

U n i v e r z i t a K a r l o v a v P r a z e

Právnická fakulta

Katedra občanského práva

Téma diplomovej práce:

**Uplatnenie právneho dôvodu (titulu) a spôsobu (modus) pri
odvodenom nadobúdaní vlastníctva v porovnaní s princípom
konsenzuálnym a abstraktným**

Knihovna PF UK



PF16877

Diplomant:
Stanislav Čurilla, 5. ročník
Jána Janského 26
Spišská Nová Ves

Vedúci diplomovej práce:
Doc. JUDr. Jiří Mikeš

Rok spracovania diplomovej práce: 2007

Prehlasujem, že som túto diplomovú prácu spracoval samostatne a že som vyznačil
pramene, z ktorých som pre svoju prácu čerpal spôsobom vo vedeckej práci
zaužívaným.

Štefka

Obsah

1. Úvod.....	3
2. Vlastnícke právo a spôsoby nadobúdania vlastníctva.....	2
2.1. Vlastnícke právo.....	2
2.2. Nadobúdanie vlastníctva.....	3
2.2.1 Originárne nadobúdanie vlastníctva.....	4
2.2.2 Derivatívne nadobúdanie vlastníctva.....	4
3. Uplatnenie doktríny o titule a mode v českej právnej úprave.....	6
3.1. Vývoj na území Českej republiky a Československa.....	6
3.2. Dvojfázovosť nadobúdania vlastníckeho práva.....	8
3.3. Titulus.....	8
3.4. Modus.....	9
a) u hnutelností.....	9
b) u nehnuteľností.....	10
3.5. Odstúpenie od zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti v teórii a praxi.....	11
3.6. Judikatúra k odstúpeniu od zmluvy o prevode vlastníctva.....	21
4. Modely nadobúdania vlastníckeho práva v kontinentálnej Európe.....	28
4.1. Historické základy.....	28
4.2. Princíp oddelenosti a abstrakcie.....	30
4.3. Uplatnenie dvojfázového nadobúdania vlastníckeho práva v niektorých právnych poriadkoch kontinentálnej Európy so zameraním na nehnuteľnosti.....	34
4.4. Princíp konsenzuálny (solo consenzu).....	37
4.5. Uplatnenie konsenzuálneho princípu v niektorých právnych poriadkoch kontinentálnej Európy so zameraním na nehnuteľnosti.....	39
5. Možnosti novej právnej úpravy prevodu vlastníckeho práva v ČR.....	42
5.1. Základné nedostatky súčasného stavu.....	42
5.2. Návrh občianskeho zákonníka (verzia október 2006).....	44
5.3. Možnosti budúcej právnej úpravy.....	45
6. Záver.....	48
Zoznam použitej literatúry.....	49

1. Úvod

Vlastnícke právo je základným a zároveň najdôležitejším vecným právom, čo potvrdzuje aj jeho postavenie v Listine základných práv a slobôd, kde čl. 11 stanoví, že každý má právo vlastníť majetok a vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu.

Vzhľadom k dôležitosti vlastníckeho práva je potrebné mu poskytnúť aj náležitú ochranu, o čo sa občiansky zákonník a rada ďalších noriem nepochybne pokúša. Pre vlastnícke právo a bezpečné fungovanie vlastníckych vzťahov je nevyhnutné dôsledné uplatňovanie princípu právnej istoty ako jedného zo základných kameňov právneho poriadku. Od toho sa samozrejme odvíja aj ochrana prevodu vlastníckeho práva medzi osobami.

Medzi inými zárukami, ktoré právny poriadok poskytuje týmto prevodom má najvýznamnejšie postavenie samotný spôsob, ktorým k nim dochádza. Je nevyhnutné stanoviť taký spôsob, pri ktorom má scudziteľ dostatočnú vysokú úroveň právnej istoty, že ak prevedie vlastníctvo k scudzovanej veci, nadobúdateľ splní povinnosť vyplývajúcu mu zo záväzku (napr. zaplatí dohodnutú cenu). Presne tú istú úroveň ochrany je pochopiteľne potrebné poskytnúť nadobúdateľovi, konkrétne, že na neho skutočne bude prevedené vlastnícke právo k veci, ak splní svoje povinnosti vyplývajúce mu zo záväzku.

Cieľom mojej diplomovej práce je teda vykonať rozbor uplatnenia doktríny o titule a mode pri odvodenom nadobúdaní vlastníctva, poukázať na jej výhody a nevýhody, porovnať s inými spôsobmi prevodov vlastníctva a tak poskytnúť ucelený pohľad na problematiku odvodeného nadobúdania vlastníctva.

2. Vlastnícke právo a spôsoby nadobúdania vlastníctva

2.1. Vlastnícke právo

Začal by som stručným vymedzením pojmu vlastníctva, ako východiskového pojmu mojej diplomovej práce.

Vymedzenie pojmu vlastníctva je náročná a ťažko uskutočniteľná úloha. To je odlišné nielen v rôznych právnych poriadkoch ako napr. v angloamerickom, ale zároveň aj v rôznych štátoch kontinentálnej Európy. Táto rôznorodosť je spôsobená v prvom rade nejednotným chápaním jeho predmetu. Listina, občiansky zákonník ako aj podstatná väčšina zákonov chápe predmet vlastníckeho práva ako vlastníctvo k hmotným predmetom (*res corporalis*), k bytom a nebytovým priestorom. Naproti tomu u majetkových práv alebo prírodných liečivých zdrojov tomu už tak nie je a teda nemôžu byť predmetom vlastníctva. Komplikovanejšia je situácia u duševného a priemyselného vlastníctva. Duševným vlastníctvom sa myslia práva k výsledkom tvorivej duševnej činnosti, ktorých subjektom môžu byť iba osoby fyzické. Priemyselným vlastníctvom sú práva k nehmotným súčastiam obchodného imania mimo pohľadáviek podľa obchodného zákonníka. V týchto dvoch prípadoch však napriek používaniu pojmu vlastníctvo, o vlastnícke právo z hľadiska občianskeho práva nejde a výstižnejšie je používanie pojmu práva k nehmotným statkom.

Analyticky by sme mohli vymedziť vlastnícke právo ako súbor čiastkových oprávnení, t.j. oprávnenie vec držať (*ius possidendi*), vec užívať (*ius utendi*), brať z nej plody (*ius fruendi*), nakladať vecou (*ius disponendi*) a vec scudzovať (*ius alienandi*). Tak to stanoví aj občiansky zákonník, kde v § 123 nájdeme, že vlastníck je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním. Je potrebné poznamenať, že tento výpočet

vlastníkových oprávnění nie je úplný. Nezahrňuje napríklad právo vec neužívať alebo napr. zničiť.

Dôležitou vlastnosťou vlastníckeho práva je jeho trvalosť a s ňou súvisiaca elasticita. Vlastnícke právo totiž nezaniká stratou niektorých alebo dokonca všetkých vlastníckych oprávnení. S tým zároveň súvisí existencia holého vlastníctva (nuda proprietas), t.j. takého u ktorého vlastník stratil všetky oprávnenia. Ak však pominú dôvody straty vlastníckych oprávnení, vlastníckovo oprávnenie sa obnoví v plnom rozsahu (elasticita).

Ak by sme chceli nájsť nejaký zvláštny znak vlastníckeho práva, ktorý by ho odlišoval od ostatných subjektívnych práv tak by nim asi bola vlastnícka moc ovládať vec ktorá je nezávislá na moci kohokoľvek iného.

2.2. Nadobúdanie vlastníctva

Nadobúdaním vlastníckeho práva je prípad kedy sa vlastníkom veci stane niekto, kto nim doteraz nebol, pretože jej vlastníkom bol niekto iný, poprípade nim nebol nikto. Keďže platné právo veci bez pána (res nullius) nepozná, tento druhý prípad môže nastať jedine v prípade veci novo vzniknutej, t.j. vyrobenej alebo ako plod.

Nadobúdať vlastnícke právo k veci ktorá už vo vlastníctve niekoho bola, je ďalej možné buď medzi živými (inter vivos) alebo pre prípad smrti (mortis causa). Nadobúdanie vlastníctva pre prípad smrti je podľa platného právneho poriadku možné dedením (§ 460 a n.). Darovacia zmluva pre prípad smrti (donatio mortis causa) je podľa § 628 odst. 3 OZ neplatná.

Nadobúdanie vlastníckeho práva je možné taktiež rozdeliť na originárne (pôvodné) a derivatívne (odvodené).

2.2.1 Originárne nadobúdanie vlastníctva

V prípade originárneho nadobúdania vlastníctva si nadobúdateľ vlastnícke právo neodvodzuje od vlastníckeho práva svojho právneho predchodcu a to z toho dôvodu, že vec predchádzajúceho vlastníka nemala, t.j. bola napr. novo vytvorená alebo vlastníctvo k veci neprešlo z vôle jej predchádzajúceho vlastníka, vtedy hovoríme o tzv. prechode vlastníckeho práva.

Originárne vlastníctvo k veci novo vytvorenej vzniká jej zhotovením alebo vyrobením. K veci ktorá už vlastníka mala, môže vlastníctvo vzniknúť viacerými spôsobmi. V prvom rade je to vydržanie. Podľa § 134 OZ sa vlastníkom veci stane jej oprávnený držiteľ pokiaľ ju mal v držbe nepretržite 3 (u hnutelností) alebo 10 rokov (u nehnuteľností). Ďalej spracovaním (špecifikáciou) cudzej veci resp. zmiešaním vlastnej veci s vecou cudzou (§ 135b), prírastkom (§ 135a), úradným výrokom (súdnym či správnym rozhodnutím), či výnimočne zo zákona. Od nevlastníka je možné nadobudnúť vlastníctvo v prípade nepravého dediča (§ 486). Vlastníctvo k veciam strateným, v prípade že ich vlastník nie je známy a do roka sa o ne neprihlási nadobúda štát podľa §135 OZ. Primerane to platí aj pre veci skryté, v prípade že ich vlastník nie je známy a pre veci opustené.

2.2.2 Derivatívne nadobúdanie vlastníctva

Pri derivatívnom nadobúdaní vlastníckeho práva, vlastník veci svoje vlastnícke právo odvodzuje (preto odvodené) od vlastníckeho práva svojho právneho predchodcu. Vlastníkom sa teda stane tým, že pôvodný vlastník na neho svoje vlastnícke právo zmluvou prevedie. K nadobudnutiu vlastníckeho práva teda

dochádza z vôle predchádzajúceho vlastníka. Hovoríme o prevode vlastníckeho práva.

3. Uplatnenie doktríny o titule a mode v českej právnej úprave

3.1. Vývoj na území Českej republiky a Československa

Pred samotný výklad uplatnenia doktríny o titule a mode v českej právnej úprave by som zaradil stručné predstretie vývoja odvodeného nadobúdania vlastníckeho práva na území Českej republiky.

Až do 31.12.1950 platila na území Československa doktrína o titule a mode nazývaná niekedy tiež dvojfázovosť odvodeného nadobúdania vlastníckeho práva opierajúca sa o právnu úpravu obsiahnutú v obecnom zákonníku občianskom z r. 1811. § 426 o.z.o. stanovil: *Movité věci mohou býti zpravidla na jinou osobu převedeny jen hmotným odevzdáním z ruky do ruky* a § 431 o.z.o. zase: *Ku převodu vlastnictví nemovitých věcí musí býti nabývací jednání zapsáno do veřejných knih k tomu určených. Toto zapsání nazývá se vklad (intabulace).*

Ako jeden z výsledkov „právnickej dvouletky“ bolo opustenie doktríny o titule a mode a to občianskym zákonníkom č. 141/1950 Sb. s účinnosťou k 1.1.1951. V § 111 bolo nanovo stanovené, že vlastnícke právo k veciam jednotlivo určeným sa prevádza už samotnou zmluvou, pokiaľ nie je zjednané ináč, či pokiaľ niečo iné nevyplyva zo zvláštnych právnych predpisov. Zmluvy teda nadobúdali translačné účinky. Konsenzuálny princíp sa uplatnil na veci hnutel'né aj nehnuteľné bez rozdielu okrem vecí určených podľa druhu u ktorých zostal zachovaný tradičný princíp. U nehnuteľností sa mohla zmena vlastníka na žiadosť zmluvnej strany vyznačiť v pozemkovej knihe, tento zápis však nemal konštitutívne účinky.

Oproti právnemu stavu pred tým, šlo o mimoriadne významnú zmenu v súkromnom práve sprevádzanú značnými právnymi, politickými i praktickými dôsledkami. Táto zmena bola vo vtedajšej dobe zjavne politicky motivovaná snahou napomáhať vládnucej ideológii potlačovať súkromné vlastníctvo k nehnuteľnostiam, a tak postupne privádzať k zabudnutiu súkromnoprávne vzťahy k nehnuteľnostiam,

ktorých publicitu zjednávali práve pozemkové knihy. Zavedením konsenzuálneho princípu však zároveň zanikli i zásady na ktorých spočívala istota a bezpečnosť právneho obchodu s nehnuteľnosťami zapísanými v pozemkovej knihe. Spolu s nimi bola rovnako opustená zásada dobrej viery toho, kto sa riadil stavom zápisu v pozemkovej knihe.¹

Tieto zmeny výrazne oslabili právnu istotu vo vlastníckych vzťahoch týkajúcich sa nehnuteľností. Nad'alej totiž nikto neposudzoval, či zmluva o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je v súlade so zákonom a to si vyžadovalo zmenu.

Občiansky zákonník č. 40/1964 Sb. s účinnosťou od 1.4.1964 opustil konsenzuálny princíp odvodeného nadobúdania vlastníckeho práva k individuálne určeným huteľným veciam a nahradil ho tradičným princípom ktorým znovu zaviedol do platného práva doktrínu o titule a mode. Zákon č. 22/1964 Sb. o evidencii nehnuteľností zaviedol registráciu zmlúv o prevodoch nehnuteľností do osobného alebo súkromného vlastníctva štátnymi notárstvami. § 134 odst. 2 stanovil, že k zmluve o prevode nehnuteľností je potrebná jej registrácia štátnym notárstvom. V spojení s § 47 vtedajšieho občianskeho zákonníka zmluva vznikla až rozhodnutím o registrácii štátnym notárstvom. I po tejto zmene však u nehnuteľných vecí zostal konsenzuálny princíp zachovaný. Stredisko geodézie síce vyznačilo na podklade registrovanej zmluvy zmenu vo vlastníctve nehnuteľnosti na príslušnom liste vlastníctva evidencie nehnuteľností, so zápisom však neboli spojené žiadne hmotnoprávne účinky.

