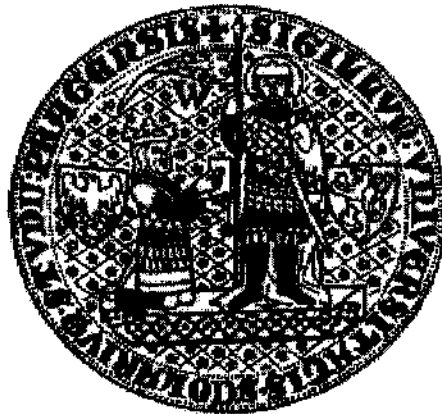


Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Katedra občanského práva



RIGORÓZNÍ PRÁCE

Nabývání vlastnického práva

Konzultant:

Prof. JUDr. Jiří Švestka, DrSc.

Zpracovatel:

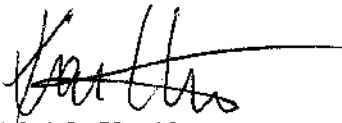
Mgr. Gabriela Koubková

Praha 2007

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracovala samostatně a že jsem vyznačila
prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Praze dne 30. července 2007


Gabriela Koubková

Poděkování:

Velice děkuji panu Prof. JUDr. Jiřímu Švestkovi, DrSc., za pomoc a vstřícnost, kterou mi v průběhu přípravy práce poskytl a projevoval.

OBSAH

Úvod	1
1. Vlastnictví a vlastnické právo	5
1.1 Pojem vlastnického práva	7
1.1.1 Analytické vymezení vlastnictví	8
1.1.2 Specifický znak vlastnického práva	9
1.2 Předmět vlastnictví	10
2. Obsah vlastnického práva	12
2.1 Oprávnění věc držet	12
2.2 Oprávnění věc užívat	13
2.3 Oprávnění požívat plody a užitky věci	15
2.4 Oprávnění s věcí nakládat (disponovat)	16
2.5 Omezení jednotlivých oprávnění vlastníka	18
3. Výkon vlastnického práva a jeho omezení	19
3.1 Výkon vlastnického práva	20
3.2 Omezení vlastnického práva	21
4. Nabývání vlastnického práva	25
4.1 Právo nabývat vlastnictví	25
4.2 Způsoby nabytí vlastnického práva	26
4.3 Původní způsoby nabytí vlastnického práva	28
4.3.1 Zpracování věci	32
4.3.2 Nabytí přírůstků	33
4.3.3 Nabytí vlastnictví k věci ztracené, opuštěné a skryté	35
4.3.4 Nabytí nepravým dědicem	38
4.4 Odvozené způsoby nabytí vlastnického práva	39

5. Nabytí vlastnictví od nevlastníka a dobrá víra nabyvatele	41
5.1 Nabytí vlastnictví od nevlastníka a platná právní úprava	41
5.1.1 Výjimky nabytí vlastnictví od nevlastníka podle ObčZ	45
5.1.2 Výjimky nabytí vlastnictví od nevlastníka podle ObchZ	46
5.2 Dobrá víra nabyvatele	49
5.3 Vydržení	52
5.3.1 Předpoklady vydržení	53
5.3.2 Nabytí vlastnictví vydržením a zápis do katastru nemovitostí	58
5.4 Nabytí vlastnictví od nevlastníka podle návrhu nového ObčZ	60
5.4.1 Věci nezapsané ve veřejném seznamu	61
5.4.2 Věci zapsané ve veřejném seznamu	62
5.4.3 Intabulační a konsensuální princip a zásada materiální publicity	66
5.4.4 Ústavní konformita nabytí vlastnictví od nevlastníka	70
6. Smluvní nabývání vlastnického práva	73
6.1 Nabývání vlastnictví k věcem movitým	75
6.2 Převod vlastnictví k nemovitosti	77
6.2.1 Nabytí vlastnictví k nemovitosti a zápis do katastru nemovitostí	79
7. Odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti a jeho právní následky	83
7.1 Odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti v judikatuře	85
7.1.1 Ustanovení § 457 ObčZ a vlastnické žaloby v judikatuře	86
7.1.2 Ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ a jeho důsledky v judikatuře	89
7.2 Interpretace ustanovení § 48 ObčZ a důsledky odstoupení od smlouvy	93
7.2.1 Interpretace ust. § 48 odst.1 ObčZ	94
7.1.2 Interpretace ust. § 48 odst. 2 ObčZ a vztah k ust. § 457 ObčZ	96
7.3 Obligačněprávní a věcněprávní účinky odstoupení od smlouvy	102
7.4 Důsledky odstoupení pro právní postavení třetích osob	107
7.5 Ústavní konformita ust. § 48 odst. 2 ObčZ	113
7.5.1 Ochrana vlastnického práva podle Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod	117
Závěr	124

Seznam použitých zkratek

Seznam použité literatury

ÚVOD

Právní úprava vlastnictví patří mezi nejzávažnější části občanského zákoníku. Jako důsledek změn vlastnických vztahů po listopadu 1989 lze vysledovat tendenci k návratu klasických hmotně právních institutů, kam patří i problematika vlastnictví, držby a vydržení, včetně narovnání významu vlastnického práva jako takového.

Po událostech z listopadu 1989 bylo vzhledem k změněným společenským, politickým a hospodářským podmínkám zcela zřejmé, že platný občanský zákoník novým poměrům nemůže vyhovět. Za této situace se přistoupilo k nouzovému překlenutí mezi zcela nevyhovující právní úpravou a budoucí novou úpravou, jímž byla urychlená a obsáhlá novelizace občanského zákoníku, přijatá jako zákon č. 509/1991 Sb., s cílem provizorně vyřešit tehdy aktuální nedostatky pro období do celkové rekodifikace občanského práva. V průběhu 90. let 20. stol. a v prvních letech 21. stol. byl občanský zákoník novelizován více jak třemi desítkami novel s cílem přiblížení českého občanského práva směricím EU a evropským standardům. Žádná z dílčích novel občanského zákoníku provedených po roce 1991 do současné doby nepřekonala významem ani rozsahem novelu č. 509/1991 Sb. Hlavními inspiračními zdroji novelty, byly tuzemské zdroje, a to normativní úpravy obsažené jednak v občanském zákoníku z r. 1950, jednak v zákoníku mezinárodního obchodu z r. 1963. Zásadní změny, které výše citovaná novela přinesla, spočívaly zejm. v odstranění základu úpravy rozlišující různé formy vlastnictví a nahrazení ustanovení o službách úpravou obecných obligačních institutů a jednotlivých smluvních typů.

Občanský zákoník jako základní soukromoprávní předpis je i přes provedené změny ve své současné podobě zákoníkem provizorním, proto bude nutné jej v budoucnu nahradit novým občanským zákoníkem. První rekodifikační pokus se uskutečnil ještě za existence Československa před rokem 1993, kdy byl na Úřadu vlády ČSFR vypracován pod vedením profesorů V. Knappa a K. Planka návrh paragrafového znění občanského zákoníku. Po rozdělení federace další práce na tomto projektu v České republice ustaly. Návrh byl vzat za základ dalších rekodifikačních prací ve Slovenské republice, kde byl dopracován profesory K. Plankem a J. Lazárem a v r. 1997 předložen vládou do Slovenské národní rady. Odtud byl

však bez projednání stažen. V polovině 90. let minulého století byl pod gescí Ministerstva spravedlnosti ČR vypracován pod vedením profesora F. Zoulíka návrh koncepce nového občanského zákoníku, publikovaný posléze v odborném tisku (Právní praxe, XLIV, 1996, č. 5-6). Práce na tomto návrhu později rovněž ustaly. Projekt nebyl doveden ani do stadia věcného záměru. Z rozhodnutí ministra spravedlnosti O. Motejla z ledna 2000 byly práce na přípravě nového občanského zákoníku obnoveny, resp. zahájeny jako nové, bez přímé vazby na předchozí dva pokusy. Na tomto podkladě byl vypracován věcný záměr rekodifikace, který byl schválen vládou dne 18. dubna 2001. Z tohoto věcného záměru vychází návrh paragrafového znění občanského zákoníku vypracovaný profesorem K. Eliášem a docentkou M. Zuklíkovou, jehož cílem je dle důvodové zprávy k tomuto návrhu vytvoření občanského zákoníku jako obecného kodexu soukromého práva. Základní direktivy pro myšlenkové pojetí navrhovaného zákoníku obsahují Listina základních práv a svobod a Ústava České republiky. Vzhledem k osobní a věcné působnosti občanského zákoníku se jedná zejména o respekt k neporušitelnosti přirozených práv člověka s poučením z dob, kdy lidská práva a lidské svobody byly v našem státě potlačovány, o trvalé přihlížení k principům právního státu, a o stálý zřetel na demokratické tradice českého právního myšlení i na standardy, na nichž stojí občanské právo evropských demokratických států. Návrh občanského zákoníku vychází z faktu, uznaného i českým ústavním pořádkem, že přirozená svoboda člověka má přednost před státem v tom smyslu, že stát není tvůrcem svobody člověka, ale jejím ochráncem¹.

Od počátku 90. let minulého století prochází celý náš právní řád výraznými změnami. V obecné rovině lze konstatovat, že se náš právní řád v oblasti práva hmotného vrací ke svým přirozenoprávním kořenům. Přirozenoprávní přístup k právu je v podstatě dualistický v tom smyslu, že rozlišuje právo dané, tj. vytvořené zákonodárcem, a právo přirozené, které je na daném právu nezávislé. V historii šlo pak vždy jen o to, kdo byl oním dárcem práva daného a jak byl vnímán a vysvětlován původ přirozených práv člověka. V našem právním prostředí se obnovují tradiční mnohost teoretických i specifických koncepcí, zejména zde nepochybně působí racionalistická koncepce přirozeného práva, která stojí na předpokladu, že „každý má přirozená, již samým rozumem seznatelná práva“. Listina do výčtu základních práv a svobod občana a člověka nezahrnuje jenom práva, která má člověk od státu, ale i práva přirozená,

¹ Eliáš, K., Zuklíková, M.: Z důvodové zprávy k „Návrhu nového občanského zákoníku – verze z roku 2006“

kerá má člověk nezávisle na jakékoliv státní moci. Základní práva a svobody jsou nezadatelná, nezcizitelná, nepromlčitelná a nezrušitelná. Listina v článku 11 zaručuje každému právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu (srov. čl. 11 odst. 1 věta druhá Listiny). Vlastnické právo je nejvyšší právní mocí nad věcí. Skutečnost, že problematika vlastnictví má nejenom přirozenoprávní, ale též ústavní aspekt, zcela nepochybně dodává na závažnosti a významu této problematiky.

Současná platná právní úprava vlastnického práva provedená v občanském zákoníku a vyplývající z Ústavy ČR je jednotná a tvoří obecnou úpravu pro celý právní řád, tedy i pro oblast obchodních vztahů.

Hmotněprávní úpravu nabytí vlastnického práva nelze oddělit od právní ochrany, kterou je především ochrana soudní. Mezi znaky subjektivního práva patří možnost žádat od státní moci ochranu a splnění právních povinností, které se k danému subjektivnímu právu vztahují. Pro vlastnické právo je charakteristickým rysem možnost vyloučit z užívání věci jakoukoliv třetí osobu, neboť je právem působícím proti všem, tj. právem absolutním. Právní jistota, jakožto jeden ze základních atributů každého právního státu, spočívá v tom, že každý se může spoléhat na efektivní právní ochranu subjektivního práva, včetně toho, že v podobné věci bude rozhodnuto obdobně.

Právní úprava vlastnických vztahů se ve větší či menší míře dotkne každého, fyzické osoby i právnické osoby, jakož i státu. Vlastnické vztahy tak výraznou měrou ovlivňují nejenom životní, existenční úroveň svých účastníků, ale také vztahy s jinými subjekty ve společnosti, ať soukromé či společenské. Je proto naprosto zřejmé a pochopitelné, že za tohoto stavu je právní úprava vlastnických vztahů předmětem častého zkoumání a úvah nejenom právní teorie, ale i právní praxe.

Obsah této rigorózní práce se v úvodu zaměřuje v základních rysech na obecné otázky vlastnického práva, jako je jeho pojetí, obsah, výkon a omezení vlastnického práva, aby v přímé návaznosti byl podán výklad o nabývání vlastnického práva k věcem obecně (pozn. v rámci tohoto výkladu není v zásadě rozlišováno mezi věcmi movitými a nemovitými),

včetně způsobů nabývání vlastnictví vycházející z platné právní úpravy. Zvláštní pozornost je věnována problematice nabytí vlastnictví od nevlastníka, zejm. ochrany dobré víry nabyvatele, vydržení, a to také vzhledem k tomu, že připravované znění návrhu nového občanského zákoníku, na rozdíl od stávající právní úpravy, počítá se zavedením institutu nabytí vlastnického práva od nevlastníka do českého právního řádu.

Pokud se týká jednotlivých způsobů nabývání vlastnického práva dle platného občanského zákoníku, je hlavní pozornost věnována patrně tomu nejčtenějšímu způsobu nabytí vlastnictví, a to smluvnímu. V této souvislosti je jedním z dílčích cílů této práce podat výklad problematiky týkající se důsledků odstoupení od smlouvy mezi původními účastníky pro vlastnické právo třetích osob, na které bylo vlastnictví před tímto odstoupením převedeno, která představuje již několik let přetrvávající problém právní teorie i právní praxe. V neposlední řadě je třeba uvést, že rigorózní práce, resp. v rámci příslušných částí a kapitol, má na zřeteli také ústavněprávní ochranu vlastnického práva, která tvoří spolu s dalšími principy základy každého demokratického právního státu.

Tato rigorózní práce si neklade za cíl definitivně ohraničit a vysvětlit předkládanou tematiku, nýbrž podat základní, obecnou, orientaci v dané problematice, v nemalé míře s využitím soudní judikatury a pokusit se nastínit platformu, směr a vývoj právní úpravy nabývání vlastnictví, s cílem upozornit na zásadní úskalí navrhované právní úpravy v připravovaném znění nového občanského zákoníku, týkající se nabytí vlastnického práva od nevlastníka a vzniku věcných práv k nemovitostem v souvislosti s řešením rozporu mezi skutečným a zapsaným stavem v katastru nemovitostí, s vědomím, že stávající návrh (verze z října roku 2006) bude postupem doby doznávat zcela nepochybně změn jako výsledek diskusí a hledání optimálních řešení. Na zřeteli má přitom zejména praktické otázky aplikace a interpretace příslušných ustanovení týkající se právní úpravy vlastnictví.

Rigorózní práce vychází ze stavu právní úpravy platné ke dni 30. května 2007.

I. Vlastnictví a vlastnické právo

V době před rokem 1989 vlastnické právo u nás postupně ztrácelo na významu. Důraz byl tehdy kladen na vlastnictví jako jev sociální (anebo, jak se uvádělo, vlastnictví v ekonomickém smyslu, viz. níže) a vlastnictví jako právní institut zůstávalo na úrovni tzv. holého vlastnictví, kdy vlastník byl de facto svých vlastnických oprávnění zbaven, resp. omezen, uvedené se zejm. se týkalo vlastnictví zemědělské půdy. Tato skutečnost se v praxi projevovala tím, že většina zemědělské půdy, pokud nepřípadla do vlastnictví státu nebo tzv. socialistických organizací, byla sdružena do jednotných zemědělských družstev a její vlastníci byli zbaveni prakticky všech práv k ní. Situace se změnila po listopadu 1989, avšak samotná judikatura uvádí, že zlomovým okamžikem bylo i přijetí Listiny. K tomu se uvádí v rozhodnutí publikovaném pod č. 61/2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, že poté, co nabyla účinnosti Listina, se judikatura začala vyvíjet směrem ke zdůraznění ochrany práv vlastníka, resp. zdůraznění významu vlastnického práva jako takového.

Právní úprava vlastnictví patří zcela nepochybně mezi stěžejní části občanského zákoníku. Občanský zákoník nejprve v úvodních ustanoveních § 123 a § 124 stanoví výčet práv vlastníka zásadu rovnosti práv všech vlastníků. Na tato ustanovení navazuje úprava práva vlastníka na ochranu vlastnictví (srov. § 126 ObčZ), která také stanoví zásady pro možné omezení práv vlastníka i pro zákonem připouštěné zásahy do vlastnictví (§ 127 a § 128 ObčZ).

Pokusy definovat vlastnické právo bylo a je velmi obtížné a nejednotné. Dle názoru autorů návrhu nového občanského zákoníku definice pojmů tohoto druhu nenáleží do zákona, zvláště u vlastnického práva, kde tyto pokusy bývají ideologizovány. Ani platný občanský zákoník nedefinuje vlastnické právo, přitom vychází z jeho tradičního způsobu legálního vyjadřování, kterým je vyjadřování analytické, spočívající v podávání výčtu jednotlivých dílčích oprávnění vlastníka (k tomu srov. výklad sub. 1.1.1).

V právní teorii se lze setkat s různým pojetím vlastnictví, resp. vlastnického práva. Jedním ze způsobů rozlišení obou výrazů jsou považovány odlišnosti v ekonomickém

a právním pojetí vlastnictví. Vlastnictví v ekonomickém smyslu je souhrnem historicky určených majetkových vztahů držby, užívání a dispozic s věcmi. Vlastnictví v právním smyslu (právní vztah vlastnictví, vlastnické právo) je právními normami regulovaný vlastnický vztah².

Dále bývá také rozlišováno vlastnické právo objektivní a subjektivní. Vlastnické právo v objektivním smyslu představuje souhrn právních norem regulujících vlastnické vztahy v ekonomickém pojetí. Subjektivní vlastnické právo bylo v římském právu vymezeno jako všeobecné právní panství nad věcí. Vlastnické právo v subjektivním smyslu je jedním ze základních subjektivních práv. V jeho obecném vymezení musí být zafixovány obecné znaky subjektivního práva a také specifické rysy vlastnického práva (k tomu srov. výklad v sub. 1.1.2).

V platné právní úpravě jsou výrazy »vlastnictví« a »vlastnické právo« užívány v řadě případů jako synonyma. V této souvislosti lze srovnat např. Čl. 11 odst. 4 Listiny, která používá výrazu »vlastnické právo«, zatímco v odst. 2 a 3 téhož článku je používán výraz »vlastnictví«, a činí tak i občanský zákoník např. v ustanovení § 123 a § 125 hovoří o „předmětu vlastnictví“ a v dalším ustanovení § 132 a § 133 již používá termínu „nabývání vlastnictví“ ačkoliv název hlavy první části druhé nese název »vlastnické právo«. Vzhledem ke skutečnosti, že platný občanský zákoník nečiní rozdíl mezi vlastnictvím a vlastnickým právem, resp. oba výrazy používá synonymicky, bude i v rámci této práce obou výrazů používáno ve stejném smyslu. V této souvislosti lze zmínit, že autoři návrhu nového ObčZ, jak vyplývá z komentáře k § 879, nesměšují ani nezaměňují oba pojmy, nýbrž pod termínem »vlastnické právo« označují subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva a tento předmět označují jako »vlastnictví« tj. souhrn majetkových kusů, k nimž určitá osoba vlastnické právo má.

² Fiala, J.: Občanské právo I, Masarykova univerzita Brno 1992, s. 69 a Knappová, M., Švestka, J. et al.: Občanské právo hmotné, svazek I., 3. vydání, Praha ASPI 2002, s. 260-262

² Knappová, M., Švestka, J. et al.: Občanské právo hmotné, svazek I., 3. vydání, Praha ASPI 2002, s. 260

² Fiala, J.: Občanské právo I, Masarykova univerzita Brno 1992, s. 69 a Knappová, M., Švestka, J. et al.: Občanské právo hmotné, svazek I., 3. vydání, Praha ASPI 2002, s. 264

V rámci dosud provedené výkladu bylo snahou poskytnout vstupní informaci o tématu, vlastní vymezení jednotlivých pojmů už bude třeba provést na základě platného práva.

1.1 Pojem vlastnického práva

Vlastnické právo (subjektivní vlastnické právo), je jedním ze základních práv a nejdůležitějším věcným právem. V římském právu bylo subjektivní vlastnické právo vymezeno jako všeobecné právní panství nad věcí. V současné době lze ho charakterizovat jako právem zakotvenou možnost vlastníka v mezích stanovených právním řádem držet a užívat věci a nakládat s nimi podle své úvahy a ve svém zájmu, a to mocí, která není závislá na existenci moci kohokoli jiného k téže věci, v téže době. Současně v sobě zahrnuje i právně zabezpečenou možnost vlastníka domáhat se od všech třetích osob zdržení se užívání věci vlastníka proti jeho vůli a zdržení se chování, která ruší vlastníka v jeho držbě a užívání věci a dispozicích s ní.

Právo vlastnické se považuje za právo věcné (*iura in rem*). Základní znaky, jimiž se odlišují věcná práva od jiných subjektivních práv, zejména od práv závazkových, spočívají v tom, že věcná práva jsou:

- právy absolutními, tzn. že působí vůči všem (*erga omnes*),
- povinnost odpovídající věcným právům spočívá především v nekonání (*non facere*) něčeho, tzn. v opomenutí nějakého chování vlastního, resp. ve strpění nějakého chování někoho jiného, a to subjektu věcného práva,
- a že předmětem věcného práva je hmotná věc, určená individuálně, neboť předmětem věcného práva nemůže být právo, ani věc určená druhově, pokud nedošlo k její specifikaci³.

Výčet věcných práv je v občanském zákoníku taxativní, uzavřený a nemůže být na rozdíl od závazkových práv smluvní cestou volně rozšiřován. Strany samy nemohou smlouvou zřídit věcné právo, které není jako věcné právo výslovně uvedeno v zákoně, resp. není-li v zákoně výslovně dovoleno, aby si je jako věcné strany domluvily⁴.

³ Knappová, M., Švestka, J. et al.: Občanské právo hmotné, svazek I., 3. vydání, Praha ASPI 2002, s. 260

⁴ Fiala, J.: Občanské právo I, Masarykova univerzita Brno 1992, s. 69 a Knappová, M., Švestka, J. et al.: Občanské právo

1.1.1 Analytické vymezení vlastnictví

Tradiční způsob legálního vyjadřování vlastnického práva představuje vyjadřování analytické spočívající v podávání výčtu jednotlivých dílčích oprávnění vlastníka. Platný občanský zákoník je vymezuje v ustanovení § 123, jako oprávnění předmět svého vlastnictví, věc v právním smyslu, držet (*ius possidendi*), užívat a požívat jeho plody a užitky (*ius utendi et fruendi*) a nakládat s ním (*ius disponendi*).

Problematika tohoto výčtu však spočívá v tom, že není a ani nemůže být úplný. Pokud tomu nebrání zákon, je vlastník dále oprávněn věc zničit (*ius abutendi*), opustit, neužívat (*ius non utendi*) či vyloučit jiného z vlivu na tento předmět, zde se jedná hlavně o právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnictví neoprávněně zasahuje, konkrétně zejména o možnost domáhat se vydání věci na tom, kdo mu ji neoprávněně zadržuje atd. Vedle toho lze vymezit oprávnění, která tvoří součást oprávnění takříkajíc vyššího řádu. Takovou součástí oprávnění s věcí nakládat je zejména právo danou věc zcizit (převést)⁵. Výše uvedená oprávnění mohou náležet i jiným subjektům než vlastníkovi, a to tak, že je vlastník na ně převede (např. nájemci, vypůjčitelé atd.), anebo že na ně přejdou ze zákona.

V souvislosti s analytickým vyjadřováním vlastnického práva je nutno podotknout, že pozbytí jednoho, několika nebo dokonce všech oprávnění (v tomto posledním případě se mluví o tzv. holém vlastnictví) samo vlastnické právo nezaniká. Jde o výraz elasticity vlastnického práva, která spočívá v tom, že pomine-li omezení (včetně změny nebo zrušení zákonného omezení např. věc zcizit) obnoví se bez dalšího vlastníkovu oprávnění v původním rozsahu. Omezení vlastnického práva mohou být trvalá, tj. zákonná (srov. § 127 ObčZ, tzv. „úprava sousedských práv“) nebo dočasná (např. dáním věci do nájmu, vypůjčením).

Vlastnické právo zaniká jen tehdy, nastal-li nějaký právní důvod zániku vlastnictví,

hmotné, svazek I., 3. vydání, Praha ASPI 2002, s. 264

⁵ Havlan, P.: Majetek státu v platné právní úpravě, Linde Praha 2003, s. 25

⁶ Knappová, M., Švestka, J. et al.: Občanské právo hmotné, svazek I., 3. vydání, Praha ASPI 2002, s. 270

tedy dojde-li k uskutečnění resp. výkonu některého oprávnění a objektivní právo s ním pozbytí subjektivního vlastnického práva spojuje.

1.1.2 Specifický znak vlastnického práva

Podstatnými a nespornými rysy vlastnického práva, o kterých je v rámci příslušných kapitol řeč, jsou nezávislost, jednotnost, úplnost, elasticita a trvalost.

Specifickým znakem, který by vlastnické právo odlišil od všech ostatních subjektivních občanských práv, lze spatřovat v pojetí vlastníkového právního panství nad věcí, které v sobě obsahuje určitou právem poskytnutou a právem chráněnou moc člověka ovládat určitou věc. A právě v charakteru této moci lze spatřovat hledaný specifický znak vlastnického práva⁶.

Nejobecněji vyjádřeno, je vlastnictví, jako subjektivní vlastnické právo, objektivním právem kvalifikované panství osoby (fyzické nebo právnické) nad věcí. Podstata tohoto „panství nad věcí“ spočívá v tom, že vlastník ovládá věc (hmotný předmět) ve svém zájmu a tzv. „svou mocí“, která je aktuálně nezávislá na moci někoho jiného. Mocí, která je jako takto nezávislá zákonem uznaná a chráněná, ale také omezená. Vlastníkovou moc je tedy při ovládnutí věci závislá zásadně jen na „moci“ zákona a ne na moci někoho jiného⁷. Na rozdíl od něho např. nájemce, který věc ovládá také určitou svou mocí, je závislý typicky právě na moci vlastníka v roli pronajímatele, resp. vlastníkovou mocí je jeho moc podmíněna.

Právní řád ovšem omezuje způsob výkonu vlastnického práva, nejobecněji je toto omezení vyjádřeno v Čl. 11 odst. 3 Listiny slovy: „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem“ (k tomu srov. výklad v části sub. 3).

⁶ Havlan, P.: Majetek státu v platné právní úpravě, Linde Praha 2003, s. 24.

S ohledem na právě podaný výklad lze vlastnické právo definovat jako právo ovládat věc, tj. zejména ji držet, užívat a požívat, nakládat s ní, a to svou mocí, tzn. mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoli jiného k téže věci⁸.

1.2 Předmět vlastnictví

Nejednost pojmu vlastnického práva je způsobena také různým chápáním jeho předmětu. Původně byla za předmět občanskoprávních vztahů považována věc v právním smyslu. Postupem vývoje občanského práva, který směřoval k postižení pojmu právo, potažmo právní vztah v jeho mnohovýznamovosti, bylo přijato dvojí pojetí předmětu občanskoprávního vztahu.

První pojetí chápe předmět občanskoprávního vztahu jako to, co je regulováno abstraktním, modelovým typem občanskoprávního vztahu v podobě, jak je zakotven v normách občanského práva. V tomto smyslu je předmětem tohoto modelového občanskoprávního vztahu lidské chování (tzv. přímý předmět), ať již jako aktivní nebo pasivní, jímž se realizují práva a povinnosti stran, tzn. chování subjektů podle svých práva a povinností.

Občanský zákoník však pod pojmem předmět občanskoprávního vztahu chápe předmět reálného společenského vztahu, regulovaného normami občanského práva, a to je druhé pojetí předmětu občanskoprávního vztahu (tzv. druhotný předmět). Zákonná definice předmětu občanskoprávního vztahu je obsažena v ustanovení § 118 ObčZ. Podle odst. 1 cit. ustanovení jsou předmětem občanskoprávního vztahu především věci, dále práva, pokud to jejich povaha připouští nebo jiné majetkové hodnoty. Samostatně, vzhledem ke své specifičnosti a průlomu do koncepce předmětu občanskoprávních vztahů, občanský zákoník přiznává postavení předmětů občanskoprávních vztahů též bytům a nebytovým prostorám (srov. § 118 odst. 2 ObčZ).

⁸ Knappová, M., Švestka, J. et al.: Občanské právo hmotné, svazek I., 3. vydání, Praha ASPI 2002, s. 271

V současném platném právu (srov. § 118 ObčZ) se vlastnickým právem rozumí jen vlastnictví k hmotným předmětům, zejména k věci hmotné, jako i k bytům a nebytovým prostorám, nikoli již k majetkovým právům (zejm. k pohledávkám, u kterých není na místě hovořit o vlastnictví, nýbrž o věřitelství). V právní terminologii, literatuře i v zákonech a mezinárodních smlouvách se hovoří i o průmyslovém vlastnictví a duševním vlastnictví. Z hlediska občanského práva se tu podle současné právní úpravy nejedná o vlastnictví, tj. právo vlastnické, ale o práva tvořící zvláštní kategorii práv, která je označována jako práva k nehmotným statkům⁹.

⁹ Knappová, M., Švestka, J. et al.: *Občanské právo hmotné*, svazek I., 3. vydání, Praha ASPI 2002, s. 266

2. Obsah vlastnického práva

K obsahu subjektivního vlastnického práva patří souhrn konkrétních oprávnění, příslušejících vlastníkově věci. Komplex oprávnění je tradičně označován jako tzv. vlastnická triáda, obsahující právo věc držet, užívat a požívat její plody a užitky a nakládat s ní, zejména ji zcizit a tak ji převést na jinou osobu. Vlastníková oprávnění jsou vymezena právním řádem tak, aby ve svém souhrnu umožňovala vlastníku využívat jeho vlastnická práva.

Jednotlivá vlastníková oprávnění jsou vymezena v ustanovení § 123 ObčZ a i když zákon rozlišuje mezi jednotlivými vlastníkovými oprávněními, tvoří všechna oprávnění ve svém souhrnu určitou jednotu, jednotlivá oprávnění se navzájem podmiňují a doplňují. Tak např. právo věc držet je do značné míry předpokladem k tomu, aby vlastník mohl vykonávat svá oprávnění další. Úprava vlastnického práva obsažená v ustanovení § 123 a násl. ObčZ tvoří obecnou úpravu pro celý právní řád, tedy i pro oblast obchodních vztahů. Tato skutečnost bývá někdy v právní praxi podceňována.

2.1 Oprávnění věc držet

Oprávnění věc držet je jedním ze základních oprávnění vlastníka. Jde o oprávnění, které je předpokladem všech dalších oprávnění. Právo věc držet dává vlastníkově možnost mít věc ve své faktické moci a je předpokladem realizace práva věc užívat a požívat a většinou i předpokladem dispozice s věcí. Tím, že vlastník věc přenechá jinému subjektu, nezaniká jeho právo držby, i když věc bude fakticky u jiného subjektu.

Držení věci je jednak oprávněním vlastníka (vlastník věci a její držitel je jedna osoba), ale jednak může být i samostatným právem, které není na vlastnictví závislé a od něho odvozené. V takových případech, kdy vlastník věci a její držitel jsou rozdílné osoby, upravuje občanský zákoník držbu jinou osobou než vlastníkem samostatně. Za určitých podmínek může dojít k tomu, že tento držitel nabude v důsledku výkonu oprávnění věc držet i vlastnického práva tzv. vydržením (k tomu srov. výklad sub. 5.3).

Vlastníkovu oprávnění držet věc v sobě obsahuje dvě stránky, a to stránku faktickou a stránku právní. Faktická stránka spočívá v tom, že vlastník má věc ve své moci a může ji kdykoli použít. Touto stránkou se však držení nevyčerpává, protože v oprávnění věc držet je obsaženo ještě i to, že vlastník věc drží a nakládá s ní jako s vlastní, je si vědom toho, že jde o jeho vlastní věc a nakládá s ní jako se svým vlastnictvím, což představuje právní stránku tohoto vlastníkova oprávnění. Tím, že v oprávnění držet věc se spojuje stránka faktická a právní, liší se toto oprávnění od tzv. detence, při níž je naplněna jen faktická stránka držení věci, neboť detentor nedorčí věc jako svou vlastní, nýbrž odvozuje své právo od práva vlastníkova. Detentor není nikdy držitelem věci a výkon jeho práv nemůže mít nikdy takové následky jako držba, i kdyby trval sebedéle¹⁰.

Při vlastníkovu oprávnění věc držet je podstatnější právní stránka tohoto oprávnění, neboť vlastníkovu oprávnění nezaniká, když se dočasně vzdá jeho výkonu např. tím, že svěří věc někomu jinému (např. dá věc do úschovy, přenechá ji k užívání, půjčí jí atd.) I když v těchto případech vlastník nevykonává sám přímo faktickou stránku oprávnění věc držet, nedochází k tomu, že by toto oprávnění zaniklo nebo bylo právně omezeno. Jakmile odpadne právní důvod, pro který měl někdo jiný věc u sebe, má vlastník plné právo vykonávat držbu věci i fakticky a toto své právo může prosadit prostředky, které právní řád poskytuje k ochraně vlastnického práva. I v tomto směru se projevuje tzv. elasticita vlastnického práva (srov. výklad viz výše).

2.2 Oprávnění věc užívat

Oprávněním užívat věc umožňuje vlastníkovu realizaci užitné hodnoty věci, konkrétně využívání užitečných vlastností věci za tím účelem, aby realizoval své zájmy a potřeby, ať ve formě individuální spotřeby či podnikatelské spotřeby.

¹⁰ Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J.: Občan a vlastnictví v českém právním řádu, Linde Praha, a.s. 2002, s. 34

Oprávnění věc užívat nemusí vlastník z nejrůznějších důvodů realizovat sám. Součástí vlastnickova oprávnění užívat věc je i možnost přenechat užívání věci jinému, fyzické či právnické osobě, a to ať za úplatu či bezúplatně, na dobu určitou či neurčitou (např. smlouvy nájemní, o výpůjčce atd.). Přenechání k užívání je chápáno jako obsah vlastníkovi dispozice s věcí, přičemž tuto dispozici lze uskutečnit prostřednictvím více právních institutů, které jsou upraveny v ustanoveních občanského zákoníku. Vlastník věci své oprávnění věc užívat vykonává i tím, že věc neužívá, resp. může jí ponechat nevyužitou, učinit ji neupotřebitelnou, popř. jí nechat i zkazit.

Oprávnění užívat věc musí být vykonáváno v mezích právního řádu, tedy zejména v souladu s právními předpisy, které pro věci určitého druhu, určité povahy anebo určitých vlastností stanoví zvláštní režim jejich užívání. Takovými věcmi jsou např. motorová vozidla, lovecké zbraně a střelivo, rozhlasové a televizní přijímače atd. Způsob užívání každé věci je závislý i na přirozené povaze předmětu, o který jde. Věci, kterou jsou určeny ke spotřebě (potravin, předměty denní potřeby), jsou užívány tím způsobem, že jsou zužívány a že tedy jako předmět vlastnictví zanikají. Naproti tomu věci dlouhodobé spotřeby budou řádně užívány tak, že bude šetřena jejich podstat, že bude s nimi zacházeno hospodárně a že budou využívány pouze k účelům, k nimž jsou určeny. Vlastnickova povinnost užívat předměty svého vlastnictví řádně není sice obecně právním řádem sankcionována, avšak v některých jednotlivých případech může vést k nepříznivým právním důsledkům (např. při neudržování motorového vozidla v řádném technickém stavu k postihu v blokovém řízení či k odnětí technického průkazu apod.).

V souvislosti s oprávněním užívat věc je nutno se zmínit o jednom speciálním zákonném omezení vlastnického práva, která má bezprostřední vztah k tomuto oprávnění, protože jednak umožňuje, aby bez souhlasu vlastníka bylo jeho věci použito někým jiným, jednak na nezbytně nutnou dobu vylučuje vlastníka z užívání jeho věci. Jde o omezení, které je upraveno v ustanovení § 128 odst. 1 ObčZ, podle něhož, jde-li o stav nouze nebo o naléhavý veřejný zájem, vlastník je povinen strpět, aby jeho věc byla použita na nezbytnou dobu a za náhradu. V praxi může vymezení pojmů „stav nouze“ a „naléhavý veřejný zájem“ činit problémy a jejich posouzení bude záviset na každém jednotlivém konkrétním případě. Veřejný

zájem je dle uvedeného ustanovení zvláště kvalifikovaný tzn. je třeba, aby tento veřejný zájem byl naléhavý, za takový zájem je možné považovat zejména zásahy při živelních pohromách, při požárech, stíhání nebezpečných pachatelů trestných činů apod.

Použití cizí věci má ve stavu nouze právo především ten, kdo se v tomto stavu nalézá, zásah je odůvodněn zájmem jednotlivé fyzické osoby, není však vyloučeno, aby jí k jeho prospěchu použil někdo jiný (např. v případě, že ten kdo je ve stavu nouze, ji sám pro zranění použít nemůže). V naléhavém veřejném zájmu může za dalších zákonných podmínek cizí věc použít kdokoli.

Za podmínek uvedených u § 128 odst. 1 ObčZ se vlastník nesmí použítí své vlastní věci vzepřít, protože tím by se sám dopustil protiprávního jednání, za něž by jej mohla stihnout i odpovědnost k náhradě škody, popřípadě jiní občanskoprávní sankce. Naproti tomu pokud by došlo k nucenému omezení vlastnického práva za situace, že by jeho zákonné podmínky nebo některá z nich nebyly splněny, mohl by se vlastník úspěšně bránit neoprávněnému zásahu.

2.3 Oprávnění požívat plody a užitky věci

Právo na užitky a plody věci je v zákoně uvedeno jako samostatné oprávnění vlastníka, i když někdy bývá spojováno s právem užívat věc jako jeho přirozený důsledek. Je správnější obě oprávnění od sebe odlišovat, protože oprávnění užívat věci se vztahuje přímo na věc, která je předmětem vlastnictví, kdežto právo na užitky a plody věci je obsaženo jednak oprávnění, aby těchto užitků a plodů bylo užíváno společně s hlavní věcí, dokud od ní nejsou odděleny, ale dále i právo oddělit užitky a plody od hlavní věci, vytvořit z nich případně věci samostatné a nabýt k nim vlastnictví¹¹. Z uvedeného vlastníkovra oprávnění tedy vyplývá i zvláštní nabývací důvod vlastnictví.

