2. 12. 2025

ID: 120359

Vlastnictví

Ustanovení § 1109 o. z. nelze aplikovat na věci, které sice podléhají evidenci v katastru nemovitostí, ale nejsou v ní zapsány. Ani vlastník nemůže převést vlastnické právo k takové věci jinak než zápisem do katastru nemovitostí. Její převod je vždy, i pokud není v katastru dosud evidována, možný pouze zápisem do katastru nemovitostí. Proto ani v případě nabytí od neoprávněného není možné připustit nabytí vlastnictví k nemovité věci zapisované (byť ve skutečnosti nezapsané) do katastru nemovitostí bez takového zápisu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 22 ICdo 61/2023-105 ze dne 27.8.2025)

Nejvyšší soud rozhodl ve věci žalobkyně E. K., zastoupené JUDr. M.V., advokátem se sídlem v P., proti žalované INSOLV, v.o.s., se sídlem v P., insolvenční správkyně dlužníka GREMIUS GROUP, s.r.o. v likvidaci, o vyloučení nemovitosti z majetkové podstaty, vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 193 ICm 2448/2020, jako incidenční spor v insolvenční věci GREMIUS GROUP, s.r.o. v likvidaci, se sídlem v P., zastoupené Mgr. J.J., advokátem se sídlem v P., vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. MSPH 93 INS 16463/2018, o dovolání žalované proti rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 7. 12. 2022, č. j. 103 VSPH 934/2021-76, tak, že rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 7. 12. 2022, č. j. 103 VSPH 934/2021-76, se ruší a věc se vrací Vrchnímu soudu v Praze k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

I. Dosavadní průběh řízení

1. Městský soud v Praze (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 12. 10. 2021, č. j. 193 ICm 2448/2020-45, MSPH 93 INS 16463/2018, vyloučil z majetkové podstaty společnosti GREMIUS GROUP, s.r.o. v likvidaci, IČO 24729817, se sídlem v P., (dále také jen „dlužník“) budovu č. p. XY, budovu bez č. p. /č. e., garáž, postavenou na pozemku parc. č. XY, a dále elektrické, vodovodní a kanalizační přípojky k budově č. p. XY umístěné na pozemku parc. č. XY, vše v katastrálním území XY (výrok I), a rozhodl o náhradě nákladů řízení (výrok II).

2. Soud prvního stupně uzavřel, že žalobkyně pronajala dlužníku smlouvou ze dne 28. 1. 2012 pozemek parc. č. XY za účelem výstavby „vzorového domu s garáží“. Dlužník „vzorový dům s garáží vlastním nákladem vybudoval, a aniž by byl udělen souhlas s jeho užíváním a přiděleno číslo popisné/orientační, převedl ho dne 15. 12. 2014 kupní smlouvou na společnost PONTREUS, s.r.o.“. Společnost PONTREUS, s.r.o., následně smlouvou o převodu nemovitostí ze dne 3. 7. 2017 převedla stavby domu a garáže na žalobkyni. Žalobkyně požádala o souhlas s užíváním stavby a o přidělení čísla popisného a poté podala návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, „na jehož základě byla budova zapsána jako součást pozemků ve vlastnictví žalobkyně“.

3. Podle soudu prvního stupně „předmětné nemovitosti nepodléhaly v době svého vzniku ani v době následných převodů ve smyslu katastrálního zákona povinné evidenci“. Dovodil, že šlo o rozestavěné stavby, které se v katastru nemovitostí neevidují. Zápis do katastru nemovitostí byl možný až po správním řízení, v němž bylo rozhodnuto o souhlasu s užíváním budovy, přiděleno číslo popisné nebo

orientační a po vyhotovení geometrického plánu. Dlužník i společnost PONTREUS, s.r.o., nezamýšleli budovy užívat k bydlení, pouze jako vzorový dům k prezentaci zájemcům, neměli tedy důvod žádat o souhlas s jeho užíváním (kolaudaci) pro potřeby bydlení. Takový důvod měla až žalobkyně, když k nim nabyla vlastnické právo. Domu bylo číslo popisné (stejně jako souhlas s užíváním stavby) přiděleno až v roce 2017. Dlužník a společnost PONTREUS, s.r.o., nebyli povinni „budovu zapsat a k převodu nemovitosti postačovala prostá kupní smlouva“. Soud prvního stupně proto uzavřel, že k převodu vlastnického práva k budovám došlo účinností kupních smluv a budovy se staly se součástí pozemků žalobkyně.

