

15. 9. 2011

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

Ochrana dobré víry při nabývání nemovitostí až na druhém místě?

Nedávno zde byl uveřejněn komentář Mgr. Petry Eliášové týkající se posledního vývoje judikatury Nejvyššího a Ústavního soudu ohledně dobré víry při nabývání nemovitostí od nevlastníka. Rádi bychom tímto přispěli do diskuze k danému tématu a pokusili se podívat se na věc z jiného pohledu. V otázce nabytí nemovitosti od nevlastníka proti sobě stojí dva principy soukromého práva a to zásada, že nikdo nesmí převést na jiného více práv, než sám má a zásada ochrany dobré víry. V obou případech se pak dá dovolávat ochrany vlastnického práva podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod a ochrany nabytých práv. Nedá se tedy obecně jednoznačně říci, zda je zavedení právního institutu nabytí věci od nevlastníka žádoucím či nikoliv. Při diskuzi na toto téma bychom ovšem měli přihlídnout k některým zvláštnostem současné české právní úpravy.



Nabývání vlastnictví a katastr nemovitostí

V současné době se v ČR uplatňuje tzv. částečný či neúplný intabulační princip. To se projevuje, mimo jiné, v tom, že údaje závaznými pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru jsou parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území, nikoliv však již údaj o vlastníku nemovitosti (§ 5 odst. 1 z.č. [344/1992 Sb.](#)). Neúplnost intabulačního principu lze spatřovat také v tom, že státem autorizovaný zápis (vklad) do katastru nemovitostí je v případě smluvního převodu podmínkou pouze vzniku vlastnického práva k nemovitostem (§ 133 odst. 2 obč.z.). Zánik vlastnického práva však již není dalším zápisem (výmazem) v katastru podmíněn.

Tento model byl vzhledem k době, kdy zákon vznikl pochopitelný. Již v období ohrožení ČSR a výstavby fortifikačních a jiných obranných staveb, stejně jako v důsledku činnosti okupační moci v období druhé světové války, došlo totiž k faktickému a následně i právnímu popření tzv. superficiální zásady, tj. k oddělení vlastnictví staveb od vlastnictví pozemků. Tato praxe byla následně zákonodárně potvrzena úplným zrušením intabulačního principu tzv. středním občanským zákoníkem z r. 1950, po nastolení komunistického režimu. V tomto období navíc stále častěji docházelo k neoprávněným zásahům do vlastnického práva, nemovitosti byly odnímány a převáděny na základě listin a rozhodnutí vydávaných nejrůznějšími správními orgány a zápisy v pozemkových knihách (resp. pozdější Evidenci nemovitostí) měly již jen evidenční a nikoliv konstitutivní charakter.

Postupem doby se tak staly neúplnými a nespolehlivými. S tímto stavem se bylo třeba po revoluci z r. 1989 legislativně vyrovnat. Bylo zřejmé, že uzákoněné restituční nároky, stejně jako tzv. malá a velká privatizace, povedou k zásadním změnám ve vlastnických vztazích a že nějakou dobu potrvá, než vznikne evidence, která bude odpovídat skutečným poměrům. S vědomím toho nebylo možné ihned zavádět úplný tzv. intabulační princip pro zápisy do nově vzniklého katastru nemovitostí. Přesto bylo jistě zavedení principu materiální publicity zápisů do katastru nemovitosti cílem a příslibem do budoucna.

Dnes, téměř 20 let po přijetí katastrálního zákona a po vypořádání většiny restitučních nároků a proběhlé privatizaci, snad již můžeme říct, že došlo k urovnání vlastnických poměrů. Přesto zůstává i nadále částečný intabulační princip zachován, což se také odráží v judikatuře, zejména Ústavního soudu, který např. ve svém nálezu sp.zn: II. ÚS 349/03, jednoznačně judikoval přednost tzv. nabývací listiny vlastníka před zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Tato stále trvající situace nastoluje nejistotu případných nabyvatelů nemovitostí a nedůvěru ve stav zápisů vlastnických práv k nemovitostem v katastru nemovitostí, což následně vede také k nejistotě na trhu nemovitostí. Nevyváženost v postavení nabyvatele, jako smluvní strany při nabývání vlastnictví k nemovitosti (zejm. v otázce legitimního očekávání a právní jistoty), by měla být, dle našeho názoru, odstraněna právě zvýšenou ochranou jeho dobré víry. Není přece žádoucí, aby veškerá rizika nesla osoba, která jednala v souladu se zákonem, v dobré víře v zápisy v katastru (dle § 11 zákona č. 265/1992 Sb), při zachování veškeré bdělosti, která po ní může být vyžadována. Jiný přístup *narušuje celý koncept právní jistoty a ochrany nabytých práv*“, což ve svém nálezu sp.zn. I. ÚS 143/07 zdůraznil Ústavní soud.

Nejvyšší soud ČR ve své nejnovější judikatuře (např. usnesení sp.zn. 30Cdo 4280/2009 ze dne 1.6. 2011 či usnesení sp.zn.30 Cdo 2010/2011 ze dne 21.6.2011) však nadále setrvává na prioritě zásady, že *nikdo nesmí převádět na jiného více práv, než sám má*, chránící jen jednu stranu absolutně neplatného úkonu, tj. „pravého“ vlastníka. Zcela ovšem pomíjí (na což ve svém výše uvedeném nálezu upozorňuje Ústavní soud) tzv. reálné možnosti dalších nabyvatelů, nesoucích důsledky absolutní neplatnosti nabývacích listin předchozích vlastníků (nabyvatelů), domáhat se majetkové reparace a odčínujícího plnění z neplatných úkonů, případně plnění na ně navazujících.

