

21. 12. 2012

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

## Některé otázky nabytí vlastnického práva od nevlastníka

Jak ukazují praktické příklady, není výjimečná situace, že k věci uplatňuje svá práva včetně práva vlastnického více osob. Mnohdy stojí na počátku celé věci vada právního úkonu, kterým mělo být vlastnické právo převedeno. Pro účely tohoto článku se budeme zabývat pouze specifiky nabytí vlastnického práva k nemovitostem za situace, kdy je zpochybněno vlastnické právo posledního nabyvatele v řadě v důsledku okolnosti, která nemá původ v jeho vlastních úkonech, ale dříve v minulosti. V rámci sporů, které takto vznikají, lze rozeznat dvě skupiny problémů.



Prvním je případ, kdy od dříve učiněného úkonu, typicky od uzavřené převodní smlouvy, jedna ze stran odstoupí, a tedy se s účinky ex tunc stane opět vlastníkem nemovitosti původní vlastník. Pochopitelně se nabízí otázka, jaký má toto odstoupení vliv na současného vlastníka nemovitosti. Lze říci, že soudní praxe se již sjednotila na závěru, že odstoupení od smlouvy má účinky pouze mezi smluvními stranami a netýká se právního postavení třetích osob. Takto lze například odkázat na náleží Ústavního soudu České republiky ze dne 25.2.2009, sp. zn. I. ÚS 143/07.[1]

Odlišná je však situace, pokud nabyvatel nabyde nemovitost od nabyvatele, který ji sám nabyl v důsledku neplatného právního úkonu. Této otázce se budeme věnovat v dalším textu.

Soudy v představené věci dlouhodobě zaujímaly názor, že dobrá víra sama nemůže vést k řádnému nabytí vlastnického práva k nemovitosti. Takto se vyjádřil například Nejvyšší soud již ve svém rozhodnutí ze dne 28.7.2003, sp. zn. 22 Cdo 1836/2002.[2]

Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 23.2.2006, sp. zn. 29 Odo 1149/2003 výslovně odlišil právní postavení posledního nabyvatele nemovitosti, v případě, že od předchozího nabývacího titulu některá ze smluvních stran odstoupila, a v případě, že tento nabývací titul byl neplatný. Zatímco v případě odstoupení od smlouvy soud možnost ochrany nabyvatele shledal, v případě neplatné smlouvy nikoli. Toto rozlišení následně Nejvyšší soud potvrdil ve svém rozhodnutí ze dne 9.12.2009, sp. zn. 31 Odo 1424/2006.[3]

Další rozhodnutí Nejvyššího soudu, a to rozhodnutí ze dne 31.3.2011 pouze potvrdilo daný trend a pouze stručně lze odkázat, že důvodem neplatnosti původního úkonu mohlo být i nedodržení podmínek uvedených v ustanovení § 196a odst. 3 obchodního zákoníku.[4]

Je rovněž potřebné připomenout, že otázkou nabytí vlastnického práva od nevlastníka v důsledku

neplatné prvotní smlouvy se zabýval i Ústavní soud. Pohled Ústavního soudu na celou problematiku přitom procházel změnami.

Ještě ve svém nálezu ze dne 1.8.2006, sp. zn. II. ÚS 349/03 se Ústavní soud přiklonil k názoru, že „ochrana, jež nabyvateli poskytuje dobrá víra, není takové intenzity, aby zabránila vlastníku nemovitosti účinně uplatňovat své absolutní právo“.[5]

Ústavní soud však ve své rozhodovací praxi prezentoval i opačný názor, a to ve svém nálezu ze dne 8.6.2005, sp. zn. II. ÚS 504/04. Ústavní soud zde naopak dovodil, že dobrá víra nabyvatelů, kteří nabyli vlastnické právo od státu, musí být chráněna a nelze v zájmu právní jistoty připustit výklad absolutní neplatnosti právních úkonů.[6]

Klíčovým rozhodnutím je v tomto ohledu nález Ústavního soudu ze dne 11.5.2011, sp. zn. II. ÚS 165/11. Ústavní soud v tomto svém nálezu nastolil otázku střetu ochrany vlastnického práva a ochrany dobré víry.

Skutková podstata daného případu spočívala v tom, že poslední nabyvatel nemovitostí zakoupil nemovitosti od osoby, která je dva roky předtím nabyta na základě smlouvy, která vykazovala znaky tzv. propadné zástavy, a tudíž byla shledána neplatnou. Původní vlastníci nemovitostí se obrátili na soud se žalobou o určení vlastnického práva čtyři a půl roku poté, co uzavřeli takto neplatnou převodní smlouvu.

Ústavní soud se tudíž nemusel nijak zabývat otázkou vydržení vlastnického práva, která by přirozeně oslabila potřebu vypořádat se s jinými aspekty případu. Takto se soud rozhodl vyhovět ústavní stížnosti posledního nabyvatele přiznat relevanci jeho dobré víře.

