

Univerzita Palackého v Olomouci
Právnická fakulta

Jan Mučka

Nabytí vlastnického práva od neoprávněného

Diplomová práce

Olomouc 2017

„Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma *Nabytí vlastnického práva od neoprávněného* vypracoval samostatně a citoval jsem všechny použité zdroje.“

V Olomouci dne 23. 3. 2017

Jan Mučka

Na tomto místě bych rád poděkoval vedoucímu mé diplomové práce JUDr. Pavlu Petrovi, Ph.D. LL.M., za velice vstřícný přístup, cenné rady a motivaci k psaní, nejen v době konzultačních hodin. Zároveň bych rád poděkoval doc. JUDr. Petru Téglovi, Ph.D. za zpřístupnění jeho habilitační práce, která mi při psaní byla významným inspiračním zdrojem.

V neposlední řadě bych rád poděkoval mé rodině, která mě podporovala po celou dobu studia.

Obsah

Seznam použitých zkratk	6
Úvod	7
1 Historický vývoj právní úpravy nabytí vlastnického práva od neoprávněného	9
1.1 Úvod	9
1.2 Počátky kodifikace soukromého práva	9
1.3 OZO	10
1.3.1 OZO a věci movité	10
1.3.2 OZO a věci nemovité	11
1.4 Přerod od OZO ke střednímu občanskému zákoníku	13
1.5 Střední občanský zákoník	13
1.6 OZ 1964 do novely č. 509/1991 Sb.	15
2 Základní zásady a principy, terminologie	17
2.1 Nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet	17
2.1.1 Nemo plus iuris v době účinnosti OZ1964	18
2.2 Princip ochrany dobré víry	19
2.3 Zásada materiální publicity	20
2.3.1 Materiální publicita v době účinnosti OZ1964	20
2.4 Ještě k terminologii	22
2.4.1 Nevlastník nebo neoprávněný?	22
2.4.2 Nemovitost	23
2.4.3 Veřejný seznam	24
3 Předpoklady/podmínky aplikace ust. § 984 OZ	26
3.1 Nesoulad mezi zapsaným a skutečným stavem	27
3.2 Nabytí věcného práva na základě právního jednání	30
3.3 Rozdílnost v osobách nabyvatele a zcizitele	32
3.4 Nabytí od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu	33
3.5 Úplatnost nabytí věcného práva	34

3.6	Dobrá víra nabyvatele.....	36
3.7	Absence výjimky stanovené v odst. 2 ust. § 984.....	37
4	Úvahy de lege ferenda ve světle (rozpolcené) judikatury.....	38
	Závěr.....	41
	Seznam použitých zdrojů.....	44
	Abstrakt.....	49
	Summary.....	50
	Klíčová slova.....	51
	Keywords.....	52

Seznam použitých zkratk

FO	fyzická osoba
KatZ	zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
KN	katastr nemovitostí
KS	krajský soud
Listina	ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
NotŘ	zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád)
NS	Nejvyšší soud ČR
ObchZ	zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
OKZ	zákon č. 95/1871 ř.z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách
OS	okresní soud
OZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
OZO	zákon č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský
OZ1964	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
PO	právnícká osoba
SKatZ	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
StřOZ	zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
UKW	ustawa z dnia 6 lipca 1982 o księgach wieczystych i hipotece
ust.	ustanovení
ÚS	Ústavní soud ČR
Ústava	ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
ZáPrNe	zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Úvod

Téma mé diplomové práce zní „Nabytí vlastnického práva od neoprávněného“. Toto téma jsem si vybral nejen z důvodu jeho aktuálnosti, kdy zkoumaný institut je ve své podobě v českém právu novinkou, ale taktéž z důvodu mého zájmu o problematiku nabytí vlastnického práva a vůbec zájmu o soukromé právo jako takové. S problematikou nabytí nemovité věci evidované v katastru nemovitostí od neoprávněného jsem se měl možnost poprvé setkat při své praxi v advokátní kanceláři. Touto cestou bych tak chtěl uplatnit své nabyté znalosti a zkušenosti s daným tématem a zároveň je výrazně prohloubit a zdokonalit.

Samotné téma nabytí vlastnického práva od neoprávněného je tématem velmi širokým. Jeho dílčí aspekty by vystačili na několik diplomových prací. Pro lepší uchopení mé diplomové práce jsem si proto vymezil jen určitou konkrétní oblast, na kterou se speciálně zaměřím. Touto oblastí je nabytí nemovité věci evidované ve veřejném seznamu od neoprávněného a předpoklady takového nabytí. Vymezení této dílčí části problematiky nabytí vlastnického práva od neoprávněného mi bude sloužit jako pole působnosti, ve kterém se budu pohybovat. Laskavý čtenář si může definování tohoto pole působnosti představit jako podtitul samotné práce.

K tématu samotnému bylo v posledních letech publikováno poměrně mnoho odborných článků. Nicméně většina z nich se zabývala problematikou se zaměřením na věci movité. Pokud se objevily články, které reflektovaly i problematiku z pohledu věcí nemovitých, jednalo se spíše o výjimky. Nicméně jsou mezi námi i autoři, kteří se dané výseči této komplexní problematiky věnují poměrně hojně. Můžeme tak například jmenovat Petra Tégla, který se snaží při teoretickém vymezení hledat praktické odpovědi s důrazem na komparaci převážně s polskou právní úpravou, nebo Pavla Vrchu, který přináší pohled z pozice soudce Nejvyššího soudu, či Lenku Vrzalovou, která problematiku obohacuje o perspektivu z pohledu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Díla jmenovaných autorů budu ve své práci reflektovat.

Krom zmíněných článků a prací autorů budu při vypracování práce vycházet z textu zákonů účinných na území ČR, a to zvláště z KatZ, SkatZ, OKZ, OZO, StřOZ, OZ1964, OZ, ObchZ a ZáPrNe. Ze zahraničních zákonů pak pro komparaci právních úprav použiji UKW. K těmto zdrojům bude dále neodmyslitelně patřit i důvodová zpráva k OZ, či komentáře k jednotlivým zákonům, a to i k polskému UKW. Použité zdroje vhodně doplním převážně aktuální českou judikaturou vztahující se k dané problematice.

V rámci stanovené výseče tématu jsem si vymezil tyto výzkumné otázky, na které se budu snažit v průběhu diplomové práce najít odpověď. Výzkumné otázky zní: Jaký byl obecně uznávaný názor na danou problematiku před 1.1.2014 a jaký je nyní? Jaké jsou předpoklady pro aplikaci materiální publicity?

Na začátku mé práce provedu čtenáře historickým vývojem právní úpravy nabytí od neoprávněného na našem území, přičemž se pokusím akcentovat převážně nabytí věcí nemovitých. Postupně si tak řekneme něco o prvních kodifikačních snahách soukromého práva na našem území, dále se přesuneme k OZO, který bezesporu patřil k nejvýznamnějším právním předpisům a následně se probereme komunistickou érou a jejich právními předpisy v podobě středního občanského zákoníku a OZ z roku 1964 do jeho nejvýraznější novely, provedené zákonem č. 509/1991 Sb. Tento historický vývoj shledávám nadmíru důležitým, neboť významná část nového soukromého práva je inspirována právě převážně dřívější, předkomunistickou právní úpravou. Zároveň dle mého názoru nám vývoj minulý může předeštit vývoj budoucí.

V další části si vyjasníme základní zásady a principy, na kterém stojí a kterým je ovlivňováno stanovené téma diplomové práce, přičemž poukáži na jejich zachycení (v různé míře) v době účinnosti OZ1964. V druhé polovině této části si teoreticky vymezíme jednotlivé termíny, které se s danou problematikou úzce spojují a zároveň se pokusím odhalit jejich správné či nesprávné použití, případně správné či nesprávné definování těchto jednotlivých pojmů v samotném zákoně.

Následovat bude převážně analytická část, mající za cíl zodpovězení druhé výzkumné otázky, a to jaké jsou předpoklady pro aplikaci materiální publicity. V rámci této pasáže si tak vydefinujeme jednotlivé předpoklady aplikace ust. § 984 OZ, které následně podrobíme rozboru, přičemž otázky, které nám budou při analýze jednotlivých předpokladů vyvstávat se zároveň pokusíme komparovat s polským inspiračním zdrojem, kterým bylo ust. § 984 OZ významně ovlivněno.

V poslední kapitole diplomové práce se zamyslíme nad možným právním vývojem v souvislosti s překážkami aplikace ust. § 984 OZ. Této úvaze však bude předcházet krátké shrnutí rozkolu judikatury NS a ÚS v dané problematice, který může sloužit jako vykřičník pro budoucí právní vývoj a převážně budoucí výklad jednotlivých předpokladů aplikace ochranné funkce materiální publicity.

V samotném závěru své práce zhodnotím, co jsme se v práci dozvěděli, zda jsem odpověděl na své výzkumné otázky, zhodnotím praktický přínos mé práce a navrhnou další možný výzkum v předkládané problematice.

1 Historický vývoj právní úpravy nabytí vlastnického práva od neoprávněného

1.1 Úvod

Právní úprava na území České republiky se v historii vypořádávala s kodifikací problematiky nabytí vlastnického práva od neoprávněného různorodě. Některé kodifikační snahy projevovali zájem o zakotvení úpravy dané problematiky, některé významné, dlouhou dobu účinné právní předpisy, se jí ve svém znění neostýchali zachytit, jiné však tuto naprosto přehlíželi. S příchodem OZ jsme se opět dočkali zachycení této materie jedním právním předpisem. Konkrétně se tak zákonodárce pokusil učinit pro věci nezapsané ve veřejném seznamu a převážně věci movité v ust. § 1109 až § 1113 OZ. Pro věci zapsané ve veřejném seznamu a převážně věci nemovité tak nečinní přímo, nýbrž při určitém dovozování převážně skrze ustanovení § 984 OZ¹ a ust. předcházející a následující, které zakotvuje tzv. zásadu materiální publicity veřejných seznamů².

Před tím, než se k této úpravě dostaneme blíže, pojďme společně nahlédnout, co jí předcházelo, jakým vývojem si prošla a s jakými historickými událostmi se musela vypořádat.

1.2 Počátky kodifikace soukromého práva

Pokud bychom měli začít od samotného počátku, musíme zmínit první pokus o kodifikaci soukromého práva jako takového na našem území. Jednalo se o Codex Theresianus z roku 1766. Tento kodex měl představovat kompilaci stávajících práv, kterou měla za úkol vytvořit kompilační komise na popud císařovny Marie Terezie^{3,4}. Sojka ke kodexu uvádí: „*Kodifikace měla mít čtyři díly a to práva osob, práva věcná, obligační právo a občanský soudní řád.*“⁵ Ze zamýšleného rozdělení dílů kodexu, který nakonec zůstal u pouhé osnovy a skutečným zákoníkem se nikdy nestal⁶, můžeme dovodit, že věcná práva, do jejichž okruhu spadá problematika nabytí vlastnického práva od neoprávněného, hrála ve své době významnou roli, neboť byla zařazena mezi práva nutná ke kodifikaci. Dobrovolná k Tereziánskému kodexu v Beckovském komentáři k OZ uvádí, že: „...*ačkoli stál pevně na římskoprávních zásadách, zejména na principu vindikačním, obsahoval poměrně rozsáblé koncipovanou ochranu*“

¹ Autor si je vědom, že z předkládaného ustanovení vyplývá několik výjimek a pro jeho použití je nutné splnění určitých předpokladů, k tomuto proto blíže plně odkazuje na další výklad, viz kapitola 3.

² Označení ustanovení např. viz KINDL, Tomáš. In ŠVESTKA, Jiří, DVORÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 16 nebo VRZALOVÁ, Lenka. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 35.

³ Odtud i pojmenování codexu – Theresianus.

⁴ URFUS, Valentin. Brněnská kompilační komise: 1753-1756. Počátek cesty k rakouské kodifikaci občanského práva. *Právní rozhledy*, 2003, č. 8, s. 408.

⁵ SOJKA, Drahošlav, Jaromír. *Codex Theresianus.* [online] Elportál. Brno: Masarykova univerzita, 2009, [cit. 30. prosince 2016]. Dostupné na <<http://is.muni.cz/do/1499/el/estud/praf/ps09/codex/web/index.html>>.

⁶ URFUS: Brněnská kompilační komise ..., s. 408.

nabytí vlastnického práva od neoprávněného. Nerozlišoval mezi nabytím vlastnického práva od neoprávněného u věcí, jejichž držby se vlastník zřivil z vlastní vůle, a věcí, jež byly ukradeny nebo ztraceny.⁷ Podle Bohuslava Petra se Codex Theresianus dokonce zabýval i myšlenkou poctivého nabytí od detentora⁸. Je tedy zřejmé, že připravovaná úprava byla na svou dobu nejen poměrně rozsáhlá, ale zároveň i převratná. Nicméně kodex se jako celek vůbec nesešel s úspěchem⁹, a i když byl později vzorem pro další kodifikace, nikdy nebyl přijat.

Prvním platným občanským zákoníkem na našem území tak byl až tzv. Josefínský občanský zákoník z roku 1786 přijatý za vlády císaře Josefa II¹⁰. Přepřeváním osnovy Tereziánského kodexu, rozdělením materie do pěti částí, zahrnujícím obecná ustanovení, vztahy mezi rodiči a dětmi, postavení sirotků a marnotratníků, vznikl předpis, který u nás platil až do 31. 12. 1811¹¹. Vzhledem k zaměření zákoníku na obecná ustanovení a rodinoprávní část, nebylo možné očekávat, že by tento zákoník přinesl větších úprav práv věcných.

1.3 OZO

O celkové kodifikaci obecného občanského práva můžeme hovořit až v souvislosti s všeobecným zákoníkem občanským z roku 1811¹². Všeobecný občanský zákoník, nebo též ABGB (v celém originálním názvu: „*Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie*“ a v překladu do češtiny: „*Všeobecný zákoník občanský pro veškeré německé země dědičné*“), v české právní úpravě též znám pod názvem Obecný zákoník občanský, představoval bezesporu nejvýznamnější právní dílo dosud platné na našem území. Dokladem jeho velikosti a především nadčasovosti může být doba jeho účinnosti, kdy s několika nutnými změnami u nás platil až do roku 1950. V Rakousku či Lichtenštejnsku v novelizované podobě platí dokonce dodnes¹³.

1.3.1 OZO a věci movité

Oblast právní úpravy nabytí vlastnického práva od neoprávněného byla v OZO pro nabyvatele věcí movitých, který byl v dobré víře, upravena v ust. § 367. Jak uvádí např. i Mgr. Dobrovolná,

⁷ DOBROVOLNÁ, Eva. In SPÁČIL, Jirí a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 364.

⁸ PETR, Bohuslav. Zásada „*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*“ a problematika nabytí od nevlastníka. *Právní rozhledy*, 2012, č. 20, s. 695.

⁹ Důvodová zpráva k NOZ (konsolidovaná verze), [online]. obcanskyzakonik.justice.cz, 2012 [cit. 30. prosince 2016]. Dostupné z <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.

¹⁰ Tamtéž.

¹¹ KINDL, Vladimír. In HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.

¹² Důvodová zpráva k NOZ (konsolidovaná verze), [online] ... s. 1.

¹³ SCHELLE, Karel, TAUCHEN, Jaromír. *Občanské zákoníky. Kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. 1. vydání. Ostrava: Key Publishing, 2012, s. 16.

jednalo se převážně jen o movité věci hmotné, neboť z právní úpravy § 367 OZO bylo vyloučeno nabytí pohledávky či obchodního podílu v obchodní společnosti od neoprávněného¹⁴. K podobnému závěru se přiklonil i Randa¹⁵. Ustanovení § 371 OZO dále umožňovalo nabytí peněz a cenných papírů od neoprávněného¹⁶. Na jaké věci se v té době pohlíželo jako na hmotné, bylo možné vyčíst z dikce ust. § 292 OZO, který říkal, že věci hmotné jsou ty, které lze smysly vnímati.

1.3.2 OZO a věci nemovité

Co se týče právní úpravy, která by umožňovala nabytí vlastnického práva k nemovitosti od neoprávněného, tak k tomu Dobrovolná uvádí: „*V praxi se ustálil také názor, že i nemovitosti, které nejsou předmětem veřejné evidence, mohou být nabyty na základě analogie za předpokladů stanovených v § 367 OZO.*“¹⁷ Nelze tedy přehlédnout, že pro posuzování možnosti nabytí vlastnického práva od neoprávněného a k rozhodování jakou právní úpravu k tomuto užít, bylo u nemovitostí klíčové, zda se jednalo o takové nemovité věci, které byly předmětem evidence ve veřejném seznamu, či takové evidenci nepodléhaly.

Randa dále upřesňoval, že za nemovitosti nepodléhající evidenci, které označoval jako nemovitosti neknihovní, bylo nutno považovat takové nemovitosti, které nebyly zapsány v žádné pozemkové knize. Zároveň za pozemkovou knihu bylo dle něj nutno rozumět i knihu horní či železniční¹⁸. Můžeme tedy uzavřít, že pro nabytí vlastnického práva od neoprávněného k nemovitosti nezapsané v pozemkové, horní či železniční knize, se analogicky použila právní úprava nabývání vlastnického práva od neoprávněného k věcem movitým.