4. Vrchní soud v Praze (dále jen „odvolací soud“) k odvolání žalované rozsudkem ze dne 7. 12. 2022, č. j. 103 VSPH 934/2021-76, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně (výrok I) a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení (výroky II a III).

5. Na rozdíl od soudu prvního stupně souhlasil s argumentací žalovaného, že stavba rodinného domu s garáží byla a je nemovitostí, která podléhá zápisu do katastru nemovitostí, a to jak podle § 2 odst. 1 písm. b) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), tak podle § 3 odst. 1) písm. b) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), neboť se jedná o budovu spojenou se zemí pevným základem a přiděluje se jí číslo popisné. I ve fázi rozestavěnosti podléhá evidenci v katastru nemovitostí, a to požádá-li o to vlastník a dále v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k ní. V této věci se však nejednalo o rozestavěnou budovu, ale o budovu podle § 2 odst. 1 písm. k) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), neboť již ke konci roku 2012 šlo o nadzemní stavbu, která byla prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Tyto okolnosti by řadily předmětné nemovitosti do kategorie nemovitostí podléhajících evidenci v katastru nemovitostí s důsledky nemožnosti je platně převést bez vkladu vlastnického práva do katastru.

6. V této konkrétní věci však odvolací soud ve shodě se soudem prvního stupně dospěl k závěru, že absence evidence nemovitostí v katastru netvořila překážku účinnosti převodní smlouvy ze dne 15. 12. 2014 mezi dlužníkem a společností PONTREUS, s.r.o., a to pro časový rámec nájemní smlouvy ze dne 28. 1. 2012 uzavřené mezi dlužníkem a žalobkyní jako vlastnicí pozemku na dobu 5 let do 19. 1. 2017, který založil dočasnost staveb. Po dobu jejího trvání nebylo podle odvolacího soudu možné dlužníku jako stavebníku přičíst povinnost požádat o jejich evidenci v katastru nemovitostí. Rodinný dům s garáží totiž byly na cizím pozemku ve vlastnictví žalobkyně postaveny za účelem předvádění „vzorového domu MYSET“, přičemž se strany nájemní smlouvy dohodly na převodu vlastnických práv k domu na pronajímatele nebo jím určenou osobu s jeho souhlasem za 1 100 000 Kč po skončení nájmu. Nájemce se zavázal po skončení nájmu na své náklady dům a jeho základové kotvení zcela odstranit v případě, že nedojde k odkoupení domu pronajímatelem.

7. Odvolací soud dále uvedl, že budovy domu a garáže sloužily po dobu trvání nájemní smlouvy jako „vzorový dům bez administrativně právního dokončení udělením souhlasu k užívání, přidělení čísla popisného a jejich evidence v katastru nemovitostí, které by po skončení nájemní smlouvy a případném požadavku žalobkyně na odstranění stavby představovalo pouze další administrativní překážky, např. při získání demoličního výměru“.

8. S ohledem na účelové určení staveb domu a garáže a způsob jejich užívání proto shledal ve shodě se soudem prvního stupně, že nemovitosti po dobu trvání nájemní smlouvy nepodléhaly evidenci v katastru nemovitostí. Vlastnické právo k nim proto mohlo být převedeno již účinností kupní smlouvy uzavřené 15. 12. 2014 mezi dlužníkem a společností PONTREUS, s.r.o., a nikoliv až zápisem do katastru nemovitostí. Dále dovodil, že kupní smlouva uzavřená 3. 7. 2017 mezi společností PONTREUS, s.r.o., a žalobkyní „pak již byla završena nabytím vlastnického práva žalobkyní zápisem do katastru nemovitostí a v roce 2017 se stavba stala součástí pozemku podle § 3058 o. z. ve

vlastnictví žalobkyně“.

9. Odvolací soud rovněž uzavřel, že i kdyby byly kupní smlouvy hodnoceny jako „neúčinné ve svých věcně právních účincích“, nabyla by žalobkyně věcné právo ke stavbám „v dobré víře v oprávnění druhé strany převést vlastnické právo k věci nezapsané ve veřejném seznamu“.

