

23. 3. 2016

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

# **Nabytí vlastnického práva k nemovitosti od nevlastníka do 31.12.2014 aneb (zatím) nekončící argumentační souboj Nejvyššího soudu ČR a Ústavního soudu ČR**

Zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, účinný od 1.1.2014, zavedl ve svém § 984 „plnou“ zásadu materiální publicity zápisu v katastru nemovitostí tím způsobem, že v případě rozporu mezi stavem zápisu v katastru nemovitostí a skutečným právním stavem svědčí zapsaný stav v katastru nemovitostí ve prospěch osoby, která vlastnictví k nemovitosti nabyla za úplatu v dobré víře. Toto pravidlo se s ohledem na přechodné ustanovení § 3064 občanského zákoníku aplikuje od 1.1.2015.



Rozpor mezi skutečným právním stavem a stavem evidence v katastru nemovitostí přitom může vyplývat jak z počáteční absence právního důvodu vzniku vlastnického práva (zejména absolutní neplatnost převodní smlouvy), tak z dodatečného odpadnutí právního důvodu vzniku vlastnického práva (zejména právoplatného odstoupení od původně platné smlouvy), jakož i výjimečně z jiných právních důvodů (mimoknihovní vznik či zánik práv či chybný zápis do veřejného seznamu).

Jinými slovy tak princip materiální publicity znamená, že převede-li osoba A nemovitost na základě absolutně neplatné smlouvy na osobu B a poté osoba B převede úplatně nemovitost na osobu C, pak v případě dobré víry osoby C v zápis v katastru nemovitostí (že vlastníkem dané nemovitosti je osoba B) nabyde vlastnické právo k dané nemovitosti. Obdobně se tak stane v případech, kdy kupní smlouva mezi osobou A a osobou B bude sice platná, ale později dojde (po právu) k odstoupení od této smlouvy. Občanský zákoník tak akcentoval postavení dobrověrného nabyvatele nabývajícího nemovitost za úplaty a spoléhajícího na zápis v katastru nemovitostí jako veřejném seznamu, čímž posílil důvěru v zápis v tomto veřejném seznamu.

Za účinnosti zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, tj. do 31.12.2013 a za platnosti „polovičaté“ zásady materiální publicity vyjádřené v § 11 zákona č. [265/1992](#) Sb., zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, se přitom uplatňovala (a v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu dosud uplatňuje) konstantní judikatura Nejvyššího soudu, že nikdo nemůže převést více práv, než má sám. Jinými slovy pokud osoba A „převedla“ absolutně neplatnou smlouvou nemovitost na osobu B, pak osoba C nemůže nabytí vlastnické právo další převodní smlouvou od osoby B, byť by se spoléhala na zápis osoby B jako vlastníka dané nemovitosti v katastru nemovitostí.

Výše uvedené opačné důsledky nabytí nemovitosti od nevlastníka oproti stavu uzákoněnému novým

občanským zákoníkem nebyly v rámci soudnictví výslovně zpochybněny až do 17.4.2014, kdy Ústavní soud ve svém nálezu sp. zn. I. ÚS 2219/12 poprvé akcentoval ochranu dobré víry dobrověrného nabyvatele nemovitosti spoléhajícího se na příslušný zápis v katastru nemovitostí a zrušil usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 544/2012, které sledovalo původní „judikatorní linku“ Nejvyššího soudu o nemožnosti převést nemovitost v případě, že převádějící osoba nebyla jejím vlastníkem.

V relativně krátkém mezidobí mezi polovinou dubna roku 2014 a aktuálním stavem k začátku března roku 2016, došlo k vydání několika rozhodnutí Nejvyššího soudu i nálezů Ústavního soudu, přičemž oba soudy dosud trvají na svých závěrech a argumentacích, které jsou zcela protichůdné. Rozhodnutí Nejvyššího soudu jsou pak ve výsledku rušena nálezy Ústavního soudu, z relativně nedávných připomeňme například nálezy sp. zn. IV. ÚS 402/15, sp. zn. III. ÚS 415/15, sp. zn. III. ÚS 663/15 či III. ÚS 247/14.

