

Měsíčník Rekodifikace & praxe: Nabytí vlastnického práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka a ochrana dobré víry nabyvatele

eFocus

Obecné soudy poruší právo na ochranu majetku a na spravedlivý proces podle čl. 36 odst. 1 ve spojení s čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, neposoudí-li existenci dobré víry nabyvatelů nemovitosti. Takový postup se dostává do rozporu s čl. 89 odst. 2 Ústavy České republiky, s ohledem na ustálený právní názor Ústavního soudu, který vyžaduje, aby při posouzení sporu o určení vlastnictví k nemovitosti, nabyté od neoprávněného, byla zvažována otázka střetu práva vlastnického a práva na ochranu dobré víry v právním styku; tím se postup obecných soudů dostává do rozporu s požadavkem ochrany takových ústavních hodnot, jako jsou respekt k právům a svobodám jiných účastníků právního styku, či obecněji hodnota veřejného pořádku, a to v kontextu posouzení mechanismů právní ochrany původního vlastníka za situace, kdy jím byl stát.

Autor: **JUDr. Ing. Radovan Dávid, Ph.D.**, odborný asistent na katedře občanského práva Právnické fakulty Masarykovy Univerzity v Brně, asistent soudkyně Ústavního soudu

Obecné soudy poruší právo na ochranu majetku a na spravedlivý proces podle čl. 36 odst. 1 ve spojení s čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, neposoudí-li existenci dobré víry nabyvatelů nemovitosti. Takový postup se dostává do rozporu s čl. 89 odst. 2 Ústavy České republiky, s ohledem na ustálený právní názor Ústavního soudu, který vyžaduje, aby při posouzení sporu o určení vlastnictví k nemovitosti, nabyté od neoprávněného, byla zvažována otázka střetu práva vlastnického a práva na ochranu dobré víry v právním styku; tím se postup obecných soudů dostává do rozporu s požadavkem ochrany takových ústavních hodnot, jako jsou respekt k právům a svobodám jiných účastníků právního styku, či obecněji hodnota veřejného pořádku, a to v kontextu posouzení mechanismů právní ochrany původního vlastníka za situace, kdy jím byl stát.

Autor ve svém příspěvku podává komentář k rozhodnutí Ústavního **soudu ze dne 27. 8. 2015, sp. zn. III. ÚS 415/15**, které, byť se váže k právnímu stavu účinnému do 31. 12. 2013, se věnuje dopadům rekodifikované právní úpravy na problematiku nabývání vlastnického práva.

Jak autor na úvod shrnuje, došlo v nyní projednávané a souzené věci ze strany obecných soudů k upřednostnění ochrany vlastnického práva žalobce před ochranou dobré víry stěžovatelů při nabývání vlastnického práva k nemovité věci.

Ústavní soud na úvod své argumentace uvedl, že podstatou sporu je v jeho judikatuře již několikrát posuzované působení principu ochrany dobré víry při nabývání nemovité věci od neoprávněného (nevlastníka).

Přímo ve vazbě na ochranu dobré víry Ústavní soud uvedl, že „princip dobré víry, chránící účastníky

soukromoprávních vztahů, je jedním z klíčových projevů principu právní jistoty, odvíjejícího se od principu právního státu. Nabyvateli vlastnického práva, pokud toto právo nabyt v dobré víře, je poskytována široká ochrana; toto právo nezaniká, dojde-li k zániku kupní smlouvy – ať již z jakéhokoli důvodu – která byla uzavřena jako první v řadě, neboť při opačném výkladu by si vlastník, nabyvší své vlastnictví derivativně (s důvěrou v určitý, jí druhou stranou prezentovaný skutkový stav, navíc potvrzený údaji z veřejné, státem vedené evidence), nikdy nemohl být svým vlastnictvím jist, což by bylo v rozporu s pojetím materiálního právního státu. Otázkou dobré víry takového nabyvatele vlastnického práva se tak obecné soudy mají zabývat nejen v případě relativní, ale též absolutní neplatnosti smlouvy, která předcházela smluvnímu vztahu, na jehož základě došlo ke zpochybňovanému nabytí vlastnického práva – k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí – posledním nabyvatelem v řadě.“ Dále dodal, že „princip ochrany dobré víry působí proti principu ochrany vlastnického práva původního vlastníka. Řešení vzniklého sporu tak musí vyjít z pečlivého zkoumání individuálních okolností každého případu, a – s ohledem na zásadu *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet* – s náležitým a přísným hodnocením dobré víry nabyvatele vlastnického práva. Je přitom nutno najít praktickou konkordanci mezi oběma protikladně působícími principy tak, aby zůstalo zachováno maximum z obou, a není-li to možné, pak tak, aby výsledek byl slučitelný s obecnou představou spravedlnosti. Vzhledem k tomu, že právní úprava účinná do konce roku 2013 byla Ústavním soudem vyhodnocena jako neslučitelná s ústavněprávními maximami, neboť v rozporu s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv v dobré víře neposkytuje ochranu vlastnickému právu dalších nabyvatelů, obecné soudy musí samy poskytovat ochranu vlastnickému právu osob jednajících v dobré víře. To samozřejmě neznamená, že by obdobná ústavní ochrana nemusela být poskytována rovněž původnímu vlastníkovi, jehož vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí nebylo s ohledem na absolutní neplatnost provedeného převodního úkonu na jinou osobu nikdy převedeno.“