Na druhou stranu, evidované nemovitosti a vůbec právní úpravu k nim upravoval nejen Obecný zákoník občanský, ale současně i zákon č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách, znám též jako Obecný knihovní zákon. Klíčová právní úprava, vztahující se k problematice nabytí od neoprávněného, se však neskládala pouze z jednoho či dvou ustanovení těchto předpisů, které by tak bylo možné lehce vyjmenovat, ale z celé palety ustanovení, kdy zároveň z jejich jednotlivých vztahů, bylo možné dovozovat zásadní principy¹⁹, ovlivňující

¹⁴ DOBROVOLNÁ, Eva. Nabytí vlastnického práva od neoprávněného ve srovnání s rakouským právem. *Právní rozhledy*, 2013, č. 10, s. 350.

¹⁵ Srov. RANDA, Antonín. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. 7. vydání. Praha: Česká akademie pro vědy slovesnost a umění, 1922, s. 184.

¹⁶ S určitým omezením při smísení peněz s jinými či u cenných papírů na doručitele. Viz RANDA: *Právo vlastnické dle rakouského práva ...*, s. 189.

¹⁷ DOBROVOLNÁ: Nabytí vlastnického práva od neoprávněného ..., s. 350.

¹⁸ RANDA: *Právo vlastnické dle rakouského práva ...*, s. 269.

¹⁹ Jak píše i Bohuslav Petr ve svém článku PETR, Bohuslav. Zásada „*nemo plus iuris ...*“, s. 695, např. princip publicity se dovozuje z různých ustanovení ABGB. Více srov. RANDA: *Právo vlastnické dle rakouského práva ...*, s. 205 a násl. nebo HARTMANN, Antonín. In ROUČEK, František., SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář ke československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a Podkarpatské Rusi. Díl druhy (§§ 285 až 530)*. Praha: Právnícké knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 537 a násl.

jednak celou úpravu evidovaných nemovitostí v pozemkových knihách, ale zároveň i úpravu vztahující se ke zkoumané problematice.

K základním ustanovením OZO, týkající se problematiky nemovitých věcí zapsaných v pozemkových knihách, bychom tak mohli zařadit ust. § 431, který stanovoval, že: „*Ku převodu vlastnictví nemovitých věcí musí být nabyvací jednání zapsáno do veřejných knih k tomu určených. Toto zapsání nazývá se vklad (intabulace)*“.²⁰ Intabulační princip, který z daného ustanovení vyplynul, se zároveň uplatňoval při různých titulech nabytí vlastnického práva. Nejen při nabyvání smlouvou²¹, jakožto nabyvacím titulem pravděpodobně nejčastějším, ale i v případě nabytí rozsudkem a jinými listinami (§ 436 OZO) nebo odkazem (§ 437 OZO). Mohlo by se tedy zdát, že při zakotvení intabulačního principu společně s poměrně širokou právní úpravou jednotlivých titulů není možné, aby nastala situace, která by vyústila v rozpor mezi zapsaným stavem v pozemkových knihách a stavem skutečným. Jak však uvádí např. i Bohuslav Petr, taková neshoda může nastat velice snadno, a to např. vydržením práva k evidované věci²².

Petr Tégl pro změnu mezi stěžejní ustanovení řadí ust. § 443 OZO²³, pojednávající o přechodu břemen zapsaných ve veřejných seznamech a váznoucích na nemovitých věcech při nabytí vlastnictví k nim. Pro zkoumanou problematiku je asi nejdůležitější druhá věta předmětného ustanovení, stanovující, že odpovědnost za případnou vzniklou škodu spojenou s nabytím nemovité věci s váznoucími zapsanými břemeny, ponese ten, kdo si neověří zápis o takových břemenech ve veřejných knihách. Dotyčný je tady trestán za svou nedbalost²⁴.

Jako další stěžejní ustanovení Tégl označuje § 1500 OZO²⁵, hovořící o ochraně toho, kdo důvěřuje v zápis ve veřejném seznamu a převede na sebe zapsanou věc ještě před vložением práva, nabytého vydržením nebo promlčením k této věci, do daného seznamu²⁶. Rakouský Nejvyšší soudní dvůr ve svém rozhodnutí upřesnil, že uvedenou ochranu požívá jen ten, který věc nabyl za úplatu²⁷.

Mezi ust. OKZ která byla pro problematiku nabytí od neoprávněného klíčová, bychom mohli zařadit ust. § 7, který zakotvoval veřejnost pozemkových knih neboli tzv. formální publicitu²⁸. Tégl

²⁰ historická verze: zákon č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský, ust. § 431.

²¹ Srov. §§ 432 až 435 OZO.

²² PETR, Bohuslav. Zásada „nemo plus iuris ...“, s. 698.

²³ TÉGL, Petr. Veřejné seznamy a ochrana dobré víry. Stručný pohled na českou a polskou právní úpravu a jejich srovnání. *Ad Notam*, 2007, č. 5, s. 144.

²⁴ Srov. § 443 OZO.

²⁵ TÉGL, Petr. Veřejné seznamy a ochrana dobré víry ..., s. 144.

²⁶ Srov. § 1500 OZO.

²⁷ Rozhodnutí OGH ze dne 18. 2. 2003, sp. zn. 4 Ob 189/02a.

²⁸ Srov. § 7 OKZ a zajímavou úvahu nad opotřebováním fyzických pozemkových knih z nadměrného listování v HARTMAN, Antonín. *Komentované zákony Československé republiky: Obecný knihovní zákon s předpisy knihovního práva*. Praha: Československý kompas, 1929, s. 26 – 27.

mezi stěžejní ustanovení OKZ řadí § 71 OKZ²⁹. Ten opět pojednává o ochraně toho, kdo důvěřuje v zápis ve veřejném seznamu, nyní však ve vztahu k poznámkám spornosti³⁰. Do všech výše zmíněných ustanovení OZO a OKZ byla podle Téglá promítnuta tzv. materiální publicita veřejných seznamů³¹ (k tomu srov. další výklad o materiální publicitě).

1.4 Přerod od OZO ke střednímu občanskému zákoníku

Obecný zákoník občanský platil na našem území až do roku 1950, kdy jej s účinností od 01. 01. 1951 jednou pro vždy vystřídal zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, znám též jako tzv. střední občanský zákoník³². Než se tak však stalo, proběhlo v první třetině 20. století několik snah o novelizaci OZO, více či méně úspěšných, a dokonce i snaha o kompletní rekonstrukci.

Vznikem Československé republiky 28. října 1918 nastala v našem státě poměrně zajímavá situace, kdy na území naší společné republiky, díky recepční normě, platilo dvojí právo. V českých zemích se jednalo o právo rakouské, na Slovensku o právo uherské. Nejenom tento právní dualismus byl záminkou pro zahájení revize a zároveň sjednocení občanského práva. Práce probíhaly až do roku 1937, kdy byl vládní návrh československého občanského zákoníku konečně hotov. Nicméně vzhledem k v té době ne příliš dobré politické situaci u nás, tento návrh nikdy nebyl přijat.

1.5 Střední občanský zákoník

Pokud se zaměříme na samotný obsah StřOZ týkající se překládaného tématu, tak problematiku vlastnického práva upravovala převážně část třetí, věnující se věcným právům v §§ 100 až 210 StřOZ. Nově byly rozeznávány tři druhy vlastnictví: socialistické, osobní a soukromé.

Velkou změnou oproti do té doby platné a účinné právní úpravě bylo zrušení již zažitého intabulačního principu při zápisech do pozemkových knih³³. Uvedené můžeme vyčíst z dikce ust. § 111 StřOZ. Ten uváděl, že vlastnictví k věcem jednotlivě určeným, tedy i k nemovitostem, se převádí již samotnou smlouvou³⁴ neboli účinností takové smlouvy. Ustanovení § 112 sice následně hovořilo o zapsání převodu vlastnictví k nemovitostem zapsaným v pozemkových knihách do těchto knih³⁵, jednalo se však o pouhé deklarování takového převodu. Nejednalo se tak

²⁹ TÉGL, Petr. Veřejné seznamy a ochrana dobré víry ..., s. 144.

³⁰ Srov. § 71 OKZ.

³¹ TÉGL, Petr. Veřejné seznamy a ochrana dobré víry ..., s. 144.

³² Pro označení střední OZ srov. např. BLÁHOVÁ, Iveta. In DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 202 nebo PĚCHA, František. *Zažil jsem tři občanské zákoníky*. *Ad Notam*, 2011, č. 4, s. 52. nebo SCHELLE, Karel, TAUCHEN, Jaromír. *Občanské zákoníky ...*, s. 21.

³³ PĚCHA, František. *Zažil jsem tři občanské zákoníky*. *Ad Notam*, 2011, č. 4, str. 52.

³⁴ Srov. ust. § 111 StřOZ.

³⁵ Srov. ust. § 112 StřOZ.

o konstitutivní zápis, který nejenom že platil do účinnosti StřOZ, ale současná právní úprava se k němu navrátila. Intabulační princip tak byl nahrazen konsensuálním principem, a tím byla zároveň opuštěna nebo alespoň velice potlačena, doktrína o titulu a modu *adquirendi domini*³⁶.

Obecně se StřOZ věnoval nabytí vlastnického práva od neoprávněného ve svém ust. § 154. Jak píše i Karel Eliáš, toto ustanovení ochraňovalo osobu, která nabyla držbu věci v dobré víře.³⁷ Samotné znění zmiňovaného ustanovení bylo takovéto: „(1) O vydání věci nelze žalovat oprávněného držitele (§ 145), který věci nabyt výrokem úředním (§ 114) nebo ve veřejné dražbě i mimo úřad provedené, a jde-li o věc movitou, ani tehdy, nabyt-li jí za plat buď od někoho, kdo je oprávněn s takovými věcmi obchodovat, anebo od toho, komu ji žalobce sám svěřil. V těchto případech nabývá oprávněný držitel práva vlastnického. (2) Tato ustanovení však neplatí, žaluje-li o vydání věci socialistická právnická osoba a je-li na vrácení věci obecný zájem.“³⁸

Štefan Luby z citovaného ustanovení vyvozuje čtyři případy nabytí vlastnictví od nevlastníka³⁹, a to⁴⁰:

1. nabytí úředním výrokem – kdy předmětem takového nabytí mohou být jak věci movité, tak i věci nemovité. Navíc k tomuto uvádí, že se nemusí nevyhnutelně jednat o úplatné nabytí, i když to tak obyčejně bývá. Nabyvatel však musí být oprávněným držitelem ve smyslu ust. § 145 StřOZ⁴¹,

2. nabytí veřejnou dražbou – předmětem opět mohli být jak věci movité, tak nemovité. Luby z ochrany nabytí vlastnického práva od neoprávněného veřejnou dražbou k nemovité věci však vyloučil takové nemovitosti, které byly předmětem dražby mimo exekuci⁴²,

3. nabytí smlouvou od někoho, kdo je oprávněný s takovými věcmi obchodovat – jednalo se však jen o věci movité a podle Lubyho se muselo jednat o nabytí úplatné. Domníval se však, že pod tento druh nabytí spadá i obchodování subjekty, které dané movité věci přímo vyrábějí, a nejde tedy jen o obchodníky oprávněné k jejich prodeji⁴³,

4. nabytí věci smlouvou od toho, komu jí žalobce svěřil – nezbytnou podmínkou tohoto je, aby osobě převádějící vlastnické právo byla věc původně svěřena samotným vlastníkem⁴⁴. Jako i u předchozích situací je nutné, aby nabyvatel byl oprávněným držitelem ve smyslu ust. § 145

³⁶ K tomu srov. KNAPP, Viktor. O převodu vlastnictví smlouvou. *Ad Notam*, 1995, č. 3, str. 49 nebo MIKEŠ, Jirí, ŠVESTKA, Jirí. Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem. *Právní rozhledy*, 2005, č. 11, str. 389.

³⁷ ELIÁŠ, Karel. *Mobilía non habent sequelam* (O nabytí vlastnického práva od neoprávněného). *Obchodněprávní revue*, 2009, č. 3, s. 63.

³⁸ historická verze: zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ust. § 154.

³⁹ K terminologii neoprávněný vs. nevlastník srovnej další výklad v podkapitole 2.4.1.

⁴⁰ Luby sice nejdříve uvádí, že je potřeba rozlišovat mezi třemi situacemi, nicméně následně ve svém výčtu uvádí situace čtyři. Autor se i na základě díkce daného ustanovení staví na stranu čtyř situací. Srov. LUBY, Štefan. *Výber z diela a myšlienok*. 1. vydání. Bratislava: IURA EDITION, s.r.o., 1998, s. 449 a násl.

⁴¹ Za oprávněného držitele byl považován ten, který se zřetelem ke všem okolnostem byl v dobré víře, že mu věc nebo právo náleží. V pochybnostech se držba předpokládala – byla zde stanovena vyvratitelná právní domněnka. Srov. ust. § 145 StřOZ.

⁴² LUBY, Štefan. *Výber z diela ...*, s. 449.

⁴³ LUBY, Štefan. *Výber z diela ...*, s. 450.

⁴⁴ Popřípadě mohlo dojít k svěření věci osobu, která měla od původního vlastníka oprávnění k takovému svěření další osobě.

StřOZ. V tomto případě však ochraně nabytí vlastnického práva od neoprávněného podléhají pouze věci movité a dle Lubyho se muselo jednat i o nabytí úplatné⁴⁵.

Výjimku ze všech výše uvedených případů představoval scénář, kdy na straně žalobce stála socialistická právnická osoba a zároveň byl na vrácení věci obecný zájem⁴⁶. Co se však myslelo obecným zájmem nebo jak by jej bylo možné definovat či vymežit, to zákon neuváděl⁴⁷.

Jako další možnost nabytí vlastnického práva od neoprávněného upravoval StřOZ v ust. § 557 situaci, kdy vlastnické právo k určitému předmětu nabyla osoba od nepravého dědice, popř. od státu, kterému připadl daný předmět v rámci dědictví jako odúmrt'^{48, 49}.

Co se týče nabytí vlastnického práva od neoprávněného k nemovitostem, u tohoto je nezbytné poznamenat, že většina smluv převádějící vlastnictví k nemovitostem vyžadovala ke své platnosti udělení přivolení. Na základě vládního nařízení č. 218/1938 Sb., se zprvu vyžadovalo úředního souhlasu okresním úřadem k platnosti takového právního jednání, kterým se smluvně zcizovali nemovitosti⁵⁰. Posléze se vyžadovalo přivolení okresním národním výborem k převodu nemovitostí na základě ust. § 1 zákona č. 65/1951 Sb., o převezech nemovitostí a o pronájmech zemědělské a lesní půdy⁵¹.

Mohlo by se tak nabýt dojmu, že díky určitému druhu kontroly a dohledu správním orgánem nad převody nemovitostí, nemohlo dojít k rozporu mezi stavem uvedeným v pozemkových knihách a skutečným právním stavem, a tak najít odůvodnění pro odstranění intabulačního principu. Nicméně zápis o převodu nemovitostí do pozemkových knih nebyl povinný a dohled správního orgánu nespočíval v přesné evidenci věcných práv k nemovitostem.⁵² To vše, společně se zásadami, na kterých právní úprava předkládané problematiky do té doby stála, přispělo k tomu, že jistota a bezpečnost právního obchodu s nemovitostmi zapsanými v pozemkových knihách vzaly za své⁵³.

1.6 OZ 1964 do novely č. 509/1991 Sb.

Koncem 50. let 20. století se opět začalo mluvit o nutnosti vydání nového občanského zákoníku, neboť StřOZ „*plně neodráží poměry a vztahy, které se v naší společnosti v dané etapě vývoje*

⁴⁵ LUBY, Štefan. *Výber z diela ...*, s. 450–451.

⁴⁶ Srov. ust. § 154 odst. 2 StřOZ.

⁴⁷ K tomuto srov. kritiku v LUBY, Štefan. *Výber z diela ...*, s. 439 a 456.

⁴⁸ Srov. ust. § 557 StřOZ.

⁴⁹ Úprava nabytí vlastnického práva od neoprávněného v dědickém právu však nespadá do vymezených mezí předkládaného tématu diplomové práce, proto autor ponechává bližší rozbor jmenovaného ustanovení jiným badatelům.

⁵⁰ historická verze: § 1 odst. 3 nařízení č. 218/1928 Sb., o přechodném obmezení zcizení a propachtování určitých druhů nemovitostí.

⁵¹ historická verze: § 1 zákona č. 65/1951 Sb., o převezech nemovitostí a o pronájmech zemědělské a lesní půdy

⁵² PĚCHA, František. *Zažil jsem tři občanské zákoníky. Ad Notam*, 2011, č. 4, s. 52.