Dôležité politické, sociálne a ekonomické zmeny na začiatku 90. rokov sa významne odrazili v súkromnoprávnej oblasti a neobišli ani odvodené nadobúdanie vlastníctva. K novelizácii Občianskeho zákonníka došlo zákonom č. 264/1992, ktorý s účinnosťou od 1.1.1993 zaviedol doktrínu o titule a mode a teda znovu zaviedol dvojfázovosť nadobúdania vlastníctva. Zároveň k tomuto dátumu zanikli štátne

¹ Doc. JUDr. Jiří Mikeš, Prof. JUDr. Jiří Švestka, DrSc., Úvaha nad převodem vlastníckého práva k nemovitostem, Právní rozhledy číslo 11/2005, str. 390

notárstva a ich činnosť pri registrácii zmlúv o prevodoch nehnuteľností (naďalej sa však už nejedná o registráciu zmlúv) prevzal kataster nehnuteľností, čo sa v tom čase javilo ako vhodné vzhľadom k jeho činnosti na úseku evidencií nehnuteľností.

3.2. Dvojfázovosť nadobúdania vlastníckeho práva

Dvojfázovosť nadobúdania vlastníckeho práva je v platnej právnej úprave založená na doktríne o právnom dôvode (*iustus titulus*) a právnom spôsobe (*modus adquirendi dominii*). V platnej právnej úprave je táto zásada vyjadrená v § 133 OZ.

To znamená, že k prevodu vlastníckeho práva je potrebná existencia platného právneho dôvodu a spôsobu. Právnym dôvodom nadobúdania vlastníckeho práva je zmluva o prevode vlastníctva, avšak samotná zmluva prevod vlastníckeho práva nespôsobí. Nemá totiž translačný účinok. Ku konečnému prevodu vlastníckeho práva dôjde až keď k právnomu dôvodu pristúpi platný právny spôsob nadobúdania vlastníctva.

3.3. Titulus

Ako už bolo vyššie spomenuté, právnym dôvodom nadobúdania vlastníckeho práva je zmluva o prevode vlastníctva. *Zmluvným nadobudnutím vlastníckeho práva je obecné každá zmluvne založená zmena v osobe vlastníka veci, pri ktorej nadobúdateľ odvodzuje svoje vlastnícke právo od predchádzajúceho vlastníka.* Občiansky zákonník uvádza, že sa tak môže stať kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou. Uvádza ich teda príkladom a teda právnym dôvodom môže byť každá zmluva smerujúca k prevodu vlastníckeho práva napr. zámenná zmluva, dohoda

o zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva, zmluva o zhotovení veci na zákazku, zmluva o predaji podniku.²

3.4. Modus

a) u hnutelností

Právnym dôvodom odvodeného nadobúdania vlastníckeho práva u hnutelností je tradícia. Tento pojem od dôb rímskeho práva (traditio) je tvorený párovými pojmami a to odovzdanie a prevzatie veci. § 133 odst. 1 OZ je legálnym vyjadrením právneho dôvodu odvodeného nadobúdania vlastníckeho práva. Stanoví, že ak sa hnutelná vec prevádza na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo prevzatím veci, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak. Princíp tradície sa pri prevode vlastníckeho práva osvedčil bez ohľadu na hodnotu predávanej veci. Síce OZ stanoví ako podmienku iba prevzatie veci, jej odovzdanie scudziteľom mu nutne predchádza.

Z uvedeného vyplýva, že zmluvný nadobúdateľ hnutelnej veci sa stane jej vlastníkom až vo chvíli dovŕšenia tradície. Samotná zmluva nemá teda translačný účinok, ja nadaná toľko obligačnoprávnymi účinkami, tzn. že nespôsobuje prevod vlastníctva, ale zaväzuje scudziteľa vlastnícke právo previesť na nadobúdateľa (v tomto prípade odovzdať vec) a zároveň oprávňuje nadobúdateľa to po scudziteľovi žiadať.

Odobzdanie (tradícia) sa môže uskutočniť rôznymi spôsobmi. Typickejšie hmotné odobzdanie, rozlišujeme na odobzdanie z ruky do ruky, pri ktorom dochádza k bezprostrednému kontaktu scudziteľa a nadobúdateľa a odobzdanie distančné, napr. poštovou zásielkou (k dovŕšeniu tradície dôjde prevzatím zásielky). Iné prípady tradície nastávajú napríklad pri kúpe, ak má kupujúci vec pri sebe z iného

² Prof. JUDr. Marta Knappová DrSc., Prof. JUDr. Jiří Švestka DrSc. a kolektiv, Občanské právo hmotné, ASPI Publishing s.r.o., Praha 2002

právneho dôvodu a s predávajúcim sa dohodne, že vec už bude mať nabadúce ako vlastník (*traditio brevi manu*). Tento spôsob nachádza využitie napr. pri kúpe najatej veci (*leasing*). Taktiež sa môže scudziteľ s nadobúdateľom dohodnúť, že si scudziteľ vec ponechá z iného právneho dôvodu napr. ako jej nájomca. V neposlednom rade rozoznávame symbolickú tradíciu, ku ktorej môže dôjsť napr. pri kúpe automobilu odovzdaním kľúčov od neho (*traditio longa manu*, *traditio symbolica*).

Ďalej existujú niektoré zvláštne spôsoby tradície a to napríklad v samoobsluhách kde vlastníctvo prechádza na kupujúceho zaplatením kúpnej ceny pri pokladni podľa § 614 odst. 3. Uvedený paragraf zároveň upravuje prechod vlastníctva pri zásielkovom predaji kde vlastníctvo prechádza ako už bolo uvedené prevzatím zásielky na mieste určenia.

Tak ako stanoví § 133 odst. 1, scudziteľ a nadobúdateľ sa môžu o momente nadobudnutia vlastníctva hnutelnej veci dohodnúť aj inak. Účastníci sa teda môžu dohodnúť, že vlastníctvo prejde neskôr ako prevzatím veci, typicky až zaplatením kúpnej ceny (§ 601, výhrada vlastníctva). Tento spôsob je výhodnejší pre predávajúceho, pretože nestráca vlastníctvo k veci, v prípade že kupujúci mešká so zaplatením kúpnej ceny. Opačný prípad nastáva ak sa účastníci dohodnú, že vlastníctvo k veci prejde skôr ako dôjde k tradícií. Ak dohodou prejde vlastníctvo už uzatvorením kúpnej zmluvy, v tomto prípade hovoríme o konsenzuálnom princípe, ktorý neskôr rozoberiem podrobnejšie.

Hore uvedené platí bezvýhradne u vecí určených jednotlivito. U vecí určených druhovo, však vlastníctvo môže prejsť skôr ako dôjde k tradícií jedine pokiaľ sú individualizované. Vec je individualizovaná vtedy, ak je vec, ktorá je predmetom zmluvy o prevode vlastníctva, dostatočne rozlíšiteľná od ostatných vecí rovnakého druhu, napr. je od nich oddelená

b) u nehnuteľnosti

Zatiaľ čo u hnutelností je zákonným právnym spôsobom odvodeného nadobudnutia vlastníctva tradícia, u nehnuteľností (pozemky bezvýhradné a stavby spojené so zemou pevným základom, s dole uvedenou výnimkou) podľa § 133 odst. 2 je nim vklad do katastra nehnuteľnosti (intabulácia). Právnym spôsobom je teda i intabulácia, ktorou sa dovršuje prevod vlastníckeho práva. U nehnuteľnosti ktoré nie sú predmetom evidencie v katastre nehnuteľností (§ 133 odst. 3) vlastníctvo prechádza uzatvorením zmluvy (konsenzuálny princíp).

Účastníci zároveň nemajú možnosť upraviť si túto otázku dohodou iným spôsobom (§133 odst. 2,3). Výhradu vlastníctva pri kúpnej zmluve tu z toho dôvodu nie je možné dohodnúť. Preto na ochranu predávajúceho pri kúpe nehnuteľností sa v praxi používa odkladacia podmienka. Odkladacia podmienka znejúca na zaplatenie kúpnej ceny, bráni vkladu takejto zmluvy do katastra nehnuteľnosti pred jej splnením a zároveň účinne chráni predávajúceho pred nepoctivým kupujúcim.³

3.5. Odstúpenie od zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti v teórii a praxi

Na tomto mieste by som sa chcel obšírnejšie venovať problému odstúpenia od zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti, ktorý momentálne predstavuje aktuálnu spornú otázku v oblasti vecných práv s významným dopadom na prax.

Tejto otázke je venovaný široký priestor v odborných právnických časopisoch, kde prebieha/prebehla rozsiahla diskusia na túto tému, do ktorej príspevky poskytli významné osobnosti českej občianskoprávnej náuky. To by som chcel v tejto časti mojej diplomovej práce patrične využiť.

Právna úprava odstúpenia od zmluvy sa v občianskom zákonníku od roku 1964 prakticky nezmenila. Z toho dôvodu by sa dalo očakávať zjednotenie právneho

³ Prof. JUDr. Marta Knappová DrSc., Prof. JUDr. Jiří Švestka DrSc. a kolektiv, Občianské právo hmotné, ASPI Publishing s.r.o., Praha 2002

názoru v tejto oblasti. Bohužiaľ pri otázke účinkov odstúpenia od zmluvy o prevode nehnuteľností tomu tak nie je. Svedčí o tom veľké množstvo publikovaných názorov, článkov a judikatúry, ktoré si však navzájom odporujú a dali by sa zaradiť do dvoch názorových skupín.

Prvá skupina zastáva názor, že nehnuteľnosť v prípade platného odstúpenia od zmluvy ako titulu prevodu vlastníctva nie je potrebné vrátiť a zápis vlastníckeho práva v prospech pôvodného vlastníka sa v katastri obnoví nie vkladom ale záznamom. Druhá skupina zastáva názor, že prevedená nehnuteľnosť sa má zmluvne vrátiť pôvodnému vlastníkovi a na základe takejto zmluvy sa má v prospech pôvodného vlastníka previesť vklad do katastra nehnuteľností.

Prvý názorový prúd vychádza z predpokladu, že k existencii vlastníckeho práva je potrebný súčasne titul a modus (podľa doktríny o titule a mode). Predpokladom je tvrdenie, že ak zanikne titul (v tomto prípade zmluva o prevode vlastníckeho práva), zanikne aj vlastnícke právo bez toho aby bolo potrebné rušiť aj modus. Ak vyjdeme z tejto teórie, zanikne vlastníctvo vždy zánikom titulu, bez toho aby bolo potrebné obnovovať pôvodný stav a to či už u vecí hnutel'nych či nehnuteľných. Vlastníctvo podľa tejto teórie prechádza samo od seba (tzv. samoprechádzacia tória).⁴

Mgr. Richard Pecha uvádza, že podstatou tvrdenia, že v dôsledku odstúpenia od zmluvy sa obnovuje vlastnícke právo pôvodného, odstupujúceho subjektu je nasledujúca úvaha: V prípade prevodu vlastníckeho práva na základe zmluvy, či už kúpnej alebo darovacej, vždy sa jedná o odvodené nadobúdanie vlastníckeho práva. Odvodeným nadobudnutím vlastníckeho práva je prípad, kedy vlastník odvodzuje svoje vlastnícke právo od vlastníckeho práva svojho právneho predchodcu. Pôvodne bol teda nositeľom subjektívneho vlastníckeho práva k veci predávajúci, avšak s jeho súhlasom (zmluvou) sa stal novým nositeľom subjektívneho vlastníckeho práva kupujúci. Najskôr na základe kvalifikovaného súhlasu doterajšieho nositeľa subjektívneho vlastníckeho práva je možné previesť modus, tzn. samotný prevod

⁴ Mgr. Ing. Petr Baudyš, K odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti, Bulletin advokacie 4/2002

vlastníckeho práva. Z hore uvedeného vyplýva, že k perfektnému prevodu vlastníckeho práva musia byť splnené tieto podmienky:

1. súhlas doterajšieho nositeľa subjektívneho vlastníckeho práva
2. tento súhlas musí byť daný osobou, ktorá je nositeľom subjektívneho vlastníckeho práva
3. musí byť prevedený modus

Pokiaľ niektorá z uvedených podmienok chýba alebo odpadne, nie sú podľa názoru autora predpoklady k existencii subjektívneho vlastníckeho práva kupujúceho a kupujúci (ani prípadný ďalší nadobúdatelia) nemôžu dokázať na základe čoho odvodzujú existenciu svojho vlastníckeho práva. Preto ak neexistuje, je zrušený, alebo odpadne titul, nemá kupujúci od čoho odvodzovať svoje vlastnícke právo a zároveň prevedený modus nemôže mať zákonom predvídaný účinok. Modus môže mať za následok prevod práva iba v prípade, že je opretý o zákonom predvídaný úkon, titul. Ak dôjde k zrušeniu zmluvy, aký je dôvod existencie zápisu v katastri nehnuteľností? Zápis vkladu práva bol vykonaný na základe zmluvy ale pokiaľ bola zmluva zrušená, nemá by kupujúci o čo oprieť svoju požiadavku na zachovanie zápisu svojho vlastníckeho práva. Zápis vkladu vlastníckeho práva tak síce trvá ale bezdôvodne.⁵

U hnutel'nych vecí to znamená , že sa vlastnícke právo pôvodného vlastníka obnovuje odstúpením od zmluvy, bez toho aby bolo potrebné vec pôvodnému vlastníkovi vrátiť. Taktiež u nehnuteľných vecí sa vlastnícke právo obnovuje bez toho aby bolo potrebné nehnuteľnosť vrátiť alebo vydať.

