

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

Nabytí 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 nabytí 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 účinnosti 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 nabytí 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 okolnosti 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 založeno 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 vlastníka 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 neoprávněného. 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 věci, 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 věcí 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 okolností seznat vlastnické právo žalobce je třeba interpretovat tak, že věc není možné individualizovat, tj. popsat na základě skutečností, kterými lze věc blíže vymežit 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 smíšená 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 smíšená 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 smísená s věcmi dalších vlastníků, je třeba řešit podle pravidel o smísení.*“[\[15\]](#)

Nabytí od neoprávněného ve světle výše uvedených skutečností 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 splnění 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. Přejícná 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 - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)