Z uvedeného vyplývají zásadní závěry pro rozhodnutí o upřednostnění toho kterého principu před druhým a mimo jiné elementární požadavky na rozhodování obecných soudů o těchto otázkách. Je současně zřejmé, že se jedná o velmi obtížnou činnost, neboť Ústavní soud nežádá jednoznačné upřednostnění jednoho z principů, nýbrž nalezení jejich maximální shody. Konečné řešení pak má odpovídat obecnému požadavku spravedlnosti. Značně komplikovaný je pak přístup k dobré víře, kdy Ústavní soud požaduje náležité zkoumání individuálních okolností každého případu. Celkově lze uzavřít, že v žádné souzené věci nelze bez dalšího upřednostnit zájem osoby v dobré víře před zájmem původního vlastníka, či naopak. Obecné soudy musí tyto zájmy respektovat shodně, přičemž s přihlédnutím k náležitě zjištěným individuálním okolnostem každé souzené věci mohou (musí) upřednostnit jeden z nich.

Autor konstatuje, že z uvedeného z pohledu Ústavního soudu vyplývá, že stěžovatelé, kteří při nabytí nemovité věci evidované v katastru jednali v dobré víře v konstitutivní akt státu, jímž byla do katastru jako vlastník zapsána osoba, která na stěžovatele vlastnické právo převedla, byť tak ve skutečnosti jako neoprávněný vlastník předmětných nemovitostí učinit nemohla, požívají ústavní ochrany.

Závěry uvedeného nálezu se vztahují zejména k významu veřejných seznamů (srov. § 980 a násl. obč. zák.). Navzdory mediálním proklamacím a dezinterpretacím principu materiální publicity je však nutno upozornit na skutečné znění § 984 obč. zák., podle jehož odst. 1 platí, že není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabytla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo. I z uvedeného proto platí, že závěry o nabytí vlastnického práva nelze učinit bez dalšího, nýbrž s řádným zkoumáním dobré víry dotčených osob.

V závěru autor podotýká, že nastavená linie rozhodovací činnosti Ústavního soudu je podrobována neustálé kritice (srov. např. odlišné stanovisko soudce Vladimíra Kůrky).

Nabytí vlastnického práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka a ochrana dobré víry nabyvatele

JUDr. Ing. Radovan Dávid, Ph.D.

Rekodifikace & praxe č. 12, str. 31

nakladatelství Wolters Kluwer

Časopis Rekodifikace & praxe si můžete objednat >>> [zde](#).

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Recenze publikace: Chalupa, R. Zákon směnečný a šekový – komentář směnečné části. Zákon o mezinárodním právu soukromém – komentář směnečné části. Praha: Leges, 2021, 646 s.](#)
- [Recenzia](#)
- [Budoucnost je v technologiích i udržitelnosti](#)
- [Anotáční recenze: Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení](#)
- [Věznice jsou přeplněné a věznění příliš drahé. Knihou Tresty budoucnosti chce INFO.CZ otevřít diskuzi o změnách](#)
- [Recenze na knihu: Zdeňková, V., Seidlová, M., Čornejová, H., Peterová H.: Jak správně vytvářet a využívat FKSP: Jak postupovat při poskytování příspěvku na stravování.](#)
- [Recenze na knihu: Zuzana Strnadová: Co by měl vědět příjemce dotace. 1.vyd. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2019, ISBN: 978-80-247-3076-9](#)
- [Ondřej Chmela: Zrušení poplatku za podnět k ÚOHS lze považovat za správné](#)
- [Anotáční recenze: Koudelka, Z., Průcha, P., Zwyrtek Hamplová, J.: Zákon o obcích \(obecní zřízení\) – Komentář. Praha: Leges, 2019, 480s](#)
- [Pražské finále osmého ročníku konferencí Soukromé právo](#)
- [Recenze: Jakub Tomšej a kolektiv – Zaměstnávání cizinců v České republice](#)