

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

PRÁVNICKÁ FAKULTA

Katedra práva životního prostředí



Zásada materiální publicity v pozemkovém právu

Diplomová práce

Igor Vondrášek

Vedoucí diplomové práce:

JUDr. Stanislav Derlich, Ph.D.

Praha, září 2017

Prohlašuji, že předloženou diplomovou práci jsem vypracoval samostatně a že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny. Dále prohlašuji, že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu) : 1. září 2017

V Praze dne

.....

Igor Vondrášek

Poděkování

Vřele děkuji vedoucímu mé diplomové práce, panu JUDr. Stanislavu Derlichovi, Ph.D., za podnětné připomínky a vstřícný přístup při zpracování této diplomové práce. Poděkování patří i mé rodině za podporu po celou dobu studia.

Obsah

Seznam zkratk	6
Úvod	7
1. Pozemkové vlastnictví a jeho ochrana	12
1. 1 Pozemkové vlastnictví	12
1. 1. 1 Charakter a obsah pozemkového vlastnictví	12
1. 1. 2 Ochrana vlastnického práva k pozemku	16
1. 1. 3 Nabývání pozemkového vlastnictví	18
1. 1. 4 Nemovitosti nezapsané ve veřejném seznamu	22
1. 2 Katastr nemovitostí jako veřejný seznam	23
1. 2. 1 Atributy veřejného seznamu	23
1. 2. 2 Ke katastrálním zápisům	25
1. 2. 3 Vklad	26
1. 2. 4 Záznam	28
1. 2. 5 Poznámka	29
1. 2. 6 Publicita katastru nemovitostí	30
2. Zásada materiální publicity jako způsob nabývání od neoprávněného	34
2. 1 Obecně k nabytí od neoprávněného	34
2. 2 Povaha nabytí od neoprávněného	36
2. 3 Právní následky nabytí od neoprávněného	38
2. 4 Pojetí zásady materiální publicity <i>de lege lata</i>	41
2. 5 K právním zásadám	43
2. 5. 1 Ochrana dobré víry	43
2. 5. 2 <i>Nemo plus iuris</i>	44
2. 5. 3 <i>Vigilantibus iura scripta sunt</i>	45
2. 5. 4 Řešení konfliktu právních zásad z pohledu ÚS	46
2. 6 Historický exkurs	47
2. 6. 1 Raný vývoj	48
2. 6. 2 Důvěra v pozemkovou knihu	49
2. 6. 3 Dualismus soukromého práva a nemožnost nabytí nemovitosti od nevlastníka	50
2. 6. 4 „Polovičaté“ uplatnění zásady materiální publicity	52
2. 6. 5 Názorový střet ÚS a NS	54
2. 6. 6 Judikaturní soulad v otázce nabytí nemovitosti od neoprávněného	55
2. 7 Odklad časové působnosti	56

3. Podmínky působení materiální publicity	58
3. 1 Nesoulad mezi stavem zapsaným v katastru nemovitostí a právní realitou	59
3. 1. 1 Dodatečné odpadnutí právního důvodu vzniku práva	62
3. 1. 2 Počáteční absence právního důvodu	63
3. 1. 3 Mimoknihovní vznik a zánik práv	68
3. 1. 4 Chybný zápis do veřejného seznamu	69
3. 2 Dobrá víra	69
3. 2. 1 Dobrá víra jako obecný právní princip	69
3. 2. 2 Dobrá víra v objektivním smyslu	71
3. 2. 3 Dobrá víra v subjektivním smyslu	71
3. 2. 4 Trojí koncepce subjektivní dobré víry	72
3. 2. 5 Hodnocení subjektivní dobré víry	73
3. 2. 6 Presumpce dobré víry a důkazní břemeno	75
3. 2. 7 Časový okamžik posuzování dobré víry	75
3. 2. 8 Případy zpochybňující dobrou víru nabyvatele	76
3. 3 Nabytí práva na základě právního jednání	79
3. 4 Úplatnost	81
3. 5 Nabytí práva od osoby zapsané ve veřejném seznamu	84
3. 6 Absence zákonné výjimky	88
3. 6. 1 Právo nezbytné cesty	89
3. 6. 2 Výměnek	90
3. 6. 3 Věcná práva vznikající ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu	90
4. Ochrana původního vlastníka	96
4. 1 Hlavní možnosti obrany původního vlastníka	96
4. 1. 1 Poznámka spornosti	97
4. 1. 2 Poznámka rozepře	101
4. 1. 3 K povaze lhůt pro uplatnění poznámek	103
4. 1. 4 Způsob uplatnění práva u soudu	105
4. 2 Podpůrné nástroje ochrany původního vlastníka	108
4. 2. 1 Informování účastníků vkladového řízení	108
4. 2. 2 Minimální délka vkladového řízení	110
4. 2. 3 Přezkum vkladových listin	111
5. Preventivní ochrana nabyvatele	114
5. 1 Volba způsobu převodu nemovitosti (<i>share deal vs. asset deal</i>)	114
5. 2 Problematika prověřování nabývacích titulů	116

5. 3 Pojištění nabývacího titulu (tzv. <i>title insurance</i>).....	122
Závěr	124
Seznam pramenů a použité literatury.....	131
Abstrakt.....	146
Abstract.....	147

Seznam zkratek

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie (rakouský občanský zákoník)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (německý občanský zákoník)
ČR	Česká republika
ČSFR	Česká a Slovenská Federativní Republika
ČSR	Československá republika
KatV	Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).
KatZ	Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
LZPS	Listina základních práv a svobod
NS	Nejvyšší soud ČR
NSS	Nejvyšší správní soud ČR
ObchZ	Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
OKZ	Zákon č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (obecný knihovní zákon)
OZ 1950	Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
OZ 1964	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
OZO	Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský
Ř. z.	Říšský zákoník
Sb.	Sbírka zákonů
Sb. zák. soud.	Sbírka zákonů soudních
Sp. zn.	Spisová značka
SR	Slovenská republika
SRN	Spolková republika Německo
ÚS	Ústavní soud ČR
USA	Spojené státy americké
[...]	Část citace vynechána.

Úvod

Žádný z právních řádů kontinentální ani angloamerické právní kultury nedisponuje takovým systémem vedení pozemkové evidence, který by vylučoval možnost vzniku nesouladu mezi stavem zapsaným v evidenci a skutečným právním stavem. K tomuto rozporu dochází zejména nedbalostí smluvních stran, které často nedodrží zákonem stanovený postup pro převod vlastnického práva k nemovité věci.¹ Neznámé však nejsou ani případy, kdy je zápisu vlastnického práva dosaženo nezákonně po předložení podvrhu procesní plné moci či falešného úředního ověření podpisů na vkladové listině úřadu, který evidenci spravuje. Ačkoliv se v rámci České republiky jedná o desítky případů ročně,² vzhledem k významu a hodnotě pozemků lze tato jednání považovat za mimořádně nebezpečná.

Má-li být v takových situacích chráněn skutečný (původní) vlastník, anebo spíše dobrověrný nabyvatel není tolik otázkou právní jako spíše otázkou politickou a filozofickou, jejíž zodpovězení zajímá jak odbornou, tak laickou veřejnost. Normotvůrci se tak ve většině právních řádů kontinentálního právního systému usilovně snaží nalézt kompromis mezi dvěma protichůdnými základními principy soukromého práva, kterými je tento střet zájmů charakterizován, – ochranou dobré víry a zásadou *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, tedy zásadou, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než kolik sám má (dále také jen jako „*nemo plus iuris*“).