¹¹ Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J.: *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*, Linde Praha, a.s. 2002, s. 39

Současně je nutno zmínit, že i když občanský zákoník v ustanovení § 123 terminologicky rozlišuje mezi plody a užitky, nemá toto rozlišování právní význam, protože jak užitky, tak i plody mají stejný právní režim, přičemž v rámci nabývání vlastnického práva se v obou případech hovoří jednotně o přírůstcích (srov. § 135a ObčZ). Pro označení, zda jde o to či ono, budou proto rozhodující spíše konvenční jazyková a sémantická hlediska než hlediska právní. Proto o mláďatech zvířat se bude mluvit jako o plodu, kdežto o ovoci z ovocného stromu jako o užitku věci. Oddělením od věci hlavní se však jak užítek, tak plod stává věcí samostatnou.

Zvláštnost tohoto oprávnění vlastníka spočívá v tom, že přichází v úvahu pouze u plodonosných (plodotvorných, resp. užitky poskytujících) věcí. Jak již bylo uvedeno výše má vlastník tohoto druhu věci, kromě oprávnění plodonosnou věc užívat, i oprávnění přivlastňovat si její oddělené plody a rozmnožovat svůj majetek.

Výše uvedené platí i o jiných užitečných věci bez zřetele k tomu, jde-li o tzv. přirozené plody, kterými jsou např. mláďata, úrody, ovoce atd., anebo užitky tzv. civilní, které spočívají v majetkových výhodách, jež přináší věc. Patří sem např. při přenechání věci do užívání jinému úhrada za toto užívání, úroky z různých forem vkladů apod.

2.4 Oprávnění s věcí nakládat (disponovat)

Dispoziční oprávnění vymezuje občanský zákoník jako právo nakládat s věcí, patří mezi stěžejní oprávnění, neboť vlastník se projevuje jako subjekt, který rozhoduje o základních otázkách vlastnického práva. Podstatou dispozičního oprávnění vlastníka věci je realizovat směnnou hodnotu věci, zejména věc zcizit. Dispoziční oprávnění poskytuje vlastníkově možnost rozhodovat především o právním (tj. o převodu na jiného, přenechání do nájmu atd.), ale i faktickém (tj. zničení, spotřeba atd.) osudu věci. Obecně jde o oprávnění rozhodovat o existenci věci, protože její hodnota se k této existenci váže.

Dispoziční oprávnění vlastníka patří v podmínkách společnosti s tržním hospodářstvím k jednomu z nejvýznamnějších, neboť umožňuje vlastníkovi v souladu s jeho zájmy, potřebami svobodně realizovat hospodářské hodnoty věci jiným využíváním než pro vlastní spotřebu¹². Oprávnění vlastníka se svou věcí nakládat se na rozdíl od ostatních oprávnění vlastníka realizuje prostřednictvím právních úkonů. Oprávnění s věcí nakládat umožňuje vlastníkovi např. pořídit o ní závěť pro případ smrti, přenechat ji na základě smlouvy o nájmu, výpůjčce užívání jiné osobě, zastavit ji, zatížit věcným břemenem atd. Realizace dispozičních oprávnění vlastníka s věcí může vést buď ke změně vlastníka (k zániku vlastnictví původního subjektu a ke vzniku vlastnictví subjektu dalšího, konkrétně na základě smlouvy kupní, směnné, darovací), anebo k zániku vlastnictví jako takového. Součástí dispozičního oprávnění vlastníka je i věc opustit s úmyslem své vlastnické právo k ní pozbyt, opuštěním věci pozbývá vlastník vlastnické právo k věci a novým vlastníkem se bez jakéhokoli přivlastňovacího aktu stává obec (srov. § 135 odst. 3 ObčZ).

Ve svém právu rozhodovat o věci není vlastník omezen výslovným právním ustanovením (srov. § 258 TrZ). V rámci dispozice s věcí mohou však existovat i skutečná omezení např. na základě dvoustranné dohody o právu přednostní koupě, sjednané v kupní smlouvě, zřízení věcného břemene atd. K takovému omezení vlastnického práva může dojít i právním úkonem vlastníkovra právního předchůdce např. v případě, že vlastník nabyt smlouvou nebo děděním věci dané do zástavy nebo věci zatížené věcným břemenem.

Obecně existuje ještě jedno důležité omezení volnosti dispozic s vlastnictvím. Vzhledem k tomu, že dispozice se provádí prostřednictvím právních úkonů (ať jednostranných či zejména dvoustranných), platí pro jejich platnost obecná ustanovení o právních úkonech. Z nich je třeba upozornit především na ustanovení § 39 ObčZ, podle něhož je neplatný právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází, anebo se přiči dobrým mravům. Pokud by tedy konkrétní právní úkon byl ve smyslu tohoto ustanovení neplatný, nemohla by platit ani dispozice předmětem vlastnictví, která byla tímto úkonem provedena. Z uvedeného vyplývá, že pro realizaci dispozičního oprávnění vlastníkovra platí

¹² Knappová, M. - Švestka, J. et al.: Občanské právo hmotné, svazek I., 3. vydání, Praha ASPI 2002, s. 285

obecně požadavek, aby bylo realizováno v souladu s právními předpisy. V této souvislosti je nutno zmínit princip vyjádřený v Čl. 2 odst. 3 Listiny, dle kterého je každému dovoleno činit vše, co není zákonem zakázáno.

2.5 Omezení jednotlivých oprávnění vlastníka

Omezení vlastnického práva nejsou ničím, co by bylo pojmově s vlastnickým právem neslučitelné. Tato omezení lze charakterizovat jako vlastnickovy povinnosti vůči společnosti anebo jeho povinnosti vůči jiným právní subjektům (srov. sub. 3.2)¹³.

Vlastník věci může být ve výkonu jednotlivých vlastnických oprávnění různě omezen nebo může část svých oprávnění či dokonce všech pozbyt, a to i nezávisle na své vůli (např. vlastník převede některá svá oprávnění na nájemce, některých oprávnění vlastníka neoprávněně zbaví zloděj atd.)

Pozbytí jednoho, několika nebo dokonce všech oprávnění, kdy vlastníkoví zbude pouze tzv. holé vlastnictví, nepřestává být vlastníkem věci, vlastnické právo tím samo nezanikne. V právní teorii se hovoří o trvalosti vlastnického práva. Jakmile odpadne existující omezení jednotlivých oprávnění vlastníka, tato oprávnění se vlastníkoví věci opět v původní šíři obnoví, aniž by k tomu bylo třeba z jeho strany nějakého zvláštního nabývacího aktu. I v tomto směru se projevuje tzv. elasticita vlastnického práva.

¹³ Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J.: Občan a vlastnictví v českém právním řádu, Linde Praha, a.s. 2002, s. 41

3. Výkon vlastnického práva a jeho omezení

Základním ustanovením, kterým se řídí výkon vlastnického práva, je ustanovení § 3 ObčZ. Uvedené ustanovení má širší platnost, protože se vztahuje na všechny občanskoprávní vztahy, resp. představuje obecný zákaz zneužití práv, a tím i zákaz zneužití práva vlastnického výslovně uvedeného v Čl. 11 odst. 3 Listiny. Podle ustanovení § 3 odst. 1 ObčZ výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Uvedené ustanovení lze především považovat za důležité interpretační pravidlo, které se uplatňuje zejména tam, kde právní předpisy nemohou do všech podrobností stanovit určitý právní režim výkonu práv, s tím, že jeho porušení je zásadně právně sankcionováno. Výkon vlastnického práva, který je v rozporu s uvedeným ustanovením, může být postihován jako protiprávní, tzn. že může zakládat, např. odpovědnost k náhradě škody, která v jeho důsledku vznikla, nebo povinnost vrátit předmět bezdůvodného obohacení.

Jak vyplývá z ustálené judikatury lze uvedené ustanovení použít jen na výkon již existujících práv a povinností, soud proto nemůže svým rozhodnutím založit neexistující právo a povinnost (srov. ovšem rozhodnutí publikované pod č. 42/2001 Sb. soudních rozhodnutí a stanovisek – neoprávněný stavebník není zbavován práva, naopak je mu právo, na jehož základě může mít nadále na pozemku stavbu, zakládáno)¹⁴.

Specifický zákaz zneužití vlastnického práva občanský zákoník nemá, proto je výše uvedené ustanovení občanského zákoníku aplikováno v řadě právních situací, které se týkají vlastnického práva, a to v souvislosti s výkladem konkrétních aplikačních otázek, při nichž použití tohoto ustanovení přichází v úvahu. Je tedy nutno vždy při použití tohoto ustanovení vycházet z konkrétních okolností individuálního případu.

¹⁴ Švestka, J.: Občanský zákoník s komentářem, 9. vydání, Praha C.H.Beck, 2004, s. 39

V právní praxi se lze stále častěji setkat s případy, kdy soudy provádějí výklad zákonných ustanovení za pomoci Listiny, ať již přímo jejího výslovného znění anebo za pomoci hodnot, které Listina chrání. Vzhledem k tomu, že ustanovení Listiny o vlastnickém právu jsou formulována dosti obecně a v právní praxi mnohdy záleží na jejich výkladu, je nutno jej provádět vždy v konkrétní společenské situaci, která jej pochopitelně ovlivňuje. Pokud jde o oblast občanského práva, zejména pak práva vlastnického, lze mít zato, že Listině odpovídá takový výklad příslušných ustanovení občanského zákoníku, který respektuje tradiční hodnoty, na kterých je založeno soukromé právo.

Vliv Čl. 11 Listiny se v judikatuře projevuje zásadním způsobem zejm. v případech, ve kterých jde o omezení vlastnického práva. Právní věda i legislativní praxe tradičně vycházejí z nepopíratelného poznatku, že vlastnictví lze vykonávat jen v mezích zákona, a že tedy vlastnictví neznamena absolutní svobodu vlastníka při nakládání věcí, ale že vlastníková svoboda je vymezena zákonem. To ovšem neznamena, že zákon může vlastníka omezit jakkoliv. Z článku 11 odst. 4 Listiny se podává, že vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Toto ustanovení je třeba vykládat v souvislosti s Čl. 11 odst. 3 Listiny, zakazujícím zneužívání vlastnického práva, neboť při doslovném výkladu by patrně nebyla možná například úprava tzv. imisí v rámci sousedského práva, i tak představuje významný prostředek pro výklad a aplikaci norem omezujících vlastnictví a vedlo k významným posunům v judikatuře NS¹⁵.

3.1 Výkon vlastnického práva

Výkonem vlastnického práva se rozumí způsob, jímž vlastník realizuje svá jednotlivá oprávnění. Ustanovení o výkonu vlastnického práva mají proto vztah ke všem oprávněním, která tvoří součást vlastnického práva. Tím, že způsob realizace těchto práv je určitým způsobem upraven, dochází i k jednomu z pojmových omezení vlastnického práva.

¹⁵ Spáčil, J.: Omezení vlastnického práva a Listina v judikatuře Nejvyššího soudu, publ. názor v informačním systému ASPI

Výkon vlastnického práva se může uskutečnit jak konáním, tak nekonáním. Tak např. oprávnění užívat věc nevyžaduje nutně aktivitu uživatele, rovněž toto právo (podobně i právo požívací) v sobě zahrnuje i negaci, tj. právo věci neužívat (nebrat z ní užitky ani plody), oprávnění s věcí nakládat, které pojmově předpokládá určitou aktivitu vlastníka, v sobě taktéž obsahu právo s věcí nenakládat a ani právo držet věc nepředpokládá nutně konání vlastníka věci. Výkonem vlastnického práva je také, nebrání-li tomu zákon, úmyslné či neúmyslné zhoršování vlastní věci, jakož i způsobení zániku svého vlastnického práva např. zničením věci nebo převedení vlastnického práva na někoho jiného. Konáním a nekonáním jímž se realizují jednotlivá vlastníková oprávnění je konání faktické, které nemusí mít povahu právního úkonu. Je to chování, které je právem chráněno, ale samo právní následky nezpůsobí. Pouze právo s věcí nakládat se často uskutečňuje právními úkony a oprávnění věc zcizit, se uskutečňuje právními úkony vždy¹⁶.

Nejobecněji je tzv. pojmové omezení (k tomu srov. výklad níže sub. 3.2) vlastnického práva vyjádřeno v Čl. 11 odst. 3 Listiny, které výslovně zakazuje zneužití vlastnictví, resp. jeho výkon, který by byl na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy, nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

3.2 Omezení vlastnického práva

Vlastník má nejen práva, ale také povinnosti. Český právní řád vychází z tzv. Hedemanovy koncepce vlastnického práva, jež je vyjádřena dikcí, že vlastnictví zavazuje, který byl zastáncem sociální koncepce vlastnictví, tj. z hlediska jeho funkce ve společnosti (pozn. tato sociální koncepce vlastnictví je obsažena v německém základním zákoně Čl. 14 odst. 2, který zní: „Vlastnictví zavazuje. Jeho výkon má zároveň sloužit veřejnému blahu.“). V této souvislosti je nutno poznamenat, že znění Čl. 11 odst. 3 Listiny nestanoví k čemu vlastnictví zavazuje, a nečiní tak ani občanský zákoník. Nicméně je nutno zásadu, že

¹⁶ Knappová, M., Švestka, J. et al.: Občanské právo hmotné, svazek I., 3. vydání, Praha ASPI 2002, s. 272

„vlastnictví zavazuje“ vykládat tak, že vlastnictví jako právní institut nespočívá jen v právu jednoho a v povinnostech ostatních ho v jeho právu nerušit, nýbrž že i vlastník sám má z důvodu svého vlastnictví určité povinnosti vznikající mu přímo ze zákona.

Dále je nutno poznamenat, že Listina výslovně nepočítá s nuceným omezením vlastnického práva pouze v soukromém zájmu (s výjimkou zákazu zneužívání vlastnického práva, případně pro zákaz imisí srov. Čl. 11 odst. 3 Listiny), tím spíše v případě, kdy jde o soukromý zájem toho, kdo do práva vlastníka zasáhl bez právního důvodu (k tomu srov. výklad v sub. 7.5.1). Jako příklad lze uvést zřízení neoprávněné stavby na cizím pozemku podle § 135c ObčZ. Nejvyšší soud v tomto případě uvedl, že omezení vlastnického práva vlastníka pozemku, na kterém byla neoprávněně zřízena cizí stavba, zřízením věcného břemene ve prospěch stavebníka je mimořádným opatřením, které připadá v úvahu jen ve výjimečných případech. Při řešení situace, která nastala v důsledku zřízení neoprávněné stavby, je tedy třeba brát do úvahy především ochranu práv vlastníka pozemku, do jehož práv bylo neoprávněně zasaženo, to vyplývá jak z Čl. 11 odst. 4 Listiny, tak i z konstrukce § 135c ObčZ a konečně z principů, na kterých je založeno občanské právo, které poskytuje ochranu tomu, do jehož práv bylo bez právního důvodu zasaženo proti tomu, kdo takto do práva zasáhl. Vznikne-li v důsledku neoprávněného zásahu do práva újma, měl by ji nést především ten, kdo do práva neoprávněně zasáhl, nepodává-li se ze zákona opak¹⁷.

Omezením úkonem vlastnického práva se rozumí právní omezení dovolenosti jeho výkonu neboli zákonná mez výkonu vlastnictví, při jejímž překročení se tento výkon stává nedovoleným, tj. stává se protiprávním úkonem¹⁸. Omezení vlastnického práva mohou být v podstatě dvojího druhu, a to

- a) pojmová omezení vlastnického práva, která vyplývají přímo z právních předpisů, a
- b) skutečná omezení vlastnického práva, která jsou spojena s určitými konkrétními vlastnickými vztahy a nemívají svůj základ přímo v zákoně (nikoli však právní předpis nižší právní síly), ale v určitých právních skutečnostech (např. v právních úkonech, v událostech, v rozhodnutích apod.).

¹⁷ Z judikatury: rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR publikované pod č. 42/2001 Sb. soudních rozhodnutí a stanovisek

¹⁸ Knappová, M., Švestka, J. et al.: Občanské právo hmotné, sv. I., 3. vydání, Praha ASPI 2002, s. 273

Ad a) Pojmová omezení vlastnického práva vyplývají z právní úpravy podle občanského zákoníku (srov. § 3 ObčZ), Čl. 11 odst. 3 Listiny, ale i z jiných právních předpisů z různých právních odvětví. Důležitým zákonným omezením vlastnického práva je i ustanovení § 128 odst. 1 ObčZ, které upravuje podmínky, za nichž lze použít věci bez svolení vlastníka. Další omezení vyplývající z jiných právních předpisů, zejména správního práva, omezují užívání a nakládání s určitými věcmi (stavbami, zbraněmi a střelivem, motorovými vozidly, atd.), a to tím, že stanoví pravidla, jak jedinečně je lze užívat a jak s nimi může být nakládáno.

Ad b) Druhá skupina omezení vlastnického práva, tzv. skutečná omezení, vyplývají především ze vztahu vlastníka k jiným vlastníkům nebo uživatelům. Do této skupiny patří omezení související s tzv. sousedskými právy (vlastník se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv, či je povinen umožnit na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstup na své pozemky, popř. na stavby na nich stojící, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování sousedících pozemků a staveb) nebo existujícími z titulu věcného břemene, zástavního práva apod.

Rozdíly mezi oběma druhy omezení vlastnického práva lze charakterizovat i tak, že pojmová omezení vlastnického práva jsou určitými vnitřními omezeními, která jsou dána přímo podstatou vlastnictví, zatímco tzv. skutečná omezení vlastnického práva jsou omezeními, která mají svůj původ vně tohoto vztahu a vyplývají v podstatě ze střetu konkrétního vlastnictví s jinými právními vztahy i s právy jiných vlastníků¹⁹.

¹⁹ Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J.: *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*, Linde Praha, a.s. 2002, s. 41

Z judikatury:

ÚS (nález č. 87, svazek 4): Dispoziční právo vlastnické lze výjimečně omezovat zákonem; takové omezení musí respektovat zásadu, podle níž vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.

ÚS (nález č. 72, svazek 6): Článkem 11 Listiny základních práv a svobod je chráněno "vlastnické právo jako takové, vlastnické právo již konstituované a tedy již existující a nikoli pouze tvrzený nárok na ně." (srov. nález I. ÚS 115/94, Ústavní soud České republiky" Sběrka nálezů a usnesení - sv. 3, Praha, C. H. Beck 1995, str. 295.) Pouhý spor o vlastnictví, jímž má být vlastnické právo teprve konstituováno, tedy ústavně chráněn není a ani nemůže být.

ÚS (nález č. 76, svazek 6): K jedné a téže věci nemůže mít vlastnické právo více osob, nejde-li o spoluvlastnictví. Nemůže tedy být současně stát vlastníkem ze zákona a občan ze smlouvy. Není-li taková situace možná, přičemž musí existovat řešení, musí mít prioritu právo, které vzniklo první.

4. Nabývání vlastnického práva

Listina, jako součást ústavního pořádku, prohlašuje právo každého vlastnit majetek za základní občanské právo (srov. Čl. 11 odst. 1). Tento článek Listiny neprohlašuje za základní lidské právo vlastnictví samo, ale právo být vlastníkem, tj. právo nabývat vlastnictví. Navazuje tak na Všeobecnou deklaraci lidských práv, která v Čl. 17 stanoví, že „Každý má právo vlastnit majetek jak sám, tak spolu s jiným. Nikdo nesmí být svévolně svého majetku zbaven.“

Na rozdíl od předcházejících regulací druhů a forem vlastnického práva, rozlišování např. soukromého a osobního vlastnictví, je v Listině vyjádřena rovnost, tedy stejný zákonný obsah vlastnického práva všech vlastníků. Tento princip je vyjádřen také v ustanovení § 124 ObčZ, dle kterého všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana. V této souvislosti lze opět zmínit navrhovanou úpravu nového občanského zákoníku, jejíž autoři, jak vyplývá z komentáře k § 879, nezamýšlí recipovat pravidlo, že všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a že se jim poskytuje stejná právní ochrana, vyjádřené v ustanovení § 124 platného občanského zákoníku, neboť se jedná o pouhou duplicitní formulaci k druhé větě čl. 11 odst. 1 Listiny, která vyjadřuje tutéž zásadu přesněji.

4.1 Právo nabývat vlastnictví

Platná právní úprava zakotvuje princip jednotnosti vlastnického práva, tzn. všichni mají stejnou možnost nabývat vlastnictví, mají stejná práva a povinnosti a vlastnické právo kohokoli požívá stejnou právní ochranu. Výjimka z uvedené zásady je stanovena v Čl. 11 odst. 2 Listiny a v § 125 odst. 2 ObčZ, podle kterých jsou některé věci - tj. majetek nezbytný k zabezpečení potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu - vyhrazeny státu či určeným osobám, tak např. nerostné bohatství je podle zvláštní právní úpravy ve vlastnictví České republiky, a nikoli ve vlastnictví vlastníka pozemku (srov. § 5 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů).

Dále je nutno upozornit i na Dodatkový protokol k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod (publikovaný pod č. 209/1992 Sb.), podle jehož Čl. 1, „Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva“ (k tomu srov. výklad v části sub. 7.5.1).

Obecně lze pod pojmem nabytí vlastnického práva se rozumět případ, kdy se vlastníkem konkrétní věci a nositelem subjektivního vlastnického práva stane někdo, kdo jím dosud nebyl, protože jejím vlastníkem byl někdo jiný, anebo jím nebyl nikdo, tedy věc nebyla předmětem vlastnického práva a zákon ji přitom z nabytí do vlastnictví nevylučoval. Posledně uvedený případ přichází v úvahu, jen pokud se týká věci nově vzniklé (věci vyrobené, nebo plodů věci, které jsou samy věcí v právním smyslu), neboť platné právo nezná tzv. věci bez pána, tj. věci, které podle zákona mohou být předmětem vlastnického práva, ale nenáleží nikomu.

4.2 Způsoby nabytí vlastnického práva

K nabývání vlastnického práva dochází různými nabývacími způsoby, na základě řady právních skutečností. Právní skutečnosti, z jejichž účinků dochází k nabytí vlastnického práva se nazývá právní důvod nebo právní titul. Jednotlivé způsoby nabytí vlastnického práva lze dělit podle různých kritérií.

Tak lze z jednoho hlediska rozlišovat nabytí vlastnického práva k věci, která už byla ve vlastnictví někoho jiného, které lze nabýt buď mezi živými (*inter vivos*), nebo pro případ smrti dosavadního vlastníka (*mortis causa*). Nabytí vlastnictví v případě smrti dosavadního vlastníka je podle platného práva jen nabytí vlastnictví děděním. Platný právní řád vylučuje možnost nabytí vlastnického práva k věci založené darovací smlouvou pro případ smrti (*donatio mortis causa*), která by byla od počátku neplatná.

Podle dalšího hlediska lze rozlišovat nabytí vlastnického práva na nabytí odvozené (derivativní) a původní (originární). Základem rozlišování těchto dvou skupin je skutečnost, zda nabyvatel neodvozuje své právo od předchozího vlastníka, buď proto, že je získává nezávisle na něm, nebo proto, že vlastnické právo k věci vzniká poprvé (původní – originární nabytí), nebo zda nabyvatel odvozuje své právní postavení od právního předchůdce (odvozené – derivativní nabytí)²⁰. V případě odvozeného nabytí vlastnictví vlastníkem věci své vlastnické právo odvozuje od vlastnického práva svého právního předchůdce, např. dědění (nikoliv nabytí věci nepravým dědicem), nabytí na základě kupní smlouvy, darování, směna aj. (blíže k tomu srov. výklad sub. 4.4). Původním nabytím vlastnictví se nazývá případ, kdy se někdo stane vlastníkem věci, která dosud předmětem vlastnického práva nebyla (tj. vyrobení věci), anebo sice ve vlastnictví někoho jiného byla, ale na nabyvatele přešla jinak než jejím převodem, tj. jinak než z vůle dosavadního vlastníka. Z uvedeného vyplývá, že věci, která už byla ve vlastnictví někoho, se nabývá originárně každým jiným nabývacím titulem než smlouvou, např. vydržením, přírůstkem atd.²¹. K původnímu nabytí vlastnictví dále patří konfiskace, oddělení plodů a užitků apod. (blíže k tomu srov. sub. 4.3).

Podle dalšího hlediska lze rozlišovat převod a přechod vlastnického práva. Při převodu dochází k nabytí vlastnického práva na základě projevu vůle (tj. smlouvou kupní, darovací aj.), při přechodu dochází k nabytí vlastnického práva na základě jiných právních skutečností (např. vydržením, na základě zákona, rozhodnutí státního orgánu). Při převodu nebo přechodu je nutná existence vlastnického práva k věci předchozího vlastníka²². Nelze proto uvažovat o převodu nebo přechodu vlastnického práva u vytvoření nové věci.

Při převodu vlastnického práva se uplatňuje zásada, že „nikdo nemůže na jiného převést více práv, než má sám“. To znamená, že vlastnické právo lze nabýt pouze od vlastníka věci, a to v rozsahu, jak příslušelo původnímu vlastníkovi, včetně případných závad vázoucích na převáděné věci, tj. věcná břemena, zástavní práva atd.

²⁰ Fiala, J.: Občanské právo I, Masarykova univerzita Brno 1992, s. 72

²¹ Knappová, M., Švestka, J. et al.: Občanské právo hmotné, svazek I., 3. vydání, Praha ASPI 2002, s. 295

²² Fiala, J.: Občanské právo I, Masarykova univerzita Brno 1992, s. 73

Uvedená zásada je občanským zákoníkem prolomena v ustanovení § 486 v případech tzv. nabytí vlastnictví od nepravého dědice, a to z důvodu ochrany zájmů poctivého nabyvatele, tzn. nabyvatele, který se v dobré víře domníval, že věc získal od jejího vlastníka (srov. výklad v sub. 5.1.1). Platný občanský zákoník v této oblasti preferuje zájem vlastníka věci. Podle citovaného ustanovení je ten, kdo něco nabyl v dobré víře od nepravého dědice, kterému bylo dědictví potvrzeno chráněn tak, jako by to nabyl od oprávněného dědice, uvedené pak platí i tehdy připadlo-li dědictví státu (srov. § 487 ObčZ).

Zcela odlišná úprava je obsažena v obchodním zákoníku konkrétně v ustanovení § 446, který s důrazem na právní jistotu v obchodně-právních vztazích stanoví právní režim opačný. Jde o speciální ustanovení, odchylovající se od obecného principu, resp. zásady, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než má sám. Předpokladem nabytí vlastnictví kupujícím je jen jeho dobrá víra v době uzavření kupní smlouvy. V dobré víře mohli být kupující, i když věděli, že prodávající není vlastníkem, pokud se domníval a mohl se domnívat, že je oprávněn věc prodat (např. typicky prodává vlastním jménem cizí věc oprávněně komisionář). Tato dobrá víra se předpokládá. Proto musí být k tomu, aby kupující nenabyl vlastnictví, prokázáno, že věděl o tom, že prodávající nebyl vlastníkem a že nebyl oprávněn zboží prodat (k tomu srov. výklad sub. 5.1.2). V jiných případech a zde se jedná o případy tzv. „nabytí od nevlastníka“ (k tomu srov. výklad v části sub. 5), ten, kdo nabyl věci od někoho, kdo nebyl sám jejím vlastníkem, jejího vlastnictví nenabude, i když sám byl v dobré víře a věc získal na základě skutečnosti, která by jinak působila převod vlastnického práva. Byl-li ovšem v dobré víře, stane se oprávněným držitelem věci ve smyslu ustanovení § 130 ObčZ s možností ji vydržet podle § 134 cit. zákoníku.

4.3 Původní způsoby nabytí vlastnického práva

Jak již bylo řečeno výše, rozlišující skutečností původního nabytí vlastnického práva od odvozeného nabytí je ta, že při původním nabytí nabyvatel neodvozuje své právo od předchozího vlastníka buď proto, že je získává nezávisle na něm (tj. přechodem), nebo proto že vlastnické právo k věci vzniká poprvé.

Původnost těchto způsobů nabytí vlastnického práva spočívá v tom, že při nich není vlastníkovo právo odvozeno od žádného předchůdce, a to buď proto, že takový předchůdce neexistoval, anebo že jeho právo zcela zaniklo. Tato skutečnost má značný právní význam, spočívající v tom, že nabyvatel vlastnictví nevstupuje na místo předchozího vlastníka, jak tomu je při převodu vlastnického práva. Proto ani obsah ani rozsah nabyvatelových oprávnění spojených s vlastnickým právem není totožný s obsahem a rozsahem těchto oprávnění, která měl předešlý vlastník, pokud existoval. Zásada, která platí při převodech vlastnického práva, podle níž nemůže nikdo získat více práv, než měl jeho předchůdce, nemá proto uplatnění při originálních způsobech nabytí vlastnictví.

Originální způsoby nabytí vlastnického práva spadají mezi tzv. jiné skutečnosti stanovené v zákoně (srov. § 132 ObčZ). Tyto jiné skutečnosti uznávané zákonem jsou skutečnosti stanovené nejenom občanským zákoníkem, ale i jinými zvláštními zákony. Současně je nutno říci, že originální způsoby nabytí vlastnictví nejsou ani v občanském zákoníku upraveny systematicky tak, že by jim byla věnována ustanovení pod společnou marginální rubrikou, ale tyto způsoby nabytí vlastnictví je třeba vyvodit z ustanovení zákona, jejichž systematické zařazení je různé.

Výklad, který je podán v následujících kapitolách, o originálních způsobech nabytí vlastnického práva se zaměřuje na tzv. zpracování věci, resp. vytvoření věci z vlastní věci nebo zpracování cizí věci, na získání vlastnictví k přírůstkům, na problematiku vlastnictví k věci ztracené, opuštěné a skryté, vydržení (k tomu srov. výklad v sub. 5.3) a v neposlední řadě také na problematiku nabytí věci nepravým dědicem.

Konečně se originálně nabývá vlastnictví výjimečně ze zákona, a to účinností zákona nebo od data zákonem stanovené, a výrokem státního orgánu (tj. soud i správní úřad), a to v den, který je určen v rozhodnutí, resp. není-li tento den určen, pak v den, kdy se příslušné rozhodnutí stalo pravomocné (srov. § 132 odst. 2 ObčZ).

V této souvislosti je nutné se alespoň částečně zmínit o jenom závažném právním názoru právní teorie, a to zda-li lze ztratit vlastnictví na základě rozsudku, vydaného v řízení

jehož účastníkem vlastník věci nebyl. V právní teorii převládá názor, že tomu tak není, že vlastník věci nemůže v řízení, jehož účastníkem nebyl ztratit vlastnické právo k věci, pokud ovšem zákon nestavoví jinak²³ (opačný názor zastává L. Chalupa²⁴).

K tomu lze uvést, že podle platného občanského soudní řádu je výrok pravomocného rozsudku závazný pro účastníky a pro všechny orgány (srov. § 159a OSŘ), je-li jím rozhodnuto o osobním stavu, je závazný pro každého (§ 159a odst. 3 OSŘ). Z komentáře k občanskému soudnímu řádu vyplývá, že není-li rozhodnutí subjektivně závazné pro každého, vztahují se účinky právní moci jen na osoby, které byly účastníky řízení (nikoliv však na vedlejší účastníky), a na osoby, na něž byla zákonem rozšířena závaznost rozhodnutí. Ten, kdo nebyl účastníkem řízení a ani podle zákona vůči němu není rozhodnutí závazné, může uplatňovat svá práva k věci, o níž bylo rozhodnuto, v jiném řízení, a ani soud, správní úřad nebo jiný orgán veřejné správy při posuzování věci nemůže vůči němu vycházet ze závěru, že o ní bylo v jiném řízení již pravomocně rozhodnuto²⁵. Právní jistota a autorita státu vyžadují, aby občan měl jistotu, že neztratí vlastnické právo k věci v řízení, jehož účastníkem nebyl, tuto jistotu mu mimo jiné zaručuje ústavní právo na soudní ochranu (srov. Čl 36 Listiny).

Ani námitka, že nabytí vlastnického práva na základě konstitutivního rozhodnutí státního orgánu je původním způsobem nabytí vlastnictví, při kterém nezáleží na vlastnickém právu předchůdce,²⁶ nemůže podpořit jiný, než výše uvedený právní závěr. K tomu lze uvést, že při převodu nebo přechodu je naopak nutná existence vlastnického práva k věci předchozího vlastníka, a původnost nabytí vlastnictví spočívá v tom, kdy někdo se stane vlastníkem věci, která byla ve vlastnictví někoho jiného, ale na nabyvatele přešla jinak než jejím převodem (smlouvou), tj. jinak než z vůle dosavadního vlastníka. Nelze totiž striktně

²³ Spáčil, J.: Lze ztratit vlastnictví na základě rozhodnutí vydaného v řízení, jehož účastníkem vlastníka nebyl?, publikovaný názor v informačním systému ASPI

²⁴ Chalupa, L.: K nabytí vlastnictví pravomocným rozhodnutím státního orgánu, Právní rozhledy č.8/1999

²⁵ Občanský soudní řád, komentář – I.díl, C.H.Beck, 6. vydání 2003, s. 615

²⁶ Chalupa, L.: K nabytí vlastnictví pravomocným rozhodnutím státního orgánu, Právní rozhledy č.8/1999

ztotožňovat originální nabytí s přechodem a derivativní nabytí s převodem vlastnického práva. Z toho, že určité nabývací způsoby jsou v právní nauce tradičně označovány za originární, nelze bez další analýzy vyvozovat dalekosáhlé závěry. Lze též podotknout, že o nabytí vlastnictví na úkor původního vlastníka by bylo možno hovořit jen v případě, že by právní moc rozhodnutí vázala i tohoto vlastníka. Pokud však rozhodnutí pro vlastníka závazné není, nelze hovořit o originárním nebo jakémkoliv jiném nabytí vlastnictví.

Zvláštním případem je rozhodnutí o vyvlastnění, kde účastníkem řízení je ten, o jehož právech, právem chráněných zájmech nebo povinnostech má být v řízení jednáno nebo jehož práva, právem chráněné zájmy nebo povinnosti mohou být rozhodnutím přímo dotčeny, účastníkem řízení je i ten, kdo tvrdí, že může být rozhodnutím ve svých právech, právem chráněných zájmech nebo povinnostech přímo dotčen, a to až do doby, než se prokáže opak. Je tedy zřejmé, že účastníkem je vlastník vyvlastňované věci. Pokud by do řízení nebyl skutečný vlastník přibrán a nebylo mu doručeno rozhodnutí o vyvlastnění, nepřestal by být účastníkem řízení. Správní rozhodnutí by tak nemohlo nabýt právní moci a k vyvlastnění by nedošlo. Proto ztráta vlastnického práva v řízení o vyvlastnění, do kterého nebyl vlastník přibrán, nepřichází do úvahy. Správní rozhodnutí tu však může být titulem k vydržení²⁷.

S ohledem na výše uvedené lze shrnout, že vlastnictví nelze nabyt ani ztratit v řízení, jehož účastníkem vlastník nebyl, nestanoví-li zákon výslovně jinak. Žádné pravomocné nemůže mít za následek zánik vlastnictví původního vlastníka, který nebyl účastníkem řízení, rozhodnutí vytváří právo mezi účastníky řízení, třetí osoby se však mohou i nadále domáhat ochrany svých práv a nelze dovést, že by nebyly aktivně legitimovány k podání vlastnické žaloby. Při střetu dvou různých konstitutivních rozhodnutí o nabytí vlastnictví k téže věci dvěma různými osobami není rozhodující, které z těchto rozhodnutí bylo vydáno dříve, vlastníkem se v těchto případech podle hmotného práva stane jen ten, kdo nabude vlastnictví v řízení, jehož účastníkem byl původní vlastník. Pokud je vlastnictví sporné, bude z procesního hlediska rozhodující výsledek sporu mezi oběma „nabyvateli“.

²⁷ Spáčil, J.: Lze ztratit vlastnictví na základě rozhodnutí vydaného v řízení, jehož účastníkem vlastník nebyl?, publikovaný názor v informačním systému ASPI

4.3.1 Zpracování věci

Zpracování věci v právním smyslu slova se rozumí případ, kdy z jedné věci je vytvořena věc jiná, která je od původní odlišná ať již vzhledově nebo funkčně. Rozlišuje se zpracuje-li někdo vlastní věc na novou anebo zpracuje-li cizí věc a vytvoří z ní novou. Může jít o použití materiálu k výrobě zcela nové věci, ale může jít i o takovou úpravu již existujícího výrobku, kterým se mění jeho podstata. Převážná část právní praxe zastává stanovisko, že zpracování je možné jen u věci movitých.

a) Není nutno více rozebírat skutečnost, že vytvoří-li, resp. zhotoví-li někdo ze své věci (vlastního materiálu) věc novou, zůstává pochopitelně vlastníkem nové věci, resp. se stane jejím vlastníkem v okamžiku jejího zhotovení. V tomto případě totiž jednal v mezích svých vlastnických oprávnění (srov. výklad v části sub. 2). O nabytí vlastnictví k nemovitosti zhotovením se provede v katastru nemovitostí záznam (srov. § 7 odst. 1 ZápPrNem, § 38 odst. 3 KatZPrVyh). Zápis záznamem se provádí na podkladě ohlášení vlastníka budovy o nabytí budovy jejím zhotovením, jehož přílohou bude geometrický plán na zaměření budovy, doklad o přidělení čísla popisného nebo evidenčního, kolaudační rozhodnutí, popř. další listina, prokazující, že vlastníkem novostavby je někdo jiný než stavebník uvedený v kolaudačním rozhodnutí (srov. § 5 odst.5 a § 6 KatZ).

b) Problematičtější je situace, když někdo zpracuje cizí věc (srov. § 135b ObčZ). V tomto případě je řešení, o tom kdo se stane vlastníkem nové věci, podřízeno majetkoprávním principům²⁸, a to následovně:

- zpracuje-li někdo v dobré víře cizí věc na novou, stává se vlastníkem nové věci ten, jehož podíl na ní je větší, zpracovatel se tedy automaticky nestává vlastníkem nové věci, v případě, že podíly jsou stejné stává se vlastníkem nové věci ten, na němž se účastníci dohodnou, nedohodnou-li se určí soud podle všech okolností, kdo je vlastníkem věci a jaká náhrada náleží vlastníkovu nebo zpracovateli, v tomto případě bude mít rozhodnutí soudu o nabytí vlastnictví konstitutivní účinky,

²⁸ Jehlička, O: Občanský zákoník s komentářem, 8. vydání, Praha C.H.Beck, 2003, s. 397

- zpracovatel zpracuje cizí věc, ač je mu známo, že mu věc nepatří, může vlastník věci již zpracovatel použil při zpracování na zpracovateli, žádat její vrácení a obnovení předešlého stavu, v tomto případě totiž není rozhodující velikost podílů na nové věci, resp. je právně irelevantní, neboť v tomto případě zůstává zachováno vlastnické právo vlastníka věci použité ke zpracování, resp. vlastnické právo k věci ke zpracování použité nevzniká. Není-li navrácení do předešlého stavu možné nebo účelné a jestliže se účastníci nedohodnou, určí vlastníka soud, který při svém rozhodování není vázán velikostí podílů na nové věci. I v tomto případě bude mít rozhodnutí soudu o vzniku, resp. zániku vlastnictví konstitutivní charakter.

