3. 4. 2012

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

Lze nabýt nemovitost od nevlastníka?

Poměrně ustálené vody právní úpravy převodů nemovitostí rozvířil v loňském roce nález Ústavního soudu ČR, podle nějž lze nemovitost nabýt i od nevlastníka, je-li nabyvatel v dobré víře. Tento nález si vyžádal nejen urychlenou reakci Nejvyššího soudu ČR, ale i pozdější korekci samotným Ústavním soudem ČR. V tomto článku se proto s odstupem času pokusíme shrnout to, co z judikaturní přestřelky mezi našimi vrcholnými soudními instancemi vyplynulo.

DVOŘÁK & SPOL.
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ LAW OFFICES

Nejvyšší soud ČR: Nemovitost nelze nabýt od nevlastníka

Základem, od nějž se odvíjela otázka nabytí nemovitosti od nevlastníka, byl vývoj judikatury v otázce následků odstoupení od smlouvy o převodu nemovitostí. Pro připomenutí: Nejvyšší soud ČR byl pod tlakem Ústavního soudu ČR nucen uznat, že odstoupení od smlouvy o převodu nemovitostí nemá vliv na vlastnictví dalších nabyvatelů, pokud vlastnické právo nabyli v dobré víře [1]. Jinými slovy, jestliže A převede nemovitost na B a B dále na C, pak pokud A odstoupí od smlouvy s B, vlastníkem nemovitosti zůstává C (pokud vlastnické právo nabyl v dobré víře).

Tím se ale otevřel prostor pro obdobnou otázku, jaký vliv na vlastnictví dalších nabyvatelů má absolutní neplatnost původní smlouvy. Jestliže totiž lze nabýt nemovitost od nevlastníka v případě odstoupení od smlouvy, mohlo by být stejné pravidlo aplikováno i na případy absolutní neplatnosti. Jinými slovy A a B uzavřou absolutně neplatnou smlouvu o převodu nemovitosti, kterou B dále převede na C. Mohl C takto vlastnictví platně nabýt?

Odpověď dal Nejvyšší soud ČR například v usnesení ze dne 16. září 2010, sp. zn. 30 Cdo 250/2009, když uzavřel, že „***v případě absolutní neplatnosti smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem nelze uplatnit princip nabytí vlastnického práva v dobré víře.***“ Vrátím-li se k uvedenému schématu, pak C podle Nejvyššího soudu ČR vlastnictví nenabyl.

Ústavní soud ČR: Nevlastníku v dobré víře je třeba přiznat ochranu

Podobný případ se však dostal také před Ústavní soud ČR a ten v nálezu ze dne 11. května 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11 uzavřel, že *„osoby, jimž dobrá víra svědčí, … 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.* ***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***.“

Ústavní soud ČR dále odkázal na výše nastíněnou otázku nabytí od nevlastníka při odstoupení od smlouvy a zdůraznil, že nedostatečná „kvalita“ evidence v katastru nemovitostí nemůže jít k tíži těch, kdo v souladu s principem materiální publicity vycházejí z toho, že údaje v katastru nemovitostí obsažené jsou správné. **Toto průlomové rozhodnutí způsobilo v odborných kruzích poměrně velký rozruch**.

Nejvyšší soud ČR: Ústavní soud ČR vybočil

Reakce Nejvyššího soudu ČR na sebe nenechala dlouho čekat. [2] **Nejvyšší soud ČR hned v několika rozhodnutích vydaných v krátké době po sobě [3] názor Ústavního soudu ČR striktně odmítl s poukazem na to, že mu chybí *„nosné důvody“***. Věcně se odvolal na svá dřívější rozhodnutí [4], z nichž zejména plyne, že:

- závěry Ústavního soudu ČR by učinily naprosto zbytečným institut vydržení;
- jednalo by se o neodůvodněný průlom do zásady, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než sám má; a
- z nálezu pléna Ústavního soudu ČR ze dne 16. října 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06 neplyne tak široké pojetí dobré víry, přičemž nález pléna je nálezům „běžných“ senátů nadřazen.

