

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

PRÁVNICKÁ FAKULTA

KATEDRA OBČANSKÉHO PRÁVA



**SMLUVNÍ NABÝVÁNÍ
VLASTNICKÉHO PRÁVA**

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Vedoucí diplomové práce:

Prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.

Autor:

Nikola Faltová

Praha 2011

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 20. 6. 2011

Nikola Faltová

Poznámky:

1. Práce vychází z právního stavu platného a účinného v České republice ke dni 1. 6. 2011.
2. Užívám-li v práci pouze číslo paragrafu bez bližšího určení a neplyne-li z kontextu něco jiného, jedná se o ustanovení platného občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb.).

OBSAH

ÚVOD	1
I. OBECNÉ VÝKLADY O NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	7
1.1 Pojem a význam nabývání vlastnického práva	7
1.2 Kritéria dělení způsobů nabývání vlastnického práva.....	8
II. SMLUVNÍ NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA OBECNĚ	12
2.1 Pojem a význam smluvního nabývání vlastnického práva.....	12
2.2 Základní principy smluvního nabývání vlastnického práva.....	14
2.3 Obecné koncepční otázky smluvního nabývání vlastnického práva.....	16
III. SMLUVNÍ NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA Z HISTORICKÉHO POHLEDU	20
3.1 Římské právo.....	20
3.2 Obecný zákoník občanský.....	21
3.3 Střední občanský zákoník.....	23
3.4 Platný občanský zákoník od 1. 4. 1964 do 1. 7. 1996.....	25
IV. SMLUVNÍ NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA V PLATNÉM OBČANSKÉM ZÁKONÍKU	28
4.1 Obecný přehled smluvního nabývání vlastnictví v platném právu	28
4.2 Smluvní nabývání vlastnického práva v platném občanském zákoníku obecně.....	30
4.3 Smluvní nabývání vlastnického práva k věcem movitým.....	34
4.4 Smluvní nabývání vlastnického práva k věcem nemovitým evidovaným v katastru nemovitostí	45
4.5 Smluvní nabývání vlastnického práva k věcem nemovitým neevidovaným v katastru nemovitostí	53
V. SMLUVNÍ NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA V NÁVRHU NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU	56
ZÁVĚR.....	59

ÚVOD

Vlastnické právo bývá často zmiňováno jako jeden ze tří pilířů, na nichž spočívá celý systém soukromého práva. Vedle něj se pravidelně uvádějí prvky „člověk“ (rodina) a „smlouva“. Tripartice **člověk–vlastnictví–smlouva** tak stojí v samém základu občanského práva a spoluurčuje směřování a předmět úpravy tohoto právního odvětví. Uvedená triáda se promítá zejména do systematiky občanských zákoníků, které pojednávají o osobních záležitostech člověka a jeho rodině, o věcných právech (v tom i o právu vlastnickém) a konečně o smlouvách jakožto stěžejních skutečnostech zakládajících obligace. Vlastnictví však není zdaleka jen institutem soukromého práva. Své nezpochybnitelné místo má i v právu veřejném¹.

Vlastnické právo samo o sobě skýtá celou řadu témat pro hlubší zkoumání. Lze na ně pohlížet prizmatem mnoha disciplín. Jeví se jinak, je-li nazíráno očima právníka, ekonomy, sociologa, filozofa apod. Každého z nich bude zajímat něco jiného, každý z nich bude zaujat jiným aspektem věci. Právník se ptá, co je obsahem vlastnictví, jak se toto právo nabývá a pozbývá, jak se omezuje. Ekonom vidí ve vlastnickém právu prostředek tvorby zisku a zkoumá možnosti jeho využití např. při výrobním procesu. Sociolog či filozof pohlíží na vlastnické právo opět ze zcela rozdílných pozic.

Mne bude pro účely této práce zajímat pohled právní. Nebudu se však zabývat vlastnickým právem v celé jeho komplexnosti, nýbrž pouze určitou výsečí otázek, konkrétně pak problematikou změn v subjektech vlastnického práva. Tato oblast se v právní terminologii označuje jako nabývání vlastnictví. Nabývání vlastnictví však není žádnou homogenní kategorií, jež by postrádala vnitřní strukturu a členění. Opak je pravdou. Nabývání vlastnictví se totiž rozpadá do různých kategorií, lze je členit dle rozličných kritérií. Tato diplomová práce si vytkla za cíl **přiblížit problematiku pouze části kategorie nabývání vlastnictví, konkrétně pak smluvního nabývání.**

Smluvní nabývání vlastnického práva je tématem, jež je v současné české odborné literatuře zpracováno velmi okrajově. Věnují se mu prakticky jen učebnicové či komentářové výklady. Monograficky však tato disciplína nebyla doposud v zorném úhlu

¹ S problematikou vlastnického práva pracují předpisy práva správního, trestního, práva životního prostředí apod.

české civilistiky. Tato práce si samozřejmě za svůj cíl neklade (a ani klást nemůže) podrobný a vyčerpávající rozbor zvoleného tématu monografickým způsobem. Takové výstupy se od diplomové práce ani nečekají; může proto posloužit jen jako obecný náhled na zvolené téma a narýsování jeho základních kontur. Větší ambice nemá.

Při psaní práce vycházím zejména ze soudobé, jakož i starší domácí literatury. Vzhledem k tomu, že práce má některé komparativní prvky, beru v úvahu i recentní zahraniční literární výstupy týkající se zkoumaného tématu. Zastoupen je např. pohled polský, německý, rakouský, švýcarský, francouzský.

Konečně je třeba poznamenat, že vzhledem k vrcholícímu procesu rekonstrukce soukromého práva v České republice je více než vhodné zabývat se i úvahami *de lege ferenda*. Návrh nového občanského zákoníku činí v oblasti smluvního nabývání vlastnického práva celou řadu změn, a to v některých ohledech i dosti podstatných. Zaměřím proto svoji pozornost i tímto směrem.

Zvolené téma jsem si vybrala z důvodu mého hlubšího zájmu o danou problematiku, neboť již několik let působím ve velké realitní kanceláři, kde se podílím na přípravě smluvní dokumentace k převodům nemovitostí a ke zřizování jiných věcných práv na nemovitostech. Tyto smlouvy bývají často doprovázeny i převodem vlastnického práva k věcem movitým (např. vybavení domů a bytů). Poznala jsem proto fungování katastrálních úřadů, průběh vkladového řízení, jakož i další aspekty s tím spojené. Poznala jsem také, že současná právní úprava je v mnoha směrech nejasná nebo na některé otázky nepodává odpovědi vůbec. V této práci se proto pokusím na základní problémy upozornit a bude-li to v mých silách i navrhnout možné způsoby řešení.

I. OBECNÉ VÝKLADY O NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

1.1 Pojem a význam nabývání vlastnického práva

Vlastnické právo² jakožto základní právo věcné, chráněné navíc na ústavní úrovni³, by sotva mělo nějaký smysl, nebylo-li by možno s ním disponovat, tzn. pokud by nemohlo docházet ke změnám jeho nositelů. **Nikdy a nikým nepřevoditelné vlastnické právo by bylo absurditou.** Jednotlivé objekty vlastnictví totiž pravidelně ztrácejí pro svého vlastníka po určitém čase smysl a vlastník se jich chce zbavovat. Jiné subjekty naopak mohou mít o takové objekty zájem. Setkává se tak nabídka s poptávkou. Jeden subjekt (vlastník) má zájem objekt svého vlastnictví transferovat na jiný subjekt, jenž má o takové nabytí zájem. Takové chování jim musí být právem zprostředkováno.

Nemožnost převádět vlastnické právo na jiného by vedla k naprostému ochromení mezilidského styku. Užité hodnota objektů vlastnictví by musela být třetím osobám odlišným od vlastníka poskytována pomocí jiných právních nástrojů – např. s využitím institutů nájmu, výpůjčky, výprosy, věcných břemen apod. To jsou však instrumenty, jež mohou nahradit funkci vlastnického práva jen velmi nedostatečně. Zejména jimi nelze suplovat samotný fakt vlastnictví. Proto musí být v každém racionálním právním řádu umožněna změna vlastníka.⁴

Je třeba zdůraznit, že změna v nositelích (oprávněných) se vztahuje **k samotnému právu, nikoli k jeho objektu**, jak se často nesprávně uvádí⁵. Proto se např. převádí (popř.

² K pojmu vlastnického práva v podrobnostech srov. např. *Sedláček, J.* Vlastnictví a vlastnické právo. Kritický pokus. Brno: Barvič a Novotný, 1919, *Gniewek, E.* Prawo rzeczowe. 7. vydání. Warszawa: C. H. Beck, 2008, s. 26 a násl.

³ Čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

⁴ Je zřejmé, že zákonodárce může (a musí) omezovat možnosti změn ve vlastnických právech např. z důvodu veřejného pořádku, veřejné bezpečnosti, obecného blaha atd. Může tedy např. stanovit, že vlastníkem určitých objektů mohou být pouze specifické subjekty splňující dané předpoklady (srov. např. § 125 odst. 2, dle něhož zvláštní zákon stanoví, které věci mohou být předmětem vlastnictví pouze státu nebo určených právnických osob – mluvíme o tzv. subjektivní extrakomercialitě), popř. může limitovat rozsah objektů, jež může jeden a tentýž subjekt v určité chvíli vlastnit apod. Nikdy by však neměl paušálně vyloučit transfer vlastnictví jako takový.

⁵ A jak mj. nesprávně činí i platný občanský zákoník. Ten mluví např. ve svém § 133 odst. 1-3 o převodu *movité*, resp. *nemovité věci*. To je postup *non lege artis*.

přechází či jinak nabývá) **vlastnické právo jako takové, nikoli předmět tohoto práva (věc)**. Přesto budu v dalším textu práce používat spojení „převod věci“ a „převod práva“ *promiscue*, když právní purismus obětuje svižnosti vyjadřování.

Nabytím vlastnického práva zcela nejobecněji rozumíme ty situace, v nichž dochází ke změně v subjektu tohoto práva, tedy ty případy, kdy určitý subjekt nově získává vlastnické právo k nějaké věci. Této skutečnosti může předcházet⁶ **pozbytí téhož práva k téže věci u jiného subjektu** (např. v důsledku uzavření převodní smlouvy). Krom toho jsou myslitelné případy, při nichž dochází **vůbec k prvnímu nabytí práva** bez toho, aniž by jiný subjekt o své vlastnické právo přicházel (např. zhotovení nové věci nabyvatelem).

Jinými slovy, **nabytí vlastnictví** (bez ohledu na jeho druh) **představuje vznik subjektivního vlastnického práva u určité osoby, která toto právo do té doby neměla**.

1.2 Kritéria dělení způsobů nabývání vlastnického práva

Vlastnické právo se nabývá v důsledku rozličných (a zcela různorodých) právních důvodů. Rozdíly mezi nimi mohou být tak zásadní, že je vhodné celou myslitelnou skupinu nabývacích titulů určitým způsobem uspořádat a seřadit podle rozumných kritérií. Odlišnosti plasticky vyniknou např. tehdy, postavíme-li proti sobě nabývání vlastnictví na základě smlouvy mezi převodcem a nabyvatelem na jedné straně, nabytí vlastnictví v důsledku dlouhodobé oprávněné držby držitelem (vydržení) či nabytí vlastnictví zhotovením nové věci. V prvním případě se vyžaduje souhlas původního vlastníka, ve druhém případě se tento souhlas nevyžaduje (ačkoli vlastník věci existuje) a konečně ve třetím případě žádného souhlasu není třeba (ani není možný), neboť věc jako předmět vlastnického práva vzniká vůbec poprvé.

Vlastnické právo lze nabýt buď v důsledku právního jednání (právních úkonů) nebo prostřednictvím činností čistě faktických (označovaných také jako činnosti reálné). Pro tyto situace není nezbytné, aby vůle jednajícího při výkonu faktické činnosti sledovala jako právní následek nabytí vlastnického práva (resp. není nutné, aby si jednající tuto skutečnost vůbec uvědomoval). Vzhledem k tomu, že se nejedná o právní úkon, není nutné, aby nabyvatel měl způsobilost k právním úkonům. Typickým představitelem této skupiny

⁶ Resp. tuto skutečnost doprovázet.

nabývacích způsobů je např. nabytí vlastnictví separací plodů od věci plodonosné (očesání ovoce ze stromu), zhotovení nové věci, zpracování, smísení či slití několika různých věcí atd.

Nejobvyklejší kritéria⁷, podle nichž lze nabývání vlastnictví kategorizovat, jsou následující:

- nabývání mezi živými (*inter vivos*) a pro případ smrti (*mortis causa*),
- nabývání původní (originární) a odvozené (derivativní),
- nabývání na základě právního jednání jednostranného (např. okupace⁸), dvoustranného či vícestranného (smlouva), nabývání v důsledku tzv. reálné neboli faktické činnosti (zhotovení věci) a nabývání na základě právní události (naplaveniny, strže),
- nabývání přímo ze zákona (tj. z hlediska práva nepodmíněné), a nabývání na základě zákona (tj. z hlediska práva podmíněné).

S ohledem na téma mé práce je podstatné dělení na nabývání originární a derivativní. K lepší přehlednosti lokalizace smluvního nabývání vlastnictví mezi jednotlivými způsoby uvádím následující přehled.⁹

Nabývání vlastnictví

- originární (původní)
- derivativní (odvozené), tzv. sukcese
 - univerzální
 - singulární
 - translativní
 - konstitutivní

Originárním nabytím rozumíme případy, v nichž nabyvatel (sukcesor) **neodvozuje** své vlastnické právo od svého právního předchůdce (auktora), a to proto, že 1)

⁷ Srov. např. Švestka, J., Dvořák, J. et al. Občanské právo hmotné 1. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 308.

⁸ V některých zahraničních doktrínách však panují dlouhodobé spory o tom, zda okupace je právním jednáním či reálnou (faktickou) činností.

takový předchůdce buď vůbec neexistuje (zhotovení věci) nebo 2) předchůdce sice existuje, avšak nabyvatel získává vlastnické právo jinak než s jeho souhlasem (vydržení). Sukcesor tak **získává zcela nové vlastnické právo** nezávislé svým obsahem a rozsahem na vlastnickém právu jeho případného předchůdce, tj. zpravidla bez vad případně váznoucích na objektu vlastnictví. Mezi nabyvatelem a případným původním vlastníkem **neexistuje žádný právní vztah**.¹⁰

Odvozeným nabytím (tzv. sukcese) pak označujeme situace, v nichž sukcesor **odvozuje** své vlastnické právo od auktora. Nabývá tedy **vlastnické právo svého právního předchůdce** ve stejném rozsahu i obsahu, tedy zásadně i se všemi závadami. Nemění se tak vlastnické právo samo, pouze jeho nositel. Jen v tomto případě **existuje vztah právního nástupnictví** mezi převodcem a nabyvatelem.

Smluvní nabytí je podskupinou nabytí odvozeného, dále tedy pojednám jen o něm. Derivatvní nabytí se rozpadá do dvou podmnožin. Těmi jsou **singulární sukcese** a **univerzální sukcese**. Singulární sukcesí se označují případy změny nositele jednoho izolovaného subjektivního práva či více (několika) izolovaných subjektivních práv (např. kupní smlouvou se převádí vlastnické právo k několika samostatným věcem). Univerzální sukcese oproti tomu vyjadřuje přechod určité majetkové masy jako celku, který se rovněž označuje jako univerzální právní nástupnictví (v rámci přechodu tohoto celku pravidelně dochází i převzetí pasiv, tj. dluhů). Typickým příkladem univerzální sukcese je dědění.

Smluvní nabývání je singulární sukcesí. U té můžeme dále rozlišovat **translativní** a **konstitutivní** nabývání. Translativní je takové nabytí, při němž nabyvatel **získává právo stejného obsahu a rozsahu**, jako měl jeho právní předchůdce (např. kupující získává vlastnické právo prodávajícího).¹¹ Konstitutivním nabytím pak rozumíme případy, v nichž auktor **zřizuje v mezích svého práva nabyvateli právo nové** (např. vlastník zřídí někomu ke své věci právo odpovídající věcnému břemenu, nájemní právo atd.).

Z výše uvedeného rozboru vyplývá, že **smluvní nabývání vlastnického práva lze charakterizovat jako nabytí 1) derivativní, 2) singulární a 3) translativní**. Derivatvní

⁹ Toto dělení užívá v naší starší nauce např. *Tilsch, E.* Občanské právo rakouské. Část všeobecná. Praha: 1910, s. 89 a násl., v zahraniční nauce pak např. *Gniewek, E.* Prawo rzeczowe. 7. vydání. Warszawa: C. H. Beck, 2008, s. 82 a násl. V recentní české učebnicové literatuře se s takovým dělením setkat nelze.

¹⁰ Mezi originární způsoby nabytí pravidelně řadíme např. zhotovení nové věci, nabytí plodů a přírůstků, přisvojení, udržení, zpracování, nález věci ztracených, opuštěných a skrytých, jejichž vlastník není znám, nabytí ze zákona atd.

proto, že se na straně nabyvatele jedná o právní nástupnictví po původním vlastníkovi, singulární z toho důvodu, že nejde o univerzální posloupnost (nejde o celkový přechod všech majetkových práv a povinností) a translativní proto, že vlastnické právo je majetkovým právem nejširšího rozsahu; neexistuje tedy žádné majetkové právo širší, od něhož by bylo možno vlastnické právo odvodit.

¹¹ Smluvní nabytí vlastnictví je vždy translativní sukcesí.

II. SMLUVNÍ NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA OBECNĚ

2.1 Pojem a význam smluvního nabývání vlastnického práva

Smluvní nabývání vlastnického práva se v právní nauce tradičně označuje pojmem **převod vlastnictví**. Tak to činí např. *Eliáš*, dle kterého „*Nabytí vlastnického práva ze souhlasně projevené vůle dosavadního vlastníka i nabyvatele vlastnického práva, tedy inter vivos a smlouvou nazýváme převodem vlastnického práva*“¹². Ne zcela shodně chápe pojem převod vlastnictví pražská učebnice občanského práva hmotného. Z ní se podává, že „*Odvozeným nabytím vlastnictví se nazývá 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 převede. V takovém případě se mluví o převodu vlastnického práva (...)*“¹³.

Posléze uvedený názor je s předchozím shodný v tom, že převodem vlastnictví je změna vlastníka na základě smlouvy. Zároveň se však evidentně ztotožňuje převod vlastnictví s vyšším stupněm členění nabývání vlastnického práva, jímž je *derivativní nabytí*. *Eliáš* naopak pod pojem derivativní nabytí vlastnického práva řadí kromě smlouvy i dědění, rozhodnutí státního orgánu nebo nabytí *ex lege*¹⁴. Právní doktrína je tak v užívání odborného pojmosloví nejednotná.

Smlouva, jakožto základní typ právní skutečnosti (specificky právní skutečnosti závislé na lidské vůli), je **nejdůležitějším a nejrozšířenějším činitelem** při změnách vlastnického práva v občanskoprávním styku. Možnost smluvního nabytí vlastnictví je přirozeným důsledkem obecného principu smluvní svobody v privátním právu. Princip autonomie vůle spolu se zásadou vlastnické svobody a principem neformálnosti právních jednání ve svém souhrnu zajišťují možnost široké a rychlé výměny objektů vlastnictví, jakožto předpoklad řádného fungování zbožně-peněžního styku.

¹² *Eliáš, K. et al.* Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek. § 1-487. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, s. 575.

¹³ *Švestka, J., Dvořák, J. et al.* Občanské právo hmotné 1. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 308.

¹⁴ *Eliáš, K. et al.* Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek. § 1-487. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, s. 576.

