

Kdy se jedná o poznámku rozepře a kdy o poznámku spornosti?



Jak známo, katastr nemovitostí je veřejným seznamem, do něž se zapisují údaje o nemovitých věcech (dále jen „nemovitosti“). Evidence v katastru nemovitostí stojí na dvou základních zásadách, a to zásadě formální publicity a zásadě materiální publicity.

První z nich je naplněna především ustanovením § 980 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), jež stanoví, že „je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje“. S tím souvisí skutečnost, že má každý právo do katastru nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat též údaje ze sbírky listin.

Podstatou zásady materiální publicity je pak zákonná ochrana důvěry v údaje zapsané v katastru nemovitostí. Ta je v OZ vyjádřena především v § 984 odst. 1, podle něhož zápis ve veřejném seznamu svědčí jen tomu, kdo věc nabyl v dobré víře a za úplatu (§ 980 odst. 2 obsahuje i další výjimky). To je logicky podstatné zejména v okamžiku, kdy je sporné, komu náleží právo k nemovitosti, jež je předmětem zápisu v katastru. Ne vždy

je totiž zapsaný stav v souladu se skutečným právním stavem. V takovém případě má osoba dotčená nesprávným stavem zápisu (zejm. skutečný vlastník či oprávněný z věcného břemene) možnost hájit své právo postupem dle § 985, popř. § 986 OZ.

Ustanovení § 985 stanoví: „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, запиše 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.“ Uplatní-li dotčená osoba své právo dle § 985 u soudu a zažádá katastrální úřad o vyznačení takové skutečnosti k předmětné nemovitosti do katastru nemovitostí, úřad запиše do katastru tzv. poznámku rozepře (viz dále).

Naproti tomu § 986 odst. 1 stanoví: „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.“ Postup dle tohoto ustanovení vede k zápisu tzv. poznámky spornosti do katastru nemovitostí.

Pro úplnost je nezbytné doplnit, že zápis poznámky spornosti zápisu v katastru nemovitostí upravuje taktéž zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) v § 24. Při analýze textu tohoto ustanovení je zřejmé, že katastrální zákon pod označení poznámka spornosti zápisu dle § 24 zahrnuje jak právní úpravu poznámku rozepře, tak poznámku spornosti upravené v OZ. Ust. § 24 odst. katastrálního zákona stanoví: „Není-li stav zapsaný v katastru v souladu se skutečným právním stavem, osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, se domáhá odstranění nesouladu, a prokáže-li, že své právo uplatnila u soudu, запиše se na její žádost do katastru poznámka spornosti zápisu. Obdobně se запиše do katastru poznámka spornosti zápisu i v případě, že někdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem“.

sem provedeným do katastru bez právního důvodu ve prospěch jiného a žádá, aby to bylo v katastru poznamenáno. Poznámku spornosti zápisu, která působí proti zápisu provedenému na základě napadeného právního jednání a na něj navazujícím zápisům, zapiše katastrální úřad také na základě oznámení soudu o podané žalobě nebo na základě doloženého návrhu žalobce, pokud žalobce podal žalobu o určení, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatné, zdánlivé nebo zrušené."

Rozdíl mezi poznámkou rozepře a poznámkou spornosti vychází primárně z toho, z jakého důvodu je stav zapsaný v katastru nemovitostí považovaný za nesouladný se stavem skutečným. Důvody rozporu zapsaného stavu se skutečným stavem lze rozdělit do čtyř skupin

1. chybný zápis do katastru nemovitostí,
2. počáteční absence právního důvodu vzniku práva (absolutní neplatnost či zdánlivost právního jednání, na jehož základě byl proveden zápis do veřejného seznamu),
3. možnost mimoknihovního vzniku či zániku práva,
4. dodatečné odpadnutí právního důvodu vzniku práva (odstoupení, uplatnění relativní neplatnosti).

Jak vyplývá z odborného komentáře, ustanovení § 985 je určeno k řešení třetí a čtvrté situace, nikoli prvních dvou. Nápravu chybného zápisu je totiž třeba řešit podle veřejnoprávní úpravy regulující vedení katastru nemovitostí, příp. ve správním soudnictví. Zatímco pro druhý případ, kdy je rozpor mezi zapsaným a skutečným právním stavem způsoben tím, že zde od počátku nebyl platný právní důvod vzniku práva (zápis bez právního důvodu), je pak řešení obsaženo v § 986 (viz dále).

