



Gaudens

eBOOK

**LIST VLASTNICTVÍ
OD A DO Z,
RESP. OD A LV DO F LV**





eBook LIST VLASTNICTVÍ

- Úvod (str. 4)
- Ukázky zápisů (str. 7)
- Část A LV - Vlastník, jiný oprávněný (str. 7)
- Část B LV - Nemovitosti (str. 27)
- Část B1 LV - Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B a/nebo jiná práva (str. 41)
- Část C LV - Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů (str. 44)
- Část D LV - Poznámky a další obdobné údaje (str. 64)
- Bez označení části LV - Plomby a upozornění (str. 73)
- Část E LV - Nabývací tituly a jiné podklady zápisu (str. 74)
- Část F LV - Cenové údaje a/nebo Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám (str. 90)
- Pod částí F LV (str. 91)
- Druhy zápisů do katastru nemovitostí (str. 93)
- Provedení vkladu (str. 93)



eBook LIST VLASTNICTVÍ od A do Z, resp. od A LV do F LV

Co na listu vlastnictví najdeme spolu s ukázkami a příklady užití

Disclamer

Tento eBook je exkurzem do „světa LV a údajů na něm“ a není v silách autora zde uvést úplně všechny situace a zápisy, je zde tak uveden průřez obvyklými i méně známými zápisy, které jsou vždy doplněny i základním vysvětlujícím komentářem a příkladem užití, pokud je to třeba.

Ke všem shora uvedeným pojmům či situacím

blíže a podrobněji

- v příslušných kapitolách publikace Realitní právo (C.H.Beck)

- v realitním měsíčníku REALITNÍ FLASH od Gaudens

- ve specializovaných e-bookách od Gaudens:

Stavební zákon, Zajišťovací převod práva, Daň z nabytí nemovitostí, Nemovitostní transakce pro RK

Pro požadavek na odbornou konzultaci s autorem kontaktujte společnost Gaudens s.r.o.

Užité zkratky

LV	výpis z listu vlastnictví
KN	katastr nemovitostí
KÚ	katastrální úřad (<i>například pro Středočeský kraj</i>)
KP	katastrální pracoviště (<i>KP Příbram, KÚ pro Středočeský kraj</i>)
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální (<i>nejvyšší správní úřad pro nemovitosti</i>)
k.ú.	katastrální území
NOZ	zák.č. 89/2012 Sb., v platném znění, občanský zákoník, dále jen „NOZ“
AML	zák.č. 253/2008 Sb., v platném znění, zákon proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu
antiCash	zák.č. 254/2004 Sb., v platném znění, o omezování plateb v hotovosti



Veřejný seznam (KN) a Veřejná listina (LV)

I když je LV veřejnou listinou (a pokud by někdo chtěl zpochybňovat její obsah, tak on nese důkazní břemeno) a jde o výstup z veřejného seznamu, takže se presumuje, že jde o údaje úplné a pravdivé, tj. na LV je zapsáno **vše** a toto „vše“ je **pravda**, a naopak, co na LV není zapsáno, tak **neexistuje**, tak tj. přednost má formálně právní stav před stavem skutečným:

- pokud nabyvatel (třetí osoba) koupí nemovitost od osoby, která je uvedena jako vlastník v části A LV, zůstanu i nadále vlastníkem (při splnění i dalších podmínek jako je například objektivizovaná dobrá víra apod.), přestože se následně ukáže, že prodávající ve skutečnosti nebyl vlastníkem.

Ochrana nabytého vlastnictví dobrověrného nabyvatele jednajícího s důvěrou v pravdivost zápisu ve veřejném seznamu, i když nabyl věc od nevlastníka; před ochranou skutečného vlastníka převáděné nemovitosti.

viz §§ 980 – 984 NOZ

Pozor, pozor, ale všechno má své limity či jistá omezení:

- tato ochrana důvěry v pravdivost zápisu se omezuje na „třetí“ osoby; tj. osoby, které nejsou uvedeny na LV (příklad: jako zapsaný výlučný vlastník dobře vím, že nemovitost ve skutečnosti patří do SJM, takže se nemohu dovolávat, když na LV mě „úřad“ uvedl, jako jediného vlastníka...)

- přednost skutečnosti před tímto zapsaným stavem má dále:

Nezbytná cesta

Výměnek

Věcné právo vznikající ze zákona

§ 984/2 NOZ

- a dále i zákonná ochrana rodinné domácnosti

§§ 747 - 749 NOZ

Pozor na další stavy, kdy skutečnost může být odlišná od zápisu na LV a tato skutečnost „bude mít přednost“.

Starý a Nový občanský zákoník a jejich přístup k pozemkům a stavbám na nich

A v neposlední řadě POZOR i na specifický případ „superficiální zásada“ a její dopady do realitní praxe. NOZ (s účinností od 1. 1. 2014) zavedl zásadu, že trvalá stavba je součástí pozemku, in eventum práva stavby, je předchozí občanský zákoník (z. 40/1964 Sb., občanský zákoník, starý Obč.Z.) poměrně důsledně rozlišoval mezi pozemkem a stavbou, resp. umožňoval, aby byl rozdílný vlastník pozemku a stavby na něm umístěné.

