28. 12. 2015

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

Nabytí vlastnického práva k nemovitosti od neoprávněného dobrověrným nabyvatelem

Přestože existuje bohatá a se rozrůstající judikatura Ústavního soudu, která již za účinnosti starého občanského zákoníku v této oblasti jasně deklarovala principy, na jejichž základě je nutné posuzovat právní vztahy vzniklé z neplatné nebo zrušené smlouvy ve vztahu k dobrověrnému nabyvateli, je stále možné setkat se ojediněle s rozhodnutími, která tato pravidla nerespektují. Nový občanský zákoník (zák.č. 89/2012 Sb.) – na rozdíl od toho předchozího – již tato pravidla upravuje výslovně, ať už pro věci movité (§ 1109 a násl.), nebo pro nemovitosti, resp. obecně pro věci zapsané ve veřejném seznamu nabyté za úplatu (§ 984 a násl.).

dohnal pertot slanina
advokátní kancelář

Dobrověrný nabyvatel má tedy legitimní očekávání nabytí vlastnického práva, když uzavřel smlouvu s údajným vlastníkem a splnil tak všechny zákonné požadavky pro nabytí vlastnického práva převodem, v případě nabývání nemovitosti včetně vkladu jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí. V tomto případě jde o akt státního orgánu (katastru nemovitostí) konstituující jeho vlastnické právo.

Za předchozí právní úpravy v zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, která takovou obecnou úpravu neobsahovala, bylo nutné vážit dvě vzájemně kolidující ústavní hodnoty, jako je dobrá víra nového nabyvatele (respektive jeho nabytí nemovitosti v dobré víře) a proti tomu stojící vlastnické právo původního vlastníka, resp. nevlastníka, tedy osoby, která k této dispozici nebyla oprávněná, o němž se však nový nabyvatel vzhledem k zápisu v katastru nemovitostí domníval, že vlastníkem je[1]. Ve své rozhodovací praxi Ústavní soud mnohokrát vyslovil, že princip právní jistoty neodmyslitelně patří mezi základní atributy a základní hodnoty demokratického právního státu (čl. 1 odst. 1 Ústavy), přičemž jeho neopominutelnou součástí je i důvěra jednotlivce v rozhodovací činnost státních orgánů.[2] Soudy obecně musí dodržovat pravidlo obsažené v článku 89 odst. 2 Ústavy (pravidlo závaznosti nálezů Ústavního soudu) a výklad Ústavního soudu by tedy měl být pro obecné soudy východiskem při rozhodování jejich případů obdobného druhu. Pokud se však domnívají, že na daný případ tento nález nedopadá, musí přednést dostatečné relevantní důvody podložené racionálními a přesvědčivými argumenty, které přesvědčivě přinejmenším konkurují obecně platným tezím vyloženým v nálezu Ústavního soudu (srov. § 13 OZ)[3]. Naopak nerespektování právního názoru vysloveného v nálezu Ústavního soudu vede nejen k založení nerovnosti v základních právech, ale také k zasažení do právní jistoty jednotlivců, a v neposlední řadě vyvolává též pochybnosti o naplnění poslání obecného soudu dle čl. 90 Ústavy, kterým je poskytování ochrany právům[4].

Podle ustálené judikatury Ústavního soudu při střetu dvou základních práv je obecně nutné nejprve rozpoznat, která základní práva jednotlivých stran kolidují, a následně (s přihlédnutím ke všem rozhodným okolnostem daného případu) je nutné poměřit je tak, aby zůstalo zachováno z obou základních práv co nejvíce. Není-li to možné, pak je nutné dát přednost tomu základnímu právu, v

jehož prospěch svědčí obecná idea spravedlnosti, respektive obecný princip.

V rámci identifikace jednotlivých práv u nabytí od neoprávněného můžeme říci, že jde o kolizi práva dobrověrného nabyvatele na ochranu jeho (nabytého) majetku[5] a vlastnického práva původního vlastníka[6]. Je zřejmé, že v případě kolize takových dvou hodnot bude prakticky nemožné chránit obě dvě hodnoty současně, protože se de facto vzájemně vylučují. Je nutné tedy přistoupit ke třetímu kroku a zvážit – na základě posouzení v souladu s obecnou ideou spravedlnosti – které z těchto práv bude upřednostněno, a které naopak bude muset ustoupit. Zde bude nutné zohlednit jak určité obecné skutečnosti a souvislosti, dopadající na všechny případy řešeného typu (možnost dobrověrného nabytí vlastnického práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí), tak individuální okolnosti konkrétního rozhodovaného případu. Výše uvedené je samozřejmě nutné pouze za předpokladu, že nabyvatel byl skutečně v dobré víře, přičemž dobrou víru nabyvatele musí soudy zkoumat vždy, bez ohledu na to, zda se jí nabyvatel sám výslovně dovolává či nikoli.