Právní nauka ve vztahu k institutu nabytí od neoprávněného tradičně rozlišuje mezi nabýváním věcí movitých, které nejsou nikterak neevidovány, a věcí nemovitých, jež zápisu ve státě spravované veřejnoprávní evidenci obecně podléhají. Vzhledem k poměrně značné rozvětvenosti obou kapitol civilistiky se předkládaná diplomová práce cíleně zaměřuje pouze na problematiku podmínek dobrověrného nabývání věcí nemovitých, které je umožněno působením zásady materiální publicity, jež je „*jednou*

¹ V českém právním řádu dochází k převodu vlastnického práva k věci zapsané ve veřejném seznamu zápisem do této evidence, tzv. intabulací. K tomu srovnej kapitolu č. 1. 1. 3 této práce.

² K tomu srovnej Vysílání České televize ze dne 5. 6. 2013. Pořad Sama doma. Rozhovor s Karlem Večeřem, předsedou Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, o podvodech souvisejících s katastrem nemovitostí. [online]. [cit. 2017-08-23]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/ivysilani/1148499747-sama-doma/213562220600086/obsah/265050-podvody-na-katastru-nemovitosti-ing-karel-vecere-chat-1-cast>

ze základních zásad, na nichž je postavena evidence věcných práv k nemovitostem, pokud ne zásadou vůbec nejdůležitější.“³

Byly to právě české země, které již ve 13. století daly vzniku první veřejné evidenci nemovitostí vůbec - všeobecně známým zemským deskám.⁴ Již v této době obecně platilo, že „desky nemůže nikdo přesvědčit,“⁵ což lze považovat za jednoduchou prvotní formulaci zásady materiální publicity. V tradici vedení spolehlivé pozemkové evidence bylo pokračováno i za účinnosti obecného zákoníku občanského⁶ (dále také jako „OZO“) ve spojení s obecným knihovním zákonem⁷ (dále také jako „OKZ“), kdy byla veřejná víra v pozemkovou knihu uplatňována ve své klasické podobě tak, jak ji tradičně pozorujeme u našich sousedů v Polsku, Rakousku či Německu. Důvěra v pozemkovou knihu však byla roku 1951 v důsledku změny politické orientace země na dlouhá léta opuštěna.⁸ Po vzniku samostatné České republiky se zásada materiální publicity uplatňovala pouze částečně a dobrověrnému nabyvateli nemovitosti účinnou ochranu neposkytovala. Kupující byl proto nucen pátrat po neplatných nabývacích titulech předchozích vlastníků nemovitosti, které by jeho vlastnické právo k nemovitosti mohly případně v budoucnu zpochybnit. Dobrověrné nabytí nemovitosti od neoprávněného bylo vyloučeno i po dobu účinnosti občanského zákoníku z roku 1964⁹ (dále jen jako „OZ 1964“), což zpočátku potvrzovala i tehdejší judikatura Nejvyššího a Ústavního soudu ČR (dále též zvláště jako „NS“ a „ÚS“).

Zásadu materiální publicity se v její úplné, a tudíž žádoucí podobě podařilo do českého právního řádu zakotvit až občanskému zákoníku¹⁰ (dále též jako „OZ“) v souvislosti s rekodifikací soukromého práva. Tím byl odstraněn jeden z nejpalčivějších

³ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 35. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁴ „Tolik lze však na základě známých dosud historických skutečností bezpečně tvrditi, že slovný ústav knih veřejných v převalné části zemí rakouských nejstaršími a nejmocnějšími kořeny svými nespočívá (jak v dílech právnických často čítáme) na základech práva německého, nýbrž na staročeském ústavu desek zemských.[...] Cit. dle RANDA, Antonín. *Přehled vzniku a vývinu desk čili knih veřejných, hlavně v Čechách a na Moravě*. Praha, 1870, s. 4.

⁵ ŠEŠINA, Martin. *Pozemková kniha v České republice a její postupný zánik*. *Ad Notam*. 2013, č. 6, s. 8.

⁶ Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie.

⁷ Zákon č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách.

⁸ Dne 1. 1. 1951 nabyl účinnosti zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, který opustil intabulační princip zápisů do pozemkových knih.

⁹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

¹⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

problémů polistopadové civilistiky, která neústupně lpěla na zásadě *nemo plus iuris a striktně odmítala její prolomení.*

K tomu navíc došlo i zlomovým nálezem ÚS ze dne 17. 4. 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/2012 (tedy několik měsíců po nabytí účinnosti OZ). Ústavní soud v zájmu ochrany dobré víry nabyvatelů nemovitostí a k překvapení velké části právnické obce formuloval skutkovou podstatu nabytí nemovitosti od neoprávněného, když konstatoval, že i „*podle úpravy účinné do 31. 12. 2013 bylo možné nabytí vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis v katastru nemovitostí.*“ Velice sporným momentem je však skutečnost, že institut nabytí nemovitosti od neoprávněného neměl oporu v žádném ustanovení právního řádu. Ústavní soud byl proto po uveřejnění tohoto rozhodnutí mnohokrát nařčen, že vybočil z role „negativního zákonodárce,“¹¹ kterou s železnou vytrvalostí ve své judikatuře deklaruje, čímž překročil své ústavní kompetence.¹²

Ač by se mohlo zdát, že dnem nabytí účinnosti OZ získal konečně institut nabytí nemovitosti od neoprávněného pevný a jasný zákonný základ, opak je pravdou. Příslušná ustanovení zejména katastrálního zákona¹³ (dále také jako „KatZ“) jsou navzdory době, po kterou byla rekodifikace soukromého práva připravována,¹⁴ nejednoznačná¹⁵ a podmínky působení materiální publicity umožňují v mnoha případech různý výklad. Znovuzavedení zásady materiální publicity má přitom podle důvodové zprávy ke KatZ zcela zásadní význam pro fungování realitního, hypotečního

¹¹ Podle čl. 87 odst. 1 písm. a) Ústavy ČR rozhoduje ÚS o zrušení zákonů nebo jejich jednotlivých ustanovení, jsou-li v rozporu s ústavním pořádkem. Toto ustanovení zakotvující ústavní kompetence ÚS provádí § 70 zákona o Ústavním soudu.

¹² SYTAŘOVÁ, Jitka. ZÁMEČNÍKOVÁ, Marie. Soubor justičních titánů ohledně možnosti nabytí nemovitosti od „nevlastníka“: Je dobojováno? In: *epravo.cz* [online]. 2016 [cit. 2017-08-25]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/souboj-justicnich-titanu-ohledne-moznosti-nabyti-nemovitosti-od-nevlastnika-je-dobojovano-102294.html>

¹³ Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

¹⁴ „*První rekodifikační pokus se uskutečnil ještě za existence Československa před rokem 1993, kdy byl na Úřadu vlády ČSFR vypracován pod vedením profesorů V. Knappa a K. Planka návrh paragrafového znění občanského zákoníku. Po rozdělení federace další práce na tomto projektu v České republice ustaly.*“ Cit. dle důvodové zprávy k OZ, obecná část. [online]. [cit. 2017-08-18]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

¹⁵ Z komentářové literatury k § 16 KatZ: „*Legislativní chaos, který při formulování výše uvedeného ustanovení v zákonodárném sboru panoval, vedl k tomu, že citované ustanovení sobě nese řadu nepřesností a nejasností.*“ Cit. dle BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 38. ISBN 978-80-7400-525-1.

a dražebního trhu, čímž plní nezanedbatelnou úlohu v tržní ekonomice.¹⁶ Jelikož se ustálená rozhodovací praxe soudů vyšších instancí k této problematice zatím pozvolna formuje, lze jako určité vodítko k interpretaci použít i dobovou judikaturu Nejvyššího soudu ČR (dále jen jako „NS ČR“) vztahující se k důvěře v prvorepublikovou pozemkovou knihu. K dispozici je rovněž množství odborných časopiseckých příspěvků, které spolu s několika přednáškami¹⁷ pořádanými na toto téma poukazují na mimořádnou aktuálnost této problematiky.

