

Michal Hink, Salans: Materiální publicita posiluje pozice nabyvatele nemovitosti



Author: SF / Petr Bým | Published: 12.04.2012

Nový občanský zákoník do tuzemského realitního práva zavádí velkou novinku - zásadu materiální publicity. Znamená to, že už si nebudeme lámat hlavu s due diligence či řešit pojištění vlastnického práva v podobě title insurance, protože zápisy v katastru budou mít absolutní platnost?

Nový OZ postavení nabyvatelů nemovitostí nepochybně posiluje a vnáší do něj více jistoty. A to právě díky zásadě materiální publicity. Ta se opírá o dva principy: veřejnou známost zápisů v katastru nemovitostí, která vylučuje námitku jejich neznalosti, na jedné straně, na straně druhé pak právní domněnku správnosti zápisů v katastru. Jinak řečeno: má se za to, že to, co je zapsáno v katastru nemovitostí, odpovídá realitě (tedy bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem). Ale pozor - je to právní domněnka vyvratitelná. Je tedy možné správnost katastrálních zápisů za určitých podmínek zpochybnit.

To jsme ovšem tam, kde jsme byli ...

To určitě ne. Tato možnost je velmi výrazně věcně i časově omezená, nabyvatel je tak novým OZ podstatně více chráněn. Stejně jako dnes ale bude hlavním předpokladem takové ochrany jeho dobrá víra. Ta hraje roli už nyní - ten, kdo v dobré víře nabude nemovitost od toho, kdo ji ve skutečnosti nevlastní, je ovšem chráněn pouze právním institutem vydržení - vlastnického práva k dotyčné nemovitosti nabude až po uplynutí lhůty deseti let, po kterou musí být přesvědčen o svém vlastnickém právu. Nový OZ nabyvatele chrání více - ve sféře úplatných převodů bude platit, že dobrá víra nabyvatele bude rozhodující pouze v okamžiku podání kupní smlouvy na zápis do katastru nemovitostí).

A v dobré víře bude ten ...

Kdo nabude nemovitost od toho, kdo je jako její vlastník uveden v katastru. To je základní podmínka. Problémem je, jak její rozsah a náležitosti budou hodnotit soudy. Stačí se spolehnout na zápis nebo mám jako nabyvatel provádět nějaká další šetření?

Myslíte třeba přímo na místě nebo na jiných úřadech?

Takto široké pojetí dobré víry soudy určitě uplatňovat nebudou, ani dnes to tak nečiní. Otázkou je, jak hluboce bych měl zkoumat informace dostupné přímo v katastru. Z listin, které katastrální úřady

uchovávají, lze v některých případech zjistit leccos včetně toho, že uvedený vlastník vlastním ve skutečnosti není.

Můžete uvést nějaký konkrétní příklad?

Třeba neplatná kupní smlouva. Katastrální úřady obecně zapisují práva na základě kupních smluv, ale revidují pouze splnění jistých formálních náležitostí a nezkontrolují platnost takové smlouvy. Čili i smlouva v katastru zapsaná může být neplatná. Konkrétně třeba tehdy, když prodává obec či město a smlouva neobsahuje potřebná schválení jejími orgány, která jsou vyžadována zákonem. Nebo při převodu nemovitostí mezi osobami spřízněnými, to je ten nechvalně známý §196a obchodního zákoníku, kdy musí cenu dané převáděné nemovitosti stanovit znalec určený soudcem. Pokud k tomu nedošlo, k převodu vlastnického práva nedošlo a uváděný nabyvatel vlastním ve skutečnosti není. Takovéto zásadní vady lze někdy při bližším prověření listin v katastru dostupných zjistit. A presumpci dobré víry by to nepochybně zpochybnilo. Bude ovšem na soudní praxi, jak tyto okolnosti bude posuzovat, s jak extenzivním pojetím bude institut dobré víry vykládat. Já osobně se domnívám, že správný výklad by měl být takový, že pro nabytí dobré víry by měly dostačovat informace zřejmé z výpisu z katastru nemovitostí.

Bude možné dobrou víru zpochybnit i jinak?