II. Dovolání a vyjádření k němu

10. Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalovaná dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, (dále jen „o. s. ř.“). Jako důvod uvádí nesprávné právní posouzení věci. Celkem vymezuje tři právní otázky, při jejichž řešení se měl odvolací soud odchýlit od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, a to: 1) „Lze převést vlastnické právo k nemovité věci, která se povinně zapisuje do katastru nemovitostí, již účinností kupní smlouvy o převodu vlastnictví k této nemovité věci podle § 1099 občanského zákoníku, a nikoliv až zápisem (vkladem) do katastru nemovitostí ve smyslu § 1105 občanského zákoníku?“ 2) „Může stavba přestat být samostatnou věcí a stát se součástí pozemku ve smyslu § 3058 odst. 1 občanského zákoníku, aniž by se stala vlastnictvím vlastníka pozemku?“ 3) „Může odvolací soud dospět k jinému skutkovému zjištění, než které učinil soud prvního stupně, aniž by zopakoval dosud provedené důkazy, na základě kterých soud prvního stupně zjistil skutkový stav, nebo by doplnil dokazování?“

11. K první otázce dovolatelka uvádí, že okolnost, zda nemovitá věc podléhá zápisu do katastru nemovitostí, se neodvíjí od účelu, k jakému byla smluvně určena, jak se fakticky užívá ani zda jde o stavbu dočasnou či trvalou. Zápis stavby do katastru nemovitostí se odvíjí od toho, zda stavba jako samostatný předmět právních vztahů naplňuje charakteristiky katastrálních předpisů – např. jde-li o budovu, které se přiděluje číslo popisné. Povinnost evidovat dům i garáž v katastru nemovitostí vyplývá z § 2 odst. 1 písm. b) zák. č. 344/1992, o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), tak i z § 3 odst. 1 písm. b) a c) zák. č. 256/2013, o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Obě stavby splňovaly charakteristiku zde uvedenou od okamžiku, kdy vznikly jako samostatné věci – byly individuálně i druhově určeny – již od roku 2012. Dlužník byl povinen zapsat obě stavby do katastru nemovitostí okamžitě po jejich stavebnětechnickém dokončení v roce 2012. Vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu se nabývá zápisem do seznamu. Podle judikatury Nejvyššího soudu (dovolatelka odkazuje na rozhodnutí označená jako 29 Cdo 3376/2008, 29 Cdo 495/2013, 30 Cdo 1408/2017, 29 Cdo 2448/2015) lze vlastnické právo k budově, která podléhá zápisu do katastru nemovitostí, v případě jejího převodu kupní smlouvou nabýt pouze vkladem do katastru nemovitostí, a to bez ohledu na okolnost, zda budova v době uzavření kupní smlouvy je (či v rozporu s právními předpisy) není evidována v katastru nemovitostí. Výjimkou není dočasnost stavby, její účelové určení ani způsob faktického užívání.

12. K druhé a třetí otázce dovolatelka uvádí, že rodinný dům i garáž se v roce 2012 staly samostatnými věcmi po jejich stavebnětechnickém dokončení – nestaly se proto součástí pozemku k 1. 1. 2014 ani v roce 2017. Protože podléhaly zápisu do katastru nemovitostí, mohly být převedeny jenom prostřednictvím takového zápisu, nikoliv pouhou smlouvou. Skutkový závěr odvolacího soudu o tom, že kupní smlouva z 3. 7. 2017 byla završena nabytím vlastnického práva žalobkyní zápisem do katastru nemovitostí, je v rozporu se skutkovými závěry soudu prvního stupně, podle kterých návrh na vklad vlastnického práva žalobkyně podle kupní smlouvy nebyl podán a takový vklad nebyl proveden. K zápisu staveb do katastru nemovitostí žalobkyně jako jejich vlastníka došlo na základě ohlášení změny rozestavěné budovy na budovu dokončenou, které žalobkyně podala 21. 8. 2017. Odvolací soud k jinému skutkovému zjištění než soud prvního stupně o tom, že došlo ke vkladu vlastnického práva žalobkyně na základě kupní smlouvy, došel bez toho, aniž by zopakoval či doplnil dokazování. Odchýlil se tak od judikatury Nejvyššího soudu a Ústavního soudu (dovolatelka odkazuje

na rozhodnutí označená jako 22 Cdo 3441/2006, IV. ÚS 275/98 a další).