Navíc tento názor NS příliš kasuisticky a scholasticky vykládá otázku možnosti existence dobré víry nabyvatele, tj. držitele nemovitosti, při nabytí od nevlastníka na základě absolutně neplatného právního úkonu tak, že takový nabyvatel, který následně nemůže vlastnictví vydržet, v dobré víře nikdy nebyl, aniž by připustil možnost posouzení odlišností konkrétních případů.

Otázka odčinění následků neplatnosti nabytí vlastnického práva

Oprávněný držitel má vůči vlastníkovi nárok na náhradu nákladů, které účelně vynaložil na věc po dobu oprávněné držby a to v rozsahu odpovídajícím zhodnocení věci ke dni jejího vrácení (§ 130 odst. 3 obč.zák.)

Právě v otázce náhrady nákladů spatřujeme asi nejvýraznější narušení rovnosti práv subjektů. Vezměme si například situaci, kdy oprávněný držitel (tedy osoba, která v dobré víře nabyla od nevlastníka) nemovitost užíval ke svému podnikání. Náhrada účelně vynaložených nákladů odpovídající zhodnocení věci mu jen stěží nahradí ušlé zisky a náklady za období, kdy je nucen hledat a upravovat novou lokalitu vhodnou ke svému podnikání, stejně jako ztráty, které přijdou s případným odlivem zákazníků. Pak se může úplně klidně stát, že dříve prosperující podnikatel zkrachuje v důsledku toho, že měl jednoduše smůlu a nabyl od nevlastníka, ačkoliv sám postupoval podle zákona, v dobré víře a očividně nic nezanedbal.

V ust. § 42 obč.z. je sice upravena také odpovědnost za škodu vzniklou zaviněním neplatnosti právního úkonu toho, kdo tuto neplatnost zavinil. Realizace této odpovědnosti je však opět v popsáných situacích iluzorní. Skutečný vlastník nepochybně bude tvrdit, že neplatnost právního úkonu zavinil někdo jiný, např. realitní kancelář nebo subjekt poskytující právní služby. Stávající držitel, jemuž NS ve zmíněném usnesení upírá právo dobré víry při nabytí nemovitosti, pak bude muset vydat nemovitost vlastníkovu zhodnocenou a pátrat po tom, kdo mu zhodnocení a škody nahradí.

Pokud by se tedy měla upřednostňovat zásada, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než sám má před ochranou dobré víry, měla by také být mnohem lépe ošetřena otázka náhrady nákladů a odškodnění oprávněného držitele, který je v důsledku současné právní úpravy a judikatury trestán za chyby a nedorozumění jiných, které on sám nemohl, ani při naložení veškeré snahy, předpokládat.

Vydržení

Jedním z argumentů Nejvyššího soudu pro nemožnost existence dobré víry v případě nabytí nemovitosti od nevlastníka je existence institutu vydržení. To má za cíl uvést v soulad trvalý faktický stav se stavem právním. Po uplynutí 10 let tzv. pokojné držby se tedy oprávněný držitel nemovitosti stane jejím vlastníkem.

Takový axiom však taktéž neřeší výše nastíněné problémy a to, že současná právní úprava:

1) neposkytuje nabyvateli jistotu, že může důvěřovat zápisům v katastru nemovitostí v tom směru, že je převodce nemovitosti skutečně jejím vlastníkem a tak předejít samotnému vzniku popsané situace

2) nespravedlivě zatěžuje nabyvatele, jako případného neoprávněného držitele rizikem, že bude nucen nést náklady vzniklé ze situace, kterou sám nezpůsobil a které neměl ani možnost jakkoliv předejít.

Pokud tedy Nejvyšší soud řekl „A“, tedy že zásada, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má, stojí nad ochranou dobré víry, měl by říct také „B“ a to jakým způsobem by nabyvatel z neplatného právního úkonu měl získat relevantní informace o vlastníkovu převáděné nemovitosti tak, aby byl v dobré víře a nemusel se následujících 10 let bát, že se objeví „skutečný vlastník“, který bude požadovat vydání (vyklizení) této nemovitosti. Totéž chtěl zřejmě říci ve svém nálezu sp.zn.: II ÚS 165/11, ze dne 11.5. 2011 i Ústavní soud.

Nový občanský zákoník

Rádi bychom také na závěr upozornili, že současný, poměrně jasně vyhraněný postoj Nejvyššího soudu k otázce nabytí nemovitosti od nevlastníka, je v rozporu s návrhem nového občanského zákoníku, kdy jeho tvůrci považují právě absenci možnosti nabytí vlastnictví od nevlastníka za jeden z „nejpalčivějších nedostatků platného občanského zákoníku“. Autoři návrhu také v důvodové zprávě upozorňují že „odlišný přístup k nabytí vlastnického práva od neoprávněného ve dvou základních zákonech soukromého práva, vyvolává úvahy o porušení čl. 11 Listiny základních práv a svobod, v němž je stanoveno, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“

JUDr. Radomír Pícek

Kateřina Pícková

[Advokátní kancelář JUDr. Radomír Pícek](#)

tř. Svobody 31
799 00 Olomouc

Tel.: +420 587 420 302
e-mail: advokat@akpicek.cz

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | 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 - nález 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](#)