Teória samoprechádzacia podľa ktorej vrátenie veci nemá žiaden dopad na existenciu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, je uplatňovaná vedľa prípadu odstúpenia od zmluvy a ďalších prípadov bezdôvodného obohatenia i v prípade vrátenia daru podľa § 630 OZ. Zatiaľ čo podľa zákona sa má dar vrátiť , podľa tejto teórie aplikovanej judikatúrou, nemá vrátenie daru žiaden vplyv na vznik, zmenu

⁵ Mgr. Richard Pecha, K právním následkům zrušení titulu (odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti), Bulletin advokacie 1/2003, Praha

alebo zánik vlastníckeho práva. Teória samoprechádzacia teda považuje modus za niečo právne úplne bezvýznamné a nemá na existenciu vecných práv najmenší vplyv.⁶

Dôsledkom (ktorý sa môže javiť spočiatku aj ako výhodou) uplatňovania tejto teórie je, že subjekt sa svojho vlastníckeho práva nemusí nijak domáhať, keďže na neho prechádza automaticky odstúpením od zmluvy. Vystávajú však aj ďalšie dôsledky ktoré sa však už ako výhody nejavia ani spočiatku.

1. Problémy totižto nastávajú, ak v čase odstúpenia od zmluvy už ten, ktorý ju má povinnosť vydať nemá, pretože ju medzičasom scudzil. Riešenie ktoré poskytuje samoprechádzacia teória, je však pre nového nadobúdateľa vyslovene kruté. Sám od seba sa totiž ruší reťazec nadväzujúcich nadobúdacích jednaní a bez ďalšieho sa obnovuje právo pôvodného vlastníka.
2. Ďalší prípad nastáva ak sa vec stala súčasťou inej veci, transformovala sa na inú vec alebo zanikla. Pri dôslednom uplatnení samoprechádzacej teórie, sa tento prípad stáva neriešiteľným.
3. Veľmi zaujímavý je prípad, kedy od kúpnej zmluvy odstúpi kupujúci napríklad pre vady veci. Paradoxné je, že využitím inštitútu ktorý má slúžiť k jeho ochrane, sa razom pripraví o vlastníctvo a uvrhne sa tým ešte do horšieho postavenia aké mal pred odstúpením od zmluvy.
4. Možno síce nie najvýraznejšou, ale určite významnou nevýhodou tejto teórie je uvrhnutie vlastníckych vzťahov do hlbkej právnej neistoty. Prechod vlastníckeho práva, ktoré je absolútne, nie je pri aplikácii tohto princípu vôbec navonok viditeľný. Pohybuje sa skryte, bez toho, aby bolo navonok nejako zjavné. Práve účelom požiadavky, aby vedľa titulu existoval pri zmene vlastníctva aj modus, bolo práve zabezpečiť viditeľnosť a zjavnosť prechodu vlastníckeho práva. Nebezpečenstvo, že kúpite vec v dobrej viere od nevlastníka sa uplatnením tohto

⁶ Mgr. Ing. Petr Baudyš, K odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti, Bulletin advokacie 4/2002

princípu neúmerne zvyšuje. Keď si k tomu všetkému uvedomíme, že proti tomu neexistuje prakticky žiadna obrana, efekt samoprechádzacej teórie je vyslovene nežiaduci.

Druhý názorový prúd obhajuje odovzdávací princíp. Vychádza z toho, že modus má právny význam. V prospech tejto teórie hovorí aj fakt, že takýto postup je v našom právnom priestore tradičný. Tomu nasvedčuje aj text v komentári k § 356 o.z.o.: „*Jak již bylo pověděno, vlastnictví práva daného tu jest, jakmile se dovrší splnění podmínek jeho vzniku a trvá, třebaš podmínky vzniku nadále nejsou plněny, neboť zaniká teprve, když se dovrší splnění podmínek jeho zániku. Je tedy skutková podstata vlastnictví dána jednak pozitivními právními skutečnostmi vzniku a jednak negativními právními skutečnostmi zániku. Tím si také vysvětlíme, že nemusí býti v případě sporu prováděn důkaz trvalého stavu právního nazývaného vlastnictví, nýbrž stačí, když se dokáže, že jsou dány právní skutečnosti nabytí vlastnictví, a že nejsou ještě dány právní skutečnosti pozbytí vlastnictví.*“⁷ Na inom mieste a to k § 425 o.z.o. sa uvádza: „*Obč. zák. vyslovuje zásadu, že pouhý titul nedává legitimaci k věcně právní žalobě, nýbrž že k titulu musí přistoupit předání a převzetí věci. Kdo má pouhý titul, musí žalovat na splnění, z čehož je zřejmo, že titul je poměr obligační, který se předáním a převzetím splňuje a ruší. Závazek je splněn teprve faktickým předáním a převzetím, což je doplněním § 1412. Věc se předává a přijímá na splnění závazku, čili přijímá se na základě určitého titulu, jak se běžněji říká. Tradent musí být způsobilým k právnímu jednání a platí ustanovení § 1421, tj. není-li tradent po rozumu § 1421 způsobilým zapravit svůj dluh, nenastává přechod vlastnictví. Titulus a modus mohou časově splynout v jedno jako u ruční koupě nebo u ručního darování. Předání se týká pouze přechodu vlastnictví z vůle předatelovy, nikoliv z rozhodnutí soudu nebo správního úřadu.*“⁸

⁷ F.Rouček-J.Sedláček, Komentář k o.z.o. Objektivní a subjektivní možnost nabytí vlastnictví, 1935, [946/1811 Sb.: §356]

⁸ F.Rouček-J.Sedláček, Komentář k o.z.o. Objektivní a subjektivní možnost nabytí vlastnictví, 1935, [946/1811 Sb.: §425]

Podľa tejto teórie je obsahom záväzkového právneho vzťahu ktorý vznikol z kúpnej zmluvy, záväzok predávajúceho previesť na kupujúceho vlastnícke právo a tomu korešpondujúci záväzok kupujúceho zaplatiť za tento prevod vlastníckeho práva kúpnu cenu. V prípade zrušenia kúpnej zmluvy s účinkami ex tunc dôjde k zrušeniu obligačných účinkov zmluvy a stranám vznikne povinnosť vrátiť plnenie zo zrušenej zmluvy. Kupujúcemu vznikne nárok na vrátenie zaplatenej kúpnej ceny a predávajúcemu nárok na prevod vlastníckeho práva.

Dôsledne je braná v úvahu dvojfázovosť nadobúdania vlastníckeho práva ohľadne nehnuteľností (doktrína o titule a mode) a teda, že došlo k oddeleniu obligačných účinkov zmluvy od vecneprávnych účinkov. Ak dôjde po práve k odstúpeniu od zmluvy, má to vplyv iba na obligačné účinky zmluvy. Vecneprávne účinky zmluvy odstúpením nezanikajú a pretrvávajú naďalej.

V článku Doc. JUDr. Jiří Mikeša a Prof. JUDr. Jiří Švestku ktorý vyšiel v časopise Právní rozhledy jeho autori podrobne rozoberajú mimo iného aj riešenie prípadov ktoré sa v právnej praxi vyskytujú najčastejšie, t.j. prípady kedy zo strany prevodcu došlo po práve k odstúpeniu od kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti z dôvodu nezaplatenia úplnej kúpnej ceny a kedy sa nehnuteľnosť nachádza u nadobúdateľa bez akýchkoľvek vyššie spomenutých zmien jej identity (integrity).

1. Prvým spôsobom je dohoda uzatvorená medzi nadobúdateľom nehnuteľnosti a jej prevodcom. Na základe takejto dohody, ktorá svedčí o tom, že sa odstúpenie od kúpnej zmluvy prevodcom nestalo medzi stranami sporným, je možné previesť vklad vlastníckeho práva prevodcu nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností. Do vkladu vlastníckeho práva prevodcu do katastra nehnuteľností zostáva vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti i naďalej jej nadobúdateľ so všetkými právnymi dôsledkami, ktoré z toho vyplývajú. Existencia takéhoto právneho stavu je podľa názoru autorov z hľadiska zaistenia účinnej ochrany všetkým tretím osobám jednajúcim v dobrej viere v zápisy v kataster nehnuteľností nevyhnutná.

2. V prípade, že by k dohode medzi nadobúdateľom nehnuteľnosti a jej prevodcom nedošlo, alebo tam, kde by sa odstúpenie od kúpnej zmluvy prevodcom stalo medzi zmluvnými stranami sporným, nezostalo by prevodcovi nič iné iba sa obrátiť na súd s petitom, ktorý by podľa názoru autora mal znieť na plnenie, kde by sa domáhal vydania rozsudku, podľa ktorého by bol nadobúdateľ nehnuteľnosti povinný vydať túto nehnuteľnosť prevodcovi a strpieť zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Právnou mocou tohto rozsudku, kde by si súd musel predbežne posúdiť otázku, či zo strany prevodcu došlo k odstúpeniu od zmluvy po práve alebo nie, by došlo k založeniu vlastníckeho práva prevodcu a táto skutočnosť by bola následne vyznačená v katastri nehnuteľností formou záznamu podľa § 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.⁹

Na podporu tohto záveru, týkajúceho sa odstúpenia od kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností, je možné uviesť tieto argumenty:

- a. Obdobne sa postupuje i v prípade, v ktorom by sa na základe kúpnej zmluvy jednalo o prevod hnutel'nej veci a kde by po odstúpení od kúpnej zmluvy prevodcom nedošlo k dohode medzi bývalými zmluvnými stranami o vydaní hnutel'nej veci prevodcovi.
- b. Pre hore uvedený záver je možné argumentovať i prípadmi, kedy by k odstúpeniu od kúpnej zmluvy, tento krát však nadobúdateľom, došlo v dôsledku toho, že mu bol scudziteľom poskytnutý vadný predmet plnenia – nehnuteľnosť. Ani v tomto prípade neprichádza u nadobúdateľa v úvahu podanie žaloby s určujúcim petitom. Aj tu by si súd musel predbežne vyriešiť otázku platného odstúpenia od zmluvy ako práva zo zodpovednosti za vady.

⁹ Doc. JUDr. Jiří Mikeš – Prof. JUDr. Jiří Švestka, Odstoupení od smlouvy ve vztahu ke kupní smlouvě o převodu nemovitostí, Právní rozhledy 7/2002, Praha

- c. Obdobná situácia by nastala i v prípade podania žaloby na vydanie dedičstva, ktorou by mala byť zjednaná náprava stavu, pri ktorom by nehnuteľnosť ako jediný majetok zanechaný po poručiťovi pripadla nepravému dedičovi. Nie je možné pochybovať o tom, že ani v týchto prípadoch by si žalobca, t.j. pravý dedič, nezjednal svoje právo žalobou s petitom znejúcim na určenie. I v tomto prípade sa pravý dedič stane vlastníkom veci až buď jej vydaním na základe dohody medzi pravým a nepravým dedičom alebo právnou mocou rozsudku súdu s výrokom znejúcim na plnenie, t.j. na vydanie dedičstva.¹⁰

Ako bolo hore uvedené, žalobca by sa mal obrátiť na súd s petitom, ktorý by znel na plnenie, kde by sa domáhal vydania nehnuteľnosti. Pri tejto príležitosti teda nemôžem nespomenúť rozsudok R 53/73 ktorý mal veľmi významný dopad na právnickú prax. Tento rozsudok teda stanoví: *„Zní-li výrok rozsudku soudu na vydání nemovitosti, je tu nejistota, co má být vlastně při výkonu rozhodnutí provedeno. Proto by soudy formulaci „vydat“ nemovitost neměly ve svých rozhodnutích používat, mají-li na mysli vyklizení nemovitosti. Výroky soudních rozhodnutí tam, kde jde např. o vyklizení rodinného domku, mají znít správně na vyklizení a nikoli na vydání nemovitosti.“* Mgr. Richard Pecha vo svojom článku hovorí o tom, že nemožnosť vydať nehnuteľnosť a jej nahradenie inštitútom vypratania nehnuteľnosti vznikla práve postupnou deformáciou tejto právnej vety. Autor článku, práve naopak, vyslovuje presvedčenie, že tento záver z tejto vety nie je možné dovodiť, dovodiť je však možné dva celkom iné závery: *„Prvním z nich je, že pokud se má jednat o pouhé vyklizení nemovitosti, nemá znít žaloba na její vydání. Co se přitom rozumí vyklizením, lze jednoznačně zjistit nahlédnutím do devítidílného Příručního slovníku jazyka českého. „Vyklidit“ znamená totiž co „opustiti nějaký prostor, nějakou místnost, zpravidla nuceně“ nebo „odstraniti z nějakého prostoru všechno a tím ho učiniti prázdným“. Jak vidno, pojem „vyklidit“*

¹⁰ Doc. JUDr. Jiří Mikeš – Prof. JUDr. Jiří Švestka, Odstoupení od smlouvy ve vztahu ke kupní smlouvě o převodu nemovitostí, Právní rozhledy 7/2002, Praha

neznumená v žádném případě řešení otázky vlastnictví, ale faktickou činnost při odklizení nějakých věcí z určitého prostoru. Druhým závěrem, který vyplývá z citované právní věty je, že pokud zní výrok rozsudku soudu na vydání věci, není soudu v exekučním řízení jasné jak by se takový rozsudek měl vykonat. Nahlédnutím do téhož příručního slovníku totiž zjistíme, že „vydání“ znamená totéž co „odevzdání něčeho ze své moci nebo správy pod mocenským nebo právním nátlakem“. Nucenou realizací vydání nemovitosti tedy nebylo v roce 1973 možné provést, protože v případě nemovitostí tehdy občanský zákoník žádné modální (tedy odevzdací) jednání neznal. Registrací totiž smlouva o převodu nemovitostí pouze vznikala. V dnešní době již právní řád odevzdací jednání v případě nemovitostí zná. Je jím uzavření smlouvy o vydání nemovitosti a vklad vlastnického práva na základě této smlouvy do katastru nemovitostí. Soudní judikatura však pod vlivem právní úpravy ze 70. let minulého století setrvává na názoru, že nemovitost se vydávat nemá, a někdy dokonce na názoru, že to ani fakticky nelze provést.¹¹

Situácia kedy titul a modus svedčia jednej osobe sú právne nesporné. Právny problém nastáva keď titul svedčí jednej osobe a modus osobe inej. V takejto situácii nie je možné tvrdiť, že vlastnícke právo svedčí osobe ktorej svedčí súčasne titul a modus, pretože takáto osoba jednoducho neexistuje. Je teda treba si vybrať, kto je v takejto situácii vlastníkom, či osoba ktorej svedčí titul a nesvedčí modus alebo naopak osoba ktorej svedčí modus, ale niekto iný sa môže preukázať lepším titulom.