Od případů nabytí vlastnictví zpracováním je třeba odlišovat ty, kdy se strany o nabytí vlastnictví k věci, výrobku, zhotovenému zcela nebo zčásti z cizího materiálu dohodly smlouvou (srov. § 630 ObčZ smlouvy o dílo, § 644 smlouva o zhotovení věci na zakázku, která je zvláštním druhem smlouvy o dílo). Jsou možné i smlouvy, jejichž obsahem bude ujednání o společném zhotovení nové věci.

Obdobnou povahu jako nabytí věci zpracováním má i nabytí věci smísením, které bývá někdy považováno za samostatný originární nabývací způsob. Při smísení věcí (*commixtio*) nebo při jejich jiném spojení (*confusio*) jde o mechanické vytvoření jedné věci z několika věcí²⁹.

4.3.2 Nabytí přírůstků

Nabytí vlastnického práva k přírůstkům, je upraveno jako samostatný nabývací způsob v ustanovení § 135a. Ve smyslu ustanovení § 123 ObčZ je vlastníkové právo na užitky a plody věci (*ius fruendi*) jedno z oprávnění, které tvoří součást obsahu vlastnického práva (srov. výklad v části sub. 2). Pokud se týká terminologického označení pojmů plody, užitky a přírůstky je nutno uvést, že právní režim plodů a jiných užitků je stejný a při nabývání

²⁹ Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J.: Občan a vlastnictví v českém právním řádu, Linde Praha 2002, s. 126

vlastnického práva se v obou případech hovoří jednotně o přírůstcích³⁰. Součástí vlastníckova práva na užitky, plody a přírůstky věci je i oprávnění oddělit je od věci hlavní a vytvořit z nich tak samostatnou věc. Přírůstky jsou samostatným předmětem vlastnického práva až poté, kdy došlo k jejich oddělení od původní hlavní věci. Pokud nebyly odděleny, jsou součástí věci hlavní.

Právní teorie rozeznává přírůstky věci (*fructus naturales*), jimiž jsou plody země (půdy), tj. to co se na ní urodilo, a mláďata zvířat. V této souvislosti je nutné poznamenat, že podle ustanovení § 120 odst. 2 ObčZ stavba není přírůstkem pozemku (*superficies non solo cedit*). Uvedené bylo přijetím novely občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. výslovně připomenuto právě v citovaném ustanovení. Dalšími přírůstky jsou výnosy peněz, cenných papírů atd. (*fructus civiles*), např. úroky z vkladů, dividendy z akcií.

Okamžikem nabytí vlastnictví k přírůstkům věci plodonosné je jejich oddělení od věci plodonosné a vlastníkem těchto přírůstků se stává vlastník věci plodonosné. V případě tzv. civilních plodů je třeba okamžik nabytí vlastnictví oddělením posuzovat vždy podle konkrétního případu, např. u úroků z vkladu to bude jejich splatnost, na rozdíl u případu úroků z dluhu, kdy splatností vznikne obligační nárok na výplatu úroků, vlastnictví k nim však vznikne až okamžikem jejich převzetí, neboť tím teprve dochází i k jejich separaci od majetku předchozího vlastníka.

Jak již bylo výše uvedeno nabývá vlastnického práva k přírůstkům věci především vlastník hlavní věci, tak je tomu prakticky vždy, jestliže vlastník sám věc drží a užívá. Složitější situace může nastat v případě, kdy hlavní věc drží a užívá někdo jiný než vlastník. V těchto případech bude mít právo na přírůstky vlastník věci jen tehdy, jestliže s uživatelem věci nebylo dohodnuto něco jiného. V určitých situacích může být sporné, zda-li právo na užitky, resp. přírůstky věci má vlastník, anebo ten, kdo věc užíval. Vzhledem k tomu, že neexistuje speciální ustanovení, které by řešilo danou situaci, bude nutno vycházet z ustanovení § 458 ObčZ, které v souvislosti s vydáním předmětu bezdůvodného obohacení klade důraz na dobrou víru toho kdo jej získal. Podle odst. 2 citovaného ustanovení musí být

³⁰ Knappová, M., Švestka, J. et al.: Občanské právo hmotné, Svazek I., ASPI 2002, s. 284

vydány s předmětem bezdůvodného obohacení i užitky, a týká se to i přírůstků, z něho, pokud ten, kdo obohacení získal, nejednal v dobré víře. Přičemž význam dobré víry je třeba vzít v úvahu, zkoumat, pouze pokud se týká vydání užitků, resp. přírůstků. Za předpokladu, že by vydávající subjekt byl v dobré víře, pak mu užitky a přírůstky připadnou do vlastnictví. Proto i v případě oprávněné držby patří přírůstky oddělené od věci oprávněnému držiteli.

V praxi se můžeme setkat s uvedenou problematikou zejména v rámci tzv. sousedských práv. Mezi nejčastější případy pak bezesporu patří spor o plody ze stromu spadlé na sousedův pozemek. V povědomí laické veřejnosti přetrvává názor, že plody ze stromu, spadlé a oddělené již od stromu jako od věci hlavní na sousedův pozemek nabývá do vlastnictví sused. Vlastníkem přírůstků se stává vlastník věci hlavní ovšem i zde za předpokladu, že neexistuje např. dohoda o dispozici s věcí.

Podobnou povahu jako nabytí vlastnictví k přírůstkům věci má i nabytí vlastnictví tzv. akcesí, to je ke všemu, co bylo dodatečně spojeno s hlavní věcí. Tento způsob býval v dřívějších právních řádech považován za samostatný nabývací způsob, protože měl určitou závažnost zejména v souvislosti s nabýváním vlastnictví k částem pozemků v důsledku působení vody (naplaveniny, změna řečiště, vytvoření ostrova atd.). V současných podmínkách není tento nabývací způsob v našem právním řádu upraven. Pokud by přesto ve výjimečných případech bylo třeba řešit problematiku vlastnictví k nově vzniklé půdě, byla by zřejmě použita právní úprava vydržení.

4.3.3 Nabytí vlastnictví k věci ztracené, opuštěné a skryté

Úvodem tohoto výkladu, je nutné se zmínit o institutu přisvojení. Náš právní řád nezná přisvojení jako obecný nabývací způsob, který spočívá v tom, že někdo si přisvojil věc, která byla bez vlastníka. V důsledku právní úpravy obsažené v ustanovení § 135 ObčZ je vyloučeno nabytí vlastnického práva přisvojením k věci nalezené, opuštěné nebo skryté.

S ohledem na uvedené tak přisvojení připadá v úvahu pouze jako speciální nabývací způsob na základě zvláštních předpisů, např. při sběru lesních plodin a roští, lovu zvěře a lovu ryb. Toto přisvojení se musí stát dovoleným způsobem, zejména v souladu s lesním zákonem a se zákonem o myslivosti. Podle ustanovení § 19 lesního zákona může každý vstupovat do lesa a sbírat tam pro vlastní potřebu lesní plodiny a suchou na zemi ležící klest. Ve smyslu ustanovení § 31 zákona o myslivosti, kdo loví zvěř, musí mít u sebe lovecký lístek, a jde-li o člena sdružení nebo loveckého hosta, též povolenku k lovu. Podle ustanovení § 11 zákona o rybářství, lovit ryby a jiné vodní živočichy v rybářských revírech mohou jen občané, kteří mají rybářský lístek vydaný obecním úřadem a povolenku k rybolovu vydanou uživatelem rybářského revíru.

Jako důsledek toho, že není upraveno obecně přisvojení, občanský zákoník (srov. § 135), upravuje nabytí vlastnického práva k nálezce, věci opuštěné a věci skryté. Podle uvedeného ustanovení připadají věci opuštěné nebo skryté, jejichž vlastník není znám, do vlastnictvím obce, a při ztrátě věci je nálezce povinen ji vydat jejímu vlastníkově anebo nevyzvednutá věc připadne rovněž do vlastnictví obce.

a) Při ztrátě věci její vlastník pouze ztrácí faktickou možnost vykonávat svá vlastnická oprávnění k této věci, zůstává však jejím vlastníkem. Ztráta věci není právním úkonem, a to z důvodu, že vlastník ztrátou věci neprojevuje svou vůli, ale právní událostí, neboť vlastník věc pozbyl nevědomě. Proto ze zákona vyplývá, že kdo najde ztracenou věc je povinen ji vydat vlastníkově. Vlastnické právo k věci ztracené zaniká uplynutím šesti měsíční lhůty ode dne jejího odevzdání obci. Samým uplynutím doby se vlastníkem věci stává obec. Podle zákonného ustanovení se šestiměsíční lhůta počítá ode dne odevzdání ztracené věci obci, proto nebyla-li takováto věc z jakéhokoliv důvodu odevzdána nálezcem zůstává ve vlastnictví původního vlastníka a pro nálezce, může mít takovéto jeho jednání dopady jak v oblasti občansko právní, tak i trestně právní. Neodevzdá-li nálezce nalezenou věc, vzniká na jeho straně bezdůvodné obohacení a ve smyslu § 254 TZ ten, kdo si přisvojí cizí věc nikoliv nepatrné hodnoty, která se dostala do jeho moci nálezem, vystavuje se nebezpečí trestního stíhání, tj. zatajení věci.

b) Naproti tomu opuštění věci (její derelikce) je jednostranným právním úkonem, jímž vlastník projevuje svou vůli vzdát se vlastnictví, tedy nebýt nadále vlastníkem věci. Opuštěním věci vlastnické právo jejího dosavadního vlastníka zaniká a zároveň k ní vznikne vlastnické právo obce, tzn. neexistuje zde žádné mezidobí, ve kterém by věc byla tzv. věcí ničí (*res nullius*).

V této souvislosti lze upozornit na náleží Ústavního soudu³¹, z kterého vyplývá, že „právo opustit věc (*ius dereliquendi*) je součástí obsahu vlastnického práva a jeho podstatou je projev vůle vlastníka (buď i konkludentní), nadále nebýt vlastníkem věci. Samotné fyzické opuštění věci takový právní následek nemůže vyvolat, není-li výrazem vůle zaměřené na zánik vlastnického práva“. Ústavní soud zdůraznil, že vždy jde „o posouzení způsobu projevu vůle podle vyjadřovacích prostředků, a to buď jako projev výslovný, nebo projev konkludentní. Konkludentním projevem je projev vůle, který nebyl učiněn s využitím řeči, musí však být natolik zřetelný, aby z něho byl jasný zamýšlený obsah právního úkonu.“ Ústavní soud dále upozornil na to, že zákonný požadavek, aby vlastník věci nebyl znám, se vztahuje na věci skryté, a nikoliv na věci opuštěné. Pojmu opuštění by odporovalo, pokud by se tento požadavek měl vztahovat i na věci opuštěné, k opuštění věci může dojít nepochybně též u vlastníka, který je známý a který se tímto způsobem vzdává svého vlastnického práva.

c) U věci skryté chybí vůle vlastníka vzdát se vlastnictví, vlastník ji vědomě utajuje před jinými osobami, před nějakým nebezpečím. Rozhodujícím pojmovým znakem nálezu věci skryté je, že vlastník věci není znám. Vlastníkem nalezené skryté věci se stává obec. Doba, kdy se tak stane není zcela jasná. Občanskoprávní teorie vymezuje tuto dobu tak, že se obec stává jejím vlastníkem v okamžiku jejího nálezu, nikoli teprve v době, kdy byla odevzdána. Kdyby se vlastník věci skryté přihlásil dodatečně a jeho vlastnictví bylo náležitě zjištěno, nešlo by *ex tunc* o náleží ve smyslu § 135 odst. 4 (odpadl by pojmový znak že vlastník věci není znám), ale o náleží ve smyslu § 135 odst. 1 takže vlastník by se mohl domáhat vydání věci do šesti měsíců po jejím odevzdání, nebo neomezeně, nebyla-li věc odevzdána³².

³¹ Z judikatury: náleží Ústavního soudu ze dne 26. dubna 2005, I. ÚS 696/02

³² Knappová, M a Švestka, J.: Občanské právo hmotné, Svazek I., ASPI 2002, s. 309

V praxi může být ovšem problematické určení zda-li se jedná o věc ztracenou nebo skrytou, a to z důvodu, že ani v jednom případě není znám jejich vlastník (dříve se hovořilo o pokladu, neboť se jednalo zpravidla o věci zakopané v zemi nebo zazděné ve stěnách budovy atp.), proto občanský zákoník upravuje rozdílně dobu kdy obec nabude vlastnictví k těmto věcem, u věci ztracené je to marným uplynutím šestiměsíční doby ode dne odevzdání, naproti tomu u věci skryté je to v okamžiku jejího nálezu. Ačkoli je doba nabytí vlastnictví obcí rozdílná, v případě zjištění vlastníka věci, zůstává de facto jejímu původnímu vlastníkovi zachováno vlastnického právo.

Nálezce nemá právo na koupi nalezené věci, to ovšem nevyklučuje možnost, kdy k nalezené věci nabude vlastnictví obec, která ji následně v rámci výkonu svých vlastnických oprávnění prodá nálezci, věc zde již nemá charakter „nálezu“, nýbrž věci jako předmětu vlastnického práva. Nálezce má právo na náhradu nutných výdajů (jde o náklady potřebné k opatrování věci, k úschově, k přepravě atd.) a na nálezné. Právo na nálezné musí být uplatněno proti vlastníkovi věci. Vzhledem k tomu, že nárok nálezce se promlčuje v tříleté promlčecí době, může jej uplatnit i proti obci, která se marným uplynutím šestiměsíční lhůty ode dne odevzdání nálezu stala vlastníkem nalezené věci, resp. okamžikem nálezu skryté věci nebo okamžikem opuštění věci.

4.3.4 Nabytí nepravým dědicem

O nabytí vlastnictví k věcem nepravým dědicem je nutno uvést, že toto nabytí je tradičně považováno za speciální způsob nabytí vlastnictví přechodem, mající blízkou svou podstatou k vydržení³³.

Nabytí vlastnictví nepravým dědicem je takový způsob nabytí vlastnictví, kdy dojde k přechodu vlastnictví k věcem na nepravého dědice, kterému dědické právo objektivně nesvědčí, a kdy nedostatek delačního důvodu je nahrazen jednak oficiálním výsledkem řízení o dědictví, po němž formálně nepravý dědic (de facto nevlastník) se stává vlastníkem

³³ Petr, B.: Vydržení v českém právu, 1. vydání, Praha C.H. Beck, 2002, s. 56

zdeděných věcí podle ustanovení § 460 ObčZ, a jednak tím, že oprávněnému dědici, který by se objektivně měl stát dědicem uplyne marně lhůta k uplatnění jeho práva. Na základě promlčení zvláštní žaloby oprávněného dědice podle ustanovení § 485 ObčZ (*hereditatis petitio*) zaniká oprávněnému dědici možnost své vlastnictví kdykoli a proti komukoli uplatnit.

Promlčecí doba je tříletá a počne běžet od právní moci rozhodnutí, jímž bylo řízení o dědictví skončeno. Proběhne-li promlčecí doba při uplatněném promlčení, nemůže oprávněný dědic už nabýt věci z dědictví, které by mu jinak náležely. Vlastnictví nepravého dědice, dosud formální, se stává realitou už neměnnou, a „nevlastník“, který zde byl na počátku řízení o dědictví se v závěru stává vlastníkem věcí, případných mu po projednaném řízení o dědictví, resp. po marném uplynutí promlčecí doby oprávněnému dědici.

4.4 Odvozené způsoby nabytí vlastnického práva

Odvozeným nabytím vlastnického práva se rozumí případ, kdy vlastník věci své vlastnické právo odvozuje od vlastnického práva svého právního předchůdce, tzn. kdy se někdo stane vlastníkem věci tím, že je na něj smlouvou dosavadní vlastník převede³⁴. Odvozené nabytí vlastnictví je jeho převod smlouvou, které lze v obecné rovině vykládat jako změnu subjektů v osobách vlastníků na základě dvoustranných právních úkonů, při které nabyvatel odvozuje své vlastnické právo od dosavadního vlastníka.

V rámci převodů vlastnického práva jde o řadu institutů, jimiž se tyto převody uskutečňují. Občanský zákoník vytváří pro tyto převody smluvní typy, jimiž jsou např. koupě, směna nebo darování, ale také prodej zboží v obchodě, zhotovení věci na zakázku a obstarání prodeje věci. Ve svém ustanovení § 132 odst. 1 pouze příkladmo uvádí smlouvu kupní a darovací. Může to však být i kterákoli smlouva, jež směřuje k převodu vlastnického práva podle platných právních norem.

³⁴ Knappová, M., Švestka, J. et. al.: Občanské právo hmotné, Svazek I., ASPI 2002, s. 295

Jak již bylo v úvodu této rigorózní práce uvedeno, zabývá se problematikou nabývání vlastnictví k věcem obecně, neboť převody movitých věcí i nemovitostí se uskutečňují shodnými typy smluv. Pro převody nemovitostí však platí řada zvláštních ustanovení, která ve svém souhrnu způsobují, že celkový režim převodu se liší podle toho, zda jde o věc movitou, nebo o nemovitost. Při tom však ustanovení, jimiž se řídí převody věcí movitých, platí zásadně i pro nemovitosti, takže by bylo možné úpravu převodu movitých věcí považovat za úpravu obecnou a úpravu převodu nemovitostí za úpravu zvláštní. Protože však specifika, týkající se nemovitostí, jsou natolik početná a natolik podstatná, lze zcela nepochybně rozlišovat mezi převodem nemovitostí a převodem movitostí jako mezi dvěma samostatnými druhy převodů, jak tak činí také tato práce (k tomu srov. výklad v části sub. 6).

5. Nabytí vlastnictví od nevlastníka a dobrá víra nabyvatele

Jednou z nejzásadnějších a nejvýznamnějších obecných právních zásad, pocházející již z dob římského práva, na které stojí i současné soukromé právo je zásada „*nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*“ (tj. nikdo nemůže na jiného převést více práv, než má sám). Přes svojí obecnou platnost se nejvýrazněji tato zásada projevuje při převodech vlastnického práva. V římském právu byla tato zásada striktně dodržována, nebylo možné, aby nabyvateli v dobré víře vzniklo přímo derivativně vlastnické právo k věci, kterou nabyl od nevlastníka. Institut nabytí vlastnictví od nevlastníka nebyl znám.

Od absolutizace tohoto právního principu se však v některých moderních evropských občanskoprávních kodifikacích pomalu odstupuje. Důvodem je zvýšení ochrany dobré víry nabyvatele, resp. jeho práv nabytých v dobré víře, při nabývání vlastnictví na základě kupní smlouvy, v souvislosti s principem právní jistoty jakožto jedním ze základních znaků demokratického právního státu a právní jistotou osob jednajících v dobré víře ve veřejnoprávní evidenci vlastnických práv.

Úvodem je nutno zdůraznit, že v rámci tohoto výkladu se pojednává pouze a toliko o problematice nabytí od nevlastníka, tzn. případy nabytí věci od toho, kdo v době převodu byl skutečně nevlastníkem věci, tj. osoba, které neschází vlastnické právo.

5.1 Nabytí vlastnictví od nevlastníka a platná právní úprava

Obecná úprava občanského zákoníku je postavena na zásadě, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než má sám. Již v úvodu je nutno uvést, že český platný právní řád neupravuje (až na výjimky, resp. výjimku § 446 ObchZ srov. výklad viz níže) nabytí vlastnictví k věci od nevlastníka. Proč je třeba se věnovat této problematice, která nemá oporu v zákoně? Předně proto, že i v případech nabytí věci od nevlastníka poskytuje občanský zákoník poctivému nabyvateli alespoň možnost vydržení takto nabyté věci, dále proto, že se

lze s takovými případy setkat v běžné praxi, a v neposlední řadě i proto, že právní úpravu nabytí vlastnictví od nevlastníka předpokládá zavést připravovaný návrh nového občanského zákoníku (k tomu srov. výklad sub. 5.4.).

Je nutné si uvědomit, že každý v nemalém rozsahu a opakovaně vstupuje do vlastnických vztahů, které následně, a to měrou nezanedbatelnou, ovlivňují každého životní úroveň a existenci jako takovou. Budeme-li vycházet z předpokladu, že žádný ze subjektů, který v dobré víře vstupuje do vlastnických vztahů nemá zájem na tom, aby následně právě s odkazem na výše uvedenou zásadu bylo jeho vlastnictví zpochybněno, a to i při vědomí zásady ze neznalost zákona neomlouvá. Proto lze vyslovit, že za zásadní problém související s projednávanou problematikou lze považovat transparentnost právní zásady nikdo nemůže na jiného převést více práv, než má sám, v běžné praxi, zejména ve vztahu k subjektu vstupujícímu do vlastnických vztahů.

V dnešní době, právě vzhledem k četnosti vlastnických vztahů, kdy vlastníci jedné a téže věci se neustále mění, může být v jednotlivých konkrétních případech problematické zjistit kdo je tedy tím skutečným vlastníkem převáděné věci, a to nejen pokud se týká případného posuzování platnosti jeho nabývacího titulu k věci již se převod týká (zde je nutné si uvědomit, že smlouvy mohly být zničeny, resp. písemná forma se nevyžadovala apod.), ale také ve vztahu k veřejným evidencím (např. katastr nemovitostí), neboť tyto nemusí obsahovat údaje odpovídající skutečnému stavu věci. Pro potenciálního nabyvatele tak zůstává otázkou jakým právně relevantním způsobem, který v budoucnu nebude zpochybněn, si má zjistit zda-li subjekt, s kterým vstupuje do vlastnických vztahů je skutečným vlastníkem převáděné věci.

K tomu ovšem přistupuje další významná skutečnost, a to v případech, kdy je předmětem převodu vlastnického práva nemovitost, neboť současná právní úprava neposkytuje osobě, která jedná v důvěře, že zápis obsažený v katastru nemovitostí odpovídá skutečnosti, ochranu jejímu nabytému vlastnictví, nýbrž jí přiznává pouze dobrou víru (k tomu viz. níže). Proto otázka, která každého v této souvislosti musí zajímat, se týká nejenom pravdivosti zapsaného údaje v katastru nemovitostí, ale také jistoty o tom, že zapsaný stav se

od doby provedení zápisu do doby rozhodné pro daný právní vztah nezměnil, a to zejm. s ohledem na možné důsledky po odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti mezi původními účastníky (pozn. tato posléze uvedená skutečnost nabývá na významu v případě převodu nemovitosti na třetí osobu, kdy převodce je v době převodu vlastníkem, ale tuto pozici ztrácí až v důsledku odstoupení od smlouvy s původním vlastníkem, převodcem, k tomu srov. výklad v části sub. 7).

Odpovědi na výše uvedené otázky lze nalézt v judikatuře. V souvislosti s projednávanou tematikou má obzvláště velký význam nálezn Ústavního soudu ČR sp. zn. II. ÚS 349/2003 ze dne 1.8.2006, z kterého vyplývá následující právní závěr: „V obecné rovině lze za vlastníka považovat osobu, již svědčí nabývací jednání (*modus*), a odpovídající právní titul (*titulus*), např. smlouva. Za situace, kdy *titulus* svědčí jiné osobě než *modus*, je třeba určit, koho lze považovat za vlastníka. Současná právní teorie i praxe vychází při řešení tohoto problému z ustanovení § 451 odst. 2 ObčZ, dle něhož v případě, kdy odpadne právní titul plnění, dochází k tzv. bezdůvodnému obohacení. Každý z účastníků je pak povinen, při zohlednění ustanovení § 107 odst. 3 ObčZ, vrátit druhému vše, co podle neplatné smlouvy dostal. Za vlastníka je tedy v takovém případě považován ten, komu svědčí nabývací titul. S ohledem na to, že kupní smlouva mezi žalobkyní (pozn. tj. původní vlastník) a 2. žalovaným (pozn. tj. nabyvatel, který převedl vlastnictví k sporné nemovitosti na třetí osobu, kterou byla stěžovatelka této ústavní stížnosti) byla prohlášena za neplatnou, nemohl 2. žalovaný nabýt vlastnické právo ke sporné nemovitosti a nemohl je ani následně převést na stěžovatelku. Stěžovatelka tedy, stejně jako 2. žalovaný, nedisponovala titulem pro nabytí sporných nemovitostí, ačkoli jí svědčil *modus*, a nestala se proto nikdy jejich vlastníkem.“

K tomu lze doplnit rozhodnutí Vrchního soudu³⁵, které konstatuje, že je-li vlastním smyslem vedení katastru nemovitostí právě to, aby bez dalšího poskytoval veřejnosti potřebnou informaci o vlastnických a dalších právech k jednotlivým nemovitostem, nelze proto po žádném zájemci požadovat, aby vedl ohledně těchto práv další šetření. Nicméně závěr, který vyplývá z tohoto rozhodnutí zní: „Pokud ovšem zápisy v katastru nemovitostí neodpovídají skutečnosti, má skutečnost převahu nad katastrem.“ Stav, kdy uživatel údajů

zapsaných v katastru nemovitostí nese riziko spojené s tím, že údaje katastru vždy nemusí být v souladu se skutečností, a že v takovém případě má přednost skutečnost před v katastru zapsaným stavem, nemůže uživatele katastru plně uspokojit, ovšem současná právní úprava ani judikatura jiný právně závazný výklad v této věci než právě podaný nepřipouští.

Z uvedeného vyplývá, že nevlastník, i když je zapsán jako vlastník v katastru nemůže na jiného převést vlastnické právo k nemovitosti, protože vlastnické právo nemůže přejít na základě absolutně neplatného právního úkonu, a to z důvodů uvedených v § 37 a násl. ObčZ a nelze tak ani uvažovat o ochraně vlastnického práva třetí osoby³⁶. Absolutní neplatnost smlouvy o převodu vlastnictví je dána přímo ze zákona.

Jiným případem by naopak bylo nabytí vlastnictví na základě relativně neplatné smlouvy. V takovém případě by bylo možné uvažovat o postupu jako při odstoupení od smlouvy poté, co nabyvatel věc převedl na třetí osobu, když uplatnění námitky relativní neplatnosti má v zásadě stejné účinky jako odstoupení od smlouvy (k tomu srov. výklad v části sub. 7)³⁷. Při relativní neplatnosti se právní úkon považuje za platný, pokud ten, kdo je takovým právním úkonem dotčen, se jeho neplatnosti nedovolá (srov. § 40a ObčZ). Pokud ovšem dojde k tomuto dovolání je smlouva neplatná již od svého uzavření, resp. ruší se od počátku. Zde je nutno zdůraznit, že v těchto případech se jedná o dodatečné odpadnutí nabývacího titulu, tzn. převodce byl vlastníkem věci v okamžiku převodu na třetí osobu, přičemž právní důvod jeho vlastnictví odpadl až poté, co věc nabyla do vlastnictví třetí osoba, na rozdíl od případů nabytí od nevlastníka, tj. osoby, které nesvědčí vlastnické právo.

Platnost smlouvy lze posuzovat zásadně jen na základě stavu, který zde byl v době jejího uzavření, s tím, že platná smlouva se nemůže stát dodatečně neplatnou. Posuzováním otázky platnosti či neplatnosti smlouvy spadá do kompetence obecných soudů. Pokud se týká

³⁵ Z judikatury: náleží Ústavního soudu ČR sp. zn. II. ÚS 349/2003

³⁶ Odlišné stanovisko pěti soudců ke stanovisku NS ČR sp. zn. Cpjn 201/2005 ze dne 19. 4. 2006

³⁷ Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J.: *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*, Linde Praha 2002, s.160

smluv o převodu nemovitostí nemůžou účastníci této smlouvy očekávat, že katastrální úřad bude přezkoumávat zda obecně prodávající z kupní smlouvy nabytí předmět vlastnictví platně, tedy v souladu s občanským zákoníkem, neboť katastrální úřad je orgánem správním a předložené listiny, na jejichž základě je navrhován vklad do katastru nemovitostí, hodnotí z hlediska jejich způsobilosti ke vkladu (srov. § 5 odst. 1 zákona o zápisech věcných práv).

Lze shrnout, že český právní řád (až na výjimky uvedené viz. níže) neposkytuje žádnou ochranu vlastnickému právu osoby, která věc nabytá od nevlastníka, ačkoli se v dobré víře domnívala, že věc nabytá od vlastníka, a to z toho důvodu, že žádné vlastnictví právně nenabytá. Občanský zákoník řeší konflikt zájmů v případě koupě věci od nevlastníka v dobré víře tak, že chrání vlastnické právo skutečného a na smluvním vztahu nezúčastněného vlastníka. Toto řešení se projevuje v kogentní úpravě, podle které je předpokladem nabytí vlastnického práva na základě smlouvy oprávnění převodce disponovat (nakládat) s věcí za účelem jejího zcizení.

Z uvedeného vyplývá, že osoba, která nabytá věc od nevlastníka, jejího vlastnictví nenabude, pokud nedošlo k vydržení, i když byla v dobré víře, že věc nabývá od vlastníka na základě skutečnosti, která by jinak působila převod vlastnického práva (např. kupní smlouva). Jedinou možností, jak může takováto osoba nabytí vlastnictví k věci je, že při splnění zákonných podmínek se stane oprávněným držitelem věci (srov. § 130 ObčZ) s možností ji vydržet (srov. § 134 ObčZ). Ten, kdo na základě takového absolutně neplatného právního úkonu plnit, se může podle zásad o bezdůvodném obohacení domáhat vrácení toho, co takto plnil.

5.1.1 Výjimky nabytí vlastnictví od nevlastníka podle občanského zákoníku

Jak již bylo uvedeno výše neupravuje platný občanský zákoník institut nabytí vlastnického práva od nevlastníka, neboť preferuje zájem vlastníka věci, a proto se zásada, že nikdo nemůže na jiného převést více práv než má sám, aplikuje téměř za všech okolností.

Přesto existují z výše uvedené zásady určité výjimky, a to zejména z důvodu ochrany zájmů poctivého nabyvatele, který se v dobré víře domníval, že věc získal od jejího skutečného vlastníka. Tak např. nabytí věci od nepravého dědice podle § 486 ObčZ, který stanoví, že kdo v dobré víře něco nabyl od nepravého dědice, jemuž bylo dědictví potvrzeno, je chráněn tak, jako by to nabyl od oprávněného dědice, uvedené platí i v případě případlo-li dědictví státu (srov. § 487 ObčZ), dále ustanovení § 656 odst. 2 ObčZ umožňuje zhotoviteli prodat věc, která je předmětem smlouvy o opravě a úpravě, nevyzvedl-li si ji objednatel ve lhůtě šesti měsíců (obdobně platí i pro nevyzvednuté zásilky srov. § 773 ObčZ).

S odkazem na judikaturu Nejvyššího soudu ČR lze uvést další případy, podle rozhodnutí sp. zn. 29 Odo 394/2002, se osoba, na kterou správce konkursní podstaty v rámci zpeněžování převedl majetek sepsaný do konkursní podstaty, se stává vlastníkem takového majetku bez zřetele k tomu, že později vyšlo najevo, že sepsaný a zpeněžený majetek v době zpeněžení vlastnický náležel osobám jiným. Z jiného rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1229/2003 vyplývá závěr, že v případě nucené dražby po udělení příklepu, zaplacení nejvyššího podání a převzetí věci se nabyvatel stává vlastníkem věci, i když později vyjde najevo, že povinný nebyl v okamžiku dražby vlastníkem.

5.1.2 Výjimky nabytí vlastnictví od nevlastníka podle obchodního zákoníku

Zcela odlišná právní úprava platí v případě obchodního zákoníku, který problematiku nabytí vlastnického práva od nevlastníka přímo upravuje v ustanovení § 446. Podle citovaného ustanovení v případě koupě věci platí, že kupující nabývá vlastnické právo i od nevlastníka, ledaže v době, kdy kupující měl vlastnické právo nabýt, věděl nebo vědět měl a mohl, že prodávající není vlastníkem a že není ani oprávněn zbožím nakládat za účelem jeho prodeje.

Ze zvláštní části důvodové zprávy k obchodnímu zákoníku vyplývá, že tato odlišná forma ochrany nabyvatele v dobré víře byla přijata z důvodů posílení právní jistoty v obchodnězávazkových vztazích, protože obchodník, který nabyl zboží od jiného obchodníka potřebuje mít jistotu, že je vlastníkem koupeného zboží, aby ho mohl dále prodávat. K tomu

judikatura Nejvyššího soudu ČR konstatuje, že v případech aplikace ustanovení § 262 odst. 1 ObchZ se pojmem zboží rozumí i movitá věc, kterou kupující dále neprodává, protože jinak by byla eliminována možnost dohody předvídané tímto ustanovením³⁸.

Věcná působnost obchodního zákoníku je vymezena v ustanovení § 261 tak, že upravuje především vztahy mezi podnikateli, které se týkají jejich podnikatelské činnosti. Dále ustanovení § 262 odst. 1 ObchZ umožňuje stranám, aby si svůj závazkový vztah, který nespadá pod vztahy uvedené v § 261 ObchZ, podřídily právní úpravě obchodního zákoníku.

V běžné praxi bývá tento institut volen z několika důvodů. Umožňuje, aby podnikatelé, kteří uzavírají smlouvy jak s podnikateli, tak i s nepodnikateli, podrobili tyto smlouvy stejnému právnímu režimu. Často je však tato možnost využívána z toho důvodu, aby při koupi movité věci kupující nabyl vlastnické právo i v případě, že prodávající není oprávněn s věcí nakládat za účelem jejího prodeje, jinými slovy, aby se pro účely nabytí vlastnického práva na základě této smlouvy aplikoval § 446 ObchZ. Dnes je všeobecně přijímáno, že volba obchodního zákoníku podle § 262 má za následek, že se na nabytí vlastnického práva k movitým věcem na základě kupní smlouvy aplikuje § 446 cit. zákona, který připouští jeho nabytí od nevlastníka. Tato možnost by byla bez volby obchodního zákoníku vyloučena, neboť obecná úprava občanského zákoníku je postavena na již výše zmíněné zásadě, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má. Zatímco v občanském právu je ochrana vlastnického práva v tomto případě nadřazena ochraně dobré víry, v právu obchodním upřednostňuje zákonodárce ochranu dobré víry.

Pokud se týká možného zneužití ustanovení § 446 ObchZ, je v této souvislosti zejména namítáno, že kupující by se tímto způsobem snažil jistit pro případ, že prodávající by nebyl oprávněn vlastnické právo k předmětné věci převést. K této skutečnosti vydal Ústavní soud usnesení, z kterého vyplývá, že při aplikaci § 446 ObchZ je nezbytné striktně vyloučit jakékoliv jeho zneužití k jiným účelům, než pro které byl stanoven³⁹. Z tohoto důvodu je podle názoru Ústavního soudu obzvláště nutné velmi přísně posuzovat otázku dobré víry nabyvatele,

³⁸ Z judikatury: rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 32 Odo 964/2002

³⁹ Z judikatury: usnesení Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 112/01, publ. Sb.n.u. ÚS sv. 23, usn. 30, str. 365

zvláště v případech, kdy dochází k aplikaci ustanovení obchodního zákoníku na základě dohody smluvních stran podle jeho § 262. Tímto usnesením bylo zamezeno zneužití ustanovení § 446 ObchZ, neboť pokud má kupující potřebu se tímto způsobem jistit, pak tato skutečnost již sama o sobě vylučuje existenci dobré víry na straně kupujícího.

Konečně je nutno zmínit, že Ústavní soud se již také zabýval ústavností ustanovení § 446 ObchZ, a to jak ve znění účinném do 31.12.2000 (srov. nález ÚS sp. zn. I. ÚS 437/02), tak i v platném znění (srov. nález ÚS sp. zn. Pl. ÚS 75/04), které shledal samo o sobě za ústavně konformní, přičemž vyjádřil názor, že: „Ustanovení § 446 ObchZ významným způsobem zasahuje do ústavně zaručeného práva vlastnit majetek a upřednostňuje před ním dobrou víru a jistotu účastníků obchodněprávních vztahů. Lze je proto aplikovat pouze za přísného respektování Čl. 4 odst. 4 Listiny, neboť představuje zákonnou mez jednoho z nejdůležitějších základních práv a je tedy při jeho aplikaci nezbytné striktně vyloučit jakékoliv jeho zneužití k jiným účelům, než pro které byl stanoven. Z tohoto důvodu je obzvláště nutné velmi přísně posuzovat otázku dobré víry nabyvatele.“

Zbývá jen doplnit, že úprava obsažená v ustanovení § 446 ObchZ se nevztahuje na nemovitosti, v souvislosti s převodem nemovitosti lze citovat z rozhodnutí Nejvyššího soudu, které konstatuje, že na základě ustanovení § 446 ObchZ nelze nabýt vlastnictví od nevlastníka k věcem nemovitým. Na tom nic nemění ani okolnost, že nevlastník je zapsán v příslušném katastru nemovitostí jako vlastník. Zmíněné ustanovení se vztahuje výlučně na věci movité, což vyplývá z úpravy kupní smlouvy v obchodním zákoníku (srov. § 409 odst.1 ObchZ) podle níž se kupní smlouvou zavazuje prodávající dodat kupujícímu movitou věc (zboží)⁴⁰.

⁴⁰ Z judikatury: rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 32 Odo 792/2004, obdobně se k této věci vyjádřil Nejvyšší soud ČR již v rozhodnutí sp. zn. 32 Cdo 1201/1998.

