

Platná právná úprava

-§ 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. - o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv

- Údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.

- § 486 zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník

- Kto dobromyseľne niečo nadobudol od nepravého dediča, ktorému bolo dedičstvo potvrdené, je chránený tak, ako keby to bol nadobudol od oprávneného dediča.

-§93 ods.3 ZKV

- Kupujúci pri odplatnom prevode veci zapísanej do súpisu nadobudne vlastnícke právo aj vtedy, keď úpadca nebol vlastníkom tejto veci, ibaže vedel alebo musel vedieť, že úpadca alebo tretia osoba, ktorej majetok zabezpečuje záväzok úpadcu, nie je vlastníkom veci. Správca zodpovedá pôvodnému vlastníkovi veci za škodu, ktorá mu tým vznikla, ibaže preukáže, že konal s odbornou starostlivosťou.

Judikatúra ČR

Odstúpením od zmluvy podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa – ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak – zmluva od začiatku ruší, ale iba s účinkami medzi jej účastníkmi. Vlastnícke právo ďalších nadobúdateľov, pokiaľ svoje vlastnícke právo nadobudli v dobrej viere, než došlo k odstúpeniu od zmluvy, požíva ochranu v súlade s čl. 11 Listiny základných práv a slobôd a s ústavnými princípmi právnej istoty a ochrany nadobudnutých práv vyvierajúcimi z pojmu demokratického právneho štátu v zmysle čl. 1 ods. 1 Ústavy Českej republiky, a nezaniká.

PL. ÚS 78/06 zo 16. 10. 2007

Ak všeobecné súdy rozhodli bez ďalšieho tak, že vlastníkom predmetných nehnuteľností sú žalobcovia, bez toho aby pritom rešpektovali záver, že vzťah medzi zmluvnými stranami nemôže mať vplyv na riadne nadobudnuté vlastnícke právo tretích osôb, porušili vo vzťahu k sťažovateľovi čl. 11 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd, ktorý zabezpečuje ochranu vlastníctva. • Aj keď závery nálezu Ústavného súdu sp. zn. PL ÚS 78/06 sa týkajú odstúpenia od zmluvy, možno ich vzťahovať i na prípad, kedy prvá kúpna zmluva alebo iný nadobúdací titul boli zrušené z iného dôvodu než odstúpením napr. (kúpna zmluva, ktorou záložný veriteľ predal nehnuteľnosti, bola neplatná).

I. ÚS 143/07 z 25. 2. 2009 Sb.

Keďže osoby konajúce v dobrej viere v pravdivosť a úplnosť údajov katastra nehnuteľností stále nie sú zodpovedajúcim spôsobom chránené, musia všeobecné súdy samy – v dôsledku dlhodobej nečinnosti zákonodarcu – poskytnúť ochranu vlastníckemu právu v dobrej viere konajúcich osôb. Teda musí byť zaručená ochrana dobrej viery v pravdivosť a úplnosť zápisov vo verejnej knihe, a to zásadne každého, kto nadobudol právo od osoby zapísanej ako vlastníkom verejnej knihe, aj keby sa neskôr ukázalo, že táto osoba vlastníkom nebola.

-I. ÚS 3314/11 z 2. 10. 2012

Jestliže ani v aktuálnom nálezu ze dne 10. prosince 2015, sp. zn. III. ÚS 663/15, Ústavní soud právní argumenty Nejvyššího soudu jím dříve vyjádřené nepřijal, a tedy má Ústavní soud za to, že veškerá právní argumentace Nejvyššího soudu k problematice „nemo plus iuris“ byla již argumentačně Ústavním soudem zcela překlenuta, je Nejvyšší soud toho právního názoru, že za této judikatorně nejednotné situace nezbyvá, než učinit závěr, že je třeba respektovat Ústavním soudem ustáleně zaujímaný právní názor o možnosti nabytí nemovitosti od nevlastníka podle dosavadní právní úpravy, tak, jak je co do skutkové podstaty vymezen v odůvodnění nálezu Ústavního soudu ze dne 17. dubna 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/2012, na nějž Ústavní soud ve svých navazujících rozhodnutích ustáleně odkazuje.

Velký senát proto ve shodě s konstantní judikaturou Ústavního soudu uzavírá, že podle právní úpravy účinné do 31. prosince 2013, respektive do 31. prosince 2014 (k tomu srov. § 3064 o. z.) bylo možné nabýt vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí.

31 Cdo 353/2016 z 9. 3 2016 rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu České republiky

Judikatura

-Ak bol správou katastra povolený vklad vlastníckeho práva na základe absolútne neplatnej zmluvy, je teda reálne daný len modus, avšak jasne chýba titulus, teda platne uzavretá zmluva. Na základe absolútne neplatného právneho úkonu takto nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, a teda nemožno uvažovať o ochrane vlastníckeho práva hoc i dobromyseľného nadobúdateľa. Rovnako tak nie je možné za uvedeného stavu uprednostniť požiadavku právnej istoty a

ochrany práv nadobudnutých v dobrej viere pred zásadou, podľa ktorej nikto nemôže na iného previesť viac práv, ako má sám.

