23. 11. 2016

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

Posuzování dobré víry ve vztahu k nabytí nemovité věci od nevlastníka

Vlastnické právo je nejvýznamnějším věcným právem vůbec. V souvislosti s převodem tohoto práva platí obecná zásada, že nikdo nemůže převést více práv, než sám má. Z této zásady existuje výjimka v podobě nabytí vlastnického práva od nevlastníka v dobré víře. Dobrou víru je však třeba posuzovat nejen jako důvěru v pravdivost údajů uvedených v katastru nemovitostí, ale i s ohledem na další okolnosti. Obsah tohoto článku se bude týkat okolností, které by na toto posouzení mohly mít vliv.

Dobrá víra je definována jako *vnitřní přesvědčení určité osoby, že nejedná protiprávně. Jde tedy o psychický stav, o vnitřní přesvědčení subjektu, které samo o sobě nemůže být předmětem dokazování. Předmětem dokazování mohou být skutečnosti vnějšího světa, jejichž prostřednictvím se vnitřní přesvědčení projevuje navenek, tedy okolnosti, z nichž lze dovodit přesvědčení příslušné osoby o její dobré víře*.[1]

V občanském zákoníku je možnost nabytí vlastnického práva od nevlastníka explicitně upravena, když stanovuje: *„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*.“[2] Donedávna neexistoval soulad v názorech Nejvyššího soudu a Ústavního soudu na to, zda bylo možné nabýt vlastnické právo od nevlastníka i podle občanského zákoníku účinného do 31. 12. 2013, který tuto výjimku výslovně nestanovil. Judikatura se sjednotila až v roce 2016, kdy i Nejvyšší soud připustil, že i podle občanského zákoníku účinného do 31. 12. 2013 bylo možné nabýt vlastnické právo od nevlastníka, byl-li nabyvatel v dobré víře. V této souvislosti odkázal na závěry Ústavního soudu České republiky vyjádřené v nálezu ze dne 17. 4. 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/2012. Právě tyto závěry budou nyní pro obecné soudy rozhodující pro posouzení dobré víry.

Jedním z nejčastějších případů, za kterých se nabývá vlastnické právo od nevlastníka, je, vedle odstoupení od smlouvy, případ neplatnosti právního titulu, na základě kterého byl zapsán některý z právních předchůdců nového potencionálního nabyvatele do katastru nemovitostí. Je otázkou, do jaké míry je tento nabyvatel povinen platnost předchozích nabývacích titulů prozkoumávat, aby byla zachována jeho dobrá víra. Bylo by nespravedlivé klást riziko zápisu vlastnického práva na základě absolutně neplatné smlouvy uzavřené mezi právními předchůdci nabyvatele k tíži tohoto nabyvatele, který neplatnost této smlouvy nezavinil. Nadto mají z pohledu vědomosti o této neplatnosti silnější postavení právě původní vlastníci.[3]

Na druhou stranu však nelze vlastnické právo potencionálního dobrověrného nabyvatele

upřednostnit před vlastnickým právem původního vlastníka pouze s ohledem na subjektivní přesvědčení nabyvatele, že jeho právní předchůdce je pravým vlastníkem, ale také *s ohledem na všechny okolnosti případu, které z povahy věci musí být mimořádné a vždy založené na objektivních skutečnostech*.[4] Právě tyto objektivní skutečnosti musí obecné soudy při rozhodování, zda potencionální nabyvatel nabyl vlastnické právo od nevlastníka, posuzovat.

Mezi tyto okolnosti Ústavní soud zařadil příkladmo:[5]

1) délku doby, která uběhla od vadného zápisu (tj. učiněného na základě absolutně neplatného převodního právního úkonu) do katastru nemovitostí, než se původní vlastník začal domáhat svého práva;
2) okolnosti, za nichž k takovému absolutně neplatnému právnímu úkonu a následnému zápisu do katastru nemovitostí došlo, zejména zda při tom byl spáchán trestný čin a zda se původní vlastník mohl opravdu účastnit předmětného katastrálního řízení;
3) investice, které již dobrověrný nabyvatel na danou nemovitost vynaložil.