Ak sa budeme pýtať, kto vec fakticky ovláda, či ten komu svedčí titul alebo ten komu svedčí modus, odpoveď je jednoznačná. Vec je vo faktickej moci toho komu svedčí modus. S takýmto záverom sa však pre potreby určenia vlastníckeho práva uspokojiť nemôžeme. Osoba ktorej svedčí modus, je určite držiteľom veci tak ako to predpokladá § 129 odst. 1 OZ, pretože s vecou nakladá ako so svojou vlastnou. Môžeme sa však pýtať, či tento držiteľ je taktiež vlastníkom, pokiaľ mu

¹¹ Mgr. Ing. Petr Baudyš, Titul a modus, Bulletin advokacie 1/2003, Praha

svedčí iba modus ale titulus nie. Môžeme sa teda pýtať, či ten kto vykonáva vlastnícke právo iba na základe modu, vykonáva toto vlastnícke právo oprávnene a či je naozaj vlastníkom. Môžeme sa tiež pýtať, či zánikom titulu, ktorý doteraz náležal tej istej osobe ako modus, sa stal vlastníkom ten komu teraz svedčí titulus.

Situáciu, kedy titulus a modus svedčil rovnakej osobe ale titulus už zanikol, rieši výslovné ustanovenie § 452 odst. 2 OZ. Stanoví, že v prípade kedy bol získaný majetkový prospech z dôvodu ktorý odpadol (v našom prípade zánik titulu) nastáva stav bezdôvodného obohatenia. Ako sa má v takomto prípade postupovať, rieši opäť § 456 OZ, ktorý stanoví, že predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na ktorého úkor bol získaný. Pokiaľ nie je možné zistiť toho, na ktorého úkor bol získaný, musí sa vydať štátu. Toto výslovné ustanovenie uvádza, že vec sa musí vydať a nie že sa pokladá zánikom titulu za vydanú. Z toho je možné extenzívnym výkladom usúdiť, že vlastnícke právo zánikom titulu nezaniká, ale obmedzuje sa hlavne vo svojej zložke založenej na oprávnení vlastníka nakladať so svojou vecou. Oprávnenie nakladať s vecou toho, komu titulus už zanikol a svedčí mu už len modus sa tak zo zákona obmedzuje na oprávnenie a povinnosť vydať vec do moci toho komu svedčí titulus. Splnením tohto práva a zároveň povinnosti vydať vec do moci toho komu svedčí titulus, dôjde k zjednoteniu titulu a modu u jednej osoby a k obnoveniu vlastníckeho práva tej osoby ktorej doteraz svedčil iba titulus. Od okamihu kedy zanikol titulus do okamihu kedy je za predchádzajúcim titulom vydaný i modus, jednoznačne tu existuje stav, ktorý je taktiež popísaný v občianskom zákonníku napr. v § 488. Je tu stav, kedy niekomu vzniká právo na vydanie veci, charakterizovaný ako stav, kedy má niekto pohľadávku. Tu snád' ani nie je potrebné zdôrazňovať, že je veľký rozdiel medzi tým mať pohľadávku a medzi tým mať vlastnícke právo k veci ktorá ma byť na základe pohľadávky vydaná. Stav kedy niekomu inému svedčí titulus a niekomu inému modus je

nepochybne stavom kedy osoba ktorej svedčí titul us má pohľadávku za osobou ktorej svedčí modus.¹²

3.6. Judikatúra k odstúpeniu od zmluvy o prevode vlastníctva

Dôsledky odstúpenia od zmluvy o prevode nehnuteľnosti bolo problematické už v období pred 1.1.1993, kedy pri prevodoch nehnuteľností sa vlastníctvo k nim nadobúdalo účinnosťou zmluvy (registrácia nebolo modálne jednanie, ale len podmienkou vzniku zmluvy). Už v roku 1967, vydal najvyšší súd stanovisko Pls 1/67 kde uviedol: „*Jestliže smlouva o převodu nemovitosti byla již registrována, pak prohlášení o odstoupení od smlouvy nemá důsledky zrušení registrace. Nápravy tu lze dosáhnout registrovaným zpětným převodem a při nesouhlasu druhé strany žalobou vlastnickou nebo žalobou o vydání neoprávněného majetkového prospěchu (jsou-li tu zároveň zákonné předpoklady podle ustanovení § 451 a násl. o. z.).*“

Právna prax však toto stanovisko nikdy úplne neprijala. V strete názorov sa niekoľkokrát ocitol i Najvyšší súd Českej republiky s Najvyšším súdom federácie, pričom vyššia súdna inštitúcia neustále rušila rozhodnutie nižšej inštitúcie a tá sa zase odmietala riadiť právnym názorom vyššej inštitúcie.

Názorový stret o dôsledky odstúpenia od zmluvy registrovanej štátnym notárstvom sa po 1.1.1993 zmenil v názorový stret o otázku aké sú dôsledky odstúpenia od zmluvy o prevode nehnuteľností, na základe ktorej bol prevedený vklad do katastra nehnuteľností. Prejavoval sa hlavne pri rozhodovaní krajských súdov, ktoré sú ako jediné oprávnené rozhodovať o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiam katastrálnych úradov o zamietnutí vkladu. Určitý počet krajských súdov zastával názor, že prevedená nehnuteľnosť sa má zmluvne vrátiť pôvodnému vlastníkovi a na základe takejto zmluvy sa má v prospech pôvodného vlastníka previesť vklad do katastra nehnuteľností. Iné krajské sudy zase zastávali názor, že

¹² Mgr. Ing. Petr Baudy, Titulus a modus, Bulletin advokacie 1/2003, Praha

vracať sa nič nemá a zápis vlastníckeho práva sa v katastri nehnuteľností vyznačí v prospech pôvodného vlastníka nie vkladom, ale jeho záznamom.

Do tohto sporu zasiahol i Vrchný súd v Prahe, ktorý prišiel s kompromisným názorom. V prípade dobrovoľného vrátenia sa má previesť zápis vkladom do katastra nehnuteľností na základe dohody, ktorou sa nehnuteľnosť vracia, v prípade odmietnutia dobrovoľného vrátenia sa zápis prevedie záznamom na základe rozhodnutia súdu o určení vlastníckeho práva pôvodného vlastníka.¹³

S názorom Vrchného súdu v Prahe sa však Najvyšší súd nestotožnil. Vychádzal z argumentov, že pokiaľ by sa k obnoveniu vlastníctva pôvodného vlastníka vyžadovala dohoda o vrátení nehnuteľnosti a vklad do katastra, nemohol by súd v konaní o určení vlastníctva rozhodnúť, že pôvodný vlastník je vlastníkom i bez vrátenia nehnuteľnosti, a to preto, že rozhodnutie súdu o určení vlastníctva nemá konštitutívne, ale iba deklaratórne účinky. Preto konštatoval, že ak rozhoduje súd o určení vlastníctva pôvodného vlastníka deklaratórnym rozhodnutím, má sa i v prípade, že strany vzájomne uznali zánik zmluvy o prevode nehnuteľnosti, previesť zápis do katastru záznamom. Svoje stanovisko Najvyšší súd nakoniec zhrnul publikovaním stanoviska v Zbierke súdnych rozhodnutí a stanovísk pod č. Re 44/20, ktoré budem pre jeho dôležitosť citovať:

„Odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyt účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem (§ 7 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb.).

Jednotně nejsou soudy vykládány taktéž právní důsledky odstoupení od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti. Krajský soud v Brně v rozsudku ze dne 21. 11. 1997, sp. zn. 35 Ca 55/97, vycházel ze závěru, že odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyt účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav; Městský soud v

¹³ Mgr. Ing. Petr Baudyš, K odstoupení od smlouvy o převodu nemovitostí, Bulletin advokacie 4/2002

Praxe v rozsudku ze dne 27. 5. 1994, sp. zn. 33 Ca 71/94, a Vrchní soud v Praze v rozsudku ze dne 7. 10. 1996, sp. zn. 11 Cmo 165/96, naopak dospěly k závěru, že odstoupení od smlouvy má za následek pouze zrušení závazkového právního vztahu, který smlouvou vznikl, nikoli také zánik věcných práv, která vznikla vkladem do katastru nemovitostí podle takové smlouvy.

Při smluvním převodu vlastnického práva k nemovitostem je právním důvodem nabytí vlastnictví (iustus titulus) smlouva a právním způsobem nabytí vlastnictví (modus acquirendi) vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí (srovnej § 133 odst. 2 ObčZ, § 2 odst. 2 ZápPrNe). I od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti, podle které již byl proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, může její účastník odstoupit, jestliže jsou splněny podmínky stanovené občanským zákoníkem nebo bylo-li to účastníky dohodnuto (§ 48 odst. 1 ObčZ). Odstoupením od smlouvy, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, se smlouva od počátku ruší (§ 48 odst. 2 ObčZ). Tímto jednostranným adresovaným právním úkonem zanikají účinky převodu nemovitosti na nabyvatele a obnovuje se původní stav, tedy ze zákona se obnovuje vlastnické právo převodce. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí o této skutečnosti, vzhledem k tomu, že k obnově vlastnického práva převodce dochází ze zákona, nemá konstitutivní účinky a neprovádí se vkladem, resp. výmazem vkladu, ale má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem (§ 7 odst. 1 ZápPrNe). Tento závěr platí i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu, a tato osoba nabyla nemovitost v dobré víře.“

Publikáciou tohto stanoviska sa však celý spor vôbec nekončí. Do názorového stretu o význam odstúpenia od zmluvy o prevode nehnuteľnosti vstúpil i Ústavný súd, ktorý nie je zavŕšením sústavy obecných súdov. Vo svojom náleze okrem iného uvádza: „Z právního vztahu vznikají práva a povinnosti, které se týkají pouze stran tohoto vztahu. Vztah mezi smluvci, včetně odstoupení od smlouvy, se v takovém případě může projevit opět jen mezi smluvci, a nemůže mít vliv na postavení

třetích osob, které v dobré víře a v souladu s § 39 o. z. nabyly vlastnické právo k věci, která byla předmětem takové smlouvy. Proto se strana takového vztahu nemůže úspěšně dovolávat čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, neboť ten chrání práva věcná, působící proti všem.“ Z toho je vidieť, že Ústavný súd na rozdiel od Najvyššieho súdu rozlišuje medzi obligačnými a vecnoprávnymi účinkami odstúpenia od zmluvy. Ako vidíme obe strany majú svoju vlastnú pravdu pre ktorú je možné úspešne argumentovať.¹⁴

Doterajšia judikatúra súdov pri vysporiadavaní vzájomných zmluvných majetkových vzťahov a zmluvných majetkových povinností strán po odstúpení od zmluvy sústredila zatiaľ svoju výlučnú pozornosť iba na majetkoprávne postavenie pôvodného vlastníka prevedenej nehnuteľnosti. Súdny zatiaľ žalobám s určujúcim petítom o vlastníckom práve pôvodného vlastníka prevedenej nehnuteľnosti, t.j. jej prevodcu, vychádzajú v ústrety a vydávajú rozsudky s určujúcim výrokom. Z obsahu týchto rozsudkov vyplýva, že predmetná nehnuteľnosť – vzdor uzavretým kúpnyim zmluvám, nevyšla v dôsledku následného odstúpenia od týchto kúpnych zmlúv z vlastníckej sféry žalobcu. Inými slovami povedané, jednostranným odstúpením od zmluvy zanikajú účinky prevodu nehnuteľnosti na nadobúdateľa obnovuje sa predošlý stav, včítane vlastníckeho práva prevodcu. Sám právomocný určujúci výrok súdu je podľa súdnej praxe podnetom k vykonaniu záznamu vlastníckeho práva prevodcu k nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností. Za naliehavý právny záujem podľa § 80 písm. c) OSŘ ako nevyhnutný procesný predpoklad úspešnosti takejto určovacej žaloby prítom súdna prax považuje bez ďalšieho určitý neosobný záujem prevodcu na tom, aby stav uvedený v katastri nehnuteľností odpovedal skutočnému právnemu stavu (nie je možné však nepoznamenať, že na takomto stave existuje predovšetkým verejný záujem). Spomínané rozsudky i skutkové šetrenia vykonané v predchádzajúcom súdnom konaní sa prítom vôbec nezameriavajú na otázky eventuálneho ďalšieho prevodu nehnuteľnosti na tretiu

¹⁴ Mgr. Ing. Petr Baudyš, K odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti, Bulletin advokacie 4/2002

osobu, premeny nehnuteľnosti na novú vec, práve tak ako na otázky právneho znehodnotenia nehnuteľnosti, ku ktorému došlo práve v dôsledku zaťaženia nehnuteľnosti záložným právom, vecným bremenom, popřípade i faktickým znehodnotením nehnuteľnosti atď., a pritom to všetko môže v medzidobí od uzatvorenia kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností do odstúpenia od tejto zmluvy u nehnuteľností môže nastať.¹⁵

V článku Doc. JUDr. Jiřího Mikeša a Prof. JUDr. Jiřího Švestku ktorý vyšiel časopise Právní rozhledy, jeho autori ďalej rozoberajú prístup súdov k danej problematike a jeho teoreticky a praktický dopad na právnu prax ako aj celkový dopad na stav práva a právnej istoty v českom právnom poriadku. V článku uvádzajú, že momentálny prístup súdnej praxe, ktorý v prvom rade neberie zreteľ na dôležitý predel ktorý nastal v českom právnom poriadku prijatím zákonov č. 264/1992 Sb. a č. 265/1992 Sb. a ktorý neprípúšťa aby iba so zrušením samotnej kúpnej zmluvy boli spojené i vecnoprávne účinky, už sám o sebe vyvoláva zásadnú pochybnosť. Ďalej, ak vychádza doterajšia súdna prax z toho, že na základe týchto právomocných určujúcich výrokoch súdu má byť v katastri nehnuteľností bez ďalšieho zapísaný namiesto nadobúdateľa, t.j. kupujúceho prevedenej nehnuteľnosti, jej prevodca, t.j. predávajúci, priznáva tým v skutočnosti týmto určujúcim právomocným súdnym výrokom právotvorné účinky, pretože nahrádzujú hmotnoprávny úkon, odovzdanie nehnuteľností. Tieto rozsudky totiž samé zjednávajú žalobcovi, t.j. predávajúcemu vlastníctvo predmetnej nehnuteľnosti. Týmto je i v rozpore s ustálenou doktrínou o pojmovej nevykonateľnosti určujúcich právomocných výrokov súdu vytváraný naopak priestor pre ich vykonateľnosť.