Cílem této diplomové práce je provést podrobný rozbor stávající právní úpravy zpracovávaného tématu se zaměřením na její nedostatky včetně uvážení použitelnosti judikturních závěrů podle předchozí úpravy na současný právní stav. Analýza stávajících právních úprav je v práci dále doplněna o několik otázek praktického charakteru: (1) Lze se při koupi nemovitosti spoléhat na údaje zapsané v katastru nemovitostí, anebo je i nadále žádoucí prověřovat nabývací tituly předchozích vlastníků? Jaké skutečnosti dobrou víru nabyvatele zpochybňují? (2) Jak je pojem dobré víry vykládán recentní judikaturou a jaký význam má pochybnost kupujícího o oprávnění druhé strany vlastnické právo převést? (3) Jsou prostředky ochrany původního vlastníka dostatečně účinné a jaká preventivní opatření lze naopak doporučit nabyvateli nemovitosti, chce-li nemovitost koupit s jistotou?

V první kapitole práce jsou prezentována teoretická východiska práce a vymezeny základní pojmy. Zároveň je zdůrazněn význam pozemkového vlastnictví, jeho nabývání a ochrana. Součástí kapitoly je i představení katastru nemovitostí jako veřejného seznamu, jeho atributů s důrazem na zásadu veřejnosti a jednotlivých druhů zápisů do něj.

Obsahem druhé kapitoly je obecný úvod do problematiky zásady materiální publicity, jež je neoddělitelně spjata s institutem nabývání od neoprávněného. Pozornost je věnována též právním zásadám, které obě výše uvedené právní instituty ovládají. V pořadí druhá kapitola je doplněna stručným historickým exkurzem. Deskripce

¹⁶ Srovnej důvodovou zprávu ke KatZ, sněm. tisk č. 778/0, 6. volební období. [online]. [cit. 2014-05-17]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=85420>

¹⁷ Srovnej např. ŠIMÁČKOVÁ, Kateřina. Přednáška v rámci programové platformy *TEDxKroměříž*. [online]. [cit. 2017-07-01].

Dostupné z: <https://www.youtube.com/watch?v=QDSSW2PokIM>

historického vývoje předmětného právního institutu tvoří pouze doprovodnou složku práce. Jejím základním úkolem je upozornit na problematiku rizik nemovitostních transakcí, prezentovat návrh řešení k jejich eliminaci a analyzovat zákonné podmínky, za jakých lze nemovitost od neoprávněného nabýt. Zevrubný rozbor judikatury Nejvyššího a Ústavního soudu k dané problematice z posledních let by zcela jistě překročil rozsah této práce a charakter jejího záměru a mohl by být námětem další samostatné studie. Nadto je dle mého názoru daná problematika dostatečně popsána v pracích mých kolegů diplomantů a několika odborných publikacích.¹⁸

Třetí, nejrozsáhlejší kapitola tvoří jádro práce a podrobně popisuje jednotlivé *conditiones sine quibus non* nabytí nemovitosti od neoprávněného dle aktuální právní úpravy. Důraz je kladen zejména na problematiku vymezení a hodnocení subjektivní dobré víry včetně případů, kdy je vyloučena.

Ve čtvrté kapitole je věnována pozornost možnostem ochrany a obrany původního vlastníka nemovitosti, dozví-li se, že je v katastru nemovitostí jako vlastník určité nemovitosti zapsána jiná osoba. Kromě poznámek rozepře a spornosti jakožto opatření využitelných *ex post* jsou též popisována zákonná opatření preventivního charakteru, jež mají vzniku nesouladu katastrálních údajů předejít.

Pátá kapitola pojednává o možnostech kupujícího coby nabyvatele nemovitosti. Vyzdvihnuta je zejména problematika prověřování nabývacích titulů před koupí nemovitosti, pojištění nabývacího titulu a dilema při volbě způsobu realizace nemovitostní transakce (tzv. *share deal* a *asset deal*).

Základním pramenem pro diplomovou práci byla již publikovaná odborná literatura domácí i zahraniční provenience v konfrontaci s nedávnou i prvorepublikovou judikaturou soudů vyšších stupňů. Další zdroje této převážně deskriptivně-analytické práce tvořily odborné časopisecké články a důvodové zprávy.

¹⁸ Např. VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka*. Praha: Leges, 2015, 208 s. ISBN 978-80-87576-91-5.

1. Pozemkové vlastnictví a jeho ochrana

1. 1 Pozemkové vlastnictví

Lidé vstupují do pozemkových právních vztahů za účelem uspokojení svých nejrůznějších potřeb a zájmů, jichž lze dosáhnout výhradně prostřednictvím nebo s pomocí části zemského povrchu. Konstantnost rozlohy půdy, která je lidskou činností nezvětšitelná, nezadržitelný růst populace a současně rostoucí nároky každého jednotlivce na uspokojování svých individuálních potřeb odůvodňuje nejen nutnost regulace výkonu a limitů vlastnického práva, ale též garanci ochrany poskytnuté vlastnickému právu, bez které si lze fungování kapitalisticky orientované ekonomiky jen stěží představit.¹⁹

1. 1. 1 Charakter a obsah pozemkového vlastnictví

Vlastnické právo je právní naukou tradičně chápáno jako „úplná čili nejsvrchovanější právní moc nad věcí hmotnou nebo správněji řečeno: pojmová právní možnost přímého a neomezeného nakládání s věcí hmotnou.“²⁰ Tímto způsobem se pojem práva vlastnického jako jeden z prvních autorů pokusil definovat Randa, který za způsobilé být předmětem vlastnického práva považoval pouze věci hmotné, nikoliv nehmotné. „Ostatek sluší uvést, že předmětem vlastnictví, jakož i ostatních práv věcných býti mohou toliko věci hmotné – nikoliv práva. Mluví-li se o vlastnictví k právům (*Eigentum an Rechten*), jest to buď tautologie – buď právní nemožnost. [...]. Srov. § 354 ob. z. obč., dle kteréhož vlastnictví jako právo jest moc, nakládati substancí i užitky věci nějaké. Kde jest při právech takové substance?“²¹ Přestože je nesporné, že se jedná o definici vlastnického práva z dnešního pohledu jistě překonanou, podstata vlastnického práva coby neomezeného právního panství nad věcí zůstává nezměněna. Zachytit slovy veškeré aspekty vlastnictví a podat tak přesnou definici vlastnického

¹⁹ PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*, 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015, s. 79-80. ISBN 978-80-2107-7508.

²⁰ RANDA, Antonín. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Editor SPÁČIL, Jiří. Klasická právní díla. Praha: ASPI, 2008, s. 1-2, ISBN 978-80-7357-389-8.

²¹ RANDA, Antonín. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Editor SPÁČIL, Jiří. Klasická právní díla. Praha: ASPI, 2008, s. 22. ISBN 978-80-7357-389-8.

práva je úkolem takřka nemožným.²² Soudobé učebnice občanského práva vymezují právo vlastnické jako právo ovládat věc, tj. zejména ji držet, užívat a požívat, nakládat s ní, a to svou mocí, tzn. mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoli jiného k téže věci.²³

Pozemkové vlastnictví je charakterizováno jako vlastnictví, jehož předmětem je pozemek,²⁴ resp. půda jako individualizovaná část zemského povrchu.²⁵ Aby byl pozemek způsobilý katastrální evidenci, musí být označen ve formě parcely.²⁶ Dle § 498 odst. 1 OZ zůstává pozemek věcí nemovitou.²⁷ S termínem „nemovitost“ pracuje katastrální zákon, který jej jako legislativní zkratku užívá pro věci nemovité.²⁸ Ačkoliv to zákon výslovně nestanoví, je dle převládajícího názoru doktríny nutno považovat pozemek za věc hmotnou.^{29,30} Vlastnické právo je základním absolutním právem,³¹ čemuž odpovídá i systematické zařazení vlastnického práva do části třetí OZ – absolutních majetkových práv. Absolutní majetková práva působí svými účinky vůči každému (*erga omnes*), nestanoví-li zákon něco jiného, jak praví § 976 OZ, což však

²² KOCOUREK, Tomáš. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch životního prostředí*. Praha: Leges, 2012, s. 17. ISBN 978-80-87576-10-6.

²³ ŠVESTKA, Jirí. DVOŘÁK, Jan. ELISCHER, David a kol. *Občanské právo hmotné. I, Díl první: obecná část, díl druhý: věcná práva*. 5., jubilejní a aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, s. 284. ISBN 978-80-7357-468-0.

²⁴ Srovnej § 2 písm. a) KatZ, dle něhož je pozemkem „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“

²⁵ Srovnej FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva*. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, str. 54. ISBN 978-80-87488-19-5.

²⁶ Viz § 2 písm. b) KatZ, podle kterého je parcelou „pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.“

²⁷ Srovnej § 498 odst. 1 OZ: „Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“

²⁸ Srovnej § 1 odst. 1 KatZ: „Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“)[...].“

²⁹ PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*, 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015, s. 76. ISBN 978-80-2107-7508.

³⁰ K tomu srovnej § 496 odst. 1 OZ: „Hmotná věc je ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu.“

³¹ „Absolutními právy jsou taková práva, která – jak se zpravidla, avšak ne zcela přesně říká – působí proti všem (*erga omnes*), to jest taková práva, u nichž určitému, individuálně určenému subjektu práv odpovídá povinnost neurčitého počtu blíže neurčených subjektů povinnosti, přičemž se tato povinnost omezuje na nekonání něčeho (nerušení oprávněného v jeho právech).“ Cit. dle KNAPP, Viktor. LUBY Štefan. *Československé občanské právo. Svazek I., 2. přeprac. a dopl. vyd.* Praha: Orbis, 1974. Právnická edice. Učebnice, s. 270.

nelze chápat tak, že výkon vlastnického práva je ničím a nikým neomezený, k čemuž samotné přídavné jméno „absolutní“ může svádět. Právě výkon vlastnického práva k pozemkům podléhá značným omezením více než výkon vlastnického práva ve vztahu k jiným objektům. Jedná se zejména o limitace zákonem, úředním rozhodnutím vydaným na jeho základě či omezeními plynoucími z dispozičních práv třetích osob.³²

Vedle absolutní povahy vlastnického práva patří mezi jeho podstatné rysy také nezávislost, jednotnost, úplnost, elasticita a trvalost. Účinností OZ byly odstraněny nesrovnalosti předchozí právní úpravy týkající se pojmu vlastnictví vyplývající z nevhodné formulace příslušných ustanovení, čímž došlo k návratu ke klasické romanistické vlastnické triádě.³³

Nezávislost vyplývá z absolutní povahy vlastnického práva a rozumí se jí schopnost vlastníka vykonávat jednotlivá dílčí vlastnická oprávnění ze své moci, nezávisle na moci kohokoliv jiného. Svě vlastnické právo tak vykonává takřkajíc „absolutně.“

Jak z výše uvedeného vyplývá, vlastník je oprávněn nakládat se svým vlastnictvím libovolně. Omezen je přitom vlastnickým právem v objektivním smyslu, tedy právním řádem. Zde mluví právní teorie o tzv. pozitivní stránce vlastnického práva. Na druhé straně má vlastník právo v mezích právního řádu zabránit jakékoliv třetí osobě v neoprávněném působení na předmět vlastnictví. V tomto případě se jedná o tzv. negativní stránku vlastnického práva. Je-li řeč o jednotnosti vlastnického práva, má se na mysli vzájemné sepětí stránky negativní a pozitivní.³⁴

³² PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*, 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015, s. 78. ISBN 978-80-2107-7508.

³³ „Hlavní vady platné úpravy jsou tyto: Předně se odděluje úprava pozitivní a negativní stránky vlastnického práva (§ 124, 127). To je na újmu chápání jednotnosti vlastnického práva. Dále platný zákoník výčtem dílčích práv vlastníka, navíc podaným jako taxativní, jakoby dává najevo, že se jedná o úplný seznam jednotlivých oprávnění vlastníka a že vlastnické právo je součtem těchto dílčích práv, což neodporuje jen jednotnosti vlastnického práva, ale i jeho úplnosti a elasticitě. Konečně, výčet dílčích vlastnických oprávnění nerespektuje klasickou romanistickou vlastnickou triádu (*ius possidendi*, *ius utendi et fruendi* a *ius abutendi*) charakterizující typické projevy vlastníkovy působení na věc a respektovanou v evropském civilizačním okruhu dodnes. Z těchto důvodů se navrhuje opustit pojetí platné úpravy a při nové formulaci respektovat závěry klasické nauky s přihlédnutím k analogickým úpravám konvenčních občanských zákoníků z okruhu kontinentální právní kultury.“ Cit. dle důvodové zprávy k § 1012 OZ. [online]. [cit. 2017-08-02]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

³⁴ KINDL, Milan, ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi, s. 96. ISBN 978-80-7380-5173.

Úplností jako rysem vlastnického práva se rozumí široké oprávnění vlastníka na věc působit (*dare, facere*), resp. též nepůsobit (*omittere, pati*). V zásadě je vlastníkovu umožněno působit na věc jakýmkoli způsobem, a to v souladu se zásadou legální licence vtělenou do notoricky známého úsloví, že „*co není zákonem zakázáno, je dovoleno*.“³⁵ I zde přitom tedy platí, že je vlastník povinen respektovat omezení vyplývající z právního řádu.

Dalším definičním znakem vlastnického práva je elasticita, jejíž podstatou je dočasné omezení dílčích oprávnění, jež v souhrnu tvoří obsah vlastnického práva. Odpadne-li proto důvod takového omezení, obnovuje se předmětné dílčí oprávnění v plném (původním) rozsahu. Jako o extrémním případě mluvíme o tzv. „holém vlastnictví“ (*nuda proprietas*),³⁶ kdy vlastník dočasně pozbývá veškerých svých dílčích oprávnění.