Samozřejmě poznámkou spornosti - její zápis v katastru nemovitostí znemožní institut dobré víry ve sporech uplatnit. Na rozdíl od současného stavu bude ovšem možné za souhlasu obou stran v řízení o převodu nemovitosti pokračovat s tím, že prodejce i kupec jsou si vědomi jistého rizika a možnosti zpochybnění vlastnického práva v budoucnu. Právě tady tak stále zůstává prostor pro známé šikanózní určovací žaloby, jejichž jediným účelem je převod nemovitosti zdržet. Oprávněnost těchto žalob soudy nijak předběžně nezkontrolují a poznámka o podané žalobě se do katastru zapisuje automaticky. Na základě nového OZ bude možné v řízení o převodu pokračovat. Jisté ale je, že byť i jen teoretické riziko, které každá poznámka spornosti přináší, může nemálo nemovitostních transakcí ztížit. Zvláště velké instituce se snaží jakýmkoli rizikům vyhýbat a poznámka spornosti jakéhokoliv typu činí vždy potíže.

Jak často se takové případy, mluvím o těch šikanózních žalobách, objevují?

V naší firmě se s nimi příliš často nesečkáme - a to právě proto, že pracujeme obvykle pro velké společnosti. Ty vždy vyžadují velmi důkladné zkoumání všech právních aspektů chystané transakce. Kvalitní due diligence, dnes minimálně v desetiletém historickém horizontu, nebo právě výše zmíněné pojištění vlastnického práva v podobě title insurance většinou odhalí případné nesrovnalosti z minulosti a zároveň umožní danou transakci zrealizovat, byť by vlastnické právo kupujícího mohlo být hypoteticky v budoucnu napadeno. Ale vím, že pro mnohé developery, kteří potřebují v relativně krátkém čase vykupovat pozemky, tyto šikanózní žaloby problémem jsou, a to nemalým.

Poznámky spornosti ale mohou mít i jiné pozadí - například nedávno se objevily příklady převodu nemovitostí na základě falešné plné moci.

Pro tyto případy - kdy nějaká osoba, typicky vlastník, zpochybní zápis do katastru - nový OZ uvádí dvě lhůty. Subjektivní v délce jednoho měsíce - ta začíná běžet od okamžiku, kdy se dotčená osoba o takovém zápisu dozvěděla. Pokud poznámku spornosti nechá zapsat až po této lhůtě, lze ji uplatnit už jen pro transakce budoucí, pro ty, které se uskuteční po jejím zápisu. A je tady i tříletá lhůta objektivní. Ta začíná běžet okamžikem zápisu změny vlastnického práva v katastru nemovitostí. Tato objektivní lhůta se uplatní ovšem pouze v případě, že dotčená osoba o zápisu cizího práva nebyla řádně vyrozuměna. Po této době už zápis, byť byl proveden bez prvního důvodu a byť třeba katastr nesplnil svou oznamovací povinnost, napadnout nelze.

Lze z toho vyvodit závěr, že každý vlastník nemovitosti by měl katastr, respektive jeho zápisy o dotčené nemovitosti nejméně jednou za tři roky zkontrolovat?

Nepochybně. Z praktického pohledu by pomohlo i to, kdyby prodejce nabyvateli předkládal prohlášení od předchozího vlastníka, že o prodeji byl řádně vyrozuměn. Tím by se eliminovalo právě to riziko, že v minulosti katastrální úřad nějak zanedbal svou informační povinnost a vyloučila by se možnost napadat zápis v katastru v té zmíněné tříleté lhůtě.

Vyvodil bych i další závěr - budete mít méně práce, protože při due diligence nebude třeba zkoumat právní historii nemovitosti deset let dozadu, postačí už jen tři roky?!

Nebál bych se toho.

Vlastnictví nemovitosti a věcným právům ve světle nového OZ včetně dopadů na katastr se bude věnovat třetí ze série seminářů Stavebního fóra a advokátní kanceláře Salans Europe. Seminář se koná ve čtvrtek 17.5.2012 od 11:00 do 13:00 hodin v Salonu Onyx, angelo hotel, Radlická 1g/3216, Praha 5 (registrace účastníků 10:30-11:00 hod.).

Přihláška >>

12.04.2012 08:58, SF / Petr Bým