12. 9. 2016

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

Souboj justičních titánů ohledně možnosti nabytí nemovitosti od „nevlastníka“: Je dobojováno?

Několik posledních let mohla právní veřejnost sledovat napínavý boj mezi Nejvyšším a Ústavním soudem k otázce nabytí vlastnického práva k nemovitosti od „nevlastníka“, tedy k možnosti nabytí nemovité věci v případě absolutní neplatnosti smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti na základě dobré víry.

Zatímco Nejvyšší soud po dlouhou dobu trval na tom, že takové nabytí nemovitosti při absenci platného titulu pouze na základě dobré víry možné není, Ústavní soud ve svých nálezech postupně dospěl k opačnému názoru, který však nebyl i nadále Nejvyšším soudem po dlouhou dobu akceptován. Nynějším rozsudkem sp. zn. 31 Cdo 353/2016 ze dne 9. 3. 2016, zdá se, však Nejvyšší soud ustoupil a uznal názor Ústavního soudu. Tento „souboj justičních titánů“ si zaslouží pozornost jak z důvodu sporu o závaznost judikatury Ústavního soudu pro Nejvyšší soud, tak zejména proto, že jeho výsledek značně mění dosavadní praxi a obecné nazírání na institut nabytí vlastnického práva k nemovitostem od „nevlastníka“ (nejen) v poměrech „starého“ soukromého práva.[1]

Vývoj judikatury Ústavního soudu

Samotná judikatura Ústavního soudu v předmětné věci prošla značným vývojem, jak ostatně uznal v mnoha svých rozhodnutích i Ústavní soud.[2] Odrazovým můstkem byl nález sp. zn. II. ÚS 77/2000 ze dne 23. 1. 2001, který se zabýval ochranou nabytých práv v souladu s principem ochrany dobré víry za situace, kdy vlastnické právo k nemovitosti bylo nabyto od osoby, jejíž právní důvod, tedy kupní smlouva, posléze zanikl v důsledku odstoupení. Takové odstoupení se slovy Ústavního soudu *„může projevit opět jen mezi smluvními stranami a nemůže mít vliv na postavení třetích osob (mimo univerzální sukcese v případě úmrtí).“* V nálezu sp. zn. II. ÚS 1747/2007 ze dne 29. 11. 2007 pak Ústavní soud učinil další pomyslný krok vpřed a dovodil, že *„podobné právní důsledky jako odstoupení od smlouvy by mělo mít zrušení kupní smlouvy z jiného důvodu než odstoupením, a to např. naplněním rozvazovací podmínky.“*[3]

Tyto své názory Ústavní soud završil nálezem sp. zn. I. ÚS 2219/12 ze dne 17. 4. 2014 (dále jen „velký nález ÚS“), ve kterém mezi tyto „jiné důvody“ zařadil i absolutní neplatnost kupní smlouvy dle § 39 obč. zák. Tímto Ústavní soud konstituoval nový originární způsob[4] nabytí vlastnického práva spočívající v jeho nabytí od „nevlastníka“ zapsaného v katastru nemovitostí pro případy, kdy byl původní právní titul od počátku absolutně neplatný. Ústavní soud v této souvislosti argumentoval zejména ústavními principy právní jistoty, z něj vycházejícím principem důvěry v akty státu, ochranou dobré víry a také principem ochrany nabytých práv. Své závěry podpořil také argumentem

zákonodárcovy dlouhodobé nečinnosti ohledně zakotvení ústavněprávního principu nezbytné ochrany dobré víry. Shledal totiž, že úprava obsažená v § 11 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, byla nedostačující, neboť se neopírala o princip materiální publicity, nýbrž vycházela z tzv. „zásady materiální pravdy“. Ta předpokládá, že každý účastník právního vztahu je povinen vědět nejen o tom, co je v katastru nemovitostí zasáno, ale i tom, co tam zapsáno není. I proto ostatně v praxi docházelo k obsáhlému a náročnému zkoumání nabývacích titulů („title search“) a v podstatě tak nikdy nemohla panovat důvěra v zapsaný stav v katastru nemovitostí a v souladu s ním v nabytá vlastnická práva.