Vlastnické právo se v neposlední řadě vyznačuje svou trvalostí (persistencí), která vyplývá ze skutečnosti, že toto právo může zaniknout pouze z některého zákonného důvodu. Zaniká-li na jedné vlastnické právo osobě za současného vzniku vlastnického práva osoby jiné, jedná se o relativní zánik vlastnického práva, který je typicky uskutečňován na základě smlouvy. Absolutní zánik vlastnického práva k pozemku oproti tomu nepřichází díky zvláštní povaze půdy v úvahu, jelikož pozemek jako součást zemského povrchu nelze z jeho povahy zničit takovým způsobem, aby jako věc v právním smyslu přestal existovat. Výslovná úprava způsobů zániku vlastnického práva v právním řádu absentuje, lze však říci, že relativní zánik vlastnického práva bude v zásadě navazovat na způsoby jeho vzniku.

OZ v obecné rovině rozlišuje mezi pojmem vlastnictví a vlastnickým právem. Tuto skutečnost je nutno logicky vztáhnout i na vlastnictví pozemkové. Důvodová zpráva k OZ k této diferenciaci uvádí následující: „*Termínem „vlastnické právo“ se označuje subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva; tento předmět se*

³⁵ K tomu srovnej čl. 2 odst. 4 Ústavy: „*Každý občan může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá.*“

³⁶ „*Vlastnické právo se většinou charakterizuje svým obsahem, tedy souhrnem dílčích oprávnění vlastníka. Těchto oprávnění se může vlastník částečně vzdát nebo jich i pozbýt tak, že mu zbyde tzv. holé vlastnictví (nuda proprietas). Vzhledem k tzv. elasticitě vlastnického práva jich však může později zpětně nabýt, čímž se obnoví plné vlastnictví.*“ Cit. dle PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 3. ISBN 978-80-7400-332-5.

označuje „vlastnictví“. Osnova tedy nesměšuje ani nezaměňuje pojmy „vlastnictví“ a „vlastnické právo“, jak to činí platný občanský zákoník (myšleno OZ 1964 – pozn. aut.), (např. v § 125, 132 nebo v § 133) nýbrž pojmem „vlastnictví“ označuje předmět vlastnického práva, souhrn majetkových kusů, k nimž určitá osoba vlastnické právo má.³⁷ Z toho vyplývá, že pod pozemkovým vlastnictvím je nutno rozumět pozemek. Vlastnické právo je pak podle Frankové chápáno v objektivním smyslu jako soubor právních norem regulujících vlastnické právo vlastníka pozemku. Ve smyslu subjektivním je oproti tomu vlastnické právo možností vlastníka pozemku ve svém zájmu a na základě své vůle vykonávat v mezích objektivního vlastnického práva své subjektivní vlastnické právo k pozemku.³⁸

Obsah pozemkového vlastnictví tvoří práva a povinnosti subjektů určitého právního poměru. Tak je tomu ostatně u kteréhokoliv vlastnického vztahu. Jde zejména o právo věc držet (*ius possidendi*), právo věc užívat a požívat její plody a užítky (*ius utendi et fruendi*), právo s věcí nakládat (*ius disponendi*) či právo věc opustit s úmyslem pozbýt k ní vlastnické právo (*derelictio*, derilikece). Na rozdíl od opuštěné věci movité, která se stává věcí ničí (*res nullius*), není nemovitost způsobilá přivlastnění ze strany třetí osoby, nýbrž připadá do vlastnictví státu.³⁹ OZ také stanoví vyvratitelnou domněnku opuštění nemovitosti, nevykonával-li vlastník vlastnické právo k ní po dobu deseti let.^{40, 41}

1. 1. 2 Ochrana vlastnického práva k pozemku

Z věcných práv (*iura in rem*) je právo vlastnické považováno za vůbec nevýznamnější. Z tohoto důvodu je mu právním řádem poskytnuta odpovídající ochrana. Ochranu vlastnickému právu, dle Filipa přesněji svobodu a jeho institucionální

³⁷ Důvodová zpráva k § 1012 OZ. [online]. [cit. 2017-08-02]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

³⁸ Srovnej FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva*. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 55. ISBN 978-80-87488-19-5.

³⁹ Viz § 1045 odst. 2 OZ: „Opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu.“

⁴⁰ K tomu srovnej § 1050 odst. 2 OZ.

⁴¹ Ohledně skutečnosti, že i nemovitou věc evidovanou v katastru nemovitostí lze platně opustit je odborná veřejnost vcelku zajedno. Sporné je však, z jakého důvodu a jakým způsobem tak lze učinit, zejména lze-li tak učinit aktivním způsobem, tedy písemným prohlášením adresovaným státu. Podrobněji MÁCHA, Aleš. Opuštění nemovitosti – ano, či ne? *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2016, č. 2, s. 52.; FRANKOVÁ, Martina. Několik poznámek k problematice opuštění nemovitosti. *Časopis pro právní vědu a praxi*. 2014, č. 2, s. 109.

záruku,⁴² v ústavněprávní rovině poskytuje čl. 11 Listiny základních práv a svobod⁴³ (dále také jen jako „LZPS“ či „Listina“), když odst. 1 stanoví, že „každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu“. Systematika řazení práva vlastnit majetek v Listině (Hlava druhá), jakož i jeho zakotvení v nejstarších lidskoprávních dokumentech⁴⁴ napovídají, že se řadí mezi lidská práva první generace, tzv. „prapráva.“ Z judikatury Ústavního soudu pak vyplývá, že se čl. 11 LZPS týká toliko pouze práv věcných působící svými účinky vůči všem, tedy *erga omnes*, a nikoliv na závazkové právní vztahy působící mezi stranami právního vztahu, *inter partes*.⁴⁵ Ochrana poskytovaná soudní mocí náleží vlastníku jak v případě neoprávněných zásahů přičitatelným soukromoprávním subjektům, tak proti zásahům ze strany veřejné moci. Vlastnické právo se *de lege lata* nepromlčuje⁴⁶ a je obecně nezrušitelné.

Jednou z nejvýznamnějších mezinárodních smluv zaručujících vlastnické právo a poskytujících mu náležitou ochranu je Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod⁴⁷ (dále jen jako „Úmluva“), jež byla ratifikována a tvoří tak součást právního řádu ČR od 18. 3. 1992. Článek 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě uvádí, že: „každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva. Předchozí ustanovení nebrání právu států přijímat zákony, které považují za nezbytné, aby upravily užívání majetku v souladu s obecným zájmem a zajistily placení daní a jiných poplatků nebo pokut.“ V neposlední řadě je mezinárodním pramenem ochrany vlastnického práva též Mezinárodní pakt o

⁴² FILIP, Jan. Aktuální problémy ústavní regulace vlastnictví – úvod a náměty do diskuse. In: *Dny práva – 2008 – Days of Law*. Brno, Masarykova univerzita, 2008 [online]. [cit. 2017-08-01]. Dostupné z: <https://www.law.muni.cz/sborniky/dp08/files/pdf/SBORNIK.pdf>

⁴³ Předpis č. 2/1993 Sb., usnesení předsednictva České národní rady ze dne 16. prosince 1992 o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky.

⁴⁴ K tomu srovnej čl. 17. Deklarace práv člověka a občana (*La Déclaration des droits de l'homme et du citoyen*) ze dne 26. 8. 1789, jež prohlašuje vlastnické právo za nedotknutelné a posvátné. Dále též *Magna charta libertatum* z roku 1215 či *Bill of Rights* z roku 1689.

⁴⁵ K tomu srovnej nález ÚS ze dne 23. 1. 2001, sp. zn. II. ÚS 77/00.

⁴⁶ Viz § 614 OZ.