5.2 Dobrá víra nabyvatele

Podle platné právní úpravy obsažené v občanském zákoníku je ochrana vlastnického práva skutečného vlastníka nadřazena ochraně dobré víry. Dobrá víra nabyvatele je rozhodná pouze potud, že jí lze přiznat veškerá práva a povinnosti oprávněného držitele tak, jak vyplývají z ustanovení § 130 ObčZ. Pro nabytí vlastnického práva by měla dobrá víra tohoto subjektu význam pouze za předpokladu, že by byla doprovázena dostatečně dlouhou držbou věci a mohlo tak dojít k jejímu vydržení (srov. § 134 ObčZ, k tomu výklad v rámci této části v kapitole sub. 5.3). Ani skutečnost, že třetí osoba uzavřela smlouvu o převodu nemovitosti s nevlastníkem, který byl ovšem v katastru nemovitostí zapsán jako její vlastník, neposkytuje třetí osobě žádnou ochranu takto nabytého vlastnictví, nýbrž jí toliko opět přiznává pouze dobrou víru, resp. postavení oprávněného držitele s možností nabytí vlastnictví k nemovitosti jejím vydržením.

V této souvislosti lze opětovně citovat nálezy Ústavního soudu ČR sp. zn. II. ÚS 349/2003. V projednávaném případě se Ústavní soud zabýval námitkou stěžovatelky, dle níž kupní smlouvu na předmětnou nemovitost uzavřela v dobré víře, spoléhajíc na správnost údajů obsažených v katastru nemovitostí. Stěžovatelka (pozn. v postavení osoby, která nabyla věc od nevlastníka) v projednávané věci konfrontovala absolutní povahu vlastnického práva a právní zásadu nikdo nemůže na druhého převést více práv než sám má s ústavním principem právní jistoty, obsaženým v čl. 1 Listiny. Ústavní soud dospěl k právním závěrům, že: „Ochrana, jež poskytuje nabyvateli dobrá víra, není takové intenzity, aby zabránila vlastníku nemovitosti účinně uplatňovat své absolutní právo. Jinými slovy, pokud zápis v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti, má tato převahu nad katastrem.“ Z citovaného nálezu dále vyplývá, že: „Katastr nemovitostí ČR 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 občané právem očekávají. Informace ze zápisu v katastru nemovitostí může ve společenských a právních vztazích splnit očekávaný význam jedině tehdy, je-li nadána pravdivostí. Neobsahuje-li katastr nemovitostí údaje, jež by bylo lze takto označit, jsou právní subjekty při jednání s důvěrou ve správnost zápisu vystaveny neodůvodněnému riziku, což považuje Ústavní soud za závažný problém.“

Ústavní soud ve výše citovaném nálezu dospěl k závěru, že: „Zásadně nelze trvat na zachování právní jistoty, jež byla, ač v dobré víře, nabyta v rozporu s právem.“ Podle konstantní judikatury je vklad práva do katastru nemovitostí nutno vnímat jen jako jednu z podmínek pro platný převod vlastnického práva k nemovitosti⁴¹ a pokud zápis v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti, má tato převahu nad katastrem, výpis z listu vlastnictví pouze dokládá stav zápisu v katastru nemovitostí, který však jak již bylo uvedeno výše nemusí vždy odpovídat skutečně existujícím právním vztahům⁴². Tyto závěry je třeba akceptovat.

V této souvislosti je dále nutno zmínit ustanovení § 11 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění, podle kterého: „Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1.1.1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti“. Uvedené ustanovení představuje vyvrátitelnou právní domněnku, že ten, kdo jedná v důvěře ve správnost údajů v katastru nemovitostí, je v dobré víře (zásada veřejné víry, resp. zásada materiální publicity). Z výkladu uvedeného ustanovení v souvislosti s ustanovením § 130 ObčZ vyplývá, že i kdyby nabyvatel získal držbu nemovitosti v dobré víře, třebas založené na stavu zápisů v katastru, je povinen ustoupit jejímu skutečnému vlastníkovi. Totéž platí i u jiných věcných práv k nemovitostem.

Pokud se týká dobré víry nabyvatele lze shrnout, že stávající právní úprava ani judikatura s dobrou vírou nabyvatele, ve vztahu k projednávané problematice, žádné jiné právní následky než výše uvedené nespojuje, podle stávající platné právní úpravy a konstantní judikatury ochrana, kterou poskytuje nabyvateli dobrá víra, není takové intenzity, aby zabránila vlastníku věci účinně uplatňovat své absolutní právo, a to i v případě, že nabyvatel jednal v dobré víře podle zápisů obsažených v katastru nemovitostí. Přesto, že občanský zákoník neupravuje nabytí vlastnictví k věci od nevlastníka, bylo by vhodné uvažovat právě se zřetelem na dobrou víru nabyvatele, tam kdy by to bylo vhodné a účelné (ve výjimečných

⁴¹ Usnesení Ústavního soudu ČR sp. zn. IV. ÚS 48/97, popř. Baudyš, P.: Katastr a nemovitosti, vydání první, Praha: C. H. Beck, 2003, s. 320

⁴² Nález Ústavní soud sp. zn. II. ÚS 91/98 (publikován ve Sb.n.u. ÚS č. 101, sv. 12)

případech), o možné míře ochrany jeho zájmů ve vztahu ke skutečnému vlastníku věci, např. zavedením obdobného ustanovení jakým je § 446 ObchZ. Posuzování dobré víry nabyvatele (kupujícího), včetně jejich určitých kritérií, by musela stanovit judikatura, např. obdobným způsobem jak bylo uvedeno výše srov. § 446 ObchZ.

Pokud se týká skutečností, že uživatel údajů katastru, nese riziko spojené s tím, že údaje katastru vždy nemusí být v souladu se skutečností, a že v takovém případě má přednost skutečnost před v katastru zapsaným stavem, lze uvést, že v rámci vedení pozemkové evidence by muselo dojít k zavedení takových principů, aby bylo možno tento stav vyloučit, resp. maximálním způsobem eliminovat. K tomu lze poznamenat, že takový stav u nás však není odpradáva. Z historického pohledu byl princip ochrany právní jistoty uživatelů údajů katastru nejlépe realizován v období tzv. první republiky za účinnosti obecného zákoníku občanského č. 946/1811 ř. z. z roku 1811, kdy působil všeobecný zákon knihovní č. 95/1871 ř.z. a zákon č. 177/1927 Sb. z. a nař. o pozemkovém katastru a jeho vedení, kdy byly uplatňovány při vedení pozemkové evidence takové zásady, které takřka vylučovaly výše popsaný stav. Teprve s účinností tzv. středního občanského zákoníku (od 1.1.1951) byl princip tradice nahrazen principem konsenzuálním, vlastnictví se převádělo už smlouvou samou a zápis do pozemkové knihy ztratil svůj konstitutivní charakter a stal se deklaratorní. Ani v pozdějších letech se nepodařilo posílit důvěryhodnost zápisů v katastru nemovitostí, a to včetně právní úpravy z roku 1992, resp. s účinností novely občanského zákoníku od 1.1.1993, a přijetím katastrálních předpisů, neboť nebyly zcela reflektovány zásady a principy z dob účinnosti obecného zákoníku občanského, byl částečně obnoven intabulační princip, rovněž neúplné provedení principu materiální publicity (srov. § 11 ZápPrNem), nevedlo k jinému stavu, který trvá do současnosti.

Je obecně známou skutečností, že výše popsanému stavu mají zabránit dvě z obecně uznávaných zásad pro vedení veřejné evidence nemovitostí. Těmito zásadami jsou intabulační princip a ochrana dobré víry v pravdivost zápisů v této veřejné evidenci. Intabulační princip spočívá v tom, že knihované právo, např. vlastnictví, zástavní právo atd., vzniká současně s jeho zápisem do veřejné knihy. Všeobecným uplatněním tohoto principu se zajišťuje, že vlastnické či jiné knihované právo k nemovitosti nemůže nově vzniknout nikomu, kdo ve

veřejné knize (katastru nemovitostí) není zapsán. Ochrana dobré víry v pravdivost a úplnost zápisů ve veřejné knize zase chrání každého, kdo nabude právo od osoby zapsané jako vlastník ve veřejné knize, i kdyby vyšlo najevo, že tato osoba vlastníkem není. Osoba jednající v dobré víře tedy žádné riziko nenese. Dlouhodobým uplatňováním těchto principů při vedení veřejné knihy lze dosáhnout stavu, kdy se obsah veřejné knihy dostane do téměř plného souladu se skutečností⁴³ (k tomu srov. výklad k návrhu nového ObčZ sub. 5.4.3).

5.3 Vydržení

Problematika vydržení, jako jeden z obecných způsobů originárního nabytí vlastnictví ze zákona, je záměrně zařazena do této části, a to z tohoto důvodu, že platný občanský zákoník v případě nabytí věci od nevlastníka, přiznává tomu, kdo takto nabyl věci v dobré víře, při splnění dalších zákonných podmínek, možnost jejího vydržení (srov. § 134 ObčZ).

Z hlediska pojmového vymezení lze vydržení definovat, jako způsob, kterým se nabývá vlastnického práva dlouhodobou nepřetržitou oprávněnou držbou věci někým, ať fyzickou či právnickou osobou, kdo vlastníkem věci není⁴⁴.

Funkcí vydržení je tedy umožnit nabytí vlastnictví držiteli, který věc dlouhodobě ovládá v dobré víře, že je jejím vlastníkem, naproti tomu předpokládá nečinnost skutečného vlastníka. Institut vydržení tak hojí zejména vady nebo nedostatek nabývacího titulu, v případě, že smlouva je neplatná pro vadu, o které nabyvatel nemohl při zachování obvyklé opatrnosti vědět, anebo tu výjimečně titul vůbec není a nabyvatel je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že tu titul je, stane se nabyvatel věci jejím oprávněným držitelem a při splnění dalších podmínek ji vydrží⁴⁵.

⁴³ Baudyš, P.: K obnovení důvěryhodnosti zápisů o právních vztazích v katastru nemovitostí, publikovaný názor v informačním systému ASPI

⁴⁴ Knappová, M., Švestka, J. et al.: Občanské právo hmotné, svazek I., 3. vydání, Praha ASPI 2002, s. 301

⁴⁵ Spáčil, J.: Oprávněná držba jako předpoklad vydržení v novější judikatuře, právní názor publ. v informačním systému ASPI

Další významnou funkcí vydržení je, že chrání i vlastníka, který se ocitl v důkazní nouzi ohledně existence jeho práva k určité věci v případě soudního sporu, neboť např. u věcí nemovitých, které někdo koupil nebo zdědil před dlouhou dobou, může vyvstat otázka vlastnictví právních předchůdců, které může být v dnešní době stěží dokazatelné. Tak např. pradědeček koupil dům, který nyní zdědil pravnuk, bylo by těžké až nemožné dokázat, že pradědečkův předchůdce (i jeho předchůdci) byli vlastníky, bude-li zjištěno, že pravnuk užívá dům na základě způsobilého titulu (např. dědického rozhodnutí) a je tedy jeho oprávněný držitel po zákonem stanovenou vydržecí dobu (příp. se započtením oprávněné držby jeho předchůdců), stane se otázka, zda pradědeček nabyl řádně, pro posouzení vnukova vlastnictví bezvýznamná.

Občanský zákoník z roku 1964 v původním znění nabytí práva vydržením vůbec neupravoval. Praxe ukázala, že tento stav je neudržitelným, a proto bylo vydržení opětovně zavedeno novelou občanského zákoníku č. 131/1982 Sb., účinnou od 1.4.1983. Tato novela však přinesla jen částečné řešení problému, neboť subjektem vydržení mohl být pouze občan, byly z něj tedy vyloučeny právnické osoby, pokud se týká předmětu vydržení, nebylo možno vydržet zejména vlastnické právo k pozemkům. Novela občanského zákoníku, provedená zákonem č. 509/1991 Sb., naprostou většinu omezení odstranila, dle současné právní úpravy tak z možnosti vydržení není vyloučen žádný subjekt (tzn. subjektem vydržení mohou být všechny osoby, které jsou způsobilé k nabývání vlastnického práva, jsou to tedy osoby fyzické, právnické i stát) a předmět vydržení omezuje jen zcela okrajově § 134 odst. 2 ObčZ.

5.3.1 Předpoklady vydržení

Předpoklady vydržení jsou zákonem stanoveny obecně, patří mezi ně oprávněná držba podle § 130 ObčZ, uplynutí stanoveného času, po který má mít oprávněný držitel věc nepřetržitě v držbě a dále způsobilý předmět vydržení.

Prvním zákonným předpokladem nabytí vlastnictví věci vydržením je to, že nabyvatel byl jejím oprávněným držitelem (*bonae fidei possessor*) po celou vydržecí dobu. Podle

ustanovení § 130 ObčZ v souvislosti s § 129 odst. 1 ObčZ je oprávněným držitelem ten, kdo se zřetelem ke všem okolnostem je v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří. Oprávněná držba předpokládá, že držitel je v dobré víře, že mu věc nebo právo patří, a že je v této dobré víře se zřetelem ke všem okolnostem, uvedené podmínky musí být splněny současně. Dobrá víra spočívá v přesvědčení držitele, že je vlastníkem věci, kterou drží, anebo subjektem práva, které vykonává, popřípadě že jsou dány právní skutečnosti, které mají za následek vznik vykonávaného práva. Pro naplnění dobré víry nestačí negativní přesvědčení držitele, že nepůsobí bezprávi, ale je třeba pozitivního přesvědčení, že mu věc nebo právo náleží. K tomu lze poznamenat, že judikatura z 80 let odkazovala na „poctivost nabytí“, oprávněná držba sice poctivost nabytí předpokládá, ale ta sama o sobě nestačí. Držitel není oprávněným v případě, že sice nabyl „poctivě“ (např. pro neomluvitelný omyl), ale jeho dobrá víra tu není „se zřetelem ke všem okolnostem“⁴⁶. O dobré víře má smysl uvažovat jen v případě, že držitel není subjektem práva, které vykonává (s výjimkou případů, kdy tímto subjektem sice je, avšak své právo nemůže prokázat a ochrana je mu poskytnuta z důvodu oprávněné držby). V dobré víře je držitel, který se domnívá, že mu držená věc nebo vykonávané právo patří, ačkoliv ve skutečnosti tomu tak není.

Držitel je tedy ohledně existence svého práva v omylu, který se vztahuje buď k právním skutečnostem a k osobám, nebo k právní úpravě. Jaký omyl může mít za následek, že držitel je v dobré víře? Ze zákona vyplývá, že držitel musí být v dobré víře „se zřetelem ke všem okolnostem“. Právní teorie i právní praxe se shodla, že posouzení, je-li držitel v dobré víře či nikoli, je třeba vždy hodnotit objektivně a nikoli pouze ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) samotného účastníka. Dobrou víru jako psychický stav nelze přímo dokazovat, lze však na ni usuzovat z okolností povahy konkrétního případu, za kterých se psychický stav držitele projevuje navenek⁴⁷. Základním rozlišujícím kritériem potom je, zda držitel při normální opatrnosti, kterou lze se zřetelem k okolnostem konkrétního případu na každém subjektu rozumně požadovat, neměl a nemohl mít, anebo měl a mohl mít pochybnosti o tom, že mu věc, kterou fakticky ovládá, patří. Tyto okolnosti musí v případě sporu prokazovat držitel. Okolnosti, které budou svědčit pro závěr o existenci dobré víry, budou

⁴⁶ Spáčil, J.: Oprávněná držba jako předpoklad vydržení v novější judikatuře, právní názor publ. v informačním systému ASPI

⁴⁷ Petr, B.: Vydržení v českém právu, 1. vydání, Praha C.H. Beck, 2002, s. 56

zpravidla okolnosti týkající se právního důvodu nabytí a svědčící o poctivosti tohoto důvodu nabytí⁴⁸, tedy tzv. titul uchopení se držby (objektivně oprávněný důvod nabytí držby, např. existence smlouvy, která je pro určitou vadu neplatná).

V této souvislosti lze zmínit, že v praxi bývají rozhodnutí judikatury někdy mylně interpretována tak, že k nabytí oprávněné držby se vyžaduje existující, byť neplatný právní titul (vyskytl se i rozsudek požadující platný právní titul). Jde tu o zřejmé nedorozumění. Platné právo nevyžaduje k oprávněné držbě žádný titul, pouze mu jde o to, aby držitel byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc patří⁴⁹. Těžko ovšem může být objektivně v dobré víře ten, kdo věc našel, měl ji zapůjčenou apod. I kdyby nálezcce věci si ji přisvojil v právním omylu, že nálezem nabývá vlastnictví, nemohl by být v dobré víře „se zřetelem ke všem okolnostem“. Držitel musí být v dobré víře, že je tu takový právní titul, který podle platného práva má za následek převod vlastnictví.

Proto judikatura žádá, aby držitel byl objektivně v dobré víře, že tu takový titul je, i když ve skutečnosti zde žádný titul není. Z judikatury Nejvyššího soudu vyplývá tento právní závěr: „Oprávněná držba se nemusí nutně opírat o existující právní důvod; postačí, aby tu byl domnělý právní důvod (*titulus putativus*), tedy jde o to, aby držitel byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu takový právní titul svědčí“⁵⁰. O tento právní závěr se opírá řada rozhodnutí Nejvyššího soudu, jako např. rozhodnutí, které v této souvislosti konstatuje, že: „Pokud se nabyvatel nemovitosti spokojí s pouhým ústním sdělením převodce, že s vlastnictvím nemovitosti je spojeno právo odpovídající věcnému břemenu, přičemž tato okolnost není uvedena ve smlouvě o převodu nemovitosti a nabyvatel se o existenci tohoto práva nepřesvědčí, nemůže být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu toto právo náleží, neboť při normální opatrnosti, kterou lze po něm požadovat, by si existenci tohoto práva, případně právního titulu, který měl za následek jeho vznik, ověřil“⁵¹.

⁴⁸ Z judikatury: Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.6.2001, sp.zn. 22 Cdo 508/2001

⁴⁹ Spáčil, J.: Oprávněná držba jako předpoklad vydržení v novější judikatuře, právní názor publ. v informačním systému ASPI

⁵⁰ Z judikatury: Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.2.2000, sp. zn. 22 Cdo 417/98

⁵¹ Z judikatury: Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18.2.1999, sp. zn. 2 Cdon 431/96

Naposledy je potřeba se zmínit o vydržení *contra tabulas* tzv. knihovním vydržení vlastnického práva, na rozdíl od vydržení na základě fyzické držby, v tomto případě šlo o vydržení na základě držby knihovní (tabulární vydržení)⁵². S ohledem na vývoj občanského práva, je možné i naturální vydržení *contra tabulas*, neboť vlastnictví k nemovitosti lze vedle zápisu do veřejných knih (tj. vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí tzv. tabulární vlastnictví) nabýt i bez zápisu do veřejné knihy (tzv. naturální vlastnictví např. vydržení). Obecně lze konstatovat, že platná právní úprava zásadně připouští vydržení *contra tabulas* (podrobnější výklad k této problematice by šel nad rámec této práce).

Vznikne-li pochybnost, zda držba je oprávněná nebo neoprávněná, platí vyvratitelná právní domněnka, že držba je oprávněná. Přitom subjekt vydržení musí splňovat podmínky vydržení po celou dobu vydržení.

Opakem oprávněného držitele je držitel neoprávněný, mezi nimiž je právě rozdíl v tom, že neoprávněný držitel není v dobré víře, že mu věc patří, tedy stav, kdy držitel ví nebo má vědět, že není vlastníkem (*malae fidei possessor*). Vyjma výše uvedených subjektů, oprávněný a neoprávněný držitel, zákon rozeznává ještě detentora věci, který sice má věc ve své moci a nakládá s ní, ale na rozdíl od držitele s ní nakládá nikoliv jako se svou, nýbrž jako s věcí cizí (např. nájemce, vypůjčitel).

V případě, že oprávněný držitel převede věc na jinou osobu, pak se tato osoba nestane vlastníkem věci, ale může si ve smyslu ustanovení § 134 odst. 4 ObčZ započítat do vydržecí doby dobu, po kterou měl věc v oprávněné držbě její právní předchůdce (platí obecná zásada nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má)⁵³. Vydržecí doba musí být nepřetržitá, musí jít o nepřerušovaný stav, trvající u movitostí tři roky a u nemovitostí deset let, tedy po tuto dobu musí stále trvat všechny podmínky oprávněné držby. O nepřetržitost by nemohlo jít např. tehdy, kdyby v průběhu stanovené lhůty přestal být držitel v dobré víře, že mu věc nebo právo patří a nebo kdyby v průběhu stanovené lhůty přestal nakládat s věcí jako s vlastní. Jestliže držitel přestane být v dobré víře, stává se automaticky držba neoprávněnou a při

⁵² Petr, B.: Vydržení v českém právu, 1. vydání, Praha C.H. Beck, 2002, s. 19 a 93

⁵³ Jehlička, O.: Občanský zákoník s komentářem, 8. vydání, Praha C.H. Beck, 2003, s. 389

novém vzniku oprávněné držby se běh původní vydržecí doby neobnovuje. Na běh vydržecí doby platí přiměřeně ustanovení o běhu promlčecí doby.

Pokud se týká způsobilého předmětu vydržení, lze konstatovat, že předmětem vydržení může být věc movitá nebo nemovitá. Podle ustanovení § 134 odst. 2 ObčZ ovšem vydržením nelze nabýt vlastnictví k věcem, které nemohou být předmětem vlastnictví nebo k věcem, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob. Zásadně nelze vydržet jen část věci. Vzhledem k uvedené zásadě vznikaly v právní praxi pochybnosti o tom, zda-li lze vydržet i část pozemku. V této souvislosti je nutné důsledně rozlišovat mezi pozemkem a parcelou. Zatímco pozemek je přirozená část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen svislým průmětem hranic pozemku v katastrální mapě a označen parcelním číslem, popř. mapovou značkou druhu pozemku (srov. § 27 KatZ). V této otázce se judikatura ustálila a podle které je způsobilým předmětem vydržení i pozemek, který je částí parcely, přičemž vychází z toho, že pozemek, který je částí parcely, je věcí v právním smyslu samostatnou, a proto nelze dovozovat neexistenci pozemků v důsledku jejich sloučení či přeparcelování, resp. přečíslování⁵⁴.

Občanský zákoník nevyklučuje společnou držbu, resp. vydržení, několika osob za předpokladu, že jsou u všech splněny podmínky držby, vydržení (např. spoludržitelé nabývají podílového spoluvlastnictví). Takto lze vydržet i ideální podíl, protože takový podíl na věci je podílem na celé věci, nikoliv pouhou reálnou částí. V případě vydržení věci jen jedním z manželů nabývají vlastnictví oba manželé, a to podle § 143 ObčZ, protože vydržení není uvedeno mezi výjimkami v citovaném ustanovení.

⁵⁴ Z judikatury: Nejvyšší soud ČR R. 40/2000, obdobný právní názor vyslovil Nejvyšší soud i v rozsudcích sp. zn. 3 Cdon 279/96, a sp. zn. 2 Cdon 1231/96

Vyjma výše uvedeného může vydržením vzniknout i věcné břemeno, resp. právo odpovídajícímu věcnému břemenu. Předmětem držby ovšem může být pouze právo, které připouští trvalý nebo opětovný výkon (srov. § 129 odst. 2 ObčZ).

5.3.2 Nabytí vlastnictví vydržením a zápis do katastru nemovitostí

Důsledkem vydržení, za splnění všech výše uvedených podmínek vydržení, je nabytí vlastnictví ex lege. Není třeba žádného uplatnění či rozhodnutí, případný výrok soudu má pouze deklaratorní povahu (např. v případě spornosti splnění podmínek vydržení). Proto také v případě nemovitosti se vlastnické právo vzniklé vydržením do katastru nemovitostí nevkládá, ale pouze zapisuje záznamem (srov. § 7 KatZ) na základě listin vyhotovených státními orgány, kterými se většinou míní osvědčení notáře (§72 NotŘ), rozsudek soudu o určení vlastnictví (§ 80 písm. c) OSŘ) nebo rozsudek o zamítnutí vindikační žaloby. K vydržení soud či jiný orgán vždy přihlíží ex offo, i bez návrhu, tedy bez ohledu na to, zda se vydržení oprávněný dovolává.

Vydržení vlastnického práva k nemovité věci nastává již splněním zákonem předepsaných skutečností, proto je pro oprávněného držitele věci, nyní již jejího vlastníka důležitá nejen okolnost, že splnil zákonem stanovené podmínky pro vydržení věci a stal se tak jejím vlastníkem, ale také okolnost, že společnost jeho vlastnické právo uznává. Jestliže totiž o uplynutí 10leté vydržecí doby zpravidla neví oprávněný držitel, resp. vlastník, nemůže o něm vědět ani katastrální úřad, který zápisy vlastnických práv k nemovitostem provádí. Je tedy otázkou, kdy a na základě čeho katastrální úřad vydržení vlastnického práva do katastru zapíše, aby obnovil soulad zápisů v katastru se skutečností. Odpověď na tuto otázku nalezneme v příslušných katastrálních předpisech.

Katastrální úřad zapíše vydržení, pokud je nesporné, na základě osvědčení ve formě notářského zápisu nebo na základě soudního smíru. Je-li vydržení sporné, zapsal by je katastrální úřad pouze na základě pravomocného rozhodnutí soudu vydaného v řízení na

určení vlastnictví (srov. § 7 ZápPrNem ve spojení s § 5 odst. 6 KatZ). Osvědčení ve formě notářského zápisu a soudního smíru příkládá zákon stejnou váhu. Stranou soudního smíru musí být ten, kdo je dosud jako vlastník zapsán v katastru nemovitostí, a ten, kdo vydržel vlastnické právo. Vydržená nemovitost musí být v usnesení o schválení soudního smíru označena způsobem předepsaným v § 5 odst. 1 katastrálního zákona a z usnesení musí vyplývat, že k vydržení označené nemovitosti došlo.

Podobně z prohlášení ve formě notářského zápisu musí jednoznačně vyplývat, že strana, která měla k nemovitosti vlastnické právo, uznává, že její právo vydržením zaniklo, a strana, jejíž právo vzniklo, výslovně prohlásí, že vlastnické právo vydržela. Otázkou ovšem je, jaké jsou právní následky prohlášení a zda jsou jím osoby, které je učinily, vázány. Z ustanovení § 7 odst. 1 ZápPrNem ve spojení s ustanovením § 5 odst. 1 KatZ, lze dovodit, že osvědčení o takovém prohlášení ve formě notářského zápisu je jinou listinou, která podle zvláštních předpisů potvrzuje nebo osvědčuje právní vztahy, a je tedy listinou způsobilou pro zápis do katastru. Pokud by osoba, která prohlásila, že vydržením pozbyla vlastnické právo k nemovitosti, později svůj názor změnila, musela by zřejmě před soudem v řízení na určení vlastnictví prokázat, že k vydržení vlastnického práva nedošlo. Prohlášení totiž nesměruje k zániku vlastnického práva k nemovitosti, pouze zánik takového práva deklaruje. Pokud by ovšem takové prohlášení bylo adresováno osobě, která tvrdí, že právo vydržela, a vydržitel by takové prohlášení akceptoval, mohl by vzniknout právní vztah shodný s právním vztahem vzniklým z dohody o narovnání podle § 585 ObčZ.

Je tedy praktická úvaha, zda tomu, kdo právo vydržením nabyt, neskýtá větší jistotu uzavřít s bývalým vlastníkem dohodu o narovnání. Je totiž pravděpodobné, že pokud je bývalý vlastník ochoten prohlásit vydržení před notářem, bude ochoten s novým vlastníkem sjednat totéž dohodou o narovnání. A pokud bývalý vlastník vydržení neuznává, nezbude novému vlastníku k dosažení zápisu do katastru stejně nic jiného než obrátit se na soud s návrhem na určení vlastnictví. Katastrální úřad totiž není oprávněn zkoumat, zda k vydržení skutečně došlo. Na druhé straně i osoba zapsaná v katastru jako vlastník může mít naléhavý právní zájem na určení vlastnictví k nemovitosti, je-li její právo k nemovitosti kvalifikovaně zpochybňováno (např. když vlastníkovu vlastnické právo popírá osoba, která tvrdí jeho

vydržení) a není-li přitom dán důvod k žalobě na plnění (obdobně 22 Cdo 655/2001). Je tomu tak proto, neboť samotný zápis vlastnického práva v katastru nemovitostí nezakládá právní stav vlastnictví, resp. jeho nevyvratitelnou domněnku. Proto i osoba, která je v katastru nemovitosti zapsána jako vlastník nemovitosti, má naléhavý právní zájem na určení existence tohoto práva proti osobě, která její právo popírá a tvrdí, že vlastníkem je ona sama⁵⁵.

V této souvislosti lze opět zmínit navrhovanou právní úpravu nového občanského zákoníku, který přímo upravuje zápis do katastru nemovitostí v souvislosti s vydržením, v § 946 stanoví, že: „Vydrží-li někdo vlastnické právo k věci zapsané v katastru nebo jiném veřejném seznamu, může se domáhat, aby byl stav zápisů uveden do souladu se skutečným právním stavem.“

5.4 Nabytí vlastnictví od nevlastníka podle návrhu nového občanského zákoníku

V souvislosti s výkladem nabytí vlastnictví od nevlastníka podle platné právní úpravy podaným v kapitole sub. 5.1, který mimo jiné také upozornil na existující nerovnováhu této úpravy mezi obchodním a občanským zákoníkem, je nutno se zabývat také návrhem řešení této problematiky v připravovaném znění návrhu nového občanského zákoníku (dále též „návrh ObčZ“). Návrh ObčZ přináší nebyvale rozsáhlou ochranu nabyvatele v dobré víře nabytí vlastnického práva od nevlastníka a představuje tak zásadní změnu oproti stávající platné právní úpravě. Autoři návrhu ObčZ⁵⁶ sledují jednak přiblížit naše občanské právo ustáleným civilistickým konvencím, jednak překlenout nerovnováhu úpravy občanského a obchodního práva (k tomu srov. výklad sub. 5.1.2).

Nabytí vlastnického práva od nevlastníka je upraveno návrhu nového občanského zákoníku v ustanoveních § 964 až §967, který v těchto případech nerozlišuje mezi movitými a nemovitými věcmi, ale mezi věcmi zapsanými a nezapsanými ve veřejnoprávních evidencích

⁵⁵ Z judikatury: rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 880/2006, ze dne 16. 4. 2007

⁵⁶ Eliáš, K., Zuklíková, M.: Návrh paragrafového znění nového občanského zákoníku - verze z října 2006

(typicky např. katastr nemovitostí, registr vozidel apod.). Smysl tohoto dělení lze spatřovat v tom, zda-li nabyvatel měl možnost ověřit si vlastnictví k nabývané věci ve veřejnoprávní evidenci, jakožto významný aspekt při posuzování dobré víry tohoto nabyvatele.

5.4.1 Věci nezapsané ve veřejném seznamu

Obecně lze za věci nezapsané ve veřejném seznamu považovat věci movité, jejichž vlastnictví není státem evidováno, tedy naprostou většinu movitých věcí. Z pohledu stávající právní úpravy by se na první pohled mohlo zdát, že do této skupiny patří také věci nemovité, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí (srov. § 2 odst. 2 KatZ, tj. drobné stavby, jak jsou definovány ve stavebněprávních předpisech). Návrh ObčZ předpokládá v ustanovení § 425 renesanci právního principu *superficies solo cedit*, proto by takovéto stavby, za předpokladu, že nejsou jen dočasné, byly součástí pozemku, který již samozřejmě evidenci podléhá. K této skutečnosti by mělo být zcela nepochybně přihlédnuto v rámci intertemporálních ustanovení nového občanského zákoníku (tzn. ustanovení, která se budou zabývat přechodnou právní úpravou ve vztahu k superficiální zásadě).

Z komentáře k § 964 až §967 vyplývá, že pokud se jedná o věci nezapsané do veřejného seznamu, odlišují se dvě skutkové podstaty, a to:

- Prvý případ se týká takových způsobů nabytí věci, při nichž nabyvatel pravidelně je v dobré víře, že ji nabývá od osoby oprávněné věc zcizit jako od vlastníka nebo od osoby k zcizení autorizované (srov. § 964 odst. 1 návrhu ObčZ), dobrá víra se tedy presumuje. Jedná se zpravidla o případy, které jsou určitým způsobem standardní a obvyklé a kdy se lze důvodně domnívat, že nabyvatel je pravidelně v dobré víře, že druhá smluvní strana je oprávněna vlastnictví k dané věci převést, dobrá víra se tedy presumuje. Návrh nového občanského zákoníku demonstrativně uvádí typická jednání tohoto druhu např. koupě od obchodníka, v aukci nebo od osoby, jíž vlastník věc sám svěřil.
- Návrh ObčZ nevylučuje, že by nabyvatel nemohl být i v jiných případech v dobré víře, tehdy však vyžaduje, aby nabyvatel svoji dobrou víru prokázal (srov. § 964 odst. 2

návrhu ObčZ). Je zcela nepochybné, že z počátku bude pravděpodobně nejasné, s jakou mírou přísnosti bude tato dobrá víra posuzována, neboť stávající judikatura bude nepoužitelná a poté co vstoupí nový občanský zákoník v účinnost, nebude k němu existovat judikatura žádná natož ustálená.

Uvedená právní úprava de facto představuje analogickou úpravu vzhledem k současnému platnému ustanovení § 446 ObchZ, nabytí vlastnického práva od nevlastníka by se tak mohlo stát téměř pravidlem a jednalo by se tak o velice významnou změnu v oblasti občanského práva. Dobrá víra nabyvatele by získala mnohem vyšší váhu, a právní zásada, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než má sám, která v současné platné právní úpravě neumožňuje nabytí vlastnictví od nevlastníka (srov. výjimky viz. výše), by se po dni účinnosti nového občanského zákoníku stala téměř výjimkou.

Ve snaze zabránit legalizaci převodu vlastnického práva u věcí pocházejících z trestné činnosti (typicky z krádeží) návrh ObčZ upravuje v § 965 podle kterého, se ustanovení § 964 nepoužije prokáže-li vlastník do jednoho roku ode dne převodu, že ho ten, kdo věc převedl třetí osobě, zbavil věci úmyslným trestným činem.

Z uvedeného vyplývá, že sankce neaplikace § 964 se vztahuje pouze na osobu, která úmyslný trestný čin spáchala, není tedy vyloučeno případné nabytí vlastnického práva k takovéto věci od nepachatele. Proto by bylo vhodné rozšířit působnost tohoto ustanovení i na nástupce takového pachatele trestného činu. Ustanovení § 967 návrhu ObčZ upravuje otázku náhrady škody původního vlastníka tak, že jsou za ni odpovědní ti, kteří ji způsobili.

5.4.2 Věci zapsané ve veřejném seznamu

Věci zapsané ve veřejném seznamu jsou předně jak vyplývá z dikce ustanovení § 966 návrhu ObčZ, věci nemovité, zapsané v katastru nemovitostí (srov. § 2 odst. 1 KatZ). Návrh nového občanského zákoníku, na rozdíl od stávající právní úpravy, považuje podle ustanovení § 424 za nemovitosti i jiná práva, která zákon za nemovitosti prohlásí, tak např. je na základě

§ 1033 prohlášeno právo stavby za věc nemovitou, podléhající evidenci v katastru nemovitostí (pozn. samotná stavba se pak považuje za příslušenství této věci).

Otázkou zůstává, jakou právní úpravou se budou řídit movité věci, jejichž vlastnictví stát podrobuje své evidenci (např. dopravní prostředky, zbraně, výbušniny atd.), tedy věci zapsané ve veřejném seznamu, zda-li je lze subsumovat vůbec pod jedno z ustanovení § 964 nebo § 966 návrhu ObčZ. Právní úprava obsažená v § 964 se týká věcí nezapsaných ve veřejném seznamu a z důvodu ustanovení § 966 vyplývá, že se týká „nemovitých věcí“ zapsaných v „katastru“ (pozn. i když lze namítat, že se jedná o přílišný formalismus je nutné takové nepřesnosti eliminovat již v přípravných pracích na novém znění občanského zákoníku). Návrh ObčZ v ustanovení § 966 odst. 3, a to v obou alternativách, předpokládá subsumovat movité věci zapsané ve veřejném seznamu, pod tuto kategorii, resp. právní úpravu.

Ve vztahu ke katastru nemovitostí uvažuje návrh nového občanského zákoníku s několika zásadními změnami, které by měly směřovat k lepší ochraně vlastnictví nabytého od nevlastníka. S ohledem na závažnost projednávané problematiky, je proto otázka rozporu mezi skutečným a zapsaným stavem v katastru nemovitostí řešena ve dvou alternativách.

➤ Alternativa I.

Řešení, které odpovídá původnímu věcnému záměru ministerstva, představuje alternativa I. ustanovení § 966, dle kterého odst. 1 a 2 zní:

„Bylo-li zapsáno vlastnické právo k nemovité věci do katastru pro osobu, která platně vlastnické právo nenabyla, hledí se na ni jako na vlastníka, nedomáhal-li se skutečný vlastník vydání věci do tří měsíců, ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, nejpozději však do tří let, a nebyla-li osoba zapsaná do katastru jako nový vlastník v dobré víře, do deseti let od provedení zápisu.

Ten, komu osoba zapsaná v katastru jako vlastník, ač platně vlastnické právo nenabyla, převedla vlastnické právo k nemovité věci, se stává vlastníkem věci po uplynutí dob

podle odstavce 1. Byl-li předchůdce i nabyvatel v dobré víře, započtou se nabyvateli do dob podle odstavce 1 doby svědčící jeho předchůdci.“

S uvedeným návrhem souvisí také navrhovaná alternativa I. v § 962 a 963 popisující vznik věcných práv k nemovitostem, který sleduje zachovat úpravu převodu vlastnického práva k nemovitým věcem beze změn, tj. dle současné platné právní úpravy obsažené v občanském zákoníku (tzn. zachování intabulačního principu).