⁵³ MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. *Úvaha nad převodem ...*, str. 389.

socialismu vytvořily“.⁵⁴ Výsledkem bylo, že v letech 1963 až 1965 došlo vydání několika kodexů⁵⁵, včetně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Rozdrobením soukromoprávní úpravy do jednotlivých speciálních zákonů a okleštění samotného občanského zákoníku, OZ1964 ztratil funkci všeobecného a podpůrně použitelného právního předpisu pro oblast soukromého práva⁵⁶.

Předkládaná problematika, nabytí vlastnického práva od neoprávněného, byla OZ1964 v původním znění výrazně potlačena. Ochrana nabyvatele byla připuštěna jen v jednom případě, a to za situace zachycené ve znění ust. § 228: „*Převede-li organizace na občana poskytnutou službou vlastnictví ke věci, nemohou být proti němu uplatněna práva jiných osob týkající se této věci. Totéž platí, jestliže občan poskytnutou službou nabude práva věc užívat.*“⁵⁷ Karel Eliáš v souvislosti s tímto ustanovením upozorňuje na chybějící výslovný požadavek dobré víry nabyvatele⁵⁸, kdy dobrá víra však byla přímo požadována v situaci nabytí od nepravého dědice upravené v ust. § 486 OZ1964⁵⁹. Dále upozorňuje na neomezení ustanovení pouze na věci movité⁶⁰.

V souvislosti s převodem vlastnického práva k nemovitostem došlo taktéž ke změně. Jakékoli další zápisy v pozemkových knihách byly nadobro zakázány zákonem č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, který v ust. § 3 stanovil, že evidenci nemovitostí nově vedou Ústřední správy geodézie a kartografie v okresních městech⁶¹. Samotné smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti podléhaly registraci státním notářstvím na základě ust. § 134 odst. 2 OZ1964 ve spojení s ust. § 61 a násl. zákona č. 95/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád), kde byl zakotven průběh řízení o registraci takové smlouvy^{62, 63}.

Po přijetí zákona č. 509/1991 Sb., kterým se měl OZ1964 přizpůsobit novým společenským, politickým a hospodářským podmínkám v zemi, se právní úprava v problematice nabytí vlastnického práva od neoprávněného výrazně nezlepšila⁶⁴.

⁵⁴ SCHELLE, Karel, TAUCHEN, Jaromír. *Občanské zákoníky ...*, s. 24.

⁵⁵ Dále byly vydány např. zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník nebo zákon č. 101/1963 Sb., zákoník mezinárodního obchodu či zákon č. 94/1963 Sb., o rodině.

⁵⁶ KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří. Znovu ke stavu a perspektivám českého soukromého práva. *Právní rozhledy*, 1998, č. 6, s. 269.

⁵⁷ Srov. ust. § 228 OZ1964 v původním znění.

⁵⁸ Na podobný paradox upozorňuje i Ondřej Spáčil ve SPÁČIL, Ondřej. Nabývání od neoprávněného. *Bulletin advokacie*, 2014, č. 3, s. 39.

⁵⁹ Srov. ust. § 486 OZ1964 v původním znění.

⁶⁰ ELIÁŠ, Karel. *Mobilia non habent sequelam ...*, s. 63.

⁶¹ Srov. ust. § 3 zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

⁶² Srov. ust. § 61 a násl. zákona č. 95/1963 Sb., notářský řád.

⁶³ Blíže k registraci smluv o převodu nemovitostí např. SELLÁK, Zdeněk. Smluvní převody nemovitostí po roce 1918. *Ad Notam*, 2000, č. 2, s. 28.

⁶⁴ Blíže k právní úpravě v OZ1964 srov. výklad k jednotlivým zásadám v kapitole 2.

2 Základní zásady a principy, terminologie

Problematika nabytí vlastnického práva od neoprávněného, a to at' již vlastnického práva k věcem movitým či nemovitým, je úzce spjata s několika zásadami, na kterých stojí nejen občanské právo jako takové, ale i celé soukromé právo. Ne nadarmo se tyto zásady řadí mezi základní zásady občanského práva⁶⁵. Jedná se převážně o zásadu *Nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*, princip ochrany dobré víry a zásadu materiální publicity.

V následující kapitole tyto zásady podrobíme rozboru a poukážeme na jejich (ne-) zakotvení v právních předpisech ČR v době platnosti a účinnosti OZ1964. V závěru této kapitoly rozebereme možný rozdíl mezi užívanou terminologií v otázce nabytí vlastnického práva od neoprávněného, kdy se zaměříme na (ne-)odlišnost slov nevlastník a neoprávněný a jejich velmi časté použití *promiscue*. V neposlední řadě krátce definujeme věc nemovitou a pojem veřejný seznam.

2.1 *Nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*

Zásada *Nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet* (dále jen „*nemo plus iuris*“) znamená, že nikdo nemůže na druhého převést více práva, než kolik by sám měl. Karel Eliáš jí vysvětluje jako pravidlo, které především vyjadřuje: „*že vlastnické právo může na jiného převést jen vlastník; jiná osoba jen z jeho vůle*“.⁶⁶ Tato zásada pochází již z doby starověkého Říma, kdy jejím autorem je pravděpodobně římský právník Ulpianus⁶⁷. Podle Bohuslava Petra je tato zásada: „*doplňkem staré zásady caveat emptor, jejíž význam spočívá v tom, že „pozor si má dát kupec“ ve smyslu odpovědnosti nabyvatele, zda nabyvá právo od toho, komu opravdu svědčí*“.⁶⁸

Že se jedná o zásadu, na které dodnes stojí právní řády kontinentální Evropy, lze vyčíst např. i z polského systému soukromého práva. Stelmachowski zásadu *nemo plus iuris* chápe jako obecné pravidlo a základ, na kterém stojí a o který se opírá převod derivativního vlastnictví⁶⁹, a to i přes to, že v samotném občanském zákoníku vyjádřena není⁷⁰.

Z uvedené zásady však existuje několik výjimek, a to zejména z důvodu ochrany poctivého nabyvatele, který byl v dobré víře⁷¹. Jednou z takových výjimek je právě možnost nabytí

⁶⁵ Srov. výčet základních zásad soukromého práva např. v DVORÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné*. 5. jubilejní aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, str. 46 a násl.

⁶⁶ ELIÁŠ, Karel. *Mobilia non habent sequelam ...*, s. 61.

⁶⁷ Srov. text Digest – D 50,17,54: „50.17.54 - *Ulpianus libro 46 ad edictum - Nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*“.

⁶⁸ PETR, Bohuslav. Zásada „*nemo plus iuris ...*“, s. 695.

⁶⁹ STELMACHOWSKI, Andrzej. In DYBOWSKI, Tomasz (red). *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*. 2. wydanie. Warszawa: C.H.Beck, 2007, s. 348., podobně i SKOWROŃSKA-BOCIAN, Elżbieta, WARCINŃSKI, Michał. In PIETRZYKOWSKI, Krzysztof (red). *Kodeks cywilny. Komentarz (Art. 1-449)*. 7. wydanie. Warszawa: C.H.Beck, 2013, s. 467.

⁷⁰ SKOWROŃSKA-BOCIAN, Elżbieta, WARCINŃSKI, Michał. In PIETRZYKOWSKI, Krzysztof (red). *Kodeks cywilny. Komentarz ...*, s. 455.

⁷¹ PETR, Bohuslav. Zásada „*nemo plus iuris ...*“, s. 695.

vlastnického práva od neoprávněného⁷². Oproti zásadě *nemo plus iuris* tak stojí zásada ochrany dobré víry nabyvatele vlastnického práva od neoprávněného.

2.1.1 *Nemo plus iuris* v době účinnosti OZ1964

V našem právu jsme zásadu *nemo plus iuris* v době účinnosti OZ1964 mohli dovozovat z jeho ust. § 123, který pouze vlastníkově věci přiznával oprávnění s touto jeho věcí volně nakládat, a tedy ji i zcizit⁷³. Sám OZ1964 však zásadu na pár místech zároveň i prolomoval. Činil tak v ust. § 486 OZ1964, kde se umožňovalo nabytí v dobré víře od nepravého dědice, v ust. § 656 OZ1964 pak při prodeji nevyzvednuté věci zhotovitelem a v ust. § 773 OZ1964 při prodeji nevyzvednuté zásilky⁷⁴. Zákodárce tak stanovil několik výjimek umožňujících nabytí od neoprávněného, obecně však nabytí vlastnického práva od neoprávněného v OZ1964 neuznával.

V ObchZ však byla situace poměrně odlišná. Ten obsahoval ust. § 446, který přímo upravoval možnost nabytí vlastnického práva od neoprávněného⁷⁵. Ve spojení s ust. § 262 ObchZ, které umožňovalo, aby si strany závazkového vztahu zvolili, že se bude jejich vztah řídit úpravou obsaženou v ObchZ⁷⁶, tak zákonodárce najednou umožňoval nabytí vlastnické právo od neoprávněného přímo podle určitého ustanovení zákona a tím zásadu *nemo plus iuris* bez jakýchkoli okolností prolomoval.

Podle Filipa Melzera se tak v OZ1964 projevovala nadřazenost ochrany vlastnického práva nad ochranou dobré víry, naproti tomu ObchZ k tomuto přistupoval opačně a upřednostňoval ochranu dobré víry⁷⁷. Petr Tégl pak na základě výše uvedeného označil naše „*soukromé právo za značně schizofrenní*“, kdy „*občanský zákoník úpravu nezná, zatímco obchodní zákoník s nabytím od neoprávněného počítá*“⁷⁸. Dvojkoľejnost právní úpravy v otázce nabytí od neoprávněného byla zcela unikátní. Rozbor příslušných ustanovení ObchZ by nicméně sám o sobě mohl vystačit na diplomovou práci, a proto na základě stanovených mezí mé diplomové práce přenechávám tuto analýzu někomu dalšímu.

Pro náš účel je nejpodstatnější výše zmiňované ust. § 486 OZ1964. Ondřej Spáčil z něj dovozuje, že i přes neexplicitní umožnění nabytí vlastnického práva k nemovitosti od

⁷² O prolomení zásady *nemo plus iuris* umožněním nabytí vlastnického práva od neoprávněného hovoří např. i Alexandr Thöndel v DVORÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné ...*, s. 62.

⁷³ Srov. ust. § 123 OZ1964.

⁷⁴ Srov. ust. § 486, § 656 a § 773 OZ1964.

⁷⁵ Srov. ust. § 446 ObchZ.

⁷⁶ Srov. ust. § 262 ObchZ.

⁷⁷ Srov. ust. § 446 ve spojení s ust. § 261 ObchZ a výborný výklad těchto ustanovení v MELZER, Filip. Volba obchodního zákoníku a nabytí vlastnického práva od neoprávněného. *Právní rozhledy*, 2006, č. 7, s. 261.

⁷⁸ TÉGL, Petr. Některé teoretické problémy nabytí od neoprávněného. *Právní rozhledy*, 2009, č. 10, s. 343.

neoprávněného v OZ1964, lze na základě tohoto ustanovení vlastnické právo k nemovitosti od neoprávněného dědice nabýt⁷⁹.

2.2 Princip ochrany dobré víry

Podobně jako zásada *nemo plus iuris*, i princip ochrany dobré víry (*bona fides*) je znám již z doby římského práva. Uspokojivé vysvětlení tohoto všeobecného právního principu však dodnes neexistuje⁸⁰. Příkladem si však můžeme uvést několik definic. Nejvyšší soud ČR definuje dobrou víru jako: „*vnitřní přesvědčení určité osoby, že nejedná protiprávně. Jde tedy o psychický stav, o vnitřní přesvědčení subjektu, které samo o sobě nemůže být předmětem dokazování. Předmětem dokazování mohou být skutečnosti vnějšího světa, jejichž prostřednictvím se vnitřní přesvědčení projevuje navenek, tedy okolnosti, z nichž lze dovodit přesvědčení příslušné osoby o její dobré víře.*“⁸¹ Dvořáková a Švestkova učebnice občanského práva hmotného poté princip ochrany dobré víry definuje ve vztahu k výkladu zákona, a to tak, že: „*zákon má být vždy vykládán tak, aby nebyl poškozen ten, kdo sám jednal v oprávněné dobré víře, že jedná po právu, resp. ten, kdo oprávněně důvěřuje v to, že po právu jedná někdo jiný.*“⁸² Bohuslav Petr pak princip dobré víry odvozuje z normativního principu právního státu zakotveného v čl. 1 odst. 1 Ústavy⁸³ a považuje jej za jeden z klíčových projevů principu právní jistoty⁸⁴.

Dobrou víru jako takovou poté dělíme na objektivní a subjektivní. Opět je velice těžké najít nějakou vyčerpávající definici jedné či druhé, nicméně pro názornost Jiří Zapletal subjektivní dobrou víru vymezuje jako „*psychickou kategorii, vnitřní stav subjektu ve vztahu k určité faktické či právní skutečnosti. Vnitřní stav přitom spočívá v neznalosti, nevědomosti subjektu, příp. ve vnitřním přesvědčení.*“⁸⁵ Objektivní následně definuje tak, že: „*Objektivní dobrá víra na rozdíl od dobré víry subjektivní nespočívá primárně v posuzování vnitřního přesvědčení či neznalosti, nýbrž vystupuje jako etická zásada vyjadřující hodnoty uznávané a upřednostňované společností.*“⁸⁶

Mohli bychom tak říci, že u objektivní dobré víry se blížíme zásadě dobrých mravů, případně zásadě poctivého obchodního styku, nicméně tyto pojmy bychom rozhodně neměli slučovat, neboť každý vyjadřuje něco mírně jiného⁸⁷.

⁷⁹ SPÁČIL, Ondřej. Nabývání od neoprávněného ..., s. 39.

⁸⁰ TÉGL, Petr. K úpravě dobré víry v návrhu nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*, 2011, č. 1-2, s. 35.

⁸¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. února 1999, sp. zn. 21 Cdo 1465/1998.

⁸² DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné ...*, s. 48.

⁸³ Česká republika je svrchovaný, jednotný a demokratický stát založený na úctě k právům a svobodám člověka a občana.

⁸⁴ PETR, Bohuslav. Zásada „*nemo plus iuris ...*“, s. 696.

⁸⁵ ZAPLETAL, Jiří. Zásada dobré víry a její uplatnění v soukromém právu. *Právní rozhledy*, 2006, č. 2, s. 60.

⁸⁶ Tamtéž.

⁸⁷ Blíže srov. BALARIN, Jan. Poznámky k (absenci) principu dobré víry v návrhu občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*, 2011, č. 1 – 2, s. 25 a násl. nebo TÉGL, Petr. K úpravě dobré víry ..., s. 35 a násl.

Na základě výše uvedeného tedy nelze očekávat, že některý z právních předpisů českého soukromého práva podával legální definici dobré víry. Nečinil tak OZ1964 a nečiní tak ani současný OZ. V tomto ohledu však nejsme unikátní. Např. ani polský občanský zákoník definici objektivní či subjektivní dobré víry neobsahuje, ačkoli s dobrou vírou významně pracuje⁸⁸. Naopak polský zákonodárce pojal mírně odlišný přístup a v čl. 6 odst. 2 polského zákona o věcných knihách a hypotéce stanovil, kdy je osoba v tzv. zlé víře⁸⁹. Proto lze jen souhlasit s myšlenkou Petra Tégl, že: „*Samotné začlenění určitého institutu (dobré víry) do právního předpisu nevypovídá per se nic o tom, jak je takový institut v konkrétním právním řádu (a v běžném životě) akcentován – zda si jej právní teorie a zejména právní praxe vůbec všimají, zda jej aplikují.*“⁹⁰

2.3 Zásada materiální publicity

Materiální publicita, historicky též označována jako veřejná víra⁹¹, je v současném pozitivním českém právu zakotvena ve své klasické podobě v ust. § 984 OZ. Dnešní podoba materiální publicity zachycená v tomto ustanovení chrání ve svých nabytých právech toho, kdo jednal v důvěře, že zapsaný stav údajů v katastru nemovitostí je v souladu se skutečným právním stavem⁹². Základní podmínkou uplatnění této zásady tak je rozpor mezi stavem zapsaným a stavem skutečným. V případě, kdy takový rozpor není, se materiální publicita v činnost neuvede a nebude tak nutné chránit dobrověrného jednajícího. Zásada materiální publicity úzce souvisí se smyslem vedení všech veřejných seznamů či veřejných rejstříků, a tím je právě „*ochrana osob jednajících v důvěře v pravdivost a úplnost zapsaného stavu*“.⁹³ V průběhu let minulých se však podoba a podmínky uplatnění této zásady různě měnily.

Sourozencem zásady materiální publicity je zásada formální publicity. Ta vyjadřuje volnost osob v nahlížení do katastru nemovitostí a možnosti pořizování si opisů, výpisů či náčrtů.

2.3.1 Materiální publicita v době účinnosti OZ1964

Smluvní převod vlastnického právo k nemovitostem, které byly předmětem evidence ve veřejném seznamu, se v době účinnosti OZ1964 řídil ust. § 133 odst. 2 OZ1964⁹⁴, ve spojení s ust.