Ústavní soud ČR i Nejvyšší soud ČR: Nemovitost nelze nabýt od nevlastníka

Ústavní soud ČR pak závěry Nejvyššího soudu ČR ve své novější judikatuře podpořil. V usnesení ze dne 24. srpna 2011, sp. zn. I. ÚS 3391/10 totiž uvedl, že *„jestliže ze zjištěných skutečností soudy dovodily, že smlouva nebyla uzavřena vážně, či byla sjednána jako propadná zástava …, nemohla se druhá stěžovatelka stát vlastníkem předmětných nemovitostí, nemohla je ani … převést do vlastnictví první stěžovatelky.*“

Zajímavé na tomto rozhodnutí je, že vůbec neobsahuje žádný odkaz na dříve citovaný nález, nevypořádává se s opačným názorem tam vysloveným, ani s argumenty na jeho podporu.

Tento názor Ústavního soudu ČR byl Nejvyšším soudem ČR přijat s povděkem a jako pomyslnou tečku lze brát rozsudek ze dne 21. prosince 2011, sp. zn. 30 Cdo 2881/2011, v němž Nejvyšší soud ČR uvedl, že *„právní názor (Nejvyššího – pozn. aut.) soudu byl implicite (jako správný) potvrzen usnesením Ústavního soudu ze dne 24. srpna 2011, sp. zn. I. ÚS 3391/10 … ve kterém bylo mj. vyloženo, že **je-li smlouva o převodu nemovitostí uzavřená mezi subjekty A (prodávajícím) a B (kupujícím) absolutně neplatná, nemohl se kupující B stát vlastníkem předmětných nemovitostí a nemohl je ani … převést do vlastnictví subjektu C***.“

Závěr

Jestliže tak v polovině loňského roku byla část odborné veřejnosti přesvědčena, že lze v dobré víře nabýt nemovitost od nevlastníka, bylo to přinejmenším předčasné. Nález Ústavního soudu ČR byl totiž obecnými soudy striktně odmítnut a ani Ústavní soud ČR se k němu v pozdější judikatuře nepřihlásil.

Přesto si nelze nepovšimnout, že citovaná rozhodnutí Ústavního soudu ČR jako by se na věc dívala z úplně jiných úhlů pohledu – vůbec se nepřekrývají a zdánlivě se ani nevylučují. K jednoznačnému závěru o tom, že od nevlastníka nabýt nemovitost nelze, tak podle mého názoru stále ještě alespoň jedno rozhodnutí Ústavního soudu ČR chybí. I proto bude zajímavé sledovat, jakým směrem se bude judikatura Ústavního soudu ČR v této věci dále ubírat, zejména zda a jak propojí výše citovaná rozhodnutí.

Mgr. Michal Vrajík

DVOŘÁK & SPOL., advokátní kancelář, s.r.o.

Oasis Florenc
Pobřežní 12
186 00 Praha 8

Tel.: +420 255 706 500
Fax: +420 255 706 550
e-mail: office@akds.cz

---
[1] Srov. zejm. nález Ústavního soudu ČR ze dne 16. října 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06.
[2] Částečně možná i proto, že jako obiter dictum se Ústavní soud ČR velmi nevybíravě vyjádřil ke způsobu odůvodňování rozhodnutí Nejvyšším soudem ČR: „Ač si je Ústavní soud vědom toho, že Nejvyšší soud rozhodoval za situace, kdy v dané věci již jednou rozhodoval a své předcházející rozhodnutí stran tzv. propadné zástavy řádně a dostatečně odůvodnil, a tudíž zde nebyl důvod, aby svou argumentaci opakoval (bod 5 a 14), přesto nezbývá než konstatovat, že rozhodnutí dovolacího soudu lze vytknout v konečném důsledku nepřijatelnou nesdělnost. Špatně strukturované odůvodnění obsažené v jednom souvětí v rozsahu přibližně poloviny jedné stránky je totiž – a to dokonce nejen pro běžného občana, jemuž jsou soudní rozhodnutí také (sic!) určena, byť Nejvyšší soud si zjevně myslí opak (…) – nečitelné a nesrozumitelné. Nikterak proto nenapomáhá důvěře občanů v soudnictví, nýbrž ve svém důsledku podkopává autoritu soudní moci, když tato produkuje pro (laickou a koneckonců i odbornou) veřejnost stěží pochopitelná rozhodnutí plná procesních formalismů.“
[3] Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. června 2011, sp. zn. 30 Cdo 2010/2011.
[4] Zejména na rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. února 2006, sp. zn. 29 Odo 1149/2003 a rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. prosince 2009, sp. zn. 31 Odo 1424/2006.

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

Další články:

- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů

- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku