20. 8. 2015

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

Případy prolomení zásady o nemožnosti nabytí od neoprávněného v občanském zákoníku

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“ nebo „ObčZ“) výslovně upravuje institut nabytí od neoprávněného v ustanoveních § 1109 až § 1113 v pododdílu, který je příhodně pojmenován „nabytí vlastnického práva od neoprávněného“, a dále rovněž v rámci úpravy materiální publicity veřejných seznamů v § 980 a § 984 a násl. ObčZ[1].

Snahu zákonodárce o sjednocení úpravy nabývání od neoprávněného pro podnikatele a nepodnikatele a znovunavrácení obecné generální klauzule nabytí od neoprávněného do českého právního řádu lze hodnotit kladně, stejně tak jako úpravu materiální publicity veřejných seznamů. Předmětem tohoto článku je upozornění na další – i mezi odbornou veřejností – méně známé případy prolomení tradiční občanskoprávní zásady *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, tedy zásady, že nikdo nemůže převést víc práv, než sám má (dále také jen jako „***nemo plus iuris***“).

Vznik zástavního práva bez souhlasu vlastníka

Jedním z případů prolomení zásady *nemo plus iuris* v občanském zákoníku je ustanovení, které se týká nikoliv práva vlastnického, ale práva zástavního. Ustanovení § 1343 odst. 1 ObčZ stanoví obecné pravidlo, že zástavce může dát jako zástavu cizí věc jen se souhlasem vlastníka. Jedná se o prosté vyjádření zmíněné tradiční zásady, podle které nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má[2]. Tento princip je však modifikován odstavcem druhým téhož paragrafu: „*Dá-li zástavce jako zástavu cizí movitou věc bez souhlasu vlastníka, vznikne zástavní právo, je-li věc odevzdána zástavnímu věřiteli a ten ji přijme v dobré víře, že zástavce je oprávněn věc zastavit.*“ Při splnění obou podmínek, tj. podmínky odevzdání věci a podmínky dobré víry zástavního věřitele, dochází ke vniku zástavního práva, aniž zde byl subjekt, který ke zřízení takového práva byl oprávněn. Tato zákonem předvídaná situace se podobá nabytí vlastnického práva od neoprávněného, když jediným rozdílem je, že se zde jedná o právo zástavní, avšak v krajním případě, tedy při realizaci zástavního práva, může vlastník přijít v konečném důsledku i o své vlastnické právo jako takové.

Pro dobrou víru zástavního věřitele je rozhodující doba, kdy zástavní věřitel zástavu v dobré víře převzal, resp. slovy občanského zákoníku „přijal“. Znamená to, že jestliže zástavní právo k movité

věci takto popsaným způsobem vzniklo, nemění ničeho na existenci takového zástavního práva skutečnost, že zástavní věřitel později na základě nových informací a okolností dobrou víru v oprávnění zástavce dát věc do zástavy pozbyl[3].

Zvýšené ochrany původní vlastník zástavy požívá podle § 1344 ObčZ při zastavení movité věci v zastavárenském závodu, kdy má vůči provozovateli zastavárenského závodu právo na vydání zastavené věci, pokud prokáže, že věc pozbyl ztrátou nebo činem povahy úmyslného trestného činu. Jak se však správně uvádí v komentářové literatuře[4], je otázkou, zda provozovny, označované v obecné češtině jako „zastavárny“, provozují svoji činnost na bázi zástavních smluv, tj. zda vůbec spadají pod úpravu § 1343 a § 1344 ObčZ, nebo zda se na transakce v „zastavárnách“ bude aplikovat obecná úprava nabytí od neoprávněného.

Nabytí stavby, jež není součástí pozemku

Zákonodárce v přechodných ustanoveních občanského zákoníku de facto vytvořil speciální podstatu nabytí nemovitosti, resp. stavby, od neoprávněného. Je všeobecně známo, že občanský zákoník se navrátil k zásadě *superficies solo cedit*, v důsledku čehož stanou-li pozemek a stavba v rukou jednoho vlastníka, tak stavba přestává být samostatnou věcí a stává se součástí pozemku.

Pro zmírnění dopadů těch případů, kdy se stavba součástí pozemku podle výše nastíněného pravidla nestane, občanský zákoník v druhém odstavci svého § 3058 výslovně upravuje pravidlo, podle kterého bylo-li vlastnické právo k pozemku zcizeno třetí osobě, která byla při nabytí vlastnického práva v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. Tím podle druhé věty předmětného ustanovení sice není dotčeno právo původního vlastníka stavby na náhradu ve výši ceny stavby, ale lze souhlasit s názorem, že *„ustanovení výrazně znevýhodňuje vlastníka stavby, neboť v závislosti na jednání třetí osoby bez jeho jakéhokoli přičinění bude nemovitost převedena z jeho vlastnictví a vlastník bude mít pouze nárok na náhradu vůči převodci, přičemž vymahatelnost či zajištění této pohledávky NOZ nijak neřeší.*“[5]

Jelikož zákonodárce stanoví požadavek dobré víry v to, že stavba je součástí převáděného pozemku (nabyvatel pozemku tedy jedná v omylu, kdy se domnívá, že nastaly okolnosti, v jejichž důsledku stavba je součástí pozemku), lze uzavřít, že ustanovení § 3058 odst. 2 ObčZ se bude moci aplikovat pouze na situace, kdy se převádí pozemek, na němž je zřízena některá ze staveb, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí, jako jsou např. drobné stavby (typicky stavby s jedním nadzemním podlažím o zastavěné ploše do 16 m2 a výšce do 4,5 m), stavby, které nejsou budovami, některé technické stavby apod. U staveb nezapsaných ve veřejném seznamu totiž nelze aplikovat ustanovení o materiální publicitě veřejných seznamů, a jak uvádí důvodová zpráva, nelze se opřít o zásadu veřejné důvěry v katastr. Vyloučeny z působnosti tohoto ustanovení jsou dále i stavby, jež *ex lege* součástí pozemku nejsou, tj. např. inženýrské sítě, vodovody či kanalizace.

Ustanovení § 3058 odst. 2 ObčZ upravuje dále i problematiku případného zástavního práva zatěžujícího předmětnou „převáděnou stavbu“ v době převodu pozemku, a to tak, že zástavní právo přechází na pohledávku původního vlastníka stavby vůči zciziteli na náhradu ve výši ceny stavby. Podle T. Richtera a J. Spáčila může aplikace tohoto ustanovení v krajním případě, kdy nebude mít pohledávka reálnou souvislost s hodnotou stavby, představovat nedovolený zásah do základního práva vlastnit majetek[6], když: *„Nastane-li situace, předvídaná odstavcem 2 větou první, sníží se hodnota věřitelova zajištění zásadním způsobem – namísto zástavního práva ke stavbě, jehož hodnota je do značné míry nezávislá na osobě vlastníka stavby, bude mít zástavní věřitel nyní zástavní právo k pohledávce, jehož hodnota zcela závisí na kreditním postavení osoby, vůči níž pohledávka směřuje.*“[7]

Převodcem vlastnického práva ke stavbě je tedy v tomto případě de facto vlastník pozemku, jenž oprávněn ke zcizení stavby není a má (resp. měl, než svůj pozemek převedl) ke stavbě pouze zákonné předkupní právo na základě § 3056 ObčZ. Lze tak uzavřít, že v zájmu „spojování“ vlastnictví pozemku a stavby je zákonodárcem v ust. § 3058 ObčZ vytvořena zvláštní skutková podstata nabytí od neoprávněného, jíž by měli věnovat pozornost zejména vlastníci staveb neevidovaných v katastru nemovitostí.

Závěr a hodnocení právní úpravy

Je úkolem zákonodárce, aby precizně v souladu s principem proporcionality zformuloval rozumná a jasná pravidla, za nichž je možné nabývat od neoprávněného. Výše popsanou snahu zákonodárce o úpravu výjimek ze zásady, že nikdo nemůže převést více práv, než sám mám, lze hodnotit kladně. Možnost za jasně daných podmínek nabýt právo i od neoprávněného subjektu usnadňuje směnu zboží a snižuje transakční náklady. Avšak při podrobné analýze ustanovení občanského zákoníku nelze přehlédnout, že právní úprava má dílčí nedostatky, a lze souhlasit s výše citovaným názorem, že v krajním případě může aplikace § 3058 odst. 2 ObčZ představovat nedovolený zásah do základního práva vlastnit majetek.

Ačkoliv nelze předpokládat případy zastavení cizí věci podle § 1343 ObčZ či nabývání stavby podle § 3058 ObčZ na denní bázi, je nutné tuto úpravu znát a při uzavírání transakcí na ní pamatovat. Případným negativním důsledkům § 1343 odst. 2 ObčZ lze v případech svěření vlastní věci jinému subjektu předejít např. sjednáním smluvní pokuty pro případ, že dojde k zastavení předmětné svěřené věci či za použití obdobných právních instrumentů.

Mgr. Aleš Hradil,
advokátní koncipient

Mgr. David Urbanec,
advokát a partner

DUNOVSKÁ & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář

Palác Archa

Na Poříčí 1046/24
110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 774 000
Fax.: +420 221 774 555
e-mail: office@dunovska.cz

---

[1] Komplexní pojednání o problematice nabývání od neoprávněného viz HRADIL, Aleš. Nabytí od neoprávněného, Praha, 2014. Univerzita Karlova v Praze. Právnická fakulta. Dostupné na www, k dispozici >>> zde.
[2] RICHTER, Tomáš in SPÁČIL, Jiří a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1104-1105.
[3] Podobně FIALA, J. in ŠVESTKA, Jiří; Dvořák, Jan a Josef FIALA a kol. Občanský zákoník - Komentář - Svazek III. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 986.
[4] RICHTER, Tomáš in SPÁČIL, Jiří a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1106.
[5] FIALA, Petr a Jindřich MAYER. Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit, Ad Notam. 2012, č. 6, s. 4.
[6] SPÁČIL, Jiří a Tomáš RICHTER in SPÁČIL, Jiří a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1238.
[7] Tamtéž.

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

Další články:

- 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
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)