29. 7. 2013

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

Nabytí vlastnického práva od nevlastníka v novém občanském zákoníku

Princip právní jistoty vyplývající z konceptu materiálně chápaného právního státu, který je zakotven v čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky, se v českém právním řádu projevuje celou řadou požadavků jak na tvorbu práva, tak i na jeho aplikaci. Jedním z těchto projevů je nepochybně právě s odkazem na obecnější právní princip právní jistoty výkladové pravidlo spočívající v ochraně dobré víry jednajících osob. Princip ochrany dobré víry je jedním z vůdčích idejí soukromého práva a současně je jedním z limitů autonomie vůle účastníků soukromoprávních vztahů. Ochrana dobré víry jako právní hodnota přitom vychází z presumpce poctivosti účastníků soukromoprávních vztahů a při výkladu právních úkonů v soukromoprávním styku je tak tento princip nutno respektovat a vnímat ho z pozice korektivu obecně platného pro celé soukromé právo. V obecné rovině se přitom pojem dobrá víra chápe jako nezaviněná nevědomost o právních nedostatcích právního stavu.

V právních vztazích však dochází velmi často ke střetu zmíněného principu ochrany dobré víry a v kontrapozici stojícímu ústavně zaručenému právu vlastnickému. V tomto ohledu především výrazně vystupuje do popředí institut nabytí vlastnického práva od nevlastníka, který v zásadě upřednostňuje ochranu dobré víry nad právem vlastnickým. Právní praxe se v otázce vyvažování těchto dvou právních principů stojících ve vzájemné kontrapozici neustále vyvíjí. Účelem tohoto článku je základní pohled na institut nabytí vlastnického práva od nevlastníka zejména s ohledem na úpravu v novém občanském zákoníku.

Současná právní úprava

Současná právní úprava je postavena na odlišném přístupu v rámci občanského zákoníku a obchodního zákoníku. Zatímco občanský zákoník stojí téměř výhradně na zásadě, že nikdo nemůže na druhého převést více práv než má sám („Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet“)[1], tak na druhou stranu obchodní zákoník v ustanovení § 446 nabytí vlastnického práva od nevlastníka v případě movitých věcí výslovně umožňuje[2]. Právní úprava nabytí vlastnického práva od nevlastníka je v obchodním zákoníku systematicky řazena u smlouvy kupní, nicméně obdobně se užije též u prodeje podniku dle ustanovení § 483 odst. 3 obchodního zákoníku, u smlouvy o dílo dle § 554 odst. 5 obchodního zákoníku, jakož i § 20 zákona o cenných papírech.

Nabytí vlastnického práva od nevlastníka ve vztahu k nemovitostem je oproti movitým věcem otázkou v právní praxi výrazně složitější. V případě odstoupení od smlouvy byla již tato otázka ve své podstatě vyřešena[3], kdy Nejvyšší soud přes výhrady přejal judikaturu Ústavního soudu. Vztah mezi smluvními stranami se totiž v případě odstoupení od smlouvy může projevit zase pouze mezi

