11. 8. 2011

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

Když se Ústavní soud a Nejvyšší soud nemohou shodnout ...

Je možné nabýt nemovitost od nevlastníka, pokud byl nabyvatel v dobré víře? Nebo-li, co má při určování vlastnictví k nemovitostem přednost - ochrana vlastnického práva původního vlastníka nemovitosti nebo ochrana dobré víry, resp. právní jistoty dalšího nabyvatele? Jako by se Ústavní soud a Nejvyšší soud stále nemohly shodnout. Svědčí o tom jejich aktuální judikatura.

GLATZOVA & Co.
Advokátní kancelář - Law firm

V českém právním řádu se obecně uplatňuje právní zásada, že nikdo nemůže převést více práv, než sám má. Až na výjimku stanovenou v § 486 občanského zákoníku pro nabytí nemovitosti od nepravého dědice, tedy platí, že nemovitost nelze nabýt od nevlastníka. Zní to logicky. Pokud někdo něco nevlastní, nemůže to zcizit a nikdo to od něj nemůže po právu nabýt. Nic však není tak jednoduché, jak se může zdát. V praxi se totiž často vyskytují případy, kdy kupující kupuje nemovitost v dobré víře, že prodávající je jejím vlastníkem. Většinou je prodávající jako vlastník zapsán i v katastru nemovitostí. Po čase však vyjde najevo, že prodávající vlastníkem dané nemovitosti nikdy nebyl. Důvodů může být několik. Nejčastějším z nich je, že smlouva o převodu nemovitostí (např. kupní smlouva), na základě které prodávající nemovitost nabyl, byla od počátku neplatná. Na řadu pak přichází soudní spor o určení vlastnictví k nemovitosti. Původní vlastník nemovitosti trvá na tom, že další kupující vlastnické právo k nemovitosti nikdy nenabyl, ten oproti tomu argumentuje svou dobrou vírou a domáhá se její ochrany. Má v těchto případech tedy přednost ochrana dobré víry nového nabyvatele nebo ochrana vlastnického práva původního vlastníka?

Shrnutí dosavadního vývoje judikatury

Otázkou nabytí nemovitosti v dobré víře od nevlastníka, resp. ochrany dobré víry dalšího nabyvatele se již v minulosti oba soudy mnohokrát zabývaly. V následující části proto stručně zmíním jejich nejdůležitější rozhodnutí.

Ještě v roce 2006 Ústavní soud zastával názor, že nemovitost od nevlastníka za žádných okolností nabýt nelze. V nálezu ze dne 1.8.2006, sp. zn. II. ÚS 349/03, totiž výslovně konstatoval, že byla-li kupní smlouva, na základě které prodávající nemovitost nabyl, prohlášena za neplatnou, prodávající se nikdy nestal jejím vlastníkem a nemohl ji tedy platně převést na další osobu. Skutečnost, že další nabyvatel nemovitosti jednal v důvěře v zápis v katastru nemovitostí a byl tedy v dobré víře, že prodávající je oprávněn nemovitost převést, nepovažoval Ústavní soud za rozhodující. Jednoznačně tedy upřednostnil právě ochranu vlastnického práva původního vlastníka nemovitosti. V nálezu ze dne 16.10.2007, sp.zn. Pl. ÚS 78/06, se Ústavní soud zabýval účinky následného odstoupení od původní kupní smlouvy právě ve vztahu k dalšímu nabyvateli nemovitosti. Ústavní soud v tomto

případě potvrdil svůj dříve vyjádřený názor a konstatoval, že v důsledku odstoupení se smlouva sice od počátku ruší, avšak pouze s účinky mezi jejími stranami. Z toho vyvodil, že pokud následný převod nemovitosti nastal ještě před odstoupením od původní kupní smlouvy a další kupující ji nabyl v dobré víře, jeho vlastnické právo nesmí být odstoupením od smlouvy dotčeno. Tento závěr není až tak překvapivý. Další nabyvatel totiž nemovitost nabyl v okamžiku, kdy původní kupní smlouva byla ještě platná. Prodávající tak byl v době převodu vlastníkem nemovitosti a platně ji i převedl.

