

Přehled aktuální judikatury a legislativy pro praktické využití

Ondřej Dušek, advokát

Praha, 19. května 2008

Vlastnické právo k nemovitostem nabývání a pozbývání

1. Odstoupení od nabývacích smluv
předchozími vlastníky
- ochrana právní jistoty posledních
vlastníků (Pl. ÚS 78/2006 16.10.2007)

ALE NS vrací úder 30.1.2008 31 Cdo
3177/2005 !!!

- dobrou víru prokazuje poslední
kupující

Vlastnické právo k
nemovitostem
nabývání a
pozbyvání

2. Neplatné nabývací tituly předchozích
vlastníků (II. ÚS 349/03 1.8.2006)

„Katastr nemovitostí není založen na
takových zásadách, které by
umožňovaly jednat s plnou důvěrou v
jeho obsah a není tak naplněna jedna
z jeho základních funkcí, jež od něj
občané právem očekávají.“

Vlastnické právo k
nemovitostem
nabývání a
pozbývání

3. Změna kupní smlouvy po povolení
vkladu do KN (33 Odo 399/2005)
- lze u vedlejších ustanovení , konkrétně
např. splatnost kupní ceny

Vlastnické právo k
nemovitostem
nabývání a
pozbývání

4. Vracení nemovitosti po odstoupení od smlouvy (33 Odo 1372/2005)
5. Restituční tečka
 - rizika titulu u pozemků nabytých od PF ČR

Vlastnické právo k
nemovitostem
nabývání a
pozbývání

6. Stavba na cizím pozemku – zánik práva
k pozemku (22 Cdo 746/2007)

Nelze se domáhat odstranění stavby na
cizím pozemku, pokud byla zřízena
s právem na dobu neomezenou, byť
došlo následně k zániku tohoto práva.

Vydržení

- Dobrá víra
- Skutkový a právní omyl
- Vydržení části pozemku
- Vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni
- Procesní aspekty

Nájmy

SKONČENÍ

- Lze na dobu neurčitou s omezením práva výpovědi po určitou dobu (20 Cdo 2900/99)
- Lze sjednat okamžité skončení smlouvy při prodlení s placením nájemného (28 Cdo 1070/2006)

Svémocné vyklizení

- u nebytových prostor „v zásadě není protiprávní“ (**28 Cdo 2940/2005**)

ALE !!!

(25 Cdo 365/2006)

Změna katastrálních předpisů: 265/1992 Sb.

- Řízení o povolení vkladu zahájeno až doručením návrhu PŘÍSLUŠNÉMU KÚ SPOLU S ORIGINÁLEM NEBO ÚŘEDNĚ OVĚŘENOU KOPIÍ LISTINY
- Návrhy musí být na FORMULÁŘI (kopírování údajů z elektronického přístupu)
- Odpadá povinnost překládat listiny ve slovenštině
- Odpadá povinnost předkládat nabývací tituly pro nabytí před 1.1.1993

Změna katastrálních předpisů: 265/1992 Sb.

Upřesňuje se úprava opravného prostředku
proti zamítnutí návrhu:

- do 30 dnů od doručení
- rozhodujícímu KÚ
- KÚ předá žalobu do 30 dnů soudu se svým vyjádřením
- další řízení o povolení vkladu ohledně týchž nemovitosti se přerušují do
 - i. uplynutí lhůty k podání žaloby nebo
 - ii. dne doručení rozhodnutí soudu KÚ v případě podání žaloby (chybí „pravomocné“)
- zápisy záznamem a poznámkou se po tuto dobu neprovádějí

Změna katastrálních předpisů: 265/1992 Sb.

Poznámka spornosti

Pokud někdo podá žalobu na určení, že

- a) je vlastníkem nemovitosti evidované v katastru někdo jiný, než kdo je jako vlastník zapsán v katastru,
- b) je neplatný, zrušený či neúčinný právní úkon, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru,

katastrální úřad na základě podané žaloby potvrzené podatelnou soudu nebo jiného potvrzení soudu o podání žaloby zapíše ve prospěch žalobce poznámku spornosti.

Změna katastrálních
předpisů: 265/1992
Sb.

Pokud a), řízení pokračuje.

Pokud b), KÚ přezkoumá listinu dle
platného zákona.

Pokud soud nakonec rozhodne jinak, KÚ
vymaže povolený vklad a všechny na
něj navazující zápisy, které jsou
s rozhodnutím soudu v rozporu.

Změna katastrálních
předpisů: 265/1992
Sb.

Přístup do sbírek listin – ověření totožnosti

Připravovaná nová úprava práv k nemovitostem

- Nový občanský zákoník
- Další znění upravené dle připomínek veřejnosti - konec května 08

Připravovaná nová
úprava práv k
nemovitostem

SOUČASNÝ STAV:

- neefektivita a vysoké transakční náklady (DD)
- slabá ochrana dobré víry navzdory existenci státem vedeného katastru nemovitostí

Připravovaná nová úprava práv k nemovitostem

NOVÁ ÚPRAVA

Cíle:

- posílení dobré víry v zápisy v KN
- změna způsobu registrace věcných práv
- snížení transakčních nákladů na DD
- znovuzavedení zásady *superficies solo cedit*
- přechodná ustanovení v souvislosti s vyšší ochranou dobré víry
- nové náklady ??

Děkuji za pozornost

Ondřej Dušek

dusek@peterkapartners.cz

Tel.: +420 246 085 300