15. 11. 2016

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

Projasnění řešení otázky nabytí nemovitostí od nevlastníka

V nedávné minulosti, přibližně v předchozích pěti letech, byla českými soudy různých stupňů intenzivně řešena otázka, zda osoba může řádně nabýt vlastnické právo k nemovitostem od osoby, která je jako vlastník zapsána v katastru nemovitostí, avšak skutečným vlastníkem (typicky v důsledku skutečnosti, že nabývací titul zapsané osoby je neplatný) je někdo jiný. Daná problematika pochopitelně neušla ani pozornosti právní vědy.[1]

Pro stručnost lze poukázat na zásadní význam nálezu Ústavního soudu České republiky ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11. V tomto nálezu Ústavní soud připustil, že dobrá víra nabyvatele může mít přednost před právem původního vlastníka.

Tento přístup Ústavního soudu se setkal s nesouhlasem Nejvyššího soudu České republiky. Tento soud konzervativně trval na tom, že jediným způsobem, jakým může nevlastník nabýt vlastnické právo k nemovitosti, je vydržením Nejvyšší soud shrnul své stanovisko například v rozhodnutí ze dne 12. 11. 2014, sp. zn. 31 Cdo 1168/2013.

Bylo tedy zřejmé, že oba vysoké soudy jsou v řešení dané otázky ve vzájemné opozici. Nepřijatelnost takového stavu konstatoval Ústavní soud, například v nálezu sp. zn. I.ÚS 2219/12 ze dne 17. 4. 2014, a sp. zn. III. ÚS 663/15 ze dne 10.12.2015.

V důsledku rozdílné praxe soudů se strany ocitaly v právní nejistotě, neboť pokud soudy prvního a druhého stupně respektovaly stanovisko Ústavního soudu, byla jejich rozhodnutí rušena Nejvyšším soudem, a Ústavní soud následně zrušil toto rozhodnutí Nejvyššího soudu. Netřeba rovněž poukázat na skutečnost, že v důsledku popsaného rovněž docházelo k prodlužování řízení.

Zřejmě nejostřejší vyjádření Ústavního soudu lze nalézt v jeho nálezu sp. zn. III.ÚS 247/14 ze dne 28. 1. 2016.

Ústavní soud v tomto nálezu předně konstatoval, že jeho praxe spočívající v dovození povinnosti obecných soudů zkoumat a zohlednit dobrou víru nabyvatele je konstantní a pro soudy závazná. Ústavní soud dále vysvětlil, že dobrá víra sama o sobě není nabývacím titulem, nýbrž je její existence korektivem, který může dát úkonům a pozici nabyvatele jednajícím v dobré víře silnější pozici než původnímu vlastníkovi.

Ústavní soud též vyvrátil, že by v jeho nálezech absentovaly „nosné důvody“, jak v minulosti argumentoval Nejvyšší soud. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že jím vydávané nálezy jsou

dostatečně srozumitelné, a že je nepřijatelná praxe Nejvyššího soudu, který tyto nálezy svérázným způsobem a postupem ultra vires přehodnocuje.

V neposlední řadě Ústavní soud uvedl, že jeho nálezy mají vždy stejnou právní sílu a jsou závazné, a nelze přisvědčit názoru, že by názor vyjádřený v rozsudku velkého senátu Nejvyššího soudu byl nadřazen názoru vyjádřenému v senátním nálezu Ústavního soudu.

Následně napadla k Nejvyššímu soudu další věc, v níž bylo třeba řešit vliv, relevanci a existenci dobré víry nabyvatele. Senát č. 30[2] s ohledem na předchozí rozhodovací praxi Ústavního soudu, a s ohledem na konstatování Ústavního soudu, že Nejvyšší soud tuto praxi nerespektuje, předložil věc k rozhodnutí velkému senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu.

Velký senát konstatoval, že Ústavní soud ve svých nálezech vynesených dříve spolehlivě zaujal právní názor o možnosti nabytí vlastnického práva od nevlastníka z důvodu dobré víry nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí. Velký senát dále dovodil, že Nejvyššímu soudu nezbývá než toto respektovat, i když má nadále zato, že Ústavní soud dosud nevysvětlil dostatečně otázku koexistence nabytí vlastnictví vydržením a nabytí vlastnictví na základě dobré víry. Velký senát však připustil, že tyto jeho pochyby již nemohou být důvodem, aby Ústavnímu soudu bylo oponováno.

Velký senát dále uvedl, že jeho veškeré argumenty již byly Ústavním soudem překlenuty. Proto velký senát nakonec dovodil, že:

„podle právní úpravy účinné do 31. 12. 2013, resp. do 31. 12. 2014 (k tomu srov. 3064 o. z.) bylo možné nabýt vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí“.

Není účelem tohoto článku hodnotit, zda výše popsaný vliv dobré víry má či nemá hrát roli přiznanou mu Ústavním soudem. Lze však považovat za přínosné, že stanoviska jak Ústavního soudu, tak i Nejvyššího soudu, byla sjednocena. Tím by měla být posílena právní jistota účastníků případného sporu.

Samozřejmě platí, že výše popsaná argumentace je toliko argumentací právní, pro jejíž aplikaci musí být dán odpovídající skutkový stav. Nadále musí být v řízení zjištěno, zda nabyvatel byl při nabytí nemovitostí v dobré víře, a zda s ohledem na konkrétní okolnosti případu bude spravedlivé dát této dobré víře přednost před právy původního vlastníka. S ohledem na změnu postoje Nejvyššího soudu lze očekávat, že budou postupně řešeny další otázky, například kdo ohledně prokazování existence dobré víry nese důkazní břemeno.

Ještě je třeba upozornit, že vše výše uvedené je platné pro právní stav platný do doby účinnosti nového občanského zákoníku (zákona č. 89/2012 Sb.). Přijetí tohoto nového zákona může přinést další otázky. Například ustanovení § 984 nového občanského zákoníku poskytuje ochranu dobré víry v případě nabyté nemovitosti pouze za situace, je-li toto nabytí úplatné. Bude tak otázkou, zda zejména Ústavní soud bude či nebude poskytovat příslušnou ochranu i ostatním nabyvatelům.[3]

Lze však vyslovit názor, že se bude jednat o problematiku, jejíž řešení snad již nevnese mezi oba nejvyšší soudy takový rozkol jako samo připuštění relevance dobré víry nabyvatele.

JUDr. Josef Moravec,
advokát

JUDr. Petr Kučera, Ph.D.,
advokát

PPS advokáti s.r.o.

Velké náměstí 135/19
500 02 Hradec Králové

Tel.: +420 495 512 831-2
Fax: +420 495 512 838
e-mail: pps@ppsadvokati.cz

_____
[1] Za všechny lze odkázat například na článek Spáčil, O., Nabývání od neoprávněného, publikováno dne 3. 4. 2014, dostupné na www, k dispozici >>> zde.
[2] Tento senát byl přitom v předchozích letech hlavním zastáncem názoru, že dobrá víra nemůže mít pro nabytí vlastnického práva relevanci.
[3] Kupříkladu nález Ústavního soudu ze dne 10.6.2013, sp. zn. IV. ÚS 4905/12 ukládá zohlednit dobrou víru nabyvatele, který nabyl nemovitost darováním.

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

Další články:

- 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)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele