

NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK HROZÍ OPRAVDU ČASTĚJŠÍ KRÁDEŽE NEMOVITOSTÍ?

V poslední době se objevil poměrně velký počet článků o nebezpečí podvodných převodů nemovitostí v souvislosti se změnami, které přinesl nový občanský zákoník. Než se začneme zabývat otázkou, zda se mají vlastníci o své nemovitosti opravdu bát, podívejme se na to, jak a z čeho vlastně tyto obavy vznikly.

TEXT: ANNA DOLEJSKÁ

Pro pořádek nejprve uvedme, že novým občanským zákoníkem se rozumí zákon č. 89/2012 Sb. (dále NOZ). S daným tématem také souvisí přijetí nového zákona o katastru nemovitostí (č. 256/2013 Sb.), ten původní byl v rámci rekodifikace zrušen.

Co je psáno, to je dáno aneb zásada materiální publicity

Klíčem k pochopení celého problému je obsahové vyjádření zásady materiální publicity, již najdeme v § 984 NOZ, který říká, že *není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu (pozn. veřejným seznamem je míněn také katastr nemovitostí) 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*. Ukažme si možný dopad zásady na praktických příkladech.

Pan V je zapsaný v katastru nemovitostí jako vlastník rodinného domku. Svůj domek neplánuje prodat, avšak udělá to za něj a bez jeho vědomí pan P, který je vynalézavým zlodějem a podvodníkem. Povede se mu převést dům na základě zfalšovaných dokumentů a katastr nemovitostí jej zapíše jako vlastníka. Pan P navíc obratem domek prodá panu K, který samozřejmě o podvodu pana P nic netuší. Kupuje tedy byt v dobré víře – spoléhá se na pravdivost zápisu v katastru nemovitostí a stane se vlastníkem bytu.

Na rozdíl od předchozí právní úpravy, kdy by se pan K stal pouhým držitelem domu (vlastníkem by se mohl stát až vydržením po deseti letech), dnes se stává vlastníkem přímo. Cílem zákonodárce bylo tedy mj. i posílení postavení kupujícího, který bez svého zavinění koupil byt například od zloděje.

Dalo by se tedy říci, že lidé jednající v důvěře v pravdivost a úplnost zápisů v katastru nemovitostí byli do konce roku 2013 určitým způsobem znevýhodněni. Absence důsledného uplatňování zásady materiální publicity rovněž vyvolávala nejistotu na realitním trhu. Zájemce například mohl koupit nemovitost od vlastníka uvedeného v katastru nemovitostí v dobré víře, že se jedná o vlastníka skutečného. Ten jím však nebyl. Skutečný vlastník mohl být buď podveden, nebo třeba mohl z nějakého důvodu otálet s podáním návrhu na vklad svého vlastnického práva do katastru, neboť tomu nepřikládal náležitou váhu. Kupující tedy nabyt nemovitost od nevlastníka a stal se jejím držitelem. V průběhu následujících deseti let od prodeje nemovitosti takového charakteru mohl skutečný vlastník přijít a chtít věc navrátit, načež kupujícímu by v tu chvíli nezůstaly ani peníze, ani nemovitost. Dobyť vynaložené sumy kupující od podvodníka by zpětně mohlo být poměrně problematické. Kupující se tedy, jak bylo naznačeno výše, do takto nevýhodného postavení mohl dostat bez jakéhokoliv podílu zavinění. Ve vztahu ke katastru nemovitostí totiž beze zbytku neplatila zásada materiální publicity.

A co okradený pan V? Není důvod k panice

S příchodem NOZ se situace mění. Ochrana dobré víry kupujícího je posílena, zároveň se po majiteli nemovitosti chce, aby byl bdělý a střežil svá práva, *neboť právo svědčí bdělým*. Jde o prastarou právní zásadu, která se na základě NOZ bude v soukromém právu uplatňovat v mnohem větší míře, než tomu bylo doposud.

Někteří vlastníci nemovitostí by mohli na základě výše uvedeného nabýt dojmu, že jejich vlastnictví je nebo může být s příchodem zásady materiální publicity

nějakým způsobem ohroženo. To se ale skutečně říci nedá. Ochrana vlastnictví tu doposud byla a bude i nadále a nebyla nijak omezena. Ochranu vlastnictví zaručuje koneckonců i Listina základních práv a svobod. Nový katastrální zákon předpokládá důkladnější kontrolu vkladových dokumentů, míra informovanosti účastníků vkladového řízení je vyšší, a to nad rámec požadavků, které stanoví správní řád.

Katastrální úřad má v první řadě povinnost informovat vlastníka nemovitosti (a jiné oprávněné osoby) podle § 16 odst. 1 katastrálního zákona o tom, že se děje určitá změna, která má mít dopad na stávající právní poměry (například má dojít ke změně v osobě vlastníka). Vyznačení takové změny se nazývá plombou a nejde o provedení změny samotné, ale o informaci, že změna má teprve nastat. Informaci o tom zašle úřad na adresu trvalého bydliště vlastníka nebo prostřednictvím datové schránky. Nově může vlastník požádat také o zaslání této informace na svůj e-mail nebo prostřednictvím SMS zprávy. Avšak o to je možné požádat pouze v rámci konkrétního vkladového řízení, kdy sám vlastník nemovitosti o tento způsob informování požádá a nebude to automaticky platit do budoucna.

Po odeslání informace o vyznačení plomby (informaci je úřad povinen odeslat následující den po jejím vyznačení) má úřad zákonem danou dvacetidenní lhůtu, v průběhu které nesmí povolit ani provést samotný vklad. **Tato lhůta je nejlepším možným obdobím, kdy se podvodnému převodu nemovitosti bránit a ubránit.**

Co když katastrální úřad přece jen provede podvodný vklad?

Může se výjimečně stát, že majiteli

nemovitosti informace o zápisu plomby nedojde nebo sice dojde, ale nestihne s ní správně naložit a příslušný úřad po vypršení výše uvedené dvacetidenní lhůty vklad provede.

Původní vlastník nemovitosti se ale může bránit jejímu odcizení i po provedení zápisu vlastnictví nového „vlastníka“ do katastru nemovitostí. Zákon totiž dává možnost tomu, kdo se o podvodném vkladu (provedeném například na základě padělané kupní smlouvy) dozví a je tedy dotčený na svých právech, obrátit se na katastr nemovitostí se žádostí o vyznačení tzv. *poznámky spornosti* (upravuje § 24 katastrálního zákona). Tak může pravý vlastník dosáhnout výmazu neoprávněného vkladu a odstranění nesouladu mezi skutečným a zapsaným stavem. Podmínkou je, že žádost o zápis poznámky spornosti musí žadatel podat ve lhůtě jednoho měsíce od doby, kdy se o takovém zápisu dozví. Do dvou měsíců od podání žádosti musí žadatel navíc doložit úřadu, že své právo uplatnil u soudu žalobou, jinak se poznámka spornosti vymaže. Dodržení jednoměsíční lhůty má významný dopad – poznámka spornosti totiž bude působit i do minulosti proti tomu, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu, a rovněž proti tomu, kdo jednal v dobré víře (například kupec, který nemovitost koupil od podvodníka, již zapsaného v katastru namísto skutečného vlastníka).

Pokud by oprávněný vlastník nestihl žádost katastrálnímu úřadu doručit v jednoměsíční lhůtě, poznámka spornosti by působila pouze vůči tomu, kdo v dobré víře nejednal.

Stane-li se, že vlastník nemovitosti není o zápisu cizího práva k nemovitosti informován tak, jak vyžaduje zákon, prodlužuje se lhůta k žádosti o zápis poznámky spornosti z jednoho měsíce na tři roky. Bude-li například o nemovitost usilovat podvodník, může na nějakou dobu přeměrovat poštu skutečného vlastníka na svou adresu. Tomu potom nedojde ani oznámení o plombě, ani vyznění o provedení vkladu, které má úřad ze zákona povinnost zaslat všem účastníkům řízení (tedy

samozejmě i majiteli nemovitosti). Tříletá lhůta začne běžet dnem, kdy byl popíraný zápis proveden. Platí zde tytéž principy ohledně zmeškání lhůty, jaké byly popsány výše: Podání žádosti o zápis poznámky spornosti ve lhůtě tří let opět působí vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu. Po uplynutí tříleté lhůty může poznámka působit pouze vůči osobě, která nejednala v dobré víře a dosáhla zápisu.

Jak si nejlépe ohlídat střechu nad hlavou

Z popsaného vyplývá pro vlastníky zejména doporučení pravidelně kontrolovat svoji nemovitost v katastru nemovitostí, a to nejméně jednou za tři roky. Označme to jako nezbytné minimum. Nicméně reakcí na novou právní úpravu je vznik služby, která má ulehčit majitelům nemovitosti její sledování. Službu momentálně nabízí a poskytuje vícero subjektů na trhu a nabízí ji také katastr



nemovitostí (za jednorázový poplatek 200 Kč). Zřízení sledování změn v katastru není finančně příliš náročné, ale liší se společnost od společnosti. Lze si nechat sledovat jednu, ale i soubor nemovitostí. Některé společnosti nabízejí každodenní sledování nemovitosti, některé nabízejí sledování jedenkrát za 20 dní (20 dní s ohledem na zákonnou lhůtu popsanou výše). Ceny se liší od počtu sledovaných nemovitostí a frekvence sledování, společnost od společnosti. Zřízení této služby je pro majitele nemovitosti jakousi pojistkou. Pokud by totiž selhalo informování ze strany katastru nemovitostí (například pro zmíněné podvodné přeměrování pošty), další sledování by mělo majiteli zajistit, že se v prvních dvaceti dnech o změně dozví, zabrání jí a vyhne se tak zbytečným nákladům při podání žaloby apod.

Klidné spání s hypotékou

Pro ty, kteří splácejí hypotéku, je tu dobrá zpráva: banky takové nemovitosti samy sledují, je tedy téměř nepravděpodobné, aby někdo odcizil nemovitost, na které vážně hypotéka. Ale i pro ostatní platí, že změna, která byl občas popisována jako katastrofická, zas tak hororová není. Troufám si tvrdit, že vlastníci nebudou o své nemovitosti přicházet snáze a častěji, než tomu bylo doposud. Jen je třeba, aby občas mysleli na to, že něco cenného vlastní.

Závěrem ještě podotýkám, že v případě práv zapsaných do katastru nemovitostí před nabytím účinnosti nové úpravy bude výše uvedené platit až od 1. 1. 2015. ✖

AUTORKA



Anna Dolejská je absolventkou Právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze. Spolupracuje s naší redakcí a zabývá se mimo jiné dopady nového občanského zákoníku na dotčené oblasti.

inzerce

**SPONZOREM SPÁRY
JE KNAUF FUGENBUNT**

www.sparuj.cz



PRVNÍ CHYTRÁ SPÁROVAČKA

Díky vylepšenému složení dokáže rozpoznat, o jaký typ spáry jde, a přizpůsobí se mu. Je flexibilní, nepraská a odolává plísni.

Více na www.sparuj.cz