5. 1. 2022

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

Specifické případy nabytí od neoprávněného v NOZ

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“) upravuje vyjma typizovaných skutkových podstat nabytí od neoprávněného obsažených v § 1109 – 1111 NOZ a § 984 odst. 1 NOZ i jiné případy, kdy dochází k nabytí od neoprávněného. Právě na tyto situace bude upředena pozornost tohoto článku.

Vícečetný převod

Nabýt vlastnické právo od neoprávněného lze rovněž v případech tzv. vícečetného převodu vlastnického práva. Zákonodárce pro individuálně určené věci, které nejsou předmětem zápisu do veřejného seznamu, zakotvil ustanovení, podle něhož pokud bude vlastnické právo k určité věci postupně převedeno různým osobám na základě postupně uzavřených převodních smluv, nabude vlastnické právo ta osoba, které bude převáděna věc nejdříve vydána. Namísto konsenzuálního principu se tak v těchto případech uplatní princip tradice. Uzavře-li tedy vlastník převodní smlouvu nejprve s osobou A a teprve poté osobou B, může vlastnické právo nabýt osoba B, byť s vlastníkem kontrahovala až později, pokud jí převáděna věc byla na základě smlouvy dříve předána. [1]

Podle Dobrovolné v této situaci dochází k nabytí od neoprávněného. Osoba A totiž z důvodu účinnost dříve uzavřené převodní smlouvy nejprve nabude vlastnické právo k věci. Bude-li však věc dříve předána osobě B, dřív nabyté vlastnické právo osoby A může zaniknout a vlastníkem se může stát osoba B za předpokladu, že by osoba B byla v dobré víře ohledně oprávnění původního vlastníka věc převést (zpravidla tak nesmí tušit, že ohledně dané věci byla uzavřena i jiná převodní smlouva, která byla dříve účinná). Pokud se osoba B bude nacházet v dobrověrném postavení a splní rovněž další podmínky nabytí od neoprávněného, nabude vlastnické právo podle § 1109 NOZ. Osoba A totiž již na základě účinnosti uzavřené převodní smlouvy s původním vlastníkem nabyla vlastnické právo a původní vlastník proto nebyl oprávněn věc převést osobě B. Dobrovolná tak soudí, že dříve uzavřená převodní smlouva (mezi původním vlastníkem a osobou A) musela vyvolat právní účinky, neboť v době, kdy byla mezi těmito stranami uzavírána, zpravidla nebylo možné předvídat uzavření druhé převodní smlouvy. [2]

Nabytí od neoprávněného a zásada superficies solo cedit

Ustanovení § 3058 odst. 2 NOZ normuje další případ nabytí od neoprávněného. Tato klauzule dopadá na situace, kdy nabyvatel nabude od převodce vlastnické právo k pozemku, na němž stojí stavba. Pokud bude tento nabyvatel s ohledem na všechny okolností v dobré víře, že stavba stojící na převáděném pozemku je součástí tohoto pozemku a že se tedy jak pozemek, tak i stavba stávají jeho vlastnictvím, může dojít k právnímu spojení stavby a převáděného pozemku, v důsledku čehož již stavba nadále nebude samostatnou věcí.

Dané ustanovení se však aplikuje pouze v případech staveb, které se neevidují v katastru nemovitostí. U staveb do tohoto veřejného seznamu evidovaných totiž nemohla být založena dobrá víra nabyvatele[3] o skutečnosti, že stavba je součástí pozemku.[4]

V uvedeném případě je nabytí od neoprávněného založena na tom, že nabyvatel sice vstupuje do

smluvního vztahu s osobou, která není oprávněna stavbu převést, avšak nabyvatel má za to (nabývá ospravedlnitelného přesvědčení založeného na vnějších okolnostech), že stavba je součástí pozemku, a že je na něj proto převáděn předmětný pozemek se stavbou, která je jeho součástí.

V uvedeném případě tak zákonodárce na úkor vlastnického práva předchozího vlastníka poskytuje ochranu dobré víře nabyvatele, a dává tak možnost širší aplikaci principu superficies solo cedit, tj. povrch ustupuje půdě. [5] Negativní důsledky zániku vlastnického práva předchozího vastníka stavby zákonodárce kompenzuje tím, že mu přiznává právo na náhradu, a to ve výši ceny stavby, kterou měla k okamžiku, kdy jeho vlastnické právo zaniklo.