⁴⁷ Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod (*European Convention on Human Rights* nebo dříve rovněž *Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms*) ze dne 4. 11. 1950, publikována ve sbírce zákonů pod č. 209/1992 Sb.

občanských a politických právech⁴⁸ (dále také jako „Pakt“), jenž vstoupil v Československu v platnost dne 23. 3. 1976, a dále Listina základních práv Evropské unie,⁴⁹ která se stala platným závazným dokumentem dne 1. 12. 2009.

1. 1. 3 Nabývání pozemkového vlastnictví

Nabýt pozemek do vlastnictví je v zásadě možné na základě shodných právních skutečností jako věci ostatní. Nabývání pozemkového vlastnictví má však svá specifika odůvodněná zvláštní povahou pozemků, zejména pak jejich nezničitelností a nerozmnžitelností, neboť představují část zemského povrchu. Právní nauka tradičně rozeznává prvotní a druhotný vznik vlastnického práva. Druhotné nabývání vlastnického práva k pozemku znamená, že se nabývá od předchozího vlastníka nebo tzv. po předchozím vlastníku. To je ovšem možné pouze za splnění podmínek stanovených zákonem, např. zákonem vyvlastňovacím⁵⁰ nebo zákonem o pozemkových úpravách⁵¹ apod. Prvotní nabytí vlastnického práva k pozemku (zejm. *occupatio*, okupace) není v ČR možné, jelikož v tuzemsku neexistují pozemky bez vlastníka. „*Půdu nelze vyrábět, prvotní okupace, obsazení pozemku bez vlastníka, není již v ČR možná. (Okupací vzniká např. vlastnické právo k ulovené zvěři výkonem mysliveckého práva.)*“⁵²

Z výše uvedeného plyne, že v případě nabývání pozemkového vlastnictví lze uvažovat pouze o druhotném způsobu vzniku vlastnického práva k pozemku. Dle platné právní úpravy se tak děje buďto přechodem či převodem vlastnictví. Prvý jmenovaný způsob zahrnuje všechny způsoby nabývání vlastnického práva, jejichž podstatou není

⁴⁸ Mezinárodní pakt o občanských a politických právech (*International Covenant on Civil and Political Rights*) ze dne 19. prosince 1966, publikován ve sbírce zákonů jako vyhláška č. 120/1976 Sb. Česká republika sukcedovala ke dni svého vzniku do všech mezinárodních závazků České a Slovenské federativní republiky. Smluvní stranou Paktu je tudíž ČR ke dni 1. ledna 1993.

⁴⁹ Listina základních práv Evropské unie (*Charter of Fundamental Rights of European Union*) byla vyhlášena jako samostatný nezávazný dokument ve formě politické deklarace Evropského parlamentu, Rady a Evropské komise, dne 7. 12. 2000. Dne 1. 12. 2009 získala díky vstupu Lisabonské smlouvy v platnost též právní závaznost a dle čl. 6 Smlouvy o Evropské unii má stejnou právní sílu jako zakládající smlouvy a tvoří součást primárního práva Evropské unie.

⁵⁰ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

⁵¹ Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech.

⁵² FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva*. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 69. ISBN 978-80-87488-19-5.

bezprostřední projev vůle převodce.⁵³ Mezi takové způsoby právní nauka tradičně řadí nabývání vlastnictví k pozemku přímo ze zákona (*ex lege*), na základě úředního rozhodnutí,⁵⁴ děděním či na základě jiné právní skutečnosti.⁵⁵

Druhým a nutno dodat v praxi častějším způsobem změny pozemkového vlastnictví je jeho převod. Za převod jsou označována všechna nabytí vlastnického práva založená na právním jednání (projevech vůle) kontrahentů, tedy dosavadního vlastníka (převodce) a budoucího vlastníka (nabyvatele). Nutno dodat, že i v případě převodu vlastník věci své vlastnické právo odvozuje od vlastnického práva svého právního předchůdce. Typicky se jedná o převod na základě smlouvy kupní (§ 2079 a násl. OZ), darovací (§ 2055 a násl. OZ) či smlouvy směnné (§ 2184 a násl. OZ), v úvahu ale přichází i smlouva o zajišťovacím převodu práva (§ 2040 a násl. OZ) či tzv. smlouvy nepojmenované (inominátní).⁵⁶

Převod vlastnického práva k věcem je v občanském právu postaven v zásadě na principu konsenzuálním, který je vyjádřen tak, že „*vlastnické právo k věci určené jednotlivě se převádí už samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti, ledaže je jinak ujednáno nebo stanoveno zákonem.*“⁵⁷ Perfekce převodu vlastnického práva nastává k okamžiku účinnosti samotné převodní smlouvy a je typická pro věci movité, nezapsané ve veřejném seznamu. Svou povahou se jedná o ustanovení dispozitivní, proto si strany mohou ujednat jiný okamžik relativního vzniku a zániku vlastnického práva.^{58,59} Zákonnou výjimku z konsenzuálního principu pak OZ stanoví vedle převodů věcí movitých evidovaných ve veřejném seznamu⁶⁰ (§ 1102) nebo prodeje zboží

⁵³ Blíže PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*, 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015, s. 112. ISBN 978-80-2107-7508.

⁵⁴ Zákonným zmocněním ke změně subjektu vlastnictví disponuje vedle soudu též vyvlastňovací úřad či pozemkový úřad.

⁵⁵ Mezi nabytí pozemkového vlastnictví na základě jiných právních skutečností se řadí např. vydržení, opuštění věci, přirozený přírůstek (naplavenina, strž, ostrov) nebo přestavek.

⁵⁶ Stranám je dle § 1746 odst. 2 OZ ponecháno na vůli uzavřít i smlouvu, která není jako smluvní typ v zákoně výslovně upravena.

⁵⁷ Viz § 1099 OZ.

⁵⁸ Příkladem může být ujednání o výhradě vlastnického práva (*pactum reservati domini*), která zaručuje, že se kupující stane vlastníkem věci až od okamžiku, kdy plně zaplatí kupní cenu. K tomu srovnej § 2132 a násl. OZ.

⁵⁹ DOBROVOLNÁ, Eva. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 330. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁶⁰ Veřejnými seznamy, kam se zapisují movité věci, jsou např. letecký rejstřík, rejstřík ochranných známek, průmyslových vzorů, rejstřík užitných vzorů, plavební rejstřík nebo námořní rejstřík.

v obchodě (§ 2160) právě pro převody nemovitostí zapsaných ve veřejném seznamu⁶¹ (§ 1105), kdy se vlastnické právo k nemovitosti nabývá až zápisem (intabulací) do takového seznamu (intabulační princip).

Zejména mladším generacím je namíště připomenout, že účinností OZ 1950 došlo při zápisech do pozemkové knihy ke zrušení do té doby platného intabulačního principu, jenž byl nahrazen principem deklaratorním (evidenčním).⁶² Tentýž právní předpis také zakotvil, na rozdíl od současné právní úpravy, konsenzuální princip i ve vztahu k pozemkům. K platnosti smlouvy o převodu nemovitosti však bylo vyžadováno přivolení výkonného orgánu okresního národního výboru, čímž byly převody nemovitostí pod částečnou kontrolou státní moci.⁶³ Bylo-li přivolení uděleno, smlouva byla zapsána v pozemkové knize, avšak zápis byl pouze deklaratorní povahy.⁶⁴

V souvislosti se smluvním převodem vlastnického práva k nemovitosti mluvíme o dvoufázovosti vzniku vlastnického práva.⁶⁵ „*Dvoufázovost převodu vlastnictví spočívá v tom, že existuje právní důvod (iustus titulus) a právní způsob převodu vlastnictví (modus acquirendi dominii).*“⁶⁶ Titul, tedy právní důvod vzniku práva, představuje smlouva směřující k převodu vlastnického práva k nemovitosti, která však sama o sobě ještě převod vlastnického práva k nemovitosti nepůsobí. Má tedy nikoliv převodní (translační) účinek, nýbrž svými právními účinky působí pouze v rovině obligačního práva, když „pouze“ zavazuje převodce vlastnické právo k nemovitosti převést svým dalším právním jednáním na nabyvatele. Právním způsobem, tedy modem, jenž působí věcněprávními účinky, je v českém právním řádu zápis^{67, 68} (intabulace) vlastnického práva k nemovité věci do katastru nemovitostí (dále také jen jako „katastr“), čímž je

⁶¹ K režimu nemovitých věcí nezapisovaných do veřejného seznamu srovnej následující kapitulu č. 1. 1. 4 této práce.