V prozatím posledním nálezu Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 247/14 ze dne 28. ledna 2016, došlo opět k obdobné modelové situaci jako v předešlých případech – osoba A uzavřela absolutně neplatnou kupní smlouvu s osobou B (kupní smlouva byla uzavřena s rozvazovací podmínkou, že převodce splatí nabyvateli půjčku, kterou mu nabyvatel předtím poskytl; v takovém případě soudy shledaly, že nesplacením půjčky dochází k neuplatnění rozvazovací podmínky a v důsledku toho je třeba na takovou smlouvu – převod vlastnického práva s rozvazovací podmínkou – pohlížet jako na tzv. propadnou zástavu, kterou tehdy nebylo možné mezi danými účastníky platně sjednat), avšak v mezidobí osoba B převedla nemovitost na osobu C. Osoba A pak z důvodu absolutní (a v soudním řízení prokázané) neplatnosti kupní smlouvy podala žalobu na určení vlastnického práva k nemovitostem. Soud prvního stupně žalobu zamítl, odvolací soud toto rozhodnutí jako věcně správné potvrdil a v podaném dovolání Nejvyšší soud s poukazem na svou předchozí konstantní judikaturu v této věci dne 27.11.2012 rozsudek odvolacího soudu zrušil a vrátil mu věc k dalšímu řízení. Odvolací soud následně s ohledem na závazný právní názor dovolacího soudu rozhodl ve prospěch osoby A, přičemž dovolání osoby C poté Nejvyšší soud dne 2.10.2013 odmítl, jelikož následné rozhodnutí odvolacího soudu bylo plně v souladu s konstantní judikaturou dovolacího soudu a nabytí od nevlastníka v daném případě mělo za důsledek pouze oprávněnou držbu (uplatnění principu vydržení nepřicházelo v úvahu z důvodu neuplynutí 10-leté lhůty). Na základě podané ústavní stížnosti pak Ústavní soud opět v souladu se svou předchozí judikaturou uzavřel, že obecné soudy včetně Nejvyššího soudu neposuzovaly dobrou víru nabyvatele (osoby C) a rozhodnutí Nejvyššího soudu (i předchozí rozhodnutí soudů nižších stupňů) z tohoto důvodu zrušil, navíc s poukazem na postup Nejvyššího soudu, který Ústavní soud shledal v rozporu s čl. 89 odst. 2 Ústavy, podle něhož jsou vykonatelná rozhodnutí Ústavního soudu závazná pro všechny orgány i osoby.

Po věcné stránce sleduje Ústavní soud výše uvedeným nálezem (stejně jako svými předchozími nálezy, na které aktuální nález navazuje) zjednání nápravy tehdejší právní úpravy, opírajíc se o potřebu ústavní ochrany dobré víry dalšího nabyvatele nemovitosti a spjatou s principem právní jistoty a důvěry osob v katastr nemovitostí jako veřejnoprávní evidenci. Ústavní soud tak prakticky počínaje nálezem I. ÚS 2219/12 „dotvořil“ v té době „polovičatou“ zásadu materiální publicity na „plnou“ zásadu materiální publicity (jak je tato uplatňována za účinnosti nového občanského zákoníku od 1.1.2015 již dle textu samotného zákonného znění). Nejvyšší soud argumentuje problematickou pozicí Ústavního soudu jako tzv. negativního zákonodárce v souvislosti s kontrolou ústavnosti zákona, který však v daném případě z této role vystoupil a formuloval zcela nové pravidlo nad rámec zákonné úpravy (tehdy platný občanský zákoník stanovil možné způsoby nabytí nemovitosti a Ústavní soud přitom takto stanovené možnosti de facto doplnil); nadto Nejvyšší soud poukazuje i na důvodovou zprávu k novému katastrálnímu zákonu (zákon č. [256/2013](#) Sb.), podle níž dosavadní právní úprava nabytí nemovitosti od nevlastníka nabyvatelem jednajícím v důvěře v zápis v katastru nemovitostí neumožňovala. Ústavní soud oponuje, že dobrá víra jakožto ústavněprávní princip vystupuje jako korektiv obecně platný pro celé občanské právo, je spjata s fundamentálními

principy právní jistoty a nečinnost Ústavního soudu by tak při konstatování dlouhodobé nečinnosti zákonodárce měla protiústavní důsledky.

Výše uvedený rozpor v judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu, jakož i veškeré rozpory předchozí se stejnou právní logikou, mají dalekosáhlé dopady do rozhodovací praxe soudů nižších stupňů, jejichž rozhodování je tak za současného stavu zatíženo vysokou mírou právní nejistoty. Pokud se obecnému soudu nižšího stupně nepodaří přezkoumatelným způsobem vyložit konkrétní právní argumentaci, která by tento soud vedla k odklonu od dosavadní konstantní judikatury Nejvyššího soudu, pak dle Nejvyššího soudu nemůže takový soud s „pouhým“ poukazem na nálezy Ústavního soudu odůvodnit nerespektování sjednocující judikatury dovolacího soudu (jinými slovy obecné soudy v takovém případě musí rozhodovat souladně s konstantní judikaturou Nejvyššího soudu). Při následné ústavní stížnosti (jejíž pravděpodobnost podání se v daném případě blíží jistotě) však budou veškerá tato rozhodnutí obecných soudů včetně rozhodnutí Nejvyššího soudu zrušena ze strany Ústavního soudu.

Dokud se rozhodovací činnost Nejvyššího soudu a Ústavního soudu nějakým způsobem neposune, pak mají účastníci soudních řízení spořicí se o nemovitosti poměrně značnou (byť tímto způsobem jistě ne vítanou) „právní jistotu“ v tom, v jakém směru budou daná soudní řízení probíhat a jaké bude jejich právní postavení po „proputování“ sporu celou soudní soustavou. Dle neoficiální informace však bude možná věc v dohledné době projednána velkým senátem občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu s cílem posouzení možného odchýlení se od dosavadní judikatury Nejvyššího soudu a reflektování ustálené judikatury Ústavního soudu v tomto směru.



**JUDr. Ing. Václav Štraser**

[Weinhold Legal, v.o.s. advokátní kancelář](#)

Florentinum  
Na Florenci 15  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 225 385 333  
Fax: +420 225 385 444  
email: [wl@weinholdlegal.com](mailto:wl@weinholdlegal.com)

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [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](#)