13. Dovolatelka rovněž považuje za nesprávný závěr odvolacího soudu, že žalobkyně mohla nabýt vlastnické právo ke stavbám na základě dobré víry v oprávnění společnosti PONTREUS, s.r.o., převést na ni vlastnické právo k nemovitostem nezapsaným v katastru nemovitostí. Namítá, že společnost PONTREUS, s. r. o., nemohla převést na žalobkyni vlastnické právo ke stavbám, protože jí takové právo nesvědčilo. Rovněž namítá, že vlastnické právo na žalobkyni nemohlo přejít na základě nabytí od neoprávněného, neboť takovým způsobem lze nabýt pouze věc nezapsanou do veřejného seznamu. Stavby rodinného domu a garáže sice v katastru nemovitostí zapsány nebyly, ale zapsány být povinně měly. Žalobkyně nemohla nabýt vlastnické právo ke stavbám ani v dobré víře v zápis v katastru nemovitostí. Dne 3. 7. 2017, kdy byla uzavřena kupní smlouva s žalobkyní, stavby v katastru nemovitostí zapsány nebyly. Žalobkyně si byla vědoma, že se stavby do katastru povinně zapisují a nabývala je od převodce, který nebyl stavebníkem ani stranou nájemní smlouvy a nebyl zapsán v katastru nemovitostí. Musela mít tedy důvodné pochybnosti o tom, že údaje v KN neodpovídají skutečnému právnímu stavu a že převodce je oprávněný k převodu vlastnického práva.

14. Dovolatelka navrhuje, aby Nejvyšší soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil zpět k dalšímu řízení.

15. Žalobkyně nepovažuje dovolání žalobců za přípustné a navrhuje, aby bylo Nejvyšším soudem odmítnuto, případně zamítnuto.

III. Přípustnost dovolání

16. Podle § 237 o. s. ř. není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

17. Podle § 241a odst. 1–3 o. s. ř. dovolání lze podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. V dovolání musí být vedle obecných náležitostí (§ 42 odst. 4) uvedeno, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá, vymezení důvodu dovolání, v čem dovolatel spatřuje splnění předpokladů přípustnosti dovolání (§ 237 až 238a) a čeho se dovolatel domáhá (dovolací návrh). Důvod dovolání se vymezí tak, že dovolatel uvede právní posouzení věci, které pokládá za nesprávné, a že vyloží, v čem spočívá nesprávnost tohoto právního posouzení.

18. Rozhodnutí odvolacího soudu je založeno na posouzení právní otázky nabytí vlastnického práva k nemovité věci s ohledem na zápis ve veřejném seznamu. Tuto otázku vyřešil odvolací soud v rozporu s ustálenou judikaturou dovolacího soudu, proto je dovolání v této části přípustné a zároveň důvodné. Přípustnost dovolání zakládá i otázka nabytí vlastnického práva od neoprávněného k věci zapisované do veřejného seznamu v případě, že věc v seznamu evidována ve skutečnosti není. Taková otázka v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena, dovolání je proto i pro její řešení přípustné a zároveň důvodné.

IV. Důvodnost dovolání

K otázce převodu vlastnického práva k nemovité věci podléhající zápisu do katastru nemovitostí:

19. Podle § 1105 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „o. z.“) převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.

20. Otázka účinnosti převodu vlastnického práva k nemovité věci, která podléhá zápisu do katastru nemovitostí, ač v katastru nemovitostí nebyla evidována, byla v rozhodovací praxi dovolacího soudu opakovaně řešena. Nejvyšší soud již v poměrech zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, účinného do 31. 12. 2013, (dále jen „obč. zák.“) vysvětlil, že hlediska účinků převodu vlastnického práva podle § 133 odst. 2 a 3 obč. zák. není podstatné, zda nemovitost v době uzavření smlouvy, na jejímž základě má být převedena, je či není evidována v katastru nemovitostí, avšak relevantní je, zda nemovitost v katastru nemovitostí má být (de lege lata) evidována, tj. zda podléhá zápisu do katastru nemovitostí (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. 30 Cdo 1485/2008, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2015, sp. zn. 29 Cdo 495/2013, tato rozhodnutí, stejně jako i dále označená rozhodnutí Nejvyššího soudu, jsou dostupná na www.nsoud.cz). S ohledem na obdobné znění § 133 odst. 2 obč. zák., podle kterého převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak, a shora citovaného § 1105 o. z., je tento závěr plně použitelný i pro převody vlastnického práva uskutečněné za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (k tomu srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2018, sp. zn. 22 Cdo 4527/2017).