Pokud jde o bod 1), je zřejmé, že čím delší doba od vadného zápisu do katastru nemovitostí, než se původní vlastník začal domáhat svého práva, uběhla, tím slabší postavení původní vlastník bude mít. Byť se tedy vlastnické právo nepromlčuje, je třeba, aby se původní vlastník domáhal svého vlastnického práva a jeho zapsání do katastru nemovitostí co nejdříve. Pokud stav zapsaný v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti, může délka, po kterou tento stav trvá, jít v případě následného posuzování nabytí vlastnického práva potencionálního nabyvatele od nevlastníka (který je jako vlastník uveden v katastru nemovitostí), k tíži původního vlastníka.

Druhý bod míří zejména na situace, kdy původní vlastník vůbec neměl vědomost, že je jeho vlastnické právo na kohokoliv (právního předchůdce potencionálního dobrověrného nabyvatele) převáděno a např. nebyl účastníkem vkladového řízení, tedy ve chvíli, kdy by šlo o podvodné jednání právního předchůdce nabyvatele vůči původnímu vlastníkovi. Z tohoto bodu nelze vyvozovat, že samotná existence podvodného jednání ve vztahu mezi původním vlastníkem a právním předchůdcem nabyvatele vylučuje dobrověrné nabytí následným nabyvatelem. Za předpokladu, že toto podvodné jednání vzešlo ze strany původního vlastníka nebo že on sám výraznou měrou zapříčinil neplatnost takového převodu na právního předchůdce nabyvatele, nelze tyto skutečnosti vykládat k tíži takového nabyvatele.

Shora naznačené skutečnosti, dle kterých je možné posoudit, zda vlastnické právo přiznat původnímu vlastníkovi či potencionálnímu dobrověrnému nabyvateli, jsou pouze příkladným výčtem, určitým vodítkem pro obecné soudy. Nelze tak z důvodu neexistence některého z těchto bodů automaticky usuzovat, že právo původního vlastníka převáží nad právem potencionálního dobrověrného nabyvatele. Zároveň za předpokladu, že budou veškeré shora uvedené body splněny, nelze vyloučit existenci jiné významné skutečnost, která odůvodní přiznání vlastnického práva původnímu vlastníkovi.

Další významnou otázkou je důkazní břemeno ve vztahu k dobré víře. Judikatura v tomto ohledu za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, byla nejednotná, neboť Ústavní soud zastával názor, že dobrá víra je presumována,[6] zatímco Nejvyšší soud[7] byl toho názoru, že dobrou víru ve vztahu k nabytí od nevlastníka musí prokazovat ten, kdo tvrdí její existenci, respektive, komu je ku prospěchu. Shora uvedený občanský zákoník totiž dobrou víru v případě nabytí vlastnického práva výslovně nepředpokládal. Na druhou stranu však byla tato dobrá víra presumována v ust. § 11 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.[8] Nyní zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v ust. § 7 výslovně stanovuje: „*Má se za to, že ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře.*“

Závěrem lze shrnout, že otázka nabytí vlastnického práva od nevlastníka bude s ohledem na nesporné připuštění této možnosti posuzována mnohem hlouběji. Obecné soudy tak mají za úkol posuzovat do hloubky dobrou víru nabyvatele a další okolnosti, tak, aby byla zajištěná dostatečná proporcionalita práv původního vlastníka a nabyvatele. S ohledem na dosavadní judikaturu nelze než oběma stranám doporučit, aby soudu poskytly dostatečné množství důkazů, ať už jimi budou dobrou víru vyvracet či prokazovat.

Mgr. Simona Votřelová

Advokátní kancelář JELÍNEK & Partneři s.r.o.

Pardubice - Dražkovice 181
533 33 Pardubice

Velké náměstí 1
500 03 Hradec Králové

Tel.: +420 466 310 691
Fax: +420 466 310 691
gsm: +420 724 794 986
e-mail: advokati@advokatijelinek.cz

---

[1] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. 2. 1999, sp. zn. 21 Cdo 1465/1998.
[2] § 984 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[3] Nález Ústavního soudu ze dne 17. 4. 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/2012.
[4] Nález Ústavního soudu ze dne 2. 10. 2012, sp. zn. I. ÚS 3314/2011.
[5] Nález Ústavního soudu ze dne 17. 4. 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/2012.
[6] Např. nález Ústavního soudu ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06.
[7] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2008, sp. zn. 31 Cdo 3177/2005.
[8] § 11 zákona č. 265/1992 Sb.: „Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.“ Tento zákon byl zrušen zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

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

Další články:

- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?

- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe