu
7. absence identity převodce a nabyvatele
8. úplatnost
9. dobrá víra
10. absence výjimek dle § 984 odst. 2
11. absence včasné poznámky spornosti

Veřejný seznam

(„Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu..“)

- Není nikde definován
- Formální pojetí – zákon musí určitý rejstřík prohlásit za veřejný seznam
- VS musí být nadán materiální publicitou (chráněna dobrá víra v něj) a musí být veřejný – stanoví jen zákon

Dnes: - katastr nemovitostí (§ 1 KZ – KN je veřejný seznam)

- plavební rejstřík (z.č. 114/1995 Sb.)
- námořní rejstřík (z.č. 61/2000 Sb.)

Rozpor mezi zápisem a skutečností

(„Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav.“)

Zapsaný stav x skutečný právní stav

Skutečný právní stav – věcněprávní stav nemovitosti, který vyplývá z nastalých právních skutečností a z příslušných norem hmotného práva

Zapsaný stav – obsah vlastních zápisů v KN, nikoliv sbírka listin (výjimkou je situace, kdy zápis odkazuje na obsah části listiny ve sbírce – např. přesný obsah VB)

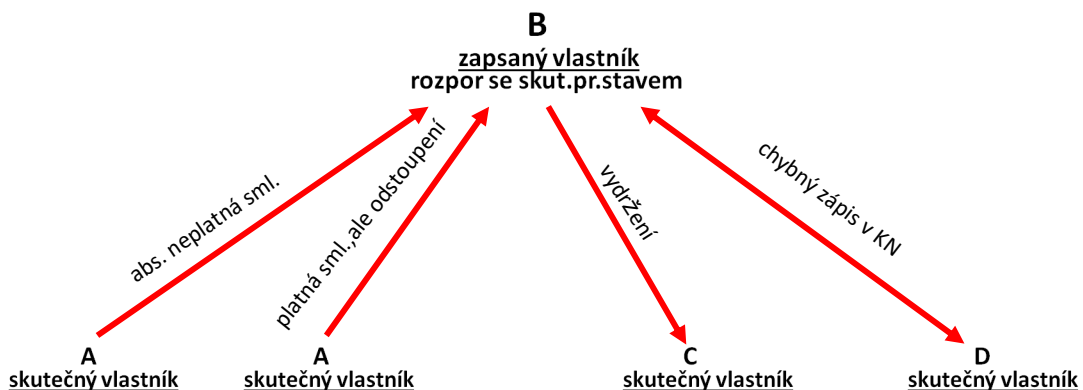
Zápis – údaje o právním stavu věci: (ne)existence věcného práva, nositel, typ práva, obsah, pořadí

- NE údaje o technickému stavu (výměra, druh pozemku, ochrana atd.)
- nerozhodné, zda jde o zápis konstitutivní či deklaratorní

Rozpor mezi zápisem a skutečností

(„Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav.“)

Př.



Rozpor mezi zápisem a skutečností


(„Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav.“)

Typové příklady rozporu mezi zápisem a skutečností:

- právo je zapsáno pro jinou osobu než pro skutečně oprávněnou (zcela jiný vlastník, jeden z manželů, když nem. v SJM ..)
- zapsané právo vůbec neexistuje (ZP nikdy platně nevzniklo, ZP již zaniklo ..)
- je zapsáno právo s nesprávným obsahem, v jiném pořadí (chybný obsah VB, chybné pořadí ZP..)
- není vůbec zapsáno právo, které existuje (vydržení VB, vznik ZP z rozhodnutí OVM..)