Změna nositele vlastnického práva na základě smlouvy je **nejtypičtější cestou nabytí vlastnictví**¹⁵. Je to tedy změna vlastníka založená na smlouvě, při níž se nabyvatel stává právním pokračovatelem (nástupcem) zcizitele (dosavadního vlastníka). Smlouva o převodu vlastnictví je charakteristická tím, že u jedné smluvní strany (konkrétně převodce) existuje úmysl převést vlastnické právo na jiného (*animus dominii transferendi*) a u druhé smluvní strany (nabyvatele) naopak úmysl vlastnické právo nabýt (*animus dominii accipiendi*)¹⁶.

Naše teorie spatřuje ve smlouvě příklad tzv. *autonomního práva*. To je názor např. *Knappův*. Dle jeho mínění je možné dělit objektivní právo na *heteronomní* a *autonomní*. Heteronomní je to právo, jež je dáno adresátům **státem**. Autonomním právem je naopak soubor norem kreovaných specificky **subjekty občanskoprávních vztahů prostřednictvím právních úkonů** (typicky smluv), a to v rámci práva heteronomního. Nejde zde konec konců o nic jiného než o možnost uspořádání soukromých záležitostí v mezích absolutně zavazujících (tj. kogentních) právních norem jako důsledek Listinou zaručené volnosti činit všechno to, co není zákonem zakázáno.

V souvislosti s právě uvedeným se můžeme často setkat s konstatováním, že uzavřená smlouva vytváří mezi stranami vázanost obdobnou vázanosti zákonem, tzv. smluvní zákon (*lex contractus*). Smlouva je proto pro její strany závazná stejně jako zákon¹⁷. Tak to ostatně výslovně stanoví některé občanské zákoníky, např. francouzský¹⁸ či italský¹⁹. Existují však i názory, podle nichž **smlouva stojí nad zákonem**, resp. **smlouva je více než zákon**, neboť v mnohých případech je způsobilá překonat (vyloučit) zákonná dispozitivní ustanovení²⁰. Nepřekvapí nás proto ani tvrzení, že hlavním pramenem

¹⁵ Nabytí vlastnického práva smlouvou na straně jednoho subjektu vždy nutně doprovází pozbytí téhož vlastnického práva u jiného subjektu. Jedná se o dvě právní skutečnosti jsoucí ve vzájemné závislosti.

¹⁶ *Knapp, V.* O převodu vlastnictví smlouvou. Ad notam, 1995, č. 3, s. 49.

¹⁷ Tato koncepce je konec konců dobře viditelná i na stávající konstrukci jednotného občanskoprávního deliktu. Není totiž zásadně rozdíl mezi porušením smlouvy a porušením zákona. Obě dvě jednání jsou spatřována jako protiprávní a z obou z nich vznikají stejné důsledky (odpovědnost za škodu).

¹⁸ Čl. 1134 *Code civil* stanoví, že *smlouvy uzavřené na základě zákona mají sílu zákona pro ty, kdo je uzavřeli*.

¹⁹ Čl. 1372 *Codice civile* říká, že *smlouva má mezi stranami sílu zákona*.

²⁰ Tomu odpovídá i konstrukce duality civilního deliktu. Některé právní řády (např. německý BGB) totiž poměrně striktně odlišují porušení smlouvy na jedné straně a porušení zákona na straně druhé, přičemž porušení smlouvy má obecně závažnější důsledky. Vychází se totiž z myšlenky, že pokud existuje mezi dvěma (či více) osobami smluvní vztah, vstoupily smluvní strany do tohoto vztahu dobrovolně a mají právo očekávat od druhého smluvního partnera loajalitu, kterou by v jiném právním vztahu (např. vznikajícím

soukromého práva nejsou zákony, resp. podzákoné předpisy, nýbrž **smlouva**.

2.2 Základní principy smluvního nabývání vlastnického práva

Nabytí vlastnictví na základě smluv je tradičně vymezeno několika základními principy. Z toho dva jsou obecné (týkají se prakticky všech smluv jako takových), jeden pak zvláštní (týká se zásadně jen smluv o převodu vlastnictví).

Obecnými zásadami jsou **princip smluvní volnosti** (smluvní autonomie) a **princip neformálnosti smluv**.

Co se týká **principu volného uzavírání smluv**, je třeba říci, že nikdo nemůže být nucen (není-li zákonem výjimečně stanoveno něco jiného) kontrahovat – lhostejno ať již jako převodce či jako nabyvatel. Princip autonomie vůle je stěžejní zásadou soukromého práva. Zásadu smluvní volnosti však nelze chápat jako absolutní pravidlo. Často můžeme být naopak svědky výjimek z pravidla – jedná se o tzv. **kontraktační povinnost** – kdy je soukromníkům uložena (většinou z důvodu veřejného zájmu) povinnost konkrétní smlouvu uzavřít. Jejím příkladem mohou být pojistné smlouvy uzavírané advokáty za účelem pojištění odpovědnosti za škodu vzniklou v souvislosti s jejich činností.

Pokud jde o zásadu **neformálnosti smluv**²¹, lze říci, že je zásadně na vůli smluvních stran, v jaké formě smlouvu o převodu vlastnictví uzavřou. Myslitelné jsou jak smlouvy uzavírané ústně či písemně, tak i smlouvy uzavírané *per facta concludentia*. I zde však zákon může v zájmu např. právní jistoty, ochrany veřejného pořádku apod. stanovit výjimky. Lze jmenovat např. požadavek uzavření smlouvy o převodu nemovitostí v písemné formě (§ 46 odst. 1), která je ještě navíc zpřísněna tím, že projevy smluvních stran musí být obsaženy na téže listině (46 odst. 2).

Specifická forma – konkrétně **forma notářského zápisu** – je stanovena pro smlouvy modifikující společné jmění manželů – tedy např. jeho rozsah, a to ať již se jedná

z porušení zákona) očekávat nemohly. Porušení smluvní povinnosti (dobrovolně převzaté) proto musí být sankcionováno přísněji.

²¹ K tomu srov. Švestka, J., Dvořák, J. et al. Občanské právo hmotné 1. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 127.

o věci movité či nemovitosti (§ 143a odst. 1²²).

Zvláštní zásada (zvláštní požadavek) souvisí se známým principem *nemo plus iuris ad alienum transferre potest quam ipse habet*²³. Jako nezbytná podmínka převodu se pravidelně uvádí tzv. *dominium auctoris*, tedy existence vlastnického práva zcizitele (nebo alespoň jiný titul, který zcizitele legitimuje k převodu vlastnického práva, i když sám vlastníkem není). To je na první pohled samozřejmý a racionální přístup zákonodárce. Pokud bychom obecně umožnili převádět práva i těm subjektům, které nejsou jejich nositeli, jakákoli právní regulace by zcela ztratila svůj smysl. Jako pravidlo tedy platí podmínka, že **subjekt, který s určitým právem nakládá, k tomu musí být i relevantně legitimován**.

Uvedený princip platil v právu jednotlivých zemí velmi dlouho a jeho pozice se zdála být neotřesitelná. Postupem času (a výrazněji v průběhu 17. století) se však počalo ukazovat, že striktní lpění na pravidle *nemo dat quod non habet* se stává neudržitelným komfortem. Jmenovaná doktrína tak začala získávat první trhliny a v různých právních řádech se začaly uplatňovat odchylky od obecného režimu.

V současné době jsou v naprosté většině všech evropských zemí přípustné případy, kdy vlastnické právo může na jiného převést i ten, kdo sám není vlastníkem předmětu převodu, ani k takové dispozici nemá jinou legitimaci. Tehdy mluvíme o nabývání od nevlastníka, resp. **nabývání od neoprávněného**²⁴. Stále však platí, že nabývání od nevlastníka je situací, jež představuje pouze výjimku z pravidla. Jako obecný předpoklad smluvního nabytí vlastnického práva tak i nadále zůstává *dominium auctoris*.

Platný český kodex stanoví z uvedené zásady jedinou výjimku. Tou je ustanovení § 486 umožňující nabytí vlastnického práva v dobré víře od neoprávněného dědice, jemuž bylo dědictví potvrzeno.²⁵ V naší literatuře se vyskytuje ojedinělý názor²⁶ připouštějící možnost převodu vlastnického práva k věci oprávněným držitelem, a to na základě

²² Uvedené ustanovení – stejně jako ustanovení § 149a a § 150 odst. 1 – stanoví jako předpoklad účinnosti smluv týkajících se modifikace vlastnického režimu k nemovitostem vklad do katastru nemovitostí. K nesprávnosti této konstrukce srov. další výklad.

²³ Poprvé zřejmě formulována *Ulpianem* v *Digestech*, 50, 17, 54.

²⁴ K tomu v podrobnostech srov. např. *Tégl, P.* Některé teoretické problémy nabývání od neoprávněného. *Právní rozhledy*, 2009, č. 10.

²⁵ Druhá výjimka (§ 161) se týká smluvního nabytí zástavního práva od neoprávněného.

²⁶ *Švestka, J., Dvořák, J. et al.* *Občanské právo hmotné 1.* 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 304.

argumentace prostřednictvím § 130 odst. 2²⁷. Uvedená mínění však byla přesvědčivě vyvrácena.²⁸

2.3 Obecné koncepční otázky smluvního nabývání vlastnického práva

Porozhlédneme-li se po jednotlivých evropských státech (sc. zejména členských státech EU) a jejich úpravách smluvního nabývání vlastnického práva²⁹, můžeme vysledovat, že v přístupech zákonodárců existují rozdíly. To je přirozené, neboť právní systémy těchto států se vyvíjely relativně nezávisle. Byť valná většina z nich vyrůstala z kořenů římského práva, došlo v mezidobí k takovým koncepčním změnám, jež měly za následek vznik odlišného nahlížení na problematiku převodu vlastnictví.

Tato situace se nezměnila ani v posledních desetiletích pod tlakem harmonizačních tendencí na evropské úrovni. **Sféra věcných práv** obecně (a vlastnického práva zvláště) je **oblastí, jež je pro případnou unifikaci** (resp. alespoň harmonizaci) **v dohledné době nevhodná**. Vzhledem k úzkostlivé snaze jednotlivých zemí ochránit si tak výsostný právní institut, jakým vlastnické právo bezesporu je, se aproximace této materie v nejbližší době zřejmě nedočkáme³⁰.

Jak již řečeno, divergence v přístupech jsou důsledkem historického vývoje a někdy i dosti radikálních změn právních řádů jednotlivých států, přičemž ne vždy byly tyto změny diktovány nutností společenské potřeby. Pokusíme-li se o značnou míru abstrakce, lze konstatovat, že hlavní odlišnosti (a vlastně i koncepční přístupy) se koncentrují do těchto následujících okruhů, resp. odrážejí se v těchto otázkách³¹:

- 1) zda smlouva zakládající závazek převést vlastnictví (obligační smlouva)

²⁷ Argumentuje se zde slovy „*má oprávněný držitel stejná práva jako vlastník*“.

²⁸ K tomu srov. *Spáčil, J.* Může oprávněný držitel převést vlastnictví k věci? *Právní rozhledy*, 2000, č. 9.

²⁹ Avšak obecně lze tyto závěry vztáhnout i na smluvní nabývání jakýchkoli jiných věcných práv.

³⁰ Jediné, co je pro národní zákonodárce možná akceptovatelné, je modelový zákon, který by mohl fungovat metodou systému opt-in. K tomu srov. např. *Faber, W.* K převodu vlastnictví podle návrhu občanského zákoníku z roku 2005-poznámky ze srovnávacího hlediska. In *Švestka, J., Dvořák, J., Tichý, L. (eds.)* Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva. Beroun: Eva Rozkotová-IFEC, 2008, s. 17.

³¹ Srov. např. *Faber, W.* K převodu vlastnictví podle návrhu občanského zákoníku z roku 2005-poznámky ze srovnávacího hlediska. In *Švestka, J., Dvořák, J., Tichý, L. (eds.)* Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva. Beroun: Eva Rozkotová-IFEC, 2008, s. 18 a násl., či *Ignatowicz, J., Stefaniuk, K.*: *Prawo rzeczowe*. 2. vydání. Warszawa: LexisNexis, 2006, s. 86 a násl.

způsobuje sama o sobě také změnu ve věcněprávní rovině či zda je zapotřebí uzavření nějaké jiné (další) smlouvy, která by měla za následek převod vlastnictví (tzv. věcná smlouva),

2) zda uzavření obligační, (popř. i věcné) smlouvy **vede k převodu vlastnictví bez dalšího** (konsensuální princip) či zda se vyžaduje určitý další úkon (např. odevzdání věci – princip tradice)³²,

3) zda tam, kde je vedle obligační smlouvy nutná ještě věcná smlouva, má smlouva o převodu vlastnictví (věcná smlouva) **povahu smlouvy kauzální či abstraktní**,

4) zda v okamžiku, kdy je splněna skutková podstata vlastnictví, dochází ke **změně vlastnického práva v jeho celistvosti**, či zda dochází k nabytí jednotlivých složek tohoto práva postupně (odděleně).

Ad 1) Kolik smluv je třeba?

V některých zahraničních naukách se klade otázka, **kolik smluv je pro dosažení převodu vlastnického práva vlastně třeba?** Je to kromě smlouvy zakládající závazek převést vlastnické právo, jejíž nutnost je nezpochybnitelná (smlouva obligační, zavazovací úkon³³) i samostatná (oddělená) smlouva vlastnické právo převádějící (smlouva věcná, dispoziční úkon³⁴)? Nebo jsou snad oba aspekty obsaženy v jedné a téže smlouvě?

Rozlišování dvou samostatných smluv je typické zejména pro německý systém založený na **principu abstrakce a oddělenosti** (*Abstraktionsprinzip und Trennungsprinzip*)³⁵. Celá řada zemí ani legislativně ani doktrinárně tyto dvě fáze nerozlišuje, resp. je směšuje v jeden okamžik³⁶. Ve skandinávském právu je princip samostatného dispozičního úkonu dokonce výslovně odmítán a označován jako „čistý

³² K tomu srov. např. *Eliáš, K.* Vlastnické právo. Paradigmata českého pojetí pod zkušebními kamenem kontinentální právní kultury. Právní rozhledy, 2005, č. 22, s. 812.

³³ Německý *Verpflichtungsgeschäft*.

³⁴ Německý *Verfügungsgeschäft*.

³⁵ K tomu v podrobnostech srov. např. *Prütting, H.*: Sachenrecht. 34. vydání. München: C. H. Beck, 2010, s. 12 a násl. či *Wieling, H. J.*: Sachenrecht. Band 1. Sachen, Besitz und Rechte an beweglichen Sachen. 2. vydání. Berlin, Heidelberg: Springer-Verlag, 2006, *passim*.

³⁶ Tak např. v Polsku se o povaze smlouvy o převodu vlastnictví vedou dlouholeté teoretické debaty. Dle rozhodující části literatury obligační smlouva, jejímž účelem je převod vlastnictví, má tzv. dvojitý účinek: obligační a věcný. Mluví se o smlouvě závazkově-převodní (*umowa zobowiązująca-rozporządzająca*). K tomu srov. např. *Ignatowicz, J., Stefaniuk, K.*: Prawo rzeczowe. 2. vydání. Warszawa: LexisNexis, 2006, s. 87.

*nesmysl*³⁷.

Ad 2) Požadavek reálného plnění objektu vlastnictví

Požadavek na reálné plnění předmětu smlouvy není ničím jiným než stanovením dělicího kritéria mezi systémem konsensuálním a tradičním. V prvním z nich nastává změna vlastnického práva nezávisle na transferu držby převáděné věci. Ve druhém je naopak nabytí vlastnického práva podmíněno odevzdáním převáděné věci nabyvateli (nutný je tedy převod držby). Je ovšem pravdou, že ať již je koncepce budována na principu konsensuálním nebo tradičním, je zásadně přípustná odchylka od obecného pravidla.

Ad 3) Kauzální či abstraktní věcná smlouva?

Rozlišovat kauzální či abstraktní systém je zásadně možné jen v těch právních řádech, které vyžadují pro převod vlastnictví dvě smlouvy. **V kauzálním systému je dispoziční úkon závislý na úkonu obligačním (zavazovacím).** Je-li neplatný první z nich, nemůže platně vzniknout ani druhý. Konsensuální systém ve své nejčistší podobě je vždy nutně zároveň systémem kauzálním. Ovšem i systém založený na tradici může být kauzální. Není-li platná smlouva, nemůže dojít ani k řádné tradici s účinky změny ve věcném právu (tak je tomu např. u nás).

Pro abstraktní systém je typická nezávislost (a tedy oddělenost) dispozičního úkonu (a tím i vznik věcného práva) na úkonu zavazovacím. I když je tedy obligační smlouva neplatná, zůstává právní následek v podobě vzniku věcného práva nedotčen. Nabyvatel je i nadále oprávněným z tohoto práva (např. vlastnického), avšak je povinen převést toto právo zpět na původního zcizitele (z titulu bezdůvodného obohacení). To je opět příklad již uváděného německého systému.

Ad 4) Jednotný přístup nebo oddělený přístup?

V zahraničních naukách se často můžeme setkat s dělením smluvního nabytí

³⁷ *Faber, W.* K převodu vlastnictví podle návrhu občanského zákoníku z roku 2005-poznámky ze srovnávacího hlediska. In *Švestka, J., Dvořák, J., Tichý, L. (eds.)* Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva. Beroun: Eva Rozkotová-IFEC, 2008, s. 21.

vlastnictví na základě kritéria jednotného přístupu či naopak odděleného přístupu³⁸.

Jednotný přístup (tzv. *unitary approach*) se vyznačuje tím, že v jednom okamžiku přechází z převodce na nabyvatele vlastnické právo ve své celistvosti – přecházejí tedy zároveň všechny jeho složky (např. držba, nebezpečí škody na věci, právo věc užívat a požívat apod.). Tento přístup zdomácněl snad ve všech právních řádech kontinentálního typu včetně práva Anglie.

Oddělený přístup (*split approach*), rozšířený prakticky jen ve skandinávských právních řádech, je oproti tomu zvláštní v tom, že odmítá univerzální přechod vlastnictví jako celku. Naopak **vyčleňuje jednotlivé složky (aspekty) vlastnického práva a posuzuje jejich přechod na nabyvatele odděleně**. Tak např. právo disponovat s věcí nemusí dle tohoto přístupu přecházet na nabyvatele nutně ve stejném okamžiku jako nebezpečí škody na věci, držba věci, právo brát plody a užitky z věci apod.

Tato koncepce – českému právníkovi na první pohled možná ne příliš pochopitelná – však není až tak iracionální. Oddělený časový okamžik např. mezi nabytím dispozičního oprávnění a nebezpečím škody na věci zná totiž i české právo. Jak okamžik nabytí vlastnického práva, tak i okamžik přechodu nebezpečí škody na věci jsou našim občanským zákoníkem formulovány dispozitivně. Je proto možné, aby se nabyvatel stal vlastníkem, avšak ještě jej nezatěžovalo nebezpečí škody na věci a naopak.

³⁸ *Faber, W.* K převodu vlastnictví podle návrhu občanského zákoníku z roku 2005-poznámky ze srovnávacího hlediska. In *Švestka, J., Dvořák, J., Tichý, L. (eds.)* Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva. Beroun: Eva Rozkotová-IFEC, 2008, s. 23 a násl.

III. SMLUVNÍ NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA Z HISTORICKÉHO POHLEDU

3.1 Římské právo

Z výše uvedených výkladů vyplynulo, že stěžejní pro smluvní nabytí vlastnictví je zodpovězení otázky, jestli má smlouva o převodu vlastnictví **věcněprávní** (translační) nebo **obligačněprávní** (transakční) účinky. Věcná smlouva působí převod vlastnického práva sama o sobě, obligační smlouva je naopak právním důvodem (*iustus titulus*), který zakládá obligační vztah, jehož obsahem je mj. povinnost k převodu vlastnického práva. Ten bývá uskutečněn zpravidla odevzdáním věci nabyvateli, resp. jiným obdobným způsobem (např. zápisem převodu vlastnictví do veřejného seznamu).

