15. 10. 2019

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Dobrá víra a nabytí zástavního práva od neoprávněného

V souladu se starou římskoprávní zásadou „nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet," platí, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má. Z tohoto pravidla ovšem existuje výjimka v případě nabyvatele, který si nebyl vědom nedostatku takového oprávnění druhé strany a toto oprávnění usuzoval jen z okolností, o kterých neměl důvod pochybovat. V našem právním řádu je tento institut nazývám „nabytím od neoprávněného."

A právě k otázce nabytí zástavního práva k nemovitosti od osoby, která nebyla držitelem předmětného práva, se vyjadřoval Nejvyšší soud ve svém nedávném rozhodnutí ve věci 21 Cdo 4540/2018 ze dne 25. června 2019, čímž tuto problematiku – zejména ve vztahu k otázce dobré víry – do jisté míry opět prohloubil a konkretizoval.

Obecně je institut *„nabytí od neoprávněného"* blíže upraven občanským zákoníkem v ustanoveních § 1109 až § 1113 pro věci neevidované ve veřejných seznamech, a dále v ustanoveních § 980 a § 984 pro práva k věcem do veřejných seznamů zapisovaných (v praxi jde především o nemovitosti evidované v katastru).[1] Co se týče evidence práv ve veřejném seznamu (resp. katastru nemovitostí), je známo, že stojí na dvou základních zásadách, a to zásadě formální publicity a zásadě materiální publicity. První zásada je vyjádřena především ust. § 980 odst. 1 OZ, které stanoví, že *„je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje."* S tím souvisí i právo každého nahlížet do veřejného rejstříku a pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy anebo získávat údaje ze sbírky listin. K ochraně důvěry v údaje zapsané do veřejných seznamů pak ust. § 980 odst. 2 OZ dále stanoví, že: *„je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem."* Tedy stav zapsaný ve veřejném seznamu bude vůči tomu (kdo jedná v důvěře v jeho zápis) považován za skutečný platný právní stav.

Mališ Nevrkla Legal
Advokátní kancelář / Attorneys At Law

V praxi se ovšem můžeme setkat se situacemi, kdy oprávněný držitel práva není z nejrůznějších důvodů osobou ve veřejném seznamu zapsanou. Příkladem uveďme vlastníka nemovitosti, který o svém vlastnictví vede soudní spory, jelikož jeho vlastnické právo bylo zcizeno bez jeho vůle a vědomí a on není jako vlastník uvedený v katastru nemovitostí. Tento nesoulad obsahu katastru nemovitostí se skutečným právním stavem není žádoucí, jelikož může zapříčinit řadu komplikací v případě, že by osoba neoprávněně evidovaná v katastru nemovitostí dané právo zcizila další osobě či zatížila. Jelikož by takový nový nabyvatel s ohledem na ust. § 980 odst. 2 OZ mohl oprávněně předpokládat, že oprávněným držitelem daného práva je osoba (byť v rozporu se skutečným stavem) evidovaná v katastru nemovitosti jako vlastník, nabízí se principiální otázka, zaslouží-li si v daném případě ochranu spíše tento dobrověrný nabyvatel, který právo od neoprávněného získal, či předchozí vlastník, který skutečně právo držel? Odpověď nalezneme v ust. § 984 OZ, které stanoví, že *„není-li*

stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.“ Stručně řečeno – n**abude-li třetí osoba věcné právo v dobré víře a za úplatu, bude mu svědčit zapsaný stav, i kdyby neodpovídal skutečnosti. Tato problematika je laické veřejnosti poměrně známá, pejorativně jí bývá někdy označována jako *„krádež nemovitostí.“***

Aby bylo oprávněnému (ale do katastru nemovitostí nezapsanému) držiteli práva umožněno takovýmto dispozicím zabránit, může v souladu s ust. § 986 odst. 1 OZ zažádat, aby do veřejného seznamu byla zapsána tzv. poznámky spornosti**. Jedná se o informaci, že takový zápis je sporný,** a **že dotčená osoba o uznání svého práva usiluje soudní cestou.** Taková poznámka ze své povahy vzbuzuje důvodnou pochybnost o souladu skutečného právního stavu a stavu evidovaného, pročež má zásadní význam především pro ochranu práv nabytých v dobré víře. Platí-li, že ve smyslu ust. § 980 odst. 1 OZ nikoho neomlouvá neznalost údaje zapsaného do veřejného seznamu, působí poznámka spornosti proti každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba o zápis požádala.[2] Taková osoba nemůže být v dobré víře a tedy ve smyslu s ust. § 984 OZ nemůže věcné právo od neoprávněného nabýt.[3]