⁶² Srovnej § 112 OZ 1950: „*Převod vlastnictví k věcem nemovitým, zapsaným v knize pozemkové nebo železniční, запиše se do těchto knih.*“

⁶³ Srovnej § 1 zák. ze dne 14. 8. 1951, č. 65/1951 Sb., o převezech nemovitostí a o pronájmech zemědělské a lesní půdy.

⁶⁴ PĚCHA, František. Několik připomínek k článku JUDr. Martina Šešiny „*Pozemková kniha v České republice a její postupný zánik.*“ *Ad Notam*. 2014. č. 1 s. 22.

⁶⁵ Doktrína o titulu a modu není v českém (československém) právním řádu novinkou. Princip intabulace upravoval již § 431 OZO: „*Ku převodu vlastnictví nemovitých věcí musí býti nabývací jednání zapsáno do veřejných knih k tomu určených. Toto zapsání nazývá se vklad (intabulace).*“

⁶⁶ KINDL, Milan, ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník: úskali věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi, s. 99. ISBN 978-80-7380-5173.

⁶⁷ Zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí je s ohledem na § 11 odst. 1 písm. a) prováděn ve formě vkladu.

⁶⁸ K zápisu vkladem podrobněji kapitola č. 1. 2. 3 této práce.

vyjádřena intabulační zásada.⁶⁹ „Současně je zřetelné, že obojí účinky nemohou být naplněny současně vedle sebe. Obligační účinky smlouvy proto trvají pouze do té doby, dokud nejsou nahrazeny účinky věcnými (věcněprávními).“⁷⁰ Účinky převodu vlastnického práva k nemovitosti tak v českém právním řádu nastávají až vkladem do katastru nemovitostí, a to vždy zpětně k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.⁷¹

Pro převodní smlouvu, jíž se zřizuje nebo převádí jakékoliv věcné právo k nemovitosti, je dle § 560 OZ vyžadována písemná forma. „Vedle písemné formy musí splňovat smlouva o převodu nemovitosti i další zákonné náležitosti. Smlouva musí jednak obsahovat dostatečnou identifikaci převáděné nemovitosti, jakož i závazek převodce, že věc nabyvateli odevzdá a umožní mu k ní nabýt vlastnické právo. Smlouva musí zároveň obsahovat i závazek nabyvatele, že věc převezme, popřípadě za ni zaplatí převodci kupní cenu – je-li nemovitost převáděna na základě kupní smlouvy.“⁷² Ačkoliv z žádné právní normy nevyplývá povinnost opatřit smlouvu o převodu nemovitosti úředně ověřenými podpisy účastníků, je takový postup vhodné jednoznačně doporučit. Při absenci úředně ověřených podpisů je totiž katastrální úřad povinen zkoumat jejich pravost,⁷³ což může celý proces převodu vlastnického práva k nemovitosti značně zkomplikovat.⁷⁴

⁶⁹ Podrobněji KINDL, Milan, ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi, s. 99. ISBN 978-80-7380-5173.

⁷⁰ OBERTO VÁ, Alica. Dobrá víra z pohledu rozhodnutí velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu. In *Cofola international 2011: sborník příspěvků z konference*. Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity, s. 3.

Dostupné z: https://www.law.muni.cz/sborniky/cofola2011/files/mravy/Obertova_Alica_5916.pdf

⁷¹ Viz § 10 KatZ.

⁷² MATZNER, Jirí. Na co si dát pozor při převodu nemovitostí. In: *pravni prostor.cz* [online]. 2016 [cit. 2017-08-02]. Dostupné z: <http://www.pravni prostor.cz/clanky/obcanske-pravo/na-co-si-dat-pozor-pri-prevodu-nemovitosti>

⁷³ Srovnej § 62 odst. 1 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška, dále také jako „KatV“).

⁷⁴ Blíže SCHWARZENSTEIN, Filip. Problematika katastru nemovitostí a pozemku jako předmětu práv ve smluvních vztazích. In: *Dny práva - 2012 - Days of Law*. Pozemek v právních vztazích. Sborník příspěvků z konference. Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity, s. 2438.

Dostupné z: https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/SchwarzensteinFilip.pdf

1. 1. 4 Nemovitosti nezapsané ve veřejném seznamu

Existence nemovitostí neevidovaných v katastru nemovitostí je dána tím, že KatZ sice obsahuje taxativní výčet⁷⁵ nemovitostí zapisovaných do katastru nemovitostí, který je však svým rozsahem užší než pojem nemovité věci definovaný OZ.⁷⁶ Vlastnické právo se při převodu nemovitosti převádí již samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti, nikoliv vkladem do katastru nemovitostí, jak je tomu v případě nemovitostí zapisovaných do katastru nemovitostí. Dispozitivně se zde tedy uplatňuje konsenzuální princip.⁷⁷

Na rozdíl od nemovitostí evidovaných ve veřejném seznamu se nemůže nabyvatel v případě, že nabývá vlastnické právo k nemovité věci nezapsané ve veřejném seznamu od osoby k tomu neoprávněné, odvolávat na svou dobrou víru v zápis v takovém seznamu, tedy katastru nemovitostí, neboť je v tomto případě působení materiální publicity vyloučeno. Tyto situace je nutno subsumovat pod ustanovení § 1109 OZ, jež obsahuje generální klauzuli nabývání věcí nezapsaných ve veřejném seznamu od neoprávněného.

Specifickým případem je nabytí vlastnického práva k pozemku, na němž stojí stavba, která nepodléhá katastrální evidenci.⁷⁸ Stejně jako výše popsané situace ani v tomto případě se nelze opřít o zásadu veřejné důvěry v katastr nemovitostí „*a není tedy ani vyloučen případ, kdy vlastník pozemku převede vlastnické právo k pozemku a nabyvatel bude vzhledem k okolnostem konkrétního případu v dobré víře, že nabývá vlastnické právo k pozemku i se stavbou. I v těchto případech má dojít, obdobně jako podle analogické německé úpravy, k právnímu spojení stavby s pozemkem a ke vzniku vlastnického práva nabyvatele. Dosavadní vlastník stavby však musí být za ztrátu*

⁷⁵ Srovnej § 3 odst. 1 KatZ.

⁷⁶ Srovnej § 498 odst. 1 OZ.

⁷⁷ Viz § 1099 OZ.