Nauka o titulu a modu bývá obvykle chápána a i vysvětlována jako pokračovatel starých římskoprávních institucí *mancipace* (*mantipatio*), popř. pozdější *injurecese* (*in iure cessio*). Mancipace i injurecese představovaly právní jednání abstraktní povahy³⁹. V důsledku toho se jednalo o úkony vysoce formalizované – tak např. mancipace (jejímž předmětem byly *res mancipi*⁴⁰) se uskutečňovala za účasti svědků, přičemž výraznou ceremoniální úlohu zde hrál i tzv. *libripens* (vážený)⁴¹. Důvodem takového přístupu byla snaha zabezpečit publicitu převodu vlastnického práva.

Podobnou roli jako mancipace hrála i injurecese, která byla mladší formou převodu vlastnictví. Mohla se vztahovat kromě mancipačních věcí i na věci nemancipační a odehrávala se před magistrátem. Nikdy však nedosáhla takové oblíbenosti jako mancipace.

Pokračovatelem obou výše zmíněných způsobů byla římskoprávní *tradice* (*traditio*). Stejně jako injurecese se vztahovala jak na věci mancipační, tak i nemancipační. Její velkou výhodou však byla *neformálnost*, čímž počalo docházet k překonání zkosnatělého přístupu vyhovujícího leda tak staré agrární společnosti. Zároveň se jednalo o úkon *kauzální*. Obliba tradice rychle stoupala a v právu justiniánském již byla jediným způsobem odvozeného

³⁹ Eliáš, K. Převod vlastnického práva k nemovitosti – řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu. Právní rozhledy, 2004, č. 18, s. 659.

⁴⁰ K těm patřily věci základního hospodářského významu pro zemědělskou usedlost staré římské rodiny. Viz Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. Praha: C. H. Beck, 1997, s. 88.

⁴¹ Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. Praha: C. H. Beck, 1997, s. 170.

nabytí vlastnictví.⁴² **Kauzou tradice** či spravedlivým důvodem tradice (*iusta causa traditionis*) bylo jednání, které odůvodňovalo převod vlastnického práva, realizovaný odevzdáním věci či tradicí v užším smyslu. Jednalo se tedy o majetkové dipozice, jejichž účelu nebylo možno dosáhnout jinak než převodem vlastnictví.⁴³ Docházelo tak k odlišení tradice jako takové a její kauzy.

V pozdějších dobách nabralo rozlišování těchto dvou skutečností poněkud jiný směr. Nauka činila rozdíl mezi subjektivními právy **možnými** a **skutečnými**. U toho, kdo měl určitý titul (*titulus*), bylo subjektivní právo možným. Skutečným se však stávalo až v okamžiku, kdy k němu přistoupil *modus*. Obecnoprávní nauka vytvořila na podkladě těchto úvah teorii o titulu a způsobu nabývacím, kdy „*titul byl považován za vzdálený důvod (causa remota) a modus, tj. konkrétně odevzdání věci či u nemovitostí jejich intabulace, za nejbližší, resp. bezprostřední důvod (causa proxima) nabytí vlastnictví*“⁴⁴.

3.2 Obecný zákoník občanský

Východiskem smluvního nabytí vlastnického práva v obecném zákoníku občanském bylo jednak ustanovení § 380, jednak potom § 423⁴⁵. V prvním z nich bylo uvedeno, že *bez právního důvodu a řádného způsobu nabývacího nelze nabytí vlastnictví*. Ustanovení § 423 otevírající pátou hlavu druhého dílu zákona (nazvanou „o nabytí vlastnictví odevzdáním“) pak říkalo, že *věcí, které již mají vlastníka, se nabývá prostředech tím, že právním způsobem přejdou s vlastníka na někoho jiného*. Úprava tak sledovala nauku o titulu a modu⁴⁶.

Z § 424 dále vyplývalo, že *právní důvod prostředechného nabytí je ve smlouvě; v porřízení na případ smrti; v soudcovském výroku; nebo v nařízení zákona*. Z § 425 pak vyplývalo, že *pouhý právní důvod neposkytuje ještě vlastnictví. Vlastnictví a všech věcných práv vůbec lze, mimo případy, které zákon stanoví, nabytí jen právním odevzdáním a převzetím*.

Pro nabytí vlastnictví se tak *vedle titulu vyžadovalo i odevzdání věci* (§ 426 a násl.

⁴² Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. Praha: C. H. Beck, 1997, s. 173.

⁴³ Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. Praha: C. H. Beck, 1997, s. 173.

⁴⁴ Knapp, V. O převodu vlastnictví smlouvou. Ad notam, 1995, č. 3, s. 49.

⁴⁵ V Rakousku platí uvedená úprava dodnes.

se týkal odevzdání movitých věcí, § 431 a násl. věcí nemovitých a staveb⁴⁷). Rozlišování titulu a modu se však již dříve (v důsledku recepce) začalo stávat nejasným. Ve slavném komentáři *Roučka a Sedláčka* se lze dočíst, že „*obecnoprávní nauka snažila se titul generalisovati tak, aby ho bylo možno použítí i při jiných způsobech nabytí vlastnictví, až došlo se k jeho bezobsahovosti, neboť pojem titulu byl rozšířen na »právní možnost nebo spíše důvod, jímž lze nabytí ospravedlniti«*“⁴⁸. Doktrína o titulu a modu se proto dostávala pod palbu kritiky, a to i takových celebrit, jakými byli *Randa* či *Krčmář*.

První z nich zaujal k uvedené otázce následující tezi: „*Při tom sluší ještě připomenouti, že zásada § 380 obč. zák.: „Bez titulu a bez způsobu nabývacího nelze žádné věci za vlastní nabytí“ jak z theoretického stanoviska mylnou, tak v praktickém směru bezvýznamnou jest. Vysloviv onu zásadu, osvojil si totiž obč. zák. theorii předešlého věku, kteráž se domnívala, že nabytí buď veškerých práv, buď aspoň práv věcných vesměs na dvou požadavcích závisí, totiž 1. na t. zv. titulu (titulus acquirendi) čili na právní možnosti nabytí a 2. na t. zv. způsobu nabývacím (modus acquirendi), kterýmž se ona možnost realizuje. Zahrneme-li veškeré skutečnosti, jichž komplexu k nabytí práva zapotřebí jest, v pojmu t. zv. titulu a způsobu nabývacího, seznáme, že toliko při odvozeném nabytí vlastnictví a jiných věcných práv aspoň zdánlivě titul a způsob nabývací rozeznávati lze, poněvadž tu obligační nárok (titul) skutečně nabytí předchází. Avšak předem sluší na to upozorniti, že i v případě odvozeného nabytí právo vlastnické tradicí a pouze tradicí se převádí, a sice i když tu titulu není. Tak zvaný titulus acquirendi není tedy vůbec ani částí, tím méně podstatnou částí činu nabývacího. Dokonce při původních způsobech nabývacích práva vlastnického a jiných práv věcných, jakož i při nabytí veškerých ostatních práv (obligačních, dědických) jest naprosto nemožno, důsledně rozeznávati titul a způsob nabývací.*

Pravý stav věci jest prostě ten: K nabytí vlastnického jako vůbec každého práva potřebí jest jistých skutečností, s jichžto existencí právo objektivní (zákon) onen účinek (nabytí) spojuje. Skutečnosti tyto jsou však rozmanité a nedají se vůbec rozložití v t. zv. titul

⁴⁶ *Krčmář, J.* Právo občanské II. Práva věcná. Praha: Všeherd, 1934, s. 145.

⁴⁷ U nemovitostí evidovaných v pozemkových knihách se vyžadovala intabulace (§ 431), u nemovitostí neevidovaných v knihách uložení listiny u soudu (§ 434).

⁴⁸ *Rouček, F., Sedláček, J. et al.* Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl druhý. Praha: V. Linhart, 1935, s. 368.

*a způsob nabyvací.*⁴⁹

Pro *Krčmáře* byla nauka o titulu a modu zřejmě natolik zásadní, že jí věnoval ve své učebnici věcných práv zhruba polovinu úvodních výkladů⁵⁰. Po rozboru platné úpravy však konstatuje, že „*podle všeho toho nelze tedy titul a způsob nabyvání pokládati za všeobecné podmínky nabytí práv věcných*“⁵¹.

3.3 Střední občanský zákoník

Občanský zákoník č. 141/1950 Sb. (tzv. střední občanský zákoník⁵²) zavedl ve svých partiích týkajících se smluvního nabyvání vlastnictví do našeho práva výraznou změnu. Bylo jí **opuštění obligačních účinků převodní smlouvy a nahrazení principem konsensuálním s translačními účinky smlouvy**. Zákon pojednal **zvláště o věcech movitých a nemovitých** (které dále ještě dělil podle kritéria jejich evidence v pozemkové či železniční knize). Terminologie zákona byla korektní; mluví se o nabyvání, resp. převodu *vlastnictví*, nikoli *věci*.

Movité věci

Z ustanovení § 111 odst. 1 se podává, že *vlastnictví k věcem jednotlivě určeným převádí se už samou smlouvou, není-li umluveno jinak anebo nevyplývá-li nic jiného ze zvláštních předpisů*. Jak vidno, konsensuální princip byl zákonodárcem formulován jako dispozitivní a bylo tedy na vůli stran, zda moment nabytí vlastnického práva budou vázat na splnění další skutečnosti (např. výhrada vlastnictví, doložka času apod.).

Střední občanský zákoník ještě *důsledně rozlišoval* mezi věcmi **individuálně určenými** a věcmi **určenými druhově**⁵³, když pro generické věci zakotvil zvláštní pravidlo ve druhém odstavci § 111. Podle něho *jde-li o věci určené podle druhu, je k převodu vlastnictví třeba jejich odevzdání*.

Změna, k níž bylo přistoupeno, byla v důvodové zprávě k zákoníku vysvětlena

⁴⁹ *Randa, A.* Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém. Praha: J. Otto, 1890, reprint, Wolters Kluwer, 2008, s. 92 a násl.

⁵⁰ *Krčmář, J.* Právo občanské II. Práva věcná. Praha: Všeherd, 1934, s. 5 a násl.

⁵¹ *Krčmář, J.* Právo občanské II. Práva věcná. Praha: Všeherd, 1934, s. 7.

⁵² Účinnosti nabytí 1. 1. 1951.

⁵³ Platný občanský zákoník tak již nečiní – viz další text.

následovně: „Z důvodů zjednodušení a urychlení hospodářského styku činí se okamžik převodu vlastnického práva k věcem individuálně určeným závislým především na vůli stran. Neplyne-li z dohody nebo ze zvláštních předpisů (...) nic jiného, převádí se vlastnictví k těmto věcem již samou smlouvou. Je to podstatně praktičtější a lépe to odpovídá lidovému chápání, než dřívější dvoufázové nabývání vlastnictví na základě staré nauky o důvodu a způsobu nabytí. Opustila tedy osnova u movitých věcí individuálně určených dosavadní princip tradiční (...) a nahradila jej zásadou konsensní, přijatou i sovětským zákonodárstvím.“⁵⁴ Změna principu dvoufázového nabytí na princip konsensuální by asi sama o sobě nemusela příliš vadit, i když má své věcné (a to někdy i velmi závažné) důsledky. Úsměvné jsou však důvody, jež měly k takovému obratu dle tvůrců zákona vést. Lidové chápání a odvolávání na sovětské zákonodárství patrně nejsou těmi nejpřesvědčivějšími důvody ke změně.

Nemovité věci

Konsensuální princip byl nově zaveden také u **nemovitostí**. Změna vlastnického práva u nemovitých věcí byla upravena v § 112 a § 113. V prvním z nich zákon pojednal o nemovitých věcech zapisovaných do pozemkové nebo železniční knihy, když stanovil, že *převod vlastnictví k věcem nemovitým, zapsaným v knize pozemkové nebo železniční, zapíše se do těchto knih*. Ustanovení § 113 pak řešilo smluvní nabytí nemovitostí nezapisovaných do veřejných knih: *O převodu vlastnictví k věcem nemovitým, nezapsaným v knize pozemkové nebo železniční, uloží se u soudu listina. Listina musí obsahovat označení nemovitosti, převodce a nabyvatele, právní důvod převodu a místo a čas smlouvy. Listinu o převodu vlastnictví lze u soudu uložit také, jde-li o stavbu dočasnou*. Uvedenou úpravou **došlo k opuštění intabulačního principu** a nově se přestal vyžadovat vklad práva pro nabyvatele do pozemkové knihy. V důsledku tohoto přístupu došlo k zániku právotvorných účinků zápisů do pozemkových knih.

Důvodová zpráva tuto koncepční změnu vysvětlila následovně: „Pokud jde o nemovitosti, snaží se osnova také odstranit dosavadní přílišné oddělování formální stránky od ekonomického obsahu společenských poměrů. Opouští proto zásadu dosavadního práva, že převod vlastnictví k věci nemovité se uskuteční teprve zápisem do pozemkové knihy nebo

⁵⁴ Občanský zákoník. Praha: Orbis, 1951, s. 240.

*uložením listiny u soudu. Navržená úprava ponechává zápis převodu vlastnického práva k nemovitostem (uložení listiny) jen z důvodů potřebné kontroly a evidence. (...) Pokud se v § 112 stanoví, že se převod vlastnictví запиše do pozemkových nebo železničních knih, třeba zdůraznit, že tento zápis se zřetelem k tomu, co stanoví § 111 odst. 1, má povahu pouze deklaratorní.*⁵⁵

3.4 Platný občanský zákoník od 1. 4. 1964 do 1. 7. 1996

Platný občanský zákoník v původní redakci upravil smluvní nabytí vlastnictví ve svém § 134. Úprava byla **velmi stručná** a v podstatě velmi dobře zapadla do celkově značně zvlugarizovaného textu zákona.

Movité věci

První odstavec normoval o **věcech movitých**: *Převádí-li se movitá věc na základě smlouvy, nabyvá se vlastnictví převzetím věci, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.*⁵⁶ Po čtrnácti letech se tak zákonodárce vrátil zpět k nauce o titulu a modu. Všimněme si, že dikce prodělala určité změny – nemluví se již o převodu *vlastnického práva*, nýbrž o převodu *věci*. Princip tradice byl stanoven jako **dispozitivní**. Poprvé se v kodexu **přestal rozlišovat právní režim věcí individuálně určených a věcí určených podle druhu** (pro něž z povahy věci musí nutně platit jiná pravidla).

Čteme-li důvodovou zprávu k zákonu, neubráníme se úsměvu. Z ní totiž vyplývá, že *„takové pojetí nabytí vlastnického práva k movitým věcem odpovídá názorům pracujících, kteří se považují za vlastníky kupovaných spotřebních předmětů až tehdy, kdy je převezmou (dvoufázový systém převodu vlastnického práva – smlouva jako právní důvod a převzetí věci)“*. Názory lidu, resp. pracujícího lidu, se tedy dle úvahy zákonodárce měnily zřejmě jako aprílové počasí. Je otázkou, zda zjištění aktuálních názorů lidu předcházely jakékoli relevantní sociologické průzkumy.

Nemovité věci

⁵⁵ Občanský zákoník. Praha: Orbis, 1951, s. 241.

⁵⁶ Text tohoto odstavce se do dnešního dne nezměnil.

Ve druhém odstavci našla místo úprava **převodu nemovitosti**. Podle něho *ke smlouvě o převodu nemovitosti je třeba její registrace státním notářstvím. Vlastnictví přechází registrací smlouvy*. Je zajímavé, že u nemovitých věcí **ke znovuzavedení intabulačního principu nedošlo**.

Zákonná norma však nebyla příliš životná. Již novelou č. 131/1982 Sb.⁵⁷ byl totiž druhý odstavec změněn následovně: *převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví účinností smlouvy; k její účinnosti je třeba registrace státním notářstvím, nejde-li o převod do socialistického vlastnictví*. Registraci provádělo státní notářství podle § 61-65 notářského řádu (zákon č. 95/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím). Těžko pochopitelným z dnešního pohledu je jeho ustanovení § 63 odst. 3 (ve znění do 31. 12. 1991), podle něhož *státní notářství v řízení o registraci smlouvy o převodu nemovitosti a v řízení o registraci smlouvy o zřízení nebo zrušení věcného břemene uváží stanovisko místního národního výboru obce, kde je nemovitost; toto stanovisko není třeba, je-li tento národní výbor sám účastníkem smlouvy*. Uvedené posouzení se týkalo zejména otázky, zda smlouva neodporuje zájmům společnosti⁵⁸.

Velká novela občanského zákoníku (zákon č. 509/1991 Sb.⁵⁹) učinila další změnu. Dosavadní § 134 byl přečíslován na nový § 133. První odstavec pro věci movité zůstal bez zásahu. Dle druhého odstavce *převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví účinností smlouvy; k její účinnosti je třeba registrace státním notářstvím*. Dovětek o socialistickém vlastnictví byl tedy vypuštěn, a to v důsledku znovuzavedení jednoho jediného druhu vlastnického práva.

Ani tato úprava neměla dlouhého trvání (přesně jeden rok). Zákon č. 264/1992 Sb.⁶⁰ totiž přinesl další zásah do smluvního nabývání vlastnictví k nemovitostem, když stanovil, že *převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak*. České soukromé právo se tak po dvaadvaceti letech **vrátilo tam, kde již jednou bylo** – k intabulačnímu principu.

⁵⁷ Účinnosti nabyl tento zákon dne 1. 4. 1983 s výjimkou § 489a.

⁵⁸ Češka, Z., Kabát, J., Ondřej, J., Švestka, J. et al. Občanský zákoník. Komentář. Díl I. Praha: Panorama, 1987, s. 424.

⁵⁹ Účinnosti nabyl dne 1. 1. 1992.

⁶⁰ Účinnosti nabyl dne 1. 1. 1993.

Dovršením metamorfóz v této oblasti byl zákon č. 89/1996 Sb.⁶¹, jímž byl primárně změněn a doplněn zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky. Uvedený předpis nově doplnil do § 133 občanského zákoníku třetí odstavec, podle něhož *převádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy*. Tím byl učiněn poslední legislativní zásah do smluvního nabývání vlastnického práva. Od té doby zákon v této problematice žádné změny nezaznamenal.

Na tomto místě je vhodné velmi stručně přiblížit úpravu obsaženou ve **slovenském občanském zákoníku**. Ačkoli některé jeho partie od 1. 1. 1993, tedy od vzniku samostatné České republiky a Slovenské republiky, doznaly výrazných změn (např. začlenění institutu moderačního práva u smluvní pokuty, výrazně podrobnější úprava zajišťovacího převodu práva, dalekosáhlé změny v právu zástavním apod.), v ustanoveních o převodu vlastnického práva smlouvou zůstal zachován původní stav.

Navíc, slovenský zákonodárce si do dnešní doby vystačil ve svém § 133 se dvěma odstavci (na Slovensku neproběhla žádná novela obdobná našemu – shora zmiňovanému – zákonu č. 89/1996 Sb.). Podle prvního z nich *ak sa hnutelná vec prevádza na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo prevzatím veci, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak*. Druhý odstavec normuje následovně: *ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak*.

Je zajímavé, že naši východní sousedé nemají žádnou specifickou úpravu pro nabytí vlastnického práva k nemovitostem neevidovaným v katastru – ač takové nemovitosti slovenský právní řád zná. Ani z komentářové literatury se odpověď na položenou otázku nedá nalézt. K této problematice se však podrobněji vyjádřím na dalších místech této práce týkajících se nabývání vlastnictví k nemovitostem.

⁶¹ Účinnosti nabyl dne 1. 7. 1996.