21. Je-li tedy předmětem převodu nemovitost, která dosud není zapsána ve veřejném seznamu, kterým je v případě nemovitých věcí katastr nemovitostí, ač splňuje podmínky pro její zařazení do evidence nemovitostí, není možné k ní nabýt vlastnické právo (již pouhým) okamžikem účinnosti smlouvy (§ 1099 o. z.), ale až v důsledku zápisu vlastnického práva podle předmětné věcné smlouvy (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 11. 2017, sp. zn. 30 Cdo 1408/2017).

22. Odvolací soud uzavřel, že „stavba rodinného domu s garáží byla a je nemovitostí, která podléhá zápisu do katastru nemovitostí, a to jak podle § 2 odst. 1 písm. b) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), tak podle § 3 odst. 1) písm. b) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), neboť se jedná o budovu spojenou se zemí pevným základem a přiděluje se jí číslo popisné“. Zároveň ovšem uvedl, že „s ohledem na účelové určení stavby a způsob jejího užívání jako vzorového domu neměl ve shodě se soudem prvního stupně tyto nemovitosti v době trvání nájemní smlouvy za podléhající evidenci v katastru nemovitostí, pročež mohlo být vlastnické právo převedeno již účinností smlouvy mezi dlužníkem a PONTREUS, s.r.o., podle § 1099 o. z. a nikoliv až zápisem do veřejného seznamu ve smyslu § 1105 o. z.“. Svůj závěr odůvodnil tím, že „časový rámec nájemní smlouvy ze dne 28. 1. 2012 uzavřené mezi dlužníkem a žalobkyní jako vlastnicí pozemku na dobu 5 let do 19. 1. 2017 … založil pouze dočasnost staveb. Po dobu jejího trvání nebylo možné dlužníku jako stavebníku přičíst povinnost požádat o evidenci nemovitostí v katastru.“

23. S ohledem na to, že k převodu vlastnického práva k rodinnému domu s garáží mělo dojít na základě kupní smlouvy z 15. 12. 2014, kterou měl vlastnické právo převést dlužník na společnost PONTREUS, s.r.o., a kupní smlouvy z 3. 7. 2017, kterou měla vlastnické právo převést společnost PONTREUS, s.r.o., na žalobkyni, bylo rozhodné posoudit otázku zápisu nemovitosti do katastru s ohledem na znění § 3 odst. 1) písm. b) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění účinném od 1. 1. 2014, podle kterého se v katastru evidují budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby. Pro posouzení obligatornosti zápisu rodinného domu s garáží do katastru nemovitostí byl tedy zásadní závěr o tom, zda převáděný dům s garáží byl v době převodu samostatnou nemovitou věcí (nebyl součástí pozemku nebo práva stavby) a zda se mu přiděluje číslo popisné nebo evidenční. Odvolací

soud se výslovně vyjádřil pouze k otázce přidělení čísla popisného. S ohledem na to, že považoval rodinný dům s garáží za nemovitost podléhající zápisu do katastru podle§ 3 odst. 1) písm. b) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), lze usuzovat, že považoval dům s garáží za samostatnou budovu, která není součástí pozemku nebo práva stavby. Potom je ale nesprávný jeho závěr, že vlastnické právo k takové nemovitosti lze převést již účinností převodní smlouvy (§ 1099 o. z.) bez ohledu na zápis v katastru nemovitostí. Ustanovení § 1105 o. z. ve spojení § 3 odst. 1) písm. b) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), nepřipouští možnost nabýt převáděné vlastnické právo k nemovité věci zapisované do katastru nemovitostí bez ohledu na takový zápis. To ani v případě dočasnosti stavby či zvláštnímu způsobu jejího užívání. Naopak podle § 506 o. z. netvoří dočasná stavba součást pozemku, proto ve smyslu § 3 odst. 1) písm. b) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), bude vždy předmětem evidence v katastru; to samozřejmě za předpokladu, že se jedná o stavbu, které se přiděluje číslo popisné nebo evidenční. Jestliže odvolací soud dospěl k opačnému závěru, je jeho rozhodnutí v rozporu s ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu.

