

28. 11. 2005

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

## Právní jistota, restituce a nemovitosti v českém právu

V nedávném čase se opět v českých médiích otevřel prostor diskusi na téma restituce, a to v souvislosti s pokusy některých fyzických osob domáhat se určení jejich vlastnictví k nemovitostem, které byly po II. světové válce znárodněny.

V uvedené souvislosti došlo i k vydání několika významných soudních rozhodnutí a judikatura se - jak se zdá - ustálila v závěru, že není možné se domáhat určení vlastnického práva k nemovitostem, jejichž vydání bylo možné se domáhat podle restitučních předpisů.

Přelomovým se v této souvislosti jeví rozhodnutí velkého senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČR ze dne 11.9.2003, sp. zn. 31 Cdo 1222/2001.

Citované rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věci žaloby na určení vlastnictví se zabývá přípustností podání určovací žaloby dle § 80c o.s.ř. ohledně znárodněného majetku. V rozhodnutí se mimo jiné uvádí, že „*právní režim výkonu vlastnického práva ke sporným pozemkům je upraven příslušným restitučním zákonem jako zákonem speciálním, který má přednost před obecnou právní úpravou. Nároky upravené restitučním zákonem (v konkrétním případě zákonem o půdě) nelze řešit jinak než podle jeho ustanovení ve smyslu obecné zásady o zákonu obecném a zvláštním (lex specialis derogat generali). Tento výklad je opřen mimo jiné též o jeden ze základních principů právního státu, kterým je princip právní jistoty, z něhož nepochybně vycházel i zákonodárce, když vázal uplatnění restitučních nároků na propadlé lhůty. Jde tu o právní jistotu budoucích nabyvatelů takového majetku. Nelze přitom tvrdit, že by došlo k narušení práv původních vlastníků - ti měli možnost uplatnit své právo v zákonných lhůtách, a pokud tak neučinili, zaniklo toto právo tak, jak obdobně zaniká v důsledku vydržení jinou osobu.*“ Z uvedeného je tak třeba dovodit, že žádný nárok, který vycházel z restitučních předpisů, nelze uplatnit podle tzv. obecných předpisů, tj. vlastnickou nebo určovací žalobou, a to ani v případě, že věc přešla na stát bez právního důvodu (okupací nebo na základě nicotného správního rozhodnutí apod.).

Soudce Nejvyššího soudu, který se na citovaném rozhodnutí podílel, *Jiří Spáčil* v publikované poznámce k tomuto rozhodnutí dále dovozuje, že pokud oprávněné osoby restituční nárok neuplatnily nebo jej uplatnily neúspěšně, zaniká jejich vlastnické právo marným uplynutím lhůty k uplatnění nároku, případně právní mocí rozhodnutí, kterým nebyl uplatněný nárok přiznán.[\[1\]](#)

Publikovaný právní názor *J.Spáčila* se zabývá též otázkou majetku přešlého na stát před 25. únorem 1948 na základě správních aktů, které nemusely nabýt právní moci (například pro možné vady doručení) nebo byly stíženy vadami zakládajícími nicotnost apod. a dále majetku přešlého na stát bez právního důvodu. Z publikovaného rozhodnutí *J.Spáčil* dovozuje, že pokud je vyloučeno zmírnění či odčinění majetkových křivd vzniklých v rozhodném období, je tím spíše vyloučen stejný postup u odnětí majetku v předchozí době. Ze stanovení hranice pro uplatnění nároku dnem 25. února 1948 dle *J.Spáčila* vyplývá vůle zákonodárce starší domnělé či skutečné křivdy a přechody věcí na stát již neodčiňovat.

Posléze uvedený názor *J.Spáčila* lze označiti spíše za politický než právní, neboť dovozuje zánik práva z velmi spekulativních souvislostí právních předpisů, a to v přímém rozporu s textem zákona, který vlastnictví považuje za nepromlčitelné a nedotknutelné, přičemž jej lze omezit jen na základě zákona. Na základě jakého zákona *J.Spáčil* dovozuje zánik vlastnického práva v případě protiprávních odnětí majetku před 25. únorem 1948, jasné není.

Naopak Ústavní soud v čerstvém nálezu sp. zn. II. ÚS 114/04 ze dne 23. února 2005 enuncioval zcela opačný závěr, z něhož plyne, že to, že nelze připustit takový výklad obecných předpisů, který by vedl k rozšíření majetkových restitucí nad rámec nároků vyplývajících z restitučních předpisů, není v žádném případě v rozporu s dříve vysloveným názorem, že existence restitučních předpisů nebrání uplatňovat majetková práva podle předpisů obecných, a to právě a jen pro ty případy, kdy nebylo možné uplatnit nárok dle restitučních předpisů.