To, čo je však podľa názoru autora pre celú vec ďalej najvýznamnejšie je, že týmito právomocnými určujúcimi rozsudkami súdov dochádza neprípustne k porušeniu základného princípu, ktorý ovláda oblasť občianskeho práva, t.j. princípu rovnosti subjektov občianskeho práva (§ 2 odst. 2 OZ, princíp synallagmatu

¹⁵ Doc. JUDr. Jiří Mikeš – Prof. JUDr. Jiří Švestka, Odstoupení od smlouvy ve vztahu ke kupní smlouvě o převodu nemovitostí, Právní rozhledy 7/2002, Praha

podľa 560 OZ a jeho procesného ekvivalentu v § 262 odst. 1 OSŘ). Postavenie zmluvnej strany, ktorá bola týmto právomocným určujúcim výrokom súdu zbavená bez ďalšieho medzitým nadobudnutého vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, sa v dôsledku toho ocitá v zjavnej nevýhode, a tým v neprípustnej nerovnováhe. K jej prípadnému protiplneniu, ktoré sa uskutočnilo v peniazoch, t.j. vo veciach druhovo určených, sa totiž po odstúpení od zmluvy jej vlastnícke právo bez ďalšieho neobnovilo a ani obnoviť nemohlo.

Zjavne rizikové postavenie tejto zmluvnej strany spočíva v tom – a skúsenosti to potvrdzujú – že peniaze, ktoré ako kúpnu cenu vyplatila predávajúcemu – prevodcovi nehnuteľnosti, jej totiž nemusí byť už vôbec vrátené. Tak napr. predávajúci – prevodca nehnuteľnosti, ktorého vlastnícke právo bolo právomocným určujúcim výrokom súdu bez ďalšieho obnovené, vzápätí po zázname vlastníckeho práva v katastri nehnuteľnosti prevedie nehnuteľnosť na iného, čím sa prevodca zbaví i jediného majetku, z ktorého by sa inak nadobúdateľ – kupujúci mohol so svojím peňažitým nárokom uspokojiť.

Týmto prístupom súdna prax v prípadoch, kedy zo strany prevodcu – predávajúceho došlo k odstúpeniu od kúpnej zmluvy, ktorou bola prevedená nehnuteľnosť, je podľa názoru autora neprípustne stieraný rozdiel medzi prípadmi zmlúv o prevode nehnuteľností, alebo zmlúv s vecnoprávnym plnením na jednej strane a prípadmi zmlúv iba s čisto záväzkovoprávnym plnením na strane druhej. Pritom sa vak prehliada, že zmluvy o prevode nehnuteľností, nie sú iba súkromnou záležitosťou samotných zmluvných strán. Zmluvami o prevode nehnuteľností, môžu byť s ohľadom na vyššie spomenuté funkcie zápisu vecnoprávných vzťahov (vecných práv) v katastri nehnuteľností ako verejnoprávnej inštitúcie, t.j. zjednávať potrebnú istotu v oblasti vecných práv pôsobiacich voči všetkým (erga omnes), vo svojich právach o oprávnených záujmoch závažným spôsobom dotknuté i tretie osoby, ktoré jednali v dobrej viere v správnosť týchto zápisov. Nie je možné totiž strácať zo zreteľa, že vlastnícke popríklad aj iné vecné právo k nehnuteľnosti ako právo absolútnej povahy vytvára po vykonaných zápisoch do katastra nehnuteľností

pre všetky tretie osoby základnú istotu o legalite vzniku týchto práv k nehnuteľnostiam. Pokiaľ by inštitúcia katastru nehnuteľností nemohla túto základnú istotu ohľadne vecných práv k nehnuteľnostiam, ako veľmi závažným hodnotám spoločnosti v trhovom hospodárstve spoľahlivo garantovať, stratila by svoje opodstatnenie. Naopak, takéto fungovanie inštitúcie katastru nehnuteľností, by za tohto stavu veci bolo dokonca spoločensky i právne škodlivé, pretože by u verejnosti vytváralo krajne nežiaducu falošnú predstavu o istote vecných práv k nehnuteľnostiam. Takýto stav, ktorý by negarantoval účinnú ochranu všetkým tretím osobám jednajúcim v dobrej viere v zápisy v katastri nehnuteľností, by bol v príkrom rozpore nielen s požiadavkami právnej istoty, ale dokonca aj priamo so základnými potrebami spoločnosti založenej na trhovom hospodárstve.¹⁶

¹⁶ Doc. JUDr. Jiří Mikeš – Prof. JUDr. Jiří Švestka, Odstoupení od smlouvy ve vztahu ke kupní smlouvě o převodu nemovitostí, Právní rozhledy 7/2002, Praha

reprezentovala scudzovacie jednanie vecnej a kauzálnej povahy. V justiniánskom práve, ktoré opustilo delenie vecí na mancipačné a nemancipačné, sa stala obecným spôsobom prevodu vlastníckeho práva, pri ktorom sa nakoniec v rade prípadov predanie vecí v technickom zmysle ani nežiadalo (preto sa pripúšťala aj tradícia longa manu alebo brevi manu, tradícia symbolická alebo uskutočnená obyčajným predaním listiny, uznávalo sa aj nadobudnutie vlastníctva *constitutio possessorio*¹⁷), napriek tomu, že aj justiniánsky kódex sa hlásil k zásade, že sa vlastníctvo neprevádza len zmluvou, ale aj tradíciou. Čo však bolo vtedy taktiež zavedené a zachovalo sa do súčasnej doby, bol predpis písomnej formy zmluvy (nariadený predovšetkým so zreteľom k daňovým záujmom verejnej moci).¹⁸

Učenie o titule a mode nadobúdania vlastníckeho práva vzniklo až v novoveku¹⁹ a rozpracované bolo v Nemecku v prvej polovici 17. storočia²⁰. Z filozofických východísk postscholastiky (základom bola náuka o *causae efficiens proxima* a o *causae efficiens remota*) vznikla doktrína, že sa pri prevode stáva nadobúdateľove vlastníctvo možným (*ius ad rem*), ak je tu titul a skutočným (*ius in rem*), ak sa dovŕši prevod modom. Táto náuka mal úplne inú filozofickú bázu než koncepcia rímskeho práva. Učenie o titule a mode sa vzťahovalo na akékoľvek nadobúdanie vlastníctva (t.j. okupáciu, špecifikáciu a pod), takže v niektorých prípadoch bola za titul považovaná zmluva, v iných zase zákon, inde zase fingoaná dohoda všetkých členov spoločnosti.²¹ Prof. JUDr. Valentin Urfus poukazuje²² na to, že sa tu nadväzovalo iba na predstavy o rímskej právnej tradícii.

¹⁷ Ako *constitutio possessorium* sa označuje prípad, kedy ten, kto vec drží, ju na základe dohody s inou osobou prestáva držať pre seba (*suo nomine*) a stáva sa detentorom vecí vykonávajúcim držbu *alieno nomine*, t.j. pre túto inú osobu. To bolo možné využiť aj pri prevode vlastníctva, bez toho aby scudziteľ vec nadobúdateľovi hmotne odovzdal.

¹⁸ Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš, *Prevod vlastníckeho práva k nemovitosti - řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu*, Právní rozhledy 18/2004, Praha

¹⁹ Za jeho hlavného autora sa považuje Johannes Apel (1486-1536), ktorý tejto otázke venoval spis *Methodica dialectices ratio ad iurisprudentiam accommodata* vydaný v Bazileji r. 1545

²⁰ Napr. J. H. Böhmmer, J. H. Heineccius alebo J. Ch. Wolff

²¹ Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš, *Prevod vlastníckeho práva k nemovitosti - řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu*, Právní rozhledy 18/2004, Praha

²² Prof. JUDr. V. Urfus, *Historické základy novodobého práva soukromého*, 1. vydání, C.H.Beck, Praha 1994, s.90

Rímske právo vychádzalo z iného myšlienkového základu. Zvlášť v justiniánskom práve, ktoré kládlo dôraz hlavne na vôľu strán ako na najpodstatnejšieho činiteľa²³, sa jednalo hlavne o to, aby sa vôľa strán previesť a nadobudnúť vlastníctvo premietla do držby nadobúdateľa.²⁴ Naproti tomu postscholastická prirodzenoprávna náuka vyšla z myšlienkového rozdielu medzi možným a skutočným. V skratke to je snáď možné charakterizovať tak, že učenie de iusta causa traditionis odrážalo uvažovanie pragmaticko-materialistické, zatiaľ čo doktrína o titule a mode myslenie špekulatívno-idealistické.²⁵ Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš ďalej poukazuje na to, že nie je možné viesť priamu spojnicu medzi rímskym právom a dnešným pojatím dôvodu a spôsobu nadobúdania vlastníctva, na rozdiel od názorov iných.²⁶

Učenie o titule a mode prevzala s modifikáciami²⁷ obecnoprávna náuka (usus modernus pandectarum) a rozpracovala ho. Dogmatika stredoeurópskeho pozitivizmu spojila učenie o dôvode a spôsobe nadobúdania vlastníctva s náukou de iusta causa traditionis (ako nesúrodé pramene). Výsledný synkretizmus sa premietol do náuky i do stredoeurópskej právnej úpravy (ABGB).²⁸

4.2. Princíp oddelenosti a abstrakcie

²³ M. Bartošek, *Nástin přednášek o soukromém právu římskem, I. Úvod – Práva věcná*, 1. vydání, Praha 1945, s. 105

²⁴ C. F. von Savigny, *Das Obligationrecht als Theil des heutigen Römischen Rechts II*, 1. vydanie, Berlín, Veit u. Comp, 1853, s. 256, poukazuje na to, že podľa rímskeho práva tradícií nemusela predchádzať (a ani po nej nasledovať) nijaká obligácia, pretože tradícia bola sama scudzovacím prejavom vôle

²⁵ Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš, *Převod ...sub 21*

²⁶ Napr. Blaho, P. a kol., *Základy římskeho práva*, 1. vydanie, Manz a PF UK, 1997, Bratislava, str. 192

²⁷ Arndts, L., von Arnesberg in *Učební kniha pandekt*, 1. vydanie, Právnická jednota, Praha 1886, na str. 207 a násl. poukazuje na to, že sa jedná o náuku krivú a ďalšieho zastávania nehodnú, ak sa vyžaduje titulus a modus k nadobudaniu vlastníctva obecně, pretože sa nedostáva vôbec pravidiel o nadobúdaní, ktoré by boli všetkým druhom vecných práv zároveň spoločné a len im vlastné

²⁸ Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš, *Převod ...sub 21*

Princíp oddelenosti a abstrakcie je typický pre nemeckú právnu úpravu. Podľa tohto princípu ide o základné rozlišovanie právnych úkonov podľa ich právnych dôsledkov.

Keď sa pozrieme do histórie, základom úpravy v Nemecku je učenie Savignyho.²⁹ Vychádzal z predpokladu, že ak sa pochybnosti o právnom dôvode (cause) a jej existencii nepremietnu automaticky do vecných práv, posilní to právnu istotu a jasnosť. Vecnoprávna zmena mala byť „bezúčelová“ a čo do svojho vzniku a existencie nezávislá na kauzálnom jednaní.³⁰

Odlišujú sa teda:

- a) zaväzovacie
- b) a dispozičné úkony.

Ad a) Zaväzovacie úkony:

Závazky sú pre zmluvné strany najčastejším dôsledkom právnych úkonov. Kúpna zmluva zaväzuje predávajúceho k tomu, aby kupujúcemu predal vec a opatril mu ku kúpenej veci vlastníctvo, naproti tomu je kupujúci zaviazaný k zaplateniu kúpnej ceny. Zaväzovacími úkonmi sú teda právne úkony ktoré pre zmluvné strany vytvárajú záväzky. Ako dôsledok tohto princípu, kupujúci toto oprávnenie z kúpnej zmluvy má, ale ak predmet kúpy neobdržal, vlastnícke právo na neho neprešlo. Samotná kúpna zmluva tým pádom nemení vecnoprávnu situáciu, je iba predpokladom pre jej zmenu.

V českom práve je tomu čiastočne ináč.³¹ Robert Daubner vo svojom článku tvrdí, že v českom práve sa vecnoprávna situácia kúpnu zmluvou mení priamo. Princíp tradície zakotvený v českom práve vyžaduje iba zmenu v držbe predmetu kúpy a nie vecnoprávny úkon tak ako je to v Nemecku (dohoda o predaní,

²⁹ Friedrich Carl von Savigny (1779 -1861) bol jedným z najrešpektovanejších právnikov 19 storočia.

