

# NOZ: lze nemovitosti nabýt i od nevlastníka?



Author: Tereza Chalupová | Published: 18.12.2014

Na vlastníky nemovitostí tak nová právní úprava klade větší nároky. Nový občanský zákoník (NOZ) posílil zásadu materiální publicity zápisů v katastru nemovitostí. Nově je tak zakotvena domněnka správnosti zápisů v katastru nemovitostí, a tím je posíleno postavení nabyvatelů nemovitostí. Účinnost těchto ustanovení však byla o rok odložena (do 1. ledna 2015). Vlastníkům nemovitostí tak byl dán prostor pro uvedení zápisů v katastru do souladu se skutečným stavem. Co posílení zásady materiální publicity přináší?

## Ochrana dobré víry

NOZ posiluje ochranu dobré víry v pravdivost a úplnost zápisů v katastru nemovitostí. Má se za to, že právo zapsané do katastru nemovitostí bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Jedná se však o vyvratitelnou domněnku a osoba dotčená takovým zápisem se může domáhat odstranění nesouladu.

V případě, že zapsaný stav není v souladu se stavem skutečným, posiluje úprava postavení osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. V takovém případě by se tato osoba měla stát vlastníkem nemovitosti, i když převodce vlastníkem nebyl, ačkoliv byl jako vlastník v katastru zapsán. NOZ tak nicméně chrání pouze úplatné převody nemovitostí. Na případy, kdy nemovitost bude převáděna bezúplatně, se tato úprava nevztahuje. Otázkou také je, jak široce bude dobrá víra nabyvatele pojmána soudy.

## Nutnost kontroly zápisů

Proti neoprávněným zápisům dává nový občanský zákoník dotčeným osobám prostředky obrany. Avšak možnost napadání zápisů v katastru nemovitostí je omezena, zejména časově. Aby obrana byla účinná vůči každému, musí se dotčená osoba domáhat výmazu takového zápisu do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděla.

Nová právní úprava tak klade větší nároky na vlastníky nemovitostí a další oprávněné, které tak nutí zapsaný stav pravidelně kontrolovat. Otázkou však zůstává, jak se k výkladu ustanovení posilujících materiální publicity katastru nemovitostí postaví soudy a zda tato právní úprava skutečně prolomí nepromlčitelnost vlastnického práva.

*Autorka je advokátkou v advokátní kanceláři bnt attorneys-at-law.*

---

18.12.2014 08:00, Tereza Chalupová