smluvními stranami. Judikatura však šla v tomto ohledu ještě dál. V případě neplatnosti původní smlouvy o převodu nemovitosti v tuto chvíli totiž panuje názorový rozkol mezi vrcholnými soudními institucemi. Zatímco Ústavní soud zastává názor, že za určitých podmínek lze nabýt vlastnické právo k nemovitosti od nevlastníka[4], tak Nejvyšší soud je v zásadě názoru opačného[5]. Nicméně princip ochrany dobré víry v českém právním řádu má nepochybně své neochvějné místo a v důsledku toho se domníváme, že nastavený názorový vývoj tak, jak ho v této chvíli prezentuje Ústavní soud je výrazným posunem vpřed, který odráží potřeby současné společnosti k utužení právní jistoty účastníků soukromoprávních vztahů a snahy podnítit větší důvěru mezi smluvními subjekty. Tento závěr lze ovšem zaujmout pouze za předpokladu, že ze strany soudů budou v případě sporů skutkové okolnosti dobré víry nabyvatele skutečně zkoumány s náležitou pečlivostí a se zřetelem ke všem okolnostem střídmě, jak ostatně vyplývá i z nálezů Ústavního soudu. V tomto ohledu lze vysledovat tendenční snahy o přísnější uplatňování zásady vigilantibus iura scripta sunt. Ačkoli vlastnické právo je základním ústavně zaručeným právem, jehož jakékoli omezení či potlačení vzbuzuje velké diskuse a v minulosti se neosvědčilo, přesto jsme toho názoru, že při důsledném respektování mantinelů nastavených při hodnocení dobré víry nabyvatele by mělo být nabytí vlastnického práva od nevlastníka v duchu nálezů Ústavního soudu i za současného právního stavu přípustné a k tomuto názoru se kloníme.

Úprava v novém občanském zákoníku

V rámci úpravy nového občanského zákoníku by mělo zejména dojít k odstranění dvojkolejnosti nabývání vlastnictví od nevlastníka tak, jak je tomu v současné právní úpravě. Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku v této souvislosti uvádí, že tento institut se zavádí do celého soukromého práva v důsledku současného neodůvodněného nepoměru ochrany dobré víry při úplatném nabytí v podnikatelském a nepodnikatelském styku. Z hlediska čl. 11 Listiny základních práv a svobod se totiž nejeví jako důvodné odchýlit se od právního pravidla založeného § 446 obchodního zákoníku, nýbrž upravit je jako pravidlo obecného dosahu, které nečiní rozdíl mezi podnikatelem a spotřebitelem. V této souvislosti důvodová zpráva rovněž uvádí, že v případech odůvodněných veřejným zájmem a právy jiných osob nelze ochranou vlastnického práva odůvodnit prolomení ochrany dobré víry, slouží-li tato ochrana veřejnému zájmu na bezpečném tržním prostředí v souladu s naplňováním zásad otevřeného tržního hospodářství.

Nabytí vlastnického práva od neoprávněného u movitých věcí

Institut nabytí vlastnického práva od nevlastníka („neoprávněného“) nový občanský zákoník upravuje ve vztahu k věcem, které nejsou zapsány ve veřejném seznamu, v ustanovení § 1109 a násl. Nový občanský zákoník v těchto ustanoveních v zásadě pouze rozšiřuje pravidlo založené obchodním zákoníkem v jeho současně platném ustanovení § 446. Rozšířením možnosti nabytí vlastnického práva od neoprávněného dochází k posílení principu ochrany dobré víry v českém soukromém právu před ochranou vlastnického práva, což ovšem nutně neznamená výrazné oslabení vlastnického práva, právě s ohledem na nález Ústavního soudu, který v ustanovení § 446 obchodního zákoníku překlenul ochranu dobré víry na úkor ochrany práva vlastnického ústavně konformní interpretací plně odpovídající kautelám plynoucím z principu proporcionality[6]. Nový občanský zákoník v tomto ohledu stanoví, že vlastníkem věci se stane ten, kdo získal věc, která není zapsána ve veřejném seznamu, a byl vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře v oprávnění druhé strany vlastnické právo převést na základě řádného titulu, pokud k nabytí došlo

- ve veřejné dražbě,
- od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku,
- za úplatu od někoho, komu vlastník věc svěřil,
- od neoprávněného dědice, jemuž bylo nabytí dědictví potvrzeno,
- při obchodu s investičním nástrojem, cenným papírem nebo listinou vystavenými na doručitele,

nebo
- při obchodu na komoditní burze.