³⁰ Robert Daubner, Princíp abstrakcie a jeho súvislosť s ochranou dobrej viery v právu, Právní rozhledy 6/1994, Praha, str. 190

³¹ Pre porovnanie § 588 OZ, § 132 odst. 1 OZ a § 133 OZ

Auflassung). Systematicky vychádza tento predpoklad zo skutočnosti, že chýba predpis, ktorý by upravoval právny úkon predania, ako je tomu v nemeckom práve v ustanovení § 929 veta prvá BGB ktorá znie: „K prevodu vlastníctva k hnuiteľnej veci je potrebné aby vlastníik vec nadobúdateľovi predal a obaja súhlasili s tým, že vlastníctvo má prejsť.“ Na prvý pohľad znejú § 433 BGB a § 588 OZ podobne. V Nemecku však nie je kúpa, ktorá by privedila zmenu vlastníctva k splneniu kúpnej zmluvy, ale až vecná dohoda strán o prechode vlastníctva a skutočné predanie predmetu kúpy, teda nové jednanie, ktoré vystupuje vedľa obligačnoprávnej kúpnej zmluvy. V českom práve kúpa znamená zároveň dohodu o prechode vlastníctva, ustanovenie § 132 a nasl. OZ určujú iba skutočný prvok, tradíciu.³²

Ad b) Vecnoprávne úkony

Právne úkony ktoré bezprostredne ovplyvňujú právo prevodom, zaťažením, zmenou obsahu alebo zrušením sa nazývajú dispozície, t.j. úkony k splneniu alebo výkonu, ktoré vyplývajú z takýchto záväzkov. Aj dispozícia teda vyžaduje dohodu strán o prechode vlastníctva, ktorá je však samozrejme možná aj konkludentne.

O jednom predmete je možné uzavrieť zaväzovacích úkonov viac, u viacnásobných dispozícií ohľadne toho istého predmetu však platí zásada priority. O tom istom predmete môže byť teda v Nemecku uzatvorených viac kúpnych zmlúv, ale len jeden z týchto zaväzovacích úkonov môže byť účinne splnený prevodom vlastníctva k tomuto predmetu. Prví kupujúci sú obligačnoprávne chránení prostredníctvom nemožnosti plnenia. Vecnoprávnej ochrany sa prvému kupujúcemu nedostane, pretože vlastníctvo k predmetu kúpy je účinne prevedené až dispozíciou.

Ďalej by som chcel bližšie priblížiť princíp:

a) oddelenosti

³² Robert Daubner, Princíp abstrakce a jeho souvislost s ochranou dobré víry v právu, Právní rozhledy 6/1994, Praha, str. 189

b) a abstrakcie

tak ako sa uplatňujú v nemeckej právnej úprave.

Ad a) zásada oddelenosti

Napriek tomu, že zaväzovacie a dispozičné úkony hlavne v každodennom živote pri kúpe za hotové tvoria jednotu, zásada oddelenosti hovorí že ich je potrebné oddeliť. Napriek tomu, že v tomto zmysle sú zaväzovacie a dispozičné úkony právne na sebe navzájom nezávislé, nestoja vedľa seba úplne izolovane. Platný záväzok tvorí právny dôvod dispozície. Toto spojenie otvára v prípadoch sporov cestu pre spätný proces, v ktorom sú uspokojované oprávnené záujmy.³³ V prípade, že je o určitej hnutelnej veci uzatvorená platná kúpna zmluva, ale predávajúci ju ešte nepredal a teda nepreviedol vlastníctvo, zostáva právne v situácii, že môže previesť vlastníctvo na tretiu osobu. To však nič nemení na tom, že voči prvému kupujúcemu porušil svoj záväzok a je povinný k náhrade škody za zavinenú nemožnosť plnenia. Pôvodný kupujúci si však vec nemôže od nového kupujúceho vymôcť späť, pretože sa nestal jej vlastníkom.

Uplatňovanie tejto zásady má jeden veľmi dôležitý dôsledok. Ak totiž vec až do prevodu vlastníctva vecnoprávnym úkonom stále náleží predávajúcemu, veritelia ju stále môžu nechať zabaviť. Kupujúci tým pádom nemôže zabrániť individuálnej exekúcii, ani dať vec vylúčiť z podstaty v prípade konkurzu. Oddelenie kúpnej zmluvy a prevode vlastníctva sa tu ukazuje ako nevýhodné pre kupujúceho. Avšak v prípade, že sa ukáže následne po prevode vlastníctva, že zmluva je v dôsledku skrytého dissensu ničotná, razom sa dostáva do nevýhody predávajúci, pretože prevod vlastníctva zostáva zásadne účinný.

Ad b) zásada abstrakcie

³³ Robert Daubner, Princip abstrakce a jeho souvislost s ochranou dobré víry v právu, Právní rozhledy 6/1994, Praha, str. 190

Zásada abstrakcie je v nemeckom práve tesne spätá so zásadou oddelenosti. bolo by však na škodu veci ak by s ňou bola zamieňaná. Motivy³⁴ nám ponúkajú túto definíciu: „Nech strany predpokladajú u vecnej zmluvy rôzne právne dôvody (tzv. vnútorná abstrakcia), alebo nimi predpokladaný právny dôvod neexistuje, alebo je neplatný (tzv. vonkajšia abstrakcia), účinnosť vecnej zmluvy tým nie je vylúčená.“ Závazok je teda právnym dôvodom dispozície, avšak dispozícia je čo do svojej právnej účinnosti nezávislá na účinnosti záväzku. Túto vonkajšiu abstraktnosť je však potrebné odlišiť od vnútornej abstraktnosti. Pri vnútornej abstraktnosti je dispozícia nezávislá aj na súladnej kauze účastníkov. Strany nemusia súhlasiť ohľadne samotného účelu poskytnutia. Samotné dispozície sú obsahovo bezúčelové.

4.3. Uplatnenie dvojfázového nadobúdania vlastníckeho práva v niektorých právnych poriadkoch kontinentálnej Európy so zameraním na nehnuteľnosti

Zo zásady konštitutívneho zápisu vychádzajú typicky nemecky hovoriace štáty. Pre prevod vlastníckeho práva má rozhodujúci význam intabulácia, teda právotvorný zápis do pozemkovej knihy, ktorú vedie súd, ktorý tiež o zápisoch rozhoduje. Vzhľadom k tomu sprevádza pozemkové knihy okrem iného materiálna publicita, ktorá predovšetkým chráni osobu opierajúcu sa bona fide o zápis do pozemkovej knihy, takže jej nemôže byť k ujme mimoknihovný stav. Najdôkladnejšie prepracovalo ochranu dôvery v pozemkové knihy (zásadu verejnej viery) nemecké a švajčiarske právo.

Rakúske knihovné právo vzniklo ešte pred prijatím ABGB. Mało inšpiráciu v českých zemských doskách (vedených od 13. storočia). Podľa ich vzoru sa behom 18. storočia zaviedli zemské dosky postupne tiež v iných krajinách neuhorskej časti monarchie. Po dosiahnutých skúsenostiach bolo právo zemských dosiek reformované i v českých zemiach (r. 1794). Ďalším vývojovým stupňom bolo

³⁴ Motive zum BGB, MOT I, 127

ABGB z r. 1811, ktoré v § 380 stanovilo ako základné pravidlo, že „bez titulu a právneho spôsobu nie je možné nadobudnúť vlastníctvo (ohne Titel und ohne Erwerbungsart kann kein Eigentum erlangt werden). Pri derivatívnom nadobúdaní vlastníckeho práva je titulom okrem iného zmluva (§ 424)³⁵ a modom predanie a prevzatie (§ 425). Ak sa jedná o nehnuteľnosti, deje sa tradíciou intabuláciou (§ 431), t.j. zápisom do verejných kníh (vkladom), ak však nejde o nehnuteľnosti do nich nezapísané, pre ktoré sa modus stanoví ináč (§ 434). Vývoj pokračoval vydaním všeobecného knihovného zákona z r. 1871 a nakoniec nového knihovného zákona z r. 1955.³⁶

Podľa tejto úpravy sa k prevodu vlastníckeho práva vyžaduje zmluva (s výnimkou krátko historického obdobia v pol. 19. storočia kedy sa rakúske právo uspokojilo s overením súkromných listín a forma notárskeho zápisu je dnes predpísaná v niekoľko málo prípadoch) a zápis do pozemkovej knihy, pričom k zmene vlastníka dochádza až zápisom.

Nemecké knihovné právo má iný historický základ. Predstavuje ho predovšetkým³⁷ pruské hypotekárne právo. To prijalo princíp, že nehnuteľnosti je možné založiť iba pred súdom najprv iba pre Východné Prusko (r. 1620) a neskôr (r. 1783) a neskôr sa to isté stanovilo hypotečným poriadkom pre celý štát. Zásada bola r. 1872 rozšírená na vecné práva vôbec zákonmi o nadobúdaní vlastníctva a knihovným poriadkom a nakoniec sa premietla do BGB. Kľúčový význam majú § 873 a 925 BGB. Na nadobúdateľa sa prevádza vlastnícke právo k nehnuteľnosti na základe prejavov vôle, pre ktorý sa vyžaduje forma verejnej listiny (podmienkou je notársky zápis), ale prevod sa stáva skutkom až konštitutívnym zápisom do pozemkovej knihy.

³⁵ Okrem toho sa tu ako titul uvádza testament, sudcovský výrok a (nesprávne samozrejme) nariadenie zákona.

³⁶ Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš, *Prevod vlastníckeho práva k nemovitosti - řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu*, Právní rozhledy 18/2004, Praha

³⁷ Zvláštny, ale z európskeho hľadiska vôbec nie podstatný, význam mali saské pozemkové knihy zavedené v r. 1843

Švajčiarske riešenie (čl. 656 a 657 ZGB) v podstate kopíruje nemecký model,³⁸ podobne ako Dánsko. Tieto právne úpravy však neprevzali požiadavku zvláštnej vecnoprávnej zmluvy (Auflassung). Lichtenštajnské Sachenrecht z r. 1922 (čl. 38)³⁹ v zásade prevzalo model rakúsky. Nemecko-rakúske pojmá ovplyvnilo i právne úpravy v niektorých štátoch strednej a východnej Európy. Jedná sa hlavne o Rusko (čl. 223 GK), ďalej o Chorvátsko a Slovinsko, ktorých zákony z 90. rokov 20. storočia prehlbili už skôr recipovaný⁴⁰ rakúsky model. Poľsko síce, obdobne ako my, svoje občianske právo v r. 1964 rekonfigurovalo, avšak na rozdiel od bývalého Československa svoje pozemkové knihy nezrušilo a jeho právna úprava je skôr pod vplyvom nemeckým. Napríklad čl. 158 KC predpisuje formu notárskeho zápisu pre zmluvy o prevode nehnuteľností. Podľa poľského práva dokonca aj zápis do pozemkovej knihy vyžaduje formu notárskeho zápisu. Táto formálna rigidita je odôvodnená hlavne skutočnosťou, že sa konštitutivita zápisu do pozemkových kníh v poľskom práve upravuje len v niektorých prípadoch.

Hybridnú povahu vykazuje holandská úprava. BW⁴¹ vyžaduje síce v čl. 89 tretej knihy pre jednanie o prevode nehnuteľnosti formu notárskeho zápisu,⁴² ako aj konštitutívny zápis do verejného registru, ale táto evidencia neregistruje právny stav, ktorý vznikol zo zmlúv a iných právnych jednaní, ale právne úkony a iné obdobné skutočnosti (napríklad prebiehajúce dedičské konanie, jedná sa teda skôr o evidenciu právnych listín ako o evidenciu vecných práv.⁴³ Na to nadväzuje i limitovaná

³⁸ Podľa čl. 656 ZGB sa k nadobudnutiu vlastníctva k nehnuteľnosti vyžaduje zápis do pozemkovej knihy (s tým, že pri privlastnení, dedení, vyvlastnení, exekúcií a na základe rozsudku sa vlastníctvo nadobúda ešte pred zápisom, ale zápis je aj tak potrebný).

³⁹ Lichtenštajnsko prevzalo rakúsky občiansky zákonník, ale postupne niektoré partie občianskeho práva upravilo zvláštnymi zákonmi.

⁴⁰ Rakúskym právom sa v danom smere bývalá Juhoslávia inšpirovala už v 30. rokoch 20. storočia a právna úprava z tej doby zostala v niektorých nástupníckych štátoch platná až doteraz.

⁴¹ Burgerlijk Wetboek

⁴² Holandské právo sa inšpirovalo nemeckou koncepciou, ktorá vyžaduje okrem zmluvy o prevode vlastníctva obliagačnej povahy ešte zvláštnu formalizovanú dohodu vecnoprávnej povahy (Auflassung) o knihovním prevode uzatvorenú medzi prevodcom nehnuteľnosti a jej nadobúdateľom. Pre ňu vyžaduje nemecké a holandské právo formu verejnej listiny.

⁴³ Napríklad čl. 17 odst. 1 tretej knihy BW stanovuje hneď na prvom mieste, že sa do verejného registru vkladajú „právne jednania (rechtshandelingen) s právnymi účinkami meniacimi právny status (rechtsoestand) registrovaných statkov, alebo ktoré sú v inom ohľade pre tento status významné.

ochrana dôvery v register, opretá o princíp negatívnej publicity (poskytuje sa ochrana iba proti neregistrovaným právam).