⁸⁸ Srov. např. domněnku dobré víry zakotvenou v čl. 7 polského občanského zákoníku (Ustawa z dnia 23. kwietnia 1964 - Kodeks cywilny).

⁸⁹ Srov. čl. 6 odst. 2 polského zákona o věcných knihách a hypotéce (Ustawa z dnia 6 lipca 1982 o księgach wieczystych i hipotece).

⁹⁰ TÉGL, Petr. K úpravě dobré víry ..., s. 37.

⁹¹ Srov. HARTMANN, Antonín. In ROUČEK, František., SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému občanskému zákoníku občanskému* ..., s. 537.

⁹² BLÁHOVÁ, Iveta. In DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí* ..., s. 205.

⁹³ TÉGL, Petr. Veřejné seznamy a ochrana dobré víry ..., s. 143.

⁹⁴ Srov. ust. § 133 odst. 2 OZ1964 ve znění zákona č. 264/1992 Sb.: „*Převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabyvá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.*“.

§ 132 odst. 1 OZ1964⁹⁵. Jak uvádí Filip Melzer, k smluvnímu nabytí vlastnického práva k evidovaným nemovitostem bylo třeba titulu a modu, kdy titulem (právním důvodem) byla smlouva a modem (právním způsobem) vklad do katastru nemovitostí. Zároveň uvádí, že tato úprava byla kogentní⁹⁶. Přijetím ZáPrNe a souvisejícím SKatZ s účinností od 01. 01. 1993 tak byl současně s výše uvedeným, obnoven při převodech evidovaných nemovitostí náš známý intabulační princip.

Materiální publicitu zachycoval ZáPrNe ve svém ust. § 11: „*Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po dni účinnosti tohoto zákona*“, přičemž ZáPrNe byl účinný od 01. 01. 1993, „*je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti.*“⁹⁷

Zásada materiální publicity zachycená v tomto znění, znamenala výrazný odklon od jejího pravého a klasického pojetí. Karel Eliáš dokonce hovoří o zachování pouhého torza z této zásady⁹⁸. Takto vyjádřená zásada totiž jednajícího, který konal na základě informací uvedených v katastru, vybavovala pouze dobrou vírou. Jednající tak na základě uvedeného ustanovení nemohl získat vlastnické právo k věci, ale ve své podstatě se mohl stát jen jeho pouhým držitelem⁹⁹. Tradičně vyjádřená materiální publicita by naopak měla chránit takovou osobu tak, jakoby stav zapsaný byl i stavem skutečným¹⁰⁰.

Ne zcela uspokojivě provedenou zásadu materiální publicity ve vztahu ke katastru nemovitostí kritizoval i náš Ústavní soud. Tak např. v nálezu Ústavního soudu, sp. zn. II ÚS 349/03 ze dne 01. 08. 2006, se ÚS zabýval střetem absolutní povahy vlastnického práva a zásady *nemo plus iuris* s ústavním principem právní jistoty, vyplývajícím z čl. 1 Listiny. ÚS v tomto nálezu nejenže potvrdil, že dobrá víra, která je poskytnuta nabyvateli, není dostatečná pro zabránění uplatňování vlastnického práva k nemovitosti původním vlastníkem, ale zároveň i uvedl, že: „*katastr nemovitostí není založen na takových zásadách, které by umožňovaly jednat s plnou důvěrou v jeho obsah, a není tak naplněna jedna z jeho základních funkcí, jež od něj občan právem očekávají ... což považuje Ústavní soud za závažný problém.*“¹⁰¹

Právní úprava v době účinnosti OZ1964 tak naplno neochraňovala nabyvatele jednajícího v důvěře v zápis v katastru a ani nestála na takových zásadách, které by zaručovaly shodu mezi

⁹⁵ Srov. ust. § 132 odst. 1 OZ1964: „*Vlastnictví věci lze nabytí kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem.*“

⁹⁶ MELZER, Filip. Vliv odstoupení od smlouvy na nabytí vlastnického práva. *Právní rozhledy*, 2006, č. 14, s. 513.

⁹⁷ Srov. ust. § 11 ZáPrNe před účinností zákona č. 90/1996 Sb. a po jeho účinnosti.

⁹⁸ ELIÁŠ, Karel. Převod vlastnického práva k nemovitostem – řečení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu. *Právní rozhledy*, 2004, č. 18, s. 662.

⁹⁹ K tomuto dochází i Petr Těgl v článku TĚGL, Petr. Veřejné seznamy a ochrana dobré víry ..., s. 144.

¹⁰⁰ Tamtéž.

¹⁰¹ Nález Ústavního soudu ze dne 01. srpna 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03, právní věta.

zapsaným stavem a stavem skutečným. Neúplně zakotvená zásada materiální publicity tak významně narušovala princip právní jistoty.

2.4 Ještě k terminologii

2.4.1 Nevlastník nebo neoprávněný?

Značné množství odborných článků dotýkající se problematiky nabytí vlastnického práva od neoprávněného pojmy nevládník a neoprávněný užívá promiscue. Je však možné tyto termíny volně zaměňovat?

Důvodová zpráva k OZ uvádí: „*Termínem „vlastnické právo“ se označuje subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva*“.¹⁰² A contrario tak bychom mohli dovodit, že nevládníkem je ten, kdo nemá subjektivní právo k předmětu tohoto práva. Co však tvoří obsah takového subjektivního práva? OZ1964 ve svém ust. § 123 pod termínem vlastnického práva rozuměl oprávnění vlastníka nakládat, držet, užívat a požívat plody a užitky z předmětu svého vlastnictví¹⁰³. OZ v ust. § 1012 za obsah vlastnického práva považuje právo vlastníka se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit¹⁰⁴. Nevlastníkem tak bude každý, kdo nedisponuje výše uvedeným obsahem vlastnického práva. Tedy ten, kdo nemá oprávnění libovolně nakládat (držet, užívat, požívat plody a užitky) a zároveň nemůže z tohoto oprávnění vyloučit třetí osoby.

Lze si však představit situaci, kdy i nevládník může platně převést vlastnické právo na jiného. Důvodová zpráva uvádí jako příklad komisionáře, který koná vlastním jménem, ale na účet jiného (komitenta)¹⁰⁵. Petr Těgl uvádí, že se může jednat o „*jakýkoli titul, který umožní zciziteli převést vlastnické právo k věci na třetí osobu s právně relevantními účinky*“.¹⁰⁶

Na druhou stranu, neoprávněným je pak ten, kdo nedisponuje samotnou možností vlastnické právo platně převést, tedy tím určitým titulem umožňující zcizení předmětu vlastnického práva. Takovou osobou je bezesporu subjekt odlišný od vlastníka, a nejčastěji to bude právě tento. V určitých situacích si je však možné představit, že i samotný vlastník bude neoprávněný k převodu vlastnického práva. Taková situace může nastat ve chvíli, kdy bude vlastník v dispozici se svým vlastnickým právem omezen, např. z důvodu soudem omezené svéprávnosti vlastníka.

Je proto nutné uzavřít, že přesnějším a i vhodnějším termínem, který by měl být užíván v souvislosti s předkládanou problematikou, je pojem neoprávněný.

¹⁰² Důvodová zpráva k NOZ (konsolidovaná verze), [online]. ... s. 260.

¹⁰³ Srov. ust. § 123 OZ1964.

¹⁰⁴ Srov. ust. § 1012 OZ.

¹⁰⁵ Důvodová zpráva k NOZ (konsolidovaná verze), [online]. ... s. 288.

¹⁰⁶ TĚGL, Petr. Některé teoretické problémy nabytí od neoprávněného. *Právní rozhledy*, 2009, č. 10, 4. poznámka pod čarou.

2.4.2 Nemovitost

Legální definici nemovité věci nalezneme v ust. § 498 OZ. Ten uvádí, že: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“¹⁰⁷ Z uvedené definice lze vyčíst, že nemovité věci nejsou pouze věci hmotné (pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením), ale i věci nehmotné (práva).

OZ totiž na rozdíl od OZ1964¹⁰⁸ chápe věc v právním smyslu poměrně široce, a tak je věcí vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.¹⁰⁹ Navíc se v pojetí nemovité věci vrací k zásadě superficies solo cedit (povrch ustupuje půdě, s významem, že stavba je součástí pozemku). Nemovitými věcmi pak tedy jsou:

1. pozemky – definici pozemku nalezneme v ust. § 2 písm. a) KatZ, který říká, že pozemkem se rozumí: „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí*“¹¹⁰ (a to at' již hranicí katastrálního území, vlastnickou, stanovenou územní rozhodnutím ...). V katastru nemovitostí se pozemky zaznamenávají jako parcely, neboli jako pozemky, které jsou geometricky a polohově určeny, zobrazeny v katastrální mapě a označeny parcelním číslem¹¹¹,
2. podzemní stavby se samostatným účelovým určením – mezi tyto stavby s autonomním hospodářským určením řadíme např. pražské metro, vinné sklípky, protiatomové kryty, katakomby apod.,
3. věcná práva k nemovitým věcem uvedeným pod bodem 1. a 2. – nyní se dostáváme do kategorie nehmotných nemovitých věcí, kdy k těmto řadíme vlastnické právo, držbu, práva odpovídající služebnostem, zástavní či zadržovací právo,
4. práva, která za nemovité věci prohlásí zákon – nejčastějším příkladem je právo stavby, prohlášené ex lege za věc nemovitou v ust. § 1242 OZ,
5. věci, které podle zákona nejsou součástí pozemku a zároveň je nelze přenést bez porušení jejich podstaty – např. vodovody a kanalizace podle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, kdy takovéto nemovitosti se zapisují do jiných majetkových seznamů, než je katastr nemovitostí,

¹⁰⁷ Srov. ust. § 498 OZ.

¹⁰⁸ K pojetí věci v OZ1964 srov. výklad v článku ELIÁŠ, Karel. Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy*, 2007, č. 4, s. 119 a násl.

¹⁰⁹ ŠVESTKA, Jiří. In DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 20 a legální definice v ust. § 489 OZ.

¹¹⁰ Srov. ust. § 2 písm. a) KatZ.

¹¹¹ Srov. ust. § 2 písm. b) KatZ.

6. jiná (zvláštní) součást objektivní reality, kterou za nemovitou věc označí zákon - bytová jednotka stanovená za nemovitou věc ex lege v ust. § 1159 OZ.

Pokud v textu předkládané práce užíváme termínu nemovitost, nejedná se o zkratku, která by byla účelně vytvořena jen pro tuto práci. KatZ totiž v ust. § 1 odst. 1 zavádí legislativní zkratku pro nemovitou věc, a to právě nemovitost. OZ1964 používal jak pojmy nemovitá věc, tak nemovitost. OZ na rozdíl od OZ1964 však důsledně užívá pouze sousloví nemovitá věc.

2.4.3 Veřejný seznam

OZ nově pracuje s pojmem veřejný seznam. Co se ale pod tímto termínem skrývá? Důvodová zpráva k OZ uvádí, že veřejný seznam je souhrnné označení veřejných evidencí věcí, veřejný rejstřík je pak souhrnné označení veřejné evidence osob¹¹². Blíže však obsah veřejných seznamů či jejich okruh nevymezuje. Je pravdou, že nejčastěji je s pojmem veřejný seznam skloňován katastr nemovitostí¹¹³, kterýžto má za úkol evidovat nemovitosti a právní vztahy k nim.

Aby veřejné seznamy naplňovali své základní funkce, kterými by měly být centrální evidence zapisovaných údajů a taktéž upevnění právní jistoty společnosti¹¹⁴, musí stát na určitých základních zásadách, které docílí maximálně možného souladu mezi stavem zapsaným v takových veřejných seznamech a stavem skutečným. Krom již výše zmíněného principu ochrany dobré víry a zásady materiální a formální publicity, které jistě k tomuto souladu dopomáhají či ochraňují subjekty, které jednají v důvěře v tento soulad, ust. § 980 odst. 2 OZ zakotvuje dvě vyvratitelné právní domněnky, které taktéž podporují základní funkce veřejných seznamů. Jedná se o vyvratitelnou domněnku, že právo zapsané ve veřejném seznamu bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem a vyvratitelnou domněnku stanovující, že pokud bylo právo k věci vymazáno, má se za to, že ani ve skutečnosti neexistuje¹¹⁵. Tyto domněnky jistě zásadně přispívají k posílení a naplnění základních úloh veřejných seznamů, a to zejména tím, že údaje v nich zapsané či následně vymazané prohlašují za odpovídající skutečnosti, pokud není prokázán opak.

S těmito domněnkami významně souvisí i implicitní zakotvení právního pravidla *ignorantia legis non excusat* v ust. § 980 odst. 1 OZ, když stanoví, že nikoho neomlouvá neznalost zapsaného údaje¹¹⁶. Ten, kdo se neseznámil s údaji zapsanými ve veřejném seznamu, se tak nemůže dovolávat své neznalosti.

¹¹² Důvodová zpráva k NOZ (konsolidovaná verze), [online]. ... s. 253.

¹¹³ Tak např. i BAREŠOVÁ, Eva. In BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 2.

¹¹⁴ Ministerstvo spravedlnosti ČR – KANCL (Komise pro aplikaci nové civilní legislativy). *Zdůraznění role veřejných seznamů* [online]. obcanskyzakonik.justice.cz [cit. 23. února 2017]. Dostupné na <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/zduracioneni-role-verejnych-seznamu>>.

¹¹⁵ Srov. ust. § 980 odst. 2 OZ.

¹¹⁶ Srov. ust. § 980 odst. 1 OZ.

Pokud bychom se však měli vrátit k pokusu o sestavení definice veřejných seznamů jako takových, tak Petr Tégl veřejné seznamy popisuje jako „*způsoby (formy) evidence (zpravidla veřejnoprávní) zachycující a poskytující rozhodné informace (jako informace úplné a pravdivé) o důležitých skutečnostech, nezbytné pro plynulý a bezpečný občanskoprávní styk.*“ Zároveň se přiklání k formálnímu pojetí veřejného seznamu¹¹⁷.

Z výše uvedeného lze dovodit následující. Pro to, abychom o nějakém seznamu mohli hovořit jako o veřejném seznamu, jej musí zákon za veřejný výslovně prohlásit. Pokud tak neučiní, je nutné, aby předmětem veřejnoprávní evidence byly věci. Zároveň musí být evidence přístupná veřejnosti bez omezení,¹¹⁸ a zápisy do takového seznamu musí být založeny na již výše zmiňovaných zásadách, principech a vyvrátitelných domněnkách. Mezi takové seznamy tak určitě neřadíme např. rejstřík zástav, který je v ust. § 4 NotŘ jmenován vedle veřejného rejstříku a seznamu, anebo centrální evidenci exekucí, neboť ta neeviduje věci ani osoby, ale tzv. jiné skutečnosti.

Tégl pak uzavírá, že bez jakékoli pochybnosti můžeme za veřejné seznamy v současném platném právu označit pouze katastr nemovitostí, plavební rejstřík a námořní rejstřík¹¹⁹.

¹¹⁷ TÉGL, Petr. *Veřejné seznamy podle občanského zákoníku*. Teze habilitační práce. Univerzita Palackého v Olomouci, Právnická fakulta, 2016, s. 1 a 3.

¹¹⁸ Za omezení se však nepovažuje zpoplatnění přístupu nebo nahlédnutí do seznamu.

¹¹⁹ TÉGL, Petr. *Veřejné seznamy podle občanského zákoníku ...*, s. 1 a 3.

3 Předpoklady/podmínky aplikace ust. § 984 OZ

Jak již bylo naznačeno v úvodu první kapitoly, platná právní úprava neobsahuje výslovně upravený institut nabytí vlastnického práva od neoprávněného k nemovitostem evidovaným ve veřejném seznamu (na rozdíl od úpravy věcí neevidovaných, explicitně zakotvené v pododdíle 7, oddílu 2, hlavy II, části třetí OZ – Nabytí vlastnického práva od neoprávněného). V ustanoveních § 980 až § 986 však OZ obsahuje úpravu formální a materiální publicity veřejných seznamů, která implicitně tuto problematiku obsahuje. Tomuto způsobu nabytí vlastnického práva je poskytnuta ochrana nejvíce skrze ust. § 984¹²⁰, který vymezuje základní předpoklady a podmínky pro uplatnění nabytí věcného práva od neoprávněného osobou jednající v dobré víře k věcem zapsaným ve veřejném seznamu.

Zákonodárce při normování této výjimky z nám již dobře známé zásady *nemo plus iuris*, stojí vždy před nelehkým úkolem. Musí se rozhodnout, kterému ze základních ústavních principů dá přednost, a v jak velkém či širokém rozsahu tak učiní. Tedy zda upřednostní princip ochrany vlastnického práva vyplývající z čl. 11 Listiny nebo princip právní jistoty a ochrany dobré víry plynoucí z čl. 1 Ústavy. Český zákonodárce se obecně při tvorbě OZ hojně inspiroval zahraniční úpravou. Ne jinak tomu bylo i při formulaci ust. § 984, kdy se nechal inspirovat především úpravou polskou, konkrétně čl. 5¹²¹ a 6¹²² Ustawy o księgach wieczystych i hipotece. V následujících řádcích, při analýze ust. § 984, tak bude mimo jiné poukazováno i na jednotlivé podobnosti či odlišnosti právě s touto polskou právní úpravou.