Nicméně nový občanský zákoník stanoví vedle zkoumání dobré víry nabyvatele i další podmínky, které je třeba při zjišťování konkrétních okolností případu zkoumat, aby bylo možno konstatovat, že došlo k nabytí vlastnického práva novým nabyvatelem. V tomto ohledu totiž nepostačí pouhé prokázání dobré víry nabyvatele, ale v důsledku zvýrazněné ochrany vlastnického práva původního vlastníka bude třeba náležitě zkoumat původ převáděné věci. Pokud nový nabyvatel získá v dobré víře od podnikatele použitou movitou věc (tato úprava dopadá zejména na případy, kdy dochází k obchodům v autobazarech či zastavárnách, nebo když dojde k odcizení věci při krádeži nebo loupeži), tak v případě, kdy původní vlastník prokáže, že věc pozbyl ztrátou nebo že mu věc byla neoprávněně odňata a od ztráty nebo odnětí věci neuplynuly více než 3 roky, pak bude muset nový nabyvatel tuto věc původnímu vlastníku vydat bez ohledu na to, zda při získání takové věci byl v dobré víře.

I v jiných případech výše nepopsaných (důvodová zpráva v tomto ohledu uvádí např. nabytí vlastnického práva od podnikatele mimo běžný obchodní styk), kdy původní vlastník ke konkrétní movité věci prokáže, že věc pozbyl ztrátou, nebo v důsledku úmyslného trestného činu třetí osoby, bude muset takovouto věc původnímu vlastníku vydat. V tomto ohledu lze tak vysledovat přísnější nahlížení na ochranu dobré víry jednajících osob a výraznější příklon k ochraně vlastnického práva původního vlastníka, který by v důsledku toho v zásadě neměl přijít o své vlastnické právo k věci v přímém rozporu s právem.

Nabytí vlastnického práva od neoprávněného u nemovitostí

V rámci nové právní úpravy dochází rovněž k posunu v otázce nabytí vlastnického práva od neoprávněného u nemovitostí zapisovaných do katastru nemovitostí. Nový občanský zákoník zejména zohledňuje kritiku Ústavního soudu ohledně neexistence institutů v českém právním řádu, které by umožňovaly naplnění zásady materiální publicity v údajích zapsaných v katastru nemovitostí[7]. V tomto ohledu zakotvuje pravidla, která by měla zajistit jednak soulad mezi zapsaným a skutečným stavem a současně by měla zajistit ochranu osob nabývajících vlastnické právo v dobré víře podle zapsaného stavu v katastru nemovitostí. Otázka materiální publicity je v tomto ohledu zvýrazněna výslovně zakotvenou zásadou, že neznalost zapsaných údajů ve veřejném seznamu nikoho neomlouvá. Takto výslovně uvedená zásada vychází zejména z teze, že není možné připustit, aby ten, kdo jednal v dobré víře v zápis ve veřejném seznamu, byl ve své důvěře v jejich zápis zklamán. Důvodová zpráva v tomto ohledu uvádí, že by měla být prosazována přednost zapsaného práva před právem nezapsaným. V tomto duchu se nese i zákonem stanovená vyvratitelná právní domněnka stanovená v ustanovení § 980 odst. 2 ohledně existence zapsaného práva a neexistence práva, které bylo z veřejného seznamu vymazáno. Zapsané právo má tak přednost před tím, které není z veřejného seznamu zjevné.

Zakotvení zásady materiální publicity ve vztahu k nabývání nemovitostí je zdůrazněno v ustanovení § 984 nového občanského zákoníku, které výslovně uvádí, že osobě, která nabyla věcné právo (tj. i právo vlastnické) za úplatu v dobré víře od osoby zapsané ve veřejném seznamu jako osoba oprávněná, svědčí zapsaný stav ve veřejném seznamu v její prospěch. Ve vztahu k nemovitostem zapisovaným do katastru nemovitostí se přitom dobrá víra nabyvatele posuzuje ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