Ojedinelý systém ma Maďarsko. V starom uhorskom práve sa totiž postupom času vyvinul zvláštny inštitút označovaný ako *fassio*. Strany pred úradom s notárskou pôsobnosťou⁴⁴ ústne prejavili svoju vôľu previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti, o čom bola úradne vyhotovená listina osvedčujúca, čo sa stalo. *Fassio* v sebe pôvodne zlučovalo titul aj modus nadobúdania vlastníctva, potom sa stal iba prevodným titulom, neskôr však jeho význam opäť vzrástol. Pozemkové knihy a intabulačný systém boli v Uhorsku definitívne zavedené v r. 1855. Po prijatí občianskeho zákonníku v r. 1960 bola sústava pozemkových kníh zachovaná s tým, že ju viedli súdy. Krátko na to (1963) bola stará katastrálna daňová evidencia zmenená na štátnu pozemkovú evidenciu a napokon (1973) zlúčená s pozemkovými knihami v jednotnú evidenciu nehnuteľností vedenú pozemkovými úradmi. I po reforme z r. 1997 zostala evidencia nehnuteľností ponechaná obvodným pozemkovým úradom ako správnym orgánom. Súčasná maďarská úprava je teda v Európe úplne špecifická tým, že zlučuje pozemkové knihy a kataster (v tom je rozdiel od českého aj slovenského pojatia, pretože bývalé Československo pozemkové knihy vôbec nezrušilo)

4.4. Princíp konsenzuálny (solo consenzu)

Dôležitou zásadou vo francúzskom občianskom práve je tá, podľa ktorej sa vlastnícke právo k veci nadobúda iba „solo consenzu“. Ide o zásadu, ktorá sa vyprofilovala vo Francúzsku oproti rímskemu právu a následne i oproti všetkým zahraničným právnym úpravám, ktoré k nadobudnutiu vlastníctva vyžadujú okrem vlastníctva aj ďalšiu právnu skutočnosť. Aj keď sa zásada nadobúdania vlastníctva „solo consenzu“ radí takmer k dogmám francúzskej občianskoprávnej úpravy, ani

⁴⁴ Jednalo sa o tzv. vierohodné miesta (*loca credibilia*), popr. o vierohodné osoby (*personae credibiles*).

ona nie je ušetrená kritických pohľadov. Vo Francúzsku zakotvený spôsob nadobúdania vlastníctva „solo consenzu“ sa prisudzuje významu konsenzualizmu, ktorý sa vo Francúzsku vyvíjal od 16. storočia. Vo väčšine francúzskych učebníc občianskeho práva nájdeme výrok, podľa ktorého „zvieratá sa vážia za rohy, ale ľudia sa vážia slovami“. Zhoda vôľa znamená vznik zmluvy a okamžite spôsobuje účinnok sledovaný obidvomi stranami.⁴⁵

Francúzska právna úprava nadobúdania vlastníctva je obsiahnutá v Code Civil. Podľa článku 711 tretej knihy Code Civil ktorá sa nazýva „O rôznych spôsoboch nadobúdania vlastníctva – obecné ustanovenia“ sa vlastníctvo nadobúda okrem iného dedením, darovaním medzi živými a účinkom záväzku (par l'effet des obligations).

Za legislatívne vyjadrenie princípu konsenzualizmu by sa dal považovať čl. 1138 Code Civil, zaradený do kapitoly III. s názvom „O účinkoch záväzkov“. Tento článok stanoví, že záväzok predat' vec je perfektný samotným konsenzom zmluvných strán (par le seul consentement des parties contractantes). Na tomto mieste je dôležité spomenúť, že francúzska právna náuka zdôrazňuje absenciu požiadavku zákona na formálnu stránku právneho úkonu a to aj keď ide o nehnuteľnosť. Predávajúci má záväzok zaistiť nadobúdateľovi, ktorý sa stal vlastníkom, predanie veci a kupujúci sa stáva vlastníkom okamihom, kedy mu vec mala byť vydaná aj keď k tradícii vôbec nedošlo.

Určitý problém nastáva, keď chceme určiť presný moment kedy k samotnému prevodu vlastníckeho práva dochádza. Tu sa názory dokonca rôznia. Podľa jedného výkladu, je možné rozlíšiť medzi zmluvou, ktorá vzniká v okamihu, kedy sa stretli vôle strán a účinkom zmluvy, ktorým je prevod vlastníctva. K tomu dochádza až vtedy, keď záväzok vydat' vec sa stáva vynútitelným. Podľa iného výkladu toho istého článku, t.j. čl. 1138 Code Civil, vec musí byť vydaná v okamihu vzniku zmluvy. V tomto prípade sa translačný akt upína k rovnakému okamihu ako

⁴⁵ Prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc., Nabývání vlastníctví „solo consenzu“ podle Code Civil, Pocta Antonínu Kandoví k 75. narozeninám, Plzeň 2005

je vznik zmluvy. K prevodu práva dochádza okamžite, bez toho aby bolo treba vyčkáť neskoršieho vydania vecí.⁴⁶

Tejto problematike sa ešte týka čl. 1583 Code Civil, ktorý upravuje kúpnu zmluvu a stanoví, že kúpna zmluva je medzi stranami perfektná a vlastníctvo je kupujúcim nadobudnuté od predávajúceho vtedy, akonáhle medzi stranami dôjde k zhode o veci a o cene aj keď vec nebola vydaná a cena nebola zaplatená.

Prevod vlastníckeho práva „solo consensu“ vo francúzskom práve nie je samozrejme bezvýnimočný. Výnimky platia predovšetkým pre hnuteľné veci. Individualizáciou (špecifikáciou) sa nadobúda vlastnícke právo k veciam určených druhovo (obdobne sa postupuje v prípade, ak predmet plnenia je vec budúca, alebo predmet plnenia je zjednaný alternatívne), k čomu dochádza v praxi najneskôr ich dodaním. Odlišný právny režim majú aj niektoré dopravné prostriedky (u lietadiel sa vlastnícke právo prevádza zápisom do zvláštnoho registru, u lodiam spísaním písomného aktu, a pod.)

Z uvedeného vyplýva, že konsenzuálna zásada platí v plnom rozsahu pre veci určené individuálne. Takýmito vecami sú nepochybne aj nehnuteľnosti, u ktorých však platí ešte iná zvláštnosť, zlepšujúca postavenie tretích osôb. Ak má byť teda zmluva záväzná i pre tretie osoby, musí byť splnená ďalšia podmienka. Tou podmienkou je požiadavka, aby zmluva bola vyjadrená vo forme verejnej listiny. Takáto verejná listina je spôsobilá privodiť vecné účinky voči tretím osobám, ak dôjde k jej následnému zverejneniu. Spísanie verejnej listiny o kúpnej zmluve k nehnuteľnosti konsenzus strán materializuje.⁴⁷

4.5. Uplatnenie konsenzuálneho princípu v niektorých právnych poriadkoch kontinentálnej Európy so zameraním na nehnuteľnosti

⁴⁶ Prof. JUDr. Jan Dvořák, Csc....Sub 45

⁴⁷ Prof. JUDr. Jan Dvořák, Csc....Sub 45

Francúzska úprava je príznačná pre tento spôsob nadobúdania vlastníckeho práva. Podľa čl. 711 CC⁴⁸ sa vlastníctvo k veciam nadobúda a prevádza účinkom obligácie (par l' effet des obligation).

V režime francúzskeho práva sa vlastnícke právo k veci prevádza podpisom zmluvy. Tradícia, registrácia, či intabulácia sa k prevodu nevyžadujú. Vzhľadom k tomu je nutné, aby osoba, ktorá nakladá s nehnuteľnosťou, doložila úplný reťazec svojich právnych predchodcov spätne za obdobie 30 rokov. Registre nehnuteľnosti vo francúzsku síce existujú, ale predmetom publikácie je samotná zmluva o prevode (poprípade výpis z nej), nie vlastnícke právo. Zápis do registru má deklaratórny význam a jeho zverejnenie nechráni verejnú vieru v ňom. Francúzske právo preto obsahuje právne prostriedky, ktoré zápis prevodnej zmluvy vyžadujú. Keďže k zápisu sú vhodné len verejné listiny, francúzske právo vyžaduje aby bola spísaná notárskym zápisom.⁴⁹

Z európskych štátov tento systém prevzali hlavne Belgicko, Luxembursko, Portugalsko a Taliansko. Z neeurópskych štátov za zmienku stojí určite Quebec (čl. 916 CCQ⁵⁰).

Článok 992 talianskeho Codice civile radí medzi vlastnícke tituly zmluvu a čl. 1376 stanoví, že vlastníctvo sa prevádza a nadobúda prívolením strán na základe zmluvy, ktorej predmetom je prevod vlastníctva (par effetto del consenso). Zmluvy o prevode vlastníctva okrem iného sa zverejňujú taktiež v evidencii nehnuteľností (čl. 2643 Cc) s účinkami voči tretím osobám (čl. 2644 Cc) a preto sa vyžaduje nepretržitá rada zápisov (čl. 2650 Cc). Takýmto spôsobom Cc motivuje k publikácii vlastníckeho titulu.

Španielsky Código civil vyšiel z rímskych tradícií očividne najdôslednejšie.⁵¹ Čl. 609 stanoví, že sa vlastnícke právo nadobúda a prevádza zmluvou

⁴⁸ Code Civil

⁴⁹ Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš, *Prevod vlastníckého práva k nemovitosti - řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu*, Právní rozhledy 18/2004, Praha

⁵⁰ Civil Code of Quebec

⁵¹ Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš, *Prevod vlastníckého práva k nemovitosti - řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu*, Právní rozhledy 18/2004, Praha, str. 659

prostredníctvom tradície (por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición). Verejní registrátori vedú zvláštnu evidenciu (Registro de la Propiedad, čl.65 a nasl. CCE) do ktorej sa prevod zapisuje (ohľadne kúpi stanoví čl. 1526 CCE) s účinkami voči tretím osobám. Existencia zapísaných udalostí sa prezumuje, čo má dôkazný význam, avšak na základe nesprávneho zápisu nie je možné právo nadobudnúť, ani v prípade, že nadobúdateľ bol v dobrej viere – ochrana je teda podmienená. Konštitutívne účinky má však zápis záložného práva, preto je register veľmi dôležitý pre hypotekárne zaťaženie nehnuteľností.⁵²

Na tomto mieste určite stojí za zmienku angloamerický právny systém, ktorý taktiež vychádza z konsenzuálnej zásady. Nehnuteľnosti sa prevádzajú zmluvou uzatvorenou v písomnej forme (deed), prevod je zavŕšený tak, že sa listina predá priamo nadobúdateľovi alebo do jeho kontroly (delivery), tým dochádza k prevodu. Prípadná evidencia opisov alebo výpisov z týchto listín (register of deeds) má len podporný význam a zápisy do neho zásadne nie sú konštitutívne.

Taktiež nemôžem nespomenúť aj jeden mimoeurópsky systém, ktorý sa vyvinul v Austrálii. V 19. storočí vytvoril Richard Torrens (1814-1884) pri reforme austrálskych pozemkových zákonov (Real Property Act z r. 1858) prísny systém registrácie titulov k pôde (title system), ktorý naopak stojí na zásade konštitutivity. Spočíva v tom, že právny titul k nehnuteľnosti na žiadosť oprávneného preverí súd (nemusí sa jednáť len o vlastnícky titul, ale zakladajúci aj hypotéku, vecné bremeno a pod.), zaregistruje ho a vydá o tom žiadateľovi potvrdenie (certifikát). V Torrensovom systéme sa vlastníctvo neprevádza zmluvou, ale registráciou s konštitutívnymi účinkami, takže ani neplatnosť titulu nerelativizuje zaregistrované právo.

⁵²Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš, Převod vlastnického práva k nemovitosti - řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu, Právní rozhledy 18/2004, Praha

5. Možnosti novej právnej úpravy prevodu vlastníckeho práva v ČR

5.1. Základné nedostatky súčasného stavu

Vzhľadom k tomu, že v širšej právnickej verejnosti, smerujú kritické názory voči úprave odvodeného nadobúdania vlastníckeho práva a vlastníckeho práva ako celku len zriedkavo, mohlo by to vzbudiť dojem, že táto úprava plne zodpovedá európskym štandardom. Snáď bude účelné upozorniť na niektoré nedostatky a nesprávnosti českej úpravy. Že česká úprava nie je v úplnom súlade s európskym štandardom, nám nasvedčuje viacero faktov.

V prvom rade, nedostatkom úpravy trpí nedoriešené odstúpenie od zmluvy o prevode nehnuteľnosti. Konkrétne, ohľadom právnych účinkov odstúpenia od takejto zmluvy, ako právneho dôvodu nadobudnutia vlastníctva (titulu), panuje v radoch právnikov nezhoda o čom svedčia aj diskusie v právnických periodikách. Riešenie ktoré ponúka judikatúra je, podľa môjho názoru, východiskom z núdze, ktoré bolo prijaté praktickými právnikmi, avšak na akademickej úrovni vzbudzuje pochybnosti. Toto riešenie výrazne naruša koncepciu dvojfázového nadobúdania vlastníctva tým, že stiera rozdiel medzi obligačnými a vecnými účinkami odstúpenia od zmluvy. Obširnejšie sa týmto problémom zaoberám v kapitole 3.5.

Ďalším nedostatkom odvodeného nadobúdania vlastníctva *de lege lata*, napriek tomu, že sa môže na prvý pohľad zdať, že s touto problematikou to súvisí len okrajovo, je nedostatočná ochrana dobrej viery v zápisy v katastri nehnuteľnosti. Práve dvojfázové nadobúdanie vlastníckeho práva (či už pri uplatnení doktríny o titule a mode, či abstraktného princípu) poskytuje široký priestor pre využitie konštitutívnych zápisov do verejného zoznamu vlastníckych práv k nehnuteľnostiam s ďalšou ochranou dobrej viery v zápisy v tomto zozname.

Podľa platnej právnej úpravy dochádza ku konštitutívnym zápisom po vykonanom konaní iba v prípade vkladov, pri ktorých sa zmena opiera o záväzkovoprávny úkon – zmluvu, medzi tým kto svoje vlastnícke právo stráca a tým kto ho nadobúda. K zmene právnych vzťahov k nehnuteľnostiam zapísaných v katastri však dochádza aj na základe iných právnych skutočností. Takýmito skutočnosťami sú predovšetkým právomocné rozhodnutia súdov, poprípade iných orgánov (stavebného úradu). Katastrálny úrad je takýmto rozhodnutím viazaný a zmenu v katastri nehnuteľností zapiše záznamom, aj keď rozhodnutie nenadväzuje na súčasný stav, čoho výsledkom sú niekedy duplicitné, ba dokonca triplicitné záznamy.

