18. 10. 2019

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

Hranice dobré víry při nabývání nemovitosti od nevlastníka

Nabytí vlastnictví k nemovitosti od nevlastníka[1] bývá i dnes složitým problémem, a to jak právním, tak i společenským z hlediska hledání obecné spravedlnosti. Důležitým aspektem nabytí vlastnictví k nemovitosti od neoprávněného je totiž existence dobré víry nabyvatelů v zápis do katastru nemovitostí.

V tomto článku upozorňujeme na případ řešený soudy, kdy byla dobrá víra nabyvatelů konstatována i přes to, že na převáděné nemovitosti byla po nějakou dobu zapsáno vyznačení změny v právech, tedy tzv. plomba[2], přičemž dobrá víra v zápis do katastru nemovitostí obstála i v kolizi s ochranou osoby omezené na svéprávnosti.

Scholz & Malý
advokátní kancelář

Nabytí nemovitosti od nevlastníka

Úvodem je třeba poukázat na to, že samotná problematika nabytí věci od nevlastníka, nebyla po dlouhou dobu sjednocena. Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. (dále jen „OZ“), v ust. § 984 sice explicitně zakotvil zásadu materiální publicity veřejného seznamu, tedy že v případě nesouladu stavu zapsaného ve veřejném seznamu se stavem skutečným svědčí zapsaný stav osobě, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Za účinnosti dřívější právní úpravy však muselo být toto pravidlo dovozeno až soudy, a tak se o problematice nabytí (tehdy) od nevlastníka vedly dlouhé pře na nejvyšších úrovních justičního systému a bylo o nich informováno i odbornou veřejností[3].

Nejvyšší soud České republiky (dále „NS“) dlouhodobě judikoval, že podle právního řádu platného a účinného do 31.12.2013 (resp. do 31. 12. 2014[4]) nemohlo, vyjma zákonem stanovených způsobům dojít k tomu, že by oprávněný držitel mohl při pouhé dobré víře v zápis do katastru nemovitostí nabýt vlastnické právo k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí od nevlastníka. Tento názor byl upevněn zejména v rozhodnutí velkého senátu NS ze dne 12. 11. 2014 sp. zn. 31 Cdo 1168/2013[5], které bylo publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem 16/2015. NS argumentoval zejména tím, že zákonodárce pro tyto účely upravil institut držby, právní důsledky vyplývající z plynutí času, časově vymezil podmínku pro vydržení nemovité věci lhůtou deseti let atd. Tím zcela jasně a zřetelně nastavil pravidla pro nabytí věci pro „dobrověrného nabyvatele“, jímž nemůže být nikdo jiný než oprávněný držitel ve smyslu ust. § 130 občanského zákoníku č.

40/1964 Sb., (dále jen „OZ 1964“). Opačný závěr by, jak uváděl NS, dle tohoto vedl k vyprázdnění institutu vydržení.

Ústavní soud České republiky (dále jen „ÚS“) se ale s názorem NS neztotožnil, a naopak dlouhodobě judikoval názor opačný, tedy že podle právní úpravy účinné do 31. 12. 2013, resp. do 31. 12. 2014, bylo možné nabýt vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí. Tento názor prezentuje ÚS např. v nálezu ze dne 19. 7. 2016, sp. zn. IV.ÚS 405/16[6], kterým bylo zrušeno výše uvedené rozhodnutí velkého senátu NS. Odůvodňuje ho tak, že právu nabytému v dobré víře přísluší obdobná ochrana jako právu skutečného vlastníka, neboť při opačném výkladu by vlastník, nabyvší své vlastnictví derivativně, s důvěrou v určitý druhou stranou prezentovaný skutkový stav, navíc potvrzený údaji z veřejné a státem vedené evidence, byl bez reálné možnosti zjistit, že skutečnost může být jiná. Osoby by si tak nikdy nemohly být svým vlastnictvím jisti, což by bylo v rozporu s principy právního státu v jeho formálním i materiálním pojetí.

Výše uvedená „válka soudů“ byla ukončena a rozhodovací praxe soudů sjednocena až v rozsudku velkého senátu NS ze dne 9. 3. 2016, sp. zn. 31 Cdo 353/2016, ve kterém se NS podřídil názoru ÚS. Podle právní úpravy účinné do 31.12.2013, resp. do 31.12.2014, tedy bylo možné nabýt vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí. S ohledem na ústavní zakotvení vlastnického práva je však třeba dobrou víru velmi pečlivě posuzovat s ohledem na veškeré okolnosti konkrétního případu.