V rámci nové právní úpravy nelze odhlédnout rovněž od faktu, že princip ochrany dobré víry není bezbřehý a vlastníkům přiznává nová právní úprava dostatečný prostor pro ochranu jejich vlastnických práv, a to v souladu se zásadou vigilantibus iura scripta sunt. Ustanovení § 985 pamatuje zejména na případy, kdy po převodu nemovitosti dojde mezi smluvními stranami k

odstoupení od smlouvy či smlouva, na jejímž základě došlo k zápisu práva do katastru nemovitostí, byla prohlášena za neplatnou. V tomto ohledu je totiž každá osoba, jejíž právo je v důsledku nesouladného zápisu v katastru nemovitostí a skutečného právního stavu takto dotčeno, oprávněna domáhat se odstranění tohoto nesouladu. Pokud oprávněná osoba své právo uplatní, pak se toto zapíše na žádost této osoby do katastru nemovitostí. Požádat o takovýto zápis je přitom pro osobu, která se odstranění nesouladu zápisu v katastru nemovitostí domáhá, více než žádoucí, neboť konečné rozhodnutí o věcném právu bude působit vůči každému pouze za předpokladu, že došlo k zápisu vlastnického práva třetí osoby teprve poté, co oprávněná osoba o zápis požádala. V opačném případě se totiž uplatní výše uvedená právní domněnka, že zapsaný stav v katastru nemovitostí svědčí ve prospěch nového nabyvatele a dojde tak k nabytí vlastnického práva bez ohledu na to, zda zápis v katastru nemovitostí byl či nebyl v souladu se skutečným právním stavem. Lze tak více než doporučit, aby žádosti o zápis rozporovaných skutečností byly v takových případech podávány, a to proto, aby v zásadě došlo k omezení nežádoucích převodů na třetí osoby po té, co nastane rozhodná právní skutečnost, v důsledku které bylo dotčeno vlastníkovo právo.

Nová právní úprava poskytuje současně silnější ochranu vlastnického práva tehdy, kdy dojde k zápisu práva do katastru nemovitostí bez právního důvodu ve prospěch jiného. Dané ustanovení v zásadě chrání vlastníky před protiprávním jednáním třetích osob a proti excesům katastrálních úřadů. V takovém případě se totiž lze domoci výmazu takového zápisu a lze žádat, aby se sporování zápisu do katastru nemovitostí poznamenalo. Do dvou měsíců od podání žádosti musí však žadatel doložit, že došlo k uplatnění jeho práva u soudu, jinak bude daný zápis o sporování zápisu vymazán. Žádost o poznamenání spornosti zápisu má přitom dalekosáhlé důsledky, a to z toho důvodu, že požádal-li žadatel o poznamenání spornosti zápisu do jednoho měsíce ode dne, kdy se o nedůvodném zápisu dozvěděl, působí jeho právo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu. Po uplynutí této lhůty však působí právo původního vlastníka jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře, tj. kdo věděl či musel vědět, že vlastnické právo k nemovitostem nelze převést. V případě, že nebude původní vlastník o zápisu cizího práva řádně vyrozuměn, pak postačí podat žádost o poznamenání spornosti zápisu do katastru nemovitostí do 3 let ode dne, kdy byl popíraný zápis proveden.