"V režimu § 985 tak zůstávají pouze situace, kdy zde existuje zápis, který se původně opíral o řádný právní důvod a byl v souladu se skutečným právním stavem, avšak následně právní důvod tohoto zápisu odpadl nebo zapsané právo mimoknihovně zaniklo (při případném současném vzniku práva pro jiného), omezilo se (vznikem jiného práva), nebo se naopak rozšířilo (zánikem práva, které věc zatě-

žovalo). V těchto případech je tedy osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, oprávněna domáhat se odstranění nesouladu podle § 985." Nejčastěji se tak v praxi bude k použití § 985 přistupovat za situace, kdy po uzavření smlouvy o převodu nemovitosti a zápisu převodu vlastnického práva k ní dojde k odstoupení od smlouvy prodávajícím, avšak kupující neposkytne součinnost k provedení zpětného převodu vlastnického práva na prodávajícího. Ten se bude u soudu domáhat určení vlastnického práva k nemovitosti a v této souvislosti dojde k zápisu poznámky rozepře.

Nastane-li situace, kdy dojde k zápisu vlastnického práva k nemovitosti na základě právního jednání, které nikdy právně nevzniklo (např. kupní smlouva je absolutně neplatná, jde o zfalšovanou kupní smlouvu apod.), je třeba na řešení takové situace aplikovat § 986.

Z textu obou shora citovaných ustanovení vyplývá, že vyznačení poznámky rozepře či spornosti do katastru nemovitostí je podmíněno prokázáním uplatnění práva dotčenou osobou u soudu. Zatímco však v případě zápisu poznámky rozepře je nezbytné, aby uplatnění práva u soudu (podání žaloby) prokázala osoba žádající o zápis poznámky již současně s podáním takové žádosti, poznámku spornosti katastrální úřad zapiše i bez současného podání žaloby. Uplatnění práva u soudu nicméně musí dotčená osoba prokázat dodatečně, a to nejpozději do dvou měsíců od zápisu poznámky, jinak ta bude po marném uplynutí této lhůty vymazána.

Zápis poznámky rozepře či spornosti do katastru nemovitostí je zásadní především pro ochranu práv nabytých v dobré víře. OZ v § 984 stanoví, že v případě, kdy není „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." Představme si modelovou situaci, kdy vlastník prodá nemovitost druhé straně s tím, že k doplatku

kupní ceny dojde po zápisu převodu vlastnického práva na kupujícího.

Pokud jde o samotné uplatnění práva dotčenou osobou u soudu, tak to bude nejčastěji učiněno určovací žalobou, neboť důvodem nesouladu je, že došlo ke vzniku, změně nebo zániku práva zapisovaného do katastru, ačkoli k tomu není (od počátku či z důvodů později vzniklých) právní důvod. Ve skutečnosti jde totiž o spor o to, komu věcné právo svědčí nebo zda existuje či neexistuje. Určovací žalobou se bude domáhat

- skutečný vlastník věci vůči osobě zapsané ve veřejném seznamu určení, že je vlastníkem věci, nebo
- oprávněný z věcného práva nezapsaného ve veřejném seznamu vůči zapsanému vlastníkovu věci určení, že toto právo existuje, nebo
- zapsaný vlastník vůči zapsanému oprávněnému z věcného práva určení, že toto právo zaniklo nebo bylo promlčeno.

Ze skutečnosti, že žaloba má sloužit k odstranění nesouladu mezi zapsaným a skutečným právním stavem, poměrně jednoznačně vyplývá, kdo má vystupovat na straně žalobce i žalovaného. Na straně žalobce musí vystupovat osoba, které svědčí skutečný právní stav, tedy ten, jemuž právo náleží, avšak v katastru není zapsáno vůbec nebo je zapsáno pro jinou osobu, nebo vlastník nemovitosti omezený cizím právem, které by však z důvodu jeho zániku již zapsáno být nemělo. Na straně žalované pak musí logicky vystupovat osoba, které svědčí zapsaný právní stav – tedy ten, kdo je zapsán jako vlastník nebo jiný oprávněný, přestože jím ve skutečnosti není, nebo skutečný vlastník, který podle zápisu není omezen věcným právem k věci cizí, ač by být měl. ●

Mgr. Václav Kučera
TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI,
advokátní kancelář, s.r.o.


TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
www.iustitia.cz