IV. SMLUVNÍ NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA V PLATNÉM OBČANSKÉM ZÁKONÍKU

4.1 Obecný přehled smluvního nabývání vlastnictví v platném právu

Smluvní nabývání vlastnického práva není doménou jen občanského zákoníku, ani doménou jen soukromého práva. Jak již bylo uvedeno v úvodu práce, vlastnické právo je institutem s interdisciplinárními přesahy a je předmětem zájmu celé řady právních odvětví. Nutně se proto setkáváme s úpravou nabytí vlastnictví (včetně smluvního nabytí) i v jiných soukromoprávních předpisech, jakož i v předpisech veřejnoprávní provenience.

Začneme-li soukromoprávní oblastí, pak – krom civilního kodexu – nalezneme ustanovení o smluvním nabývání vlastnictví především v **zákoníku obchodním**. Zde mám na mysli v první řadě zvláštní ustanovení o *kupní smlouvě* (§ 409 a násl.) jsoucí ve vztahu speciality k obecné občanskoprávní úpravě⁶², *smlouvu o prodeji podniku* popř. jeho části (§ 476 a násl., § 487), či *smlouvu o koupi najaté věci* (§ 489 a násl.). Určité aspekty smluvního nabytí vlastnictví obsahuje rovněž *smlouva o dílo* (zejm. její § 542 a násl.).

Z dalších předpisů lze poukázat např. na zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. V něm je jeho druhá část věnována převodům vlastnictví jednotek a výkonu vlastnického práva k nim. Ustanovení § 6 pojednává o *smlouvě o převodu vlastnictví jednotky*, když vyjmenovává její obsahové náležitosti, jakož i další podmínky. I když smlouva o převodu vlastnictví jednotky obsahuje ve srovnání s obecnou úpravou kupní smlouvy výrazná specifika, je třeba trvat na závěru, že se nejedná o nic jiného než jen o **zvláštní druh kupní smlouvy**.

Na pomezí soukromého a veřejného práva stojí např. *zákon o cenných papírech* či *zákon o ochranných známkách*. Smluvní změnu vlastnického práva k **cenným papírům** reguluje zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech. Zásady převodu cenných papírů jsou obsaženy v jeho § 13. Dle odst. 1 *smlouva o úplatném převodu cenných papírů se řídí úpravou kupní smlouvy v obchodním zákoníku, pokud z tohoto zákona nebo povahy věci nevyplývá něco jiného. K platnosti smlouvy se vyžaduje, aby v ní byly určeny převáděné*

⁶² Ačkoli se často hovoří o komplexní úpravě obchodní kupní smlouvy.

cenné papíry a jejich kupní cena. Druhý odstavec mířící na bezplatný převod papírů pak doplňuje, že *smlouva o bezúplatném převodu cenného papíru se řídí úpravou darovací smlouvy v občanském zákoníku, pokud z tohoto zákona nebo z povahy věci nevyplývá něco jiného.* Ustanovení § 17-20 dále regulují související otázky se smluvním nabytím cenného papíru spojené.

Smluvní změna vlastníka⁶³ **ochranné známky** se děje v režimu § 15 a násl. zákona č. 441/2003 Sb., o ochranných známkách. Pro převod se vyžaduje písemná forma, přičemž účinky změny vlastnictví vůči třetím osobám jsou spojeny se zápisem této skutečnosti do rejstříku ochranných známek. Smlouva o převodu ochranné známky, stejně jako smlouva o převodu cenného papíru, jsou (podobně jako smlouva o převodu vlastnictví jednotky) jen modifikacemi kupní smlouvy (jsou-li úplatné), v opačném případě se jedná o smlouvy darovací.

Jak již bylo avizováno, smluvní nabytí vlastnického práva může být (a je) předmětem zájmu i **veřejnoprávních předpisů**. V tomto kontextu lze jmenovat především zákony tvořící součást tzv. restitučního zákonodárství – zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd a zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích. První z nich – dopadající na vydání jak věcí movitých, tak i nemovitostí (§ 1), obsahuje konstrukci smluvního převodu vlastnického práva (slovy zákona se jedná o „dohodu o vydání věci“) v § 5. Dle jeho druhého odstavce *povinná osoba a oprávněná osoba sepiší dohodu o vydání věci a o vzájemném vypořádání nároků podle tohoto zákona.* Třetí odstavec pak doplňuje, že *je-li předmětem dohody o vydání věci nemovitost, použije se § 133 odst. 2 občanského zákoníku.*

Zákon o mimosoudních rehabilitacích má stěžejní úpravu rovněž v § 5. První odstavec říká, že povinná osoba vydá věc na písemnou výzvu oprávněné osobě, jež prokáže svůj nárok na vydání věci a uvede způsob jejího převzetí státem. Jde-li o vydání movité věci, prokáže-li též, kde se věc nalézá. Druhý odstavec však podmiňuje úspěšnost nároku na vydání věci časovou lhůtou šesti měsíců; v opačném případě nárok zaniká. Smluvní nabytí vlastnictví je potom řešeno v odst. 3, z něhož se podává, že povinná osoba uzavře s oprávněnou osobou dohodu o vydání věci a věc jí vydá nejpozději do třiceti dnů po

⁶³ Zákon konstantně hovoří o vlastníkově ochranné známky a vlastnictví ochranné známky. V tomto ohledu se ukazuje slabina teorií považujících za předmět vlastnictví pouze hmotné předměty.

uplynutí lhůty uvedené v odstavci 2. Je-li předmětem dohody o vydání nemovitost, použije se § 133 odst. 2 občanského zákoníku. Převod je zákonem upraven jako bezplatný. To plyne z § 10 odst. 1: povinná osoba nemůže proti oprávněné osobě uplatňovat žádné finanční nebo jiné nároky související s vydávanými věcmi.

Jak vidno, oba dva veřejnoprávní předpisy výslovně připouštějí aplikaci občanského zákoníku v jeho partiích týkajících se smluvního nabývání vlastnictví, konkrétně ustanovení § 133 odst. 2. Je to zároveň pěkný příklad toho, jak se veřejnoprávní předpis explicitně dovolává subsidiarity předpisu soukromoprávního⁶⁴.

4.2 Smluvní nabývání vlastnického práva v platném občanském zákoníku obecně

Reglementace smluvního nabytí vlastnictví je v platném občanském zákoníku **roztrošena na několika místech**. *Sedes materiae* je obsaženo ve druhé části kodexu (věcná práva), konkrétně v § 132 a zejména v § 133. Tato obecná úprava je dále doplněna ustanoveními o typových smlouvách způsobujících změnu vlastnictví – např. kupní a darovací smlouva (osmá část zákona).

Z obecnějšího pohledu je však třeba mít na paměti, že pro smlouvy jako takové (a tím i pro smlouvy o převodu vlastnictví) je podstatná rovněž úprava obsažená v obecné části (**část první** zákona), konkrétně v § 43 a násl. Zde je obsažen způsob kontraktace, obecné náležitosti smluv (např. požadavky na formu) apod.⁶⁵ V této souvislosti je vhodné pozastavit se alespoň u normy § 47. V jeho prvním odstavci je stanoveno, že *jestliže zákon stanoví, že ke smlouvě je třeba rozhodnutí příslušného orgánu, je smlouva účinná tímto rozhodnutím*. Druhý odstavec pak říká, že *nebyl-li podán do tří let od uzavření smlouvy návrh na rozhodnutí podle odstavce 1, platí, že účastníci od smlouvy odstoupili*.

Výše (kap. 3.4) jsem pojednala o tom, že v dřívějším znění stávajícího občanského zákoníku se k převodu vlastnického práva k nemovitosti na základě smlouvy jako nutná

⁶⁴ O tom, že soukromé právo jako takové má obecně podpůrný charakter ve vztahu k právu veřejnému, již není pochyb ani v naší právní praxi, byť tento závěr není ještě zcela neochvějně zakořeněn v myslích našich právníků.

⁶⁵ Jen mimoděk je vhodné upozornit na to, že obecná úprava smluv včetně kontraktačního procesu by měla být z důvodů systematických obsažena spíše v osmé části, v obecných ustanoveních o závazkovém právu, resp. o vzniku závazků ze smluv.

podmínka vyžadovala registrace smlouvy státním notářstvím. V okamžiku registrace nabývala smlouva účinnosti, přičemž s nabytím účinnosti zákonodárce kogentně svázal změnu vlastnictví. Právní teorie dnes považuje znění § 47 platného zákoníku za *důsledek právě této koncepce* a shoduje se zároveň na tom, že v současné době je jeho konstrukce v soukromém právu obsoletní. Zejména v druhé polovině devadesátých let minulého století a i později však docházelo k situacím, kdy bylo ustanovení § 47 – snad stále pod vlivem starší právní úpravy – aplikováno na smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem evidovaným v katastru (k tomu viz další výklad o převodu vlastnického práva k nemovitostem).

Do úpravy smluvního nabývání vlastnictví v obecné části kodexu lze jistě zařadit i regulaci *spotřebitelských smluv*, neboť i smlouvy o převodu vlastnictví často mají povahu smluv uzavíraných mezi dodavatelem a spotřebitelem a spadají tedy pod zvláštní režim § 51a a násl. Tato ustanovení jsou dále doplněna u spotřebitelské kupní smlouvy např. zvláštními ustanoveními o prodeji zboží v obchodě (§ 612 a násl.).

Zákonodárce vyjmenoval v ustanovení § 132 odst. 1 **základní tituly nabytí vlastnického práva**. Část z nich je uvedena výslovně (specificky), ostatní jsou zahrnuty ve „zbytkové klauzuli“. Vlastnictví lze tedy z nejobecnějšího pohledu nabyt *kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem*⁶⁶. Nás pro účely této práce zajímá jen určitý výsek této množiny, konkrétně nabývání smlouvou.

V prvé řadě je třeba říci, že **výčet smluv** vedoucích ke změně vlastnického práva **není taxativní**, jak je konečně již *prima facie* poznatelné z prvního odstavce § 132 (arg. slovy „jinou smlouvou“). Kromě *kupní smlouvy* (§ 588 a násl.) včetně odvážné *smlouvy o koupi budoucích užitků* (§ 595) a *smlouvy darovací* (§ 628 a násl.) tak připadá v úvahu především *smlouva směnná* (§ 611), *dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví* (§ 141), *smlouva o dílo* (§ 631 a násl.) či její podtyp *smlouva o zhotovení věci na zakázku* (§ 644 a násl.), *dohoda manželů o modifikaci jejich společného jmění* (§ 143a odst. 1), *dohoda bývalých manželů o vypořádání jejich společného jmění* (§ 150 odst. 1) apod. Uvést lze i smlouvy uzavírané dědici v dědickém řízení (§ 482). Patří sem rovněž

⁶⁶ Výčet není korektní, neboť v něm chybí zmínka o nabytí vlastnictví přímo ze zákona (*ex lege*). Sběrná skupina totiž obsahuje jiné způsoby nabytí vlastnictví na základě zákona, nikoli přímo ze zákona. Není však pochyb, že nabytí vlastnictví ze zákona je přípustné (srov. např. § 872 odst. 1).

již výše zmiňované smlouvy se speciální úpravou ve zvláštních soukromoprávních předpisech (např. smlouva o převodu vlastnictví jednotky).

Zvláštním typem smlouvy o převodu vlastnictví je rovněž *smlouva o půjčce* (§ 657 a násl.). Uvedený kontrakt se uzavírá za účelem dočasného přenechání věcí druhově určených⁶⁷, typicky peněz. Vzhledem k tomu, že druhově určené věci jsou dlužníkem v průběhu půjčky zpravidla spotřebovány, vzniká na straně dlužníka jen obligační povinnost ke zpětnému převodu vlastnického práva k těmž⁶⁸ množství věcí stejného druhu a stejné kvality (*tantumdem eiusdem generis*). Vztah ze smlouvy o půjčce tedy pravidelně zahrnuje **dvojí transfer vlastnického práva**. Nejprve (na počátku smluvního vztahu) z věřitele na dlužníka, poté (na konci vztahu) z dlužníka na věřitele.

Smlouvou, u níž bylo do určité doby – alespoň v části právní teorie – pochybné⁶⁹, zda se může vztahovat i na právo vlastnické, je *smlouva o zajišťovacím převodu práva* (§ 553). Dnes již v obecné rovině pochybnosti nepanují a literatura, jakož i judikatura využití tohoto institutu i na vlastnické právo konstantně uznávají. Smlouva o zajišťovacím převodu vede ke vzniku zajišťovacího instrumentu za účelem ochrany věřitele. Dlužník (nikdy ne třetí osoba od dlužníka odlišná⁷⁰) tak dočasně a podmíněně smluvně převádí vlastnické právo na svého věřitele a tím mu poskytuje jistotu uspokojení jeho pohledávky. Od koupě, popř. směny se zajišťovací převod liší svojí **bezplatností** (věřitel neplatí dlužníkovi za převod žádnou kupní cenu ani mu nedává jinou protihodnotu), od smlouvy darovací potom svojí **kauzou**; nejde zde o kauzu *donandi* (darování), nýbrž o kauzu *cavendi* (zajištění). Smlouva o zajišťovacím převodu je sice smlouvou, na základě které dochází pouze k dočasnému a podmíněnému převodu vlastnického práva; přesto se však domnívám, že jejím platným uzavřením věřitel jako nabyvatel **získává vlastnické právo se všemi atributy** a jako skutečný vlastník vystupuje rovněž proti všem třetím osobám (s účinky *erga omnes*). Uvedené potvrzuje i judikatura a teorie, když jednomyslný závěr je takový, že při převodu vlastnického práva k zajištění je třeba, aby smlouva o zajišťovacím převodu

⁶⁷ V naší nauce se často ztotožňuje povaha věcí genericky určených s jejich zastupitelností. Zahraniční nauky oproti tomu obě kritéria rozlišují. Zatímco o tom, zda je věc určená v konkrétním případě individuálně či genericky, rozhoduje vůle stran, zastupitelnost je objektivní kategorií, na níž nemůže vůle stran nic změnit.

⁶⁸ Či většimu, je-li půjčka sjednána jako úplatná.

⁶⁹ Tak např. *Plíva, S. Zajišťovací převod práva. Právní praxe v podnikání, 1997, č. 3.*

splňovala i předpoklady stanovené zvláštními ustanoveními o převodu vlastnického práva (např. předpoklad formy u převodu nemovitostí či u převodu obchodního podílu apod.).

Doposud byla řeč pouze o smlouvách typových (pojmenovaných). V souladu s principem dispozitivnosti úpravy soukromého práva však náš občanský zákoník zná institut *nepojmenovaných (netypických) smluv (contracti innominati)*. Ustanovením § 51 je připuštěno uzavírání smluv, které sice nemají znaky typické pro určitý pojmenovaný kontrakt, avšak pokud neodporují obsahu nebo účelu zákona (resp. dobrým mravům), mohou zakládat mezi smluvními stranami zamýšlené právní následky⁷¹. Z takového režimu nelze vylučovat ani smlouvy mající za svůj cíl změnu vlastnictví. Uvedené pozitivní (a obecné) dovolení je však v některých situacích korigováno výslovnými omezeními, resp. zákazy. Tak je např. přímo zákonem vyloučena přípustnost starého právního institutu darování pro případ smrti (*donatio mortis causa*). Z § 628 odst. 3 plyne, že *darovací smlouva, podle níž má být plněno až po dárcově smrti, je neplatná*.

Kromě pojmenovaných a nepojmenovaných smluv zná právní teorie navíc *smlouvy smíšené*. Za ně jsou pokládány takové smlouvy, u nichž dochází ke smíšení (kombinaci) prvků typických pro dvě či více pojmenovaných smluv (např. klasické *negotium mixtum cum donatione*) či smlouvy kombinované z jedné či více smluv pojmenovaných a jedné či více smluv nepojmenovaných. Někdy bývají smíšené smlouvy považovány za smlouvy nepojmenované (za jejich určitou kategorii), jindy se na ně teorie dívá jako smlouvy zcela samostatné.

Tolik tedy základní a stručný přehled úpravy smluvního nabytí vlastnictví v platném občanském zákoníku.

Vrátíme-li se nyní k jádru zkoumané úpravy, tj. k ustanovení § 133, vidíme, že český zákonodárce vede jasnou **dělicí linii mezi smluvním nabýváním vlastnictví k movitým a nemovitým věcem**. To je přístup běžný ve většině zahraničních občanských zákoníků. Důvody jsou zpravidla historické – obvykle vyšší cena nemovitostí ve srovnání s věcmi movitými nutila ke stanovení zvláštních (zprísňených) pravidel pro nemovitosti.

⁷⁰ Rozdílně od zajišťovacího postoupení pohledávky dle § 554, podle něhož pohledávku může za účelem zajištění postoupit nejen samotný obligační dlužník, nýbrž i třetí osoba od něho odlišná. Pro takový rozdílný režim však neexistuje jediný rozumný důvod.

⁷¹ Obdobné ustanovení obsahuje i obchodní zákoník v § 269 odst. 2, podle něhož *účastníci mohou uzavřít i takovou smlouvu, která není upravena jako typ smlouvy. Jestliže však účastníci dostatečně neurčí předmět svých závazků, smlouva uzavřena není*.

Odlišnosti jsou patrné zejména v požadavku **formy** (u nemovitostí se vyžaduje obligatorní písemná smlouva) a v **modifikaci právního způsobu** nabytí vlastnictví (u movitostí je to předání a převzetí věci, u nemovitostí potom zápis do veřejného seznamu⁷²).

Dlužno však dodat, že v **postmoderní době** se tyto důvody postupně stávají **obsoletními**; nemovitosti totiž již neztělesňují největší majetkové hodnoty. Bohatství je dnes tvořeno spíše prostřednictvím cenných papírů, jiných účastí na obchodních společnostech (např. obchodní podíl), prostřednictvím *know-how*, recepturami, ochrannými známkami a jinými předměty průmyslového vlastnictví apod. Poněkud konzervativní přístup zákonodárců se však přesto nemění.

V dalším výkladu budu sledovat koncepci § 133 a samostatně pojednám nejprve o **věcech movitých**, dále o **věcech nemovitých evidovaných v katastru nemovitostí** a konečně o **věcech nemovitých, které předmětem evidence v katastru nejsou**.

4.3 Smluvní nabývání vlastnického práva k věcem movitým

Obecně

První odstavec § 133 stanoví, že *převádí-li se movitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví převzetím věci, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak*. Norma je výslovně formulována jako **dispozitivní** a dohodou stran tedy lze dosáhnout odchylného řešení okamžiku změny vlastnictví.

Nejprve si dovolím pár poznámek k užití terminologii a celkové koncepci normy: mám za to, že je formulována *terminologicky nekorektně a nedostatečně*. Již na počátku této práce byla učiněna zmínka o tom, že předmětem převodu je vždy **vlastnické právo samotné**, nikoli snad věc. Zákon proto – používá-li spojení „převod věci“ – mluví nesprávně.

Nedostatečnost (zjednodušenost) normy pak spatřuji v tom, že zákonodárce se u movitých věcí neobtěžoval rozlišit věci **individuálně určené** a věci **určené podle druhu**, ačkoli u obou kategorií se jedná o zcela rozdílné konstrukce (k důsledkům srov. další text).

Nabývání vlastnictví k movitým věcem se tak *de lege lata* rozpadá do **dvou fází**,

⁷² Alespoň v těch právních řádech, které jsou nám svým koncepčním zaměřením nejbližší (Německo, Rakousko, Švýcarsko, Slovensko).

když rozlišuje **právní důvod** převodu (*iustus titulus acquirendi dominii*) a **právní způsob** převodu (*modus acquirendi dominii*), neboli sleduje starou nauku o titulu a modu. Právním důvodem je **smlouva** s pouhými transakčními účinky, právním způsobem **předání a převzetí věci** (tzv. tradice).

Právní důvod nabytí vlastnictví

Co se týká právního důvodu, je třeba především říci, že smlouva⁷³ – k tomu, aby způsobila převod vlastnictví – musí být uzavřena platně a musí být účinná. Neplatnou smlouvou proto změny vlastnictví dosáhnout nelze a stejně tak platná, avšak dosud neúčinná smlouva nemůže z povahy věci způsobit zamýšlené právní následky. V tomto ohledu lze konstatovat, že české právo je budováno na **principu kauzálním**, neboť **účinky tradice plně závisí na platnosti (a účinnosti) smlouvy**. Bezzvadná tradice – bude-li následovat po neplatné (či platné, ale doposud neúčinné) smlouvě – proto sama o sobě nemůže způsobit změnu vlastníka. Účinnost smlouvy bude pravidelně spadat časově do stejného okamžiku jako její platnost. Je však možné – a v praxi relativně oblíbené – vázat účinnost smlouvy buď na doložku času, nebo na splnění jiné nejisté budoucí podmínky. O případné aplikaci ustanovení § 47 na smlouvy o převodu vlastnictví, resp. o jeho obsoletnosti, bylo pojednáno výše.

Pro smlouvu obecně **není předepsána žádná forma** a lze ji tudíž uzavřít dle libovůle stran. Výjimky může stanovit občanský zákoník (např. u smluv o modifikaci společného jmění manželů), popř. zvláštní právní předpis.

Naše doktrína ponechává bez povšimnutí otázku, kolik smluv je pro dosažení převodu vlastnického práva potřeba – zda je to kromě smlouvy zakládající závazek převést vlastnické právo (smlouva obligační⁷⁴) i samostatná smlouva vlastnické právo převádějící (smlouva dispoziční⁷⁵) či zda jsou oba aspekty obsaženy v jedné a téže smlouvě. Kodex sám tuto otázku výslovně neřeší. Mním proto, že zcizovací smlouva v sobě obsahuje oba dva úkony a lze ji tedy považovat za **smlouvu závazkově-dispoziční**.

Předmět převodu (u kupní smlouvy předmět koupě, u darovací smlouvy předmět

⁷³ Lhostejno, zda se jedná o pojmenovanou smlouvu či o inominát.

⁷⁴ Německý *Verpflichtungsgeschäft*.

⁷⁵ Německý *Verfügungsgeschäft*.

daru apod.) nemusí v okamžiku uzavření smlouvy reálně existovat⁷⁶. Existence předmětu převodu tedy není podmínkou řádného uzavření převodní smlouvy.

Z nauky o titulu a modu vyplývá, že **samotným uzavřením smlouvy vlastnické právo ještě nepřechází**. Do okamžiku tradice proto může zcizitel s předmětem převodu disponovat dle svého uvážení (je totiž stále jeho plným vlastníkem). Platná a účinná smlouva vede pouze ke vzniku závazkového právního vztahu, z něhož vzniká mj. povinnost převodce převést vlastnické právo na nabyvatele. Práva a povinnosti však existují **jen mezi smluvními stranami** a mohou tak být vynucovány zase pouze mezi nimi. Tak např. pokud se převodce zaváže převést věc na nabyvatele, ovšem v mezidobí ji převede na třetí osobu od nabyvatele odlišnou, poruší tím svoji smluvní povinnost. Tato skutečnost ovšem nezaloží neplatnost druhé smlouvy uzavřené mezi převodcem a třetí osobou (více k tomu viz další text).

Právní způsob nabytí vlastnictví

Dle zákona se vlastnictví k movité věci nabývá až jejím **převzetím**, které je občas ztotožňováno s pojmem tradice (*traditio*). To je však nesprávné, neboť převzetí tvoří pouze jednu ze dvou složek tradice. Vedle něj se vyžaduje též **předání** věci⁷⁷. Oba pojmy jsou párové. Zatímco pojem předání implikuje *aktivitu předávajícího* (tradenta), tedy převodce, pojem převzetí implikuje *aktivitu přebírajícího* (nabyvatele). Tradice proto ke svému uskutečnění vyžaduje oba dva kroky, tj. předání věci tradentem a její převzetí nabyvatelem.

Tradice – obě její složky – je pravděpodobně právním úkonem, resp. dvěma jednostrannými adresovanými právními úkony. O reálnou činnost se zřejmě nejedná, neboť povaha předání a převzetí je bližší právnímu úkonu – je zde vůle stran způsobit předvídané právní následky a strany za tímto účelem rovněž konají.

Jak již řečeno, **účinky tradice závisí v našem kodexu na platnosti smlouvy, jakož i na její kauze**. Není-li smlouva či má-li jinou kauzu než převod vlastnictví, nemůže nastat tradice, resp. nemůže nastat tradice s účinky převodu vlastnictví. Např. odevzdání věci

⁷⁶ Shodně Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. et al. Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1718. Jedná se o tzv. *emptio rei speratae*, tedy koupě věci dosud neexistující pod podmínkou, že do určitého časového okamžiku vznikne. Totéž platí o věcech, jež v okamžiku uzavření smlouvy nejsou ve vlastnictví převodce.

⁷⁷ Někdy se tradice naopak ztotožňuje s odevzdáním. Pak se pro odlišení užívá pojmu odevzdání v širším smyslu (zahrnující i převzetí) a odevzdání ve smyslu užším (jako jeden z obou prvků tradice).

pronajímatelem uskutečněné v důsledku uzavřené nájemní smlouvy a jeho převzetí nájemcem vede pouze ke splnění pronajímatelovy povinnosti z nájemní smlouvy přenechat nájemci předmět nájmu za účelem jejího užívání. Vyjádřeno jinak, **odevzdání věci sledující jiný účel než převod vlastnictví je pouhým nabytím držby či detence**, v žádném případě však ne *modem adquirendi dominii*.

Otázkou je, komu svědčí právo odevzdání předmětu převodu a komu naopak právo jeho převzetí. **Pravidlem** bude, že **převodce je zároveň tradentem a nabyvatel zároveň tím, kdo věc přebírá**. Možné jsou však i situace jiné. Tak např. tehdy, bude-li předmět převodu v okamžiku tradice u osoby odlišné od převodce (u nájemce, jemuž skončil nájemní vztah s pronajímatelem – převodcem) a ta bude mít na základě příkazu vlastníka (převodce) povinnost vydat věc nabyvateli (tedy např. nájemce bude povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu nikoli zpět pronajímateli, nýbrž přímo nabyvateli). Stejně tak může mít převodce povinnost odevzdat věc osobě odlišné od nabyvatele – např. nabyvatelovu nájemci v případě, že nájemce zároveň s uzavřením zcizovací smlouvy pronajímá předmět koupě třetí osobě.

V uvedených situacích má odevzdání osobou odlišnou od převodce, resp. převzetí osobou odlišnou od nabyvatele, účinky tradice a způsobí změnu vlastnického práva.

Samotná tradice **není homogenním institutem**. Má naopak různé tváře a může vystupovat v mnoha variantách⁷⁸. Níže pojednávám o těch nejdůležitějších a v praxi nejrozšířenějších. Nutno však předeslat, že označování jednotlivých druhů tradice není v naší (a zřejmě ani v zahraniční) teorii neměnné. Často se lze setkat zejména se ztotožňováním symbolické tradice (*traditio symbolica*) s tradicí „dlouhou rukou“ (*traditio longa manu*), popř. fiktivní tradice (*traditio ficta*) s tradicí „krátkou rukou“ (*traditio brevi manu*). Přesto se pokusím jednotlivé způsoby tradice odlišit, a to i terminologicky.

Hmotné odevzdání

Nejtypičtějším případem tradice je tzv. hmotné – nebo též tělesné – předání a převzetí věci (*traditio corporalis*)⁷⁹. Pomocí něj dochází k získání *skutečné, faktické držby věci*, k jejímu fyzickému ovládnutí (tak např. mobilní telefon je fyzicky odevzdán

⁷⁸ To, co platí o tradici pro účely smluvního nabytí vlastnického práva k movitým věcem, platí *mutatis mutandis* i pro smluvní nabytí jiných věcných práv k movitým věcem (typicky práva zástavního).

⁷⁹ Podle nauky obecného práva tzv. *traditio vera seu propria*.

nabyvateli, který ho převezme). Takto může být tradice vykonána buďto *přímo* (z ruky do ruky), nebo *nepřímo* (distančně), tj. např. zasláním kurýrem, poštou, dopravcem apod.⁸⁰ Je-li věc předávána distančně, splní tradent svoji povinnost jejím odevzdáním kurýrovi, přepravci apod., avšak ke změně vlastnického práva to nestačí.

Nabyvatel se stane vlastníkem až v okamžiku převzetí věci, tj. vyzvednutím zásilky na poště, převzetím zásilky od kurýra či jiného dopravce apod. Nenabídne-li tradent věc k převzetí řádně a včas, dostává se do prodlení a odpovídá za všechny následky s tím spojené. Naopak tam, kde nabyvatel nepřevzme předmět plnění řádně a včas nabídnutý tradentem, dostává se do prodlení on sám.

Uvedený způsob tradice lze zřejmě aplikovat i na případy dodávek energií. Momentem, kdy se nabyvatel (kupující) stává vlastníkem energie, je s největší pravděpodobností moment, v němž energie přejde přes měřící zařízení odběratele (plynoměr apod.) resp. okamžik, kdy se energie dostane do sféry, jež je ve výlučném ovládnutí odběratele (např. vtok vody z vodovodního řádu do vodovodní přípojky). Tento princip je pravidelně reflektován i ve smlouvách o dodávkách jednotlivých energií.

Obecný zákoník občanský (na rozdíl od platného stavu) výslovně upravoval jednotlivé druhy tradice. Tradici *corporalis* vyčlenil § 426, z něhož plyne, že *věci movité lze na jiného převést zpravidla jen hmotným odevzdáním z ruky do ruky*.

Odevzdání krátkou rukou

Odevzdání krátkou rukou (*traditio brevi manu*) má své místo tam, kde nabyvatel disponuje s předmětem převodu **již před uzavřením zcizovací smlouvy**, resp. **v momentu jejího uzavření**, a to zcela lhostejno, z jakého právního důvodu – ať již obligačního (např. jako nájemce, schovatel, vypůjčitel) či věcněprávního (např. jako zástavní věřitel), popř. teoreticky i bez právního důvodu (např. zloděj).

Dojde-li poté k dohodě o změně vlastnického práva, je přirozené, že **požadavek faktického předání a převzetí předmětu převodu by byl zbytečným formalismem**. Hmotné odevzdání by navíc ani nebylo možné, pokud bychom ovšem nechtěli nutit nabyvatele (např. nájemce), aby převáděnou věc (předmět nájmu) nejprve vrátil převodci (pronajímateli) a ten mu ji vzápětí znovu tradoval z titulu převodu vlastnického práva. U

⁸⁰ Švestka, J., Dvořák, J. et al. Občanské právo hmotné 1. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 310.

nabyvatele se tak v důsledku tradice *brevi manu* vlastně jen mění právní titul, na základě kterého má věc u sebe (resp. titul vzniká zcela nově, pokud u nabyvatele do té doby žádný nebyl).

Constitutum possessorium

Opakem tradice *brevi manu* je tzv. *constitutum possessorium*. Tento způsob tradice tkví v tom, že zcizitel převádějící věc na nabyvatele si ji dál ponechává za účelem dalších dispozic z jiného právního důvodu (např. A prodá B cenný obraz a B jakožto kupující zároveň toutéž smlouvou zřídí ve prospěch A zástavní právo k obrazu, přičemž A si obraz jako zástavní věřitel ponechá u sebe i nadále). Dle *Krčmáře* se jednalo o situaci, „*když zcizitel zřejmým způsobem dá najevo svoji vůli, že napříště má věc jménem nabyvatelovým*“⁸¹. Uvedený autor spatřoval v *constitutu possessoriu* oslabení principu tradice. Uznávalo se, že tento institut má své místo i tam, kde v okamžiku převodu vlastnictví nemá zcizitel předmět převodu ve své moci (věc byla např. v nájmu třetí osoby)⁸².

Zahraniční doktrína chápe tento způsob převodu držby jako **převod bez vydání věci**, převod na základě samotné smlouvy (konsensu), neboť – stejně jako u tradice krátkou rukou – se nevyžaduje zvláštní úkon spočívající v převodu držby věci. Věc je tak v dispoziční sféře původního vlastníka, avšak jeho vlastnické právo se mění na právo obligační (např. nájemní) či věcné (např. zástavní).

Jak *constitutum possessorium*, tak i tradice *brevi manu*, byly v obecném zákoníku občanském upraveny společně v § 428 (souhrnně se jednalo o tzv. odevzdání prohlášením). Plynulo z něj, že *prohlášením se věc odevzdá, když zcizitel prokazatelným způsobem dá najevo svou vůli, že chce napříště věc míti jménem přejimatelovým; nebo že příjemce věc, kterou dosud měl bez věcného práva, má napříště držeti na podkladě věcného práva*.

Odevzdání dlouhou rukou

⁸¹ *Krčmář, J. Právo občanské II. Práva věcná. Praha: Všehrad, 1934, s. 156.*

⁸² *Krčmář, J. Právo občanské II. Práva věcná. Praha: Všehrad, 1934, s. 156.*

Odevzdání dlouhou rukou (*traditio longa manu*⁸³) nachází své uplatnění především tam, kde nelze dost dobře využít tradici *corporalis*. Tak tomu může být především z důvodů objektivních: např. extrémně objemné či rozměrné movité věci nelze předávat z ruky do ruky a postačí tedy např. jen odevzdání dokladů opravňujících k dispozici s věcmi, resp. prostředků, jež mohou sloužit k ovládnutí samotných movitých věcí (klíče od automobilu). Získá-li tedy nabyvatel od zcizitele držbu prostředků, pomocí nichž může disponovat se samotným předmětem převodu, hledí se na něj stejně, jako by došlo k předání předmětu převodu samotného.

K tradici *longa manu* se však smluvní strany mohou odhodlat i z příčin čistě subjektivních. Tak např. předání obrazu z ruky do ruky je možné. V konkrétním případě však strany smlouvy mohou volit způsob tradice spočívající v odevzdání číselné kombinace od zámku sejfů, v němž je obraz umístěn.

Otázkou, jejíž řešení jsem v naší literatuře nenašla, je situace, kdy sice došlo k odevzdání prostředků, pomocí nichž lze disponovat s předmětem převodu samotným, avšak **k následnému předání samotného předmětu převodu již nedojde**. Tak např. prodávající odevzdá kupujícímu klíče od automobilu a doklady k němu s tím, že automobil se nachází na určitém parkovišti, avšak kupující, který si posléze hodlá automobil převzít, zjistí, že automobil již na parkovišti není (např. v důsledku krádeže). Klade se otázka, zda došlo k řádnému předání a převzetí věci a tím i k převodu vlastnického práva? Domnívám se, že zodpovězení otázky je závislé na tom, zda v případě, kdy prodávající předával kupujícímu prostředky umožňující dispozici s automobilem, byl automobil ještě umístěn tam, kde si jej měl kupující vyzvednout. Pokud tomu tak bylo, lze říci, že vlastnické právo přešlo, neboť bylo v silách kupujícího získat automobil do své držby. Naopak v případě, kdy se v momentu odevzdání klíčů a dokladů automobil na označeném místě již nenacházel, nedošlo ke změně vlastnictví a prodávající tak o své vlastnické právo nepřišel.

Obecný zákoník občanský stanovil ve svém § 427 následující: *Avšak u takových věcí movitých, které pro svoji povahu nedopouštějí hmotného odevzdání (...) dovoluje zákon odevzdání znamenými; tak, že vlastník přejimateli odevzdá listiny, které prokazují vlastnictví, nebo nástroje, které přejimatele učiní způsobilým výlučně se uvázati v držbu*

⁸³ Někdy se též užívá spojení *traditio symbolica*, mající vyjádřit skutečnost, že se nejedná o skutečné předání a převzetí, nýbrž o tradici symbolickou. Tuto terminologii však kritizoval Krčmář in Krčmář, J. Právo občanské II. Práva věcná. Praha: Všehrad, 1934, s. 152.

věci, nebo tak, že se věc opatří značkou, z které každý může jasně poznati, že věc byla přenechána někomu jinému.

Fiktivní tradice

Někdy se jako o zvláštním druhu převodu držby mluví rovněž o fiktivní tradici (*traditio ficta*). Je ovšem třeba říci, že **v tomto případě se o žádnou tradici nejedná**, neboť převod držby není vůbec vyžadován (odtud označení „fiktivní“ tradice). Příkladem *de lege lata* je především smlouva o převodu nemovité věci, jež není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Vlastnické právo k takové věci se nabývá samotnou účinností zcizovací smlouvy (§ 133 odst. 3).

Autonomie volby způsobu tradice

S ohledem na to, že tradici lze vykonat několika možnými způsoby, je třeba zodpovědět otázku, kdo v konkrétním případě rozhoduje o tom, **která z více různých forem tradice bude zvolena**. Jak již bylo naznačeno, platný občanský zákoník vůbec nerozlišuje a explicitně neupravuje (byť jen demonstrativně) jednotlivé formy tradice. Přirozeně proto nenormuje ani o tom, která z nich má mít případně přednost před jinou. Zůstává proto **plně na vůli smluvních stran**, jak svůj vztah uspořádají a kterou z více možných alternativ zvolí.

Autonomie vůle je v tomto případě limitována prakticky jen objektivními skutečnostmi a faktickou možností užití té které alternativy. Tak např. pro odevzdání extrémně objemných věcí si lze jen těžko představit sjednání tradice z ruky do ruky. Naopak zde bude pravidlem, že takové věci se budou tradovat pomocí odevzdání *longa manu*.

Časová posloupnost právního důvodu a právního způsobu

Zákon neřeší časový vztah (posloupnost) mezi právním důvodem a právním způsobem smluvního nabytí vlastnictví. Neodpovídá tedy na otázku, zda musí právní důvod předcházet právnímu způsobu či naopak, popř. zda mohou být (či musí být) obě fáze uskutečněny v tomtéž okamžiku.

Jako přirozená se může na první pohled jevit **časová totožnost obou fází**. Ta bude

samozejmě vyloučena tam, kde takové konstrukci bude bránit povaha věci či odchylné ujednání stran (prodávající bude např. povinen odevzdat kupujícímu předmět koupě až v určité časové lhůtě po uzavření smlouvy). Budeme-li však puntičkáři, není ani časová totožnost (tj. naprostá časová totožnost) právního důvodu a právního způsobu zcela korektní: mezi smlouvou o převodu vlastnického práva a odevzdáním věci totiž prakticky vždy bude muset uběhnout určitá – byť sebekratší – časová lhůta. Pravidlem proto bude právní titul následovaný právním způsobem nabytí. Naprostá časová totožnost *titulu a modu* by tak patrně byla možná jen v situaci, kdy se zároveň kontrahuje (obě smluvní strany projevují svoji vůli převést a nabýt vlastnické právo) a zároveň s tím se *uno actu* předává a přebírá movitá věc. Je patrné, že v tomto případě se jedná spíše jen o teoretickou konstrukci než o řešení praktické.

Je otázkou, zda připadá v úvahu i situace **časového předstihu právního modu před titulem**? Odpověď podal v naší teorii *Knapp*, podle něhož *modus* nikdy nemůže časově předcházet titulu. Podle jeho názoru tam, kde se uvedená posloupnost připouští, směřuje se nesprávně nabytí držby, resp. detence a tradice jako způsob nabytí vlastnického práva. Dle *Knappa* „(...) při tzv. *tradici brevis manu* má nabyvatel věc v okamžiku uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k ní již ve své detenci (např. jako její vypůjčitel), k jejímu odevzdání ve smyslu § 133 odst. 1 *ObčZ* ale nedošlo v době, kdy mu byla odevzdána do detence, ale právě *tradici brevis manu*, tj. prohlášením, ke kterému mohlo dojít nejdříve při uzavření smlouvy“⁸⁴. Převod držby uskutečněný v dřívějším okamžiku, než vznikl platný titul převodu vlastnického práva, tedy nemůže mít nikdy účinky tradice jakožto právního způsobu nabytí vlastnictví.