Jenže Ústavní soud šel ještě dál. V nálezu ze dne 29.11.2007, sp.zn. II. ÚS 1747/07, nejprve rozšířil výše uvedený závěr i na situaci, kdy byla původní kupní smlouva zrušena z důvodu naplnění rozvazovací podmínky, a v nálezu ze dne 25.2.2009, sp.zn. I. ÚS 143/07, obecně dospěl k názoru, že tyto závěry *„lze vztáhnout i na případ, kdy první kupní smlouva nebo jiný nabývací titul byla zrušena z jiného důvodu než odstoupením*“. V řešeném případě se jednalo právě o absolutní neplatnost smlouvy, tedy situaci, kdy prodávající se ani na okamžik nestal vlastníkem nemovitosti. Tímto nálezem se Ústavní soud odklonil od nálezu sp.zn. II. ÚS 349/03 a rovněž od dosavadní judikatury obecných soudů, která vycházela ze zásady, že nemovitost od nevlastníka nabýt nelze. Značnou měrou se tedy přiklonil na stranu ochrany dobré víry a vlastnického práva dalšího nabyvatele. Výslovně totiž uvedl, že *„vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své právo nabyli v dobré víře, požívá ochrany a nezaniká, což je v souladu s čl. 11 Listiny a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv. Interpretace opačná […] narušuje celý koncept právní jistoty a ochrany nabytých práv. […] Akceptování výkladu, že zánikem kupní smlouvy (ať již z jakéhokoliv důvodu), která byl uzavřena v řadě jako první, by si vlastník, který nabyl vlastnictví derivativně, nikdy nemohl být jist svým vlastnictvím, zjevně neodpovídá pojetí materiálního právního státu.*“

Nejvyšší soud však s takto široce pojatou ochranou dobré víry dalšího nabyvatele nemovitosti nesouhlasil. Posledně citovaný nález Ústavního soudu kritizoval a ve velkém senátu dne 9.12.2009 v usnesení sp.zn. 31 Odo 1424/2006 rozhodl, že za určující pro další postup obecných soudů v podobných případech bude nadále považovat nález pléna Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 78/06, který je rozhodovací činnosti senátů Ústavního soudu nadřazen. Z tohoto nálezu totiž tak radikální pojetí principu ochrany dobré víry neplynulo, neboť se dotýkal právě jen odstoupení od smlouvy. Nejvyšší soud nesouhlasil s oslabením ochrany vlastnického práva původního vlastníka, a to zejména v případech, kdy skutečný vlastník o převodu nemovitosti neví nebo by s ním nesouhlasil. Nejvyšší soud tedy i přes opačný názor Ústavního soudu setrval na své rozhodovací praxi a v situacích, kdy byla původní smlouva o převodu nemovitosti od počátku neplatná, upřednostnil ochranu vlastnického práva původního vlastníka před ochranou dobré víry dalšího nabyvatele.

Aktuální nález Ústavního soudu - chraňme dobrou víru

V nedávné době Ústavní soud znovu rozhodoval o ústavní stížnosti týkající se ochrany dobré víry při nabytí nemovitosti od nevlastníka. Jednalo se o typický případ. Stěžovatel nabyl nemovitost v dobré víře, že prodávající je jejím vlastníkem. Tato vyplývala i z katastru nemovitostí. Nejvyšší soud však o několik let později rozhodl, že kupní smlouva, na základě které prodávající nemovitost nabyl, byla od počátku neplatná pro rozpor se zákonem, a tudíž i kupní smlouva mezi stěžovatelem a prodávajícím byla neplatná. Důvody, pro které tomu tak bylo, ponechám stranou. Rozhodující je, že soudy za vlastníka nemovitosti považovaly původního prodávajícího. Stěžovatel s tímto rozhodnutím nesouhlasil a u Ústavního soudu se domáhal ochrany své dobré víry a právní jistoty při nabytí předmětné nemovitosti. Ústavní soud se ve svém nálezu ze dne 11.5.2011, sp. zn. II. ÚS 165/11, podrobně zabýval vývojem své judikatury, přičemž zejména poukázal výše zmíněný nález z roku 2009, sp.zn. I. ÚS 143/07, ve kterém byla poprvé upřednostněna ochrana dobré víry nového nabyvatele i při absolutní neplatnosti předchozí kupní smlouvy. Rovněž poukázal na to, že v jiných demokratických zemích se daleko více klade důraz na spravedlnost, neboť neposkytovat ochranu dobré víře dalšího nabyvatele se často jeví jako velmi nespravedlivé. Jak totiž Ústavní soud poznamenal *„osoby, jimž dobrá víra svědčí, totiž nenesou žádný díl odpovědnosti za neplatnost*

smlouvy uzavřené mezi právními předchůdci a s ohledem na svou dobrou víru mohly v mezidobí nemalým způsobem zhodnotit inkriminované nemovitosti". Proto uzavřel, že *„osobě, která učinila určitý právní úkon s důvěrou v určitý, jí druhou stranou prezentovaný skutkový stav, navíc potvrzený údaji z veřejné, státem vedené evidence musí být v materiálním právním státě poskytována ochrana*". Jinými slovy, pokud byl nabyvatel v dobré víře, že prodávající je vlastníkem nemovitosti a tento stav navíc vyplýval též ze zápisu v katastru nemovitostí, bylo by nespravedlivé neposkytnout takové osobě ochranu. Ústavní soud tedy nepřímo vyjádřil názor, že svědčí-li dalšímu nabyvateli nemovitosti dobrá víra, mělo by být jeho vlastnické právo zachováno i v případě, že nabyl nemovitost od nevlastníka.