24. S ohledem na uvedené závěry považoval dovolací soud za nadbytečné se dále zabývat dalšími dovolacími otázkami, konkrétně, zda může stavba přestat být samostatnou věcí a stát se součástí pozemku, aniž by se stala vlastnictvím vlastníka pozemku, a zda může odvolací soud dospět k jinému skutkovému zjištění, než které učinil soud prvního stupně, aniž by zopakoval dosud provedené důkazy nebo by doplnil dokazování. Tyto otázky předložil dovolatel k přezkumu v souvislosti s nesprávným právním závěrem odvolacího soudu o možnosti nabytí vlastnického práva k rodinnému domu s garáží bez ohledu na absenci zápisu v katastru nemovitostí. Jejich řešení by tedy bylo pouze akademické, bez dopadu na výsledek této konkrétní věci.

K otázce nabytí vlastnického práva od neoprávněného:

25. Podle § 1109 o. z. vlastníkem věci se stane ten, kdo získal věc, která není zapsána ve veřejném seznamu, a byl vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře v oprávnění druhé strany vlastnické právo převést na základě řádného titulu, pokud k nabytí došlo

a) ve veřejné dražbě,

b) od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku,

c) za úplatu od někoho, komu vlastník věc svěřil,

d) od neoprávněného dědice, jemuž bylo nabytí dědictví potvrzeno,

e) při obchodu s investičním nástrojem, cenným papírem nebo listinou vystavenými na doručitele, nebo

f) při obchodu na komoditní burze.

26. Odvolací soud ve svém rozhodnutí výslovně uvedl, že „i v případě hodnocení převodní smlouvy ze dne 15. 12. 2014 jako neúčinné ve svých věcněprávních účincích, je pak odvolací soud názoru, že žalobkyni svědčí ochrana ustanovením § 1109 o. z., které se v řízení dovolávala.“

27. Podle § 1109 o. z. lze nabýt vlastnické právo od neoprávněného pouze k věci nezapsané ve veřejném seznamu. Judikatura Nejvyššího soudu nepochybuje, že v případě nemovitých věcí je takovým veřejným seznamem katastr nemovitostí (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2019, sp. zn. 21 Cdo 4540/2018, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2020, sp. zn. 22 Cdo 2087/2020). Tedy podle § 1109 o. z. nelze nabýt vlastnické právo k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí.

28. Je pravdou, že v době uzavírání kupních smluv ze dne 15. 12. 2014 i ze dne 3. 7. 2017 nebyl rodinný dům s garáží zapsán v katastru nemovitostí. Jak však bylo vysvětleno shora, v případě, že šlo o budovu, které se přiděluje číslo popisné nebo evidenční a která nebyla součástí pozemku nebo práva stavby, evidenci v katastru nemovitostí podléhal [k tomu dovolací soud poznamenává, že z rozhodnutí odvolacího soudu není seznatelné, zda odvolací soud považoval garáž za samostatnou věc či za součást rodinného domu (to by odpovídalo jeho formulaci „dům s garáží“), a zda tedy své závěry ohledně rodinného domu vztahoval i na garáž].

29. Nejvyšší soud je přesvědčen, že § 1109 o. z. nelze aplikovat ani na věci, které sice podléhají evidenci v katastru nemovitostí, ale nejsou v ní zapsány. Jak bylo vysvětleno v odst. 20 a násl. tohoto rozhodnutí, ani vlastník nemůže převést vlastnické právo k takové věci jinak než zápisem do katastru nemovitostí. Její převod je vždy, i pokud není v katastru dosud evidována, možný pouze zápisem do katastru nemovitostí. Proto ani v případě nabytí od neoprávněného není možné připustit nabytí vlastnictví k nemovité věci zapisované (byť ve skutečnosti nezapsané) do katastru nemovitostí bez takového zápisu [shodně i Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1181, nebo Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 410]. Právní závěr odvolacího soudu, podle kterého mohla žalobkyně nabýt vlastnické právo k nemovitosti zapisované v katastru nemovitostí od neoprávněného postupem podle § 1109 o. z, je proto nesprávný a dovolání je proto důvodné.

30. K tomu dovolací soud poznamenává, že vlastnické právo od neoprávněného lze nabýt k nemovitostem zapisovaným v katastru nemovitostí za podmínek § 984 o. z. Aplikovatelnost § 1109 a násl. o. z. je i proto vyloučena.

31. Protože rozsudek odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci podle § 241a odst. 1 o. s. ř. a dovolací soud neshledal podmínky pro změnu rozsudku, napadený rozsudek podle § 243e odst. 1 o. s. ř. zrušil a věc mu v tomto rozsahu vrátil podle § 243e odst. 2 věty první o. s. ř. k dalšímu řízení.

Další články:

- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)