3. 8. 2011

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

Ústavní soud nově o nabytí nemovitosti od nevlastníka

Dne 11. 5. 2011 vydal Ústavní soud ČR rozhodnutí II ÚS 165/11, kterým byl výrazně posílen význam dobré víry při nabývání nemovitosti od nevlastníka. Na základě tohoto nálezu lze učinit závěr, že právě otázka dobré víry bude napříště jedním ze základních aspektů, který budou soudy povinny posuzovat při řešení právní otázky, zda poskytnout právní ochranu předchozímu vlastníkovi či pozdějšímu nabyvateli nemovitosti.

Skutkový stav

V předmětném případě nabyl stěžovatel prostřednictvím realitní kanceláře za velmi nízkou cenu nemovitost, na které vázla zástavní práva banky za úvěry předchozích vlastníků. Stěžovatel však nemovitost nekupoval od těchto předchozích vlastníků, ale od jiné osoby, které tuto nemovitost předchozí vlastníci již dříve převedli. Stěžovatel zahájil poměrně nákladné opravy nemovitosti, která byla ve špatném stavu, a vyplatil bance zástavu. Následně podali předchozí vlastníci žalobu na určení neplatnosti kupní smlouvy, kterou nemovitost převedli právnímu předchůdci stěžovatele, s odůvodněním, že ve skutečnosti nebyla kupní smlouva uzavřena svobodně a vážně a jejím pravým účelem bylo zajištění pohledávek věřitele původních vlastníků. Obecné soudy tak danou situaci posoudily jako sjednání propadné zástavy a žalobě vyhověly. V důsledku neplatnosti této kupní smlouvy se pak předchozí vlastníci domáhali vyklizení nemovitosti na stěžovateli s odkazem na doktrínu nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet s tím, že stěžovatel nemohl od svého právního předchůdce platně nabýt vlastnické právo k nemovitosti, neboť tento právní předchůdce v důsledku neplatnosti kupní smlouvy uzavřené s předchozími vlastníky nemovitost rovněž platně nenabyl a tudíž ji nemohla ani převést na stěžovatele.

V důsledku rozhodnutí obecných soudů, se stěžovatel ocitl v situaci, kdy by byl povinen zhodnocené a zástavních práv prosté nemovitosti předat zpět žalobcům, a případné uhrazení náhrady značných nákladů stěžovatelem na nemovitost vynaložených bylo velmi nejisté, neboť žalobci stále dlužili bance značnou částku.

Dopady rozhodnutí Ústavního soudu

Ústavní soud zrušil rozhodnutí odvolacího soudu a Nejvyššího soudu ČR ve výše popsaném případě z důvodu narušení práva na spravedlivý proces, které spočívalo ve skutečnosti, že se obecné soudy

nedostatečně zabývaly otázkou dobré víry stěžovatele a nedostatečně odůvodnily své závěry, čímž se ve svém rozhodování dopustily libovůle a porušily čl. 2 odst. 2 a čl. 36 Listiny.

Ústavní soud navázal na svá dosavadní rozhodnutí v případech nabytí nemovitosti od nevlastníka v případech odstoupení od smlouvy (II ÚS 77/2000, Pl. ÚS 78/06), neplatnosti smlouvy pro rozpor se zákonem (II ÚS 1747/2007) i neplatnosti smluv z jiného důvodu (I ÚS 143/07), v nichž akcentoval dobrou víru nabyvatele nemovitosti jako rozhodující aspekt poskytnutí ochrany jeho nabytým právům. Ústavní soud přitom v posledně uvedeném nálezu I ÚS 143/07 uvedl, že přístup, na jehož základě by *„dodatečným odpadnutím právního důvodu, na základě kterého nabyl vlastnictví kterýkoli z právních předchůdců vlastníka, tento vlastník pozbývá vlastnické právo,… narušuje celý koncept právní jistoty a ochrany nabytých práv*“.