Jde-li o uplatnivší se koncepci dobré víry, měla by se podle mého názoru aplikovat koncepce nevědomosti v důsledku běžné nedbalosti, která platí obecně pro převážnou většinu klauzulí nabytí od neopávněného. Domnívám se, že k vyloučení následku, tj. vzniku vlastnického práva u nabyvatele pozemku tak postačí, bude-li tento vědět, že stavba nacházející se na převáděném pozemku ve skutečnosti není jeho součástí, či pokud o tomto vědět nebude, avšak vědět o tom měl a mohl.

Vyloučení podání vindikační žaloby jako nabytí od neoprávněného

Nabýt vlastnické právo od neoprávněného lze též v situaci, kdy se uplatní § 1041 odst. 2 NOZ. Následující ustanovení čerpá inspiraci z § 371 OZO. Lze tak uvažovat o uplatnění některých závěrů staré komentářové literatury vážících se k § 371 OZO. Z těchto závěrů budu tedy vycházet i při interpretaci § 1041 odst. 2 NOZ.

Podle dikce daného ustanovení není v určitých případech možné podat žalobu na vydání věci u věcí, které jsou nerozeznatelné, tedy v případech, kdy věci nelze individualizovat jejich popsáním podle § 1041 odst. 1 NOZ (např. z důvodu, že byly smíseny s jinými věcmi stejného druhu). Příkladem takových věci mohou být bankovky, které byly smíseny s jinými bankovkami, přičemž však tyto peníze od sebe není možné rozlišit např. číslem předmětných bankovek. O věc nerozeznatelnou se však nebude jednat výlučně v případech, kdy dojde k jejímu smísení s jinou věcí, ale též v jiných případech.[6]

Vindikace věci se tak nelze s úspěchem domáhat u věci, u níž bude splněna některá z těchto podmínek, buďto (i) z okolností nebude možné seznat vlastnické právo osoby žalobce, nebo (ii) se žalovaný bude nacházet v dobrověrném postavení.

Podmínku nemožnosti z okolnosti seznat vlastnické právo žalobce je třeba interpretovat tak, že věc není možné individualizovat, tj. popsat na základě skutečností, kterými lze věc blíže vymezit či určit a především odlišit o jiných věcí, proto nelze vlastnické právo žalobce určit. [7]

Naplnění podmínky dobré víry žalovaného je možné vykládat shodně s klauzulemi nabytí od neoprávněného. [8] Pokud by se tedy žalovaný nacházel v „nezaviněné nevědomosti“[9], lze jeho postavení považovat za dobrověrné. Onou nezaviněnou nevědomostí je podle mého názoru možné vykládat shodně s koncepcí nevědomosti v důsledku běžné nedbalosti. Winterova však zřejmě dovozuje uplatnění koncepce nevědomosti v důsledku hrubé nedbalosti, když odkazuje na staročeskou komentářovou literaturu, podle níž je žalovaný v dobrověrném postavení v případech, kdy *„nemusil věděti, že není oprávněn si věci osobovati“*.[10] Osobně se mi zdá vhodnější užití v pořadí první zmíněné koncepce, neboť tato se uplatní obecně pro většinu případů nabytí od neoprávněného (podle ustanovení § 1041 odst. 2 NOZ dochází rovněž k nabytí vlastnického práva od neoprávněného – viz dále).

Žalovaný se tak podle mého názoru bude nacházet v dobrověrném postavení v případě, kdy neví či vědět nemá ani nemůže, že v jeho prospěch nesvědčí řádný titul způsobilý pro nabytí vlastnického

práva k věci. [11]

Spáčil tak pokazuje na skutečnost, že rovněž v § 1041 odst. 2 NOZ lze nalézt klauzuli, podle níž je za určitých podmínek možné nabýt vlastnické právo od neoprávněného.[12] Lze spatřovat celkově tři případy, při nichž jsou vindikační možnosti u věcí, které jsou nerozeznatelné, vyloučeny, při nichž žalovaný může nabýt vlastnické právo, a to za situace, kdy:

i. z okolností není u žalobce možné seznat existenci vlastnického práva (dochází tak k trvalému vyloučení individualizace), avšak žalovaný se nenachází v dobrověrném postavení. V tomto případě však nedochází svému naplnění dobrá víra jako jedna ze základních podmínek nabytí od neoprávněného.

ii. žalovaný splňuje podmínku dobré víry, avšak ze strany žalobce může být věc stále individualizována. V takovém případě žalovaný může nabýt vlastnické právo podle § 1041 odst. 2 NOZ, ať je věc smísená s jinými věcmi či nikoliv (žalobce již totiž věc nemůže vindikovat, neboť se žalovaný nenachází ve zlověrném postavení).[13]

iii. je splněna podmínka dobré víry u žalovaného a zároveň u žalobce trvalé absentuje možnost seznat jeho vlastnické právo k věci. Žalovaný v takovém případě rovněž může rovněž nabýt vlastnické právo ve smyslu § 1041 odst. 2 NOZ, ať už je věc smísená s jinými věcmi či nikoliv.[14]