Způsobilé věcné právo

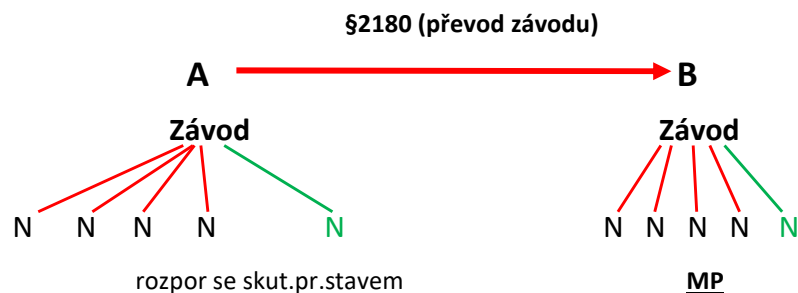
(„svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu.“)

- MP je chráněno jen **věcné knihovní právo**
 vlastnické právo a limitovaná věcná práva
- MP nechrání práva obligační (např. nájem)
- MP vede ke vzniku výše uvedených práv, která v minulosti u právního předchůdce např. vůbec neexistovala (ale byla evidovaná v KN)

Způsobilé věcné právo

(K jakému objektu?)

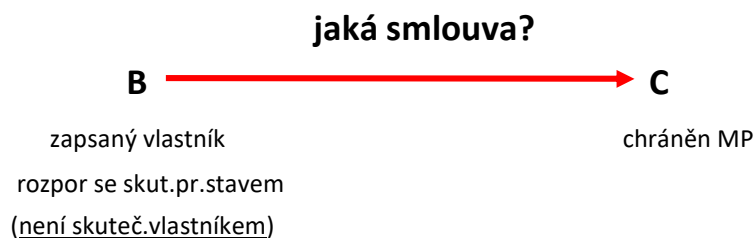
Př.



Smluvní nabytí práva

(„...svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu..“)

- smlouva kupní, směnná (nikoliv darovací – „za úplatu“), smlouva, kterou se úplatně zřizuje jiné VP, smlouva o převodu VP za účelem zajištění (§ 2040 odst. 1 – zajišťovací převod práva)



Smluvní nabytí práva

(„...svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu..“)

Způsob uzavření smlouvy nehraje roli:

Např. též:

- dražbou (§1771)
- soudním smírem
- nahrazením projevu vůle soudním rozhodnutím

Pozn.: problém při jednostranném právním jednání (opuštění nemovitosti)

Platný titul

- MP se uplatní, jen když je smlouva bez výjimky **PLATNÁ**

nutná platná smlouva

B  **C**

rozpor se skut.pr.stavem
nevlastník

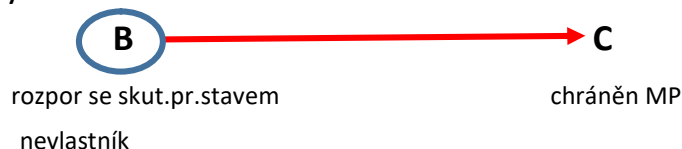
chráněn MP

- MP umožní nabýt VP i od nevlastníka, avšak **pouze na základě platné smlouvy** (bude-li smlouva abs. neplatná, nemá smysl řešit splnění dalších podmínek dle § 984)
- viz § 1760: „Skutečnost, že strana nebyla při uzavření smlouvy oprávněna nakládat s tím, co má být podle smlouvy plněno, sama o sobě neplatnost smlouvy nevyvolává.“

Osoba oprávněná dle knihovního zápisu

(„...svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo...od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu“)

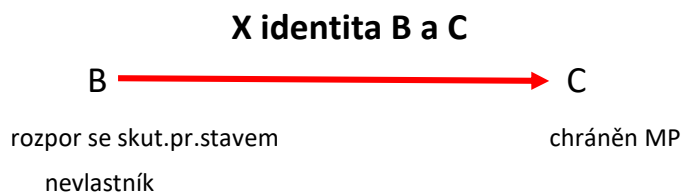
Charakter osoby B:



K fungování MP je nutné, aby osoba B byla „**oprávněná podle zapsaného stavu**“ – tj. aktuálně ji musí svědčit zápis věcného práva v KN (otázka duplicitního zápisu?)

B musí být k fungování MP v KN již **zapsán** (nestačí podaný návrh na jeho zápis) – problém navazujících vkladových řízení!

Absence identity převodce a nabyvatele



Nesmí existovat identita B a C **ani právní, ani hospodářská** (kdy majetek zůstává pod vlivem 1 subjektu)

Absence identity of the transferor and the acquirer

Ne MP:

rozpor se sk.pr.stavem

právo nevznikne

B (s.r.o.) → C (jednatel s.r.o.)