V nejnovějším nálezu II ÚS 165/11 z května tohoto roku pak ÚS konstatoval, že dobrá víra musí být vždy pečlivé zkoumána vzhledem k individuálním okolnostem daného případu. Z odůvodnění nálezu rovněž plyne, že Ústavní soud zastává názor, že účinky dobré víry na nabytá práva nelze omezovat pouze na případy, kdy došlo k následnému odstoupení od smlouvy uzavřené některým z právních předchůdců vlastníka, ale je třeba je vztahovat i k jiným situacím. Již dříve přitom ÚS judikoval, že za takovou situaci je třeba považovat též počáteční neplatnost smlouvy, nyní však ve svém odůvodnění k těmto důvodům přidává i naplnění rozvazovací podmínky.

Své stanovisko ÚS odůvodňuje faktem, že *„osoby, jimž dobrá víra svědčí, nenesou žádný díl odpovědnosti za neplatnost smlouvy uzavřené mezi právními předchůdci a s ohledem na svou dobrou víru mohly v mezidobí nemalým způsobem zhodnotit inkriminované nemovitosti*.“ Přitom ÚS reflektuje, že tyto osoby jsou pak nuceny nést riziko, že již nikdy nemusí dostat zpět finanční prostředky vynaložené na nemovitost, která jim dle rozhodnutí soudů postavených na bezvýhradném uplatňování doktríny nemožnosti nabytí od nevlastníka nepatří. Ústavní soud zde navazuje také na svou již dřívější kritiku stávajícího stavu právní úpravy evidence práv k nemovitostem, resp. neúplného provedení zásady materiální publicity, který na osoby jednající v důvěře v zápisy v katastru klade nepřiměřenou míru odpovědnosti za zjištění skutečného právního stavu.

I přes několikrát v odůvodnění nálezu zdůrazněné směřování judikatury Ústavního soudu k rozšiřování ochrany dobré víry Ústavní soud neabsolutizuje dobrou víru jako všemocný korektiv právních vad řetězce předchozích nabývacích titulů a nepředjímá další rozhodnutí obecných soudů ve věci, pouze jim ukládá přezkoumat otázku dobré víry nabyvatele předmětné nemovitosti, kterou v předchozích řízeních pominuly.

Nález se již stal předmětem reakce ze strany Nejvyššího soudu v usnesení sp. zn. 30 Cdo 4280/2009 z 1. 6. 2011, dle nějž nálezu chybí „nosné důvody“, pro něž by bylo možné a vhodné toto rozhodnutí ÚS následovat. NS pak odkazuje ke svým již dříve publikovaným rozhodnutím polemizujícím s dosavadní judikaturou ÚS v oblasti ochrany dobré víry při nabývání nemovitostí od nevlastníka, zejména k závěru, že v důsledku široké aplikace doktríny předkládané v předmětném nálezu by se stal obsoletním institut vydržení a oprávněné držby a docházelo by k přehlížení platné hmotněprávní úpravy. NS pak konstatuje, že ani přes vydání nejnovějšího nálezu ÚS nemá důvod se od své konstantní rozhodovací praxe odchylovat.

S ohledem na postoj Nejvyššího soudu k závěrům nejnovějšího nálezu Ústavního soudu v oblasti ochrany dobré víry při nabývání nemovitostí od nevlastníka je možné, že nedojde-li k zásahu zákonodárce ve formě dostatečného legislativního zakotvení principu materiální publicity, zůstane obhajování závěrů tohoto potenciálně průlomového nálezu do budoucna na bedrech soudu Ústavního a názorová „přestřelka“ mezi dvěma nejvýznamnějšími soudními institucemi v ČR bude pokračovat.

Mgr. Veronika Šorfová
advokátní koncipientka

FELIX A SPOL. advokátní kancelář, s.r.o.

U Nikolajky 5
150 00 Praha 5

Tel.: +420 251 081 111
Fax: +420 251 081 122
e-mail: akfelix@fsak.cz

© 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?