Vzhledem k tomu, že v mezidobí od uzavření smlouvy do vykonání předání a převzetí věci **je převodce stále jejím vlastníkem** (být zatíženým obligační povinností k převodu vlastnického práva), může jako takový s věcí i nadále volně disponovat. Může ji tedy převést, zatížit, zničit apod.

Jiné možnosti stanovení okamžiku smluvního nabytí vlastnického práva k movitým věcem

Jak jsem již výše upozornila, právní norma prvního odstavce § 133 je formulována

⁸⁴ *Knapp, V.* O převodu vlastnictví smlouvou. Ad notam, 1995, č. 3, s. 50.

jako dispozitivní. Zůstává proto **plně v moci smluvních stran** dohodnout se na odchýlném okamžiku, v němž má dojít ke změně v osobě vlastníka. Myslitelná je zde především varianta, podle níž se nabyvatel stane vlastníkem věci již v okamžiku uzavření zcizovací smlouvy, resp. v okamžiku její účinnosti (konsensuální princip). Tento moment je zároveň okamžikem, v němž může vlastnické právo na nabyvatele přejít **nejdříve**. Před uzavřením platné a účinné smlouvy vlastnické právo nemůže přejít nikdy.

Uvedená odchylka od obecného (subsidiárního) pravidla je však přípustná **pouze u věcí existujících, individuálně určených**. Jen takové věci totiž existují a lze je dostatečně odlišit a specifikovat a okamžik nabytí vlastnictví tedy vázat na účinnost smlouvy (před předání a převzetí věci). Oproti tomu u věcí sice existujících, avšak určených podle druhu⁸⁵, popř. věcí dosud neexistujících, není možné vázat okamžik změny vlastnického práva na samotné uzavření (resp. účinnost) smlouvy (smluvní autonomie je zde vyloučena). Tehdy totiž **není jisté, na které konkrétní věci má vlastnické právo vzniknout**. Věcná práva mohou obecně vznikat pouze na věcech *existujících, individuálně určených*. Zároveň platí, že věcné právo může vzniknout vždy jen *na věci jako celku*, nikoli tedy např. na části věci. K věci druhově určené (jakož i k věci dosud neexistující) nemůže vzniknout věcné, nýbrž jen obligační právo.

Platná úprava však nemá zvláštní skutkovou podstatu pro smluvní nabytí vlastnického práva k movité věci druhově určené, resp. k věci budoucí (dosud neexistující). Obrat tak bude nastolen zřejmě až přijetím nového občanského zákoníku (viz další text).

Jinou variantou odchýlného nabytí vlastnictví je ujednání, podle něhož vlastnické právo přejde na nabyvatele až v okamžiku úplného zaplacení kupní ceny (jedná-li se o úplatný převod), tzv. **výhrada vlastnictví** (§ 601). Uvedená výhrada může být sjednána pouze u věcí movitých. Pro tyto případy vyžaduje zákon písemnou formu smlouvy.

Nabytí vlastnického práva lze dále vázat na splnění jiných budoucích skutečností (podmínky), popř. může být závislé na časové doložce.

Duplicitní převod vlastnictví movité věci

Otázka duplicitního (triplicitního či vícenásobného) převodu vlastnického práva

⁸⁵ Dle některých názorů o věcech druhově určených (o jejich existenci) vůbec nelze mluvit. Jediné, co může být určeno druhově, je *předmět závazku*. Pokud ovšem již nějaká věc vznikla a existuje, je vždy určená individuálně.

k jedné a téže věci postupně několika nabyvatelům není platným kodexem řešena⁸⁶. Přesto je však tato situace praktická a je proto třeba se s ní vypořádat. Dojde-li tedy k situaci, kdy se jedna osoba obligačněprávně zaváže převést vlastnické právo k jedné věci několika potenciálním nabyvatelům, *de lege lata* platí, že vlastníkem se stane ten, u něhož budou podmínky smluvního převodu vlastnictví splněny nejdříve. Pravidelně to tedy bude ten, kterému bude věc jako prvnímu tradována. Časový okamžik uzavření konkurujících smluv tak pro nabytí vlastnictví nemá v těchto případech rozhodující význam.

Všechny smlouvy o převodu vlastnického práva uzavřené s jednotlivými nabyvateli **budou platné**. Neplatnost druhé smlouvy (případně dalších smluv) nelze spatřovat jen v tom, že se v minulosti převodce již obligačně zavázal k převodu téže věci někomu jinému. Samozřejmě není vyloučeno, aby se ten postižený nabyvatel, kterému věc převedena nebyla, bránil žalobou na náhradu škody. V převodní smlouvě mohou být navíc dohodnuty sankce za nesplnění povinnosti zcizitele převést na nabyvatele vlastnické právo (smluvní pokuta). Žalobu na vydání věci však nabyvatel mít nemůže, neboť se jedná o žalobu vlastnickou. Nabyvatel se však před předáním věci vlastníkem dosud nestal.

Je otázkou, zda v případě právě uvedeném je třeba přihlížet k dobré (resp. ke zlé) víře toho nabyvatele, kterému sice svědčí platný titul, ovšem který zároveň ví o tom, že převodce se již v minulosti zavázal převést tutéž věc na někoho jiného. Jinými slovy: vylučuje zlá víra nabyvatele řádný převod vlastnictví? Domnívám se, že v tomto případě **je zlá víra nabyvatele irelevantní**. Obligační vztah zcizitele a třetí osoby má právní následky jen ve vztahu těchto dvou subjektů (působí *inter partes*) a nabyvatele tedy nezavazuje. Výjimečně by snad bylo možno uvažovat o aplikaci § 424, a to zejména v případech, kdy by pozdější nabyvatel uzavíral převodní smlouvu **za účelem poškození** dřívějšího nabyvatele, jemuž věc dosud nebyla odevzdána⁸⁷.

Zbývá se vypořádat s otázkou duplicitního převodu vlastnictví, pokud vůči jednomu (více) nabyvatelům je uplatněn princip tradiční a alespoň vůči jednomu nabyvateli je uplatněn princip konsensuální. Tak např. A převede věc nejprve B na základě principu tradice, posléze C rovněž na základě principu tradice a nakonec D, s nímž sjedná

⁸⁶ Na rozdíl např. od obecného zákoníku občanského, který v § 430 stanovil, že zcizil-li vlastník touž věc movitou dvěma různým osobám, a to jedné s odevzdáním, druhé bez odevzdání; náleží věc tomu, komu dříve byla odevzdána; vlastník je však odpověden straně, která byla poškozena.

⁸⁷ K tomu srov. i usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 298/2001.

konsensuální princip. Teprve poté A předá věc B. Klade se otázka, zda se B stal jejím vlastníkem? Domnívám se, že v tomto případě nelze aplikovat výše uvedené závěry, neboť D se stal vlastníkem v okamžiku uzavření smlouvy (její účinnosti) a předání věci ze strany A nabyvateli B již nemůže být chápáno jako právní způsob nabytí vlastnictví. Osobě B tak vlastnické právo svědčit nemůže.

Zvláštní úprava nabytí vlastnického práva k movitým věcem

Není vyloučeno, aby právní předpis vymezil určité skutkové situace, při nichž dochází ke smluvnímu nabytí vlastnictví, přičemž moment změny vlastnického práva bude pro takové případy stanoven odchýlně od obecného režimu. Platný civilní kodex zná takový případ. Konkrétně se jedná o problematiku prodeje zboží v obchodě upravenou obecně v § 612 a násl. Ze třetí věty § 614 odst. 3 řešícího nabytí vlastnického práva při samoobslužném prodeji vyplývá, že *při samoobslužném prodeji dochází k převodu vlastnictví ke koupené věci okamžikem zaplacení kupní ceny za vybrané zboží*⁸⁸.

Otázkou je, zda lze uvedené ustanovení chápat jako kogentní? Domnívám se, že byt' se jedná o úpravu zaměřenou na ochranu spotřebitele, odchýlné ujednání (např. nabytí vlastnictví pouhým uzavřením smlouvy) by zde slabší smluvní stranu nijak nepostihovalo. Krom toho by takovou klauzulí nebyl dotčen ani veřejný pořádek, ani dobré mravy a konečně ani práva třetích osob. Míním proto, že norma je dispozitivní a lze se od ní odchýlit.

4.4 Smluvní nabývání vlastnického práva k věcem nemovitým evidovaným v katastru nemovitostí

Obecně

Nemovitosti tvořily od dávných dob tu část majetku, která měla pro vlastníka rozhodující význam⁸⁹. To bylo pochopitelně dáno charakterem těchto věcí v porovnání

⁸⁸ Rozdílně od *Elischera* si nemyslím, že by okamžik zaplacení kupní ceny byl zároveň okamžikem, v němž vzniká mezi prodávajícím a kupujícím smlouva. Mám naopak za to, že smlouva vzniká dříve, tj. převzetím vybraného zboží ze strany prodávajícího a jasným projevem vůle nabídku kupujícího akceptovat (pravidelně namarkováním ceny zboží na pokladně). K tomu srov. *Eliáš, K. et al.* Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 2. svazek. § 488-880. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, s. 1817.

⁸⁹ *Svoboda, E.* Právo občanské. Část zvláštní-právo knihovní. Praha: Československý kompas, 1947, s. 7.

s věcmi movitými⁹⁰. Proto se již historicky začaly v právu etablovat zvláštní postupy pro právní dispozice s nemovitostmi, jakož i jejich veřejná evidence⁹¹. Při převodech vlastnického práva k nemovitostem se tak pravidelně vyžadovalo písemné právní jednání doprovázené zpravidla určitou formou zápisu této změny do veřejné evidence. České země položily základ moderních pozemkových evidencí zhruba ve 13. století⁹² a posloužily jako inspirační zdroj pro zbytek Evropy.

Specifika právních dispozic s nemovitostmi (zejména jejich smluvního převodu) se v jednotlivých právních řádech zachovala prakticky do současnosti. Nejinak je tomu i v našem platném právu. Obecně je třeba předznamenat, že smluvní nabývání vlastnictví k nemovitostem má dvojí tvář: **soukromoprávní a veřejnoprávní**. Soukromoprávní aspekty jsou obsaženy v zákoníku občanském, veřejnoprávní pak ve zvláštních předpisech katastrálního práva, především pak v zákonu č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (zákon o zápisech) a v zákonu č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). Oba zákony nabyly účinnosti k 1. 1. 1993 a znamenaly výrazný (byť ne úplný) pokus o návrat k tradičnímu katastrálnímu právu v naší zemi. Je třeba říci, že obě roviny – soukromoprávní i veřejnoprávní – jsou v tomto ohledu výrazně provázány a je proto třeba neztrácet ze zřetele, že obecná soukromoprávní úprava může být blíže rozvedena či upřesněna v předpise veřejnoprávním. Začneme nejprve aspekty soukromoprávními.

Občanský zákoník stanoví (§ 133 odst. 2), že *převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.*

Shodně jako u věcí movitých tak zákonodárce přistoupil **k dvoufázovému principu**, když vedle titulu (smlouva) požaduje navíc i modus, jímž je zápis do katastru nemovitostí ve formě vkladu⁹³. Zápis do katastru je označován též jako intabulace; odtud se odvozuje i označení principu jako **intabulačního**. Smlouva samotná proto změnu vlastnického práva nepůsobí a je proto třeba ještě další právní skutečnosti, která teprve ve

⁹⁰ Budovy a pozemky představovaly vždy jistější způsob uložení a zhodnocení peněz, neboť obvykle nebyly tak náchylné k výkyvům hodnot.

⁹¹ Ta neměla jen funkci zjednaní přehledu o nemovitostech a jejich vlastnících, nýbrž i funkce daňové.

⁹² K tomu srov. *Randa, A.* Přehled vzniku a vývinu desk čili knih veřejných, hlavně v Čechách a na Moravě. Praha: Edv. Grégr, 1870, s. 5.

spojení se smlouvou je způsobilá vlastnické právo převést.⁹⁴

Právní důvod nabytí vlastnictví

O právním důvodu platí *mutatis mutandis* totéž jako u movitých věcí a odkazují proto na výklady učiněné výše (zejména na výklady týkající se případné aplikace § 47 na smlouvy o převodu nemovitostí⁹⁵). Ve srovnání s převodem movitých věcí však smlouvy o převodu nemovitostí vyžadují **obligatorní písemnou formu a projevy vůle smluvních stran musí být navíc na téže listině** (§ 46). Specifický pro tento druh smlouvy je požadavek na označení předmětu převodu. Jak se označují nemovitosti je závazně stanoveno v katastrálním zákonu, konkrétně v jeho § 5. Pro pozemky se vyžaduje jejich označení **parcelním číslem a názvem katastrálního území** (údaje o výměře pozemku či bonitě jsou naproti tomu fakultativní), pro budovy pak **označení pozemku, na kterém jsou postaveny, uvedení čísla popisného nebo evidenčního a rovněž název katastrálního území**.

Judikatura Nejvyššího soudu byla v otázkách označování nemovitostí ve smlouvách či jiných právních úkonech v minulosti poměrně přísná až formalistická⁹⁶. Je však pravdou, že v posledních letech se i zde začínají trendy měnit⁹⁷.

Opačně přistupuje k těmto otázkám Ústavní soud, dle něhož je podstatná objektivní možnost identifikace převáděných nemovitostí a ne slepé dodržování katastrálních předpisů. Ústavní soud v obecné rovině nesdílí názory Nejvyššího soudu, podle nichž v případě, že v kupní smlouvě nejsou označeny nemovitosti v souladu s ustanovením § 5

⁹³ Kromě vkladu zná náš zákon o zápisech ještě jiné druhy zápisů, konkrétně záznam a poznámku (popř. jejich výmaz).

⁹⁴ Uvedený dvoufázový režim se uplatňuje i pro smluvní nabývání jiných věcných práv k nemovitostem evidovaným v katastru (práva zástavního, předkupního či práv odpovídajících věcným břemenům).

⁹⁵ K tomu srov. též *Mikeš, J.* O vkladu vlastnického a jiného věcného práva do katastru nemovitostí. *Právní praxe*, 1993, č. 3.

⁹⁶ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1236/2001, z něhož plyne, že *individualizace nemovitostí musí být v obligatorně písemném právním úkonu provedena natolik určitým způsobem, aby bylo i osobám třetím nepochybně zřejmé, které nemovitosti jsou jeho předmětem. Toho lze u nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí dosáhnout jen uvedením obce, parcelního čísla a katastrálního území, v němž nemovitosti leží.*

⁹⁷ Za všechny lze jmenovat např. aktuální rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 4. 2010, sp. zn. 30 Cdo 2591/2008, z něhož plynou následující závěry: *pokud převáděná nemovitost není ve smlouvě označena v souladu s požadavky podle katastrálního zákona, nemusí tato okolnost vždy představovat vadu v identifikaci předmětu právního úkonu, jež by (bez dalšího) způsobovala jeho neplatnost. U nedostatků v označení předmětu právního úkonu je totiž nutno pečlivě rozlišovat, zda takové nedostatky zakládají vadu směřující k neurčitosti nebo nesrozumitelnosti právního úkonu či nikoliv.*

odst. 1 katastrálního zákona, je smlouva neurčitá⁹⁸.

Pozastavím se zde pouze u jednoho aspektu věci. Některé právní řády vylučují sjednat u smluvního převodu nemovité věci podmínku, na jejíž splnění je vázána účinnost zcizovací smlouvy. Tak to činí např. polský občanský zákoník v čl. 157 § 1, z něhož plyne, že *vlastnické právo k nemovitosti nemůže být převedeno pod podmínkou ani v závislosti na časové doložce*. Je ovšem pravdou, že v polském právu se k nabytí vlastnictví k nemovitosti nevyžaduje vklad do veřejné evidence s konstitutivní povahou zápisu. Potom je požadavek zákona zakazující odložení účinnosti smluv zcela pochopitelný. V našem právním řádu však není důvodu pro podobný postup, když smlouva má čistě obligační účinky. Proto může docházet k tomu, že účinnost samotné smlouvy bude vázána na splnění podmínky či doložení času. Odlišný názor je vyjádřen v *Beckově* komentáři k občanskému zákoníku. Zde se říká následující: „*Uvedenou odkládací podmínku však nelze sjednat při koupi nemovitosti, neboť vlastnictví nemovitosti se nabyvá vkladem do katastru, a to ke dni, kdy byl podán návrh na vklad. Lze však sjednat, že návrh na vklad bude podán až po zaplacení kupní ceny*“⁹⁹. Domnívám se, že uvedeným názorem je nesprávně **ztotožňována účinnost obligační smlouvy s věcněprávními účinky** vznikajícími až pravomocným povolením vkladu.

Platnost a zejména účinnost smlouvy je třeba striktně odlišovat od samotného právního způsobu nabytí vlastnictví. Jedná se o **dvě relativně samostatné a oddělené fáze**. Je třeba připomenout, že podmínkou pro řádný vklad vlastnického práva je platná a účinná smlouva. Nelze tedy připustit vkladové řízení probíhající o smlouvě sice platné, ovšem dosud neúčinné. Z takové smlouvy nemohou vznikat práva a povinnosti a není tedy způsobitelným podkladem pozdějšího nabytí vlastnictví¹⁰⁰.

Ráda bych zde upozornila i na skutečnost, že platný občanský zákoník v některých případech obsahuje v souvislosti s otázkou nabytí účinnosti převodní smlouvy – dle mého mínění – **nesprávnou konstrukci**. Jedná se o smlouvy, jimiž dochází k modifikaci rozsahu společného jmění manželů, pokud je předmětem tohoto jmění i nemovitost evidovaná v

⁹⁸ Z judikatury Ústavního soudu lze jmenovat např. nález ze dne 21. 9. 1998, sp. zn. IV.ÚS 298/98 či nález ze dne 12. 6. 2002, sp. zn. I.ÚS 321/2000.

⁹⁹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. et al. Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1722.

¹⁰⁰ Stejně závěry plynou z příspěvku Mikeš, J. O vkladu vlastnického a jiného věcného práva do katastru nemovitostí. Právní praxe, 1993, č. 3.

katastru. Z ustanovení § 143a odst. 1, § 149a a § 150 odst. 1 totiž vyplývá, že pokud jsou předmětem modifikace i nemovitosti evidované v katastru, *nabývá smlouva účinnosti až vkladem do katastru*. Mám za to, že zákon zde obsahuje **tři nesrovnalosti**. Za první, zatímco v § 143a odst. 1 užívá pro ujednání manželů termín „smlouva“, v ostatních dvou zmíněných ustanoveních pracuje s pojmem „dohoda“. Za druhé, zákon nesprávně mluví o vkladu smlouvy (dohody) do katastru, když **předmětem vkladu je právo** a ne smlouva. Konečně je třeba říci, že všechna tři ustanovení **podmiňují nabytí účinnosti jednotlivých smluv (dohod) vkladem do katastru nemovitostí**. Platí však – jak bylo výše řečeno – že smlouva je způsobilým podkladem pro vkladové řízení jen tehdy, je-li mj. i účinná. Když k uvedeným nekonceptnostem přičteme ještě nesprávně uvedený odkaz v § 149a (odkazuje se zde na § 143, ačkoli správně má být uvedeno 143a), je výsledkem regulace jen legislativní zmatek.