Závěr

Posílení principu ochrany dobré víry v českém soukromém právu je logickým vyústěním snah o posílení právní jistoty a ochrany nabytých práv v souladu s ústavněprávními principy, kdy je kladen velký důraz na princip proporcionality v komparaci s ochranou vlastnického práva. Především lze vysledovat tendence k větší míře ochrany dobré víry v novém občanském zákoníku, který by v tomto ohledu měl zejména sjednocovat princip ochrany dobré víry nabyvatele při nabytí vlastnického práva od neoprávněného v rámci celého soukromého práva. Současně při naplnění podmínek přísného nahlížení na dobrou víru účastníků soukromoprávního vztahu rovněž umožňuje nabytí vlastnického práva od neoprávněného i ve vztahu k nemovitostem zapisovaným do katastru nemovitostí. Nová právní úprava tak v zásadě řeší dosud ne zcela jednoznačně judikaturou vyřešenou otázku, zda je možno nabýt vlastnické právo k nemovitostem od neoprávněného (nevlastníka). Od účinnosti nového občanského zákoníku již bude přímo upraven princip ochrany dobré víry v návaznosti na zásadu materiální publicity zápisu v katastru nemovitostí, kdy osobám jednajícím v důvěře v tento zápis, je přiznávána větší míra ochrany. V tomto ohledu lze sice vysledovat zvýšenou ochranu dobré víry účastníků soukromoprávních vztahů, nicméně současně lze vysledovat i posílení právní pozice vlastníků v duchu čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Vlastníci budou mít dostatek právních prostředků na to, aby v duchu zásady vigilantibus iura scripta sunt chránili své ústavním pořádkem zaručené právo vlastnit majetek.

Mgr. Petr Švadlena,

advokát

Mgr. Lukáš Eppich,
advokátní koncipient

Advokátní kancelář Perthen, Perthenová, Švadlena a partneři s.r.o.

Velké náměstí 135/19
500 02 Hradec Králové

Tel.: +420 495 512 831-2
Fax: +420 495 512 838
e-mail: pps@ppsadvokati.cz

---

[1] Její prolomení lze v rámci občanského zákoníku vysledovat v ustanovení § 486, který chrání dobrou víru třetích osob, které nabyly majetek od nevlastníka, resp. od neoprávněného dědice. Určité prolomení lze vysledovat i v ustanovení § 161 odst. 1 občanského zákoníku v případě zástavy cizí movité věci, nicméně zde se nejedná o nabytí vlastnického práva.
[2] Ústavní soud neshledal při posuzování ustanovení § 446 obchodního zákoníku rozpor daného ustanovení s ústavním pořádkem a zachoval dvojkolejnost nabývání vlastnického práva od nevlastníka a zdůraznil důležitost principu ochrany dobré víry v obchodněprávních vztazích. Současně konstatoval, že je nutno velmi přísně nahlížet na otázku dobré víry s ohledem na to, aby de facto nedocházelo k legalizaci možné protiprávní činnosti a zcela správně vyvodil, že „důkazní břemeno týkající se dobré víry kupujícího nese v těchto případech vždy on sám (Viz nález Ústavního soudu ze dne 26. 8. 2003, sp. zn. I. ÚS 437/02 a nález Ústavního soudu ze dne 13. 6. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 75/04).
[3] „Vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své vlastnické právo nabyli v dobré víře, než došlo k odstoupení od smlouvy, požívá ochrany v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv vyvěrajícími z pojmu demokratického právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Ústavy, a nezaniká“ (nález Ústavního soudu ze dne 16. 10. 2007 sp. zn. Pl. ÚS 78/06).
[4] „Osoby, jimž dobrá víra svědčí, nenesou žádný díl odpovědnosti za neplatnost smlouvy uzavřené mezi právními předchůdci. 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“ (viz nález Ústavního soudu ze dne 2. 10. 2012, sp. zn. I. ÚS 3314/11 či nález ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11).
[5] „Při absolutní neplatnosti smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem se princip nabytí vlastnického práva v dobré víře neuplatní“ (viz např. rozsudek ze dne 26. 9. 2012, sp. zn. 30 Cdo 1587/2011). Pouze v rámci rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2012, sp. zn. 30 Cdo 2367/2012 se v důsledku vázanosti předchozím názorem Ústavního soudu od své dosavadní judikatury Nejvyšší soud odchýlil.
[6] Viz nález Ústavního soudu ze dne 13. 6. 2006 sp. zn. Pl. ÚS 75/04.
[7] Např. nález Ústavního soudu ze dne 23. 1. 2001 sp. zn. II. ÚS 77/2000.

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

Další články:

- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- 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.