



DELTA legal

Právní novinky

Pozor, ať nepřijdete o svojí nemovitost!

Posílení principu materiální publicity se bude brzy týkat i starých zápisů do katastru nemovitostí

Ověřte si, že jste podle zápisu v katastru nemovitostí skutečně vlastníkem Vaší nemovitosti

Vlastníte nemovitost, která je předmětem evidence katastru nemovitostí? Ověřili jste již v letošním roce, zda zápis v katastru odpovídá skutečnosti? Pokud ne, pak máte nejvyšší čas!

Od 2. ledna 2015 se naplno uplatní ustanovení posilující princip materiální publicity katastru nemovitostí i na práva k nemovitostem zapsaná do katastru nemovitostí v minulosti, tj. kdykoli před výše uvedeným datem.

Změna se Vás dotkne v případě, kdy bude stav evidence katastru nemovitostí odporovat skutečnému právnímu stavu, a Vy jste nepodnikli příslušné právní kroky k nápravě. Od 2. ledna 2015 budou práva zapsaná v katastru nemovitostí považována za zapsaná v souladu se skutečností, bez ohledu na jejich správnost. Pokud třetí osoba zapsaná v katastru jako vlastník Vaší nemovitosti (byť se jedná o „nevlastníka“) převede tuto Vaši nemovitost na nového nabyvatele, **může Vás navždy připravit o možnost domáhat se vrácení nemovitosti** do Vašeho vlastnictví. Do takové situace se můžete dostat, **pokud nový nabyvatel nabude vlastnické právo (i) za úplatu, (ii) v dobré víře, že převodce je vlastníkem nemovitosti** a (iii) od převodce, který je jako vlastník zapsán v katastru nemovitostí.

Materiální publicita katastru nemovitostí zjednodušeně řečeno znamená, že neznalost údajů zapsaných v katastru nemovitostí nikoho neomlouvá. Podle důvodové zprávy k vládnímu návrhu občanského zákoníku se netýká pouze zápisů věcných práv, ale i poznámek spornosti (viz níže), poznámek pořadí nebo přednosti atp.

Pokud jste si letos ještě neověřili, zda zápis v katastru odpovídá skutečnosti, pak právě nyní je ten správný okamžik!

Jak můžeme pomoci?

Rádi Vám pomůžeme (i) s ověřením stavu evidence katastru nemovitostí a jejím srovnáním se skutečným stavem, a také (ii) s právními kroky k nápravě případně zjištěných rozporů.

**Dejte si pozor
na krátkou lhůtu
pro napadnutí
zápisu do katastru
nemovitostí
bez právního
důvodu ve Váš
neprospěch**

Pokud vlastníte nemovitost nebo jste oprávněným z jiného práva, které je předmětem evidence katastru nemovitostí, a pokud se po 1. lednu 2015 dozvíte o zápisu provedeném bez právního důvodu ve Váš neprospěch, pak podniknutí právních kroků neodkládejte!

Od 2. ledna 2015 se uplatní lhůty pro vznesení poznámky spornosti zápisu do katastru nemovitostí bez právního důvodu i na práva k nemovitostem zapsaná do katastru nemovitostí kdykoli před uvedeným datem.

Dojde-li k zápisu do katastru nemovitostí ve prospěch třetí osoby bez právního důvodu, čímž bude dotčeno Vaše zapsané právo, pak musíte okamžitě jednat:
(i) **do jednoho měsíce** poté, co se o zápisu dozvíte, je třeba **podat** na příslušné pracoviště katastrálního úřadu **žádost o zápis poznámky spornosti zápisu**; a
(ii) **do dvou měsíců poté uplatnit svá práva u příslušného soudu** a uplatnění práv u soudu doložit katastrálnímu úřadu.

Důrazně doporučujeme pravidelně a průběžně sledovat stav katastru nemovitostí a detailně kontrolovat každou změnu týkající se Vašich práv, o které se dozvíte.

Pro zjednodušení sledování stavu katastru nemovitostí katastrální úřad nabízí zpoplatněnou „Službu sledování změn“ - zasílání informací o změnách vybraných nemovitostí formou datové zprávy, e-mailem či SMS, nebo odebrání předmětných informací ve formátu XML (vhodné pro osoby, které mají zapsáno právo k velkému počtu nemovitostí).

Poznámka spornosti umožňuje oprávněnému z práva zapsaného v katastru nemovitostí, který je poškozen novým zápisem, domáhat se výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo v katastru nemovitostí poznamenáno pro informaci třetích osob spoléhajících se na materiální publicitu katastru nemovitostí. Účelem poznámky spornosti zápisu je zabránit, aby třetí osoby jednaly v dobré víře v rozporovaný zápis. Zapsání poznámky spornosti zápisu do katastru nemovitostí způsobí, že třetí osoby, které budou po jejím zápisu navrhopvat vklad práva ohledně dané nemovitosti, budou tak jednat s vědomím existence možného rozporu mezi stavem zapsaným v katastru nemovitostí a skutečným právním stavem.

Jak můžeme pomoci?

Rádi Vám pomůžeme (i) se zřízením Služby sledování změn, a také (ii) s přípravou poznámky spornosti zápisu a dalšími právními kroky směřujícími k odstranění nesouladu, včetně Vašeho zastupování ve vztahu ke katastrálnímu úřadu a v řízení před soudem.



Budete-li si přát další informace, obraťte se prosím na Pavla Fára na emailové adrese pavel.fara@deltalegal.cz, na telefonním čísle + 420 724 968 717, nebo se obraťte na svůj obvyklý kontakt v naší kanceláři.

Tento dokument je jen obecným nezávazným sdělením, není právní radou, ani nemůže být náhradou za právní radu v konkrétní záležitosti.

Pokud si nepřejete, aby Vám byl tento dokument zasílán, sdělte nám prosím Váš nesouhlas na adrese office@deltalegal.cz