

Materiální publicita ve světle nového občanského zákoníku (a katastrálního zákona)

Seminář Stavebního fóra

Michal Hink

28. května 2013

Obsah

- Principy zápisů do veřejného seznamu
- Materiální publicita
- Ochrana před zápisem ve veřejném seznamu bez právního důvodu
- Ochrana před chybným stavem zápisu ve veřejném seznamu

Principy zápisů do veřejného seznamu (§979 a násl.)

- Vlastnické právo k nemovitým věcem se nabývá nadále zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) - intabulační zásada
- Veřejná znalost zápisů ve veřejném seznamu (§980 odst. 1)
- Právní domněnka správnosti zápisů ve veřejném seznamu (§980 odst. 2)
- Princip priority zápisů provedených ve veřejném seznamu (§982)
- Zásada materiální publicity (§984)

Materiální publicita (§984)

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.

Základní podmínky uplatnění zásady:

1. rozpor mezi zápisem ve veřejném seznamu a skutečností
2. nabytí věcného práva od osoby zapsané ve veřejném seznamu
3. nabytí věcného práva za úplatu
4. dobrá víra nabyvatele

Materiální publicita (pokračování)

Hlavní výhody oproti současné právní úpravě:

1. posílení ochrany nabyvatele věcného práva („svědčí zapsaný stav“)
2. dobrá víra se posuzuje v době, kdy k právnímu jednání došlo (resp. ke dni podání návrhu na zápis do veřejného seznamu)

Limity nové právní úpravy (hlavní výkladové otázky):

1. dobré víra nabyvatele – jak daleko musí nabyvatel jít ve svém zkoumání knihovních zápisů
2. úplatnost nabytí věcného práva – formální vs. materiální hodnocení úplaty

Ochrana před zápisem ve veřejném seznamu bez právního důvodu (§986)

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.

Skutečný vlastník se může **domáhat výmazu zápisu**

- poznámka spornosti – povinnost uplatnit u soudu do 2 měsíců od návrhu, jinak bude vymazána z katastru nemovitostí
- subjektivní lhůta 1 měsíc ode dne, kdy se dotčený o zápisu dozvěděl
- objektivní 3 roky od provedení zápisu – pouze v případě, že dotčený nebyl řádně o zápisu vyrozuměn
- poznámka působí erga omnes (jinak chrání jen proti nepoctivému nabyvateli)
- Vyhoví-li soud žalobě ohledně věcí, ke kterým je poznámka spornosti zapsána, vymaže katastr veškeré zápisy, vůči nimž poznámka působila
- Účinnost těchto ustanovení je posunuta o 1 rok

Ochrana před chybným stavem zápisu ve veřejném seznamu (§985)

Není-li se 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.

- Otázka konkurence a aplikace tohoto ustanovení ve vztahu k §986

Rozhodnutí vydané o jejím věcném právu působí vůči každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba o zápis požádala.

- Poznámka spornosti nepůsobí zpětně jako v případě §986
- Nepřesná formulace zákona a rozpor s § 984 (je třeba vykládat „každému, kdo požádal o zápis práva do veřejného seznamu poté, ...“)

Děkuji za pozornost

DENTONS



Mgr. Michal Hink

advokát na pozici Counsel

+420 236 082 217

michal.hink@dentons.com

Dentons Europe CS LLP, organizační složka

Platněřská 4

Praha 1

110 00

+420 236 082 111

prague@dentons.com