Uvedený návrh řešení nabytí vlastnictví od nevlastníka zavádí lhůty pro skutečného vlastníka, ve kterých se musí domáhat vydání své nemovitosti proti osobě, která je zapsaná v katastru jako vlastník, ač platně vlastnické právo nenabyla. Délka lhůty je přitom závislá na tom, zda-li se skutečný vlastník dozvěděl o zápisu (kratší lhůta), a stav kdy se nedozvěděl (delší). Avšak i když se skutečný vlastník o zápisu nedozví a osoba, která je v katastru zapsaná jako vlastník, ač platně vlastnické právo nenabyla, je v dobré víře, stává se tato osoba vlastníkem za tři roky, při absenci dobré víry za deset let od provedení zápisu. Z dikce ustanovení odst. 2 § 966 návrhu ObčZ zcela jednoznačně nevyplývá, zda-li se skutečný vlastník může domáhat vydání své nemovitosti i vůči dalšímu vlastníku, tj. nástupce osoby, již nesvědčí vlastnické právo, ale je v katastru zapsaná jako vlastník, neboť v odst. 2 cit. ustanovení na rozdíl od odst. 1 cit. ustanovení nic neuvádí o tom, že skutečný vlastník se má domáhat vydání věc i na dalších nástupcích nevlastníka. Uvedený způsob má svojí podstatou blízko k institutu vydržení.

Jak vyplývá z komentáře k § 946 až § 967 není návrh řešení alternativy I., který respektuje zadání věcného záměru, pro autory akceptovatelný, a to jednak proto, že ohrožuje vlastnické právo skutečných vlastníků, aniž se jim poskytuje potřebná preventivní ochrana, a jednak proto, že neposkytuje dostatečnou ochranu a jistotu nabyvatelům jednajících v dobré víře v zápisy obsažené v katastru nemovitostí, proto předkládají alternativu II.

➤ Alternativa II.

Samotní autoři návrhu jednoznačně preferují ochranu vlastnického práva, tak jak je navržena v alternativě II. ustanovení § 966, jehož odst. 1 a 2 zní:

„Proti tomu, kdo jedná v důvěře v zápis do katastru, nelze namítat, že zápis neodpovídá skutečnosti.

Kdo v dobré víře nabytí vlastnické právo k nemovité věci zapsané do katastru, považuje se za skutečného vlastníka. To platí obdobně i pro nabytí jiných věcných práv zapsaných do katastru.“

Autoři návrhu předpokládají, že úprava podle alternativy II. (inspirovaná mj. belgickým a francouzským vzorem) bude dobře fungovat, pokud budou splněny určité předpoklady, a to:

- ✓ smlouva o převodu vlastnického práva k nemovité věci by musela povinně mít formu veřejné listiny, nejčastěji formu notářského zápisu (tzn. přijetí alternativy II. u § 449 o formě právního jednání), v důsledku toho
- ✓ zavedení konsenzuálního systému i pro nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem, kdy vlastnictví k nemovitosti se převádí již samotnou smlouvou, resp. k převodu vlastnického práva dochází přímo okamžikem uzavření smlouvy, tj. účinností převodní smlouvy (tzn. přijetí alternativy II. u § 962 a 963 o nabytí vlastnického práva k nemovité věci, z kterých vyplývá, že vlastnické právo k nemovité věci se převádí, resp. vzniká, mění, zaniká, již samotným uzavřením smlouvy, ledaže smlouvy či zákon stanoví něco jiného, uvedené má platit i pro vznik jiných věcných práv k nemovitostem s výjimkou práva zástavního, které má i nadále vznikat vkladem do veřejného seznamu tj. intabulačním principem) a
- ✓ spojit zápis vlastnického práva do veřejného seznamu s negativní publicitou, podle § 963 by povinnost podat návrh na vklad měl nový vlastník, který by v případě průtahů se zápisem riskoval, že osoba uvedená v katastru jako vlastník nemovitost znovu prodá a že jemu vznikne pouze právo na náhradu škody podle § 967.

Na základě právě podaného výkladu, lze považovat za hlavní rozdíl mezi jednotlivými alternativami způsob, jakým se snaží posílit význam dobré víry v katastr nemovitostí, resp. jak moc invazivní jsou v této souvislosti ve vztahu k ochraně vlastnického práva skutečných vlastníků. K tomu lze uvést, že z hlediska ochrany práv skutečných vlastníků poskytuje alternativa I. skutečným vlastníků ochranné lhůty, v kterých se mohou domáhat vydání věci, na rozdíl od návrhu řešení obsažený v alternativě II., která sice významně posiluje ochranu dobré víry osob jednajících v důvěře v pravdivost zápisů v katastru, ovšem děje se tak výrazně na úkor ochrany práv skutečných vlastníků nemovitostí, neboť tato alternativa žádnou ochranu skutečným vlastníků neposkytuje.

Za další významný rozdíl lze považovat způsob, kterým se nabývá vlastnické právo k nemovitosti a s tím související dosažení plné důvěry v zápis v katastru nemovitostí, tzv. zásada materiální publicity katastru. Zatímco alternativa I. sleduje zachování stávající platné právní úpravy stojící na intabulačním principu, alternativa II. navrhuje zavést konsenzuální princip i pro nabývání nemovitostí.

5.4.3 Intabulační a konsenzuální princip a zásada materiální publicity

Navážeme-li na předchozí výklad představuje podle autorů návrhu ObčZ právní úprava nabytí vlastnictví od nevlastníka obsažená v alternativě II. plnou ochranu osobám jednajícím v důvěře v zápis v katastru nemovitostí a vedla by tak k dosažení plné důvěry v zápis v katastru nemovitostí rychleji než výše uvedená alternativa I.

Předně se nelze domnívat, že otázka rychlosti dosažení plné důvěry v zápis v katastru nemovitostí by měla jakýmkoliv způsobem ovlivňovat rozhodování o přijetí toho či onoho návrhu, a to zejména s ohledem na historický vývoj pozemkové evidence, která prošla řadou významných změn, v důsledku toho se nachází v ne zcela vyhovujícím stavu. Nelze očekávat, že k obnovení důvěry v zápis v katastru nemovitostí, resp. k odstranění skutečného a právního nesouladu v zápisech v katastru, dojde během několika měsíců. Naopak je nutno přistupovat k této problematice komplexně se vší zodpovědností a pečlivostí, neodtrhovat právní úpravu

návrhu nového ObčZ od činností související s pozemkovou evidencí, která i přes probíhající zeměměřičské činnosti (digitalizace kat. území), si vyžádá zcela nepochybně delší časový úsek, včetně přijetí adekvátní právní úpravy příslušných katastrálních předpisů.

Závažnějším argumentem pro posouzení, která z výše uvedených alternativ by znamenala plnou ochranu osoby jednající v důvěře v zápis v katastru nemovitostí a vedla tak k dosažení plné důvěry v zápis v katastru nemovitostí, by bylo možno považovat způsob, jakým se nabývání vlastnictví k nemovitosti, tedy zda-li preferovat zavedení konsenzuálního principu či zachování stávajícího intabulačního principu. Jak již bylo uvedeno výše alternativa I. sleduje zachovat stávající úpravu převodu vlastnického práva k nemovitým věcem beze změn, tzn. zachování intabulačního principu, na rozdíl od alternativy II., která navrhuje zavést konsenzuální princip, ovšem s četnými výjimky z tohoto pravidla (k tomu srov. výklad viz. níže).

Intabulační princip spočívá v tom, že knihované právo např. vlastnictví, zástavní právo atd., vzniká současně s jeho zápisem do veřejné knihy. Intabulační princip je uplatňován při zápisu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem vkladem, tzn. zápis do katastru nemovitostí vkladem má právotvorné (konstitutivní) účinky. Při uplatnění tohoto principu je vznik zapisovaných práv spojen právě se zápisem vznikajícího věcného práva do katastru. Zapsané právo vznikne sice pouze za předpokladu, že je zápis podložen řádným nabývacím titulem, přesto bez zápisu do katastru tato práva nevznikají, což umožňuje, aby se správce katastru či jeho uživatelé dozvěděli o vzniku tohoto práva. Všeobecným uplatněním tohoto principu, a to je nutno zdůraznit, se zajišťuje, že vlastnické či jiné věcné právo k nemovitosti nemůže nově vzniknout nikomu, kdo ve veřejné knize (veřejný seznam či katastr nemovitostí) není zapsán, tuto skutečnost lze považovat za určující faktor (na rozdíl od konsenzuálního principu). Lze shrnout, že uplatnění tohoto principu přispívá k zajištění souladu zápisu v katastru se skutečností.

Naproti tomu konsenzuální princip znamená, že vlastnictví přejde již samotnou smlouvou, smlouva je zde nabývacím titulem na jehož základě se nabývá vlastnictví, a následný zápis záznamem do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní účinky, nikoliv

právo tvorné (konstitutivní) jako je tomu při zápisu vkladem. Při zápisu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem záznamem se uplatňuje evidenční princip, kdy práva zapisovaná do katastru vznikají zcela nezávisle na provedení zápisu o vzniklém právu do katastru nemovitostí. Vlastníkům je přitom uložena povinnost ohlásit změnu vlastnického či jiného práva k zápisu do katastru příslušnému katastrálnímu úřadu a doložit tuto změnu listinou. Nesplnění této povinnosti však není účinně sankcionováno, což způsobuje v praxi nejistotu o skutečném právním stavu nemovitostí. Nelze se spoléhat ani na skutečnost související s tzv. negativní publicitou zápisu do katastru a předpokládat, že by dostatečným způsobem nepomohla odstranit eventuální nesoulad zapsaného stavu se stavem skutečným (k tomu viz. níže).

Po provedeném rozlišení obou principů lze zcela nepochybně nalézt odpověď na otázku, která alternativa, resp. jaký způsob nabývání vlastnického práva či jiného věcného práva k nemovitostem zaručuje plnou ochranu osobám jednajícím v důvěře v zápis v katastru nemovitostí a vedl by tak k dosažení plné důvěry v zápis v katastru nemovitostí, tj. zásady ochrany dobré víry v pravdivost a úplnost zápisů v katastru nemovitostí (princip materiální publicity). Je-li podstatou zásady ochrany dobré víry v pravdivost a úplnost zápisů vedených v katastru poskytnout ochranu každému, kdo nabude právo od osoby zapsané jako vlastník v katastru nemovitostí (veřejném seznamu), i kdyby vyšlo najevo, že tato osoba vlastníkem není, pak s ohledem na shora uvedené porovnání obou principů je zřejmé, že tato zásada může splnit svojí úlohu pouze v případě, kdy vlastnické či jiné věcné právo k nemovitostem bude vznikat při uplatnění intabulačního principu.

Pouze dlouhodobým uplatňováním intabulačního principu a zásady ochrany dobré víry v pravdivost a úplnost zápisů vedených v katastru při vedení katastru nemovitostí lze dosáhnout stavu, kdy se obsah katastru dostane do téměř plného souladu se skutečností. Za tohoto stavu, pak lze dospět k tomu, že osoba jednající v dobré víře nenesou žádné riziko v případě, že údaj v katastru nebude odpovídat skutečnosti (na rozdíl od stávající právní úpravy, resp. neúplné provedení principu materiální publicity srov. § 11 ZápPrNem, výklad v sub. 5.2).

V této souvislosti lze upozornit na velmi významnou skutečnost, totiž že návrh nového ObčZ, a to pokud se týká alternativy II., která preferuje pro funkčnost celého systému, aby listiny o věcných právech k nemovitostem měly výhradně formu veřejné listiny a aby věcná práva vznikala již samotným sepsáním této listiny (tj. konsenzuální princip), obsahuje četné výjimky z těchto pravidel např. zástavní práva mají vznikat vkladem, podle § 1102 odst. 1 má reálné břemeno zanikat výmazem z veřejného seznamu, podle § 1724 odst. 1 postačí u darování nemovitosti písemná forma apod. Otázkou zůstává zda-li jsou tyto výjimky (a návrh ObčZ jich obsahuje více⁵⁷) záměrné či nikoliv a z jakého důvodu je tak činěno, neboť se lze domnívat, s ohledem na to co již bylo řečeno, že takováto nejednotnost právní úpravy týkající se vzniku věcných práv k nemovitostem by ztížila obnovení plné důvěry v zápis v katastru nemovitostí.

V neposlední řadě je to také otázka zápisu vlastnického práva do veřejného seznamu spojená s negativní publicitou, tak jak ji předpokládá alternativa II. Podle ustanovení § 963 návrhu ObčZ má ten, kdo nabyt vlastnické právo k nemovité věci zapsané do veřejného seznamu převodem nebo i jinak, navrhnout bez zbytečného odkladu zápis svého práva do veřejného seznamu (tj. negativní publicita). Skutečností zůstává, že nebude-li podán návrh na zápis do katastru nemovitostí nastane tím zřejmý nesoulad, resp. rozpor mezi skutečným a zapsaným stavem, v důsledku toho tedy v určité době katastr nemůže poskytovat pravdivé údaje, natož aby byl v souladu se skutečností. Má-li posílení důvěry v zápisy v katastru a poskytnutí plné ochrany osobám jednající v tyto zápisy spočívat v tomto případě na předpokladu, že jednotlivec (nabyvatel nemovitosti) podá návrh na zápis do katastru nemovitostí, nelze se domnívat, že tento postup by vedl k uvedeným cílům.

S ohledem na shora uvedené lze shrnout, že nebude-li mít zápis vlastnického či jiného věcného práva k nemovitosti do katastru konstitutivní účinky (při uplatnění principu intabulačního), nýbrž toliko deklaratorní (při uplatnění principu konsenzuálního), pak tento stav nikdy nemůže vést k plnému zajištění jistoty o právních vztazích k nemovitostem. Je třeba, aby zápis všech věcných práv k nemovitostem probíhal vkladem, v důsledku toho by

⁵⁷ Baudyš, P.: Vznik věcných práv k nemovitostem – alternativa II, Právní rozhledy č. 6/2007

odpadlo nebezpečí, že zápisy provedené nesprávně záznamem, byť na základě veřejných listin, nepovedou ke vzniku vlastnického či jiného věcného práva.

Nelze totiž předpokládat, že bude-li mít např. smlouva o převodu nemovitosti formu veřejné listiny, budou tímto odstraněna všechna rizika týkající se možné neplatnosti takovéto smlouvy, protože sepisovatel smlouvy (notář, advokát) nemá šanci důsledně ověřit platnost všech předchozích dispozic s věcí, když skutečnosti, které mohou způsobit neplatnost smlouvy nelze v katastru ani ze samotné smlouvy vyčíst.

Evidence nemovitostí, založená pouze na konsenzuálním principu nemůže být spolehlivou pozemkovou evidencí, zaručující řádnou ochranu vlastnického práva a nemůže dostatečným způsobem přispět k dosažení plné důvěry v zápis v katastru nemovitostí, o této skutečnosti se lze přesvědčit i nahlédnutím do historického vývoje vedení pozemkové evidence, kdy právě v důsledku opuštění intabulačního principu bylo možno spatřovat počátek poklesu právního vědomí občanů pokud jde o formálnost převodu nemovitostí, proto také nebylo výjimkou, že občané nemohli prokázat vlastnické právo k nemovitosti písemnou smlouvou, protože tato neexistuje (byla zničena), nebo smlouva byla často i ústní a k dispozici měli pouze např. potvrzení o zaplacení kupní ceny, daňový výměr atp., což vedlo k nepřehlednostem a neúplnostem pozemkové evidence.

5.4.4 Ústavní konformita nabytí vlastnictví od nevlastníka

S ohledem na skutečnosti uvedené v předchozích kapitolách, lze považovat za hlavní negativní aspekt návrhu nového občanského zákoníku disproporcionalitu právní úpravy nabývání vlastnictví na základě dobré víry v právních vztazích podle stávající právní úpravy a po případném schválení, resp. po účinnosti nového občanského zákoníku, dále způsob řešení ochrany dobré víry nabyvatele jednající v důvěře v zápis v katastru nemovitostí ve vztahu k ochraně práv skutečného vlastníka a vzniku věcných práv k nemovitostem, zejména s ohledem na alternativu II (k tomu srov. výklad sub.5.4.3).

Lze tedy předpokládat, že Ústavní soud bude po účinnosti nového občanského zákoníku čelit stížnostem na porušení Listinou zaručené rovnosti v právech (srov. Čl. 1, Čl. 3 Listiny) a ochrany vlastnictví (srov. Čl. 11 odst. 1 ve spojení s Čl. 4 odst. 4 Listiny), a to zejména při představě, kdy dvě naprosto stejné skutkové podstaty nabytí vlastnictví od nevlastníka by byly obecnými soudy řešeny se zcela odlišnými právními závěry, v závislosti na okamžiku nabytí vlastnictví k věci, resp. ke dni účinnosti převodní smlouvy. Tak podle stávající platné právní úpravy by k převodu vlastnického práva od nevlastníka dojít nemohlo, ale za účinnosti nového občanského zákoníku by tomu již nic nebránilo.

Dále lze uvést, že odmítají-li autoři návrhu alternativu I. z důvodu, že ohrožuje vlastnické právo skutečných vlastníků, aniž se jim poskytuje potřebná preventivní ochrana, přičemž by ani takto navržené řešení nepřineslo potřebnou jistotu těm, v jejichž prospěch má mířit, pak autory návrhu preferované řešení obsažené v alternativě II., jak již bylo řečeno, sice významně posiluje ochranu dobré víry osob jednajících v důvěře v pravdivost zápisů v katastru, ovšem děje se tak na úkor ochrany práv skutečných vlastníků nemovitostí, neboť alternativa II. žádnou ochranu skutečným vlastníkům, natož preventivní vůbec neposkytuje. V této souvislosti vyjádřil P. Baudyš ve svém článku (publikovaný v PR č. 6/2007) velice závažný argument týkající se záznamů do katastru nemovitostí: „Je třeba si uvědomit, že takový záznam má mít v budoucnu fatální důsledky, a ten, jehož vlastnické právo k nemovitosti bude záznamem z katastru vymazáno, ač vlastníkem být nepřestal, bude moci být následující den svého vlastnického práva k nemovitostem nenávratně zbaven.“⁵⁸ S tímto názorem lze zcela souhlasit. Pokud totiž bude něčí vlastnické právo k nemovitosti z katastru vymazáno ve prospěch někoho jiného a ten neprodleně převede nemovitost na třetí osobu, nebude mít proti tomu skutečný vlastník žádný prostředek obrany, a to ani v případě, kdy se tak stane na základě neplatného právního jednání aniž se o tom vůbec dozví.

Je zřejmé, že k dané problematice je nutno přistupovat obzvláště zodpovědným způsobem, právě proto, že se zde jedná na straně jedné o ochranu dobré víry a na straně druhé

⁵⁸ Baudyš, P.: Vznik věcných práv k nemovitostem – alternativa II, Právní rozhledy č. 6/2007, s.216

o ochranu vlastnického práva skutečného vlastníka. Z tohoto důvodu nelze za stavu, který v současnosti existuje ve vedení pozemkové evidence, a priori poskytnout plnou ochranu zájmů dobromyslného nabyvatele jednajícím v důvěře v zápis v katastru nemovitostí na úkor ochrany vlastnického práva skutečného vlastníka, jak předpokládá alternativa II., i když by vedla k dosažení plné důvěry v zápis v katastru nemovitostí rychleji než výše uvedená alternativa I.

Ustanovení čl. 1 odst. 1 Ústavy mimo jiné stanoví, že Česká republika je demokratický právní stát, založený na úctě k právům a svobodám člověka a občana. Obsah pojmu právního státu je vystavěn na celé řadě zásad, přičemž jednou z nich je i princip právní jistoty. Posílení zásady materiální publicity katastru nemovitostí by výrazně přispělo k posílení právní jistoty osob vstupujících do právních vztahů týkajících se nemovitého majetku.

V souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku bude nutné provést změny a přijmout adekvátní úpravu předpisů souvisejících a zejména příslušných katastrálních, v neposlední řadě i s přihlédnutím k samotnému procesu zápisů do evidence nemovitostí, včetně institucionálního hlediska (např. zda-li zápisy ponechat v kompetenci katastrálních úřadů, či svěřit orgánům moci soudní).

6. Smluvní nabývání vlastnického práva

V části čtvrté byl podán obecný výklad nabývání vlastnictví, včetně způsobů nabývání vlastnického práva (srov. sub. 4.2) s uvedením možných kritérií, na základě kterých lze dělit jednotlivé způsoby nabytí vlastnického práva. Zdůraznit lze snad opakovaně to, že nabývání vlastnického práva dochází různými nabývacími způsoby, na základě řady právních skutečností, s jejich účinky právní řád spojuje vznik, resp. nabytí vlastnického práva. Právní skutečnost, z jejichž účinků dochází k nabytí vlastnického práva se nazývá právní důvod nebo právní titul.

Právní tituly, na základě kterých se nabývá vlastnického práva jsou obsaženy v ustanovení § 132 občanského zákoníku, který stanoví, že vlastnictví věci lze nabyt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem. Tyto jiné skutečnosti uznávané zákonem jsou skutečnosti stanovené jednak občanským zákoníkem (např. vydržení, zpracování), jednak jinými zvláštními zákony (srov. výklad sub. 4.3.3, např. zák. o myslivosti, zák. o rybářství aj.). Naproti tomu vlastnické právo nelze nabyt protiprávním přisvojením si cizí věci. Občanský zákoník v ustanovení § 132 stanoví jednotlivé způsoby buď dále v přímé návaznosti výslovně upravené, nebo upravené zákonem v jiné souvislosti, jde o obecné ustanovení o nabývání vlastnictví.

V citovaném výčtu právních důvodů zakládajících vlastnické právo je na prvním místě uváděna smlouva s příkladným výčtem typických smluv, kterými jsou zejména smlouva kupní a smlouva darovací. Jde-li o nabytí vlastnictví smlouvou, hovoří se o převodu vlastnického práva, které jak již bylo řečeno, lze v obecné rovině vykládat jako změnu subjektů v osobách vlastníků na základě dvoustranných právních úkonů. Ustanovení § 132 ObčZ odkazuje i na jiné smlouvy, obecně lze říci, že to může být každá jiná smlouva, která směřuje k převodu vlastnického práva např. smlouva směnná, smlouva o dílo, smlouva o zhotovení věci na zakázku, dohoda o zrušení podílového spoluvlastnictví nebo tzv. smíšenými smlouvami.

Velice významnou skutečností, a to pokud se týká nabytí vlastnického práva smlouvou, je, zda-li právní řád přiznává smlouvě translační nebo obligační účinky. V prvním případě dochází k převodu vlastnického práva samotnou smlouvou, ve druhém případě je smlouva pouze právním titulem (důvodem), jímž vzniká závazek vlastnické právo převést. K vlastnímu převodu dochází další právní skutečností (tato skutečnost se označuje jako způsob nabytí), kterou je především předání a převzetí věci (tradice). Právní důvodu a právní způsob jsou dvě fáze převodu.

Ve smyslu ustanovení § 133 ObčZ je smluvní převod vlastnictví obecně dvoufázový, rozlišuje se právní důvod (*iustus titulus*) a právní způsob nabytí vlastnictví (*modus acquirendi domini*). To znamená, že nestanoví-li právní předpis jinak nebo nedohodnou-li smluvní strany něco jiného, smlouva směřující k převodu vlastnického práva je právním důvodem jeho převodu, sama však jeho převod nepůsobí. Smlouva o převodu vlastnictví podle platného práva nemá účinek převodní (translační, věcněprávní), ale jen obligační, zavazuje zcizitele k tomu, aby vlastnictví věci na nabyvatele dalším úkonem, který je právně uznaným způsobem převodu vlastnictví, převedl⁵⁹. Toto pravidlo je ovšem, pokud jde o věci movité, dispozitivní. Podle ustanovení § 133 odst. 1 ObčZ se smluvní strany o způsobu jejich nabytí mohou domluvit i jinak nebo stanoví-li právní předpis u jejich nabytí výjimku. Právě ve způsob nabývání vlastnictví lze spatřovat zásadní rozdíl nabývání vlastnictví k věci movité a nemovité, zejména co do manifestace vlastnického práva, u movitých věcí lze fakticky vykonávat fyzickou moc nad věcí, u nemovitostí se vlastnické vztahy evidují v katastru nemovitostí. Pro nabývání vlastnictví k nemovitostem rovněž platí jiná pravidla než ta, která platí pro nabývání vlastnického práva k movitým věcem.

Z díkce ustanovení § 133 ObčZ vyplývá, že při převodech vlastnického práva rozlišuje občanský zákoník nabytí vlastnictví movitých a nemovitých věcí. Uvedené rozlišování je rozhodné pro posuzování okamžiku nabytí vlastnického práva a formy smlouvy. Převody movitých věcí i nemovitostí se uskutečňují shodnými typy smluv. Pro smluvní nabývání

⁵⁹ Knappová, M., Švestka, J. et al.: Občanské právo hmotné, svazek I., 3. vydání, Praha ASPI 2002, s. 297

vlastnictví k nemovitostím však platí některá specifika, proto lze rozlišovat mezi převodem nemovitostí a převodem movitostí jako mezi dvěma samostatnými druhy převodů, jak tak činí také tato práce.

6.1 Nabývání vlastnictví k věcem movitým

Platná právní úprava nabývání vlastnictví k věcem movitým je obsažena v ustanovení § 133 odst. 1 ObčZ, které jak již bylo uvedeno výše v tomto případě ustanovením dispozitivním. Podle citovaného ustanovení, převádí-li se movitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví převzetím věci, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak. Pro uzavření kupní smlouvy ohledně movitých věcí není forma právního úkonu předepsána, proto písemná forma je podmínkou platnosti pouze za předpokladu, dohodnou-li se na tom smluvní strany.

Občanský zákoník váže obecně nabytí vlastnictví k věcem movitým na jejich převzetí, které je právním způsobem nabytí vlastnictví. V těchto případech tedy sama smlouva zásadně neznamena ještě převod vlastnického práva, ale pouze zavazuje převodce, aby vlastnické právo odevzdáním, jemuž musí odpovídat převzetí věci, převedl na nabyvatele, to znamená, že v tomto případě má smlouva obligáční účinky. Smlouva je zde právním důvodem nabytí vlastnictví. Nabyvatel se stane vlastníkem věci teprve tehdy, když mu byla věc převodcem odevzdána a on ji převzal. Teprve okamžikem převzetí věci nastává věcněprávní účinek, tj. nabytí vlastnictví, resp. přechod vlastnictví na nabyvatele (tradice). Je-li v rámci smlouvy dohodnuto pozdější předání věci přechází vlastnictví k této věci až jejím předáním, avšak účastníci smlouvy jsou již svými smluvními projevy vázáni, takže nemohou bez dalšího od smlouvy odstoupit.

Převzetí a odevzdání tvoří společně právní institut, který se nazývá tradice. Převzetím věci je nejen faktické převzetí předmětu, ale i převzetí příslušenství, bez kterého nelze s věcí nakládat. Typickou tradicí (*traditio*), tedy odevzdáním (předáním) a převzetím (přijetím)

věci⁶⁰ není možno rozumět pouze hmotné odevzdání uskutečněné buď "z ruky do ruky", anebo distančně, zejména poštovní nebo jinou zásilkou (např. zaslání zboží na dobírku, dovrší se tradice tím, že objednavatel zásilku převezme od pošty), ale také i tradicí jinými způsoby:

- způsob tradice tzv. *constitutum possessorium*, tj. takový způsob nabytí práva, při kterém se převodce dohodne s nabyvatelem o tom, že předmět, k němuž vlastnictví přechází z jednoho na druhého, si ponechá na základě jiného právního důvodu (např. jako její nájemce),
- tzv. předání "krátkou rukou" (*traditio brevi manu*), kdy věc se v okamžiku uzavření smlouvy nachází z jiného důvodu v držení toho, komu má být předána (např. u výpůjčky), tzn. má-li kupující věc v detenci již v době uzavření smlouvy, nepřechází vlastnictví k této věci zpětně k době, kdy ji kupující fakticky převzal, ale k jeho převodu dochází smlouvou s tím, že se má za to, že současně dochází i k předání věci, protože kupující ji již má,
- předání symbolické (*traditio symbolica, traditio longa manu*), např. za symbolické odevzdání lze zajisté považovat případ kdy osoba A a osoba B sedí v místnosti v bytě osoby B. Osoba A (dárce) řekne osobě B (obdarovanému): „Daruji ti svou knihu, kterou jsem přinesl a nyní leží ve vedlejší místnosti na stole.“ Osoba B s tímto projevím souhlas kývnutím a poděkováním. Za tohoto stavu došlo k platnému uzavření darovací smlouvy, když dárce bezplatně přenechal knihu obdarovanému, který tento dar přijal. Ačkoliv předání bylo pouze symbolické, nelze proti němu nic namítat, protože obdarovaný měl s darem od okamžiku uzavření smlouvy možnost volně nakládat (kniha přece byla ve vedlejší místnosti v jeho bytě). Bylo by přepjatým formalismem požadovat, aby došlo k opravdovému předání z ruky do ruky.

Účastníci se však mohou dohodnout, že nabytí vlastnictví k věci movité dojde jinak než jejím převzetím nabyvatelem, např. při výhradě vlastnictví věci až zaplacením kupní ceny (srov. výhrada vlastnictví § 601 ObčZ), anebo naopak, že vlastnictví přejde již samotnou smlouvou (konsenzuální princip). Je-li účastníky sjednána výhrada vlastnictví podle § 601

⁶⁰ Knapp V. et al.: Občanské právo hmotné, I. díl, Codex, Praha 1997, str. 228.

ObčZ, přechází vlastnické právo k movité věci na kupujícího bez ohledu na dobu odevzdání věci až po zaplacení celé kupní ceny. Je nutno zdůraznit, že tuto dohodu lze sjednat pouze před odevzdáním koupené věci kupujícímu, neboť kupující nabývá vlastnictví ke koupené věci jejím převzetím není-li sjednáno jinak (srov. § 133 ObčZ). Z uvedeného vyplývá, že již uskutečněný převod vlastnictví na kupujícího nemůže být zvrácen dodatečnou dohodou o výhradě vlastnictví. Výhradu vlastnictví není možné sjednat u nemovitostí, neboť vlastnictví k nemovitosti přechází vkladem do katastru, lze však sjednat, že návrh na vklad bude podán až po zaplacení kupní ceny. Pokud se týká formy, vyžaduje zákon s ohledem na význam výhrady vlastnictví a z důvodu zamezení případných pochybností o její existenci, obligatorně písemnou formu. Opačným případem je smluvní ujednání účastníků, že vlastnictví přejde již samotnou smlouvou, tzv. konsensuální princip, v tomto případě má sama smlouva převodní (translační) účinky.

6.2 Převod vlastnictví k nemovitosti

Jak již bylo řečeno výše, slouží k převodu nemovitosti stejné smluvní typy jako k převodu věcí movitých. V případě převodu nemovitosti, má zákon ještě další požadavky, které přistupují navíc k obecným požadavkům pro převod věcí movitých. Pro nabývání vlastnictví k nemovitostem rovněž platí jiná pravidla než ta, která platí pro nabývání vlastnického práva k movitým věcem.

Předmětem smlouvy o převodu nemovitostí může být jakákoli nemovitost. Občanský zákoník definuje věci nemovité tak, že „nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem“, již z této definice vyplývá, že nemovitosti se rozlišují na pozemky a na stavby (srov. § 119 odst. 2 ObčZ). Vzhledem k tomu, že ne každá nemovitost je také ve smyslu katastrálního zákona předmětem evidence katastru, rozlišuje občanský zákoník rozdílně vznik vlastnického práva k nemovitosti, která se zapisuje do katastru a k nemovitosti, která není předmětem katastru nemovitostí (srov. § 133 odst. 2 a 3 ObčZ). Pokud se týká pozemku, ten je předmětem evidence v katastru bez výjimky (srov. § 2 odst. 2 KatZ). Naproti tomu při převodu vlastnictví ke stavbě, je rozhodující skutečností zda-li stavba je či není

předmětem evidence v katastru nemovitostí. Vzhledem k nejednotnosti pojmu stavby, kdy nelze pojem stavba ve smyslu stavebních předpisů ztotožnit s pojmem stavba ve smyslu občanskoprávním, je nutno opět vycházet z ustanovení katastrálního zákona, který namísto pojmu stavba používá pojem budova a vymezuje budovy, které podléhají evidenci v katastru nemovitostí (srov. § 2 odst. 1 KatZ). Posléze citované ustanovení katastrálního zákona v odst. 2 stanoví, že předmětem evidence v katastru nejsou drobné stavby.

Z uvedeného vyplývá, že dvojfázovost nabývání vlastnického práva k nemovitostem odpadá u nemovitých staveb, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí. K tomu lze poznamenat, že pro odstranění problémů souvisejících s nejednotností pojmu stavby jako nemovité věci (kdy pro určení zda-li se jedná o stavbu spojenou se zemí pevným základem je nutno vyhotovovat znalecké posudky) by bylo vhodné obnovit a zavést do českého právního řádu zásadu *superficies solo cedit*, tedy princip, podle něhož jsou nemovitostmi pozemky a za jejich součást je považováno vše, co je s nimi pevně a trvale spojeno, není-li stanovena výjimka pro stavbu zřízenou na cizím pozemku. Uvedená zásada nabývá na významu z hlediska sjednocení vlastnických vztahů k nemovitostem, resp. způsobu nabývání vlastnictví k nemovitostem při uplatnění intabulačního principu, aby vlastnictví všech nemovitostí bylo nabýváno stejným způsobem, a sice zápisem do katastru nemovitostí (k tomu srov. výklad sub. 5.4.2 a 5.4.4).

Pro převod nemovitosti smlouvou zákon vyžaduje písemnou formu, přičemž písemné projevy vůle smluvních stran včetně jejich podpisů musí být na téže listině (srov. § 46 ObčZ), jinak je smlouva absolutně neplatná (srov. § 40 odst. 1, § 39 ObčZ). Podle současné právní úpravy smlouva nabývá účinnosti jakmile je uzavřena a je perfektní. Smlouva je uzavřena okamžikem, kdy přijetí návrhu na uzavření smlouvy nabývá účinnosti (srov. § 44 odst. 1 ObčZ). Včasné přijetí návrhu nabývá účinnosti okamžikem, kdy vyjádřený souhlas s obsahem návrhu dojde navrhovateli (srov. § 43c odst. 2 ObčZ). Došlo k výraznému odklonu od předcházející právní úpravy platné do 31.12.1992, kdy smlouva, kterou právo k nemovitosti vznikalo, měnilo se nebo zanikalo, nabývala účinnosti až registrací u státního notářství.

Převádí-li se smlouvou vlastnické právo k nemovitosti je smlouva nabývacím titulem ovšem sama nepůsobí převod vlastnického práva, má jen účinky obligační, tzn. že smlouva zde zavazuje zcizitele k tomu, aby vlastnictví věci na nabyvatele převedl dalším úkonem, který je právně uznaným způsobem převodu vlastnictví.

Právním způsobem nabytí vlastnického je jeho vklad (intabulace) do katastru nemovitostí. Smlouva o převodu nemovitosti musí být účinná nejpozději v době podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to s ohledem na právní účinky vkladu, které se vždy váží ke dni doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu a nikdy k žádnému jinému datu. Zatímco účastníci smlouvy si mohou zvolit datum účinnosti smlouvy, okamžik vzniku práva, změny nebo zániku práva ze smlouvy mohou ovlivnit jen tím, že si zvolí určitý den, kdy podají příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na vklad. Je nutné si uvědomit, že rozhodnutí o povolení vkladu nemá vliv na účinnost smlouvy, resp. smlouva již musí být účinná. Při převodu vlastnictví ke stavbě, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, se nabývá vlastnické právo již účinností samotné smlouvy (srov. § 133 odst. 3 ObčZ).

6.2.1 Nabytí vlastnictví k věcem nemovitým a zápis do katastru nemovitostí

Dle platné právní úpravy (od 1.1.1993) se převod vlastnického práva k nemovité věci realizuje na základě smlouvy až vkladem (intabulací) do katastru nemovitostí, byla zavedena dvojfázovost nabytí vlastnického práva (tzv. doktrína o titulu a modu nabytí vlastnického) a nahrazen do té doby se uplatňující konsensuální princip, došlo k oddělení obligačněprávních účinků smlouvy od jejich věcněprávních účinků. Vkladem do katastru se realizuje smluvní závazek převodce nemovitost převést na nabyvatele.

Na rozdíl od stavu do 31.12.1992, kdy se vlastnictví nemovité věci nabývalo účinností smlouvy, tj. právní mocí rozhodnutí státního notářství o registraci smlouvy, a následný zápis do evidence nemovitostí měl pouze deklaratorní účinky, nastává nyní realizace převodu

vlastnictví k nemovité věci na základě smlouvy až vkladem do katastru nemovitostí s konstitutivními účinky.

Základem současné právní úpravy se stal zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), kterým byl namísto evidence nemovitostí zřízen katastr nemovitostí. Postup při provádění zápisů vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí byl následně upraven zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Podle těchto zákonů přešla jedna z rozhodovacích agend bývalých státních notářství, a to agenda řízení o registraci smluv o převodech nemovitostí a dalších vztazích k nemovitostem, na katastrální úřady, které toto řízení provádějí jako řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí.

Vklad je úkon katastrálního úřadu, který má za následek vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitostem (srov. § 2 a § 14 odst. 1 ZápPrNem). Správní řízení o povolení vkladu se zahajuje na návrh účastníka smlouvy nebo jiné oprávněné osoby (§ 4 ZápPrNem). Zajisté lze doporučit, aby tento návrh podali všichni účastníci smlouvy nebo všechny jiné oprávněné osoby, jichž se věc týká, a aby si tito účastníci mezi sebou určili společného zmocněnce pro doručování písemností, které jim bude katastrální úřad v řízení o jejich návrhu zasílat. Zde je třeba upozornit na důležitou úpravu, spočívající v tom, že podle ustanovení § 5 odst. 1 KatZ, musí být všechny nemovitosti v listinách, které mají být podkladem pro zápis do katastru, uvedeny podle katastrálních území, parcelních čísel a čísel popisných nebo čísel evidenčních vedených v katastru. Byty a nebytové prostory podle jejich čísel nebo jejich polohového určení. S tím zcela neodmyslitelně souvisí ustanovení § 20 KatZ, podle něhož údaje katastru, a to parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území, jsou závazné pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru.

Katastrální úřad v tomto řízení přezkoumá listinu z těchto hledisek:

- zda jsou účastníci oprávněni nakládat s předmětem smlouvy,
- zda je úkon učiněn v předepsané formě,
- zda smluvní projevy účastníků jsou dostatečně určité a srozumitelné,
- zda smluvní volnost stran není omezena.