Ústavní soud vyslovil zejména následující závěry:

- Při střetu principu ochrany dobré víry a principu ochrany vlastnického práva je třeba dospět k takovému závěru, který bude splňovat požadavek, který by byl slučitelný s obecnou představou spravedlnosti
- Předchozí závěry Ústavního soudu a obecných soudů o ochraně práv posledního nabyvatele v případech, že od původní smlouvy bylo odstoupeno, je třeba vztáhnout i na jiné případy
- Není akceptovatelné, aby se nabyvatel vlastnického práva nemohl spolehnout na správnost údajů ve veřejné evidenci nemovitostí, tedy že je v této evidenci zapsán jako vlastník někdo, kdo vlastníkem ve skutečnosti být nemá. Za této situace by se nový nabyvatel neměl obávat toho, že jej neochrání jeho dobrá víra, že nemovitosti nabývá od skutečného vlastníka.[7]

I přes předchozí náznaky, popsané výše, nyní Ústavní soud jasně určil, že ochrana vlastnického práva, zejména s využitím principu, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než má sám, nemůže být bezbřehá, ale že je třeba poskytnout ochranu dobré víře pozdějšího nabyvatele.

Ústavní soud však tímto pouze vytvořil prostor pro zkoumání skutkové stránky věci. Obecné soudy by se tedy ve světle tohoto názoru měly zabývat jednak otázkou, zda pozdější nabyvatel jednal v dobré víře, a zda lze s ohledem na obecné principy spravedlnosti této dobré víře poskytnout ochranu před právem původního vlastníka.

Je zajímavé sledovat další vývoj rozhodovací praxe, a to jak Ústavního soudu, tak i Nejvyššího soudu.

Za pozornost stojí v tomto ohledu nález Ústavního soudu ze dne 24.8.2011, sp. zn. I. ÚS 3391/10. Ústavní soud v tomto případě, aniž by se jakkoli věnoval otázce dobré víry pozdějšího nabyvatele, zaujal stanovisko, že pokud první smlouva byla neplatná, nemohla nabyvatelka v duchu výše

uvedeného principu o nemožnosti převést více práv, než má subjekt sám, převést nemovitosti do vlastnictví další osoby. V konečném důsledku tak Ústavní soud dal za pravdu nároku původního vlastníka na určení jeho vlastnického práva k nemovitostem.

Další dva nálezy však svědčí o tom, že Ústavní soud se ve svém rozhodování rozhodl jít cestou přiznání ochrany dobré víře pozdějšího nabyvatele. Jedná se o nález ze dne 13.8.2012, sp. zn. I. ÚS 3061/11 a ze dne 2.10.2012, sp. zn. I. ÚS 3314/11.

První z představených nálezů uvádí, že obecné soudy musí řádně posoudit dobrou víru pozdějšího nabyvatele. Na jednu stranu však Ústavní soud nehodlá absolutizovat již představený princip o nemožnosti převést více práv, na druhou stranu však nepovažuje za žádoucí jeho prolomení.[8] V podstatě shodné závěry obsahuje i druhý nález. Důležité však je, že oba nálezy odkazují na výše popsany nález ze dne 11.5.2011.

Ohledně další praxe Nejvyššího soudu je třeba na prvním místě připomenout rozhodnutí ze dne 1.6.2011, sp. zn. 30 Cdo 4280/2009. Nejvyšší soud toto své rozhodnutí zjevně pojal jako reakci na čerstvý nález Ústavního soudu ze dne 11.5.2011. Nejvyšší soud zvolil při hodnocení tohoto nálezu polemický tón a uzavřel, že předmětný nález Ústavního soudu se výslovně nevypořádal s pozicí institutu vydržení, zejména jeho druhé složky – doby oprávněné držby. Za této situace se Nejvyšší soud rozhodl zachovat svoji rozhodovací praxi v tom, že vlastnické právo od nevlastníka nelze nabýt. Nejvyšší soud se pro vyslovení tohoto svého názoru rozhodl s odůvodněním, že zohlednění pouhé dobré víry by učinilo institut vydržení obsolentním.[9]

Ještě v rozhodnutí ze dne 21.12.2011, sp. zn. 30 Co 2881/2011 Nejvyšší soud uzavřel, že v řízení před obecnými soudy bude třeba zkoumat rovněž dobrou víru posledního nabyvatele. Nejvyšší soud však zároveň odkázal na své rozhodnutí, popsané výše v předchozím odstavci. Nejvyšší soud se tak přímo nevyjádřil, jaká tedy má pozice dobré víry být, zejména zda je či není třeba ji navázat na institut vydržení.

Posledním rozhodnutím, které lze připomenout, je rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30.8.2012, sp. zn. 30 Cdo 2367/2012. Nejvyšší soud dovodil, že vlastnické právo k nemovitosti lze nabýt i od nevlastníka, pokud nabyvatel jednal v dobré víře.[10]

Z uvedeného přehledu je tedy patrné, že názor, že vlastnické právo lze za splnění podmínky dobré víry nabýt i od nevlastníka, je relativně nový a znamená významný odklon od doposud zastávané pozice. Je proto přirozené, že jeho prosazení bude případně vyžadovat delší čas, a že je stále prostor pro vyjasnění souvisejících otázek, například pozice institutu vydržení.