Je zřejmě namístě se ztotožnit se závěry Ústavního soudu, že protiprávní odnětí majetku není možné samo o sobě zhojit uplynutím času<sup>[2]</sup>. Nejednotnost názorů na tzv. restituční tečku však vede k zamyšlení nad samotnou koncepcí právních vztahů k nemovitostem v českém právu.

České právo vychází z principu konstitutivní povahy vkladů do katastru nemovitostí (tj. změna k nabytí práva k nemovitosti dochází primárně vydáním pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu). Při nových převodech je možné zápis v katastru nemovitostí dle § 11 zákona č. [265/1992](#) Sb. zpochybnit pouze tehdy, pakliže tomu, kdo ze zápisu vychází, musela být známa skutečnost, z níž plyne nepravdivost zápisu. Ani taková situace však není vyloučena a není neobvyklá. Velká část zejména korporátních investorů při akvizici nemovitostí provádí tzv. právní audit (due diligence), který velmi oslabuje jejich dobrou víru ohledně právního stavu nabývaného majetku. Pokud totiž kupující absolvoval due diligence, je pravděpodobné, že (byly-li k dispozici úplné podklady) se musel dozvědět o případných rozporech mezi zápisem v katastru nemovitostí a faktickým stavem.

Základním problémem celé koncepce právní úpravy je však především systémový průlom dobré víry v katastr nemovitostí vyvratitelnou právní domněnkou plynoucí z § 16 odst. 1 zákona č. [265/1992](#) Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Veškeré zápisy v katastru nemovitostí učiněné před 1.1.1993 totiž mohou být zpochybněny kdykoli a prakticky kýmkoli. Nelze přitom ani spoléhat na běh vydržecí lhůty (která by již jinak od roku 1993 marně uplynula). Vydržecí doba totiž neběží, není-li držitel (tedy ten, v jehož prospěch zápis v katastru svědčí) v dobré víře.

Pokud nemovitost byla v poválečné éře znárodněna (zestátněna), a to v rozporu s tehdejšími předpisy (což jediné může být důvodem k oprávněnému uplatnění nového nároku na určení vlastnického práva třetí osobou v současné době), čsl. stát jako držitel byl (a je) držitelem neoprávněným. Jeho dobrá víra tedy neexistovala (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1115/2001 ze dne 5.2.2003), vydržecí doba tedy nikdy státu nepočala běžet. Není pak dána ani dobrá víra organizačních složek státu či státních podniků, které případně v pozdější době s majetkem hospodařily. Velmi často není dána ani dobrá víra dalších právních nástupců státu.

Případný nový nabyvatel takového nemovitého majetku nabývá majetek od potenciálního nevlastníka, resp. nese riziko, že zestátnění předmětné nemovitosti bude kdykoli zpochybněno a takto bude zpochybněno i jeho vlastnické právo. Investor je tak nucen velmi důsledně zkoumat vlastnický titul prodávajícího (ať jím je stát nebo kdokoli jiný, kdo od státu nemovitost nabyl). Tím však opět pravděpodobně vyloučí svoji případnou dobrou víru (ve smyslu § 11 zákona č. [265/1992](#) Sb.) a právní nejistota ohledně příslušné nemovitosti tak přetrvává další věky.

Ze shora ve stručnosti popsaného plyne jediný závěr de lege ferenda. Příliš širokou možnost zpochybnění vlastnického práva k nemovitostem je třeba zásadním způsobem omezit. Nejlépe tím, že vyvratitelná domněnka dle § 16 odst. 1 zákona č. [265/1992](#) Sb. bude ze zákona (po více než deseti letech) vypuštěna a poškozeným vlastníkům, kterým bylo vlastnické právo nesprávným zápisem upřeno (a kteří se od roku 1993 dosud nezačali domáhat svého vlastnictví), bude poskytována například peněžitá náhrada škody tím, kdo způsobil zásah do jejich vlastnického práva. Alternativou se stejným výsledkem je možnost zakotvení principu tzv. nabytí od nevlastníka, který je rozšířen v českém obchodním právu (např. § 446 obchodního zákoníku, § 20 zákona o cenných papírech) i pro převody nemovitostí. Do té doby, než bude v této oblasti provedena legislativní změna, je třeba katastr nemovitostí považovat nanejvýš za informativní katalog bez jakékoli vypovídací hodnoty. Investory je pak třeba při jejich úmyslu investovat do českých nemovitostí varovat před extrémní právní nejistotou, která v této oblasti panuje.

Mgr. Tomáš Pelikán, advokát

[Advokátní kancelář PELIKÁN KROFTA KOHOUTEK \(PKK\)](#)

---

[1] Právní rozhledy č. 12/2003, s. 627

[2] Abstrahujeme na tomto místě od procesních postupů ke zvrácení správních aktů. Ve většině případů, kdy došlo k zestátnění individuálním správním aktem ve čtyřicátých letech, marně uplynula lhůta k podání příslušných opravných prostředků.

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

## Další články:

- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)