Skutkové okolnosti popisovaného případu

Níže rozebíraný případ byl projednáván soudem prvního stupně a odvolacím soudem, kterým bylo pravomocně rozhodnuto[7]. Rozhodné skutečnosti níže rozebírané právní věci nastaly za účinnosti OZ 1964. Soudy tedy musely aplikovat někdejší právní úpravu, přičemž dle příslušné judikatury uvedené výše byla stěžejní pro nabytí nemovitosti od nevlastníka existence dobré víry nabyvatele, i s ohledem na zapsaný stav v katastru nemovitostí. Posouzení dobré víry však v individuálních případech nemusí být vůbec jednoznačné. V rozebíraném případě soudy musely poměřovat, zda je dobrá víra zachována, i když byla po určitou dobu na nemovitosti zapsána plomba o zahájení řízení o zápisu poznámky, kterou navíc inicioval oprávněný (avšak v katastru nemovitostí nezapsaný) vlastník, kterým byla osoba omezená ve způsobilosti k právním úkonům.[8]

Jak je u tohoto typu případů zpravidla zvykem, skutkové okolnosti bývají poněkud spletité, a ani v tomto případě tomu nebylo jinak. Přesto se však pokusíme tyto přiblížit co možná nejsrozumitelněji.

Předmětná nemovitá věc zapsaná v katastru nemovitostí byla původně ve vlastnictví osoby, která nebyla pro trvalou duševní poruchu plně způsobilá k právním úkonům, a to včetně nakládání s nemovitostmi. O tomto však nebylo doposud pravomocně rozhodnuto. Tato osoba uzavřela darovací smlouvu s blízkým příbuzným, prostřednictvím které na něj převedla předmětnou nemovitost. Toto bylo řádně zapsáno v katastru nemovitostí.

Po delší době zahájil obdarovaný příbuzný jednání o prodeji předmětné nemovitosti s třetí osobou. Těchto jednání se účastnil jak původní a k právním úkonům nezpůsobilý vlastník, tak zapsaný (ne) vlastník. Potenciální kupující s (ne)vlastníkem jednal v souladu se zápisem v katastru nemovitostí jako se skutečným vlastníkem, který své vlastnické právo odvozoval od uzavřené darovací smlouvy. O duševní poruše předchozího zapsaného vlastníka třetí osoba nevěděla, ani na něm nebyla zjevně vidět žádná psychická porucha a pro laické oko se tato osoba chovala zcela svéprávně, což bylo později potvrzeno i soudními znalci.

K uzavření kupní smlouvy na prodej předmětné nemovitosti se třetí osobou nakonec došlo. Po uzavření smlouvy o prodeji nemovitosti, avšak před samotným podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, zahájila nezpůsobilá osoba (tedy původní dárce a skutečný vlastník) řízení o vrácení daru – předmětné nemovitosti – a žádala současně o zápis příslušné poznámky do katastru nemovitostí. Katastr nemovitostí proto zapsal k předmětné nemovitosti plombu o zahájení řízení. Následně však žaloba o vrácení daru i samotný návrh na zápis poznámky byly navrhovatelem vzaty zpět. Kupující poté podal návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podle kupní smlouvy a po výmazu předmětné plomby byl vklad povolen a kupující zapsán do katastru nemovitostí jako řádný vlastník nemovitosti. Tímto byl převod nemovitosti od (ne)vlastníka na nabyvatele dokončen.

Po několika letech původní (nezpůsobilý) dárce zahájil řízení o určení, že je skutečným vlastníkem nemovitosti, a to z důvodu absolutní neplatnosti původní darovací smlouvy pro jeho nezpůsobilosti k právním v době uzavření darovací smlouvy.

V popisovaném řízení soudy v rámci řešení předběžné otázky konstatovaly, že uzavřená darovací smlouva skutečně byla absolutně neplatná dle ust. § 38 odst. 2 OZ 1964 z důvodu duševní poruchy dárce při uzavírání darovací smlouvy.

Dále se proto soudy zabývaly tím, zda se kupující mohl stát vlastníkem nemovitosti, která mu byla převedena od nevlastníka. Stěžejním bodem sporu tedy bylo v souladu s výše uvedenou judikaturou posouzení, zda zde byla dána dostatečná dobrá víra kupujícího jednak s ohledem na existenci plomby o podaném návrhu na zápis poznámky do katastru nemovitostí, a zároveň s ohledem na nezpůsobilost dárce k nakládání s předmětnou nemovitostí.

Posouzení dobré víry

Pro obdobné případy může být návodné sledovat, jaké okolnosti soudy sledovaly při posuzování dobré víry kupujícího.

Soudy se v této věci předně zabývaly možností narušení dobré víry z důvodu existence zapsané plomby o zahájeném řízení. V řízení bylo zjištěno, že plomba se týkala řízení o vrácení daru. Otázkou tedy bylo, zda existence takové plomby mohla v kupujícím vzbudit obavu o platnosti původní darovací smlouvy, popř. zda se kupující choval dostatečně obezřetně, když návrh na vklad vlastnického práva podal bezprostředně po zpětvzetí žaloby o vrácení daru, avšak ještě před výmazem samotné plomby. Soudy takový postup posoudily jako bezvadný.

Soudy totiž braly za zásadní zjištění, jakým způsobem se kupující k existenci plomby postavil, resp. jakou projevil opatrnost a zda tato opatrnost byla dostačující, resp. zda mohla být jeho dobrá víra samotnou existencí plomby narušena. Bylo zjištěno, že kupující poté, co se o existenci plomby dozvěděl, kontaktoval bezodkladně zapsaného (ne)vlastníka nemovitosti, který mu sdělil, že došlo k hádce mezi ním a dárcem a dárce z tohoto důvodu žádá dar vrátit. Předmět hádky však byl záhy vyřešen a zapsaný (ne)vlastník kupujícího ubezpečil, že dárce soudní návrh na vrácení daru, i související návrh na zápis poznámky, vezme zpět. Kupující vzal toto na vědomí s tím, že návrh na vklad vlastnického práva podal až po učinění předmětných zpětvzetí (i když před samotným výmazem plomby).

Přestože se nabízela argumentace automatického narušení dobré víry již pro samu skutečnost, že zde existovala zapsaná plomba, soudy nakonec uzavřely, že plomba o zahájeném řízení o vrácení daru sama o sobě nemohla narušit dobrou víru kupujícího, ani nemohla indikovat, že původní darovací smlouva je neplatná. Naopak, sám dárce nemovitosti v době podání (a zpětvzetí) příslušných návrhů musel považovat tuto darovací smlouvu za řádně uzavřenou. Nejednalo se tedy o

plombu zpochybňující platnost darovací smlouvy jako takové.

Soudy sice poukázaly na to, že kupující měl za takové situace zpozornět, nakonec však konstatovaly, že dárce své návrhy rychle stáhnul, přesně jak bylo kupujícímu sděleno zapsaným (ne)vlastníkem. Tento vývoj dle soudů musel kupujícího utvrdit v tom, že spor o vrácení daru je urovnán a že vše proběhlo v naprostém pořádku. **Bylo tedy v souladu s běžným chodem věcí, že se kupující spokojil s vysvětlením, že došlo pouze k momentálnímu hnutí mysli dárce, které v běžném životě není tak neobvyklé.** Plomba byla navíc smazána, přesně jak bylo očekáváno.

Dále soudy musely posuzovat, zda si kupující mohl být vědom, že původním dárcem je osoba nezpůsobilá k právnímu jednání, a tedy že nemohlo být řádně převedeno vlastnické právo na obdarovaného. Jak bylo výše uvedeno, soudní znalci potvrdili, že na původním vlastníkovi nebyla jeho psychická porucha zjevná a pro laické oko zjistitelná, což potvrdil také obdarovaný (ne)vlastník. Jelikož na nezpůsobilosti původního vlastníka nikdo z dotčených osob kupujícího neupozornil, pak kupující tuto nezpůsobilost nemohl předpokládat. Navíc skutečnost, že orgány veřejné moci s původním vlastníkem řádně jednaly a nechaly ho činit samostatné procesní úkony (tj. návrhy a zpětvzetí) jenom potvrzují, že o dobré víře kupujícího ve způsobilost původního vlastníka a dárce nemovitosti nemohlo být pochyb.

Soudy dále doplnily důležitou úvahu, že **detektivní pátrání po zdravotním stavu blízkých příbuzných prodejce a pátrání po jejích právním statusu nepatří do obvyklé opatrnosti kupujícího. Pokud tedy kupujícímu nemohlo být známo, že původní darovací smlouva je z důvodu duševní poruchy dárce neplatná, ani duševní stav dárce nebyl běžně zjistitelný a v daném místě nebyl obecně známou skutečností, pak kupující byl v dobré víře a stal se řádným vlastníkem předmětné nemovitosti.**

K nutnosti ochrany osob nezpůsobilých k právním úkonům se potom soudy vyjádřily tak, že **ochrana takových osob se realizuje primárně ve sféře takové osoby** (např. rozhodnutím o omezení způsobilosti k právním úkonům, jmenováním opatrovníka atd.). Tuto ochranu dle soudů nelze přenášet do sféry jiné osoby, která takovým omezením netrpí a ani o něm neví, tj. může se domnívat, že se práv takové osoby svým právním jednáním nedotýká.

Závěr

S ohledem na výše uvedený případ je možné zobecnit několik věcí. Předně může kupující nemovitost zapsanou v katastru nemovitostí nabýt i od osoby, která sice není oprávněným vlastníkem, ale je zapsaná v katastru nemovitostí jako vlastník. Dále je zřejmé, že **samotná existence plomby na nemovitosti nemusí nutně narušit dobrou víru nabyvatelů v zápis v katastru nemovitostí**, a to zejména pokud je nabyvatelům v době podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí známo, že návrh na zahájení řízení byl vzat zpět, byť plomba ještě nebyla vymazána. V neposlední řadě je pak zřejmé, že kupující se sice má v rámci předběžné opatrnosti samostatně zajímat o předmět koupě a o stav zapsaný v katastru nemovitostí, avšak **nemůže na něj být kladen požadavek detektivní činnosti ohledně zjišťování způsobilosti předchozích vlastníků k právnímu jednání.**

Přestože se výše uvedený případ nedostal před NS, je i tak možné spatřovat určité ujištění v tom, že **na dobrověrného nabyvatele nejsou kladeny žádné extrémní požadavky, a to ani při konfliktu dobré víry s právy osoby omezené ve své způsobilosti k právním úkonům (dnes osoby s omezenou svéprávností), a kupující mají projevit „jen“ obvyklou opatrnost.**

S verdikty soudů v této věci je možné se ztotožnit, neboť přehnaný a formalismus při posuzování dobré víry ve vztahu k plombě, jakož i kladení přehnaných požadavků na účastníky právních vztahů

souvisejících s nemovitostmi, by mohlo vážně ohrozit právní jistotu účastníků řízení v obdobných věcech.

Uvedené závěry je dle našeho názoru možné aplikovat i dnes, za účinnosti OZ, kde je již materiální publicita veřejných seznamů, a tím i katastru nemovitostí, výslovně stanovena.

Mgr. Renata Hovorková,
advokátka

Petr Janda,
právní asistent

Advokátní kancelář SCHOLZ & MALÝ s.r.o.

Revoluční 1200/16
110 00 Praha 1

e-mail: info@scholzmaly.cz

---

[1] Resp. od neoprávněného, jak tento institut nazývá po účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

[2] Dále v textu budeme používat již výhradně ustálený výraz „plomba“.

[3] Např. SPÁČIL, Ondřej. Nabývání od neoprávněného. *Bulletin advokacie,* 3/2014, Česká advokátní komora, Praha, ISSN 1210-6348, s.38. rovněž k dispozici >>> zde.

dále např. POROD, Jakub. „Válka“ soudů o nabytí nemovitosti od nevlastníka pokračuje [cit. 9.9.2019], k dispozici >>> zde.

[4] Viz ust. § 3064 OZ.

[5] Dále. např. v rozhodnutích Nejvyššího soudu ve věcech sp. zn. 30 Cdo 4280/2009, sp. zn. 29 Cdo 3934/2009, sp. zn. 29 Cdo 603/2010, sp. zn. 29 Cdo 4730/2010, sp. zn. 30 Cdo 1523/2011, sp. zn. 30 Cdo 1587/2011, sp. zn. 30 Cdo 2010/2011, sp. zn. 29 Cdo 2015/2011, sp. zn. 29 Cdo 2018/2011, sp. zn. 30 Cdo 544/2012, sp. zn. 29 Cdo 642/2012, sp. zn. 22 Cdo 961/2012, sp. zn. 30 Cdo 2264/2012, sp. zn. 30 Cdo 2433/2013.

[6] Tento nález reaguje na klíčový nález ze dne 17. 4. 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/2012. Na tento je navazováno dále např. v nálezu ze dne 8. 6. 2015, sp. zn. IV. ÚS 402/15, ze dne 27. 8. 2015, sp. zn. III. ÚS 415/15, ze dne 10. 12. 2015, sp. zn. III. ÚS 663/15, ze dne 28. 1. 2016, sp. zn. III. ÚS 247/14 nebo ze dne 19. 4. 2016, sp. zn. III. ÚS 705/16.

[7] Před Nejvyšší soud se tento případ nedostal, jiné soudy by tak v obdobné věci mohly rozhodnout rozdílně. I tak je však dle našeho názoru poučné seznámit čtenáře s právními úvahami soudů nižších instancí.

[8] Dle dnešní terminologie se jedná o osobu omezenou na svéprávnosti dle ust. § 55 a násl. OZ.

© 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?