(uznesenie Ústavného súdu SR z 10. februára 2010, sp. zn. I. ÚS 50/2010-11)

Ak exekučné konanie prebehne v súlade s účinnou právnou úpravou, t.j. ak exekučný súd, ako aj exekučným súdom poverený súdny exekútor pri nútenom výkone súdneho alebo iného rozhodnutia predajom (dražbou) nehnuteľných vecí vychádzajú z aktuálnych záznamov o vlastníkoch predávaných nehnuteľností vedených v katastri nehnuteľností, a osoba, ktorá má voči týmto nehnuteľnostiam právo spochybňujúce právo vlastníka zapísaného v katastri nehnuteľností, sa nedomáha tohto svojho práva včas (pred predajom nehnuteľnosti) podaním vylučovacej žaloby, nič nebráni tomu, aby sa vydražiteľ, ktorý zaplatil najvyššie podanie a ktorému bol súdnym exekútorom udelený a exekučným súdom schválený príklep, stal vlastníkom vydraženej nehnuteľnosti ku dňu udelenia príklepu bez ohľadu na "pravdivosť" vlastníctva povinného z exekúcie, ktorý bol do okamihu udelenia príklepu vedený v katastri nehnuteľností ako vlastník.

(Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II. ÚS 289/08 z 5. novembra 2008)

Dodatočné zrušenie nadobúdacieho titulu (príklepu) svedčiaceho v prospech vydražiteľa nemá za následok súčasne aj zánik vlastníckeho práva ďalších nadobúdateľov nehnuteľnosti, ktorí ju získali v dobrej viere. (tu išlo o Daňovú exekúciu)

(Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 18. decembra 2007, sp. zn. 4 Cdo 274/2006)

Ak, ten vec ktorého bola dražená v rámci dobrovoľnej dražby nebol jej vlastníkom, nestal sa vydražiteľ príklepom a zaplatením ceny dosiahnutej vydražením vlastníkom draženej veci, a to ani v prípade, že bol inak zachovaný postup podľa §10 až 33 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

Uznesenie NS SR z 18.12.2012 sp.zn. 2MCdo 20/2011)

Ochranu skutočného vlastníka, zaručovanú zásadou „nikto nemôže previesť viac práv, než má sám“ možno prelomiť ochranou dobrej viery nadobúdateľa len celkom výnimočne, pokiaľ je nad akúkoľvek pochybnosť zrejmé, že nadobúdateľ je dobromyseľný, že vec riadne podľa práva

nadobudol (porovnaj nález Ústavného súdu Českej republiky sp.zn. I. ÚS 3314/11 z 2. októbra 2012). Dobrá viera musí byť pritom hodnotená veľmi prísne, pričom poskytnutie ochrany dobromyseľnému nadobúdateľovi sa s prihliadnutím na individuálne okolnosti posudzovanej veci musí javiť ako spravodlivé. Poskytnutie tejto ochrany sa vo svojich dôsledkoch prejaví ako možnosť dobromyseľného nadobúdateľa pokračovať v oprávnenej držbe.

O dobrú vieru ide vtedy, ak nadobúdateľ nehnuteľnosti ani pri vynaložení potrebnej opatrnosti, ktorú možno od neho s ohľadom na okolnosti a povahu prípadu požadovať, nemal, prípadne nemohol mať (z hľadiska kritéria priemerne obozretného jedinca) dôvodné pochybnosti o tom, že v skutočnosti subjektu, ktorý je ako nositeľ určitého práva zapísaný v katastri (evidencii) nehnuteľností, takéto právo nesvedčí.

(Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 27. februára 2013 sp. zn. 6 Cdo 71/2011)

Z hľadiska poskytnutia ústavnoprávnej ochrany je treba postaviť na rovnakú úroveň vlastnícke právo pôvodného vlastníka a nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti novým nadobúdateľom na základe jeho dobrej viery.

Tým sa dostávajú do vzájomnej kolízie obidve ústavné hodnoty – princíp ochrany dobrej viery ďalšieho nadobúdateľa (princíp dobrej viery, dôvery v akty štátu a právnej istoty v demokratickom právnom štáte) a princíp ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka (princíp nemo plus iuris ad alium transfere potestquamipsehabet, t. j. nikto nemôže previesť na iného viac práv, než koľko sám má). Pokiaľ však nemožno zachovať maximum z obidvoch základných práv, treba prihliadnúť na princíp všeobecnej spravodlivosti, keď je nutné zvažovať všeobecné súvislosti tohto typu kolízie základných práv, ako aj individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovaného prípadu. Vyššie riziko má niest' nedbalý vlastník než nadobúdateľ v dobrej viere, pretože tento nie je schopný sa nijako

dozvedieť o tom, ako vec opustila vlastníkovú sféru a dostala sa na list vlastníctva prevodcu po zákonom určenom správnom (katastrálnom) konaní.

Nález Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 549/2015 zo 16. marca 2016

Súčasná právna úprava v ČR

NOZ

§ 985

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, zapíše 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.

§ 986

(1) 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.

(2) Požádal-li žadatel o poznamenání spornosti zápisu do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, působí jeho právo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu; po uplynutí této lhůty však jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře.

(3) Nebyl-li žadatel o zápisu cizího práva řádně vyrozuměn, prodlužuje se lhůta podle odstavce 2 na tři roky; lhůta počne běžet ode dne, kdy byl popíraný zápis proveden.

Katastrální zákon č. 256/2013Sb.

§18 ods.3

V případě, že byl vklad povolen a proveden, zašle katastrální úřad účastníkům vkladového řízení vyrozumění o tom, jaký vklad byl do katastru proveden, a vkladovou listinu vyjme ze spisu a založí ji do sbírky listin. Je-li účastník, jehož práva k nemovitosti podle zápisu zanikají nebo se omezují, ve vkladovém řízení zastoupen zmocněncem, vyrozumí ho o provedeném vkladu katastrální úřad nejen prostřednictvím zmocněnce, ale i přímo.

§ 24

(1) 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, zapíše se na její žádost do katastru poznámka spornosti zápisu. Obdobně se zapíše do katastru poznámka spornosti zápisu i v případě, že někdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem 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, zapíše 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.