NOZ (ve svých přechodných ustanovení) se s tímto naprosto rozdílným pojetím stavby jako právně samostatné věci (starý Obč.Z.) a NOZ (stavby je vždy součástí pozemku či práva stavby) „vyrovnal“ tak, že pro „staré“ stavby (tj. které vznikly před 1.1.2014) a u nichž byl rozdílný vlastník (či spoluvlastník nebo jejich ideální podíl) či neslučitelná rozdílná práva od vlastnictví (spoluvlastnictví či i.d.) a práv na pozemku zachoval dosavadní stav, tj. stavba nadále bude samostatnou věcí (viz příslušné ukázky LV níže), ale u těch, které mají „shodné“ vlastnictví (spoluvlastnictví včetně velikosti i.d.) a „shodné“ práva učinil tuto stavbu součástí daného pozemku (došlo tak ke splynutí stavby s pozemkem).



Toto „překlopení“ bylo nastaveno automaticky a plošně, a tak nutně v jednotlivých případech mohlo dojít k chybě, že součástí pozemku se stala stavba, která měla být samostatnou věcí a i obráceně, že stavba je nadále vedena jako samostatná nemovitá věc, ačkoliv se právně stala součástí pozemku, na kterém stojí. Podrobnější rozbor této situace přesahuje zaměření tohoto souboru, tak se jen omezím na praktické dopady tohoto.

Oba případy mají fatální dopady do realitní praxe, neboť se mohlo a stále i ještě může stát, že klient RK/kupující si za několik milionů korun koupí stavbu, která právně neexistuje (*je „0“*) a tady mu nepomůže žádná ochrana dobrověrného nabyvatele jednajícího v důvěře v zápis ve veřejném seznamu, neboť nejde o případ, kdy koupil existující (fakticky i právně) věc od jejího nevlastníka (resp. domnělého vlastníka zapsaného na LV), ale o koupi „právní nuly“ (dům sice reálně stojí a vidím ho, ale právně neexistuje samostatně, neboť je součástí jiné věci – pozemku, který jsem si však nekoupil. Tady navíc nepomůže ani vydržení či mimořádné vydržení, neboť násobením nuly deseti či dvaceti lety, stále dostáváme jen nulu.

Pozor na čas, resp. aktuálnost aneb čas všechno mění

I když nakrásně před týdnem bylo na LV vše v pořádku, dnes již tomu tak býti nemusí, například tam mohl přibýt vklad nějakého práva – zástavního pro banku či zápis od exekutora.

Proto pro nakládání s nemovitostmi používejte vždy ten „nejčerstvější“ výpis z LV (i tak mohou být tyto údaje až 48 hodin staré).

Není nad (opravdového) odborníka

Navíc se (skoro) vždy vyplatí využít pomoc či služeb odborníka (od realitního makléře, přes znalce k advokátům a notářům aj.), kteří se na danou problematiku specializují, vědí, co dané údaje skutečně znamenají (tj. neumějí jenom číst text, ale vidí i za něj a i mezi řádky či naopak vědí, co to znamená, když tam nějaký text není), jak jsou důležité uvedená data (pro případné vydržení, promlčení či prověření z pohledu AML apod.), případně Vám nabídnou i doplňkové služby či kompletní prověření celé transakce. Nemovitosti a jejich případných faktických a právních vad a/nebo širších vztahů a souvislostí (změna územního a regulačního plánu aj.). Prodávajícího (nabývací titul *jeho kvalita, podmínky, časová prodleva apod.*, rodinná domácnost, plná svéprávnost či jiná dispoziční omezení, skutečný vlastník atd.).

Pozor

I když je vlastník a jeho vlastnický titul prověřen, ještě to nemusí stačit, neboť dalšími důležitými faktory jsou i délka časového období mezi nabytím a prodejem (*zda to neprodává „obratem ruky“*) a rozdíly mezi nabývací cenou a cenou obvyklou (tj. *zda to nekoupil podezřele levně či draho*) a i rozdíl mezi prodejní cenou a cenou obvyklou (tj. *zda to neprodává příliš levně či předraženě*).

A i kdyby tomu tak bylo, tak co je komu (kromě účastníků této transakce: Prodávající x Kupující, případně realitní či právní kanceláři) potom?

Hodně, resp. mohou mít hodně (nepříjemného) s finančním analytickým úřadem, ale i orgány činnými v trestním řízení. Povinností zúčastněných je totiž tuto transakci posuzovat i z pohledu AML, tj. zda za tímto realitním obchodem není snaha o praní špinavých peněz či podpora terorismu a v případě důvodných podezření, toto včas oznámit.