B (manžel) → B1+B2 (rozšíření SJM)

B1+B2 (manželé) → B1 (vypořádání SJM)

B → B (vlastnická služebnost)

B → B (rozdělení vlast. práva na jednotky)

Úplatnost

(„...svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu..“)

úplatné nabytí VP

B → **C**

rozpor se skut.pr.stavem

chráněn MP

nevlastník

MP = upřednostnění dobré víry nabyvatele před ochranou skutečného vlastníka – k tomuto zásahu do práv skutečného vlastníka **musí být skutečný věcný důvod** (nestačí dobrá víra) – **tj. úplatnost** nabytí věcného práva v dobré víře

-nabyvatel v dobré víře je chráněn MP jen v případě, že by byl jinak poškozen (obdarovaný „o nic nepřichází“, když by o darovaný majetek přišel)

-za MP se musí platit ☺

Úplatnost

(„...svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu..“)

Úplata = jakákoliv protihodnota plnění

- peněžité
- nepeněžité (věci, činnosti - služby, zřízení práva)
- aktivní úplata (dání věci)
- pasivní úplata (prominutí dluhu)
- i dosud neposkytnutá (prodlení)

Darovací smlouva se současným zřízením věcného břemene pro dárce je nutné pro účely § 984 považovat za úplatné zřízení VP

Úplatnost

(„...svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu..“)

Úplatné x bezúplatné právní jednání

- subjektivní hledisko (= znění smlouvy, sjednaná úplata)
- objektivní hledisko** (=skutečná ekvivalence plnění) – **pouze tehdy MP**
(KS na 1 Kč – z objektivního hlediska není MP chráněna)

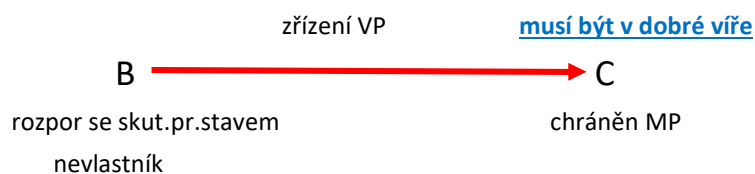
Další názory k výši úplaty (minoritní):

- hrubé východisko (úplata ve výši alespoň ½ hodnoty)
 - MP působí pouze do výše % úplaty – zakládá podíl. spoluvlastnictví
- tyto názory v praxi nereálné

Dobrá víra

(„...svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo...v dobré víře..“)

Dobrá víra = poctivá důvěra v pozemkovou knihu
= **víra v soulad** mezi skutečným právním stavem
a zapsaným stavem v KN



Dobrá víra svědčí tomu, **kdo nevěděl a při obvyklé míře opatrnosti vědět nemohl**, že zápis v KN není v souladu se skutečným právním stavem.

Dobrá víra

(„...svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo...v dobré víře..“)

Dobrá víra se presumuje (předpokládá) – viz § 980 odst. 2, § 7

Co je „**obvyklá míra opatrnosti**“?

- ✓ Postačí vycházet ze zápisů v KN
- ✓ Není nutné provádět aktivní šetření, zda je soulad mezi sk.pr.stavem a zapsaným stavem
- ✓ Není nutné ověřovat, zda zápis v KN odpovídá sbírce listin KN (tj. není nutné nahlížet do nabývacích titulů)

Dobrá víra

(„...svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo...v dobré víře..“)

Dobrou víru vylučuje:

- znalost faktických poměrů (užívání nemovitosti osobou odlišnou od zapsaného vlastníka – významné dle typu nemovitosti)
- zápis v KN, který nemůže odpovídat skutečnosti (duplicitní zápis vl.)
- zápis nedostatečně identifikovaného vlastníka
- poznámka spornosti (§ 985, §986)
- vyznačení plomby na základě listiny, která může ovlivnit zápis, na který je v dobré víře spoléháno – tj. ne každé vyznačení plomby

DV nevylučuje znalost obligačního práva třetí osoby.