Ust. § 984 zní:

„(1) Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.

(2) Pro nezbytnou cestu, výměnek a pro věcné právo vznikající ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu se věta první odstavce 1 nepoužije.“

¹²⁰ Tam, kde je dále v textu uvedeno číslo ust. paragrafu bez dalšího údaje, jde o citaci OZ.

¹²¹ Art. 5. UKW: W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych).

¹²² Art. 6. UKW:

1. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze.

2. W złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

3. Jeżeli do dokonania rozporządzenia potrzebny jest wpis w księdze wieczystej, chwila złożenia wniosku o wpis jest rozstrzygająca dla oceny dobrej lub złej wiary nabywcy. Jednakże gdy rozporządzenie dochodzi do skutku dopiero po dokonaniu wpisu, rozstrzyga dzień, w którym rozporządzenie doszło do skutku.

Z citovaného ustanovení pak můžeme vyčíst jednotlivé předpoklady pro jeho aplikaci a taktéž k „probuzení“ ochranné funkce zásady materiální publicity. Těmito předpoklady, které je nutné splnit kumulativně, jsou:

1. nesoulad mezi stavem zapsaným ve veřejném seznamu a skutečným právním stavem,
2. nabytí věcného práva na základě právního jednání,
 - a. smluvní nabytí věcného práva,
 - b. platný právní důvod = titul,
 - c. způsobilé právo, způsobilá věc evidovaná ve veřejném seznamu¹²³,
3. rozdílnost v osobách nabyvatele a zcizitele,
4. nabytí od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu,
5. úplatnost takového nabytí,
6. dobrá víra nabyvatele,
7. absence výjimky stanovené v odst. 2 ust. 984¹²⁴.

Z ust. § 986 pak můžeme dovést ještě jeden předpoklad, jehož splnění je pro nastoupení účinků materiální publicity podobně důležité jako splnění výše uvedených. Tímto předpokladem je:

8. absence včasné žádosti o poznámku spornosti dle ust. § 986¹²⁵.

Níže si jednotlivé předpoklady aplikace dle ust. § 984¹²⁶ postupně rozebereme.

3.1 Nesoulad mezi zapsaným a skutečným stavem

Základním předpokladem pro možnou aktivaci zásady materiální publicity je rozpor mezi zapsaným stavem v katastru nemovitostí a skutečným právním stavem. Zapsaným stavem v KN je pak třeba rozumět práva nebo jiné skutečnosti které se do KN zapisují, nehledě na to, zda je tento zápis proveden vkladem, záznamem nebo poznámkou.

¹²³ Petr Těgl podbody a., b., a c. uvádí jako samostatné předpoklady, které řadí na stejnou úroveň k bodům 1. až 8. Dle mého názoru je však možné tyto předpoklady podřadit právě pod bod 2., týkající se právního jednání, když tyto tvoří náležitosti takového právního jednání. Pro předpoklady dle Těgla srov. TĚGL, Petr. *Veřejné seznamy podle občanského zákoníku*. Habilitační práce, Univerzita Palackého v Olomouci, Právnická fakulta, 2016, s. 179 – 180.

¹²⁴ Takto úžeji jednotlivé podmínky působení materiální publicity vyjmenovává VRZALOVÁ, Lenka. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. ...*, s. 36, kde jako podmínky uvádí: 1. rozpor mezi skutečným právním stavem a stavem zapsaným ve veřejném seznamu, 2. k nabytí práva došlo na základě právního jednání, 3. právní jednání, na základě kterého bylo právo nabyto, bylo úplatné, 4. právo bylo nabyto v dobré víře, 5. právo bylo nabyto od osoby zapsané ve veřejném seznamu, 6. nejde o výjimku podle § 984 odst. 2, 7. skutečný vlastník neuplatnil své právo postupem a ve lhůtách podle § 985 nebo 986. Podobně i BEZOUŠKA, Petr. In BEZOUŠKA, Petr, PIECHOWICZOVÁ, Lucie. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. Olomouc: ANAG, 2013, s. 131 – 132.

¹²⁵ Srov. ust. § 986 OZ.

¹²⁶ Předpoklad absence včasné žádosti o poznámku spornosti dle ust. § 986 a s ním související výklad by sám o sobě vystačil na samostatnou diplomovou práci. Proto autor, i vzhledem ke stanovenému rozsahu a mantinelům této diplomové práce, přenechává pojednání o poznámce spornosti dalším badatelům.

U informací, které se do KN zapisují poznámkou¹²⁷, by mohly vzniknout pochybnosti, zda i v tomto případě nastoupí ochrana stanovená materiální publicitou dobrověrného nabyvatele, který věcněprávně jednal v důvěře v zápis v KN, přičemž tento zápis poznámkou nebyl v souladu se skutečným stavem. Taková situace již byla v poměrech předchozího OZ1964 řešena ÚS, a to právě v neprospěch nabyvatele. ÚS ve svém usnesení ze dne 19. 02. 2015, sp. zn. II. ÚS 2244/14 judikoval, že nabyvatel se nemůže dovolávat dobré víry v zápis do KN v situaci, kdy v KN nebylo poznámkou vyznačeno omezení práva zcizovat předmětné nemovitosti. Omezení vzniklo na základě předběžného opatření a bylo přijato k ochraně práv třetích osob. Následně mělo být zapsáno do KN, avšak při zcizovacím jednání mezi vlastníkem a nabyvatelem ještě zapsáno nebylo¹²⁸. Pavel Vrcha si však i v tomto případě dokáže představit, že se nová judikatura v případě absence takové poznámky v KN, a tedy v případě rozporu zapsaného stavu se skutečným stavem, přikloní v potřebu poskytnutí ochrany, a tak dovodí ochranu dobrověrnému nabyvateli ve smyslu ust. § 984¹²⁹.

S uvedeným závěrem Pavla Vrchy nelze zcela souhlasit. Samotné citované usnesení ÚS totiž naznačuje, že v případě podobných nesouladů způsobených nesprávným úředním postupem (kdy v tomto konkrétním případě pravděpodobně pochybil Krajský soud v Brně, když neodeslal ve lhůtě usnesení o nařízení předběžného opatření příslušnému katastrálnímu úřadu), existují efektivní možnosti právní ochrany dobrověrného nabyvatele v případě, kdy mu vznikne uvedeným jednáním škoda. Nic totiž nebrání nabyvateli se domáhat náhrady škody postupem podle zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem. V takovém případě by tedy dle mého názoru nebyla poskytnuta ochrana nabyvateli, který byl v dobré víře v zápis v KN, prostřednictvím materiální publicity. Podobný závěr dovozuje i Vrzalová, když uvádí, že: „*Pokud tedy bude nakládající osoba omezena v nakládání s nemovitostí např. proto, že jí bylo doručeno oznámení o zahájení vyvlastňovacího řízení, avšak v katastru nemovitostí nebyla o této skutečnosti vyznačena odpovídající poznámka, není nabyvatel nemovitosti chráněn principem materiální publicity, přestože ze zápisů v katastru nemovitostí omezení vlastníka nevyplývalo, a on se tak jevil jako osoba plně oprávněná s nemovitostí nakládat.*“¹³⁰ Lze tak uzavřít, že ochranný účel materiální publicity se nebude vztahovat na všechny druhy zápisů ne-/provedené poznámkou.

Pokud tedy hovoříme o zapsaném stavu ve smyslu zápisu vkladem, zápisem či poznámkou, bylo by možná vhodnější hovořit o zápisu ve veřejném seznamu¹³¹, nikoli o zapsaném stavu, jak to činní dikce ust. § 984. Pro užití slovního spojení zápis ve veřejném seznamu hovoří i fakt, že

¹²⁷ Jedná se o informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v KN zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.

¹²⁸ Usnesení Ústavního soudu ze dne 19. 02. 2015, sp. zn. II. ÚS 2244/14.

¹²⁹ VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka*. Praha: Leges, 2015, s. 97.

¹³⁰ VRZALOVÁ, Lenka. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. ...*, s. 37 – 38.

¹³¹ Na což upozorňuje i Tégel In TÉGL, Petr. *Veřejné seznamy ...*, s. 180.

materiální publicita veřejného seznamu se probudí jen v případě rozporu mezi zápisem a skutečným stavem spočívající v nesouladu práv, nikoli však v případě nesouladu ve veřejném seznamu evidovaného technického stavu nemovitosti s realitou jako např. rozpor ve výměře pozemku, druhu pozemku, způsobu využití aj. V takto nastalém rozporu by pak pro nabyvatele přicházela v úvahu ochrana skrze institut omylu či vadě věci, podle konkrétní dané situace.

Nesouladem práv pak nemáme na mysli rozpor mezi všemi zapisovanými právy, nýbrž jen rozpor práv věcných. Např. na práva obligacní, tj. typicky na zapsaný nájem věci podle ust. § 2203 OZ¹³² nebo pacht zapsaný ve veřejném seznamu podle ust. § 2333 OZ¹³³, se ust. § 984 nepoužije. K uvedenému závěru vede i komentář Gnieweka k čl. 5 UKW, ve kterém uvádí, že zvláště ve vztahu k materiální publicitě veřejných seznamů¹³⁴ je nutné považovat, co je myšleno obsahem zveřejněného (zapsaného) stavu ve veřejných seznamech, kdy k této by obsahem mělo být vlastnictví a jiná věcná práva¹³⁵. Samotný čl. 5 UKW pak hovoří jen o nabytí vlastnictví a jiných věcných práv¹³⁶.

Otázkou však stále zůstává, jak vůbec může vzniknout takový nesoulad mezi zápisem a skutečným stavem. Případů, které povedou k takovému rozporu je vícero. K rozporu může dojít např. v důsledku odstoupení původního vlastníka od věcné smlouvy uzavřené mezi původním vlastníkem nemovitosti a nynějším zapsaným vlastníkem, či v důsledku absolutní neplatnosti právního jednání, které sloužilo jako podklad pro provedení zápisu anebo v důsledku prosté lidské chyby – chyby úředníka na katastru nemovitostí.

Dle mého názoru je možné tyto případy kategorizovat do dvou velkých skupin, a to na „počáteční nesoulad“ a „následný nesoulad“, kdy rozhodujícím okamžikem, pro zařazení případu do jedné z těchto kategorií, je existence či neexistence takového nesouladu při okamžiku zveřejnění nebo při okamžiku kdy mělo dojít ke zveřejnění údajů ve veřejném seznamu. Pak bychom do kategorie „počátečních nesouladů“ řadili např. výše zmíněnou chybu katastrálního úředníka, absolutní neplatnost právního jednání, či opomenutí soudu zaslat katastrálnímu úřadu předběžné opatření omezující nakládání vlastníka s nemovitostí. Do druhé kategorie „následného nesouladu“ bychom naopak zařadili např. výše uvedené odstoupení od smlouvy.

Lenka Vrzalová pro změnu rozděluje důvody vzniku nesouladu do těchto 4 skupin:

- možnost mimoknihovního vzniku či zániku práv,

¹³² Srov. ust. § 2203 OZ.

¹³³ Srov. ust. § 2333 OZ.

¹³⁴ Polsky *rekojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*.

¹³⁵ GNIEWEK, Edward. *Księgi wieczyste. Art. 1-58(2) KWU. Art. 626(1)-626(13) KPC. Komentarz*. 1. vydání. Wydawnictwo C.H.Beck: Duże Komentarze Becka, 2016, s. 124–125.

¹³⁶ Srov. čl. 5 UKW: „...*nabył własność lub inne prawo rzeczowe*...“.

- dodatečné odpadnutí právního důvodu vzniku práva (zejména odstoupení, uplatnění relativní neplatnosti),
- počáteční absence právního důvodu vzniku práva (zejména absolutní neplatnost či zdánlivost právního jednání, na jehož základě byl proveden zápis do veřejného seznamu),
- chybný zápis do veřejného seznamu.¹³⁷

První dvě skupiny bychom mohli zařadit mezi kategorii „následného nesouladu“, další dvě poté do kategorie „počátečního nesouladu“. Co však je potřeba Vrzalové vytknout je fakt, že není možné dané skupiny takto zvlášť rozlišovat, neboť se některé z nich vzájemně prolínají. Takto kriticky na tyto skupiny nahlíží i Tégel, když pod skupinu mimoknihovního zániku práv podřazuje i případy dodatečného odpadnutí právního důvodu vzniku práva v důsledku odstoupení od kupní smlouvy, přičemž argumentuje s odkazem nejen na obligační účinky takového odstoupení, ale i na věcněprávní¹³⁸.

Petr Tégel pak přichází s vlastními kategoriemi rozporů, a to rozpory „dočasné povahy“, za které považuje takové, které lze odstranit zákonným postupem a rozpory „trvalé povahy“, ke kterým řadí neodstranitelné rozpory, jež zajišťují trvalý nesoulad mezi zápisem a skutečným stavem¹³⁹. Toto rozlišení rozporů nicméně dle mého názoru dělí nesoulady podle možnosti obrany proti nesouladu či nápravy nesouladu osobou právě tímto rozporem dotčené, a tak je na ně nahlíženo z odlišného úhlu pohledu, než nahlízejí skupiny Vrzalové.

Ust. § 985 stanoví, že osoba, jejíž věcné právo je dotčeno nesouladem mezi zápisem a skutečným stavem, se může domáhat odstranění takového nesouladu¹⁴⁰. Jakým způsobem tak pak má činit, je popsáno v ust. § 986¹⁴¹. Dotčená osoba má možnost podat určovací žalobu a zažádat, aby rozpor o zápise byl ve veřejném seznamu poznamenán tzv. poznámkou spornosti. Vrzalová se ještě pozastavuje nad tím, že ne pro všechny skupiny rozporů je možné využít těchto prostředků civilního práva. Pro svou skupinu chybného zápisu do veřejného seznamu navrhuje využít prostředků veřejného práva, a to postupy podle příslušných norem upravující chod veřejného seznamu, popř. navrhuje využít správního soudnictví¹⁴². S touto úvahou lze jen a pouze souhlasit.

3.2 Nabytí věcného práva na základě právního jednání

Dalším z předpokladů použití ochranné funkce materiální publicity je nabytí věcného práva na základě platného právního jednání. Uvedené vychází z dikce ust. § 984, a to konkrétně z jeho

¹³⁷ VRZALOVÁ, Lenka. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. ...*, s. 37.

¹³⁸ TÉGL, Petr. *Veřejné seznamy ...*, s. 182.

¹³⁹ Tamtéž.

¹⁴⁰ Srov. ust. § 985 OZ.

¹⁴¹ Srov. ust. § 986 OZ.

¹⁴² VRZALOVÁ, Lenka. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. ...*, s. 50.

jazykového vyjádření v první větě odst. 1: „...*kteřá nabytla věcné právo...*“, ve spojení s druhou větou téhož odstavce: „...*, kdy k právnímu jednání došlo;...*“.

Právním jednáním rozumíme projev vůle osoby, tedy subjektu práva, který společně s dalšími náležitostmi právního jednání, je schopno vyvolat právní následky. Mezi náležitosti právního jednání pak obvykle řadíme náležitosti subjektu – subjekt musí mít právní osobnost a dostatečnou míru svéprávnosti; náležitosti vůle – vůle musí být svobodná, vážná, omylu prostá a neovlivněná stavem tísně; náležitosti projevu vůle – projev vůle musí být dostatečně srozumitelný, určitý a musí mít náležitou formu a náležitosti předmětu projevu vůle – poskytnutí plnění musí být možné a dovolené¹⁴³.

Jak již bylo naznačeno v úvodu třetí kapitoly, Těgl jako samostatné předpoklady pro nastoupení účinků materiální publicity vyjmenovává i smluvní nabytí práva, platný titul a způsobilé právo, resp. způsobilý knihovní objekt¹⁴⁴. Dle mého názoru je však toto vyčlenění z předpokladu právního jednání, resp. jejich postavení na roveň dalším předpokladům přímo vyplývajícím ze zákonného znění ust. § 984, nadbytečné. Tyto předpoklady je totiž možné velice snadno subsumovat právě pod právní jednání¹⁴⁵, neboť tvoří jeho náležitosti – uvedené výše. Smluvní nabytí práva a platný titul tak jsou převážně náležitosti projevu vůle, způsobilé právo, resp. objekt pak náležitosti předmětu projevu vůle. Nicméně je nutno podotknout, že splnění těchto jednotlivých částí zásadně ovlivňuje nejen tento předpoklad, ale zároveň aplikaci celé materiální publicity jako takové.

