

POZNÁMKA SPORNOSTI zápisu v katastru

● Dobrý den, potřeboval bych radu v obtížné situaci. Před několika měsíci mi umřel otec. V posledních měsících nebyl schopen se o sebe sám plnohodnotně postarat, tudíž jsme mu s manželkou vypomáhali. Po jeho smrti jsem byl zaneprázdněn vyřizováním všech administrativních věcí a až v průběhu dědického řízení jsem se dozvěděl, že byt, který patřil mému otci, byl v roce 2014, těsně před jeho smrtí, převeden na otcovu vzdálenou příbuznou, která o něj dříve rovněž pečovala. S dotyčnou paní jsem se viděl dvakrát v životě a zjevně nehodlá věc řešit. Máme podezření, že zneužila otcova stavu a nechala ho podepsat převodní smlouvu k bytu. Známý mi poradil, že je potřeba co nejdříve podat žalobu k soudu. Bojíme se ovšem, že v mezidobí bude byt převeden na třetí osobu. Chtěl bych se zeptat, zda by podání žaloby postačovalo k přerušení případně běžícího vkladového řízení u katastru nemovitostí nebo zda je možné v této věci udělat i více, aby nedošlo k dalšímu převodu?

Jestliže máte podezření, že byl byt vašeho otce „odcizen“, jako první krok je potřeba obrátit se na katastrální úřad s žádostí o poskytnutí listiny, na základě které měl otec nemovitost údajně převést. Pokud by šlo o falzifikát listiny nebo o padělek jeho podpisu nebo pokud máte důvodné podezření, že otec byl k podpisu donucen či pokud jeho příbuzná zneužila otcova zdravotního stavu, pak je třeba zvážit podání žaloby na určení vlastnického práva u soudu.

Společně s přípravou žaloby je vhodné učinit nemovitost právně co nejméně atraktivní pro další eventuální zájemce (minimalizovat tak riziko dalších převodů). Za tímto účelem doporučujeme se obrátit na příslušný katastrální úřad s žádostí o zápis tzv. „poznámky spornosti zápisu“ podle § 986 odst. 1 nového občanského zákoníku do katastru nemovitostí. Poznámka spornosti sama o sobě nepůsobí jako překážka pro další převody, potenciálního zájemce o nemovitost ovšem upozorní, že vlastnictví k předmětné nemovitosti je sporné a její nabytí je tedy spojeno s rizikem. V případě prohry prodávajícího ve sporu s žalobcem, který

tvrdí, že právo k nemovitosti náleží jemu, by totiž zápis vlastnického práva ve prospěch nového nabyvatele nebyl chráněn a vlastnictví by přešlo zpátky na toho, kdo u soudu dokázal, že mu vlastnické právo náleží. Podobně odstrašujícím působí poznámka spornosti také na banky nebo jiné financující instituce, kterým by nemovitost měla sloužit jako zástava.

Poznámkou spornosti to ovšem nekončí a je nezbytné vyhledat právní pomoc a připravit určovací žalobu k soudu. Katastrální úřad totiž poznámku spornosti vymaže, nedoloží-li žadatel do dvou měsíců od doručení žádosti o zápis poznámky do katastru důkaz, že podal k soudu příslušnou žalobu. Zde je na místě zmínit, že velice důležitou roli hraje čas, který uplynul mezi provedením sporného vkladu práva do katastru nemovitostí a vyznačením poznámky spornosti. Pokud se tak stane do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu sporného práva žadatel dozvěděl, pak působí jeho právo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu; po uplynutí této lhůty však toto právo působí jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž by byl v dobré víře, tedy poznámka tak působí jenom do budoucna. Laicky řečeno – každý, v jehož prospěch bylo zapsáno vlastnické právo k nemovitosti do katastru a byl si vědom existence poznámky spornosti, vstupoval do tohoto převodu s vědomím, že i navzdory zápisu jeho práva v katastru může být jeho právo zpochybněno a bude nucen vydat nemovitost soudem určenému vlastníkovu.

U mnoha lidí přetrvává mylná domněnka, že vkladové řízení je možné přerušit podáním určovací žaloby k soudu. Tak tomu bylo za jistých okolností v roce minulém, kdy podání určovací žaloby znamenalo přerušování probíhajícího vkladového řízení u příslušného katastru, a to až do rozhodnutí o podané žalobě. Tento stav byl zneužíván spekulanty, kteří podáním žaloby chtěli oddálit provedení samotného vkladu a tím vyvinout tlak na převodní strany za účelem získání jistých (často finančních) výhod. Z tohoto důvodu zákonodárce učinil změny v legislativě a nově již podání žaloby nemá za účinek přerušování probíhajícího vkladového řízení. Projeví se ovšem vyznačením již výše zmíněné poznámky spornosti do katastru.

Pokud by bylo před podáním výše uvedené žaloby započato další vkladové řízení, kterým by se dále převáděla dotčená nemovitost na třetí osobu, doporučujeme se obrátit na soud s návrhem na vydání předběžného opatření, kterým by soud zakázal převodci (v tomto případě otcově příbuzné) nakládat právně (tj. převádět, zastavovat nebo pronajímat nemovitost či její částí) i fakticky (vykonávat úpravy, které by měly dopad na hodnotu nemovitosti nebo by podstatně měnily její užívací povahu) s touto nemovitostí. Předběžné opatření pak představuje instrument, jak je možné pozastavit vkladové řízení. Vyhoví-li soud návrhu, může účastník předběžným opatřením uložit, aby nenakládal s určitou nemovitostí. Tímto rozhodnutím pozbývá návrh na vklad práva týkajícího se předmětné nemovitosti své právní účinky. Podmínkou ovšem je, že o tomto návrhu dosud příslušný katastrální úřad pravomocně nerozhodnul. To platí i tehdy, jestliže účastník (převodce) učinil právní úkon týkající se nemovitosti dříve, než se usnesení o nařízení předběžného opatření stalo vykonatelným. Návrh na vydání předběžného opatření vyžaduje také složení jistoty ve výši 10 000 Kč (jestliže jde o občanskoprávní spor) a 50 000 Kč v případě sporů obchodněprávních. Byl-li návrh na nařízení předběžného opatření zamítnut, odmítnut nebo bylo-li řízení o tomto návrhu pravomocně zastaveno, pak soud složenou jistotu vrátí navrhovateli. Pokud soud návrhu vyhověl a vydal předběžné opatření, bude jistota vrácena, jestliže tímto předběžným opatřením nevznikla odpůrci škoda.

Vždy je nutno v návrhu na vydání předběžného opatření soudu prokázat také tzv. „naléhavý právní zájem“ na takovém zásahu do dispozitivních práv druhé osoby, tedy důvod, proč a jak jsou vaše práva k nemovitosti ohrožena.

Nic vám ovšem nebude bránit tomu, abyste spolu s žalobou požádali u soudu souběžně také o vydání předběžného opatření. Soudy obvykle rozhodují o podaném návrhu na vydání předběžného opatření do několika dnů a není výjimkou, že rozhodnutí je vydáno již druhý den po doručení návrhu předmětnému soudu.

V každém případě vám radíme, stejně jako i ostatním občanům, kteří se dostanou do podobné situace, abyste co nejdříve konzultovali svou situaci s právníkem, jelikož čas bývá nejhorším protivníkem. x

Mgr. Jiří Bárta, LL.M. partner
Mgr. Michal Fógel, advokátní koncipient
bvp Braun Partners