Dobrá víra

(„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.“)

První část věty:

-pro případy, kdy k nabytí VP k nemovitosti na základě právního jednání není třeba zápis do KN (např. přechod ZP při postoupení pohledávky, smlouva o prodeji závodu)

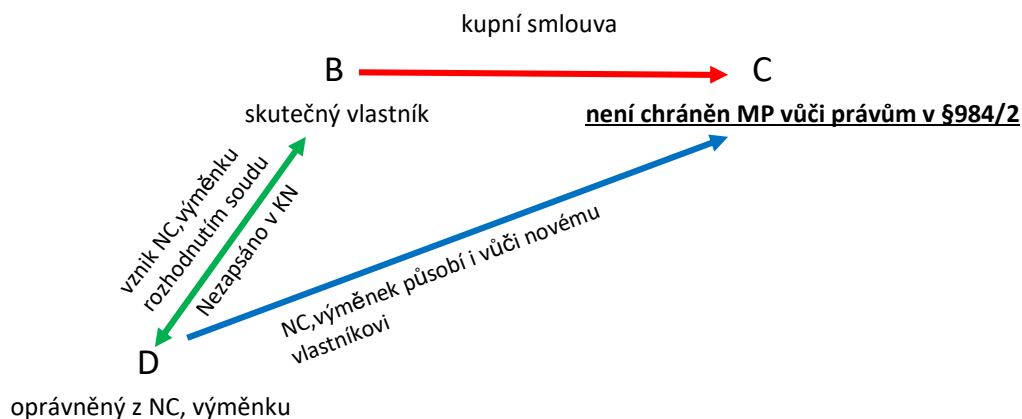
Druhá část věty:

-týká se absolutní většiny smluvního nabytí práv k nemovitostem, kdy k němu dochází vkladem do KN

Absence výjimek dle § 984 odst. 2

(„Pro nezbytnou cestu, výměnek a pro věcné právo vznikající ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu se věta první odstavce 1 nepoužije.“)

Př.



Absence výjimek dle § 984 odst. 2

(„Pro nezbytnou cestu, výměnek a pro věcné právo vznikající ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu se věta první odstavce 1 nepoužije.“)

MP nepůsobí vůči právům:

1. nezbytná cesta

2. výměnek

(musí jít o práva věcná, vzniklá mimoknihovně – např. z rozh. soudu)

-nabyvatel se nemůže bránit následnému zapsání těchto práv, která vznikla v době, kdy byl vlastníkem předchůdce)

3. VP vznikající ze zákona (VP je přímo stanoveno zákonem, ne jen předpokládán jeho vznik na základě jiné právní skutečnosti)

-např. předkupní právo vlastníka stavby a pozemku

-**publicita je totiž dána nikoliv zápisem v KN, ale samotným právním řádem, který dané VP zakládá**

Absence včasné poznámky spornosti

(§ 985, § 986)

§ 985 - **Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem**, může se osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, domáhat odstranění nesouladu; prokáže-li, že své právo uplatnila, zapíše se to na její žádost do veřejného seznamu. Rozhodnutí vydané o jejím věcném právu působí vůči každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba o zápis požádala.

§ 986

(1) Kdo tvrdí, že je ve svém právu **dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu** ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno. Orgán, který veřejný seznam vede, vymaže poznámku spornosti zápisu, nedoloží-li žadatel ani do dvou měsíců od doručení žádosti, že své právo uplatnil u soudu.

(2) Požádal-li žadatel o poznamenání spornosti zápisu **do jednoho měsíce** ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, působí jeho právo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu; po uplynutí této lhůty však jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře.

(3) Nebyl-li žadatel o zápisu cizího práva řádně vyrozuměn, prodlužuje se lhůta podle odstavce 2 na **tři roky**; lhůta počne běžet ode dne, kdy byl popíraný zápis proveden.

Účinky materiální publicity

1. Pozitivní (přímé) účinky
2. Negativní (nepřímé) účinky

Pozitivní – dojde ke vzniku práva nabyvatele, ačkoliv jej odvozuje od neoprávněného (tj. vznikne to, co podle obsahu PJ vzniknout mělo)

Negativní – zánik věcných práv k věci cizí, která nebyla zapsána v KN, ač ve skutečnosti na věci vázla

DĚKUJI ZA POZORNOST!