Materiální publicita v rámci předpokladu nabytí věcného práva právním jednáním tak chrání pouze smluvní nabytí takového práva. Toto však neznamená, že se vždy musí jednat o dobrovolné uzavření smlouvy. Vůle jedné strany totiž může být nahrazena rozhodnutím soudu, když následkem takového rozhodnutí, konkrétně právní mocí daného rozhodnutí, je uzavření smlouvy¹⁴⁶. K tomuto titulu pak musí přistoupit modus v podobě vkladem provedeného zápisu věcného práva k nemovitosti do katastru nemovitostí.

Samotným titulem, v našem případě tedy smlouvou, může být jakákoli úplatná smlouva¹⁴⁷. Nutností ovšem je, aby takový titul byl platný. Těgl uvádí, že: „*Nabývání od neoprávněného se od „běžného*

¹⁴³ Pro bližší seznámení se s právním jednáním a jeho jednotlivými náležitostmi srov. např.: ZUKLÍNOVÁ, Michaela. In DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer, 2013, s. 156 a násl. či HANDLAR, Jiří. In LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1940 a násl.

¹⁴⁴ TĚGL, Petr. *Veřejné seznamy podle občanského zákoníku*. Habilitační práce..., s. 179.

¹⁴⁵ Jak ostatně činí i Těgl, když uvádí, že: „*Materiální publicita chrání jen smluvní nabytí (věcného) práva; obecněji vyjádřeno, chrání nabytí na základě právního jednání.*“ In TĚGL, Petr. *Veřejné seznamy podle občanského zákoníku*. Habilitační práce..., s. 183.

¹⁴⁶ Tento důsledek nahrazení projevu vůle strany je dlouhodobě konstantně judikován NS. K tomuto srov. např. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. dubna. 2007, sp. zn. 30 Cdo 2541/2006 nebo Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. dubna. 2013, sp. zn. 33 Cdo 768/2011.

¹⁴⁷ K předpokladu úplatnosti srov. výklad v podkapitole 3.5.

nabývání od vlastníka“ liší jen uvedenou absencí vlastnického práva (či jiného oprávnění) na straně zcizitele. To tedy zároveň znamená, že zcizovací jednání nesmí trpět jakoukoliv jinou vadou.“¹⁴⁸ Jakoukoliv jinou vadou pak může být i nedostatek svéprávnosti zcizitele za situace, kdy jedná v duševní poruše která ho činí k takovému právnímu jednání nezpůsobilým. Nabyvateli poté nepomůže ani jeho případná námitka dobré víry¹⁴⁹.

3.3 Rozdílnost v osobách nabyvatele a zcizitele

Předpoklad odlišnosti osob nabyvatele a zcizitele vychází ze slovního vyjádření ust. § 984, konkrétně z: „... svědčí ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo ... od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu“.¹⁵⁰ Na jedné straně tak máme osobu nabývající věcné právo (nabyvatel) a na druhé straně osobu, která toto právo převádí, když je k tomu oprávněna podle zápisu ve veřejném seznamu (zcizitel). V případě totožnosti těchto osob se ochranná funkce materiální publicity neprojeví, byť by byly naplněny všechny ostatní předpoklady pro její aplikaci.

Vrzalová k tomu uvádí příklad, ve kterém manželé vlastní ve svém společném jmění manželů určitou nemovitost a při zúžení tohoto jejich společného jmění se vypořádají tak, že předmětnou nemovitost převedou do výlučného vlastnictví pouze jednoho z nich¹⁵¹. V takovéto situaci by se pak ochrana materiální publicity neuplatnila - např. při zjištění, že původní smlouva, kterou manželé nabyli nemovitost do společného jmění, je neplatná.

Dle mého názoru je tento předpoklad nadmíru důležitý pro předejití případného účelového převádění nemovitostí, např. právě ze společného jmění manželů do výlučného vlastnictví jednoho z nich, jen pro budoucí možnou aplikaci ust. § 984. Na druhou stranu rozhodnutí o tom, zda ochranu na základě materiální publicity poskytnout či neposkytnout je možné učinit i pomocí ostatních, jasnějších předpokladů aplikace materiální publicity. Např. pomocí předpokladu dobré víry nabyvatele či úplatnosti takového nabytí¹⁵². V podobných podvodných jednáních by tak nabyvatel mohl narazit právě v předpokladu dobré víry.

Tégl k tomuto předpokladu uvádí další příklad, ve kterém společnost s ručením omezeným prodá pozemek svému jednateli a zároveň jedinému společníkovi. Byť by tento společník jednal v dobré víře, nemohl by se dovolat ochrany materiální publicity, poté co by se ukázalo, že společnost nebyla vlastníkem pozemku a tak byla v KN zapsána neoprávněně. V tomto kontextu s uvedeným příkladem nesouhlasím, a to z několika důvodů. Za prvé se dle mého názoru nejedná

¹⁴⁸ TÉGL, Petr. Některé teoretické problémy nabývání od neoprávněného. *Právní rozhledy*, 2009, č. 10, s. 343.

¹⁴⁹ Tamtéž.

¹⁵⁰ Srov. ust. § 984 odst. 1 OZ.

¹⁵¹ VRZALOVÁ, Lenka. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. ...*, s. 38.

¹⁵² K předpokladům úplatnosti nabytí a dobré víře nabyvatele srov. další výklad v podkapitole 3.5, resp. 3.6.

o totožné osoby provádějící převod nemovitosti. I přes fakt, že daná právnická osoba je tvořena pouze jednou fyzickou osobou – nabyvatelem pozemku, nelze tyto dvě osoby ztotožňovat, a to nejen z důvodu, že PO má svou vlastní právní osobnost.

Za druhé si jistě lze představit situaci, v souvislosti s Téglovým příkladem, kdy se FO stane jediným společníkem PO, ke které před tímto okamžikem neměla žádné právní vztahy, přičemž tato PO vlastní několik nemovitostí. FO se následně zalíbí některá z nemovitostí ve vlastnictví PO natolik, že předmětnou nemovitost od PO odkoupí do svého výlučného vlastnictví, přičemž postupuje ve vztahu k PO jako řádný hospodář a počne v ní bydlet. Jeví se mi jako nepřiměřené, neposkytnout takové FO, jednající v dobré víře, ochranu skrze nabytí od neoprávněného. Pokud by naplnila zbylé předpoklady aplikace ust. 984, měla by jí být taková ochrana poskytnuta.

Můžeme však uzavřít, že ochranná funkce materiální publicity se bezesporu uplatní při převodu věcného práva osobami od sebe odlišnými¹⁵³. Při totožnosti takových osob je však velmi důležité si určit, co se vůbec takovou totožností myslí. Dle mého názoru se jedná o identitu osob uvedenou v příkladu podle Vrzalové – nemovitost ve společném jmění manželů. Otázkou zůstává totožnost uvedená v příkladu podle Tégla. V případě takových pochybností o poskytnutí ochrany, by nám pak měli pomoci další předpoklady, a to zvláště dobrá víra nabyvatele, či úplatnost nabytí.

3.4 Nabytí od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu

Následující předpoklad nabytí od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu vyčteme z textu: „... *nabyla věcné právo ... od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.*“¹⁵⁴. O slovním spojení zapsaný stav jsme již pojednávali výše¹⁵⁵, nyní se zaměříme na osobu, která je takovým zápisem oprávněna nakládat s věcným právem.

Osobou oprávněnou je každý, kdo je zapsán ve veřejném seznamu, a to at' již jako vlastník, tedy osoba oprávněná z vlastnického práva, či jako jiný oprávněný, tedy osoba oprávněná z jiného limitovaného věcného práva. Nemůže dojít k nabytí věcného práva od osoby, která se za takového oprávněného pouze vydává. V té chvíli je pak ze strany nabyvatele nutné, aby si řádně ověřil totožnost osoby, se kterou jedná jako s nakládající osobou, neboť je vyžadována její totožnost s osobou zapsanou ve veřejném seznamu. To však nevylučuje jednání nabyvatele s osobou, která je pověřena k takovému jednání, např. určitým zmocněním, právě osobou zapsanou ve veřejném seznamu.

Problém může vzniknout za situace, kdy nabyvatel nejedná s osobou zapsanou, ani zmocněnou, a to z toho důvodu, že to již není prakticky možné, typicky ve chvíli, kdy taková osoba

¹⁵³ Při splnění i dalších předpokladů aplikace ust. § 984.

¹⁵⁴ Srov. ust. § 984 odst. 1 OZ.

¹⁵⁵ Srov. výklad v podkapitole 3.1.

již nežije. Nabyvatel tak může jednat pouze s právním nástupcem zapsané osoby. Tégl v tomto okamžiku rozlišuje, zda se bude jednat o převod vlastnického práva nebo jiného věcného práva k nemovitosti zapsané ve veřejném seznamu. V případě jiného limitovaného věcného práva komplikace neshledává, neboť nabyvatel nemůže být zapsán do veřejného seznamu dříve, než bude zapsán jako vlastník samotný právní nástupce¹⁵⁶. Příkladem budiž zřízení služebnosti cesty k určitému pozemku zapsanému v KN. Pro zapsání takové služebnosti je nutné, aby byl právní nástupce osoby oprávněné již zapsán jako vlastník služebného pozemku v KN.

Naopak v případě smluvního převodu vlastnického práva k nemovitosti evidované ve veřejném seznamu vzniká otázka, zda bude ochranná funkce materiální publicity svědčit nabyvateli i v případě, kdy nedojde k zápisu právního nástupce osoby oprávněné do KN, nýbrž do KN bude rovnou zapsán nabyvatel. Tato možnost, tedy vklad zápisu, který přímo nenavazuje na dosavadní zápis v KN, a to právě např. z důvodu, že je jednáno s právním nástupcem oprávněného, umožňuje ust. § 17 odst. 1 písm. g) KatZ. Ten hovoří o tom, že je možné takovou logickou mezeru mezi zápisem v KN a navrhovaným vkladem vyplnit, pokud navrhovatel doloží současně s návrhem na vklad i listiny, které návaznost na dosavadní zápisy v KN doplní¹⁵⁷. Barešová k tomuto uvádí, že se nicméně bude jednat pouze a jedině o situace, kdy právo vzniká nezávisle na činnosti katastrálního úřadu, tedy v situacích, kdy vklad do KN má jen evidenční účinky¹⁵⁸.

Lze tak říci, že v situaci, kdy by zápis právního nástupce oprávněného do KN měl pouze deklaratorní účinky, bude nabyvateli, v případě že přeskočí zápis právního nástupce do KN, tedy využije možnosti v ust. § 17 odst. 1 písm. g) KatZ, poskytnuta ochrana skrze materiální publicity. A contrario, v případě konstitutivních zápisů by muselo nejdříve dojít k zápisu právního nástupce a teprve poté až k zápisu nabyvatele, aby nabyvateli svědčila ochranná funkce materiální publicity dle ust. § 984.

3.5 Úplatnost nabytí věcného práva

Předpoklad úplatnosti nabytí věcného práva pro aplikaci materiální publicity vyčteme ze znění ust. § 984, konkrétně ze slovního vyjádření: „... svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu...“¹⁵⁹. Požadavek úplatnosti vyjadřuje i polský inspirační zdroj v ust. čl. 6 odst. 1 UKW, když říká, že zásada materiální publicity veřejných seznamů neochrání neúplatné nabytí¹⁶⁰.

¹⁵⁶ TÉGL, Petr. *Veřejné seznamy podle občanského zákoníku*. Habilitační práce..., s. 192.

¹⁵⁷ Srov. ust. § 17 odst. 1 písm. g) KatZ věta za středníkem.

¹⁵⁸ BAREŠOVÁ, Eva. In BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon*. ..., s. 197.

¹⁵⁹ Srov. ust. § 984 OZ.

¹⁶⁰ Srov. čl. 6 odst. 1 UKW.

Úplatností je pak jakékoli protiplnění majetkové hodnoty poskytnuté nabyvatelem věcného práva. Nejedná se tak jen o plnění v penězích, nýbrž i poskytnutí jiné věci než peněz, služby či jiného plnění. Zde však vyvstává otázka, jak vysoké by mělo být poskytnuté protiplnění, abychom již mohli hovořit o úplatnosti nabytí věcného práva? Je úplatným nabytím věcného práva prodej nemovitosti za 1 korunu, přičemž reálná hodnota předmětné nemovitosti je 5 milionů korun? A co za 1 milion korun? Nebo o úplatnosti hovoříme až v situaci, kdy by kupní cena nemovitosti odpovídala její reálné hodnotě, tedy 5 milionům korun?

Tégl k tomuto uvádí, že právní teorie rozlišuje dva způsoby nahlížení na problematiku určení jednání úplatným či bezúplatným. Hovoří o kritériu formálním (subjektivním), kdy rozhoduje vůle smluvních stran a není rozhodující, zda poskytnuté plnění jednou stranou je ekvivalentní k poskytnutému plnění stranou druhou. Druhým kritériem je kritérium faktické (objektivní), kde naopak rozhoduje právě výše uvedená vzájemná vyváženost poskytnutých plnění. Uzavírá, že předpoklad ust. § 984 o úplatnosti by měl být posuzován z hlediska kritéria faktického¹⁶¹.

S uvedeným závěrem lze souhlasit, a to nejen z důvodu, že zakotvením předpokladu úplatnosti ochrání materiální publicita nabyvatele jen v případě, kdy poskytuje určité ekvivalentní protiplnění. Za situace, kdy by žádné plnění poskytnout nemusel, a tedy by se jednalo o bezúplatné nabytí věcného práva, není důvod, aby materiální publicita chránila takového nabyvatele na úkor původního vlastníka. Postavení nabyvatele před bezúplatným nabytím a po něm, kdy by následně bylo určeno, že vlastnické právo náleží původnímu vlastníkov, by se totiž nikterak nezměnilo. Naopak při úplatném nabytí, kdy by nabyvatel poskytl např. určité peněžité plnění osobě k tomu oprávněné podle zapsaného stavu a následně by bylo určeno, že vlastnické právo k nemovitosti náleží původnímu vlastníkov, by takovému nabyvateli zároveň hrozila újma i na jeho původním majetku před započítáním jednání vedoucím k nabytí vlastnického práva k nemovitosti od neoprávněného.

Stelmachowski k tomu uvádí, že je pochopitelné, že dary chráněny nejsou, neboť je to koneckonců o vyvážení zájmu stran a samotné úvahy o spravedlnosti tak neumožňují bezúplatné nabytí na úkor skutečného vlastníka¹⁶². Vycházejíc i z obvyčejné lidské spravedlnosti a poctivosti, je zakotvení předpokladu úplatnosti bezesporu předpokladem vhodným a potřebným.

Výše uvedené však počítá s jednou zásadní podmínkou. A to, že všechna právní jednání uskutečněná v rámci ust. § 984 je možné rozčlenit na právní jednání, kdy dojde k nabytí věcného práva za úplatu a kdy bude toto nabytí lukrativní. Co ale v případě, kdy jiné věcné právo než vlastnické, typicky např. zástavní, nevede k získání majetkové hodnoty, nýbrž k poskytnutí jistoty?

¹⁶¹ TÉGL, Petr. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*, 2013, č. 1, s. 28 a násl.

¹⁶² STELMACHOWSKI, Andrzej. In DYBOWSKI, Tomasz (red). *Systém prawa prywatnego. Prawo rzeczowe ...* s. 351.

Bude se při zřizování takových jiných věcných práv na právní jednání vedoucí k jejich nabytí hledět jako na úplatné nebo lukrativní?

NS ve svém rozsudku ze dne 03. 05. 2006, sp. zn. 21 Cdo 1348/2005 stanovil, že: „*Zřízením zástavního práva ke zajištění pohledávky se nezvyšuje (nerozmnožuje) majetek zástavního věřitele.*“ a, že: „*zástavní právo nemá samo o sobě jakoukoliv majetkovou hodnotu...*“¹⁶³ V takovém případě bychom o úplatnosti hovořit nemohli, neboť na začátku této podkapitoly jsme si stanovili, že za úplatnost se považuje pouze protiplnění určité majetkové hodnoty. Nicméně pokud bychom zástavní právo takto rovnou odsunuli do kategorie lukrativního právního jednání, neúměrně bychom zatížili trh s nemovitostmi. Banky, které rády užívají institutu zástavního práva při poskytování úvěru na pořízení nemovitosti, by byly nuceny poskytnout určité plnění majetkové hodnoty za to, že by bylo v jejich prospěch zřízeno zástavní právo na danou nemovitost. Toto plnění by pak jistě promítly do určitých poplatků či úroků, aby o poskytnuté plnění nepřišly¹⁶⁴, což by neúměrně zatěžovalo spotřebitele a mohlo by vést k nezájmu o institut zástavního práva jako takového v oblasti realitního trhu.

Na závěr lze říci, že v případě nabytí vlastnického práva by problém určení, zda se jedná o nabytí úplatné nebo bezúplatné neměl vznikat nebo jen při specifických případech, nicméně u nabytí jiného věcného práva bude otázkou, jak se budoucí judikatura k nastíněnému problému postaví a jak takové nabytí klasifikuje. Nyní je však jisté, že vytvoření určitého paušálního pohledu na věc nebude jen tak možné.

