

20. 8. 2015

Veźměte, prosĭme, na vědomĭ, Źe text ělĀnku odpovĭdĀ platně prĀvnĭ ūpravě ke dni publikace.

Přĭpady prolomenĭ zĀsady o nemoŹnosti nabytĭ od neoprĀvněněho v oběanskěm zĀkonĭku

ZĀkon ě. [89/2012](#) Sb., oběanskĹ zĀkonĭk (dĀle jen „oběanskĹ zĀkonĭk“ nebo „OběZ“) vĹslovně upravuje institut nabytĭ od neoprĀvněněho v ustanovenĭch § 1109 aŹ § 1113 v pododdĭlu, kterĹ je přĭhodně pojmenovĀn „nabytĭ vlastnickěho prĀva od neoprĀvněněho“, a dĀle rovněŹ v rĀmci ūpravy materiĀlnĭ publicity veřejnĹch seznamŹ v § 980 a § 984 a nĀsl. OběZ[1].



Snahu zĀkonodĀrce o sjednocenĭ ūpravy nabĹvĀnĭ od neoprĀvněněho pro podnikatele a nepodnikatele a znovunavrĀcenĭ obecně generĀlnĭ klauzule nabytĭ od neoprĀvněněho do ěeskěho prĀvnĭho řĀdu lze hodnotit kladně, stejně tak jako ūpravu materiĀlnĭ publicity veřejnĹch seznamŹ. Předmětem tohoto ělĀnku je upozorněnĭ na dalšĭ - i mezi odbornou veřejnostĭ - měně znĀmě přĭpady prolomenĭ tradiěnĭ oběanskoprĀvnĭ zĀsady *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, tedy zĀsady, Źe nikdo nemŹŹe převěst vĭc prĀv, neŹ sĀm mĀ (dĀle takě jen jako „**nemo plus iuris**“).

Vznik zĀstavnĭho prĀva bez souhlasu vlastnĭka

Jednĭm z přĭpadŹ prolomenĭ zĀsady *nemo plus iuris* v oběanskěm zĀkonĭku je ustanovenĭ, kterě se tĹkĀ nikoliv prĀva vlastnickěho, ale prĀva zĀstavnĭho. Ustanovenĭ § 1343 odst. 1 OběZ stanovĭ obecně pravidlo, Źe zĀstavce mŹŹe dĀt jako zĀstavu cizĭ věc jen se souhlasem vlastnĭka. JednĀ se o prostě vyjĀdřenĭ zmĭněně tradiěnĭ zĀsady, podle kterě nikdo nemŹŹe na jiněho převěst vĭc prĀv, neŹ sĀm mĀ[2]. Tento princip je však modifikovĀn odstavcem druhĹm těhoŹ paragrafu: „DĀ-li zĀstavce jako zĀstavu cizĭ movitou věc bez souhlasu vlastnĭka, vznikne zĀstavnĭ prĀvo, je-li věc odevzdĀna zĀstavnĭmu věřiteli a ten ji přĭjme v dobrě vĭře, Źe zĀstavce je oprĀvněn věc zastavit.“ Přĭ splněnĭ obou podmĭnek, tj. podmĭnky odevzdĀnĭ věci a podmĭnky dobrě vĭry zĀstavnĭho věřitele, dochĀzĭ ke vzniku zĀstavnĭho prĀva, aniŹ zde byl subjekt, kterĹ ke zřĭzenĭ takověho prĀva byl oprĀvněn. Tato zĀkonem předvĭdanĀ situace se podobĀ nabytĭ vlastnickěho prĀva od neoprĀvněněho, kdŹŹ jednĹm rozdĭlem je, Źe se zde jednĀ o prĀvo zĀstavnĭ, avšak v krajnĭm přĭpadě, tedy přĭ realizaci zĀstavnĭho prĀva, mŹŹe vlastnĭk přĭjĭt v koneěněm dŹsledku i o svě vlastnickě prĀvo jako takově.

Pro dobrou vĭru zĀstavnĭho věřitele je rozhodujĭcĭ doba, kdy zĀstavnĭ věřitel zĀstavu v dobrě vĭře převzal, resp. slovy oběanskěho zĀkonĭku „přĭjal“. ZnamenĀ to, Źe jestliŹe zĀstavnĭ prĀvo k movitě

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 svěřeni 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 nabytí 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 - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)