A už za to padly pro realitní kanceláře i pokuty v řádech stotisíců korun, tj. i když celý obchod zdárně proběhl, tak že nezjišťovaly, proč byla daná nemovitost prodávána po tak krátké době jejího vlastnictví, a kde vzal (odkud pocházejí) finanční prostředky kupujícího. A proč RK neprověřovala, zda nabývací a prodejní cena odpovídá ceně obvyklé, a pokud nikoliv, proč tomu tak je.



Pozor, pozor

V dnešní době, kdy mnoho lidí nevěří vůbec ničemu či jen tomu, na co si může sáhnout (*ted' vůbec nemám na mysli nějaké ženy*), ale finanční hotovost, tak musíte být na pozoru, i když Vám druhá strana přinese podnos s penězi až pod Váš nos. Platby v hotovosti jsou velmi omezeny (viz antiCash), navíc jsou i rizikové z hlediska pravosti bankovek a možnosti následného přepadení či krádeže.

Lepším řešením je, aby kupující s tímto kufříkem plným peněz nakráčel do Vaší banky, a tam na přepážce je (před Vašimi zraky) složil na Váš účet, o čemž Vám banka ihned vystaví doklad.

Ukázky zápisů na LV

Text nad i pod jednotlivými částmi LV

Důležité je i to, co jen na čarou (tj. nad částí A LV) a i to co je pod čarou (tj. pod částí F LV), takže:

hned pod nápisem

VÝPIS Z LISTU VLASTNICTVÍ

je velmi důležitý údaj:

prokazující stav evidovaný k datu 28. 01. 2022 13 : 55 : 02

ale pozor, ve skutečnosti to mohou být údaje až 48 hodin „staré“, resp. až tolik může uplynout času mezi podáním, které došlo na příslušný katastrální úřad a jeho poznamenáním (např. jako plomba) na příslušný list vlastnictví

A když jsme u těch časových údajů, tak stejně (ne-li) více je kruciální další okamžik – okamžik podání na příslušný katastrální úřad, od kterého se odvíjí právní účinky vkladu (tento údaj je na LV uveden vždy u jednotlivých vkladů):

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva ze dne 17. 11. 2018.

Právní účinky zápisu k okamžiku 17.11.2018 12:53:03. Zápis proveden 15.12.2018.

V-47706/2018-101

Pro: Mgr. Vladimír Syruček, U Pravdy 77, 159 00 Praha 27 RČ/IČO: 671229/0007



Vlastníkem nemovitosti, resp. nemovitosti, která se zapisuje do katastru nemovitostí (existuje totiž i kategorie nemovitostí, které se do KN nezapisují, např. vinné sklípky, samostatné podzemní garáže, tovární komíny, mosty apod.) se totiž stává ten, kdo „první doběhne na katastrální úřad a nikoliv ten, kdo první podepsal kupní smlouvu“.

Je to tedy shodný princip jako u řízení o udělení patentové ochrany k vynálezu, nezáleží, kdo první vynalezl, ale kdo první podal k „patentovému“ úřadu (v ČR je to Úřad průmyslového vlastnictví) – jistě si všichni pamatujete film s Járrou Cimrmanem se shodnou tematikou „teď tady byl pan“.

V praxi se tak může stát, že kupujícího, který podepsal kupní smlouvu v pondělí, předběhne kupující ze středy, který ten samý den učinil i podání na katastrální úřad, kdežto pondělní kupující čekal až na pátek, kdy bude mít cestu kolem. Vlastníkem by se v takovém případě (velmi zjednodušeně a obecně, neboť existují ještě další podmínky a okolnosti) stal střeďeční kupec a podatel, kdežto pondělní by měl smůlu a musel by po prodávajícím vyžadovat vrácení zaplacené částky, pokud tak tedy učinil ještě před provedením vkladu (což je princip všech těchto podvodů s vícenásobným prodejem téže nemovitosti).

Pořadí zápisů práv do katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak (např. u exekucí, zástavních práv závodů apod.), okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis do katastru doručen katastrálnímu úřadu. Záleží tedy na tom, kdy přesně (HH.MM.SS) byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu, tento údaj (datum, hodina, minuta, sekunda) se povinně zapisují na doručenou listinu.

KÚ přijímá dokumenty doručené: a) provozovatelem poštovních služeb, b) kurýrem, c) datovou schránkou, d) na elektronickou adresu podatelny, e) osobně, f) faxem, pokud údaje o čísle faxu zveřejňuje na své úřední desce, g) na společné technické zařízení KÚ.

Klíčová otázka – a kdy pro jednotlivé způsoby nastává okamžik doručení?

Osobní podání je poměrně jasné: pořadím v jakém stojíme ve frontě před dveřmi podatelny (nenechte se tedy předběhnout či neprojevujte zbytečnou slušnost a nepouštějte ženy, děti, starce a nemocné jako první – třeba zrovna nesou podání i k vaší věci).

.

.

.

.

.

.

.



Věděli jste, že v roce 2025 společně s Vámi slavíme již 29 let od založení Realitní akademie Gaudens?

Děkujeme za důvěru.

