

31. 1. 2017

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

# Podmínky působení materiální publicity, aneb bez úplaty to nepůjde

Zásada materiální publicity přisuzuje právnímu jednání opírajícímu se o zápis ve veřejném seznamu a učiněnému v dobré víře zamýšlené právní důsledky i tehdy, když zápis skutečnosti neodpovídá. Samotná dobrá víra však jednajícím nestačí a jeho právní jednání musí splňovat i další náležitosti. Jednou z nich je i podmínka úplatnosti. Co tedy je a co již není úplatným právním jednáním?

Mališ Nevrkla Legal  
Advokátní kancelář / Attorneys At Law

Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem, přičemž platí, že neznalost zapsaného údaje nikoho neomlouvá (§ 980 OZ). Na dobré víře v pravdivost zápisu je pak postavena **zásada materiální publicity** zakotvená v § 984 OZ, která **umožňuje**, aby při splnění zákonem stanovených podmínek došlo k **nabytí vlastnického práva od neoprávněného**.

V takové situaci se ovšem do konfliktu dostávají dva ústavněprávní principy, a to princip ochrany vlastnického práva vyplývající z čl. 11 Listiny a princip právní jistoty a ochrany dobré víry, jenž je neodmyslitelným znakem materiálního právního státu, za který je Česká republika prohlášena v čl. 1 Ústavy. Aby však práva dobrověrných nabyvatelů nebyla příliš upřednostňována na úkor práv skutečných vlastníků, musí být zásada materiální publicity uplatňována v určitých mezích. Občanský zákoník proto vymezuje několik podmínek nezbytných pro působení materiální publicity, když v § 984 odst. 1 stanoví, 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. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.“*

Kromě podmínky rozporu stavu skutečného a právního, či nabytí vlastnictví na základě právního jednání (vyloučeno je tak např. nabytí děděním nebo konstitutivním rozhodnutím soudu), se zde tedy objevuje i podmínka úplatnosti právního jednání.

## Podmínka úplatnosti právního jednání

Požadavek zákonodárce na úplatnost právního jednání má své logické opodstatnění. Pro to, aby právo nabyvatele v dobré víře mohlo být postaveno na váhu proti právu skutečného vlastníka, zde musí být dán skutečný věcný důvod. Je-li totiž do vlastnického práva původního vlastníka zasaženo, dochází tak ke zmenšení jeho majetku, čímž mu vzniká újma. Pokud by ale dobrověrný nabyvatel na získání vlastnického práva ničeho nevynaložil, nemohla by mu v případě odnětí nabytého vlastnického práva vzniknout ani žádná újma, kterou by bylo nutné vyvažovat a možné porovnávat s

tou, kterou utrpěl původní vlastník. **Sama dobrá víra tedy dobrověrnému nabyvateli nepostačí k tomu, aby jeho právo převážilo nad právem skutečného vlastníka.**

Z praktického hlediska zde ale vzniká problém, co vše lze „úplatu“ považovat, a jak odlišit právní jednání úplatná od těch bezúplatných. Čistě gramatický přístup by vedl k až příliš restriktivnímu výkladu, kdy by za úplatná byla považována pouze taková jednání, při nichž by nabyvatel v dobré víře vynakládal na pořízení věci zapisované do veřejného seznamu své finanční prostředky. Přestože se většina právních jednání skutečně odehrává za úplatu, okruh osob chráněných zásadou materiální publicity by při doslovném výkladu byl velmi limitovaný.

S ohledem na výše uvedené lze tedy konstatovat, že **úplata může být realizována nejen v penězích**, ale též jiným přípustným způsobem. Může tak jít o poskytnutí hmotné věci, práva nebo třeba určitých služeb, kdy se majetek nabyvatele poskytujícího tyto služby zmenšuje v tom smyslu, že se nezvětšuje, jak by tomu bylo za normální situace, tedy o celý rozsah hodnoty nabývaného majetku.[1]

### **Ekvivalence úplatného jednání**

Vedle samotného druhu protiplnění je nutno věnovat pozornost i jeho hodnotě, respektive jejímu poměru k hodnotě nabývané věci. Jde o to, jaké hodnoty musí protiplnění dosahovat, aby jej bylo možné považovat za úplatu ve smyslu § 984 odst. 1 OZ. V této souvislosti právní teorie rozlišuje mezi dvěma kritérii. Dle prvního z nich, **subjektivního kritéria**, bude rozhodující, zda určité plnění považují za ekvivalentní právě strany posuzovaného závazku, ačkoli ve skutečnosti se o ekvivalentní plnění vůbec jednat nemusí. Naproti tomu **kritérium objektivní** vyžaduje, aby plnění bylo skutečně (objektivně) ekvivalentní hodnotě v dobré víře nabývané věci.[2]

Vzhledem k tomu, že podmínka úplatnosti právního jednání má pomoci zajistit, aby ochrana práv skutečných vlastníků a ochrana práv dobrověrných nabyvatelů byla vyvážená, nelze než primárně **postupovat podle objektivního kritéria**. Při jeho aplikaci by proto zpravidla požadavku objektivní ekvivalence neměla vyhovovat kupní smlouva, dle níž by dobrověrný kupující nabýval hodnotnou nemovitost pouze za zlomek její skutečné ceny.