Za zmienku (a možno inšpiráciu) tu snáď stojí úprava podľa skoršieho knihovného zákona, kedy knihovný súd rozhodoval vkladom aj o zápisoch zmien ku ktorým došlo mimoknihovne. V prípade, že rozhodnutie nenadväzovalo na súčasný stav, návrh na vklad jednoducho zamietol. Z toho dôvodu sa osoba, ktorej sa to týkalo nestala knihovným vlastníkom, čo zakladalo závažnú prekážku pre ďalšie nakladanie s predmetnou nehnuteľnosťou.⁵³

Týmto sa dostávame k pravdepodobne najzávažnejšiemu nedostatku momentálnej právnej úpravy odvodeného nadobúdania vlastníctva, blízko súvisiacemu s problematikou vkladov a záznamov v katastri nehnuteľností, ktorým je nedostatočná ochrana osoby jednajúcej v dobrej viere v zápisy v katastri nehnuteľností. Nie je totižto vhodné robiť rozdiely medzi zápisom vykonaným formou vkladu alebo formou záznamu, avšak tým, že zápis formou záznamu, nemusí nadväzovať na súčasný stav, vzniká nebezpečenstvo pre osobu jednajúcu v dobrej viere v zápis v katastri nehnuteľností, že tento zápis bude prekonaný iným zápisom vykonaným formou záznamu.

⁵³ Doc. JUDr. Jiří Míkeš, Prof. JUDr. Jiří Švestka, DrSc., Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem, Právní rozhledy 11/2005, Praha, str. 392

5.2. Návrh občianskeho zákonníka (verzia október 2006)

Práve teraz, v období keď sa pripravuje nové znenie občianskeho zákonníka, otázka novej právnej úpravy prevodu vlastníckeho práva naberá na význame. Na jednej strane sa ocitajú názory podporujúce zavedenie konsenzuálneho princípu po vzore francúzska, na strane druhej zase názory podporujúce zachovanie dvojfázovosti prevodu vlastníckeho práva a teda aj ďalšie uplatňovanie doktríny o titule a mode. Napriek tomu, že nový občiansky zákonník je stále v štádiu príprav a bude ešte podrobený dôkladnej diskusii, naznačuje smery ktorými sa úvahy o podobe odvodeného nadobúdania vlastníctva uberajú a preto by som ich tu rád predostrel.

Nový návrh občianskeho zákonníka (verzia október 2006) všeobecne stanoví pre hnutelné veci individuálne určené nadobúdanie vlastníckeho práva účinnosťou zmluvy. U hnutelných vecí určených druhovo je pre nadobudnutie vlastníckeho práva potrebné ich odovzdanie. Návrh občianskeho zákonníka ďalej stanovuje režim konštitutívneho zápisu do verejného zoznamu pre hnutelné veci ktoré sa do takéhoto zoznamu zapisujú.

U vecí nehnuteľných je situácia ešte komplikovanejšia. Návrh počíta s dvomi variantmi úpravy odvodeného nadobúdania vlastníckeho práva.

Prvá alternatíva počíta so zachovaním dvojfázovosti nadobúdania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Stanoví, že prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnej veci sa dovršuje zápisom do verejného zoznamu, ak však nehnuteľnosť vo verejnom zozname evidovaná nie je, vlastníctvo sa nadobúda účinnosťou zmluvy. Návrh prvej alternatívy sleduje zachovať úpravu prevodu vlastníckeho práva bez zmien, čo aj odpovedá vecnému zámeru občianskeho zákonníka.

Podľa druhej alternatívy by sa vlastnícke právo k nehnuteľnosti nadobúdalo, tak ako u vecí hnutelných, účinnosťou zmluvy. Zároveň stanoví povinnosť podať návrh na zápis svojho práva do verejného zoznamu, pokiaľ je predmetná

nehnutelnosť v tomto zozname evidovaná. Orgán verejnej moci zapíše vznik vlastníckeho práva do verejného zoznamu za predpokladu, že je doložená nepretržitá rada predchádzajúcich vlastníkov a súčasne preukázané nadobudnutie vlastníckeho práva novým vlastníkom. Súčasne, návrh predpokladá pre právne jednanie, ktorým sa zriaďuje alebo prevádza vecné právo k nehnuteľnej veci, ako aj právne jednanie, ktorým sa takéto právo mení alebo ruší, formu verejnej listiny.

Spracovatelia návrhu nového občianskeho zákonníka odôvodňujú riešenie podľa druhej alternatívy nemožnosťou spoľahlivo vyriešiť otázku dobrej viery v súvislosti s návrhom úpravy nadobudnutia vlastníckeho práva od nevlastníka. Zápisy vlastníckych práv obsiahnuté vo verejnom zozname totiž nie sú nadané materiálnou publicitou a za súčasného právneho stavu, podľa názoru spracovateľov, nie je možné materiálnu publicitu týmto zápisom z množstva teoretických a praktických dôvodov priznať bez vážneho ohrozenia práv skutočných vlastníkov. Ak bude prijatá alternatíva II., spracovatelia zvažujú zavedenie tejto zásady k vzniku ďalších vecných práv k nehnuteľným veciam zapísaných do verejného zoznamu s výnimkou záložného práva.

5.3. Možnosti budúcej právnej úpravy

Momentálne tendencie nasvedčujú tomu, že pri rozhodovaní o novej právnej úprave odvodeného nadobúdania vlastníctva, budú proti sebe stáť práve princíp konsenzuálny a doktrína o titule a mode. Definitívnemu rozhodnutiu však bude predchádzať ešte podrobná (a miestami možno aj búrlivá) diskusia. Na tomto mieste by som teda chcel (vzhľadom na komplexnosť problému aspoň zhruba) načrtnúť, ktorými smermi by sa mohli uberať úvahy na túto tému.

Pri zamyslení sa nad zavedením konsenzuálneho princípu pri odvodenom nadobúdaní vlastníctva a pri hodnotení jeho nesporných početných výhod,

nesmieme taktiež prehliadať ten fakt, že konsenzuálny princíp na území Českej republiky už zavedený bol. Preto musíme vziať do úvahy aj dôsledky, ktoré po viac ako tridsiatich rokoch (samozrejme, nie v nezmenenej podobe) jeho fungovania zanechal.

Základnú chybu, ktorej sa legislatíva pri tvorbe občianskeho zákonníku č. 141/1950 Sb. dopustila, spočívala v tom, že z celkového textu iných právnych úprav založených na konsenzuálnom princípe (ako bol napr. francúzsky Code Civil), si požičala len tento konsenzuálny princíp, bez toho aby domyslela ďalšie dôsledky, ktoré z jeho zavedenia bez opory v iných ustanoveniach občianskeho zákonníka, poprípade ďalších predpisoch vyplývajú.⁵⁴

Tu by som ešte chcel podotknúť, že konsenzuálny princíp ako taký kladie väčšie požiadavky na právnu vyspelosť a právne povedomie občanov. Preto za zváženie určite stojí, či sme už dospeli na takú úroveň, po dlhom období degradácie a znižovania úlohy práva pod záštitou socialistických reforiem a komunistických ideálov, aby prechod vlastníctva zo scudziteľa na nadobúdateľa nastával účinkom obligácie.

Na druhej strane tu máme dvojfázové nadobúdanie vlastníctva, vedené doktrínou o titule a mode ktoré sa uplatňuje na území Českej republiky od 1.1.1993. Pokiaľ by sa pri tomto princípe zostalo aj naďalej, je nepochybné, že sa musí podrobiť kritike s cieľom napraviť nedostatky.

V prvom rade si prehodnotenie zaslúži otázka dobrej viery v kataster nehnuteľností, ohľadom ktorej sa pri schvaľovaní momentálne platnej úpravy nenašlo dostatok odvahy, k zavedeniu plnej ochrany osoby jednajúcej v dobrej viere v kataster nehnuteľností. Vzhľadom k tomu, že nie je možné vylúčiť, že k zápisu vlastníckeho práva, dôjde na základe neplatného právneho úkonu, je pri existencii evidencie právnych vzťahov k nehnuteľnostiam nevyhnutné (a podľa môjho názoru

⁵⁴ Doc. JUDr. Jiří Mikeš, Prof. JUDr. Jiří Švestka, DrSc., Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem, Právní rozhledy 11/2005, Praha, str. 392

aj jednoducho dosiahnuteľné) ochrániť toho, kto by sa takým právnym stavom riadil.

Pokiaľ by išlo iba o stret medzi predchádzajúcim a novým vlastníkom nehnuteľnosti, je na mieste akceptovať predchádzajúci vlastnícky vzťah a uložiť nadobúdateľovi povinnosť nehnuteľnosť vydať, resp. vypratať. O niečo iné by však išlo tam, kde by namiesto pôvodného nadobúdateľa nehnuteľnosti, nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti niekto ďalší, ktorý vzhľadom ku všetkým okolnostiam prípadu nemohol mať a nemal pochybnosti o bezvadnosti vlastníckeho vzťahu k veci u svojho predchodcu. V takom prípade musí ochrana dobrej viery ako jeden z hlavných princípov súkromného práva úzko spojeného s dobrými mravmi prevážiť nad ochranou vlastníctva.⁵⁵

Na tomto mieste mi už zostáva len dodať, že dvojfázové nadobúdanie vlastníctva, uplatnené či už ako doktrína o titule a mode alebo ako princíp abstraktný, je v našej stredoeurópskej oblasti princípom tradičným a omnoho bežnejším ako princíp konsenzuálny.

⁵⁵ Doc. JUDr. Jiří Mikeš, Prof. JUDr. Jiří Švestka, DrSc., Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem, Právní rozhledy 11/2005, Praha, str. 394

6. Záver

Zavedenie konsenzuálneho princípu pri odvodenom nadobúdaní vlastníctva občianskym zákonníkom č. 141/1950 Sb., vnieslo do vlastníckych vzťahov neistotu a narušilo osvedčenú koncepciu evidencie právnych vzťahov k nehnuteľnostiam, ktorého následky pociťujeme dodnes.

Naopak práve dvojfázový princíp a doktrína o titule a mode, je faktorom v našom právnom prostredí stabilizujúcim a posilňujúcim právnu istotu vo vlastníckych vzťahoch.

Hľadať príčiny tohto stavu je úloha komplikovaná a náročná, avšak aj to bola jedna z hlavných úloh mojej diplomovej práce. Daná problematika je veľmi rozsiahla a komplexná, pokúsil som sa ju však obsiahnuť v rámci rozsahu diplomovej práce. Osobne dúfam, že sa mi to podarilo v čo najvyššej možnej miere.

Nechcel by som, aby záver mojej diplomovej práce vyznel jednoznačne v prospech ktoréhokoľvek z hore uvedených princíпов. Každý z nich sa už osvedčil v tom ktorom právnom poriadku, o tom určite nemôžu byť pochybnosti. Oveľa väčšie nebezpečenstvo však prináša zmena a s ňou spojené nepredvídateľné prekážky a problémy ktoré bude potrebné odstraňovať až v priebehu platnosti novej úpravy. Ak by sa nový princíp pri odvodenom nadobúdaní vlastníctva zaviedol (napr. po vzore francúzska) s prihliadnutím na čo najväčšie súvislosti, s určitosťou sa počas jeho fungovania nájdu medzery na ktoré zákonodarec aj pri najväčšej snahe zabudol.

Bojím sa, že tieto nedostatky môžu narobiť viac škôd, ako tie s ktorými sa potykáme teraz a zároveň bude ich odstránenie komplikovanejšie a nákladnejšie. Vzhľadom k tomu, že so systémom dvojfázového nadobúdania vlastníctva tradične uplatňovaním v našom právnom priestore máme podstatne väčšie skúsenosti.

Zoznam použitej literatúry

Doc. JUDr. Jiří Mikeš, Prof. JUDr. Jiří Švestka, DrSc., Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem, Právní rozhledy číslo 11/2005, str. 390

Doc. JUDr. Jiří Mikeš – Prof. JUDr. Jiří Švestka, Odstoupení od smlouvy ve vztahu ke kupní smlouvě o převodu nemovitostí, Právní rozhledy 7/2002, Praha

Prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc., Nabývání vlastnictví „solo consensu“ podle Code Civil, Pocta Antonínu Kandovi k 75. narozeninám, Plzeň 2005

Mgr. Ing. Petr Baudyš, K odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti, Bulletin advokacie 4/2002

Mgr. Ing. Petr Baudyš, Titulus a modus, Bulletin advokacie 1/2003, Praha

Mgr. Ing. Petr Baudyš, K návrhu zřizovat vlastnické právo k nemovitosti účinností smlouvy, Právní rozhledy 24/2004, Praha

Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš, Převod vlastnického práva k nemovitosti - řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu, Právní rozhledy 18/2004, Praha

Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš, Vlastnické právo. Paradigmata českého pojetí pod zkušebním kamenem kontinentální právní kultury, Právní rozhledy 22/2005, Praha

Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš, K dosavadnímu stavu diskuse o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem, Právní rozhledy 20/2005, Praha

Prof. JUDr. Marta Knappová DrSc., Prof. JUDr. Jiří Švestka DrSc. a kolektiv, Občanské právo hmotné, ASPI Publishing s.r.o., Praha 2002

Mgr. Richard Pecha, K právním následkům zrušení titulu (odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti), Bulletin advokacie 1/2003, Praha

F.Rouček-J.Sedláček, Komentář k o.z.o. Objektivní a subjektivní možnost nabytí vlastnictví, 1935, 946/1811 Sb

Prof. JUDr. V. Urfus, Historické základy novodobého práva soukromého, 1. vydání, C.H.Beck, Praha 1994, s.90

M. Bartošek, Nástin přednášek o soukromém právu římskem, I. Úvod – Práva věcná, 1. vydání, Praha 1945, s. 105

Blaho, P. a kol., Základy rímskeho práva, 1. vydanie, Manz a PF UK, 1997, Bratislava, str. 192

Robert Daubner, Princíp abstrakce a jeho souvislost s ochranou dobré víry v právu, Právní rozhledy 6/1994, Praha, str. 190

JUDr. Jiří Spáčil, CSc., Současné problémy vlastnického práva, Právní rozhledy 2/2006, Praha

Prof. JUDr. Jiří Švestka, DrSc., JUDr. Marta Škárová, JUDr.Oldřich Jehlička, CSc., JUDr. Jiří Spáčil CSc., Občanský zákoník – komentář, C.H. Beck 2006