3.6 Dobrá víra nabyvatele

Předpoklad dobré víry nabyvatele vychází ze slovního spojení ust. § 984: „... *svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo ... v dobré víře od osoby ke tomu oprávněné ...*“¹⁶⁵. Určitou zajímavostí je, že polský inspirační zdroj nepojednává o dobré víře, ale naopak o víře zlé¹⁶⁶.

Dobrá víra nabyvatele ve správnost zápisu ve veřejném seznamu v ust. § 984 je dobrou vírou v subjektivním slova smyslu. O rozlišení dobré víry na objektivní a subjektivní jsme pojednávali v pasáži o principu ochrany dobré víry, proto pro její teoretické vymezení plně odkazují na předcházející výklad¹⁶⁷.

Ust. § 984 dále stanoví okamžik, ke kterému se tato dobrá víra pro aplikaci materiální publicity posuzuje. Obecně se dobrá víra posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo. Tento okamžik se bude týkat především movitých věcí evidovaných ve veřejných seznamech. Ve většině případů

¹⁶³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 03. května 2006, sp. zn. 21 Cdo 1348/2005.

¹⁶⁴ K podobnému závěru dochází i Pavel Vrcha In VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka.* ... s. 101.

¹⁶⁵ Srov. ust. § 984 odst. 1 OZ.

¹⁶⁶ Srov. čl. 6 odst. 1 a 2 UKW.

¹⁶⁷ Srov. výklad v podkapitole 2.2.

nabytí věcného práva k nemovitostem však využijeme až okamžiku, stanoveného v odst. 1 ust. § 984, části druhé věty za středníkem, který nám říká, že pokud vzniká věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak se dobrá víra bude posuzovat k době podání návrhu na zápis¹⁶⁸.

Rozlišení těchto okamžiků nicméně nestojí na tom, zda se jedná o movitou či nemovitou věc, ale na faktu, zda věcné právo k dané věci vzniká zápisem do veřejného seznamu nebo je na takovém zápisu zcela nezávislé. U absolutní většiny smluvních nabytí věcných práv k nemovitostem evidovaným v KN tak bude dobrá víra nabyvatele posuzována až k době podání návrhu na zápis a jen k této době, resp. okamžiku. Je tedy možné, aby se nabyvatel po podání návrhu na vklad jeho vlastnického práva k evidované nemovitosti do KN dozvěděl, že ve skutečnosti nabývá od neoprávněného, čímž "ztratí" svou dobrou víru, a i přes to by se při splnění ostatních předpokladů mohl ve svůj prospěch dovolávat ochranné funkce materiální publicity.

3.7 Absence výjimky stanovené v odst. 2 ust. § 984

Poslední předpoklad, který vyplývá z ust. § 984 a byl by schopen vyloučit aplikaci materiální publicity, je výjimka stanovená v jeho odst. 2: „*Pro nezbytnou cestu, výměnek a pro věcné právo vznikající ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu se věta první odstavce 1 nepoužije.*“¹⁶⁹ Zákon nám tak stanoví tři výjimky, u kterých se není možné dovolat ochranné funkce materiální publicity, a to při zřízení nezbytné cesty, výměnku a věcných práv vznikajících ze zákona.

V případě nezbytné cesty a výměnku lze z důvodové zprávy dovodit, že za tyto výjimky nebudou považovány případy, kdy budou výměnek a nezbytná cesta zřizovány jako věcné právo smlouvou. Naopak v případě, když dojde ke zřízení těchto věcných práv rozhodnutím orgánu veřejné moci, výjimka z materiální publicity se uplatní¹⁷⁰.

Co se týče věcných práv vznikajících ze zákona, tak za taková označuje důvodová zpráva: „*veřejnoprávní omezení, která vznikla v minulosti pro uložení různých sítí (rozvod plynu, vody, tepla, telefonní vedení apod.), která se nikdy nezapisovala ani do pozemkových knih, ani do katastru nemovitostí*“¹⁷¹. Vrzalová pak uvedenou kategorii rozšiřuje i na zákonná předkupní práva¹⁷².

¹⁶⁸ Srov. ust. § 984 odst. 1 OZ.

¹⁶⁹ Srov. ust. § 984 odst. 2 OZ.

¹⁷⁰ Srov. výklad v Důvodová zpráva k NOZ (konsolidovaná verze), [online]. ... s. 255.

¹⁷¹ Tamtéž.

¹⁷² VRZALOVÁ, Lenka. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III.* ..., s. 48.

4 Úvahy de lege ferenda ve světle (rozpolcené) judikatury

V poslední kapitole této práce je zcela jistě nasnadě zamyšlení se nad dalším možným právním vývojem předkládané problematiky, a to s přihlédnutím k nabytí nemovité věci evidované v katastru nemovitostí od neoprávněného a jeho předpoklady. Než tak však učiníme, je potřeba nahlédnout pár let zpět, a to z toho důvodu, že vývoj nedávný, může naznačit vývoj budoucí. V předkládané problematice probíhal souboj dvou argumentačních linií (judikatury ÚS a NS) sledujících ve finále odlišný pohled na věc. Přiblížení rozporu judikatury ÚS a NS nám ukáže, že i přes zprvu jednotné nahlížení na určitý institut, není vyloučeno postupné odloučení od zavedených pořádků a v závěru vytvoření nového, jiného a dle mého soudu i správného pohledu na věc.

O ne zcela uspokojivém provedení zásady materiální publicity v době účinnosti OZ1964 v ust. § 11 ZápNe jsme pojednávali v podkapitole 2.3.1. V souvislosti s touto úpravou se postupem času v judikatuře českých nejvyšších soudů začali objevovat dva myšlenkové proudy, které ve svých závěrech docházeli k protikladným výsledkům. Jedním z těchto proudů byl judikatorní vývoj nahlížení na problematiku nabytí vlastnického práva od neoprávněného vedený Ústavním soudem ČR. Tento směr zastával názor, že by se měla posuzovat dobrá víra nabyvatele, jakožto kruciální předpoklad pro posouzení dané problematiky¹⁷³. Druhý proud, představován Nejvyšším soudem ČR, zastával původní judikatorní linku v nahlížení na danou problematiku, a sice neoblomné zastávání zásady *Nemo plus iuris a* nemožnost jejího prolomení, krom případů dovolených zákonem¹⁷⁴.

Uvedený souboj vyvrcholil vydáním nálezu ÚS ze dne 17. dubna 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/2012, ve kterém ÚS dospěl k závěru, že: „...i podle úpravy účinné do 31.12.2013 bylo možné nabýt vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis v katastru nemovitostí (respektive v oprávněné převodce-nevlastníka převést vlastnické právo k dané nemovitosti). Tato dobrá víra nabyvatele totiž musí obecně požívat totožné ústavní ochrany jako vlastnické právo původního vlastníka, neboť vychází z fundamentálních principů právní jistoty a ochrany nabytých práv a souvisí též s nezbytnou důvěrou jednotlivců v akty veřejné moci. Dochází tak v takových případech ke kolizi dvou základních práv, a to práva dobrověrného nabyvatele na ochranu majetku ve smyslu čl. 1 Dodatkového protokolu k evropské Úmluvě a vlastnického práva původního vlastníka dle čl. 11 Listiny. Nelze-li v konkrétním případě zachovat maximum z obou základních práv, je třeba tuto kolizi řešit v souladu s obecnou ideou spravedlnosti,

¹⁷³ Srov. rozhodnutí ÚS např.: Nález Ústavního soudu ze dne 11. května 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11; nebo Usnesení Ústavního soudu ze dne 24. srpna 2011, sp. zn. I. ÚS 3391/10; či Nález Ústavního soudu ze dne 13. srpna 2012, sp. zn. I. ÚS 3061/11.

¹⁷⁴ Srov. rozhodnutí NS např.: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. července 2003, sp. zn. 22 Cdo 1836/2002, nebo Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 01. června 2011, sp. zn. 30 Cdo 4280/2009 a v něm citované Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. září 2010, sp. zn. 30 Cdo 250/2009.

*příčemž je nezbytné považovat jak obecné souvislosti tohoto typu kolize základních práv (případy dobrověrného nabytí nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka), tak individuální okolnosti konkrétního rozhodovaného případu.*¹⁷⁵. Tímto judikátem ÚS v podstatě zavedl novou skutkovou podstatu nabytí nemovitosti od nevlastníka dobrověrným nabyvatelem¹⁷⁶. Následovalo vydání několika rozhodnutí Nejvyššího soudu, které i přes zmíněný judikát ÚS zastávali nemožnost prolomení zásady Nemo plus iuris. Tato rozhodnutí NS však byla ve výsledku rušena nálezy ÚS¹⁷⁷.

Snad asi nejzajímavější situace v této přetahované a argumentačním souboji ÚS a NS nastala v rámci sporu o nabytí bytu od nevlastníka v dobré víře, který počínal u OS ve Zlíně, vedený pod sp. zn. 36 C 158/2014¹⁷⁸. V podané žalobě se žalobci domáhali určení, že vlastní ve společném jmění manželů bytovou jednotku, která však v mezidobí (od prvního převodu této bytové jednotky žalobci na nového nabyvatele do podání žaloby) byla několikrát převedena na další nové nabyvatele až „skončila“ ve vlastnictví žalovaných. Rozsudkem OS ve Zlíně byla žaloba zamítnuta a akceptován výše citovaný náleží ÚS sp. zn. I ÚS 2219/2012¹⁷⁹. Následně KS v Brně, pobočka ve Zlíně svým rozsudkem prvostupňové rozhodnutí potvrdil¹⁸⁰. První zvrát ve věci nastal v dovolacím řízení, kdy NS, veden svou předchozí judikaturou, předcházející rozsudky zrušil a věc vrátil k dalšímu řízení¹⁸¹. OS ve Zlíně vázán rozhodnutím NS oproti původnímu rozhodnutí otočil a žalobcům vyhověl¹⁸². K odvolání žalovaných KS v Brně nové rozhodnutí OS ve Zlíně potvrdil¹⁸³.

Ve finále nicméně tento spor vedl ke sjednocení judikatury NS a ÚS, neboť v následném dovolacím řízení NS respektoval judikaturu ÚS, když prohlásil, že: „... podle právní úpravy účinné do 31. prosince 2013, resp. do 31. prosince 2014 (k tomu srov. 3064 o.z.) bylo možné nabytí vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí.“¹⁸⁴

Co nám však z tohoto rozkolu, a zvláště i z předchozího výkladu vyplývá pro úvahy de lege ferenda? Pro budoucí právní vývoj právní úpravy materiální publicity veřejných seznamů by mělo být zachováno její uchopení v té pravé podobě, tak jak to znovunastolil OZ. Ochrana z ní plynoucí

¹⁷⁵ Nález Ústavního soudu ze dne 17. dubna 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/2012, bod 58.

¹⁷⁶ Pro bližší rozbor tohoto nálezu srov. VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka*. ... s. 62.

¹⁷⁷ Tak např. Nález Ústavního soudu ze dne 08. června 2015, sp. zn. IV. ÚS 402/15, který zrušil Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. listopadu 2014, sp. zn. 30 Cdo 3144/2014; nebo Nález Ústavního soudu ze dne 28. ledna 2016, sp. zn. III. ÚS 247/14, který zrušil Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 02. října 2013, sp. zn. 30 Cdo 2615/2013 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. listopadu 2012, sp. zn. 30 Cdo 2264/2012.

¹⁷⁸ Petr Bezouška tuto situaci komentoval na sociální síti Facebook, kde na svém profilu v příspěvku ze dne 09. 05. 2016 uvedl: „*U nás v Kocourkově*“ a následně popsal uvedený soudní spor. Dostupné na < <https://www.facebook.com/petr.bezouska.75?fref=ts>>.

¹⁷⁹ Srov. Rozsudek Okresního soudu ve Zlíně ze dne 07. října 2014, č.j. 36 C 158/2014–149.

¹⁸⁰ Srov. Rozsudek Krajského soudu v Brně, pobočka ve Zlíně ze dne 06. ledna 2015, sp. zn. 60 Co 507/2014.

¹⁸¹ Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. června 2015, sp. zn. 30 Cdo 1730/2015.

¹⁸² Srov. Rozsudek Okresního soudu ve Zlíně ze dne 10. září 2015, č.j. 36 C 158/2014–230.

¹⁸³ Srov. Rozsudek Krajského soudu v Brně, pobočka ve Zlíně ze dne 10. listopadu 2015, sp. zn. 60 Co 423/2015.

¹⁸⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 09. března 2016, sp. zn. 31 Cdo 353/2016.

by se tak neměla omezit na stav, který zde vládnul v době předchozí úpravy. Pro dosažení tohoto cíle by však bylo záhodno přesněji vymezit, co se skrývá pod pojmem veřejný seznam. Právní jistotě by jistě přidalo, kdyby zákonodárce jasně definoval, co veřejným seznamem je a co již není, popř. uvedl jejich taxativní výčet. Tento krok však považuji až za krajní řešení.

Dále v rámci výkladu jednotlivých předpokladů aplikace ust. § 984 bude významně záležet, jak k těmto jednotlivým podmínkám přistoupí samotná judikatura. Vzhledem k převzetí ustanovení zabývající se předkládanou problematikou převážně z polské právní úpravy, doporučuji, aby soudy nahlíželi při řešení případů do polské judikatury, neboť jistě naleznou podobné případy, které se shodují v podstatných znacích. Pro zamezení budoucích sporů by bylo vhodné, aby např. v rámci předpokladu nesouladu mezi zapsaným a skutečným stavem, bylo postaveno na jisto, na které zápisy se daná ochrana materiální publicity vztahuje, a to převážně v otázce zápisů provedených poznámkou. Zde by jistě právní praxi pomohlo, uvedení výčtu takových poznámek v KatZ. V případě předpokladu úplatnosti nabytí, aby pak bylo stanoveno, že na úplatnost se nahlíží objektivně a pro aplikaci ust. § 984 je nutná ekvivalence poskytnutých plnění.

Navrhuji proto, aby výše naznačené otázky byly překonány dílčími novelizacemi, které povedou k jejich vyjasnění. Tak např. již výše zmiňovaný pojem veřejného seznamu by si jistě zasloužil lepšího uchopení. Popřípadě apeluji na rozhodování všech soudů, aby při výkladu jednotlivých předpokladů svědomitě dbaly na co nejlepší výklad těchto jednotlivých předpokladů, aby tak co nejvíce zamezili možným budoucím sporům v otázce nabytí nemovité věci evidované ve veřejném seznamu od neoprávněného a jejich rozdílným výsledkům, a tím, aby byla posílena právní jistota ve vztazích k nemovitostem.

Závěr

Má diplomová práce se v rámci širokého tématu nabytí vlastnického práva od neoprávněného zabývala převážně nabytím nemovité věci evidované ve veřejném seznamu od neoprávněného a jeho předpoklady.

Na začátku práce jsme se seznámili s historickým vývojem právní úpravy nabytí vlastnického práva od neoprávněného. Tento historický vývoj přiblížil čtenáři problematiku od počátků kodifikace soukromého práva na našem území, přes na svou dobu velmi kvalitní úpravu v OZO, ze které v současné době při výkladu některých institutů soukromého práva můžeme i nadále čerpat, až po zkroucení a přizpůsobení právní úpravy komunistickému režimu a ideologii.

Následně jsme se dozvěděli něco o základní zásadě soukromého práva – *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*, která ač stojí na silných základech a nabývá dojmu nenarušitelnosti, je v určitých okamžicích prolomena, a to právě např. institutem nabytí vlastnického práva od neoprávněného. Přes princip ochrany dobré víry, který by měl být vlastní celému právnímu řádu, jsme se dostali k zásadě materiální publicity. U této jsme poukázali na její polovičaté zakotvení v právním řádu ČR v době účinnosti OZ 1964, které se ve finále projevilo rozpolcením judikatury NS a ÚS.

V druhé části druhé kapitoly jsem se snažil vymezit základní pojmy, které se s daným tématem úzce váží. U terminologie nevládník vs. neoprávněný jsme si mohli povšimnout jeho běžného užití *promiscue*, a to i přes to, že v samotném jádru tyto dva odlišné pojmy nelze takto jednoduše zaměňovat. Dle mého názoru je nutné dbát na přesnější užití těchto termínů, neboť důsledkem nerozlišování by mohlo dojít k neúměrnému rozšíření či naopak zúžení pojící se problematiky. Poté jsme si představili nemovitou věc a její legislativní zkratku nemovitost, přičemž jsme se pozastavili nad tím, co zákon při širokém pojetí věci ještě za nemovitost považuje. V neposlední řadě jsme se pokusili rozebrat nový pojem veřejný seznam, který, po bližším seznámení se, nám ukázal své nedostatky. V tomto spatřuji podnět na další výzkum a současně i impuls pro zákonodárce, aby pojem veřejného seznamu lépe definoval.

Pomyslným vrcholem práce je analytický rozbor ust. § 984 OZ, které zakotvuje materiální publicitu veřejných seznamů. Ze samotného ustanovení vyplývá několik předpokladů, které je nutno pro jeho aplikaci kumulativně splnit. Jedná se o těchto 7 předpokladů: nesoulad mezi zapsaným a skutečným stavem, nabytí věcného práva na základě právního jednání se všemi jeho náležitostmi, rozdílnost v osobách nabyvatele a zcizitele, nabytí od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu, úplatnost nabytí věcného práva, dobrá víra nabyvatele a absence výjimky stanovené v odst. 2 ust. § 984. Jednotlivé předpoklady jsme si postupně představili a poukázali jsme na jejich nejpravděpodobnější výklad.

Při jejich rozboru jsme narazili na několik problematických oblastí, které budou zásadně ovlivňovat užití materiální publicity v praxi. Tak např. zda se bude ochranná funkce materiální publicity vztahovat na nesoulad v zápisech všech poznámek nebo jen určitých, nebo zda se tato funkce uplatní i při vkladu zápisu, který přímo nenavazuje na dosavadní zápis v KN, či zda se za úplatné nabytí věcného práva pro aplikaci materiální publicity považuje jen takové nabytí, při kterém je poskytnuto ekvivalentní protiplnění. Následně jsme se pokusili naznačit možné řešení nejen těchto uvedených otázek, a to jak s ohledem na závěry současné právní vědy, tak s ohledem na polskou právní doktrínu. U výše konkrétně jmenovaných tak pak můžeme říci, že ochranná funkce se bude vztahovat na nesoulad v zápisech učiněných jen některými poznámkami, při vkladu zápisu, který přímo nenavazuje pak bude záležet, zda se jedná o deklaratorní zápis (u kterého se uplatní ochranná funkce) či konstitutivní zápis (u kterého se pak neuplatní), a nakonec pro předpoklad úplatnosti bude nutné poskytnout odpovídající rovnocenné protiplnění. Finální uchopení těchto jednotlivých předpokladů a z nich vyplývajících otázek však již bude na samotné praxi, a to především na judikatuře soudů, která se danou problematiku bude zabývat.

V návaznosti na rozhodování soudů o tomto tématu jsme v poslední kapitole diplomové práce poukázali na nedávný rozkol judikatury NS a ÚS, způsobený převážně nedostatečným zachycením materiální publicity a odlišným nahlížením na střet dotčených práv NS a ÚS. V uvedeném případě vedl k poněkud komické situaci, kdy se soudní spor ve věci nabytí od neoprávněného dvakrát probral celou naší soudní soustavou. Tímto rozkolem jsem se opět snažil poukázat na důležitou roli propracovaného zachycení problematiky v textu zákona a následnou potřebnou jasnou interpretací tohoto samotnými soudy. Nejen tento případ pak podporuje mou úvahu možného právního vývoje v dané oblasti, taktéž obsaženého v poslední kapitole, když jsem se spíše snažil vyzvat soudy o důslednou interpretaci jednotlivých předpokladů a tím i celé materie, potažmo i zákonodárce o sofistikovanější zakotvení institutu nabytí od neoprávněného ve vztahu k evidovaným věcem ve veřejném seznamu v právním předpise.

Převážně první dvě kapitoly diplomové práce nám poskytly odpověď na část první výzkumné otázky stanovené v úvodu práce, a to jaký byl obecně uznávaný názor na problematiku nabytí od neoprávněného. Jaký je pohled na tuto problematiku nyní jsme mohli vyčíst z kapitoly třetí a čtvrté, ze kterých nám pak jasně vyplynul zásadní příklon k poskytování ochrany dobrověrnému nabyvateli. Třetí kapitola nám taktéž podala odpověď na druhou výzkumnou otázku, a to jaké jsou jednotlivé předpoklady aplikace ust. § 984, zachycující materiální publicitu veřejných seznamů.

Věřím, že praktickým přínosem mé práce může být definování jednotlivých předpokladů aplikace materiální publicity v souvislosti s apelem na důsledný výklad těchto jednotlivých předpokladů. Nechceme přeci opakovat historii, která nenapomáhá ani vývoji práva jako takového,

tak ani právní jistotě, která by měla v právním státě vládnout. Jsem si vědom, že výzkum v oblasti mého zaměření diplomové práce není zdaleka dokončen. Jak totiž říká Pavel Vrcha: „*Poslední roky jsou totiž spíše smršť právních předpisů a judikatury, kde pomalu platí, že není nic staršího, než včerejší judikát či včerejší znění právního předpisu.*“¹⁸⁵ Nabízí se celá řada otázek, které tak navrhuji na další výzkum. Z nich jmenujme např. jaký je důsledek naplnění předpokladů aplikace materiální publicity, či co znamená, že zapsaný stav svědčí nabyvateli.

Závěrem tak popřejme zákonodárci a českým soudům, aby při úvahách o dané problematice mysleli, krom výše uvedeného, i na jednu ze základních zásad soukromého práva, a to *neminem laedere* – nikomu neškodit.

¹⁸⁵ VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka. ...* s. 11.

Seznam použitých zdrojů

Monografie

- BEZOUŠKA, Petr, PIECHOWICZOVÁ, Lucie. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. Olomouc: ANAG, 2013. 376 s.
- BLÁHOVÁ, Iveta. In DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s.
- DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné*. 5. jubilejní aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, 459 s.
- ZUKLÍNOVÁ, Michaela. In DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer, 2013, 432 s.
- KINDL, Vladimír. In HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.
- LUBY, Štefan. *Výber z diela a myšlienok*. 1. vydání. Bratislava: IURA EDITION, s.r.o, 1998, s. 449
- RANDA, Antonín. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. 7. vydání. Praha: Česká akademie pro vědy slovesnost a umění, 1922, s. 184.
- STELMACHOWSKI, Andrzej. In DYBOWSKI, Tomasz (red). *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*. 2. wydanie. Warszawa: C.H.Beck, 2007, 584 s.
- VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka*. Praha: Leges, 2015, 208 s.

Komentáře

- BAREŠOVÁ, Eva. In BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, 472 s.
- GNIEWEK, Edward. *Księgy wieczyste. Art. 1-58(2) KWU. Art. 626(1)-626(13) KPC. Komentarz*. 1. vydání. Wydawnictwo C.H.Beck: Duże Komentarze Becka, 2016, 974 s.
- HANDLAR, Jiří. In LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, 2400 s.
- HARTMAN, Antonín. *Komentované zákony Československé republiky: Obecný knihovní zákon s předpisy knihovního práva*. Praha: Československý kompas, 1929, s. 26 – 27.
- KINDL, Tomáš. In ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1328 s.

- ROUČEK, František., SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a Podkarpatské Rusi. Díl druhy (§§ 285 až 530)*. Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 537 a násl.
- SCHELLE, Karel, TAUCHEN, Jaromír. *Občanské zákoníky. Kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. 1. vydání. Ostrava: Key Publishing, 2012, 1019 s.
- SKOWROŃSKA-BOCIAN, Elżbieta, WARCIŃSKI, Michał. In PIETRZYKOWSKI, Krzysztof (red). *Kodeks cywilny. Komentarz (Art. 1-449)*. 7. wydanie. Warszawa: C.H.Beck, 2013, 1364 s.

El. knihy

- SOJKA, Drahořlav, Tauchen, Jaromír. *Codex Theresianus*. [online] Elportál. Brno: Masarykova univerzita, 2009, [cit. 30. prosince 2016]. Dostupné na <<http://is.muni.cz/do/1499/el/estud/praf/ps09/codex/web/index.html>>.

Články

- BALARIN, Jan. Poznámky k (absenci) principu dobré víry v návrhu občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*, 2011, č. 1–2, s. 25.
- DOBROVOLNÁ, Eva. Nabytí vlastnického práva od neoprávněného ve srovnání s rakouským právem. *Právní rozhledy*, 2013, č. 10, s. 340.
- ELIÁŠ, Karel. Mobilia non habent sequelam (O nabytí vlastnického práva od neoprávněného). *Obchodněprávní revue*, 2009, č. 3, s. 61–69.
- ELIÁŠ, Karel. Převod vlastnického práva k nemovitostem – řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu. *Právní rozhledy*, 2004, č. 18, s. 659.
- ELIÁŠ, Karel. Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy*, 2007, č. 4, s. 119 a násl.
- KNAPP, Viktor. O převodu vlastnictví smlouvou. *Ad Notam*, 1995, č. 3, str. 49
- KNAPP, Viktor. Systém československého socialistického práva v historii čtyřiceti let. *Právník*, 1985, s. 445 an.
- KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří. Znovu ke stavu a perspektivám českého soukromého práva. *Právní rozhledy*, 1998, č. 6, s. 269.
- MELZER, Filip. Vliv odstoupení od smlouvy na nabytí vlastnického práva. *Právní rozhledy*, 2006, č. 14, s. 512.
- MELZER, Filip. Volba obchodního zákoníku a nabytí vlastnického práva od neoprávněného. *Právní rozhledy*, 2006, č. 7, s. 261.

- MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem. *Právní rozhledy*, 2005, č. 11, str. 389
- PETR, Bohuslav. Zásada „nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet“ a problematika nabývání od nevlastníka. *Právní rozhledy*, 2012, č. 20, s. 695.
- PĚCHA, František. Zažil jsem tři občanské zákoníky. *Ad Notam*, 2011, č. 4, s. 52.
- TÉGL, Petr. K úpravě dobré víry v návrhu nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*, 2011, č. 1-2, s. 35–42.
- TÉGL, Petr. Některé teoretické problémy nabývání od neoprávněného. *Právní rozhledy*, 2009, č. 10, s. 343.
- TÉGL, Petr. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*, 2013, č. 1, s. 28 a násl.
- TÉGL, Petr. Veřejné seznamy a ochrana dobré víry. Stručný pohled na českou a polskou právní úpravu a jejich srovnání. *Ad Notam*, 2007, č. 5, s. 144.
- ZAPLETAL, Jiří. Zásada dobré víry a její uplatnění v soukromém právu. *Právní rozhledy*, 2006, č. 2, s. 60.

Ostatní

- Důvodová zpráva k NOZ (konsolidovaná verze), [online]. obcanskyzakonik.justice.cz, 2012 [cit. 30. prosince 2016]. Dostupné z <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.
- Ministerstvo spravedlnosti ČR – KANCL (Komise pro aplikaci nové civilní legislativy). *Zdůraznění role veřejných seznamů* [online]. obcanskyzakonik.justice.cz [cit. 23. února 2017]. Dostupné na <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/zduracioneni-role-verejnych-seznamu>>.
- TÉGL, Petr. *Veřejné seznamy podle občanského zákoníku*. Teze habilitační práce. Univerzita Palackého v Olomouci, Právnická fakulta, 2016, 8 s.
- TÉGL, Petr. *Veřejné seznamy podle občanského zákoníku*. Habilitační práce. Univerzita Palackého v Olomouci, Právnická fakulta, 2016, 366 s.

Právní předpisy

- historická verze: zákon č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský
- historická verze: zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
- historická verze: zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v původním znění

- historická verze: zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění zákona č. 509/1991 Sb. účinném ke dni 01. 01. 1992 a pozdějších předpisů
- aktuální znění: zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- aktuální znění: ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
- aktuální znění: usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky
- aktuální znění: Ustawa z dnia 6 lipca 1982 o księgach wieczystych i hipotece

Judikatura

- Nález Ústavního soudu ze dne 01. srpna 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03
- Nález Ústavního soudu ze dne 11. května 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11
- Nález Ústavního soudu ze dne 13. srpna 2012, sp. zn. I. ÚS 3061/11
- Nález Ústavního soudu ze dne 17. dubna 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/2012
- Nález Ústavního soudu ze dne 08. června 2015, sp. zn. IV. ÚS 402/15
- Nález Ústavního soudu ze dne 28. ledna 2016, sp. zn. III. ÚS 247/14
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. února 1999, sp. zn. 21 Cdo 1465/1998
- Rozsudek Okresního soudu ve Zlíně ze dne 07. října 2014, č.j. 36 C 158/2014–149
- Rozsudek Okresního soudu ve Zlíně ze dne 10. září 2015, č.j. 36 C 158/2014–230
- Rozsudek Krajského soudu v Brně, pobočka ve Zlíně ze dne 06. ledna 2015, sp. zn. 60 Co 507/2014
- Rozsudek Krajského soudu v Brně, pobočka ve Zlíně ze dne 10. listopadu 2015, sp. zn. 60 Co 423/2015
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. července 2003, sp. zn. 22 Cdo 1836/2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 03. května 2006, sp. zn. 21 Cdo 1348/2005
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. listopadu 2012, sp. zn. 30 Cdo 2264/2012
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. dubna 2013, sp. zn. 33 Cdo 768/2011
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. června 2015, sp. zn. 30 Cdo 1730/2015
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 09. března 2016, sp. zn. 31 Cdo 353/2016
- Rozhodnutí OGH ze dne 18. 2. 2003, sp. zn. 4 Ob 189/02a
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. dubna 2007, sp. zn. 30 Cdo 2541/2006
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. září 2010, sp. zn. 30 Cdo 250/2009
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 01. června 2011, sp. zn. 30 Cdo 4280/2009
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 02. října 2013, sp. zn. 30 Cdo 2615/2013

- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. listopadu 2014, sp. zn. 30 Cdo 3144/2014
- Usnesení Ústavního soudu ze dne 24. srpna 2011, sp. zn. I. ÚS 3391/10
- Usnesení Ústavního soudu ze dne 19. února 2015, sp. zn. II. ÚS 2244/14

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá problematikou nabytí vlastnického práva od neoprávněného se zaměřením na nabytí nemovitých věcí evidovaných ve veřejném seznamu od neoprávněného a jeho předpoklady. Materiální publicita zakotvena v ust. § 984 OZ je ve své podobě v české právní úpravě novinkou. Cílem této práce tak je nalezení obecného názoru na problematiku představením historického vývoje právní úpravy nabytí od neoprávněného na našem území, zachycení základních zásad ovlivňující problematiku v době účinnosti OZ1964 a v současnosti a analýza předpokladů aplikace materiální publicity.

První kapitola tak představuje právní úpravu problematiky od kodifikačních pokusů z doby Marie Terezie, přes komunistickou právní úpravu, po rok 1992. Následuje kapitola s vymezením základních zásad vztahujících se k danému tématu, a to jak z pohledu jejich zakotvení v OZ1964, tak v současném OZ, doplněná klíčovými pojmy, jejich definováním a rozborem. Třetí kapitola přináší analýzu jednotlivých předpokladů aplikace ust. § 984 OZ, přičemž poukazuji na inspiraci polskou právní úpravou. V poslední kapitole práci zakončuji úvahou de lege ferenda ve světle rozpolcené judikatury vztahující se k dané problematice, přičemž se snažím apelovat na řádný výklad jednotlivých předpokladů materiální publicity.

Na závěr zhodnocuji, zda jsem odpověděl na výzkumné otázky, shrnuji průběh práce, dospívám k závěru, že pro další vývin právní úpravy bude rozhodující přístup zákonodárce k označeným otázkám a postoj soudů k výkladu jednotlivých předpokladů a taktéž předkládám návrhy na možný budoucí výzkum.

Summary

This thesis deals with acquisition of the right of ownership from a non-entitled person focusing on the acquisition of immovables registered in the public register from non-entitled person and its prerequisites. Material publicity in provision § 984 CC is in its form new in Czech legislation. The aim of this work is to find public opinion on the issue by introducing historical development of legislation of acquisition from non-entitled person on our territory, by capturing the fundamental principles of the issue in CC1964 and current CC and analysis of material publicity prerequisites.

First chapter is introducing legislation of issue from Maria Theresa's first codification attempts, through legislation in the communist era, to the year 1992. The following chapter outlines the basic principles relating to the topic in terms of their inclusion in CC1964 and in the current CC, supplemented by definition and analysis of the key terms. The third chapter provides an analysis of the particular prerequisites for application of provision § 984 CC and pointing out inspiration by the Polish legislation. In the last chapter, I consider *de lege ferenda* in light of disunited court decision relating to the issue, and I try to appeal to the proper interpretation of the particular prerequisites of material publicity.

In conclusion, I evaluate whether I answer the research questions, summarize the progress of the work, I conclude that further development of the legislation will be determined by attitude of the legislator to suggested questions and by the attitude of the court's interpretation of the particular prerequisites and also I submit the suggestion for possible future research.

Klíčová slova

Věcná práva, vlastnické právo, vlastník, nevlastník, neoprávněný, nabyvatel, nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet, dobrá víra, materiální publicita, veřejný seznam, nemovitá věc, zapsaný stav, skutečný stav, právní jednání, úplata, předpoklady ust. § 984

Keywords

Right in rem, right of ownership, owner, non-owner, non-entitled person, acquirer, nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet, good faith, material publicity, public register, immovables, registered state, actual legal state, juridical acts, remuneration, prerequisites of provision § 984 CC