Uzavření zástavní smlouvy neoprávněným

Že praxe někdy bývá trochu komplikovanější, nás přesvědčil Nejvyšší soud ve svém nedávném rozhodnutí ve věci 21 Cdo 4540/2018 ze dne 25. června 2019, ve kterém rozhodoval otázku, zda a za jakých podmínek může zástavní věřitel nabýt zástavní právo na základě zástavní smlouvy uzavřené se zástavcem, který je zapsán ve veřejném seznamu jako vlastník zástavy, ačkoli ve skutečnosti vlastníkem není.

Skutkově se jednalo spor zástavního věřitele, který k zajištění pohledávky ze zápůjčky sjednal se zástavcem (a zástavním dlužníkem v jedné osobě) zástavní právo k objektu rodinného domu a přilehlých pozemků. V nedávné minulosti – o čemž zástavní věřitel věděl – ovšem zástavce vedl ohledně zastavené nemovitosti spor s jejím bývalým vlastníkem. V době kontraktace zástavní smlouvy byla dokonce v katastru nemovitostí zapsána poznámka spornosti o probíhajícím řízení o určení vlastnického práva, které tou dobou bylo ovšem nepravomocně zastaveno z důvodu zpětvzetí žaloby původním vlastníkem. I o této vyznačené poznámce zástavní věřitel věděl, nicméně se na základě jemu předloženého usnesení o zastavení řízení (které bylo doplněno dokonce vzdáním se práva na odvolání ze strany předchozího vlastníka zástavy) nesprávně domníval, že sporný stav, pro který byla žaloba podána, byl odstraněn a déle již netrvá, a že poznámka spornosti bude vymazána. Krátce na to došlo mezi zástavním věřitelem a zástavcem k uzavření dvou zástavních smluv a podání návrhu na zápis zástavních práv do katastru nemovitostí.

Kamenem úrazu bylo, že před týmž soudem se projednával ještě obdobný návrh na určení vlastnického práva k týmž nemovitostem, o kterém zástavního věřitele neměl tušení, a ve kterém byl následně nárok předchozího vlastníka pravomocně potvrzen. Vlastníkem předmětných nemovitostí se tak stal původní vlastník, který se následně začal domáhat výmazu zástavních práv z katastru, která na nemovitostech vázly. Zástavní věřitel se bránil, že o druhém soudním řízení nevěděl (a z katastru nemovitostí ani neměl jak se dozvědět), a že s ohledem na výše zmíněné okolnosti by bylo *„nespravedlivé požadovat, aby po předchozím vlastníkovi každý zástavní věřitel v rámci nového vlastníka zkoumal, zda původní vlastník nezahájil soudní řízení z titulu určení vlastnictví k nemovitosti.“* Ve smyslu ust. § 984 odst. 1 OZ pak žádal, aby jako osoba jednající v dobré víře nabyl zástavní právo uzavřené se zástavcem neoprávněně zapsaným do katastru nemovitostí.

K objektivním důvodům, které vzbuzují pochybnost

Dobrá víra (neboli *bona fides)* je neurčitý právní pojem, jehož účelem je zmírňování nepříznivých následků nedodržování povinností nebo důsledků vadných právních skutečností u toho, kdo v dobré víře jednal. V dobré víře pak jedná ten, kdo je důvodně přesvědčen o oprávněnosti svého jednání. Toto osobní přesvědčení posuzujeme jednak ze subjektivního hlediska, tedy s ohledem na vnitřní přesvědčení osoby, že jedná bezprávně, ale taktéž s ohledem na objektivní (mravní a společensky přijatelné) okolnosti, které daná osoba měla a mohla vědět.