V novém občanském zákoníku je již explicitně upraveno, 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. Jde o zásadu materiální publicity veřejných seznamů tak, aby mohla být chráněna důvěra osob, které do nich nahlížejí. Ke (znovu)zavedení této zásady došlo na základě nutnosti posílení zásady dobré víry oproti principu ochrany vlastnického práva právě v případech, kdy dobrověrná osoba nabyde (resp. domnívá se, že nabývá) vlastnické právo od vlastníka, opak je přitom pravdou. S ohledem na výše zmíněný princip spravedlnosti tedy není možné klást riziko zápisu práva do katastru nemovitostí na základě neplatné smlouvy na dobrověrné osoby, které se na původním vadném právním jednání nijak nepodílely a nemohly jej tedy žádným způsobem ovlivnit. Tyto dobrověrné osoby tedy protistranu, se kterou jako dobrověrní uzavírají smlouvu, oprávněně považují za své právní předchůdce. Pokud bychom chtěli poměřit pozici jednotlivých osob v těchto vztazích, pak v silnější pozici jsou spíše původní vlastníci, protože ti o případné neplatnosti právního jednání mohli dozvědět snáze než následní dobrověrní nabyvatelé.

Navíc zákon nestanovuje ochranu každému dobrověrnému nabyvateli – naopak stanovuje několik podmínek, které je nutné v těchto případech splnit. Jednou z nich je dle OZ např. úplatnost právního jednání, dále např. zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) rozšířil přezkumnou činnost katastrálního úřadu v rámci vkladového řízení (o otázku platnosti vkladové listiny, jde-li o listinu soukromou) ad. Na druhou stranu OZ stanovuje rovněž povinnosti samotným skutečným vlastníkům věci, kteří – pokud se dozví, že zápis v evidenci neodpovídá skutečnosti – by měli požadovat odstranění nesouladu skutečnosti s evidencí a chtít zápis tzv. poznámky spornosti (§ 985 a 986 OZ). Tyto osoby se pak musí domáhat určení svého práva u soudu, pokud tak neučiní do dvou měsíců od podání poznámky spornosti, katastr nemovitostí takovou poznámku vymaže.

Závěr

Je zřejmé, že ve vlastnických sporech vycházejících z případů nabytí nemovitosti evidované v katastru od neoprávněného již nelze bez dalšího akceptovat princip, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má. Jak samotný zákon, tak i jemu předcházející judikatura totiž chrání především dobrou víru nabyvatele nemovitosti. To však nemusí být pravidlem ve všech případech – při zvážení konkrétních okolností může dojít rovněž výjimečně k akcentování vlastnického práva opačné strany.

JUDr. Blanka Vítová, LL. M., Ph.D.,
of counsel

DOHNAL PERTOT SLANINA | advokátní kancelář
PRAHA | HRADEC KRÁLOVÉ | OLOMOUC | LETOHRAD

Prvního pluku 347/12a
186 00 Praha 8 - Karlín

Komenského 266/3
500 03 Hradec Králové

Palackého 75/21
779 00 Olomouc

Václavské náměstí 76
561 51 Letohrad

Tel.: +420 587 407 086
e-mail: info@akdps.cz

---
[1] Viz nález sp. zn. II. ÚS 165/11
[2] Nález sp. zn. IV. ÚS 150/01 ze dne 9. 10. 2003 (N 117/31 SbNU 57), nález sp. zn. I. ÚS 163/02 ze dne 9. 11. 2004 (N 169/35 SbNU 289), nález sp. zn. I. ÚS 398/04 ze dne 29. 8. 2006 (N 154/42 SbNU 257) či nález sp. zn. I. ÚS 544/06 ze dne 3. 12. 2007 (N 217/47 SbNU 855).
[3] K problematice závaznosti rozhodnutí Ústavního soudu viz nález sp. zn. IV. ÚS 301/05 ze dne 13. 11. 2007 (N 190/47 SbNU 465).
[4] Viz nález sp. zn. I. ÚS 70/96 ze dne 18. 3. 1997 (N 29/7 SbNU 191).
[5] Čl. 1 Dodatkového protokolu k Evropské úmluvě.
[6] Čl. 11 Listiny a čl. 1 Dodatkového protokolu k Evropské úmluvě.

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

Další články:

- 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
- Byznys a paragrafy, díl 24.: Digitalizace korporátního práva: EU cílí na snížení administrativy při přeshraničním podnikání