Ústavní soud současně poukázal na špatnou právní úpravu zápisů vlastnických práv do katastru nemovitostí, která dostatečně nechrání nabyvatele nemovitostí a která byla v minulosti již mnohokrát kritizována. Jelikož nová právní úprava doposud nebyla přijata, Ústavní soud shledal, že obecné soudy musí samy osobám jednajícím v dobré víře ochranu vlastnického práva poskytovat. Současně uzavřel, že v daném případě se soudy nižších stupňů nedostatečně zabývaly dobrou vírou stěžovatele, z čehož lze usuzovat, že pokud by v navazujících řízeních dobrá víra stěžovatele byla shledána, soudy by měly jeho dobrou víru chránit a stěžovatel by tedy neměl o nemovitost nabytou v dobré víře od nevlastníka přijít.

Nejvyšší soud nesouhlasí - ochrana vlastnického práva původního vlastníka má přednost

Z posledního nálezu Ústavního soudu se může zdát, že otázka nabytí nemovitosti od nevlastníka v případě dobré víry kupujícího byla definitivně vyřešena. Ústavní soud výslovně prohlásil, že v materiálním právním státě, kterým Česká republika zajisté je, musí být osobám jednajícím v dobré víře poskytována ochrana. Přesto vydal Nejvyšší soud 21. června 2011 usnesení sp.zn. 30 Cdo 2010/2011, ve kterém opětovně zaujal názor, že při absolutní neplatnosti smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem se princip nabytí vlastnického práva v dobré víře neuplatní. Ačkoliv si byl tedy Nejvyšší soud vědom aktuálního nálezu Ústavní soudu v této věci, od jeho názoru se opět odchýlil. Podle Nejvyššího soudu totiž odůvodnění nálezu Ústavního soudu neobsahovalo žádné „nosné důvody", „z *nichž by bylo možno dovozovat relevantní argumentaci vytěsňující dosud v rozhodovací (právní) praxi ustálený právní názor, že vlastnické právo nezle nabýt od nevlastníka*". Nejvyšší soud Ústavnímu soudu vytkl, že se žádným způsobem nevypořádal s institutem držby a vydržení, které slouží právě k ochraně nabyvatele nemovitosti jednajícího v dobré víře. Následně tedy uzavřel, že jelikož skutečnost, že nemovitost lze nabýt od nevlastníka, vyplynula z nálezu Ústavního soudu pouze nepřímo, nelze bez dalšího uzavřít, že ten, kdo jednal v dobré víře, může nabýt vlastnické právo k nemovitosti i od nevlastníka. Nejvyšší soud navíc připomněl svoji argumentaci učiněnou v usnesení sp. zn. 31 Odo 1424/2006, že *„akceptace závěru, že postačující pro nabytí vlastnického práva k převáděné věci (nemovitosti) je (jen) dobrá víra nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí, by ostatně učinilo v českém právním řádu obsolentním institut vydržení, podmiňující nabytí věci též zákonem určenou dobou trvání (tři roky a u nemovitostí deset let) oprávněné držby této věci*". Opačný závěr by podle Nejvyššího soudu povyšoval dobrou víru nabyvatele nad právní zásadu, že nikdo nemůže na druhého převést více práv než sám má.

Co z toho plyne?

Jak je vidět, v otázce možnosti nabytí nemovitosti v dobré víře od nevlastníka stále není jasno. Nejvyšší soud se však jednoznačně vyjádřil, že v jeho nadcházejících rozhodnutích bude chránit vlastnické právo původního vlastníka a nikoliv dobrou víru dalšího nabyvatele. A co z toho plyne pro nás? Nejspíš to, že dokud se nezmění právní úprava zápisů vlastnického práva do katastru nemovitostí a stát tak neposkytne větší ochranu dalším nabyvatelům nemovitostí jednajícím v dobré víře, budou osoby kupující nemovitosti v nejistotě, zda jim v budoucnu nemovitost „neseberou". Jistě, může to být nespravedlivé. Představa, že si někdo koupí rodinný dům, pět let jej v dobré víře užívá a

zvelebuje, a poté v důsledku neplatnosti předchozí kupní smlouvy může o svůj dům přijít, se zdaleka nejeví jako spravedlivá. Na druhou stranu, pokud by byla nemovitost prodána bez vědomí či souhlasu jejího vlastníka, těžko si představíme situaci, že by se takový vlastník nemohl domoci svého vlastnického práva vůči dalšímu nabyvateli, protože soudy by chránily pouze nabyvatelovu dobrou víru. Dokud se tedy nezmění právní úprava zápisu do katastru nemovitostí, nelze než souhlasit s Nejvyšším soudem, že nikdo nemůže převést více práv než sám má, a tudíž obecně nelze nabýt nemovitost od nevlastníka.

Mgr. Petra Eliášová

Glatzová & Co., s.r.o.

Betlémský palác
Husova 5
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 401 440
Fax: +420 224 248 701
e-mail: office@glatzova.com

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

Další články:

- 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?

- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026