Právní způsob nabytí vlastnictví

Právním způsobem nabytí vlastnického práva u nemovitostí je **vklad do katastru nemovitostí**¹⁰¹. Právní norma má v tomto případě **kogentní povahu**. Odchylným ujednáním by došlo k rozporu s veřejným pořádkem.

Za vklad je třeba považovat pravomocné rozhodnutí katastrálního úřadu, jehož vydání předchází vkladové řízení. Řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí je řízením správním¹⁰². Jeho účastníky jsou ti, kdo jsou účastníky toho právního úkonu, na jehož základě má být právo zapsána do katastru¹⁰³. K provedení správního řízení a vkladu práva je **příslušný ten katastrální úřad** (resp. katastrální pracoviště), **v jehož obvodu leží nemovitost, které se smlouva nebo jiná listina týká**.

Dle § 14 odst. 1 zákona o zápisech se za vklad považuje zápis do katastrálních operátů.

Je třeba říci, že katastrální úřad nehraje roli pouhého pasivního registrátora právních vztahů k nemovitostem. Do jeho působnosti patří též určitý přezkum (byť v omezeném

¹⁰¹ Nutno zdůraznit, že předmětem vkladu je vždy samotné právo (vlastnické, předkupní, zástavní apod.). V praxi se však často ve smlouvách objevují klauzule užívající spojení „vklad smlouvy“ či „vklad zápisu práva“. To je nesprávné.

¹⁰² Dle § 3 odst. 2 zákona o zápisech se na řízení o povolení vkladu vztahuje zákon o správním řízení, nestanoví-li zákon o zápisech jinak. Totéž platí dle § 27a katastrálního zákona. Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád tak působí vůči zákonu o zápisech subsidiárně.

rozsahu) vztahující se k vkladovým listinám. Rozsah přezkumné pravomoci je uveden v taxativním § 5 zákona o zápisech¹⁰⁴. Z něj plynou následující okruhy přezkumu: *zda navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru, zda navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin, zda právní úkon týkající se převodu vlastnického práva je určitý a srozumitelný, zda právní úkon je učiněn v předepsané formě, zda účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu, zda účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se předmětu převodu, zda k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas dle zvláštního předpisu*. Všechny uvedené skutečnosti zkoumá příslušný úřad **ke dni podání návrhu na vklad**¹⁰⁵.

Jak vidno, do přezkumu nespádají jiné důležité momenty, jež mohou mít fatální vliv na platnost převodní smlouvy. Katastrální úřad tak např. není schopen zjistit, zda smlouva nebyla uzavřena pod nátlakem (s vyloučením svobodné vůle), zda kontrahent nejednal v duševní poruše, která jej k takovému úkonu činila neschopným (§ 38 odst. 2) apod. Je proto možné, že i po provedeném přezkumu nebudou odhaleny vady smlouvy a v důsledku toho **katastrální úřad může povolit vklad práva i na základě neplatného titulu**.

Z již uvedeného § 133 odst. 2 plyne, že vlastnické právo se nabývá vkladem do katastru nemovitostí (toto východisko je zopakováno v § 2 odst. 2 zákona o zápisech). Přesný časový okamžik změny ve vlastnictví je však specifikován až v § 2 odst. 3 zákona o zápisech. Z něj plyne, že *právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu*. Rozhodnutí katastrálního úřadu má tedy **vždy účinky do minulosti**¹⁰⁶ (srov. k tomu další výklad o slovenské úpravě). Žádný právní předpis neupravuje, v jaké lhůtě počítané od okamžiku uzavření převodní smlouvy (resp. její účinnosti) musí být katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad. Je proto plně v moci smluvních stran učinit tak v časově neomezené lhůtě.¹⁰⁷

Mezi titulem a modem tak musí (podobně jako u movitých věcí) vždy nutně

¹⁰³ § 4 odst. 1 zákona o zápisech.

¹⁰⁴ Jedná se o projev tzv. zásady legality.

¹⁰⁵ K tomu srov. též Mikeš, J. O co jde při vkladu do katastru nemovitostí? Ad notam, 1995, č. 2, s. 32.

¹⁰⁶ K tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 8. 2009, sp. zn. 26 Cdo 659/2009.

existovat určité časové období, v němž není jisto, zda se nabyvatel skutečně stane vlastníkem převáděné nemovitosti¹⁰⁸. Tato skutečnost bývá často reflektována v převodních smlouvách. Řeší se zde zejména problematika **nahodilé zkázy nemovitosti** v mezidobí od podání návrhu na vklad do právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu a s tím spojená otázka pojištění nemovitosti. Na vydání pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva bývá často navázáno fyzické předání nemovitosti nabyvateli, resp. okamžik zaplacení kupní ceny (uvolnění ceny z úschovy).

Duplicitní převod vlastnictví nemovité věci

Duplicitní převod vlastnictví téže nemovité věci evidované v katastru je třeba řešit analogicky jako u věci movitých (viz výše). Převede-li totiž vlastník tutéž nemovitou věc postupně několika nabyvatelům, stane se vlastníkem ten z nich, kterému svědčí přednostní modus¹⁰⁹. V plném rozsahu se zde projevuje **princip priority zápisu**¹¹⁰. Podle něho *pořadí zápisů v katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dobou, ve které návrh na zápis do katastru byl doručen katastrálnímu úřadu*. Byla-li tedy jedna a tatáž nemovitost zcizena několika osobám, bude vlastnické právo svědčit tomu, kdo podá návrh na vklad svého vlastnického práva jako první. Datum uzavření smlouvy (resp. několika vzájemně si kolidujících smluv) zde nehraje žádnou roli.

Zcela výjimečnou – nikoli však nemožnou – situací je **současné doručení dvou či více listin** způsobilých k zahájení vkladového řízení a následnému povolení vkladu. Nikde v literatuře jsem nenašla způsob řešení takového konfliktu. Obvykle se jen konstatuje, že návrhy došlé současně mají stejné pořadí¹¹¹. Vzhledem k tomu, že z více současně podaných návrhů nelze žádný z nich preferovat (princip rovnosti), měl by katastrální úřad rozhodnout o obou z nich současně. Tím by však docházelo ke vznikům duplicitních zápisů

¹⁰⁷ K této otázce se vyjádřil i Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 7. 10. 1996, sp. zn. IV.ÚS 201/96, z něhož plyne, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru je možno podat v časově neomezené lhůtě od uzavření smlouvy.

¹⁰⁸ Délka uvedeného mezidobí se odvíjí od rychlosti konkrétního správního řízení. I když jsou katastrální úřady vázány obecnými správními lhůtami, ne vždy jsou schopny podle tohoto příkazu též rozhodnout. Je však pravdou, že praxe katastrálních úřadů (zcela konkrétně Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu) se v posledních letech očividně zlepšuje a lhůty pro provedení vkladu se zkracují.

¹⁰⁹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. et al. Občanský zákoník I. § 1 až 459. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 770.

¹¹⁰ Ten je upraven v § 12 odst. 2 zákona o zápisech.

¹¹¹ Švestka, J., Dvořák, J. et al. Občanské právo hmotné I. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 435.

v katastru a k nežádoucí nejistotě. Myslím si, že uvedenou situaci by bylo vhodné řešit legislativně.

Ochrana veřejné víry katastru nemovitostí

V souvislosti s pojednáním o smluvním nabývání vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru je třeba upozornit na jednu důležitou věc. Vedení katastru nemovitostí je pravidelně ovládáno určitými základními zásadami¹¹². Jednou z nich je i **zásada materiální publicity** neboli **veřejné víry**¹¹³. Jejím účelem je pomoci překonávat negativní situace, v nichž existuje rozpor mezi skutečností a zápisem této skutečnosti v katastru. Jinými slovy, kdo jedná v dobré víře ve správnost a úplnost provedeného zápisu, je chráněn stejně, jako kdyby zapsaný stav odpovídal skutečnosti. V platném právu je princip materiální publicity reprezentován ustanovením § 11 zákona o zápisech. Z něho se podává, že *ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.*

Citovaná norma je dlouhodobě kritizována¹¹⁴, neboť **absolutně popírá ochranu dobrověrného nabyvatele**, jemuž přiznává prakticky jen postavení oprávněného držitele. Nelze se spokojit se situací, kdy ten, kdo jedná v důvěře ve veřejnou (státem vedenou) evidenci, uzavře platnou smlouvu, uhradí kupní cenu za nemovitost a poté ji třeba několik let užívá, může být svého vlastnického práva po dlouhé době zbaven. Ochrana poskytovaná oprávněnému držiteli prostřednictvím vydržení se jeví jako extrémně nízká. Obrat k lepšímu tak bude učiněn pravděpodobně až s přijetím nového občanského zákoníku.¹¹⁵

Stručný pohled na slovenskou úpravu

Zajímavá je v tomto ohledu **úprava slovenská**. Obecný princip smluvního nabytí vlastnictví k nemovitostem je stejný jako u nás (§ 133 odst. 2 slovenského občanského

¹¹² Švestka, J., Dvořák, J. et al. Občanské právo hmotné 1. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 434 a násl.

¹¹³ K tomu srov. např. Tégl, P. Veřejné seznamy a ochrana dobré víry. Stručný pohled na českou a polskou právní úpravu a jejich srovnání. Ad notam, 2007, č. 5.

¹¹⁴ K tomu srov. např. Baudyš, P. K obnovení důvěryhodnosti zápisů o právních vztazích v katastru nemovitostí. Bulletin advokacie, 2001, č. 3.

¹¹⁵ Ten obsahuje obecnou úpravu veřejných seznamů v § 974 a násl. a úpravu materiální publicity pak v § 978.

zákoníku). Slovenské katastrální právo však v porovnání s naším vykazuje některé odlišné momenty. Stěžejní je zejména § 28 *katastrálneho zákona*. Z jeho odst. 2 plyne, že *práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 vznikajú, menia sa alebo zanikajú vkladom do katastra, ak tento zákon neustanovuje inak*. Potud tedy žádná novinka.

Zásadní odlišností je však okamžik, ke kterému dochází ke změně vlastnictví v důsledku vkladu vlastnického práva do katastru. V odst. 3 je totiž uvedeno, že *právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia správy katastra o jeho povolení*. Vlastnické právo (avšak i jiná věcná práva) k evidovaným nemovitostem tak vzniká **nikoli ke dni podání návrhu na vklad, nýbrž až v okamžiku právní moci správního rozhodnutí** příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu (s účinky *ex nunc*). Odpadá tak řešení problémů objevujících se tam, kde je vlastnické právo vloženo do katastru se zpětnými účinky¹¹⁶.

Slovenský katastrální zákon však obecné pravidlo třetího odstavce pro některé situace modifikuje. Ze čtvrtého odstavce totiž plyne, že *právne účinky vkladu pri prevode majetku štátu na iné osoby podľa osobitného predpisu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení ku dňu určenému v návrhu na vklad. Návrh na vklad sa musí podať najneskôr v deň, ktorý je určený v návrhu ako deň vzniku vlastníctva* (je zde tedy umožněna dispozice s okamžikem vzniku vlastnického práva). Podobně je odchylka od obecného režimu obsažena v odstavci pátém: *právne účinky vkladu zo zmluvy o prevode bytu a nebytového priestoru do vlastníctva nájomcu podľa osobitného predpisu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení ku dňu doručenia návrhu na vklad*.

4.5 Smluvní nabývání vlastnického práva k věcem nemovitým neevidovaným v katastru nemovitostí

Jak již bylo výše uvedeno, české právo do jisté doby **nečinilo rozdíly** mezi nemovitostmi evidovanými v katastru a těmi ostatními, resp. neznalo pro nemovitosti

¹¹⁶ K tomu srov. též *Vojčík, P. et al.* Občiansky zákonník. Stručný komentár. 3. vydání. Bratislava: IURA EDITION, 2010, s. 316.

nepodléhající katastrální evidenci¹¹⁷ zvláštní pravidla pro smluvní nabývání vlastnického práva. To se změnilo až zákonem č. 89/1996 Sb., jímž bylo do § 133 doplněno ve třetím odstavci nové pravidlo, podle něhož *převádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy*¹¹⁸.

Zákonodárce tak (rozdílně od věcí movitých) zavedl do našeho práva **konsensuální princip nabytí vlastnictví**, a tedy translační účinky smlouvy¹¹⁹. Na rozdíl od obecného zákoníku občanského se rovněž nevyžaduje uložení listin o převodu u soudu či jiného orgánu veřejné moci. Byť je právní norma formulována kogentně, je možné smluvně odlišit okamžik platnosti převodní smlouvy a její účinnost (např. sjednáním podmínky či doložky času). Tím lze disponovat i okamžikem změny vlastnického práva.

To, co platí o smluvním nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem nejsoucím předmětem katastrální evidence, platí i o smluvním nabývání jiných věcných práv (např. věcných břemen). Věcná práva k věci cizí – zřizují-li se smlouvou – vznikají v okamžiku účinnosti smlouvy. Tuto skutečnost potvrzuje i soudní praxe – lze jmenovat např. rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. 4. 1997, sp. zn. 33 Ca 40/97, z něhož plyne, že *k nemovitostem, které se neevidují v katastru nemovitostí, vznikají na základě smlouvy i věcná práva k věci cizí (zástavní právo, věcná břemena, předkupní právo jako právo věcné) – stejně jako právo vlastnické – již okamžikem účinnosti smlouvy*. Vklad do katastru nemovitostí podle zákona č. 265/1992 Sb. nelze v takovém případě povolit.

V praxi se občas vyskytují případy, kdy stavba, která vyžaduje zápis do katastru nemovitostí (jedná se o evidovanou stavbu) do katastru ještě zapsána není, a to lhostejno, z jakého důvodu, přičemž taková stavba má být předmětem právních dispozic (vlastník ji např. hodlá převést na jiného). Stává se, že smluvní strany – ve snaze obejít kogentní ustanovení § 133 odst. 2 – „podřídí“ právní režim takového převodu třetímu odstavci téhož paragrafu, tzn., že nakládají se stavbou jako s nemovitostí, která evidenci v katastru nepodléhá. Tím se zamýšlí obejít správní řízení před katastrálním úřadem včetně poplatkové povinnosti apod. Uvedená situace již byla řešena Nejvyšším soudem. Podle

¹¹⁷ Srov. § 2 odst. 2 zákona č. 344/1992 Sb. (katastrální zákon), který užívá pojem *drobné stavby*. Tento termín znal dřívější stavební zákon (zákon č. 50/1976 Sb.), přičemž definice drobné stavby byla obsažena v § 139b odst. 7-9. Platný stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb.) pojem drobné stavby již nezná.

¹¹⁸ Norma je kogentní.

jeho názoru „je-li předmětem převodu nemovitost, která dosud nebyla zapsána v katastru nemovitostí, ač splňuje podmínky pro její zařazení do evidence nemovitostí ve smyslu katastrálního zákona, není možné k ní nabýt vlastnické právo (již pouhým) okamžikem účinnosti smlouvy, tedy v režimu, který občanský zákoník stanoví pro nabývání nemovitostí, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, ale až v důsledku povolení vkladu vlastnického práva podle předmětné věcné smlouvy“¹²⁰. K řádnému převodu vlastnického práva k takovým stavbám se tedy nejprve vyžaduje jejich zápis do katastru a teprve poté s nimi lze právně disponovat.

¹¹⁹ Smlouva vyžaduje vždy písemnou formu a projevy vůle smluvních stran musí být na téže listině (§ 46).

¹²⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. 30 Cdo 1485/2008.

V. SMLUVNÍ NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA V NÁVRHU NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Rekodifikace soukromého práva v každé zemi je příležitostí zrekapitulovat platný stav, zhodnotit jeho fungování, popř. vytknout jeho základní nedostatky a navrhnout jejich řešení. O totéž se v České republice pokoušejí právníci prakticky již od začátku devadesátých let minulého století. Za celou dobu se v kodifikačním úsilí podařilo dospět nejdále právě v nedávné době, kdy byl návrh nového občanského zákoníku (spolu s návrhem zákona o obchodních korporacích a návrhem zákona o mezinárodním právu soukromém) předložen vládě ČR k projednání a k následnému legislativnímu procesu. Podívejme se proto, jaké změny jsou navrhovány v úpravě smluvního nabývání vlastnictví.

U movitých věcí se opouští dosavadní princip tradiční a navrhuje se nahradit principem konsensuálním. V § 1091 je upraveno následující: *vlastnické právo k věci určené jednotlivě se převádí už samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti, ledaže je jinak ujednáno nebo stanoveno zákonem.* Česká republika tak zřejmě zaznamená další změnu koncepce. Z důvodové zprávy plyne, že „*návrh oslabuje přežívající dogma o titulu a modu nabytí, které vzniklo v pozdním středověku a na němž setrval i obecný zákoník občanský z roku 1811. Navrhovaná úprava se přiklání k pojetí odvozeného z ústavního principu svobody jednotlivce, které se do sféry soukromého práva promítá zásadou autonomie vůle. Podle této zásady vznikají subjektivní práva a povinnosti projevem vůle stran, v daném případě tedy už samotným uzavřením smlouvy, přičemž se ponechává na vůli stran, zda samy nabytí vlastnického práva podle smlouvy odloží na pozdější dobu nebo zda je podmíní předáním či jinak.*“¹²¹ V důvodové zprávě se dále zpochybňuje legitimační funkce držby, když se tvrdí, že držba movité věci nemusí být nutně jen projevem vlastnického práva (osoba může mít věc ve své moci např. na základě nájmu, výpůjčky, zástavní smlouvy apod.). Pro konsensuální princip se argumentuje také jeho jednoduchostí, rychlostí a praktičností pro každodenní styk.

¹²¹ Důvodová zpráva k § 1091 návrhu nového občanského zákoníku.

Zpracovatelé návrhu se opírají o obdobné řešení obsažené např. ve francouzském¹²², belgickém, lucemburském, italském, portugalském nebo polském¹²³ zákoně. Stejný přístup zastává i anglické právo. Oproti tomu princip tradiční obsahují občanské zákoníky v Německu, Švýcarsku, Rakousku, či na Slovensku. Navrhovaná změna koncepce je některými odborníky považována za zbytečnou. Mám za to, že příklon k jedné z obou koncepcí bude v tomto případě vždy zdůvodněn spíše tradicí a oblibou než věcnými argumenty. Obě cesty jsou totiž možné a funkční.

De lege ferenda má existovat samostatná úprava i pro věci druhově určené. V § 1093 se říká, že *vlastnické právo k movité věci určené podle druhu se nabyvá nejdříve okamžikem, kdy lze věc určit dostatečným odlišením od jiných věcí téhož druhu*¹²⁴.

Ustanovení § 1092 nově řeší problematiku dvojího zcizení věci postupně několika nabyvatelům. První odstavec stanoví: *převede-li strana postupně uzavřenými smlouvami různým osobám vlastnické právo k věci nezapsané ve veřejném seznamu, nabyvá vlastnické právo osoba, které převodce vydal věc nejdříve. Není-li nikdo takový, nabyvá vlastnické právo osoba, s níž byla uzavřena smlouva, která nabyla účinnosti jako první. Ve druhém odstavci je pak doplněn zvláštní režim u věcí evidovaných ve veřejném seznamu: *převede-li strana vlastnické právo k věci zapsané ve veřejném seznamu postupně několika osobám, stane se vlastníkem osoba, která je v dobré víře a jejíž vlastnické právo bylo do veřejného seznamu zapsáno jako první, a to i v případě, že její právo vzniklo později.**

Co se týká převodu vlastnického práva u **nemovitých věcí**, je třeba v prvé řadě říci, že v posledních letech došlo v souvislosti s přípravou nového občanského zákoníku k diskusím o možných změnách intabulačního principu¹²⁵. Návrh občanského zákoníku obsahoval dlouhou dobu dvě varianty řešení – první z nich zachovávala *status quo*, druhá

¹²² Čl. 711 *Code civil*. Přijetí konsenzuálního principu ve Francii je však z historického hlediska velmi zajímavé. V pracovních verzích návrhu *Code civil* totiž dlouhou dobu převažoval opačný systém (založený na učení o titulu a modu) a výsledná podoba úpravy byla přijata až pod tlakem rozšířené smluvní praxe.