Pokud by u žalovaného nacházejícího se v dobré víře ve smyslu § 1041 odst. 2 NOZ vzniklo vlastnické právo a došlo také ke smísení, pak Spáčil správně poukazuje na to, že *„právní postavení toho, kdo takto nabyl vlastnictví v případě, že věc byla smísena s věcmi dalších vlastníků, je třeba řešit podle pravidel o smísení.“*[15]

Nabytí od neoprávněného ve světle výše uvedených skutečnosti pak spočívá např. v následující situaci: osoba A odcizí věc (např. cihly) od souseda B. Osoba B však ví, že osoba A nechala cihly ve sklepě, kde jiné cihly, se kterým by se ty jeho mohly smísit, nemá (může tak z této okolnosti seznat své vlastnické právo k cihlám). Jelikož však B není v dobrověrném postavení (ví, že neoplývá právním titulem způsobilým nabytí vlastnického práva, protože cihly odcizil), vlastníkem se nestane. Není tak splněna ani jedna z podmínek uvedených v § 1041 odst. 2 NOZ. Převede-li však A cihly na C, který je v dobré víře, že nabývá na základě právního titulu způsobilého nabytí vlastnického práva (neví nic o odcizení a má za to, že je A oprávněn cihly převést), přistoupí splnivší se podmínka dobré víry, která vyloučí možnost vindikace ze strany původního vlastníka, a tak dobrověrný nabyvatel nabude vlastnické právo ve smyslu § 1041 odst. 2 NOZ od neoprávněného.

JUDr. Lukáš Dořičák, LL.M.
advokát

ARROWS advisory group

ARROWS advokátní kancelář, s.r.o.

Plzeňská 3350/18
150 00 Praha 5 – Smíchov

Tel.: +420 910 058 058
e-mail: office@arws.cz

---

[1] § 1100 odst. 1 NOZ.

[2] DOBROVOLNÁ, Eva. In SPÁČIL, Jiří et al. Občanský zákoník III…, s. 337–338.

[3] Podle ustanovení § 980 odst. 1 NOZ platí, že „neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje neznalost zapsaného údaje“.

[4] SPÁČIL, Jiří; RICHTER, Tomáš. In SPÁČIL, Jiří et al. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1237.

[5] Podle autořů Fiala a Mayer, kteří tento režim podrobují kritice, dochází k neúměrnému znevýhodňování vlastníka stavby, přičemž není adekvátně řešen režim vymahatelnosti práva vlastníka stavby na náhradu škody, která mu v důsledku aplikace § 3058 odst. 2 NOZ vznikne. K tomuto srov. FIALA, Petr; MAYER, Jindřich. Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit. Ad Notam, 2012, roč. 18, č. 6, s. 4.

[6] Srov. dikci ustanovení obsahující slovo „zejména“. SPÁČIL, Jiří. In SPÁČIL, Jiří et al. Občanský zákoník III…, s. 242. Rozdílně WINTEROVÁ, Alena. In ŠVESTKA, Jiří et al. Občanský zákoník - Komentář - Svazek III…, s. 135.

[7] SPÁČIL, Jiří. In SPÁČIL, Jiří et al. Občanský zákoník III…, s. 242.

[8] Tamtéž.

[9] SEDLÁČEK, Jaromír. Vlastnické právo. Reprint původního vydání. Praha : Wolters Kluwer, 2012, s. 184.

[10] ROUČEK, František. In ROUČEK, František et al. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému…, s. 339.

[11] SPÁČIL, Jiří. In SPÁČIL, Jiří et al. Občanský zákoník III…, s. 242.

[12] Tamtéž.

[13] Důvodem je, že úprava nabytí vlastnického právo prostřednictvím vyloučením vindikační žaloby má s nejvyšší pravděpodobností speciální charakter ve vztahu k nabytí vlastnického práva dle ustanovení o smísení, neboť z hlediska věcné působnosti dopadá na užší spektrum věcí (tj. věci nerozeznatelné). ROUČEK, František. In ROUČEK, František et al. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II.: § 285 až 530. Reprint původního vydání. Praha : ASPI publishing, 2002, s. 339.

[14] SPÁČIL, Jiří. In SPÁČIL, Jiří et al. Občanský zákoník III…, s. 242.

[15] Tamtéž.

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

Další články:

- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- 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?