V případě, že listina všem těmto stanoveným hlediskům zcela vyhovuje, katastrální úřad vydá správní rozhodnutí o povolení vkladu. Proti rozhodnutí o povolení vkladu není odvolání přípustné. Právní účinky takového rozhodnutí vznikají ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu (§ 2 odst. 3 ZápPrNem), proto je pro rozhodnutí o povolení vkladu rozhodný stav v době podání návrhu na vklad nikoliv stav v době rozhodování. V žádném případě nelze po podání návrhu na vklad zasahovat do smlouvy samé, nějak ji upravovat, „vylepšovat“, doplňovat nebo měnit. Katastrální úřad má možnost vyzvat účastníka řízení, aby ve stanovené lhůtě odstranil nedostatky návrhu na vklad, ale tyto nedostatky se nemohou týkat nedostatků smlouvy samé, na základě které má být proveden vklad. Jestliže by smlouva byla nějak upravována, jedná se o smlouvu jinou, než která byla uváděna v předloženém návrhu. Navrhovatel má možnost vzít návrh zpět, souhlasí-li s tím ostatní účastníci řízení a pak katastrální úřad řízení zastaví, jinak musí návrh na vklad zamítnout.

Pokud si účastníci smlouvy dohodli ve smlouvě tzv. odkládací (suspenzivní) podmínku (srov. § 36 ObčZ), na jejímž splnění závisí, zda právní následky smlouvy nastanou, nabude smlouva účinnosti teprve splněním odkládací podmínky (např. nejčastěji zaplacení kupní ceny). V případě, že je podán návrh na vklad na základě smlouvy, která dosud nenabyla účinnosti v důsledku nesplnění odkládací podmínky, katastrálnímu úřadu nezbyvá, než návrh na vklad zamítnout, a to i tehdy, jestliže by smlouva účinnost nabyla (t.j. odkládací podmínka by byla splněna), ale až po podání návrhu na vklad. Jiný postup není možný, neboť právní účinky vkladu se váží ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu, a to v uvedeném případě smlouva však účinná ještě nebyla. Návrh na vklad by musel být podán znovu až po splnění odkládací podmínky. Jiná situace je v případě smluvení rozvazovací (resolutní) podmínky. Taková podmínka vkladu nebrání. Dojde-li však k naplnění rozvazovací podmínky, smlouva ex nunc ztrácí účinnost.

V případě, že listina výše uvedeným hlediskům nebo jen některému z nich nevyhovuje, pak katastrální úřad správním rozhodnutím zamítne návrh na vklad. Na rozdíl od rozhodnutí o povolení vkladu, musí však mít rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad vždy písemnou formu a musí být vždy doručeno všem účastníkům smlouvy nebo jiným oprávněným osobám. Proti tomuto rozhodnutí je přípustný opravný prostředek. Tomuto opravnému prostředku může

vyhovět sám katastrální úřad (autoremedurou). Pokud však podanému opravnému prostředku nevyhoví v plném rozsahu sám katastrální úřad, musí tento opravný prostředek postoupit k rozhodnutí soudu. Příslušným k rozhodnutí o takovémto opravném prostředku je krajský soud, v jehož územním obvodu má sídlo katastrální úřad, proti němuž opravný prostředek směřuje.

7. Odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti a jeho právní následky

V souvislosti s výkladem o smluvním nabývání vlastnického práva k nemovitosti je nutné se zmínit o důsledcích odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnické právo třetích osob (též „dalších osob“), jako trvalém problému právní teorie i soudní praxe, k němuž došlo na základě nejednotné judikatury⁶¹, zejm. pak v souvislosti se stanoviskem občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 19.4.2006, sp.zn. Cpjn 201/2005 (dále též „zkoumané stanovisko NS“).

Spor je veden především kolem ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ, a to konkrétně o účincích odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnické právo třetích osob, tedy zda se obnovuje vlastnické právo původního převodce, který od smlouvy o převodu vlastnictví odstoupil, i v případě, že jeho právní nástupce před odstoupením od smlouvy nemovitost platně převedl na třetí osobu. Přitom je nutno zdůraznit, že v tomto případě nabyla třetí osoba v souladu se zákonem vlastnické právo k převedené nemovitosti a je i jako vlastník řádně zapsaná v katastru nemovitostí, tuto nemovitost získala také od řádně evidovaného vlastníka (tzn. zapsaného v katastru nemovitostí), nikoliv od nevlastníka (k tomu srov. výklad v části sub. 5), proto by bylo možno z uvedeného důvodu projednávanou tematiku zevšeobecnit na problematiku důsledků odstoupení od smlouvy, přičemž právní úprava odstoupení od smlouvy je totožná jak pro smlouvy, kterými byla převedena věc movitá tak i pro smlouvy o převodu nemovitosti (pozn. s výjimkou pokud se týká formy odstoupení srov. výklad sub. 7.2).

Výše citovanému zkoumanému stanovisku NS, které svými závěry zásadním způsobem dopadá na právní vztahy k nemovitostem, se nejenom, že nepodařilo vyřešit uspokojivým způsobem danou problematiku a přispět tak k sjednocení rozhodovací činnosti soudů, ale vyvolalo i různé negativní reakce nejenom v řadách odborné veřejnosti⁶². O jeho

⁶¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp.zn. 22 Cdo 1186/98 ze dne 17.11.1999 a 30 Cdo 2013/2002 ze dne 26.6.2003

⁶² Spáčil, J.: Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby, *Právní rozhledy*, 2006, č. 18, s. 669; Mikeš, J. a Švestka, J.: Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby, *Právní rozhledy*, 2007, č. 9, s. 317;

spornosti svědčí i to, že pět soudců Nejvyššího soudu k němu vydalo odlišné stanovisko (dále též „pět soudců NS“, k tomu srov. výklad sub. 7.1.2). Skutečností tak zůstává, že problematika ochrany práv nabytých v dobré víře třetí osobou, resp. ochrana vlastnického práva této osoby, tak není ani přes aktuální zkoumané stanovisko NS definitivně vyřešena.

S ohledem na projednávanou problematiku, je zřejmé, že k ní nelze přistupovat pouze z užšího hlediska, které zůstává na úrovni interpretace jednotlivých ustanovení zákona, nýbrž je nezbytné přistoupit k výkladu, který musí být komplexní, a zahrnout základní zásady a principy, na kterých je založen právní stát a jeho občanské právo. Výklad, kterým je zákon účelově vykládán tak, aby směřoval pouze k jednomu cíli, a to ochraně zájmů osoby, která odstoupila od smlouvy (v tomto případě původního převodce) aniž by současně respektoval zájmy další osoby nezúčastněné na této smlouvě (třetí, resp. jakékoliv další osoby, na kterou jeho právní nástupce následně vlastnické právo k předmětné nemovitosti převedl) a který opomíjí nutnost provádět výklad jednotlivých ustanovení ve vzájemné souvislosti, jakož i přihlížet ke konkrétním podmínkám případu, je nepřijatelný. K tomu lze již v této úvodní části uvést, že zákon otázku zda-li se obnovuje vlastnické právo původního převodce, který od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti odstoupil, i v případě, že jeho právní nástupce před odstoupením od smlouvy nemovitost platně převedl na další osobu, nejenom že neřeší, ale rozhodně tuto věc neupravuje opačně, než jak vyplývá ze zkoumaného stanoviska NS.

Konečně je nutno zdůraznit, že přístup k dané tématice nesmí spočívat pouze na právních jazykových hrách, odtržených od běžného života, jak vyplývá z dosavadních judikátů, a to proto lépe řečeno právě proto, že se v dané věci jedná o bytí či nebytí řádně nabytého vlastnického práva třetí osoby, a to osoby, která přestože platně koupila nemovitost (za kterou řádně zaplatila, a to částku nemalou) v dobré víře od řádně evidovaného vlastníka, má v závěrečném důsledku, po odstoupení od smlouvy mezi původními účastníky smlouvy o převodu nemovitosti, ke kterému došlo bez jejího vědomí a provinění, nést (ve smyslu zkoumaného stanoviska Nejvyššího soudu) největší podíl neúspěchu z jejich nepovedené transakce, a to ztrátu svého řádně nabytého vlastnického práva k nemovitosti.

Smyslem níže podaného výkladu je poukázat na nejednotnost judikatury v této věci, pokusit se o interpretaci ustanovení § 48 ObčZ a jeho důsledcích nejenom z hlediska formálního výkladu textu zákona, ale také z širšího hlediska, zahrnujícího základní zásady a principy občanského práva (tj. rovnost a obecná ochrana dobré víry účastníků občanskoprávního vztahu, zejm. ochrana jejich práv nabytých v dobré víře, rovnost účastníků občanskoprávních vztahů) a přihlížejícího k funkcím občanského práva v právním státě (tj. zásada zákonnosti, právní jistoty a přiměřenosti práva), a v neposlední řadě také ve vztahu k Dodatkovém protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod⁶³, jakož i s přihlédnutím k judiciální praxi Evropského soudu pro lidská práva a přinést tak další argumenty proč říci „Ne“ zkoumanému stanovisku Nejvyššího soudu.

7.1 Odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti v judikatuře

V důsledku přijetí katastrálního zákona, zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a novelizacích občanského zákoníku z 90. let 20. století přibyly nové problémy, často a dlouhodobě neřešené anebo řešené jen neuspokojivě. Mezi tyto problémy, které byly v souvislosti s důsledky odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti judikaturou řešeny patří zejména:

- zda samotné odstoupení od smlouvy má věcněprávní účinky, anebo jen účinky mezi účastníky smlouvy, tj. účinky obligační, dále
- zda je možné žalovat na určení vlastnického práva k nemovitosti po odstoupení od smlouvy o jejím převodu, aniž došlo ke splnění vzájemné restituční povinnosti podle § 457 ObčZ, a
- jaké jsou účinky odstoupení od smlouvy o převodu nemovitostí na vlastnické právo třetí osoby, na kterou byla věc před tímto odstoupením převedena.

Přesto, že od přijetí výše uvedených právních předpisů uběhla již relativně dlouhá doba, není judikatura při řešení uvedených problémů jednotná.

⁶³ Dodatkový protokol k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, publikovaný ve sbírce zákonů pod č. 209/1992 Sb.

Je zřejmé, že k pokusům o vyřešení první a třetí otázky mělo přispět zkoumané stanovisko NS, o tom, že se tak nestalo bylo již řečeno výše, s tím konstatováním, že byt' v českém právním řádu se neuplatňuje precedentní právo, někteří soudci se jím však řídí a používají jej jako berličku při svém rozhodování.

Za neméně problematický lze rovněž považovat i přístup právní praxe při řešení druhé otázky, kdy soudy opomíjejí skutečnost, že vyhověním určovací žalobě ohrožují právní postavení nabyvatele (tj. kupujícího, resp. vlastníka řádně zapsaného v katastru nemovitosti), které mělo být posíleno právě úpravou, uvedenou v § 457 ObčZ (srov. výklad sub. 7.1.1).

7.1.1 Vztah § 457 ObčZ a vlastnické žaloby v judikatuře

Otázku, zda-li je možné žalovat na určení vlastnického práva k nemovitosti po odstoupení od smlouvy o jejím převodu, aniž došlo ke splnění vzájemné restituční povinnosti podle § 457 ObčZ, není možno podrobně v rámci této práce řešit, neboť výrazně přesahuje její zadání, nicméně je natolik závažná, že považuji za nutné se o ní alespoň ve stručnosti a v zásadních rysech zmínit.

Přehlížení významu ustanovení §457 ObčZ v právní praxi jakož i přetrvávající nejednotnost judikatury k přístupu k řešení této problematiky lze demonstrovat opět s přihlédnutím k judikatuře Nejvyššího soudu ČR. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 16.6.2003, sp.zn. 22 Cdo 534/2002, vyslovil tento právní závěr: „Prodávající má naléhavý právní zájem na určení obnoveného vlastnického práva k nemovitostem po odstoupení od kupní smlouvy jen tehdy, jestliže sám plnění, které z této smlouvy dostal, tj. kupní cenu, vrátil kupujícímu, popřípadě jestliže současně s touto žalobou na určení podal žalobu na vyklizení kupujícího z nemovitosti oproti vrácení kupní ceny“⁶⁴, avšak tento právní názor byl překonán rozsudkem Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.6.2006, sp. zn. 31 Cdo 1836/2005, který zaujal zcela opačné stanovisko, podle něhož: „Existence naléhavého právního zájmu na určení vlastnictví

⁶⁴ Z judikatury: rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 534/2002, publikovaném v Souboru rozhodnutí NS ČR č. 25, pod C 1992

prodávajícího k nemovitosti po odstoupení od kupní smlouvy ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) o.s.ř. není podmíněna tím, zda sám kupní cenu vrátil kupující anebo zda podal žalobu na vyklizení kupujícího oproti vrácení kupní ceny⁶⁵.

K tomu je nutno podotknout, že postup praxe, spočívající v podávání žalob na určení vlastnického práva lze považovat za obcházení zákona⁶⁶, s tímto názorem, který ve svém článku vyjádřil J. Spáčil, rovněž tak míní i J. Mikeš a J. Švestka, lze naprosto souhlasit. Je totiž zcela nepochybné, že situaci po odstoupení od smlouvy řeší ustanovení § 457 a násl. ObčZ, které je speciálním ustanovením k § 126 ObčZ, upravujícím vlastnické žaloby. Proto dojde-li k odstoupení od smlouvy a nebude-li uzavřena dohoda o vydání nemovitosti mezi nabyvatelem nemovitosti (tj. kupující) a jejím převodcem (tj. prodávající), nemůže se převodce domáhat vydání věci vlastnickou žalobou ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) OSŘ (tj. žalobou určovací), nýbrž toliko žalobou podle § 457 ObčZ ve smyslu ustanovení § 80 písm. b) OSŘ, jejíž petit by měl znít na plnění a podle kterého by byl nabyvatel nemovitosti povinen vydat tuto nemovitost převodci, resp. strpět zápis vlastnického práva převodce do katastru nemovitosti⁶⁷.

S ohledem na uvedené, lze konstatovat, že citovaný rozsudek Nejvyššího soudu popírá vzájemnou restituční povinnost vyjádřenou v ustanovení § 457 ObčZ, podle kterého byla-li smlouva zrušena je každý z účastníků povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal. Na podporu tohoto tvrzení lze uvést odlišný judikát (R 26/1975), z kterého vyplývá, že žalobě o vrácení kupní ceny, resp. vrácení prodané věci ze zrušené smlouvy, podle § 457 ObčZ by soud mohl vyhovět jen tehdy, kdyby ve výroku rozsudku mohl vyjádřit synallagmatický závazek obou účastníků zrušené smlouvy k vrácení plnění z obou stran.

Zbývá poznamenat, že pokud se týká vzájemného vztahu žalob určovacích a na plnění, stále platí, že naléhavý právní zájem na určení, zda tu právo je či není, není dán tam, kde se lze

⁶⁵ Z judikatury: rozsudkem Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.6.2006, sp. zn. 31 Cdo 1836/2005,

⁶⁶ Spáčil, J.: Odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti v případě, že nemovitost již byla převedena na třetí osobu, publikovaný názor v informačním systému ASPI

⁶⁷ Občanský zákoník s komentářem, C.H. Beck, 9. vydání, 2004, s. 278

domáhat plnění. V této souvislosti je obzvláště významné stanovisko Ústavního soudu Pl ÚS sp.zn. 477/2005, z kterého vyplývá, že žaloba na určení práva (srov. § 126 ObčZ ve spojení s § 80 písm. c) OSŘ) byla a je nástrojem ochrany subjektivního práva před neoprávněnými zásahy. Jde o žalobu svou povahou preventivní, jejím účelem je předejít stavům nejistoty ohledně určitého práva nebo jeho výkonu a její význam je ryze praktický, spočívající v nastolení jistoty v ohrožených právních vztazích, přičemž je třeba více než u žalob na plnění dbát, aby nedošlo k jejímu zneužití. Především k této obraně je požadována jistá kvalita žaloby na určení práva spočívající v tom, že musí být dán žalobcův (stěžovatelův) naléhavý právní zájem na požadovaném určení, jež musí být vyvoláno stavem, který způsobuje, že právní stav žalobce k věci se stal nebo stává nejistým, je zpochybněn. Jakmile totiž bylo právo již porušeno, nemá preventivní ochrana postavení žalobce žádného smyslu, neboť jejím prostřednictvím již v zásadě nelze spory, které by o ně mohly v budoucnu vzniknout nebo jejichž vznik již bezprostředně hrozí, odvrátit. Ústavní soud v cit. stanovisku vyslovil závěr, že: „O naléhavý právní zájem může zásadně jít jen tehdy, jestliže by bez soudem vysloveného určení (že právní vztah nebo právo existuje) bylo buď ohroženo právo žalobce nebo by se jeho právní postavení stalo nejistým, což - řečeno jinými slovy - znamená, že buď musí jít u žalobce o právní vztah (právo) již existující (alespoň v době vydání rozhodnutí) nebo o takovou jeho procesní, případně hmotněprávní situaci, v níž by objektivně v již existujícím právním vztahu mohl být ohrožen, příp. pro nejisté své postavení by mohl být vystaven konkrétní újmě.“

Podle konstantní judikatury je dán naléhavý právní zájem všude tam, kde rozhodnutí soudu bude podkladem pro zápis do katastru nemovitostí. Tento závěr reflektoval současnou zákonnou úpravu zápisů vlastnických práv do katastru nemovitostí a zároveň postup katastrálních úřadů, které odmítaly přistoupit k zápisům vlastnického práva na základě soudního rozhodnutí o vydání věci, byť se důvodem pro toto rozhodnutí stavělo být vlastnické právo toho, jemuž byla nemovitost soudním rozhodnutím vydána. Ač je tedy možné provést změnu v zápisech vlastnických práv k nemovitostem na základě rozhodnutí o určovací žalobě, nelze bez dalšího pouze z tohoto faktu dovozovat naléhavý právní zájem žalobce (stěžovatele) dovodit a uvádět v nejistotu právo současného vlastníka věci. Jestliže tedy někdo o sobě tvrdí, že je vlastníkem věci, včetně věci nemovité, nemůže uplatňovat své právo žalobou na určení,

ale toliko žalobou na plnění. Z hlediska ochrany vlastnického práva nemůže být v jiné situaci vlastník, který je zapsán v katastru nemovitostí, a vlastník, který zapsán není.

Naléhavost právního zájmu na určovacím výroky je totiž dána až tehdy, je-li ve sporu na ochranu vlastnického práva prokázáno vlastnické právo, a odvíjí se pouze od toho, že takový výrok je podkladem pro zápis do katastru. Naléhavost právního zájmu se tedy neodvíjí od potřeby zjišťování vlastnictví, ale ze skutečnosti, že předpisy o katastru nemovitostí neumožňují katastru zapsat vlastnické právo k nemovitosti na základě výroku, kterým se meritorně řeší vlastnictví k nemovitosti zapisované do katastru nemovitostí⁶⁸.

7.1.2 Ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ a jeho důsledky v judikatuře

Nyní se ale opět vraťme k hlavnímu tématu, o kterém pojednává tato část, tedy jaké jsou důsledky odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti v případě, že nemovitost již byla převedena na třetí osobu. I když v průběhu několika let až do současnosti neexistuje v judikatuře jednotný názor na řešení této problematiky a není ani stanovisko, které by ji definitivně vyřešilo, je z tohoto důvodu namístě zmínit se alespoň o těch nejzásadnějších judikátech.

V rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 17.11.1999 sp.zn. 22 Cdo 1186/98, publikovaném v Právních rozhledech č. 2/2000 se uvádí, že: „V občanském právu hmotném se tradičně uplatňuje zásada ochrany dobré víry; proto je třeba dovodit, že v případě, kdy převodce, který je vlastníkem nemovitosti, tuto nemovitost převede do vlastnictví nabyvatele, nemůže dodatečné odpadnutí právního důvodu, na jehož základě se převodce stal vlastníkem věci, mít za následek zánik vlastnictví nabyvatele, který nemovitost nabyl v dobré víře. Důsledky odstoupení od smlouvy řeší § 457 ObčZ, který je zařazen do části šesté hlavy třetí občanského zákoníku, upravující bezdůvodné obohacení. Podle § 457 ObčZ, je-li smlouva neplatná nebo byla-li zrušena, je každý z účastníků povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal. Ustanovení § 458 odst. 1 ObčZ pak stanoví, že musí být vydáno vše, co bylo nabyto

⁶⁸ Nález Ústavního soudu I. ÚS 185/05, dále stanovisko Ústavního soudu Pl. ÚS sp.zn. 477/2005

bezdůvodným obohacením. Není-li to dobře možné zejména proto, že obohacení záleželo ve výkonech, musí být poskytnuta peněžní náhrada. Ustanovení § 458 se nepochybně vztahuje i k § 457 ObčZ ; je tedy zřejmé, že zákon počítá s případy, kdy nebude možné vydání toho, co účastníci podle zrušené smlouvy dostali. Ze zákona též nelze dovodit, že by řádně nabyté vlastnické právo mohlo zaniknout jen proto, že odpadl právní důvod, o který opíral své vlastnictví předchůdce vlastníka.“

Proti tomuto rozsudku byla podána ústavní stížnost a věci se začal zabývat Ústavní soud (k tomu viz. níže). Ve vyjádření k ústavní stížnosti uvedl předseda senátu Nejvyššího soudu, že při řešení uvedené otázky jde i o posouzení způsobu zániku vlastnického práva. Pokud se nabyvatel stal vlastníkem na základě smlouvy, nemůže samotná skutečnost, že dodatečně odpadl právní důvod mezitím již zaniklého vlastnictví jeho předchůdce mít za následek pozbytí vlastnictví nabyvatele.

Mezitím byla zcela opačným způsobem věc řešena ve stanovisku občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 28.6.2000 sp. zn. Cpjn 38/98, k výkladu ustanovení zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, do něhož bylo na poslední chvíli a bez hlubší argumentace zařazeno, že: „Odstoupením od smlouvy, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, se smlouva od počátku ruší (§ 48 odst. 2 ObčZ). Tímto jednostranným adresovaným právním úkonem zanikají účinky převodu nemovitosti na nabyvatele a obnovuje se původní stav, tedy ze zákona se obnovuje vlastnické právo převodce. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí o této skutečnosti, vzhledem k tomu, že k obnovení vlastnického práva převodce dochází ze zákona, nemá konstitutivní účinky a neprovádí se vkladem, resp. výmazem vkladu, ale má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem (§ 7 odst. 1 ZápPrNem). Tento závěr platí i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu, a tato osoba nabyla nemovitost v dobré víře“. Zvýrazněná věta nebyla v původním znění, publikovaným pod č. 44/2000 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, publikována a byla k němu připojena až redakční opravou, uvedenou v sešitě 2/2001 této sbírky.

Krátce po přijetí posléze uvedeného stanoviska na rozsudek sp. zn. 22 Cdo 1186/98, přezkoumal tento rozsudek Ústavní soud, který nálezem ze dne 23.1.2001, sp. zn. II. ÚS 77/2000, ústavní stížnost, podanou proti tomuto rozsudku, zamítl, když právní názor vyslovený v tomto rozsudku shledal správným. Ústavní soud v cit. nálezu konstatoval, že: „Mezi stěžovatelkou (tj. původní vlastnící pozemků, která byla žalobkyní v nalézacím řízení) a 1. vedlejším účastníkem (tj. osobou, která od stěžovatelky nabyla nemovitosti, vůči stěžovatelce se zavázala že nepřevéde nemovitost na jiného do zaplacení kupní ceny a pak nemovitosti prodala třetí osobě) vznikl vztah obligační, závazkový, nikoli vztah věcné povahy, tzn., že práva a povinnosti z takového vztahu se týkaly pouze stran tohoto vztahu, nikoli třetích osob. ... Stěžovatelka své právo při uzavírání kupní smlouvy nezajistila věcněprávními prostředky. ... Od vkladu smlouvy do katastru nemovitostí dne 3.10.1995 proto mohl 1. vedlejší účastník jako vlastník s nemovitostmi disponovat. Její odstoupení od kupní smlouvy proto mohlo mít účinky pouze vůči 1. vedlejšímu účastníkovi. Toto odstoupení se proto nemohlo promítnout do věcněprávního postavení 2. vedlejšího účastníka (tj. třetí osoba), který vůči ní v žádném závazkovém vztahu nebyl. Naopak z jeho řádně nabytého vlastnického práva vyplýval nárok na jeho ochranu i vůči stěžovatelce právě ve smyslu čl. 11 odst. 1 Listiny za podmínky, že toto věcné právo nabyl v dobré víře a bez rozporu s § 39 ObčZ. Závazkový vztah mezi smluvními stranami, včetně odstoupení od smlouvy, se v takovém případě může projevit opět jen mezi smluvními stranami, a nemůže mít vliv na postavení třetích osob (mimo univerzální sukcese v případě úmrtí). Zejména pak nemůže dojít k restituci v případě, kdy nabyvatel již neměl nemovitost, která byla předmětem koupě, ve svém vlastnictví.“

Vrcholem všeho je zkoumané stanovisko NS k výkladu ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ, z kterého vyplývá, že: „Odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyl účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu.“ Jde tedy o pravý opak názoru uvedeného v rozsudku NS ze dne 17.11.1999 sp.zn. 22 Cdo 1186/98, který byl potvrzen nálezem ÚS ze dne 23.1.2001, sp.zn. II. ÚS 77/2000.

V neposlední řadě, je nutno zmínit také odlišné stanovisko, které ke zkoumanému stanovisku NS vydalo pět soudců NS, kteří v souladu s právním názorem většiny připomínkových míst, zejména právnických fakult Karlovy univerzity v Praze, Masarykovy univerzity v Brně a Západočeské univerzity v Plzni, Nejvyššího správního soudu, jakož i s nálezem Ústavního soudu ze dne 23. ledna 2001, sp. zn. II. ÚS 77/2000, zastávají názor, že: „Odstoupení od smlouvy podle § 48 občanského zákoníku může mít důsledky jen pro smluvní strany a nemůže mít vliv na postavení třetích osob, které řádně nabyly vlastnické právo k věci, která byla předmětem smlouvy.“

Z uvedené judikatury tak vyplývá zásadní otázka, zda-li ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti, působí důsledky jenom mezi účastníky smlouvy, od které bylo odstoupeno, anebo zda-li toto odstoupení má důsledky i na navazující právní vztahy třetích osob, které nebyly účastníky smlouvy. A tím se dostáváme k jádru sporu, který spočívá v tom, zda v případě, kdy prodávající odstoupí od kupní smlouvy, jejímž předmětem (je zpravidla) nemovitost, má toto odstoupení důsledky i pro třetí osobu, která v mezidobě od kupujícího, který byl zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník, v dobré víře nemovitost nabyla. Vycházíme-li z uvedené hypotézy, je nutné si uvědomit, že i když je předmětem smluvních vztahů jedna a táž věc, existují zde dva (resp. není vyloučeno i více) na sobě nezávislé smluvní vztahy, pro názornost:

- nejprve zde byla smlouva, kterou subjekt A převedl nemovitost na B, následně
 - subjekt B nemovitost poté, co se stal jejím vlastníkem, řádně evidovaným v katastru nemovitostí, převedl na C,
- v době, kdy je vlastníkem již C, odstoupí A od smlouvy o převodu nemovitosti, kterou dříve uzavřel s B. Stane se A opět vlastníkem nemovitostí?

V judikatuře i v odborné literatuře uplatňují dvě různé skupiny názorů. Podle první z nich v tomto případě má odstoupení od smlouvy jen obligační účinky mezi A a B, a nemůže se dotknout řádně nabytých práv C, včetně jeho vlastnictví k věci, tedy C zůstane vlastníkem

věci i po tomto odstoupení⁶⁹. Podle názoru druhé skupiny se obnovují všechna práva A, a to i s tím důsledkem, že C bude zbaven práv, která na základě smlouvy s B nabyl, včetně vlastnického práva k věci (např. viz. zkoumané stanovisko NS).

7.2 Interpretace ustanovení § 48 ObčZ a důsledky odstoupení od smlouvy

Jak již bylo uvedeno v úvodní kapitole (srov. výklad v části sub. 7), lze k dané problematice přistupovat ze dvou hledisek, a to z užšího, které zůstává na úrovni výkladu textu zákona, a také z širšího hlediska, zahrnujícího základní zásady občanského práva a přihlížejícího k funkcím občanského práva v ČR.

Přístupme nyní k výkladu projednávané tematiky z hlediska prvního, podle ustanovení § 48 ObčZ odst. 1 „může účastník od smlouvy odstoupit, jen jestliže je to v tomto zákoně stanoveno nebo účastníky dohodnuto“, a podle odst. 2 téhož ustanovení „odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak“. Dále se domnívám, že by bylo vhodné se také zaobírat otázkou co je smyslem a účelem tohoto ustanovení.

Nejprve je nutno uvést, že smlouva je dvoustranný (popř. i s více účastníky na každé straně) právní úkon, který vzniká na základě konsenzu smluvních stran. Je-li smlouva uzavřena, platí obecná zásada *pacta sunt servanda*, tj. že smlouvy mají být dodržovány, smluvní strany jsou vázány vzájemnými právy a povinnostmi ze smlouvy vzešlými, neboť smlouva je odrazem jejich vůle (tzv. zásada autonomie vůle účastníků práva), měli vliv na její obsah, včetně jejích případných vad a nesou rizika s tím spojená. Vzhledem k tomu, že řešíme důsledky odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti, bude touto smlouvou typicky kupní smlouva, která je v ustanovení § 588 ObčZ definována tak, že „z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu kupní cenu“.

⁶⁹ Mikeš, J., Švestka, J.: Odstoupení od smlouvy ve vztahu ke kupní smlouvě o převodu nemovitosti, Právní rozhledy č. 7/2000, s. 288

7.2.1 Interpretace ustanovení § 48 odst. 1 ObčZ

V občanskoprávních vztazích je uplatňována jedna z nejzákladnějších zásad *pacta sunt servanta*, přesto se lze ovšem v běžném životě nezdědka setkat s případy, kdy účastníci smlouvy tuto zásadu, z různých důvodů nerespektují. Nedodržení smluv, jako základní občanskoprávní akt, je v ČR považováno za jednání v rozporu se zákonem, který na tuto situaci reaguje tak, že v ustanovení § 48 odst. 1 ObčZ upravuje možnost jednostranného odstoupení od smlouvy (a to od platné smlouvy, k tomu srov. výklad sub. 5.1) ovšem jen v těch případech, kdy tak stanoví zákon (např. typicky v důsledku prodlení dlužníka § 517 odst. 1 ObčZ, při odpovědnosti za vady § 623 odst. 1 ObčZ). Uvedené ustanovení umožňuje účastníkům smlouvy dohodnout si odstoupení od smlouvy, které se vždy nemusí opírat o některý ze zákonných důvodů, a které je nutno odlišit od tzv. smluvní výhrady odstoupení od smlouvy (srov. § 497 ObčZ). Smluvní výhrada odstoupení od smlouvy upravuje případy, kdy si účastníci vymíní odstoupení od smlouvy a pro ten případ si zároveň sjednají odstupné, pouze v tomto případě platí, že právo na odstoupení od smlouvy může učinit každý z účastníků jen před tím, než sám byť jen zčásti splní smlouvu anebo přijme částečné plnění. Smluvní výhradu odstoupení od smlouvy nelze aplikovat v případě, kdy prodávající odstupuje od smlouvy v důsledku prodlení kupujícího s úhradou kúny ceny (srov. § 517 ObčZ).

Jak již bylo výše uvedeno, odstoupení od smlouvy se nemusí vždy opírat o některý ze zákonných důvodů, nýbrž také jen o dohodu účastníků smlouvy, která může být obsažena přímo v uzavírané smlouvě (na téže listině) nebo dokonce v rámci jiného ujednání, popř. v samostatné dohodě⁷⁰. V této souvislosti je nutné upozornit na možné spekulativní záměry účastníků smlouvy, které po vzájemném srozumění mohou od realizované kupní smlouvy k tíži třetí osoby odstoupit kdykoli, a to dokonce i bez nějakého důvodu, na který by muselo být v dohodě pamatováno⁷¹. Odstoupení od smlouvy se nemůže účastník předem platně vzdát, kdyby tak chtěl učinit, brání mu v tom kogentní ustanovení § 574 odst. 2 ObčZ, podle kterého „dohoda, kterou se někdo vzdává práv, jež mohou v budoucnosti teprve vzniknout, je

⁷⁰ Z judikatury: rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.7.2001, sp. zn. 25 Cdo 845/2001, uveřejněný v Souboru rozhodnutí NS, svazek 8, pod č. C 655

⁷¹ Mikeš, J. a Švestka, J.: Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby, Právní rozhledy č. 9/2007, s. 320

neplatná“. Odstoupení, jakožto jednostranný, adresovaný právní úkon, pro který není zákonem stanovena žádná forma se stává perfektním (účinným), jakmile dojde do dispoziční sféry smluvní protistrany (srov. § 45 ObčZ). Pro odstoupení od smlouvy, která však byla uzavřena písemně, platí, že i odstoupení musí být písemné (srov. § 40 odst. 2 ObčZ).

V této souvislosti je nutno se konečně také zmínit o promlčení práva odstoupit od smlouvy. Ve smyslu ustanovení § 101 ObčZ právo odstoupit od smlouvy, které je právem majetkovým, se promlčuje v tříleté promlčecí době, právo se promlčí jestliže nebylo vykonané v zákonem stanovené době, k promlčení soud přihlédne jen k námitce dlužníka (srov. § 100 ObčZ). Namítne-li dlužník důvodně promlčení tohoto práva věřitele, účinky odstoupení od smlouvy vůči němu nenastanou⁷². Vykonáním práva se v odborné literatuře rozumí jeho uplatnění u soudu. V projednávané tématice, se ovšem právo odstoupit od smlouvy nevykonává podáním žaloby k soudu, ale jednostranným hmotněprávním úkonem adresovaným druhé smluvní straně. V této souvislosti lze upozornit na další nepřesnosti tak např. v řadě smluv nelze o dlužníku a věřiteli vůbec uvažovat, dále může-li od smlouvy odstoupit i „dlužník“ pak by námitku vznášel „věřitel“. Vzhledem k tomu, že po promlčení právo trvá, jen je nelze přiznat, bylo by pak možno odstoupit až do vznesení této námítky, bylo by proto vhodné hovořit o prekluzi práva odstoupit od smlouvy, která by ovšem musela být výslovně upravena v zákoně, což by výrazně posílilo právní jistotu účastníků občanskoprávních vztahů (blíže se k této věci vyjadřuje J. Spáčil v článku publikovaném v PR č. 11/2007, s. 418).

S ohledem na podaný výklad je zřejmé, že smysl a účel ustanovení § 48 odst. 1 ObčZ, spočívá v zákonem stanovené možnosti jednostranně odstoupit od smlouvy, a to v důsledku jejího nedodržení, které hrubým způsobem narušuje zásadu *pacta sunt servanda*. Jde o výkon práva, který oprávněné osobě náleží, a proto nemůže být smluvní protistranou kvalifikován jako porušení smluvní povinnosti.

⁷² Z judikatury: rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.1.2007, sp. zn. 30 Cdo 2047/2006

7.2.2 Interpretace ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ a vztah k ustanovení § 457 ObčZ

Pokud se týká ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ, to stanoví, že odstoupením od smlouvy se smlouva ruší „od počátku“, ledaže by právní předpis nebo dohoda stanovily něco jiného. Skutečnost, že se tak děje „od počátku“ znamená, že smlouva sama je dodatečně zrušena s účinky *ex tunc*, tzn. práva a povinnosti smluvních stran ze zrušené smlouvy zanikají⁷³.

Pokud na takto zrušenou smlouvu nebylo zatím plněno, závazek plnit odpadá. V případě, že již bylo na takto zrušenou smlouvu plněno je nutné vycházet ze systematického výkladu občanského zákoníku, který upravuje postup po zrušení smlouvy v ustanovení části šesté hlavy třetí o bezdůvodném obohacení (srov. § 451 a § 457 a násl. ObčZ), ledaže je pro vypořádání stanovena zvláštní právní úprava. Účastníci se z takto zrušené smlouvy vypořádat podle zásad o bezdůvodném obohacení tzn. vzájemně si vrátit vše co podle ní získali. V případě odstoupení od smlouvy je skutková podstata bezdůvodného obohacení vymezena jako plnění z právního důvodu, který původně vznikl, později odpadl.

Podle ustanovení § 457 ObčZ, které je speciální k ustanovení § 126 odst. 1 ObčZ, upravující vlastnické žaloby, je-li smlouva neplatná nebo byla-li zrušena (a o to zde jde), je každý z účastníků povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal. Tento nárok je nárokem obligačním, nikoli věcným. Ustanovení § 457 ObčZ upravuje vzájemnou restituční povinnosti účastníků ze zrušené smlouvy, v tomto případě zákon přímo stanoví vzájemnou podmíněnost plnění (synallagmatický vztah), plnění obou stran je na sebe vzájemně vázáno. Ke vzájemné podmíněnosti nároku podle § 457 ObčZ dochází za předpokladu, že na základě smlouvy obě strany (alespoň částečně) již plnily. Jestliže na základě zrušené smlouvy poskytla plnění jen jedna strana, není její nárok na vrácení plnění vzájemně podmíněn⁷⁴. Nárok na vrácení kupní ceny ze zrušené smlouvy je podmíněn ve smyslu cit. ustanovení splněním vzájemné restituční

⁷³ Občanský zákoník s komentářem, C.H. Beck, 9. vydání, 2004, s. 276

⁷⁴ Občanský zákoník s komentářem, C.H. Beck, 9. vydání, 2004, s. 821

povinnosti, totéž platí i pro opačné případy, kdy by prodávající žaloval na vrácení prodané věci (o tom, že judikatura tuto skutečnost opomíjí srov. výklad sub. 7.1.1).

Jak bylo výše uvedeno po zrušení smlouvy si účastníci mají navzájem vrátit poskytnutá plnění, občanský zákoník pak v zájmu ochrany právního postavení účastníka, který je připraven vrátit poskytnuté plnění, obsahuje ustanovení § 560, podle kterého mají-li si ze smlouvy plnit účastníci navzájem, může se domáhat splnění závazku jen ten, kdo sám splnil svůj závazek dříve anebo je připraven jej splnit. I ten, kdo je povinen plnit předem, může své plnění odepřít až do té doby, kdy bude poskytnuto nebo zabezpečeno plnění vzájemné, je-li plnění druhého účastníka ohroženo skutečnostmi, které nastaly u druhého účastníka a které mu nebyly známy, když smlouvu uzavřel. Není pochyb o tom, že uvedené ustanovení je třeba vztáhnout i na vrácení plnění ze zrušené smlouvy.