Takové posouzení je ovšem věcí soudu, a bez přihlédnutí ke všem specifikům konkrétního případu nelze pouze na základě absence objektivní ekvivalence uzavřít, že dané právní jednání není úplatou vyžadovanou § 984 odst. 1 OZ.

Pokud však soud dospěje k názoru, že zkoumané právní jednání, byť objektivně neekvivalentní, je úplatným jednáním, bude rovněž muset uvážit, zda upřednostní právo dobrověrného nabyvatele nebo původního vlastníka anebo zda bude chránit objektivně neekvivalentní právní jednání pouze v takovém rozsahu, v jakém je lze hodnotit jako úplatné. Prvním řešením by byla ochrana všech neekvivalentních úplatných jednání s výjimkou těch, jejichž stupeň neekvivalentnosti ukazuje zcela jasně na neúplatnost jako jedinou příčinu jednání. Druhý přístup by naopak částečně úplatná právní jednání zásadou materiální publicity nechránil vůbec. A konečně třetím řešením by vznikal konstrukt podílového spoluvlastnictví dobrověrného nabyvatele a původního vlastníka zapisované věci.[3]

Aplikace posledně jmenovaného řešení by ovšem v praxi vedla spíše k dalším sporům a nutnosti vypořádání takto vzniklého spoluvlastnictví. Aby byl tedy účel ustanovení § 984 odst. 1 OZ skutečně naplněn, domnívám se, že je vhodné upřednostnit právo dobrověrného nabyvatele, a ochranu odepřít jen zcela zjevně neekvivalentním právním jednáním. Ostatně málokterá transakce je realizována za skutečných tržních podmínek (tedy při úplné ekvivalenci) a původní vlastník má dle zásady *vigilantibus iura* dbát o své právo.

## Speciality při posuzování úplatnosti

Ochrana vyvěrající ze zásady materiální publicity se dle komentářové literatury vztahuje i na zástavního věřitele, který dobrovolně poskytl nějaké plnění (typicky úvěr poskytnutý hypoteční bankou). V případě, kdy ale zástavní právo zajišťuje pohledávku s nabývanou věcí nijak nesouvisející (tedy nepřispívající k pořízení nabývané věci), nemá žádnou hodnotu, a je problematické jej proto chápat jako úplatné právní jednání. Nutnost ochrany zde je však dána společenskou potřebou.[4]

Zatímco výše rozebraná problematika se zabývala dobrou vírou v existující zápis ve veřejném seznamu, § 1107 OZ se naopak dotýká dobré víry v absenci určitého záznamu:

*„(1) Kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady vážnoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu; jiné závady přejímá, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon.*

*(2) Závady, které nepřejdou, zanikají.“*

Ve srovnání s ustanovením § 984 odst. 1 OZ je tak § 1107 OZ zjevně širší, neboť chrání nabyvatele, který získal věc zatíženou právem nezapsaným do veřejného seznamu bez ohledu na to, zda tuto věc nabyl úplatným nebo bezúplatným právním jednáním.[5]

## Závěr

Ustanovení § 984 odst. 1 OZ se snaží o plné uplatnění zásady materiální publicity, tak jak ji dlouhodobě ve své rozhodovací praxi prosazoval zejména Ústavní soud. Posiluje tedy postavení dobrověrných nabyvatelů, zároveň však stanovuje další podmínky, které musí jejich právní jednání splňovat, aby bylo zásadou materiální publicity skutečně chráněno.

Jednou z nich je tedy i podmínka úplatnosti právního jednání a jeho hodnotová ekvivalence vůči věci nabývané v dobré víře. Ovšem i při takovém jednání, které má znaky vyžadované občanským zákoníkem pro dovolání se ochrany zásadou materiální publicity, lze dobrověrným nabyvatelům jedině doporučit, aby svou dobrou víru „posílili“ i tím, že si nabývací tituly předchozích vlastníků nabývané věci nechají prověřit odborníkem. S odkazem na lhůtu dle § 986 odst. 3 OZ je vhodné zapátrat v historii zapsané věci alespoň tři roky nazpět.



**Mgr. Veronika Tomanová,**  
advokátní koncipientka

[Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Longin Business Center

Na Rybníčku 1329/5  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 296 368 350

Fax: +420 296 368 351

e-mail: [law.office@mn-legal.eu](mailto:law.office@mn-legal.eu)

---

[1] Spáčil J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 39.

[2] Tégl P.: Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. PR 1/2013 s. 28.

[3] Spáčil J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 39.

[4] Tégl P.: Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. PR 1/2013 s. 28.

[5] Spáčil J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 46.

© 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 - 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](#)