Zejména z rozhodnutí Ústavního soudu České republiky však již nyní lze vysledovat tendenci tento nový názor akceptovat a můžeme očekávat, že tomu tak bude i nadále. Nelze rovněž pominout úpravu otázky nabytí nemovitosti od nevlastníka v novém občanském zákoníku, který bude dobrou víru nabyvatele zohledňovat více, než je tomu nyní.



**JUDr. Josef Moravec,**  
advokát



**JUDr. Petr Kučera, Ph.D.,**  
advokát

[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](mailto:pps@ppsadvokati.cz)

---

[1] Ústavní soud ve svém nálezu sám odkazuje na starší judikaturu Nejvyššího soudu k otázce odstoupení od smlouvy. Zajímavé ale je, že již v tomto svém nálezu Ústavní soud naznačil, že závěry ohledně odstoupení od smlouvy „lze vztáhnout i na případ, kdy první kupní smlouva nebo nabývací titul byla zrušena z jiného důvodu než odstoupením“.

[2] Soud výslovně konstatoval, že dostatečným důvodem pro prolomení tohoto názoru nemůže být ani ustanovení § 11 zákona č. [265/1992](#) Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

[3] Nejvyšší soud přitom výslovně citoval nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 143/07 včetně pasáže o jiných případech než odstoupení od smlouvy. Nejvyšší soud nicméně neshledal důvody pro rozšíření ochrany dobré víry i na otázky neplatnosti předchozí smlouvy a za jiné případy hodné ochrany považoval například splnění rozvazovací podmínky.

[4] Dané rozhodnutí je však zajímavé v tom, že, byť ne jako přímou výtku zákonodárci, poukazuje na neexistenci právní úpravy ohledně ochrany dalších nabyvatelů vlastnického práva. Soud však v tomto svém rozhodnutí ještě dovodil, že pro tento nedostatek právní úpravy nelze tuto ochranu poskytnout.

[5] Ústavní soud se tedy přiklonil k závěru, že se není možno dovolávat dobré víry ani víry ve správnost údajů v katastru nemovitostí a ochránit tak své vlastnické právo nabyté od nevlastníka. Na

druhou stranu však Ústavní soud podrobil přísné kritice stav právní úpravy na úseku katastru nemovitostí, která takovou ochranu dobré víry a spoleh na údaje v katastru nemovitostí neumožňuje. Jak bude přitom popsáno dále, právě podoba právní úpravy a činnost zákonodárce na tomto úseku byla důvodem pro přehodnocení stanoviska Ústavního soudu k dané otázce.

[6] Svoji roli však při rozhodování Ústavního soudu jistě hrála okolnost, že nabyvatelé nabyli předmětnou nemovitost od státu takřka čtyřicet let předtím, než bylo jejich vlastnické právo zpochybněno. Ústavní soud se však v rámci své argumentace nikterak nezabýval otázkou vydržení vlastnického práva.

[7] Ústavní soud dále v rámci své argumentace rovněž požadoval zohledňovat pozici původního vlastníka, který měl na vzniklé situaci svůj podíl v tom, že svá práva i přes stav zápisu v katastru nemovitostí dostatečně nehájil a nedomáhal se například určení svého vlastnického práva a stav zápisu v katastru nemovitostí přehlížel. Ústavní soud rovněž dovedl, že po pozdějším nabyvateli nelze spravedlivě požadovat, aby aktivně sám prověřoval nahlížením do sbírky listin, zda předchozí nabývací tituly mohou či nemohou být neplatné.

[8] Ač se Ústavní soud bránil vyslovení přímého závěru, lze jeho nálezy vykládat tak, že pokud by dobrá víra pozdějšího nabyvatele byla prokázána, bylo by třeba jí přiznat ochranu, a to i proti původnímu vlastníku. Ústavní soud rovněž připomněl i aktivitu či spíše nečinnost původního vlastníka, což, jak bylo uvedeno v souvislosti s nálezem ze dne 11.5.2011, může mít pro rozhodnutí ve věci vliv.

[9] Stojí za připomenutí, že toto rozhodnutí Nejvyššího soudu bylo v řízení před ústavním soudem potvrzeno popsáním nálezem č. I. ÚS 3391/10.

[10] Je však třeba připustit, že toto své rozhodnutí vydal Nejvyšší soud za situace, kdy byl ve smyslu ustanovení čl. 89 odst. 2 Ústavy České republiky vázán předchozím názorem Ústavního soudu, shodou okolností již citovaného nálezem ze dne 11.5.2011. Nejvyšší soud se přitom krom formálního odkazu na tuto vázanost vyhnul jakémukoli posouzení dané právní otázky.

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

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nálezy Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)