¹²³ Čl. 155 stanoví, že smlouvou o převodu vlastnického práva (kupní, směnnou darovací či jinou smlouvou vedoucí k převodu vlastnického práva) dochází k převodu vlastnického práva na nabyvatele, nestanoví-li zvláštní předpisy nebo dohoda stran něco jiného. Dle polské literatury obligační smlouva, jejímž účelem je převod vlastnictví, má tzv. dvojitý účinek: obligační a věcný. Mluví se o smlouvě závazkově-převodní (*umowa zobowiązująca-rozporządzająca*).

¹²⁴ Obdobné ustanovení má např. čl. 155 polského občanského zákoníku, který k nabytí vlastnictví vyžaduje převod držby věci. Navíc reguluje i nabytí vlastnictví k věci dosud neexistující, a to na stejném principu jako u věcí druhově určených.

¹²⁵ Srov. např. *Eliáš, K.* Převod vlastnického práva k nemovitosti – řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu. *Právní rozhledy*, 2004, č. 18.

navrhovala zavedení konsensuálního principu. Proti navrhované změně se postavila zejména právní teorie¹²⁶, avšak i soudní praxe¹²⁷. Naopak notáři plédovali pro změnu¹²⁸. Po sáhodlouhých debatách byla nakonec v návrhu zachována jen jedna z původních variant, totiž stávající intabulační princip. Ten je promítnut do § 1097 následovně: *převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabyvá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu*. Formulace je odlišná od stávajícího § 133 odst. 2, avšak myslím, že v zájmu jednoty bylo možno formulovat uvedené ustanovení v návaznosti na § 1091. K § 1097 existuje velmi obsáhlá důvodová zpráva, která poukazuje jednak na historické aspekty věci, jednak obsahuje rozsáhlé srovnání principu intabulačního a konsensuálního.

Novinkou je začlenění společných ustanovení o převodu vlastnického práva do § 1098 a 1099. Z prvního z nich plyne, že *kdo nabude vlastnické právo, nabude také práva a povinnosti s věcí spojená*. Následující § 1099 odst. 1 říká, že *kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady vážnoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu; jiné závady přejímá, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon*. Dle druhého odstavce *závady, které nepřejdou, zanikají*. Kritériem pro zachování právních vad věci tak nebude podstatná jejich obligační či věcněprávní povaha. Rozhodující naopak bude, zda se bude jednat o vady zapsané ve veřejném seznamu (např. katastru nemovitostí), popř. o vady, o nichž nabyvatel věděl, případně o vady, o kterých tak stanovila smlouva. Výjimky může stanovit rovněž zákon. Nebude-li se jednat o uvedené druhy vad, dojde se změnou vlastnického práva k jejich zániku.

¹²⁶ Např. Mikeš, J., Švestka, J. Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem. Právní rozhledy, 2005, č. 11.

¹²⁷ Např. Spáčil, J. Problémy vlastnické jistoty v České republice. Právní rozhledy, 2005, č. 1, s. 8 a násl., Spáčil, J. Současné problémy vlastnického práva. Právní rozhledy, 2006, č. 2, s. 65.

¹²⁸ Např. Jindřich, M. Převod vlastnictví z pohledu notáře. In Švestka, J., Dvořák, J., Tichý, L. (eds.) Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva. Beroun: Eva Rozkotová-IFEC, 2008, s. 76 a násl.

ZÁVĚR

Smluvní nabývání vlastnického práva je oblastí, jež pro svoji složitost skýtá mnoho podnětů k úvahám a zamyšlením. Ve své práci jsem se pokusila jen o základní náhled na tuto materii a její shrnutí, a to jednak z obecného pohledu, jednak potom prizmatem platného občanského zákoníku a návrhu nového českého občanského zákoníku. Jsem si vědoma toho, že důkladný rozbor jednotlivých aspektů by znamenal výklad daleko překračující svým rozsahem rozsah diplomové práce.

Při přípravě i samotném psaní jsem zjistila, že **historicky se v naší zemi opakovaně vyskytly různé** – a to i zcela protichůdné – **koncepce** upravující smluvní nabývání vlastnictví. Ne vždy byly tyto zvraty (k nimž začalo docházet počínaje rokem 1951) diktovány společenskou potřebou či nutností. Zřejmá nepromyšlenost jednotlivých koncepčních změn vedla též k jejich efemérní životnosti. V minulosti jsme mohli být svědky toho, že opuštění jedné (dosavadní) koncepce bylo zdůvodňováno potřebami a požadavky pracujícího lidu, aby po několika málo letech bylo potřebami a požadavky téhož pracujícího lidu argumentováno ve prospěch opětovného návratu k původnímu přístupu (sic!).

V současné době se regulace smluvního nabývání vlastnictví etablovala v postupech, jež lze sice označit za tradiční, avšak úroveň legislativní techniky a zřejmá simplifikace úpravy nemohou být spatřovány jako uspokojivé řešení.

Smluvní nabývání vlastnictví je kategorií, jež je v platném občanském zákoníku upravena – dovoluji si říci – velmi ledabyle. Zákonodárce si vystačil s jedním jediným paragrafem o třech odstavcích. **Základní slabiny** tohoto velmi zjednodušeného přístupu **lze shrnout následovně**.

U movitých věcí se vůbec **nerozlišuje mezi věcmi individuálně určenými a věcmi určenými druhově**. Přitom pro obě kategorie platí zcela odlišné (protichůdné) principy. U individuálně určených věcí si lze okamžik nabytí vlastnického práva sjednat nejdříve k účinnosti převodní smlouvy, zatímco u druhových věcí se vždy vyžaduje určitá specifikace (např. oddělení – vyčlenění – určitého množství věcí druhově určených od většího množství věcí téhož druhu). Vlastnické právo k druhově určeným věcem tak nikdy nelze nabýt samotnou účinností smlouvy.

U věcí nemovitých, jsoících předmětem katastrální evidence, je úprava formálně poplatná tradičním řešením známým ve střední Evropě. Přesto však lze i zde vystopovat určité problémy. Evidence nemovitostí je dnes vedena katastrálními úřady, které jsou jen úřady správními. Sousední země znající evidenci nemovitostí (např. Rakousko či Polsko) však svěřují vedení této agendy soudům. Tak tomu bylo konec konců i u nás za platnosti obecného knihovního zákona. Rozhodování o zápisech vlastnických práv je v důsledku toho rozhodováním činěným ve správním řízení. Správní orgány (katastrální úřady) mají nutně omezenou pravomoc při své přezkumné činnosti, když mohou poměřovat vkladové listiny jen prostřednictvím § 5 zákona o zápisech. V důsledku toho **není vyloučeno povolení vkladu práva do katastru na základě neplatné smlouvy**. Navíc, **ochrana dobré víry** ve správnost a úplnost zápisů v katastru je dnes **dotčena nekoncepčním ustanovením § 11** zákona o zápisech, které vede ke vzniku právní nejistoty. Tradiční smysl, funkce a cíl veřejnoprávní evidence je *de lege lata* zůstává zcela popřen.

U nemovitých věcí nevidovaných v katastru náš zákon nevyžaduje uložení převodních listin u soudu ani jiného orgánu veřejné moci, ani jakýkoli jiný způsob evidence. Přehled o vlastnických (a jiných) právních vztazích tak u uvedených věcí není nijak podporován.

Platný občanský zákoník nemá **ani zmínku o problematice duplicitního (vícenásobného) převodu vlastnictví** k jedné věci postupně několika osobám. Je pravdou, že absentující úpravu lze překonat výkladem. Výslovné řešení by však jistě nebylo od věci a pomohlo by snížit míru právní nejistoty.

Negativem platné úpravy je rovněž **zcela absentující úprava možnosti smluvního nabytí vlastnického práva od neoprávněného**. Jediná výjimka (§ 486) nemůže tuto situaci napravit. Česká republika je spolu se Slovenskem jedinou evropskou zemí, která nechrání nabyvatele jednajícího v dobré víře. Někteří autoři v tomto ohledu upozorňují na rozpor s ústavními principy ochrany dobré víry a ochrany nabytých práv (*iura quaesita*).

Zbývá proto doufat, že všechny výše uvedené (jakož i jiné) problematické okruhy smluvního nabytí vlastnictví budou odstraněny v rámci rekonstrukce soukromého práva. V poslední kapitole jsem ukázala, že u movitých věcí bude učiněn opětovný odklon od stávajícího principu tradice směrem k zásadě konsensuální. Uvedená změna zřejmě není samoúčelná, když musí brát v úvahu skutečnost, že věcmi nemají být napříště jen hmotné,

nýbrž i nehmotné předměty. U nehmotných předmětů není dost dobře možné konstruovat jako obecný princip převod vlastnictví odevzdáním, tj. převodem držby. Návrh důsledně rozlišuje mezi věcmi individuálně určenými a věcmi určenými genericky, když pro každou kategorii stanoví zvláštní pravidla.

Úprava smluvního nabytí vlastnictví k nemovitostem zůstane po „dlouhých bojích“ zachována. I nadále se tedy má uplatňovat intabulační princip a vedení evidence nemovitostí katastrálními úřady. Domnívám se, že setrvání na platné koncepci je v tomto případě nejlepším řešením. Činnost katastrálních úřadů se od 1. 1. 1993 ustálila a ani časové lhůty, v nichž jednotlivé úřady dokáží rozhodovat, nemohou být argumentem proti zavedení konsensuálního principu.

Návrh řeší rovněž další partikulární otázky – např. dvojí zcizení téže věci, nabytí od neoprávněného, osud právních vad váznoucích na převáděné věci apod.

Z celkového pohledu se mi zdá, že **úprava v návrhu nového kodexu je ve všech směrech věcně správnější, propracovanější, důkladnější a logičtější**. Bude-li proto zákoník přijat, poskytne se tím právní praxi vyšší míra právní jistoty, jež sama o sobě má pozitivní účinky.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Baudyš, P. K obnovení důvěryhodnosti zápisů o právních vztazích v katastru nemovitostí. Bulletin advokacie, 2001, č. 3

Boháček, M. Nástin přednášek o soukromém právu římském I. Úvod–práva věcná. Praha, 1945

Češka, Z., Kabát, J., Ondřej, J., Švestka, J. et al. Občanský zákoník. Komentář. Díl I. Praha: Panorama, 1987

Eliáš, K. Převod vlastnického práva k nemovitosti – řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu. Právní rozhledy, 2004, č. 18

Eliáš, K. Vlastnické právo. Paradigmata českého pojetí pod zkušebním kamenem kontinentální právní kultury. Právní rozhledy, 2005, č. 22

Eliáš, K. et al. Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek. § 1-487. 1. vydání. Praha: Linde a.s., 2008.

Eliáš, K. et al. Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 2. svazek. § 488-880. 1. vydání. Praha: Linde a.s., 2008.

Faber, W. K převodu vlastnictví podle návrhu občanského zákoníku z roku 2005- poznámky ze srovnávacího hlediska. In *Švestka, J., Dvořák, J., Tichý, L. (eds.)* Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva. Beroun: Eva Rozkotová-IFEC, 2008

Gniewek, E. Prawo rzeczowe. 7. vydání. Warszawa: C. H. Beck, 2008

Ignatowicz, J., Stefaniuk, K. Prawo rzeczowe. 2. vydání. Warszawa: LexisNexis, 2006

Jindřich, M. Převod vlastnictví z pohledu notáře. In *Švestka, J., Dvořák, J., Tichý, L. (eds.)* Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva. Beroun: Eva Rozkotová-IFEC, 2008

Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. Praha: C. H. Beck, 1997

Knapp, V. O převodu vlastnictví smlouvou. Ad notam, 1995, č. 3

Krčmář, J. Právo občanské II. Práva věcná. Praha: Všehrad, 1934

Mikeš, J. O co jde při vkladu do katastru nemovitostí? Ad notam, 1995, č. 2

Mikeš, J. O vkladu vlastnického a jiného věcného práva do katastru nemovitostí. Právní praxe, 1993, č. 3

Mikeš, J., Švestka, J. Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem. Právní rozhledy, 2005, č. 11

Plíva, S. Zajišťovací převod práva. Právní praxe v podnikání, 1997, č. 3

Prütting, H. Sachenrecht. 34. vydání. München: C. H. Beck, 2010

Randa, A. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém. Praha: J. Otto, 1890, reprint Wolters Kluwer, 2008

Randa, A. Přehled vzniku a vývinu desk čili knih veřejných, hlavně v Čechách a na Moravě. Praha: Knihotiskárna Edv. Grégra, 1870

Rouček, F., Sedláček, J. et al. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl druhý. Praha: V. Linhart, 1935

Sedláček, J. Vlastnictví a vlastnické právo. Kritický pokus. Brno: Barvič a Novotný, 1919

Spáčil, J. Může oprávněný držitel převést vlastnictví k věci? Právní rozhledy, 2000, č. 9

Spáčil, J. Problémy vlastnické jistoty v České republice. Právní rozhledy, 2005, č. 1

Spáčil, J. Současné problémy vlastnického práva. Právní rozhledy, 2006, č. 2

Svoboda, E. Právo občanské. Část zvláštní – právo knihovní. Praha: Československý kompas v Praze, 1947

Švestka, J., Dvořák, J. et al. Občanské právo hmotné 1. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009

Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. et al. Občanský zákoník I. § 1 až 459. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009

Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. et al. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009

Tégl, P. Některé teoretické problémy nabývání od neoprávněného. Právní rozhledy, 2009, č. 10

Tégl, P. Veřejné seznamy a ochrana dobré víry. Stručný pohled na českou a polskou právní úpravu a jejich srovnání. Ad notam, 2007, č. 5

Tilsch, E. Občanské právo rakouské. Část všeobecná. Praha: 1910

Vojčík, P. et al. Občiansky zákonník. Stručný komentár. 3. vydání. Bratislava: IURA EDITION, 2010

Wieling, H. J. Sachenrecht. Band 1. Sachen, Besitz und Rechte an beweglichen Sachen. 2. vydání. Springer Verlag Berlin, Heidelberg, 2006

Autor neuveden. Občanský zákoník. Praha: Orbis, 1951

SEZNAM POUŽITÉ JUDIKATURY

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. 4. 1997, sp. zn. 33 Ca 40/97

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1236/2001

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 298/2001

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. 30 Cdo 1485/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 8. 2009, sp. zn. 26 Cdo 659/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 4. 2010, sp. zn. 30 Cdo 2591/2008

Nález Ústavního soudu ze dne 7. 10. 1996, sp. zn. IV.ÚS 201/96

Nález Ústavního soudu ze dne 21. 9. 1998, sp. zn. IV.ÚS 298/98

Nález Ústavního soudu ze dne 12. 6. 2002, sp. zn. I.ÚS 321/2000

Resumé

Diplomová práce „Smluvní nabývání vlastnického práva“ pojednává o základních otázkách smluvního nabývání vlastnického práva v občanském zákoníku České republiky. Určité pasáže práce mají komparativní povahu, když se zaměřují buď na starší české úpravy či na regulaci smluvního nabývání vlastnického práva v zahraničí.

V úvodu je zdůrazněn význam vlastnického práva jakožto základního pilíře soukromého práva (spolu s osobou a smlouvou), jakož i možnost jeho smluvního nabytí. První kapitola poukazuje na to, že vlastnické právo lze obecně nabývat z různých důvodů. Je uveden i jejich základní přehled a dělení dle relevantních kritérií. Smluvní nabývání je chápáno jako derivativní (odvozené) nabytí.

Následující kapitola se věnuje některým obecným otázkám smluvního nabytí. Zdůrazňují se zejména základní obecné a zvláštní principy smluvního nabývání. K obecným patří princip autonomie vůle a princip neformálnosti smluv. Zvláštním principem je pak zásada *nemo dat quod non habet*. Upozorňuje se na to, že žádná zásada není bezvýjimečná a výjimky se jmenovitě uvádějí. V téže kapitole je pozornost věnována i základním koncepčním otázkám smluvního nabytí a popisují se možné fundamentální teoretické přístupy.

Třetí kapitola přináší popis právní úpravy smluvního nabytí vlastnictví v České republice (a dřívějším Československu) z historického pohledu.

Čtvrtá kapitola se věnuje podrobnému pojednání o smluvním nabytí vlastnického práva v platném českém občanském zákoníku. Samostatně je pojednáno o režimu věcí movitých, věcí nemovitých evidovaných v katastru a o věcech nemovitých v katastru neevidovaných. Poukazuje se na problematická místa zákona, na absentující úpravu některých důležitých institutů (např. nabytí od nevlastníka) apod.

Poslední, pátá kapitola přibližuje regulaci smluvního nabývání vlastnického práva v návrhu nového občanského zákoníku ČR. Dle návrhu má být u movitých věcí opuštěn dosavadní dvoufázový princip nabytí vlastnictví, kdy smlouva je následována převodem držby věci. U nemovitostí zůstane zachován *status quo*, když vlastnické právo se má i nadále nabývat vkladem do katastru nemovitostí. Návrh je ve srovnání s platným zákonem v mnoha směrech kvalitnější, důkladnější (propracovanější) a logičtější. Bude-li proto přijat, poskytne se tím právní praxi vyšší míra právní jistoty.

Abstract

This thesis „*Contractual acquisition of ownership*“ deals with the fundamental questions of contractual acquisition of property law in the Czech Civil Code. Some of the parts of the project are comparative. The author takes into account both the older national regulations of contractual acquisition as well as the different approaches in the same field in some foreign legal systems.

In the introduction the author highlights the importance of property law (this right forms one of three fundamental pillars of private law – together with „man“ and „contract“) as well as the possibility to transfer it to another.

First chapter shows that – from the general point of view – acquisition of property law as such may be based on a number of different modes. The paper contains an overview of particular modes and its dividing into relevant categories. The acquisition based on contracts is a type of derivative acquisition.

Next chapter is devoted to some general questions of contractual transfer of ownership. Some decisive (general and special) legal principles are offered: namely the principle of the autonomy of the will, the principle of the absence of formality of contracts and finally the „nemo dat“ principle (*nemo dat quod non habet*). This part of the project also focuses on the basic conceptual elements of contractual transfer of property and describes prospective theoretical approaches.

Third chapter brings the description of the legal regulation of contractual transfer of ownership in the Czech republic (and former Czechoslovakia) from historical perspective.

Fourth chapter is devoted to detailed description of the contractual acquisition of property law in the present Czech Civil Code. This part focuses on the legal regime of movables, immovables registered in the land registry and immovables that are not subject of this registration. The author dislocates some problematic points of the regulation in the code. Some very crucial legal institutes absent (e. g. good faith acquisition) etc.

The last fifth chapter focuses on the regulation of contractual transfer of ownership in the draft of the new Czech Civil Code. The draft intends to leave the present concept of *titulus* and *modus* (the contract is followed by the transfer of possession of the movable). Contrary to this the regulation of the transfer of immovables will be kept in the present form (the change of property law is caused by the contract and the following registration in

the land registry). The draft of the new Czech Civil Code is in many ways of a higher quality, more accurate and more logical than the present Civil Code. Coming of the draft in force is therefore able to bring more legal certainty for legal practice.

Název práce v českém jazyce

Smluvní nabývání vlastnického práva

Klíčová slova v českém jazyce

Vlastnictví, smluvní nabývání vlastnictví, převod vlastnictví, smlouva, převodce, nabyvatel

Název práce v anglickém jazyce

Contractual acquisition of ownership

Klíčová slova v anglickém jazyce

Ownership, contractual acquisition of ownership, transfer of ownership, contract, transferor, acquirer