

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 náleží Ústavního soudu ČR, podle něž lze nemovitost nabýt i od nevlastníka, je-li nabyvatel v dobré víře. Tento náleží 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.



Nejvyšší soud ČR: Nemovitost nelze nabýt od nevlastníka

Základem, od něž 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.**“ Vráťme-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 náleží 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, nevypovídá 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 implicitně (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 uzavřena 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 Vrajič

[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 nezbyvá 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 stěžejí 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 – Sběrka zákonů , judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)

- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)