Ústavní soud tak po určité anabázi dospěl k názoru, že nabytí nemovitosti od „nevlastníka“ bylo na základě principu ochrany dobré víry a nabytých práv možné i za účinnosti obč. zák.

Oponentura Nejvyššího soudu

S názorem Ústavního soudu se však po dlouhou dobu odmítal ztotožnit Nejvyšší soud.[5] Na tom nic nezměnil ani výše zmiňovaný velký nález ÚS, což dokazuje rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 1168/2013 ze dne 12. 11. 2014. V tomto rozhodnutí Nejvyšší soud sice přisvědčuje dosavadní plenární judikatuře Ústavního soudu, neztotožňuje se však s velkým nálezem ÚS. Opakuje pak své dříve vyslovené názory, že výčet způsobů nabytí vlastnického práva je taxativní,[6] platí zásada, že nikdo nemůže převést více práv, než sám má[7] a že Ústavní soud nezohledňuje instituty držby a vydržení, které mohou být řešením pro případné zhojení stavu nastalého v důsledku nabytí nemovitosti od „nevlastníka“.[8] Zatímco první dva argumenty Ústavní soud již dříve vyvracel zejména výše zmíněnými ústavními principy ochrany dobré víry a nabytých práv, k posledně jmenovanému se vyjádřil v bodě 56 velkého nálezu ÚS následovně: *„Dobrověrné nabytí vlastnického práva a vydržení představují dva různé způsoby originárního nabytí vlastnického práva, založené celkově na odlišných podmínkách, mezi nimiž se ale v obou případech nachází oprávněná držba.* (…) *Konkrétně pak lze opodstatněnost a možnost souběžné existence jak institutu nabytí vlastnického práva od nevlastníka, tak institutu vydržení ilustrativně prokázat na skutečnosti, že zatímco k ochraně v dobré víře nabytých práv lze přistoupit vždy až u dalšího nabyvatele (po nevlastníkovi), možnost vydržení se vztahuje právě i na onoho nevlastníka, tedy toho, kdo měl vlastnické právo nabýt přímo od původního vlastníka, ovšem s ohledem na neplatnost převodního právního úkonu se tak nestalo.*“

Konečně Nejvyšší soud odmítal uznat závěry dovozené Ústavním soudem s odůvodněním, že se jedná pouze o rozhodnutí senátu Ústavního soudu a nikoliv o rozhodnutí pléna.

Justiční ping-pong a jeho závěrečný set

Výše uvedené rozdílné názory oba soudy zastávaly i ve svých pozdějších rozhodnutích a zdálo se, že ani jeden soudní orgán nemíní ze své pozice nikterak ustoupit.[9] Tuto neustávající výměnu názorů Nejvyšší soud utnul až v úvodu zmíněným rozsudkem sp. zn. 31 Cdo 353/2016. V něm se k tématu opět vrací velký senát občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu a stroze konstatuje, že *„je třeba respektovat Ústavním soudem ustáleně zaujímaný právní názor o možnosti nabytí nemovitosti od nevlastníka podle dosavadní právní úpravy, tak, jak je co do skutkové podstaty vymezen v odůvodnění nálezu Ústavního soudu ze dne 17. dubna 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/2012*,[10] *na nějž Ústavní soud ve svých navazujících rozhodnutích ustáleně odkazuje*.“ Poukazuje přitom na fakt, že jasný názor Ústavního soudu o možnosti dobrověrného nabytí vlastnického práva od „nevlastníka“ zapsaného v katastru nemovitostí byl postupně vysloven všemi senáty Ústavního soudu, byť si neodpustil poznámku, že *„Ústavní soud dle dovolacího soudu nevyjasnil dostatečně přesvědčivě možnou koexistenci nabytí vlastnictví vydržením a nabytí vlastnictví na základě dobré víry, neboť podmínky pro argumentovatelnou oponenturu (viz nález sp. zn. IV ÚS 301/05) zde již*

dány nejsou.“ Nejvyšší soud tak završil dlouholetý boj vlastní (byť nedobrovolnou) rezignací, když konstatoval, že ve shodě s konstantní judikaturou Ústavního soudu bylo dle právní úpravy účinné do 31. 12. 2013, resp. na základě § 3064 současného občanského zákoníku do 31. 12. 2014, možné nabýt vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí.