Vzhledem k tomu, že při vzájemných právech na vydání bezdůvodného obohacení ze zrušené smlouvy by mohla vznikat nepřipustná nerovnováha plynoucí z toho, že např. typicky při kupní smlouvě není vydání věci pro nepromlčitelnost vlastnického práva ohroženo uplynutím doby, zatímco právo na vydání peněžního protiplnění promlčení podléhá, slouží k posílení postavení nabyvatele ustanovení § 107 odst. 3 ObčZ, které zakotvilo v judikatuře již dříve uznávanou zásadu, že jsou-li účastníci neplatné nebo zrušené smlouvy povinni vzájemně si vrátit vše, co podle ní dostali, přihlédne soud k námitce promlčení jen tehdy, jestliže by i druhý účastník mohl promlčení namítat. Opětovně je nutno zdůraznit, že uvedené ustanovení je možno použít pouze tam, kde podle zrušené smlouvy již každá ze smluvních stran, nikoliv pouze jedna, plnila.

Obecně platí, že po odstoupení od smlouvy má být vydáno vše co bylo získáno ze smlouvy, tzn. že má být obnoven původní stav, a to vrácením přijatého plnění v naturální podobě, občanský zákoník ovšem pamatuje i na případy, kdy vrácení přijatého plnění v naturální podobě nebude možné, neboť v mezidobí mohla být věc např. zničena, spotřebována, ztracena, odcizena, prodána, darována, znehodnocena tak, že na prodávajícím nelze požadovat, aby ji přijal zpět, a to v ustanovení § 458 odst. 1 ObčZ, podle kterého není-li možné vrácení přijatého plnění v naturální podobě musí být oprávněné osobě poskytnuto

namísto vydání bezdůvodného obohacení *in natura* protihodnota ve formě odpovídající peněžité náhrady⁷⁵. V této souvislosti je nutné si uvědomit, že předtím než došlo k řádnému odstoupení od smlouvy, tato platná smlouva po určitou dobu existovala se všemi důsledky z ní vyplývající, tzn. právní nástupce převodce věci, již jako řádný vlastník tak mohl vykonávat veškerá práva náležející vlastníku (např. může věc spotřebovat, zničit, a zcela nepochybně i zcizit, atd. srov. výklad v části sub.2).

Na základě právě podaného systematického výkladu jednotlivých ustanovení občanského zákoníku, tj. od odstoupení od smlouvy, přes právní následky odstoupení, včetně řešení situace po odstoupení od smlouvy až po vypořádání účastníků zrušené smlouvy, se jeví právní úprava naprosto dostačující, srozumitelná. Přesto se lze ovšem v právní praxi setkat s extenzívním výkladem tohoto ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ, a to pokud se týká účinků odstoupení od smlouvy *ex tunc*, a to bez zřetele k tomu, zda smlouva měla mít právní následky jen v podobě obligačních či i věcněprávních následků, totiž že odstoupením od smlouvy *ex tunc*, se samým faktem zrušení smlouvy restituuje vlastnické právo převodce, resp. že ten nikdy nepřestal být vlastníkem, proto je namístě zmínit se i o této problematice.

S ohledem na výše podaný výklad uvedeného ustanovení, který respektuje zákon, vyplývá, že „odstoupením od smlouvy s účinky *ex tunc* zanikají „od počátku“ práva a povinnosti smluvních stran z takto zrušené smlouvy a každý z účastníků je povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal. Přistoupíme-li však k výkladu „odstoupení od smlouvy s účinky *ex tunc*“ podle zkoumaného stanoviska NS, zjistíme, že zrušení smlouvy se projevuje tím, že se obnovují „od počátku“ práva a povinnosti smluvních stran v té podobě, v jaké je měli k předmětu smlouvy před uzavřením smlouvy.

Ačkoliv by se na první pohled mohlo zdát, že jde o totožné konstrukce výkladu „odstoupení od smlouvy s účinky *ex tunc*“, opak je pravdou, že zkoumaného stanoviska NS totiž vyplývá, že již samým faktem odstoupením od smlouvy se obnovuje vlastnické právo převodce k převedené věci, s tímto názorem nelze souhlasit.

⁷⁵ Knapková, M., Švestka, J. et al.: Občanské právo hmotné, svazek II., 3. vydání, Praha ASPI 2002, s. 599

Problém tak spočívá nejen v samém výkladu ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ, dále pak jakým způsobem a v jakém rozsahu se obnovuje stav před uzavřením smlouvy, tedy nakolik je přitom respektován zákon, konkrétně ustanovení § 457 a § 458 odst. 1 ObčZ. Posléze uvedené ustanovení totiž respektuje tu skutečnost, že i když se odstoupilo od smlouvy s účinky *ex tunc*, tato platná smlouva po určitou dobu existovala se všemi důsledky z ní vyplývající, a pamatuje tak na případy, kdy nebude možné vrácení bezdůvodného obohacení *in natura*. Obecně lze shrnout, že zásadní problém spočívá jednak v nesystematickém výkladu jednotlivých ustanovení občanského zákoníku týkající se problematiky odstoupení od smlouvy, obracení významu, popř. opomíjení těchto ustanovení.

Pokud bychom totiž připustili názor, že vlastnické právo převodce se již jen samým faktem zrušení smlouvy údajně obnovuje, popřeli bychom smysl ustanovení § 457 ObčZ, kterým je zajištění vzájemného vrácení plnění účastníky (nikoliv jen jedním z nich) zrušené smlouvy, které může být v konečných důsledcích ohroženo insolventností převodce vrátit přijatou kupní cenu, resp. její část. Není pochyb o tom, že přijetím tohoto názoru by byla porušena základní zásada občanského práva, a to zásada rovnosti účastníků občanskoprávních vztahů, jakož i právní jistota. Nabyvatel by se totiž za tohoto stavu dostal do nerovného postavení vůči převodci, kterému by se obnovilo vlastnické právo již jen faktem zrušení smlouvy, bez zřetele na ustanovení § 457 ObčZ. Převodce, jehož vlastnické právo bylo údajně obnoveno, by se totiž mohl domáhat vydání věci vlastnickou žalobou (žaloba na vydání věci - *actio reivindicatio*), zatímco nabyvatel, který vlastnictví pozbyl resp. se údajně vlastníkem nikdy nestal, by se musel domáhat všemi dostupnými prostředky, vrácení poskytnutého plnění, jeho nárok by tak byl vůči převodci jen obligační, zatímco nárok převodce by byl jako věcněprávní silnější, což ve svých důsledcích lze zcela nepochybně považovat za obcházení zákona (srov. výklad sub. 7.1.1). Vzhledem k tomu, že odstoupit od smlouvy může i nabyvatel bylo by jistě absurdní, aby se ve smyslu zkoumaného stanoviska NS obnovilo již jen faktem zrušení smlouvy vlastnické právo převodce, zatímco nabyvatel, by se musel vrácení svého poskytnutého plnění domáhat, takový výklad zákona je neudržitelný a je v rozporu i s Listinou.

Pro tento názor nelze najít oporu ani v zákoně, který se nejenom že nezmiňuje o žádné restituci vlastnického práva převodce v důsledku odstoupení od smlouvy, ale ani tento způsob neupravuje, z důvodu ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ vyplývá, že odstoupením se ruší pouze sama smlouva od počátku, a ze systematického výkladu zákona vyplývá zcela nepochybně postup po zrušení smlouvy, a to v ustanovení § 457 a násl. ObčZ.

S názorem, který vyplývá ze zkoumaného stanoviska NS, totiž že se obnovuje vlastnické právo převodce již jen samotným faktem zrušení smlouvy, resp. že převodce nikdy nepřestal být vlastníkem, koresponduje i skutečnost, že uvedené stanovisko bez dalšího naprosto opomíjí ustanovení § 458 odst. 1 ObčZ, týkající se rozsahu vydání bezdůvodného obohacení, a které normuje povinnost pro případy, kdy nebude možné vrácení přijatého plnění v naturální podobě, poskytnout peněžitou náhradu. V rámci zkoumaného stanoviska ovšem nenalezneme jedinou zmínku, jediný odkaz na uvedené ustanovení, a to přesto, že pojednává o problematice kdy před odstoupením od smlouvy byla nemovitost platně prodána další osobě, což je právě případ, na který pamatuje ustanovení § 458 odst. 1 ObčZ, uvedené ustanovení je bez dalšího opomíjeno, ignorováno.

Lze si pak položit otázku proč jsou v právní praxi s aplikací ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ takové problémy, proč mu judikatura věnuje takovou pozornost v podobě zvláštních analýz, a dospívá k nejednotným resp. opačným právním závěrům?

Odpověď na tuto otázku, lze patrně nejlépe vyčíst ze samotného závěru zkoumaného stanoviska NS, z kterého vyplývá, že: „Ve výše popsaných vztazích osob, označovaných zde jako „převodce“, „nabyvatel“ a „další osoba“, je totiž na místě přednostně přiznat právo na ochranu „převodci“, neboť jeho vlastnické právo k předmětu všech uvedených vztahů stojí na počátku a je nepřípustné, aby bylo v důsledku těchto vztahů popřeno. Zvláště zřetelně vyvstává oprávněnost tohoto závěru v případech - patrně nejčtetnějších - kdy prodávající, za splnění zákonem stanovených podmínek, odstoupí od kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti proto, že kupující řádně a včas nezaplatil kupní cenu (srov. § 517 odst. 1 obč. zák.).“

O skutečnosti, že se Nejvyšší soud snaží domoci plnění pro převodce v případě insolventnosti nabyvatele není pochyb, na podporu této snahy pak konstatuje, že již samým faktem zrušení smlouvy se obnovuje vlastnické právo převodce bez dalšího. Takovýto tendenční a jednostranný výklad zákona je ovšem nepřípustný. Nejvyšší soud zde vlastně de facto supluje funkci advokáta. Rovněž lze plně přisvědčit názoru, který ve svém článku vyjádřili J. Mikeš a J. Švestka, totiž že: „... stanovisko Nejvyššího soudu ČR – stručně řečeno – vyjadřuje úpornou snahu zabezpečit nedotknutelnost vlastnického práva osoby (pozn. původního vlastníka), která však sama bez vyvinutí patřičné péče a opatrnosti, které lze na ní odůvodněně požadovat, naložila z cenným předmětem svého vlastnictví tím, že uvěřila slibům někoho jiného, kdo ji následně zklamal.⁷⁶“

Je zřejmé, že převodce, jako účastník smlouvy mohl mít vliv na její obsah, včetně jejích vad, a že nese tedy určité riziko toho, že smlouva nebude bez vad. Pokud ovšem byl tak neprozřetelný, že převedl vlastnictví k převáděné věci, aniž by obdržel protiplnění a aniž by si svůj nárok zajistil věcněprávními prostředky, pak je skutečnost, že se tohoto plnění nedomůže, spíše důsledkem jeho neopatrnosti, které ovšem nelze přičítat na vrub ať už nabyvatele, či případně další osoby, na kterou mohl nabyvatel převést vlastnictví k předmětné věci. Ostatně J. Mikeš a J. Švestka ve shora citovaném článku uvádějí, že ve vyspělých evropských zemích se případy, kdy kupní cena za nemovitost není vyplacena ihned a prodávající tak uvěřuje kupujícího, prakticky nevyskytují, platí prostě klasická zásada „*vigilantibus iura scripta sunt*“, známá již z dob římského práva, tj. právo přeje připraveným, nechť každý si střeží svá práva. Je ovšem zcela nepochybné, že nelze připustit takový výklad zákona, za kterým stojí snaha domoci plnění pro převodce, k tomu mají sloužit jiné instituty v našem právním řádu upravené, včetně možnosti převodce jehož právo bylo porušeno obrátit se se svým nárokem na soud (pozn. v případě, že by se ukázal důvod odstoupení od smlouvy sporný, vyřešil by si tuto otázku soud předběžně ve sporu o vydání bezdůvodného obohacení).

S ohledem na právě podaný výklad, lze shrnout, že smyslem a účelem ustanovení § 48 odst. 2 ve spojitosti s ustanovením § 457 a § 458 odst. 1 ObčZ, je zejména úprava právního

⁷⁶ Mikeš, J. a Švestka, J.: Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby, Právní rozhledy, č. 9/2007, s. 320

postavení účastníků po odstoupení od smlouvy spočívající a s tím související ochrana jejich právního postavení. Jakýkoliv jiný, cíleně zaměřený, výklad, který se při řešení situace po zrušení smlouvy omezuje pouze na ustanovení § 457 ObčZ, tedy striktně na vrácení toho co bylo smlouvou získáno, podporovaný názorem, že převodce nepřestal být vlastníkem převedené věci, bez nutnosti provádět systematický výklad zákona, vykládat jeho jednotlivá ustanovení ve vzájemném vztahu a v jednotlivých souvislostech, tedy přihlížející také k následné nemožnosti vrácení bezdůvodného obohacení *in natura*, je ve svých důsledcích naprosto odtržený od běžné reality a jako takový nepřijatelný. Uvedené pak nabývá na významu zejména v případech došlo-li k převodu věci na další osobu před odstoupením od smlouvy mezi původními účastníky (k tomu srov. výklad viz níže sub.7.3)

7.3 Obligačněprávní a věcněprávní účinky odstoupení od smlouvy

V souvislosti s odstoupením od smlouvy se v právní praxi stala spornou otázka, zda samotné odstoupení od smlouvy má věcněprávní účinky, anebo jen účinky mezi účastníky smlouvy, tj. účinky obligační, kde na základě této smlouvy již bylo vloženo pro kupujícího vlastnické právo do katastru nemovitostí, a prodávající následně platně od kupní smlouvy odstoupil, jinak řečeno jestli samotným faktem odstoupením od smlouvy se obnovuje vlastnické právo prodávajícího i v případě, že ještě před tím než k odstoupení došlo, bylo vloženo pro kupujícího vlastnické právo do katastru nemovitostí.

O účincích, které smlouva působí při nabývání vlastnického práva k věci bylo uvedeno, že je rozhodné, zda-li právní řád přiznává smlouvě translační nebo obligační účinky (srov. výklad v části sub.6). Jestliže, je při nabytí vlastnického práva na základě kupní smlouvy o převodu nemovitosti rozhodující jaká skutečnost působí vznik tohoto vlastnické právo, je zřejmé že tato právní skutečnost nemůže být přehlížena ani při jeho zániku. Nemůže totiž nastat stav, aby pro zánik vlastnického práva k nemovitosti byly v důsledku odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti stanoveny jiné podmínky, než které zákon stanoví pro jeho vznik, a to v zájmu zachování právní jistoty (tzn. mj., že každý má jistotu, že právo nebude působit nazpět – retroaktivně).

Podle platné právní úpravy obsažené v kogentním (pokud jde o věci nemovité) ustanovení § 133 odst. 2 ObčZ, převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů (srov. výklad sub.6.2). Uvedené znamená, že český právní řád přisuzuje smlouvě o převodu nemovitosti pouze obligační účinky, smlouva je pouze předpokladem k převodu vlastnického práva k nemovitosti, ale sama jeho převod nepůsobí. Právně významnou skutečností, která působí převod vlastnického práva k nemovitosti je jeho vklad (intabulace) do katastru nemovitostí, tzn. věcněprávní účinky, převod vlastnického práva, působí až další úkon účastníků smlouvy a tím je návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Za předpokladu, že náš právní řád pro vznik vlastnického práva k nemovitosti vyžaduje jeho vklad (intabulaci) do katastru nemovitostí a smlouvě přiznává pouze obligační účinky, pak beze sporu, teprve vkladem vlastnického práva k nemovitosti do katastru nemovitostí nabývá kupující vlastnické právo a prodávající jej současně ztrácí. Zbývá doplnit, že účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení, ke dni podání (doručení) návrhu na vklad tohoto vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu (srov. výklad v kapitole sub. 6.2.1).

Skutečnost, že kupní smlouva o převodu nemovitosti má pouze obligačněprávní účinky vyplývá i z ustanovení § 588 ObčZ, podle kterého vznikne z kupní smlouvy prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat, toto „odevzdání“ se u nemovitých věcí děje intabulací.

Přesto, že z právě uvedeného výkladu zcela nepochybně vyplývá, že smlouva o převodu nemovitosti nemá věcněprávní účinky, ale toliko účinky obligační, zkoumané stanovisko NS dospělo k následujícímu právnímu závěru: „Zrušením smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti „od počátku“ totiž, s účinky „od počátku“, zaniká právní titul, na základě kterého nabyvatel nabyl vlastnické právo k nemovitosti; mezi účastníky smlouvy je po zrušení smlouvy takový právní stav, jaký byl před uzavřením smlouvy, a to nejen z hlediska obligačních účinků smlouvy, ale i účinků věcněprávních. To se projevuje zejména tím, že převodce je nadále vlastníkem nemovitosti a že - bez zřetele k uzavřené smlouvě - vlastně nikdy nepřestal být vlastníkem smlouvou převáděných nemovitostí. Na tomto závěru nic

nemění ani to, že podle předmětné smlouvy (později zrušené) bylo pro nabyvatele vloženo do katastru nemovitostí vlastnické právo.“ A pokud se týká odklizení konstitutivních účinků vkladu vlastnického práva pro nabyvatele vyplývá z cit. stanoviska, že: „Zápis do katastru nemovitostí reagující na takovou skutečnost, vzhledem k tomu, že k obnovení vlastnického práva převodce dochází ze zákona, nemá konstitutivní účinky a neprovádí se vkladem, resp. výmazem vkladu, ale má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem (srov. § 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.).“ S tímto pojetím nelze v zásadě souhlasit.

Nelze polemizovat, že odstoupením od smlouvy o převodu nemovitosti zaniká od samého počátku právní titul (smlouva), tzn. zanikají práva a povinnosti smluvních stran z takto zrušené smlouvy, tj. obligačněprávní účinky. Podstatným argumentem proti závěrům zkoumané stanoviska NS, je že nerozlišuje tak právně významnou skutečnost, kterou je nabytí vlastnického práva, tj. věcněprávní účinky, tedy zda-li

- je převáděná nemovitost i po odstoupení od smlouvy o jejím převodu stále ve vlastnictví prodávajícího (tzn. že nebylo do té doby vloženo vlastnické právo pro kupujícího), anebo
- již před tímto odstoupením bylo řádně vloženo pro kupujícího vlastnické právo do katastru nemovitostí.

V právě naznačeném rozlišení by bylo možno spatřovat zásadní rozdíl k přístupu řešení problematiky věcněprávních účinků po odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti, aniž by tím byl jakýmkoliv způsobem popírán nárok převodce na splnění povinnosti kupujícím vydat v případě řádného odstoupení od smlouvy nemovitost, a to z důvodu bezdůvodného obohacení (srov. § 457 a násl. ObčZ).

V prvním případě, je nutné si uvědomit, že věcněprávní účinky převodu vlastnického práva k nemovitosti nenastaly, protože nebyl proveden jeho vklad do katastru nemovitostí. Vlastníkem převáděné nemovitosti byl a i po řádném odstoupení je stále převodce. Pouze v tomto případě pak ovšem může obstát závěr uvedený v cit. stanovisku, že „po odstoupení od smlouvy, je převodce nadále vlastníkem nemovitosti a že - bez zřetele k uzavřené smlouvě -

vlastně nikdy nepřestal být vlastníkem smlouvou převáděných nemovitostí“. Účastníci se po odstoupení od smlouvy vypořádají ve smyslu ustanovení § 457 a násl. ObčZ (srov. výklad sub. 7.2.2).

Jiný právní stav nastává v druhém případě, tj. bylo-li na základě smlouvy o převodu nemovitostí pro kupujícího vloženo vlastnické právo k této nemovitosti do katastru nemovitostí a prodávající následně od kupní smlouvy po právu odstoupil. Není pochyb o tomto, že i v tomto případě má odstoupení od smlouvy za následek zánik obligačněprávních účinků smlouvy.

Pokud se týká věcněprávních účinků odstoupení od smlouvy přikláním se k názoru části právní teorie⁷⁷, která na rozdíl od soudní praxe, zastává názor, že platným odstoupením od smlouvy o převodu nemovitosti věcněprávní účinky převodu vlastnického práva zůstávají zachovány. Tyto účinky mohou být odklizeny, buď smlouvou o zpětném převodu mezi převodcem a nabyvatelem (tzn. na základě této smlouvy bude proveden vklad vlastnického práva pro převodce), nebo na základě pravomocného rozsudku, vydaného na základě žaloby na plnění podle § 80 písm. b) OSŘ, kterou se převodce domáhal vydání rozsudku, podle kterého by nabyvatel nemovitosti byl povinen vydat tuto nemovitost převodci, a to z titulu vydání bezdůvodného obohacení (srov. výklad sub. 7.2.2), resp. strpět zápis vlastnického práva převodce do katastru nemovitostí. Tato skutečnost by byla následně vyznačena v katastru nemovitostí formou záznamu⁷⁸.

Závěrem tohoto výkladu, ještě krátké zamyšlení k právnímu názoru, který vyplývá ze zkoumaného stanoviska NS, totiž že odstoupením od smlouvy o převodu nemovitosti se obnovuje vlastnické právo převodce „ze zákona“ (srov. výklad sub. 7.2.2). Pro tento právní závěr nejenom že, jak již bylo uvedeno, nemá oporu v zákoně, neboť ze zákona nelze dovést, že by řádně nabyté vlastnické právo mohlo zaniknout jen proto, že odpadl právní důvod, ale zjevně se přičí i objektivní realitě. Je přece zcela nepochybné, že kupující (nabyvatel), který

⁷⁷ Knappová, M. - Švestka, J. et al.: Občanské právo hmotné, svazek II., 3. vydání, Praha ASPI 2002, s. 154

⁷⁸ Občanský zákoník s komentářem, C.H. Beck, 9. vydání, 2004, s. 277

řádně nabyt vlastnické právo k převáděné nemovitosti od prodávajícího (převodce), a je i zapsán jako vlastník v katastru nemovitostí, je jejím skutečný vlastníkem a jako takový má práva ve smyslu ustanovení § 123 ObčZ, tedy předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užítky a nakládat s ním. Není pochyb o tom, že uvedené platí i tehdy, když kupující (nabyvatel) nezaplatil např. řádně a včas celou výši kupní ceny, prodávající má samozřejmě nárok na její vymáhání, resp. může odstoupit od smlouvy (srov. § 517 odst. 1 ObčZ), a z titulu bezdůvodného obohacení požadovat na kupujícím (nabyvateli) zpětný převod vlastnického práva k převedené nemovitosti.

Dále je nutno si uvědomit, že k odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti může dojít v relativně dlouhém časovém období, resp. není zřejmé kdy k němu dojde anebo zda-li k němu vůbec dojde (srov. sub. 7.2.1 a možné spekulativní záměry smluvních stran při sjednání odstoupení od smlouvy dohodou). Přijetím názoru, že odstoupením od obligační smlouvy zanikají bez dalšího také věcněprávní účinky, tzn. evidovaný nabyvatel jako vlastník by v důsledku zrušení smlouvy „od počátku“ následně nebyl vlastníkem nemovitosti, resp. by se jím vlastně ani nikdy nestal, by ve svém konečném důsledku znamenalo, že veškeré právní úkony týkající se smlouvou převedené nemovitosti existují jen podmíněně, tedy za předpokladu, že nikdo z předchůdců vlastníka platně neodstoupí od smlouvy o převodu věci.

Za tohoto předpokladu, by převodce (původní vlastník), který později odstoupí od smlouvy, mohl po celou dobu s nemovitostí platně nakládat, a to i přesto, že by nedosáhl prozatím zápisu věcných práv vzniklých v důsledku takových úkonů v katastru nemovitostí (toho by dosáhl po odstoupení od smlouvy). Naopak všechny úkony vlastníka (nabyvatele), který později v důsledku odstoupení od smlouvy podle této teorie vlastně vlastníkem nikdy nebyl, by musely být prohlášeny za neplatné⁷⁹. Není pochyb o tom, že nabyvatel by byl omezen ve svých vlastnických oprávněních tak jak je normuje občanský zákoník (srov. sub. 2), zejména, vzhledem k přetrvávající možnosti odstoupení od smlouvy, pak převést vlastnické právo k věci na další osobu. Takový výklad by byl zjevně v rozporu s požadavkem právní jistoty, ochrany dobré víry, ochrany práv třetích osob, a pokud by byl realizován představoval

⁷⁹ Spáčil, J.: Odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti v případě, že nemovitost již byla převedena na třetí osobu, publikovaný názor v informačním systému ASPI

by ve svých konečných důsledcích hrubé narušení společensko-ekonomický vztahů, občanskoprávních vztahů a v neposlední řadě silně deformující podstatu vlastnictví vůbec.

S ohledem na výše uvedené lze shrnout, že neměla-li smlouva při vzniku vlastnického práva k převáděné nemovitosti věcněprávní účinky, a ty ani mít nemohla s ohledem na kogentní úpravu obsaženou v § 133 odst. 2 ObčZ, ale toliko obligačně právní účinky, nelze jí věcněprávní účinky zpětně přisuzovat při odstoupení od smlouvy. V této souvislosti lze odkázat na případný argument, který ve svém článku vyjádřili J. Mikeš a J. Švestka, a to, že: „... jinak by docházelo k revokaci konsenzuálního principu, byť naruby...“⁸⁰.

7.4 Důsledky odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro právní postavení třetích osob

Navážeme-li na předchozí výklady je zřejmé, že problém aplikace a interpretace ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ v právní praxi vyvstává do popředí zejména s otázkou, zda-li skutečnost, že odstoupením se smlouva ruší „od počátku“, znamená také to, že zanikají i veškeré právní vztahy, které na jejím základě vznikly, a to i navazující právní vztahy třetích osob, které nebyly účastníky smlouvy.

V obdobném smyslu byla tato otázka zformulována velkým senátem občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČR (srov. zkoumané stanovisko NS), totiž, zda se obnovuje vlastnické právo původního převodce, který od smlouvy o převodu vlastnictví odstoupil, i v případě, že jeho právní nástupce před odstoupením od smlouvy nemovitost platně převedl na další osobu⁸¹.

Než přistoupím k dalšímu výkladu domnívám se, že uvedený problém by nenastal, kdyby se při řešení této otázky postupovalo v mezích zákona a v rámci systematického výkladu občanského zákoníku, který upravuje i situaci po zrušení smlouvy, a to podle zásad

⁸⁰ Mikeš, J. a Švestka, J.: Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby, Právní rozhledy, č. 9/2007, s. 318

⁸¹ pozn. autora: Zadání otázky bylo velkým senátem konkretizováno tak, že k převodu na třetí osobu došlo „platně“, platnost této smlouvy ovšem zkoumané stanovisko NS vůbec neřeší (k tomu viz. výklad v této kapitole)

uvedených v ustanovení § 457 a § 458 odst. 1 ObčZ tak, že účastníci zrušené smlouvy si mají navzájem vrátit vše co podle ní získali a není-li možné vrácení přijatého plnění v naturální podobě, a to není i v případě, že nabyvatel již není vlastníkem věci, o kterou ve smlouvě šlo, musí být poskytnuta peněžitá náhrada (srov. výklad sub.7.2.2). V této souvislosti je nutné znovu opakovat, že je třeba mít stále na mysli, že kupní smlouva o převodu nemovitosti, před tím než došlo k jejímu odstoupení, byla platná se všemi právními důsledky z toho vyplývající a nabyvatel byl jako vlastník řádně evidován v katastru nemovitostí a mohl tedy realizovat všechna vlastnická oprávnění, včetně práva věc zcizit. Tato závažná skutečnost nesmí být přehlížena, a to zejména s ohledem na právní jistotu a ochranu dobré víry třetích osob jednající v dobré víře v zápisy v katastru nemovitostí.

Jak je nám již známo, zkoumané stanovisko NS vyústilo v právní závěr, že: „Odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyt účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu.“ Z uvedeného stanoviska dále vyplývá, že: „Zrušením smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti s účinky „od počátku“ nastává situace jako kdyby nabyvatel nikdy nebyl vlastníkem převáděné nemovitosti. Za této situace proto žádná další osoba nemohla od nabyvatele nabyt vlastnické právo k předmětné nemovitosti, neboť nabyvatel nemohl převést právo, které sám neměl.

S tímto naprosto tendenčním výkladem nelze v žádném případě souhlasit, lze mu vytknout, že vychází ze zjednodušeného výkladu textu zákona a opomíjí nutnost provádět výklad zákona v souladu s principy právního státu (tj. zákonnost, právní jistota a přiměřenost práva), a pokud jde o občanský zákoník, zejm. v souladu s principem ochrany dobré víry účastníků občanskoprávního vztahu a jejich práv nabytých v dobré víře (blíže k tomu srov. výklad sub. 7.5).

Ponechme stranou skutečnost, že zkoumané stanovisko NS zaměřuje svou pozornost pouze na osud vlastnického práva k převedené nemovitosti (jako by se ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ netýkalo i vlastnického práva k převedené movité věci), právně významnější je

skutečnost, a to že pouze na základě cíleně vedeného výkladu (k tomu srov. výklad sub. 7.2.2) rozhoduje o osudu vlastnického práva třetích osob k převedené nemovitosti, a to tak, že tyto osoby zbavuje bez dalšího vlastnického práva k převedené nemovitosti, a to bez toho, že by přihlédl k tomu, zda-li došlo k platnému převodu na třetí osobu, resp. je tato skutečnost ve smyslu uvedeného stanoviska nerozhodná.

Za zmíněným stanoviskem totiž stojí námitka, že stanoví-li § 48 odst. 2 ObčZ, že v případě odstoupení se smlouva ruší od počátku a nastává situace jako kdyby nabyvatel nikdy nebyl vlastníkem převáděné nemovitosti, proto je následná smlouva o převodu nemovitosti mezi právním nástupce původního převodce a třetí osobou, neplatná, a to i když byla uzavřena dříve, než došlo k odstoupení od smlouvy mezi původními účastníky smlouvy, protože platí zásada *nemo plus iuris ad alium tranfere potest, quam ipso habet*.

Proti této námitce ovšem stojí nepopíratelná skutečnost, že jak nabyvatel, tak i třetí osoba se stali vlastníky věci, a její vlastnické právo trvalo bez pochybností až do odstoupení od smlouvy původním převodcem, je přece zcela nepochybné, že nabyvatel, který řádně nabyl vlastnické právo k převáděné nemovitosti od převodce, a je i zapsán jako vlastník v katastru nemovitostí, je jejím skutečný vlastníkem, a má právo ve smyslu ustanovení § 123 ObčZ také s touto nemovitostí nakládat, tedy ji i převést na další osobu, která se stane jejím vlastníkem a je tak zapsána i v katastru nemovitostí, že je i tato osoba je skutečně vlastníkem. Z tohoto důvodu proto nelze v případě zrušení smlouvy mezi původními účastníky na následné právní úkony a práva na jejich základě vzniklá pohlížet, jako kdyby nikdy neexistovaly. Jak již bylo výše uvedeno (srov. sub. 7.2.2), odstoupením od smlouvy zanikají práva a povinnosti smluvních stran z takto zrušené smlouvy, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, s tím že situaci po zrušení smlouvy upravuje občanský zákoník v rámci bezdůvodného obohacení (srov. § 451 ObčZ), konkrétně v ustanoveních § 457 a § 458 odst. 1, naproti tomu o skutečnosti, že by se samým faktem odstoupení restituovalo vlastnictví původního převodce zákon nic neříká.

Otázku platnosti smlouvy, je třeba tuto posuzovat podle stavu v době jejího uzavření, a v této době smlouva o převodu vlastnictví na třetí osobu nepochybně platná byla. Platná

smlouva se nemůže stát dodatečně neplatnou (s výjimkou případů relativní neplatnosti, o které zde nejde) a zákon neuvádí jako důvod relativní neplatnosti skutečnost, že právní předchůdce od smlouvy odstoupil. Navíc i skutečnost, která má za následek relativní neplatnost tu musí existovat již v době uzavření smlouvy. Z tohoto důvodu je naprosto zřejmé, že odstoupení od smlouvy nemůže mít za následek dodatečnou neplatnost navazujících smluv, neboť taková dodatečná neplatnost by vlastně znamenala nepřipustnou retroaktivitu a vedla by k tomu, že by si nikdo nemohl být jistý nabytým vlastnictvím. Tím by byl porušen jeden ze základních znaků právního státu, a to princip právní jistoty, který mimo jiné znamená, že každý má jistotu, že stát vůči němu bude posupovat podle práva, kdy každý má jistotu, že mu stát poskytne právní ochranu proti porušování jeho práva, kdy každý má jistotu, že právo nebude působit nazpět – retroaktivně a konečně, kdy každý má jistotu, že práva jednou nabytá mu nebudou se zpětnou účinností zákonem ani jinak odňata⁸².

S ohledem na výše uvedené, je za stavu kdy třetí osoba je v době odstoupení od smlouvy původními účastníky vlastníkem předmětné věci, nezbytné a nutné s odkazem na ústavněprávní ochranu vlastnictví, dát přednost ochraně jejího vlastnického práva před obligačním nárokem původního převodce na obnovení vlastnictví, který má vůči nabyvateli. Je třeba poukázat na rozdíl mezi nárokem na obnovení vlastnictví a právem vlastnickým, které je silnější než nárok na obnovení vlastnictví.

Současně vyvstává do popředí další závažná skutečnost, a to proč zkoumané stanovisko NS opomíjí nutnost provádět výklad v souladu s principem „ochrany práv nabytých v dobré víře“, resp. dobrá víra další osoby je nerozhodná. Jestliže cit. stanovisko namítá princip nikdo nemůže převést na jiného více práv, než kolik sám má, je totiž vyloučeno, aby byl současně akceptováno princip ochrany práv nabytých v dobré víře. Uvedené principy totiž ve skutečnosti nemohou být v protikladu, princip ochrany práv nabytých v dobré víře vychází z toho, že právo bylo skutečně nabyto, že se tedy někdo stal jeho subjektem, a proto jej může převádět a nemůže být tohoto práva zbaven na základě obligačních úkonů jeho předchůdců. Ani v případě, že kdokoliv z jeho předchůdců odstoupí od smlouvy, které nebyl vlastníkem

⁸² Knappová, M., Švestka, J. et al.: Občanské právo hmotné, svazek I., 3. vydání, Praha ASPI 2002, s.29

účastníkem, nemůže mít tato skutečnost za následek zánik řádně nabytého vlastnictví⁸³. Pro tento závěr, lze použít velmi případný argument, který ve svém článku vyjádřil J. Spáčil totiž, že: „Státu, kde by ke ztrátě vlastnictví stačilo, aby kterýkoliv z právních předchůdců vlastníka (a že jich mohou být desítky) odstoupil od smlouvy, by se zahraniční investoři nepochybně vyhnuli, taková právní úprava by nebyla udržitelná ani z hlediska ochrany lidských práv“.

V neposlední řadě lze namítat také formálním argumentem, totiž že ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ mluví o smlouvě v jednotném čísle, stanoví, že odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší. Kdyby měl zákon na mysli i zrušení jiné smlouvy než té, od které bylo odstoupeno, použil by nepochybně množné číslo, anebo by zvolil jinou vhodnou formulaci např. „jakož i další smlouvy na ni navazující“. O navazujících smlouvách se zákon nejenže nezmiňuje, ale ani neuvádí, že by dodatečně pozbývaly platnost nebo účinnost.

Lze shrnout, že až do odstoupení od smlouvy původními účastníky trvalo vlastnické právo třetí osoby bez pochybností. O skutečnosti, která stojí za právními závěry zkoumaného stanoviska Nejvyššího soudu bylo již výše uvedeno, je jí snaha domoci se plnění, a to takovým způsobem, že se snaží zabezpečit vlastnické právo původního převodce, v případě insolventnosti nabyvatele, ještě závažnější důsledky této snahy jsou v případě, že nabyvatel platně převedl vlastnické právo na třetí osobu, které se stala řádným vlastníkem převedené věci, neboť je tak činěno i na úkor stávajícího vlastnického práva třetí osoby (srov. závěr výkladu sub. 7.2.2).

V této souvislosti je nutno se zmínit proč se odstupuje od smluv, když jak bylo uvedeno výše je smlouva zpravidla dvoustranný právní úkon, který vzniká na základě konsenzu smluvních stran a je-li smlouva uzavřena, platí obecná zásada *pacta sunt servanda*, tj. že smlouvy mají být dodržovány, smluvní strany jsou vázány vzájemnými právy a povinnostmi ze smlouvy vzešlými, neboť smlouva je odrazem jejich vůle (tzv. zásada autonomie vůle účastníků práva), měli vliv na její obsah, včetně jejích případných vad a nesou rizika s tím spojená? Že se tak děje ve většině případů z důvodu, kdy kupující řádně a včas nezaplatil prodávajícímu kupní cenu za převáděnou nemovitost je neoddiskutovatelný fakt.

⁸³ Spáčil, J.: Ještě k nabytí od nevlastníka v judikatuře, publikovaný názor v informačním systému ASPI

Předně nezbyvá než opakovat, že prodávající, jako účastník kupní smlouvy o převodu nemovitosti měl vliv na její obsah, včetně jejich vad, a že nese tedy určité riziko toho, že smlouva nebude bez vad. Pokud ovšem byl tak neprozřetelný, že převedl vlastnictví, aniž by obdržel protiplnění (inkasoval kupní cenu), a aniž by si svůj nárok zajistil některým z věcněprávních prostředků, na které je v občanském zákoníku pamatováno (ač mu v tom nic nebránilo, platí zásada, že neznalost zákona neomlouvá), pak skutečnost, že se tohoto plnění nedomůže, je spíše důsledkem jeho neopatrnosti, až lehkovážnosti. Lze s určitostí říci, že důsledky této neopatrnosti, až lehkovážnosti původního převodce nelze přičítat k tíži třetí osoby, která následně nemovitost platně koupila v dobré víře od řádně evidovaného,

Zkoumané stanovisko NS s cílem domoci se plnění pro původního převodce staví jednoznačně do popředí zásadu *pacta sunt servanda*, a to nejenom vůči jeho smluvnímu partnerovi (nabyvateli), ale i vůči třetí osobě, a to i přesto, že tato nebyla účastníkem jejich smluvního vztahu. Skutečnost, že je tímto prostředkem popírána právní jistota, jakož i ochrana dobré víry třetích osob, které v dobré víře koupili od řádně evidovaného vlastníka nemovitost, která jim má být odňata bez jejich jakéhokoliv zavinění, představuje při vzájemném porovnávání takto se střetávajících zásad podle požadavku proporcionality nepřiměřené používání práva ve prospěch cílů zkoumaného stanoviska NS, na úkor ochrany práv třetích osob, spočívající v nechránění nabytého vlastnictví v dobré víře, což je nepřípustné.

Ostatně v případě, že by bylo prokázáno, že třetí osoba o vadách, které měly za následek zánik vlastnictví jejího předchůdce, věděla, by již nemuselo jít podle okolností věci o nabytí práv v dobré víře. V této souvislosti judikatura Nejvyššího soudu konstatuje, že pokud převodce převede nemovitost do vlastnictví nabyvatele, který úmyslně vyvolal skutečnosti, které vedly k následnému odpadnutí právního důvodu vlastnictví převodce, má dodatečné odpadnutí právního důvodu, na jehož základě se převodce stal vlastníkem věci, za následek i zánik vlastnictví nabyvatele, který nemovitost nenabyl v dobré víře (pozn. v daném případě šlo o to, že původní vlastníci nemovitost prodali obchodní společnosti, jejíž jednatel je při uzavírání smlouvy uvedl v omyl. Posléze tentýž jednatel od obchodní společnosti

nemovitost koupil. O ochraně práv nabytých v dobré víře tedy nemohlo být řeči)⁸⁴. Je zřejmé, že v těchto případech bude nutné posuzovat každý jednotlivé případy individuálně.

7.5 Ústavní konformita § 48 odst. 2 ObčZ

Na závěr je nutné zmínit ještě jeden nezanedbatelný argument, proč říci „Ne“ zkoumanému stanovisku NS. Za předpokladu, že by dodatečným odpadnutím právního důvodu vlastnictví nabyvatele mělo mít za následek zánik řádně nabytého vlastnického práva další osoby, jednalo by se u této osoby de facto o zbavení majetku, tedy o vyvlastnění (k tomu srov. výklad níže sub. 7.5.1).

Podle českého právního řádu, je vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu (srov. Čl. 11 odst. 4 Listiny). Pro podporu tohoto argumentu si dovoluji citovat z odlišného stanoviska pěti soudců NS, z kterého mimo jiné vyplývá: „Vlastníkovi je právním řádem poskytována ochrana, obecně vyjádřená zejména v čl. 11 Listiny i v § 123 a násl. obč. zák. Pokud by dodatečným odpadnutím právního důvodu, na základě kterého nabyt vlastnictví k věci kterýkoliv z právních předchůdců vlastníka, stávající vlastník pozbyl řádně nabyté vlastnické právo, byl by narušen princip právní jistoty, tvořící základ právního státu. S principem právní jistoty a ústavní ochrany vlastnického práva je v rozporu výklad, podle kterého dodatečné odpadnutí právního důvodu vlastnictví předchůdce nabyvatele má za následek zánik vlastnického práva tohoto nabyvatele a jeho obnovení pro původního vlastníka - předchůdce převodce. V důsledku uplatnění takového názoru by si vlastník, který nabyt věc odvozeně (derivátně), nebyl nikdy jist svým vlastnictvím (bylo by mu odepráno i dobrodiní vydržení, neboť nikdo nemůže vydržet vlastní věc, přičemž v době před odstoupením od smlouvy věc držel jako její vlastník). Nabyvatel by se nemohl spolehnout ani na to, že si řádně ověřil, že jeho předchůdce je skutečně vlastníkem převáděné nemovitosti; přesto by bylo jeho řádně nabyté vlastnické právo ohroženo. Vlastník by tak byl zbaven vlastnictví bez svého zavinění, bez existence veřejného zájmu na takovém postupu a jen s fakticky omezenou možností domoci se náhrady

⁸⁴ rozsudek Nejvyššího soudu z 5. 6. 2000 sp. zn. 241/99, publikovaný v Soudních rozhledech č. 9/2000

(neměl by nárok na vrácení kupní ceny vůči tomu, komu musí věc vrátit, ale jen vůči tomu, od koho ji nabyl, a byl by tak oslaben jeho nárok na vzájemné vrácení plnění).“

Dále je namístě zmínit náleží Ústavního soudu, který lze považovat za jakési určující pravidlo jak mají být zákony vykládány a aplikovány v praxi, v uvedeném nálezu konstatoval, že: „V demokratickém právním státě, který je chápán především jako materiální právní stát, nelze připustit užití platného zákonného ustanovení způsobem, který odporuje některé z fundamentálních ústavních zásad. Ústavní soud je přesvědčen, že povinnost soudů nalézat právo neznamena pouze vyhledávat přímé, konkrétní a výslovné pokyny v zákonném textu, ale též povinnost zjišťovat a formulovat, co je konkrétním právem i tam, kde jde o interpretaci abstraktních norem, ústavních zásad, ustanovení Listiny základních práv a svobod a závazků plynoucích z mezinárodních smluv. Prostor takové interpretace a její význam je nepochybně větší tam, kde jde o aplikaci zákonných předpisů, které nejsou sice již zcela vyhovující, avšak nejsou ve své podstatě ani protiústavní. Z mnoha myslitelných výkladů zákona je třeba v každém případě použít pouze takový, který respektuje ústavní principy (je-li takovýto výklad možný), a ke zrušení ustanovení zákona pro neústavnost přistoupit teprve, nelze-li dotčené ustanovení použít, aniž by byla porušena ústavnost.“⁸⁵

Ve smyslu uvedeného nálezu, je zcela nepochybné, že výklad projednávané problematiky, spočívající pouze rozboru textu zákona, i když jak je uvedeno výše, ani ten nenasvědčuje tomu, že by mělo dojít k zániku vlastnictví třetí osoby v důsledku odstoupení od smlouvy mezi původními účastníky, resp. se o této problematice nezmiňuje, protože ji neupravuje vůbec, je nedostačující a je třeba k tomuto výkladu zahrnout i principy, na kterých je založen právní stát a jeho občanské právo, pokud takový výklad není v rozporu s výslovným ustanovením zákona.

V rámci projednávané tematiky lze za hlavní princip vyzdvihnout princip právní jistoty, který též zahrnuje jistotu, že bude šetřeno práv nabytých v dobré víře. V odborné literatuře se uvádí, že princip právní jistoty lze odvodit z Čl. 1 a Čl. 2 Ústavy a z Čl. 1 až 4 Listiny, subjekt práva musí mít možnost zjistit, podle jakých pravidel se má, může nebo musí

⁸⁵ Ústavní soud, plenární náleží Pl. ÚS 19/98

v daném okamžiku chovat, tzn. každý má stejnou možnost, a to nikoli příliš obtížnou, seznámit se s právem, každý má jistotu, že stát vůči němu bude postupovat podle práva, a že mu stát poskytne právní ochranu proti porušování jeho práva, že právo nebude působit nazpět a kdy každý má jistotu, že práva jednou nabytá mu nebudou se zpětnou účinností zákonem ani jinak odňata⁸⁶. Závěry, které vyplývají ze zkoumaného stanoviska NS ovšem svědčí o opaku. Jak již bylo uvedeno výše, proti závěrům tohoto stanoviska totiž stojí nepopíratelná skutečnost, že jak právní nástupce převodce (nabyvatel), tak i další osoba se stali vlastníky předmětné věci, a nabyvatel jím byl bezpochyby až do odstoupení od smlouvy původním převodcem. Z tohoto hlediska je nepochybné, že stávající vlastnické právo další osoby má přednost před nárokem původního převodce na obnovení jeho vlastnictví.

Uvedené stanovisko nejenom, že nepřihlíží k dobré víře další osoby, zejména jejich práv nabytých v dobré víře, ale opomíjí i tak závažnou právní skutečnost, totiž že další osoba nabytá řádně vlastnické právo, a stala se tak vlastníkem věci. Je-li smyslem zásady ochrany dobré víry účastníků, že zákon má být 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 jiný⁸⁷, za tohoto stavu se pak nelze spokojit s odůvodněním, totiž že: „Okolnost, zda ona další osoba byla při uzavírání smlouvy v dobré víře, že nemovitost nabývá od vlastníka, je zde nerozhodná.“ Rovněž tak je nerozhodné zda-li další osoba nabytá vlastnické právo od řádného vlastníka či nevlastníka. Je přitom zcela nepochybné, že k uvedené skutečnosti je nutno přihlížet, neboť osobě, která nabytá věci od nevlastníka neposkytuje český právní řád (až na výjimky srov. sub. 5.1) ochranu takto nabytého vlastnického práva, ale vlastníku, který řádně nabytá vlastnické právo zaručuje ústavně právní ochranu jeho vlastnickému právu.

Výše uvedené závěry opírá zkoumané stanovisko NS o argument, že vlastnické právo původního převodce v důsledku odstoupení od smlouvy vlastně nikdy nezaniklo, proti tomu lze ovšem namítat nespornou skutečnost, a to převedl-li původní převodce své vlastnické

⁸⁶ Knappová, M., Švestka, J. et al.: Občanské právo hmotné, svazek I., 3. vydání, Praha ASPI 2002, s.29

⁸⁷ Knappová, M., Švestka, J. et al.: Občanské právo hmotné, svazek I., 3. vydání, Praha ASPI 2002, s.49

právo k věci na nabyvatele, ten se stal vlastníkem věci (a mohl tedy věc dále zcizovat), pak tento původní převodce své vlastnické právo současně s převodem ztratil, což se ovšem snaží popírat zkoumané stanovisko NS.

Je-li řádnému vlastníku, a tím je beze všech pochyb i další osoba, která řádně nabyla vlastnictví od právního nástupce původního převodce, českým právním řádem poskytována ochrana, obecně vyjádřená zejména v Čl. 11 Listiny, ale i v § 123 a násl. ObčZ, nelze připustit, aby dodatečné odpadnutí právního důvodu, na základě kterého nabyl vlastnictví k věci kterýkoliv z právních předchůdců vlastníka, mělo za následek zánik jeho vlastnického práva. V opačném případě by si vlastník, který nabyl vlastnictví k věci smlouvou, nebyl nikdy jist svým vlastnictvím. To jaké důsledky by přijetí opačného pojetí mohlo vyvolat, lze odkázat na odlišné stanovisko pěti soudců NS (srov. viz výše). Dále lze v této souvislosti upozornit na možné spekulativní záměry (podvody) původních účastníků smlouvy o převodu nemovitosti, kdy by stačilo, aby převodce, jako vlastník nemovitosti tuto převedl na nastrčenou osobu jako nabyvatele, která by nemovitost platně převedla na nic netušící další osobu, která by zaplatila kupní cenu a pak by o vlastnictví přišla, nabyvatel by ovšem byl insolventní, to by však původního převodce, jehož vlastnictví by bylo obnoveno, nemuselo zajímat, zejména když praxe - jak bylo uvedeno shora - připouští v těchto případech žaloby na určení vlastnictví a vlastně tak obchází § 457 ObčZ (k tomu srov. výkladu sub. 7.1.1).

Výklad, který vede k rozšíření nároků původního převodce, a to nad rámec splnění vzájemných restitučních povinností ve smyslu ustanovení § 457 ObčZ a dožaduje se striktně vrácení poskytnutého plnění ze zrušené smlouvy v podobě *in natura*, i když to není možné, tedy obchází ustanovení § 458 odst. 1 ObčZ, nebo je nechce použít, rovněž tak výklad který popírá vlastnické právo další osoby a neposkytuje ochranu jejímu vlastnickému právu, které naopak z jejího řádně nabytého vlastnického práva vyplývá nárok na jeho ochranu i vůči odstoupivšímu převodci (tj. původní vlastník), neboť jako právo absolutní působí *erga omnes*, je nepřijatelný. Je nutné si uvědomit, že byla-li další osoba v okamžiku odstoupení od smlouvy vlastníkem věci, je třeba dát přednost ochraně jejímu vlastnickému právu, před obligačním nárokem původního převodce, který má vůči nabyvateli, a nikoliv vůči další osobě.

V neposlední řadě je nutno zmínit se o důsledcích vyplývajících ze zkoumaného stanoviska NS ve vztahu ke katastru nemovitostí. Právní jistota všech osob, jakož i zachování nezbytné autority státu vyžadují, aby pravomocná rozhodnutí soudu či správního orgánu (tzn. i katastrálních úřadů), na jejichž základě určitá osoba nabývá nebo pozbývá vlastnictví věci, bylo nezpochybnitelnou právní skutečností, mající účinky do budoucna⁸⁸. V případě přijetí závěrů uvedeného stanoviska, že by se již řádně převedená nemovitost musela po odstoupení od smlouvy vrátit původnímu vlastníku, došlo by zásadním způsobem k oslabení funkce katastru nemovitostí, neboť jakýkoliv další nabyvatel by se nemohl spolehnout ani na to, že si řádně ověřil, že jeho předchůdce je skutečně vlastníkem převáděné nemovitosti, resp. i kdyby zjistil, že vlastníkem je, bylo by mu toto zjištění, jakož i dobrá víra toho, kdo vychází ze zápisu v katastru nemovitostí (srov. § 11 ZápPrNem), za tohoto stavu na nic a uvedené ustanovení týkající se materiální publicity by ztrácelo na významu, neboť skutečnost, zda-li původní vlastník náhodou někdy neodstoupí od smlouvy (neboť důvodem nemusí být nezaplacení kupní ceny) si nelze za normální situace předem ověřit a zjistit.

7.5.1 Ochrana vlastnického práva podle Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod

V této souvislosti se nelze nezmínit o právní úpravě obsažené v Dodatkovém protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, ve sbírce zákonů publikovaný pod č. 209/1992 Sb. (dále jen „Protokol č. 1“) a judičiální praxi Evropského soudu pro lidská práva (dále jen „Soud“)⁸⁹.

Podle Čl. 1 Protokolu č. 1: „Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva. Předchozí ustanovení nebrání právu států přijímat zákony, které považují za nezbytné, aby upravily užívání majetku v souladu s obecným zájmem a zajistily placení daní a jiných poplatků nebo pokut.“ Článek 1 Protokolu č. 1 je formulován tak, že nejprve zakotvuje obecnou zásadu

⁸⁸ Nález Ústavního soudu I. ÚS 185/05

⁸⁹ Hubálková, E.: Ochrana vlastnického práva ve smyslu judičiální praxe ESPL, názor publik. v informačním systému ASPI

ochrany pokojného užívání majetku, tedy ochrany proti zásahům do majetkových práv, aby posléze upřesnil v druhé větě, že ochrana vlastnického práva není absolutní, neboť lze vlastníka jeho majetku zbavit, a užívání majetku upravit.

Podstatou Čl. 1 Protokolu č. 1 je ochrana vlastnického práva, zaručuje jak pozitivní právo na pokojné užívání majetku, tak negativní právo moci jednotlivce jeho majetku za určitých okolností zbavit (zde v širším slova smyslu včetně osob právnických). Tyto záruky se však vztahují pouze na existující vlastnická práva, a nedávají stěžovateli žádnou možnost na získání vlastnických práv k majetku, který předtím nevlastnil. Soud poprvé analyzoval podrobným způsobem účel a obsah článku 1 ve věci *Sporrong a Lönnroth v. Spojené království*, když rozdělil oba jeho odstavce na tři různé normy:

- první, jež je vyjádřena v první větě prvního odstavce a má všeobecnou povahu, stanoví zásadu respektování vlastnictví k majetku,
- druhou, figurující v druhé větě téhož odstavce, která umožňuje zbavení vlastnictví k majetku za splnění určitých podmínek a
- třetí normu, obsaženou v druhém odstavci článku 1, která přiznává státům pravomoc upravit užívání majetku v souladu s obecným zájmem.

Tyto tři normy neexistují bez vzájemné souvislosti a musejí být vykládány ve světle zásady zakotvené v první normě⁹⁰. Staly se jakousi potvrzenou metodou pro přístup Soudu ke zkoumání zásahů států do vlastnických práv. V některých případech však Soud aplikuje Čl. 1 jako na celek.

Z ustanovení Čl. 1 Protokolu č. 1 tak vyplývají základní podmínky pro zjištění zda-li došlo k jeho porušení, těmi jsou zejména:

- a) Zásada pokojného užívání majetku (zásada respektování vlastnictví)
- b) Podmínky zbavení majetku
 - aa) ve veřejném zájmu
 - bb) za podmínek stanovených zákonem (zákonost)

⁹⁰ ESPL rozsudek ve věci *Sporrong a Lönnroth v. Švédsko* 1982

cc) respektování principu proporcionality.

Ad a) V první větě článku 1 Protokolu č. 1 je obecně formulována záruka pro tvrzení, že došlo k zásahu do pokojného užívání majetku, který není *expressis verbis* ani důsledkem „zbavení majetku“ ani „úpravy jeho užívání“, má všeobecnou povahu, stanovící zásadu respektování vlastnictví k majetku. Při zásahu do práva na pokojné užívání majetku Soud zkoumá, zda vnitrostátní orgány při přijímání opatření zasahujícího do práv jednotlivců zachovaly „spravedlivou rovnováhu“ mezi požadavky obecného zájmu společnosti a ochrany základních práv jednotlivce, tedy zda použily takové prostředky, které jsou přiměřené cílům, které byly opatřením sledovány (k tomu viz. níže). Systém kontroly zachování „spravedlivé rovnováhy“ zavedený Soudem ve věci *Sporrong a Lönnroth v. Švédsko* jím byl postupně doplněn o prvek ochrany před nezákonným a svévolným zásahem. Ve věci *Iatridis v. Řecko* judikoval, že zásada „spravedlivé rovnováhy“ je dodržena, ukáže-li se, že inkriminovaný zásah byl výsledkem aplikace vnitrostátního práva a nebyl svévolný⁹¹.

Ad b) Zbavení majetku je v zásadě situace, kdy vlastnická práva původního vlastníka jsou zrušena, a to buď *ex lege*, nebo rozhodnutím státního orgánu, který jej aplikuje. Vedle případů skutečného zbavení majetku se Soud zabýval stížnostmi, jejichž předmětem byla tzv. konfiskace *de facto*. Jde o situaci, kdy vlastnická práva nejsou formálně zrušena. Vnitrostátní orgány podstatně zasáhnou do výkonu vlastnických práv jednotlivce, aniž by mu majetek formálně odňaly, akt zbavení majetku definoval jako omezení uvalená na majetek rozhodnutím vnitrostátních orgánů, která jsou přísná a mají neomezené trvání. V případě *Vasilescu v. Rumunsko* byla konfiskace *de facto* Soudem popsána jako „ztráta možnosti jakkoli s majetkem nakládat, provázená neúspěšnými pokusy vnitrostátních orgánů napravit situaci a působící dostatečně vážné důsledky“⁹².

aa) Jen takové zbavení majetku, které je realizováno „ve veřejném zájmu“, odpovídá požadavkům článku 1 Protokolu č. 1. Co je „veřejný zájem“ v něm není přesně definováno, a „veřejný zájem“ se tak stal zcela věcí výkladu štrasburských orgánů, které však v zásadě

⁹¹ ESPL rozsudek ve věci *Iatridis v. Řecko* 1999

⁹² ESPL rozsudek ve věci *Vasilescu v. Rumunsko* 1999

respektují názor vnitrostátních orgánů vzhledem k jejich lepšímu postavení oproti mezinárodní soudní instanci, při posouzení, co je pro společnost vhodné a potřebné. Ve věci James a další v. Spojené království stěžovatelé namítali, že jejich majetek mohl být považován za vyvlastněný ve veřejném zájmu, pokud tak konal stát z veřejných příčin ve prospěch společnosti, ale že nucený převod majetku z jedné fyzické osoby na druhou nemohl být činěn ve veřejném zájmu. Soud souhlasil se stěžovateli, že zbavení majetku odůvodněné jen prospěchem jiné fyzické osoby nemohlo být považováno za akt realizovaný „ve veřejném zájmu“⁹³.

bb) Jestliže má zásah do práv zachovávat zásadu zákonnosti, musí mít jednoduše základ ve vnitrostátním právu, které však musí splňovat požadavky na kvalitu. Ze všeho nejdřív musí být dostatečně přístupné, tzn. adresát musí být schopen pochopit, co je odpovídajícím chováním za okolností stanovených právní normou v daném případě. Za druhé, právní norma musí být formulována dostatečně přesně a určitě, aby umožnila adresátu chovat se požadovaným způsobem, ten musí být schopen - i za pomoci odborníka - pochopit, co je za daných okolností rozumné, aby mohl přizpůsobit své chování.

Při odpovědi na otázku, jak podrobně by zákon měl vyjmenovat okolnosti a podmínky, za nichž veřejnoprávní orgán může do výkonu chráněných práv zasáhnout, vychází Soud ze své judičiální praxe tak, že „zákon, který umožňuje volné uvážení státního orgánu, musí vymezit rozsah takového uvážení“, ačkoli podrobnosti o řízení a podmínky, které je třeba zachovat, nemusí být nezbytně do ustanovení zákonů inkorporovány. Stupeň přesnosti vnitrostátního zákona závisí na tom, co je jeho předmětem, ačkoli vždy musí zákon určit rozsah míry uvážení svěřené státnímu orgánu, způsob jeho výkonu s dostatečně jasnými pokyny s ohledem na legitimní cíl, ke kterému jeho opatření má směřovat, a poskytnout jednotlivci odpovídající ochranu proti svévolným zásahům.

cc) Ačkoli článek 1 Protokolu č. 1 neobsahuje žádné ustanovení týkající se potřeby zachovat přiměřenost při přijímání vyvlastňovacích opatření, je tento prvek předmětem

⁹³ ESPL rozsudek ve věci James a další v. Spojené království 1986

výkladu štrasburských orgánů. Zásada přiměřenosti, jinak také princip proporcionality, vyžaduje, aby byl zachován rozumný vztah přiměřenosti mezi použitými prostředky a cílem, ke kterému opatření zbavující jednotlivce jeho majetku směřuje. Tento vztah se promítá do tzv. „spravedlivé rovnováhy“, který Soud definoval jako rovnováhu mezi „požadavky obecného zájmu společnosti a požadavky ochrany základních práv jednotlivce“.

I v případech, kdy vyvlastnění sleduje legitimní cíl a je realizováno „ve veřejném zájmu“ a zároveň „za podmínek stanovených zákonem“, může dojít k porušení článku 1 Protokolu č. 1, pokud je nepřiměřené vůči sledovanému cíli, a klade tak na jednotlivce nepřiměřené břemeno. Ve většině případů není obtížné najít rozumné důvody, které stát vedly k zásahu do vlastnických práv. Podstatně těžší je pro dotčený stát dokázat, že byla zachována i zásada přiměřenosti. Při zjišťování, zda zásah byl v konkrétním případě skutečně přiměřený, je Soud nucen zohlednit a porovnat rozdílné činitele, které se liší v závislosti na okolnostech případu. Dva činitele Soud zvažuje ve všech případech, totiž zda byla za vyvlastněný majetek poskytnuta náhrada a zda stěžovatel měl přístup k řízení, v jehož rámci mohlo být rozhodnutí o vyvlastnění přezkoumáno.

S ohledem na výklad, který byl podán v části sub. 7, lze shrnout, že důsledky odstoupení od smlouvy pro další osobu, která nabyla vlastnické právo k převádění věci, před tím než došlo k odstoupení od smlouvy mezi původními účastníky podle § 48 odst. 2 ObčZ, ve smyslu právních závěrů obsažených ve zkoumaném stanovisku NS, představují rozpor s ústavním pořádkem, a to z následujících příčin:

- zásah do práv třetích osob, spočívající v nechránění nabytého vlastnického práva v dobré víře, a tím porušení ústavně právní ochrany vlastnického práva a právní jistoty podle Čl. 11 odst. 1 Listiny,
- porušení zásady pokojného užívání majetku (zásada respektování vlastnictví srov. Čl. 1 Protokolu č. 1 a Čl. 11 odst. 1 Listiny) spočívající v tom, že vlastník (řádně evidovaný v katastru nemovitostí) má právo nemovitost držet, užívat i čerpat z ní užítky, avšak by nemohl s konečnou platností při pendenci možnosti odstoupení

od smlouvy, převést vlastnické právo na jiného vlastníka⁹⁴, šlo by vlastně u takovéto osoby o neúplné vlastnictví a podle judičiální praxe Evropského soudu pro lidská práva vlastně o tzv. konfiskaci de facto. Není pochyb o tom, že takovýto nepřiměřený stav silně deformuje samou podstatu vlastnictví.

- porušení zásady zákonnosti, neboť vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu (srov. Čl. 11 odst. 4 Listiny), podle judičiální praxe Evropského soudu pro lidská práva zbavení majetku odůvodněné jen prospěchem jiné fyzické osoby (původního převodce) nemůže být považováno za akt realizovaný „ve veřejném zájmu“, proto závěr, že se již samým faktem odstoupením od smlouvy restituovalo vlastnické právo původního převodce a to na úkor vlastnictví další osoby, nemá oporu v zákoně, o tom, že by byla poskytnuta nějaká náhrada nelze vůbec mluvit, neboť další osobě by zbyval pouze obligační nárok na vrácení poskytnutého plnění a to vůči právnímu nástupci původního převodce,
- porušení Čl. 4 Listiny, a to při uplatnění principu proporcionality spočívající v nepřiměřeném upřednostňování zásady „dodržování smluv“ na úkor zásady „ochrany dobré víry třetích osob“, resp. ochrany nabytých práv, která byla nabyta v dobré víře, a to proto, že stávající vlastnické právo třetí osoby má přednost před obligačním nárokem původního převodce na obnovu vlastnictví,
- porušení zásady rovnosti účastníků v občanskoprávních vztazích, je poskytována větší právní záruka pouze jedné smluvní straně, a to převodci, jakožto straně odstupující, aniž by obdobné adekvátní záruky poskytoval nabyvateli, přesto, že je pro případ odstoupení od smlouvy zákon normuje, povinnost účastníků vrátit si vzájemně z takto zrušené smlouvy vše co podle ní získali. Převodce, jehož vlastnické právo bylo údajně obnoveno, by se totiž mohl domáhat vydání věci vlastnickou žalobou (žaloba na vydání věci - *actio reivindicatio*), zatímco nabyvatel, který vlastnictví pozbyl resp. se údajně vlastníkem nikdy nestal, by se musel domáhat všemi dostupnými prostředky, vrácení poskytnutého plnění, jeho

⁹⁴ Mikeš, J. a Švestka, J.: Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby, Právní rozhledy, 2007, č. 9, s. 320

nárok by tak byl vůči převodci jen obligační, zatímco nárok převodce by byl jako věcněprávní silnější, což ve svých důsledcích lze zcela nepochybně považovat za obcházení zákona.

Závěrem lze konstatovat, že aby bylo možno hovořit o protiústavnosti určitého ustanovení, musí být vyloučena možnost jeho ústavně konformního výkladu. Tato možnost však, jak se snažím dokázat v této části, vyloučena není, nýbrž spočívá jednak v doslovném výkladu § 48 odst. 2 ObčZ a v nutnosti provádět systematický výklad jednotlivých ustanovení občanského zákoníku ve vzájemné závislosti.

Žádoucí by pak byla další odborná rozprava k uvedené problematice. Lze se domnívat, že případné samotné zrušení ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ (pozn. Ústavní soud pod sp.zn. Pl. ÚS 78/06 projednává návrh na zrušení tohoto ustanovení) nepomůže vyřešit otázky týkající se ochrany dobré víry další osoby, proto by bylo vhodné, aby tato problematika byla upravena výslovně zákonem.

Z Á V Ě R

Vlastnickému právu je celým českým právním řádem poskytována ochrana a Listina na ústavní úrovni, jako součást ústavního pořádku prohlašuje právo každého vlastnit majetek za základní občanské právo. Aby zákonná úprava vlastnického (soukromého) práva dostála principům vyplývajících z Ústavy a Listiny a byla v souladu s Úmluvou, musí respektovat zásadu nezrušitelnosti vlastnictví (kromě vyvlastnění ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu) vyúsťující v to, že pravomoc mocensky a autoritativně rozhodovat o zániku vlastnického práva zásadně přísluší nezávislému orgánu, ustanovenému zákonem. Takovým orgánem je v České republice za současného právního stavu jedině soud. Proto všude tam, kde správní úřad rozhoduje o soukromém právu, musí mít ten, kdo je takovým rozhodnutím dotčen, zákonnou možnost obrátit se na soud, který o takovém právu rozhodne v plné jurisdikci sám. Právní jistota a autorita státu vyžadují, aby občan měl jistotu, že neztratí vlastnické právo k věci v řízení, jehož účastníkem nebyl, tuto jistotu mu mimo jiné zaručuje ústavní právo na soudní ochranu.

Jelikož je vlastnické právo, jedním z nejdůležitějších věcných práv, právem absolutním, působícím *erga omnes*, dotýká se jeho nabytí (pozbytí) či obsah výrazným způsobem třetích osob, neboť tyto jsou povinny je respektovat (nerušit). Pro třetí osoby by mělo být seznatelné, kdo je subjektem věcných práv a jaký je jejich obsah. To je důvodem pro zásadní kogentnost právní úpravy věcných práv. Rozlišení mezi právem závazkovým a věcným jakoby bylo stíráno naukou o věcněprávních účincích smlouvy. V určitých případech má smlouva i účinky věcněprávní, tak je tomu tehdy, jestliže se k převodu vlastnického práva na základě této smlouvy vyžaduje výlučně účinnost této obligační smlouvy. Je však třeba si uvědomit, že ačkoli se hovoří o věcněprávních účincích obligační smlouvy, tyto účinky nenastávají na základě norem závazkového práva, nýbrž práva věcného. Samostatná skutková podstata obsažená v normě věcněprávní stanoví předpoklady převodu vlastnického práva. Ani existence obligační smlouvy s věcněprávními účinky tedy na rozlišení práva věcného a závazkového nic nemění. Proto výklad problémů spojených zejména s problematikou odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnického právo třetí

osoby, by neměl být extenzivní, tam, kde zákon používá výrazů neostrých či vágních.

Společenský zájem jednoznačně vyžaduje urychlené ustálení vlastnických vztahů. Ustanovení čl. 1 odst. 1 Ústavy mimo jiné stanoví, že Česká republika je demokratický právní stát, založený na úctě k právům a svobodám člověka a občana. Obsah pojmu právního státu je vystaven na celé řadě zásad, přičemž jednou z nich je i princip právní jistoty. Vzhledem k tomu, že navrhovaná úprava nabytí vlastnictví od nevlastníka představuje průlom do českých právních tradic, je třeba zároveň s touto právní úpravou zajistit dostatečnou ochranu skutečných vlastníků, kteří mohou být, a to nelze prakticky zcela vyloučit, osobami odlišnými od vlastníků zapsaných v katastru. Proto by mělo být zabezpečeno, aby každý, na jehož úkor byl v katastru zápis proveden, byl o provedeném zápisu vyrozuměn dopisem doručeným do vlastních rukou, či jiným prokazatelným způsobem. Vyrozumění by mělo proběhnout nejen tak, že bude doručena listina s doložkou o provedení vkladu (tzv. intabulační doložka), ale také kopie zápisu v katastru před a po provedení vkladu do katastru. Pro účinnost těchto opatření by bylo vhodné stanovit určitou přechodnou lhůtu, ve které by byli vlastníci nemovitostí vyrozuměni o stavu zapsaném dosud v katastru s výzvou, aby v případě, že tento stav neodpovídá skutečnosti, podali proti zapsanému stavu v určité lhůtě námítky.

O účinnosti uvedených opatření, se lze přesvědčit i z historického pohledu, kdy byly principy ochrany právní jistoty občanů při převodu nemovitosti, a to intabulační princip a zásada ochrany dobré víry v pravdivost zápisů ve veřejné evidenci, nejlépe realizovány v období tzv. první republiky. Stejně tak se v dřívější právní úpravě lze setkat s principem intabulační doložky, tzn. že žádný zápis právního vztahu nebude proveden na úkor dosud zapsaného vlastníka nemovitosti bez jeho předchozího souhlasu, či se zásadou *superficies solo cedit* (s jejímž obnovením návrh nového ObčZ předpokládá), jež v konečném důsledku přispívají svým dílem k upevnění principu dobré víry, jež v obdobné skutkové situaci nabytí od nevlastníka umožňovala. Aby bylo možno plně realizovat zásadu materiální publicity, musí být do právního řádu zabudovány takové instituty, jež by umožňovaly její naplnění, o tom, že těmito instituty jsou právě výše uvedené zásady a principy není pochyb. Posílení zásady materiální publicity katastru nemovitostí by výrazně přispělo k posílení právní jistoty osob vstupujících do právních vztahů týkajících se nemovitého majetku.

Právní úprava ochrany dobré víry jako korektivu k úpravě vlastnického práva je potřebným institutem, musí být formulována dostatečně přesně a určitě, aby tedy srozumitelná nejenom právní, ale i laické veřejnosti, a vycházet současně z takových právních principů, aby nebylo možno jí následně zpochybnit. Je zcela nepochybné, že v konkrétních případech bude o nabytí práv v dobré víře rozhodovat příslušný soud, který bude vážit jednotlivé případy individuálně.

Lze předpokládat, že v souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku bude nutné provést změny a přijmout adekvátní úpravu předpisů souvisejících a zejména příslušných katastrálních, v neposlední řadě i s přihlédnutím k samotnému procesu zápisů do evidence nemovitostí, včetně institucionálního hlediska (např. zda-li zápisy ponechat v kompetenci katastrálních úřadů, či svěžit orgánům moci soudní).

Přesto, že se autoři návrhu ObčZ přiklání spíše k alternativě II. je nutno poznamenat, že jde pouze o návrh zákona, a nelze předjímat, jaké řešení bude přijato za finální, event. jaké znění návrhu nového občanského zákoníku bude přijato Parlamentem ČR. Závěrem lze shrnout, že znění návrhu nového občanského zákoníku se v souvislosti s projednávanou problematikou dostává do značného rozporu s platným občanským zákoníkem, a že není zcela zřejmé jakým způsobem bude řešit onu materiální diskontinuitu, kterou by takováto značně odlišná právní úprava institutu nabytí vlastnického práva od nevládníka přinesla. O této problematice je třeba vést veřejnou a širokou diskusi a hledat optimální řešení, které by našlo vyvážené řešení nutnosti chránit vlastnické právo skutečného vlastníka a zároveň řešilo účinnější ochranu dobré víry třetích osob v pravdivost zápisů vedených v katastru nemovitostí.

Seznam použitých zkratek

1. Zkratky právních předpisů

EvNe	zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
Listina	Listina základních práva a svobod
KatZ	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
KatZPrVyh	vyhláška č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
NotŘ	zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů
ObčZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
ObchZ	zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
OSŘ	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
OZO	Obecný zákoník občanský z roku 1811, ve znění pozdějších předpisů
Protokol č. 1	Dodatkový protokol k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, ve sbírce zákonů publikovaný pod č. 209/1992 Sb.
VIVzP	zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
ZápPrNem	zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických vztahů a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
Úmluva	Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod z roku 1950
Ústava	Ústava České republiky ústavní zákon č. 1/1993 Sb., ve znění pozdějších ústavních zákonů
TrZ	zákon č. 140/1961 Sb., trestní zákon, ve znění pozdějších předpisů
Lesní zákon	zákon č. 289/1995 Sb., lesní zákon, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o myslivosti	zákon č. 23/1962 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o rybářství	zákon č. 102/1963 Sb., o rybářství, ve znění pozdějších předpisů

2. Zkratky publikací a slovních označení použitých při citaci judikatury

PR	Právní rozhledy – časopis pro všechna právní odvětví (nakladatelství C.H.Beck)
R	Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek, vydávaná Nejvyšším soudem ČR
Sbírka ÚS	Sbírka nálezů a usnesení Ústavního soudu České republiky (vydává nakladatelství C.H.Beck)
Soubor NS	Soubor rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR (vydává nakladatelství C.H.Beck)
SR	Soudní rozhledy – měsíčník české, zahraniční a evropské judikatury (nakladatelství C.H.Beck)
NS	Nejvyšší soud České republiky
ÚS	Ústavní soud České republiky
ČR	Česká republika

Seznam použité literatury

Knihy:

- Fiala, J.: Občanské právo 1, Masarykova univerzita Brno 1992
Knappová, M., Švestka, J. et al.: Občanské právo hmotné, svazek I., 3. vydání, Praha ASPI 2002,
Knappová, M.- Švestka, J. et al.: Občanské právo hmotné, svazek II., 3. vydání, Praha ASPI 2002,
Havlan, P.: Majetek státu v platné právní úpravě, Linde Praha 2003, 1. vydání
Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J.: Občan a vlastnictví v českém právním řádu, Linde Praha, a.s. 2002, s. 34
Občanský zákoník s komentářem, 9. vydání, Praha C.H.Beck, 2004,
Občanský soudní řád, komentář – I.díl, C.H.Beck, 6. vydání 2003,
Občanský zákoník s komentářem, 8. vydání, Praha C.H.Beck. 2003,
Petr, B.: Vydržení v českém právu, 1. vydání, Praha C.H. Beck, 2002,
Baudyš, P.: Katastr a nemovitosti, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2003,
Knapp V. et al.: Občanské právo hmotné, I. díl, Codex, Praha 1997,

Další prameny (sbírky a časopisy):

- Soubor rozhodnutí Nejvyššího soudu
Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek
Sbírka nálezů a usnesení Ústavního soudu
Právní rozhledy
Soudní rozhledy
Soudní judikatura

Internetové stránky:

www.justice.cz

Informační systém ASPI:

- Spáčil, J.: Omezení vlastnického práva a Listina v judikatuře Nejvyššího soudu,
Spáčil, J.: Lze tratit vlastnictví na základě rozhodnutí vydaného v řízení, jehož účastníkem vlastníka nebyl?,
Spáčil, J.: Oprávněná držba jako předpoklad vydržení v novější judikatuře,
Spáčil, J.: Odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti v případě, že nemovitost již byla převedena na třetí osobu,
Spáčil, J.: Ještě k nabytí od nevládníka v judikatuře, publikovaný názor v informačním systému ASPI
Baudyš, P.: K obnovení důvěryhodnosti zápisů o právních vztazích v katastru nemovitostí,
Hubálková, E.: Ochrana vlastnického práva ve smyslu judičiální praxe ESPL.