Na stranu zástavního věřitele se Nejvyšší soud nepřiklonil. Vyjádřil názor, že *„běžná (obvyklá) opatrnost smluvní strany při nabývání věcného práva zásadně nezahrnuje povinnost činit aktivní kroky (šetření) směřující k tomu, aby se ujistila, že stav zápisů ve veřejném seznamu, o němž se přesvědčila nahlédnutím do něj, je vskutku v souladu se skutečným právním stavem a že nedošlo ke změně oprávněné osoby, aniž by se tato změna promítla ve veřejném seznamu.“* Nicméně v daném případě si byl zástavní věřitel vědom, že existují objektivní okolnosti (zastavený soudní spor), které vzbuzovaly pochybnosti o souladu mezi právním stavem zapsaným ve veřejném seznamu a skutečným, a které měly přimět zástavního věřitele, aby slepě nespoléhal na informace uvedené v katastru (a jemu předkládané zástavcem, který ve vidině získání finančních prostředků ze zápůjčky, mu některé podstatné informace o okolnostech sporu pochopitelně zamlčel). *„V takovém případě naopak je na nabývající osobě, aby si ověřila (aktivně zjišťovala), zda zápis ve veřejném seznamu je v souladu se skutečným stavem.“*

Nutno tedy pamatovat, že primárním objektivním důvodem vzbuzujícím pochybnost o souladu veřejného seznamu se skutečným právním stavem, je výše popsaná poznámka spornosti (eventuálně vyznačená informace, že probíhá řízení o jejím zápisu). Není ale důvodem jediným, který takovou pochybnost může vzbudit, a pokud existují ještě jiné dané osobě známé pochybnosti, nelze se na ní slepě spoléhat. V daném případě se k tíži zástavního věřitele nakumulovaly ještě další okolnosti vzbuzující pochybnost, že zástavce zapsaný v katastru není skutečným vlastníkem zastavovaných nemovitostí (např. že k nabytí vlastnického právo k nemovitostem došlo krátce před uzavřením zástavních smluv; dále si zástavní věřitel neověřil důvody a okolnosti vedení sporu o určení vlastnického práva ani důvody zpětvzetí žaloby a v neposlední řadě ze strany zástavního věřitele došlo k zapůjčení vyšší částky, které měl zástavce do půl roku vrátit, přestože vůbec nebylo jasné, z jakých prostředků tak bude schopen učinit). Irelevantní byl i argument zastavení řízení z důvodu zpětvzetí žaloby. Jelikož vydání usnesení soudu o zastavení řízení z důvodu zpětvzetí žaloby nezakládá překážku věci rozsouzené *(res iudicata*), není vyloučeno, aby tatáž věc byla na základě nové žaloby soudem projednána znovu a rozhodnuta meritorně.

Závěr

Lze shrnout, že samotná absence poznámky spornosti zapsané v katastru nemovitostí k prokázání dobré víry nestačí, pokud existují ještě jiné pochybnosti, které naznačují nesoulad mezi stavem zapsaným ve veřejném seznamu a stavem skutečným. O jaké objektivní důvody vzbuzující pochybnost půjde, bude často záležet na konkrétních okolnostech daného případu. Institut *„nabytím od neoprávněného“* představuje výjimečný právní prostředek a z povahy věci lze očekávat, že tyto objektivní a pochybnosti vzbuzující okolnosti by měly být soudy zkoumány hodně pečlivě a kriticky.

V závěru nutno poznamenat, že ačkoli se daný případ týká zástavního práva, právní závěry zmiňovaného judikátu lze vztáhnout na další druhy věcných práv – z praktické stránky věci především na právo vlastnické v případě převodu nemovitosti v katastru nemovitostí. Proto je třeba případnému nabyvateli důrazně doporučit, aby nezapomínal na patřičnou opatrnost a veškeré případné pochybnosti o nesouladu katastru nemovitostí s právním stavem co nejsvědomitěji ve vlastním zájmu rozptýlil.

Mgr. Bc. Jan Drvota,
advokátní koncipient

Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář

Kováků 554/24
150 00 Praha 5

Tel.: +420 296 368 350
Fax: +420 296 368 351
e-mail: law.office@mn-legal.eu

---

[1] Nejtypičtěji půjde o vlastnické právo k většině nemovitých věcí zapsaných do katastrálního rejstříku, ale mimo to může jít i o další případy jiných rejstříků, které evidují majetkové objekty a absolutní majetková práva, popřípadě i jiná práva k nim jako může být např. rejstřík ochranných známek, patentů a průmyslových vzorů.

[3] O účincích poznámky spornosti vůči osobám, kterým svědčí popíraný zápis nebo kteří dosáhli na jeho základě dalšího zápisu, blíže ust. § 986 odst. 2 OZ.

[4] V případě, že právo bylo sice do veřejného seznamu zapsáno v souladu se skutečným právním stavem, ten se ale změnil a v danou chvíli již nebyl v souladu se zápisem, lze do katastru zapsat tzv. poznámku rozepře.

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

Další články:

- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?