Nutno však podotknout, že Nejvyšší soud ve svém odporu a zastávání opačného názoru nebyl zcela osamocen. V této souvislosti lze upozornit na disentní stanovisko jednoho ze soudců Ústavního soudu Vladimíra Kůrky připojené k nálezu sp. zn. III. ÚS 415/15 ze dne 27. 8. 2015, v němž kritizuje zejména to, že za Ústavním soudem judikovaného stavu dochází k nesprávnému ztotožnění důsledků odstoupení od smlouvy s těmi, jež jsou vlastní její absolutní neplatnosti. Dále se pak přiklání k názoru Nejvyššího soudu, dle kterého dochází k obcházení institutu dobrověrné držby a vydržení.

Význam rozhodnutí ve světle současné právní úpravy

Na první pohled by se mohlo zdát, že v poměrech současného občanského zákoníku není výše popsané ukončení sporu mezi Nejvyšším s Ústavním soudem již dále významné. Ustanovení § 980 odst. 2 o. z. totiž zakotvuje zásadu materiální publicity veřejných seznamů, jež se ve smyslu § 3064 o. z. uplatňuje od 1. 1. 2015 i pro práva zapsaná do katastru nemovitostí před 1. 1. 2014. Opak je však pravdou. Zásada materiální publicity koncipovaná v § 980 odst. 2 o. z. může ochránit pouze nynější a budoucí nabyvatele, kteří by nabývali od „nevlastníka“ zapsaného v katastru nemovitostí. Nemůže však „zhojit“ nabytí vlastnického práva na základě absolutně neplatných titulů těmito „nevlastníky“.[11] Právě tito však mohou argumentovat dovozenými závěry Ústavního soudu potvrzenými i Nejvyšším soudem, jakkoliv se předchozí argumenty Nejvyššího soudu mohly zdát přesvědčivé a může vyvstat otázka, zda Ústavní soud nepřekračuje svoji kompetenci a nepřebírá roli zákonodárce. Jak by dodal klasik: *„Můžeme o tom diskutovat, můžeme o tom vést spory, můžeme s tím i nesouhlasit, ale to je všechno, co se proti tomu dá dělat.*“

Mgr. Jitka Sytařová, LL.M.,
advokátka, partnerka

Mgr. Marie Zámečníková,

advokátní koncipientka

Giese & Partner, s.r.o.

Palác Myslbek
Ovocný trh 8
117 19 Praha 1

Tel.: +420 221 411 511
Fax: +420 222 244 469
e-mail: office@giese.cz

---
[1] Tj. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „obč. zák.“), resp. zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.
[2] K tomu srov. nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2219/12 ze dne 17. 4. 2014 nebo nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 165/11 ze dne 11. 5. 2011.
[3] K tomu také nález sp. zn. I. ÚS 143/07 ze dne 25. 2. 2009.
[4] Srov. bod 28 nálezu velkého nálezu ÚS.
[5] Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Odo 1424/2006 ze dne 9. 12. 2009, usnesení Nejvyššího soud sp. zn. 30 Cdo 4280/2009 ze dne 1. 6. 2011, rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 2017/2013 ze dne 8. 10. 2013
[6] Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 1168/2013 ze dne 12. 11. 2014
[7] Obšírně se k zásadě nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habe vyjádřil Nejvyšší soud např. v rozsudku sp. zn. 30 Cdo 2433/2013 ze dne 23. 10. 2013.
[8] Srov. tamtéž.
[9] sp. zn. IV ÚS 402/15 ze dne 8. 6. 2015, sp. zn. 415/15 ze dne 27. 8. 2015, sp. zn. III. ÚS 663/15 ze dne 10. 12. 2015, či sp. zn. III. ÚS 705/16 ze dne 19. 4. 2016.
[10] Tj. velký nález ÚS.
[11] Shodně VRZALOVÁ, Lenka in SPÁČIL, Jiří a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). 1. vydání. C. H. Beck, 2013, str. 1242, § 3064.

© 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)