⁷⁸ „Zvláštní úpravu vyžaduje situace, kdy se převádí pozemek, na němž je zřízena některá ze staveb, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí, jako jsou např. drobné stavby (typicky stavby s jedním nadzemním podlažím o zastavěné ploše do 16 m² a výšce do 4,5 m), stavby, které nejsou budovami, některé technické stavby a další.“ Cit dle důvodové zprávy k §§ 3054 až 3061 OZ. [online]. [cit. 2017-08-10]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

vlastnického práva odškodněn, a proto se mu zakládá právo na náhradu škody vůči zciziteli.“⁷⁹

1. 2 Katastr nemovitostí jako veřejný seznam

Katastr nemovitostí je nejdůležitějším veřejným seznamem,⁸⁰ který obsahuje soubor údajů o nemovitostech včetně jejich soupisu, popisu, geometrického a polohového určení a zápisů práv k těmto nemovitostem.⁸¹ Jedním z klíčových účelů, ke kterému je katastr jako veřejnoprávní evidence nemovitostí státem veden, je ochrana vlastnictví a jiných věcných práv k nemovitostem.⁸² Údaje obsažené v katastru nemovitostí jsou tak s ohledem na jeho materiální publicitu nezbytné pro bezpečné nakládání s evidovanými nemovitostmi.⁸³

1. 2. 1 Atributy veřejného seznamu

Východiskem úpravy veřejných seznamů jsou ustanovení §§ 980 – 986 OZ, které tvoří obecnou právní úpravu, subsidiárně aplikovatelnou na všechny typy veřejných seznamů bez ohledu na to, co je předmětem jejich evidence.⁸⁴ Stanovení odchylných pravidel jiným právním předpisem pro konkrétní druh veřejného seznamu tím tedy není do budoucna vyloučeno.⁸⁵ „*Veřejný seznam lze obecně vymezit jako způsob evidence zachycující a poskytující určité rozhodné informace (jako informace pravdivé) nezbytné pro bezpečné nakládání s evidovanými věcmi.*“⁸⁶ Za inspirační

⁷⁹ Srovnej důvodovou zprávu k §§ 3054 až 3061 OZ. [online]. [cit. 2017-08-01]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

⁸⁰ KatZ byl v anketě Zákon roku 2013 vyhodnocen podnikateli a odbornou veřejností jako „Nejlepší legislativní počín pro podnikatelské prostředí“, a to zejména s ohledem na zvýšení právní jistoty v oblasti nemovitostí. Anketu pravidelně pořádá advokátní kancelář Ambruz & Dark Deloitte Legal ve spolupráci s partnery. Viz Ambruz & Dark Deloitte Legal. Zákonem roku 2013 je zvýšení právní jistoty v oblasti nemovitostí a veřejných rejstříků. [redakčně upraveno]. *Právní rádce*. Praha: E.economia, a.s., 2014, č. 6, s. 42.

⁸¹ K tomu srovnej § 1 odst. 1 KatZ.

⁸² K tomu srovnej § 1 odst. 2 KatZ.

⁸³ JANKŮ, Petra. ŠUSTROVÁ, Daniela. VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014. s. 40. ISBN 978-80-7201-934-2.

⁸⁴ „*Návrh předpokládá možnou budoucí existenci dalších veřejných evidencí spojených s majetkovými právy (např. evidenci smluv o manželském majetkovém režimu).*“ Cit. dle TÉGL, Petr. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2013, č. 1, str. 28.

⁸⁵ Srovnej důvodovou zprávu k § 980 OZ. [online]. [cit. 2017-08-01]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

⁸⁶ BEZOUŠKA, Petr, Piechowiczová, Lucie. *Nový občanský zákoník 2014 – nejdůležitější změny*. Olomouc. ANAG, 2013, s. 129. ISBN 978-80-7263-819-2.

zdroje úpravy veřejných seznamů jsou pokládány polský *zákon o věcných knihách a hypotéce*,⁸⁷ německý BGB a v neposlední řadě rakouský OKZ, který v minulosti platil i na našem území.

Navzdory obecné úpravě veřejných seznamů v kodexu soukromého práva se v mnohých případech nemůže shodnout ani odborná veřejnost, které jednotlivé veřejnoprávní evidence jsou veřejným seznamem ve smyslu OZ. Určité vodítko nabízí důvodová zpráva k OZ, jež rozlišuje mezi pojmy „veřejný seznam“ a „veřejný rejstřík“, když první jmenovaný představuje souhrnné označení evidence věcí, zatímco druhý veřejnou evidenci osob.⁸⁸ Problematickým je fakt, že většina zvláštních předpisů, podle nichž jsou veřejnoprávní evidence vedeny, danou evidenci za veřejný seznam či naopak za veřejný rejstřík výslovně neoznačuje.

Dostupná komentářová literatura⁸⁹ uvádí tři základní atributy veřejného seznamu. Za prvé předmětem evidence v seznamu jsou věci, což zmiňuje i samotná důvodová zpráva k OZ. Evidence musí být dále veřejná, tedy přístupná bez omezení tak, aby do ní bylo možné volně nahlížet, aniž by bylo nutné překonávat formální překážky (např. osvědčením právního zájmu na nahlédnutí).⁹⁰ Zde mluvíme o principu formální publicity. Třetí podmínkou je vedení evidence na základě zákona orgánem veřejné moci nebo jinou osobou, které stát zákonem takovou pravomoc svěřil.

Podle *Tégla* jsou obligatorními atributy veřejného seznamu existence principu formální a materiální publicity. Tyto podmínky musí být přitom splněny kumulativně. *Tégl* si klade otázku, zda je třetí aspekt – alespoň převážná konstitutivnost zápisů práv do seznamu atributem podstatným či nikoliv. Dochází však k názoru, že intabulační princip, ač je jistě žádoucí, aby se uplatnil v co nejširší míře, je atributem pouze

⁸⁷ Ustawa o księgach wieczystych i hipotece ze dne 6. června 1982.

⁸⁸ Typicky se jedná o obchodní rejstřík.

⁸⁹ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 10. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁹⁰ „*Volným přístupem se pak rozumí, že žadatel o poskytnutí údajů z takové veřejnoprávní evidence nemusí splňovat žádné podmínky, zejména nemusí osvědčit právní zájem na poskytnutí požadovaných informací. Za překážku volného přístupu naopak nelze považovat např. požadavek na prokázání totožnosti osoby, která o poskytnutí údajů žádá. Je otázkou, zda by za omezení volného přístupu bylo možno považovat to, že údaje z veřejnoprávní evidence jsou poskytovány za úplat, prosté nahlížení je však obvykle bezplatné.*“ Cit. dle VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 11. ISBN 978-80-7400-499-5.

fakultativním, neboť si lze jako veřejný seznam představit i evidenci, do které se zapisuje i v převážné míře deklaratorním způsobem.⁹¹

K jednoznačnému závěru o povaze veřejné evidence lze dospět tehdy, když příslušnou evidenci jako veřejný seznam výslovně označí zvláštní zákon. To je případ i katastru nemovitostí,⁹² který navíc naplňuje i veškeré doktrinální atributy veřejného seznamu – tj. jedná se o evidenci věcí vedenou orgány státu, zřízenou zákonem, jež je postavena na principech formální a materiální publicity. Většina zápisů prováděných do katastru nemovitostí má navíc konstitutivní charakter.

1. 2. 2 Ke katastrálním zápisům

Jednotlivé formy zápisů do katastru nemovitostí a procesní stránku jejich provádění upravuje KatZ. Jedná se o vklad, záznam a poznámku.⁹³ Oproti předchozí právní úpravě v zákonu č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále jen jako „ZáPrNe“) v tomto ohledu nedošlo ke změně a formy zápisů zůstaly nezměněny. Změn naopak dostaly právní účinky jednotlivých forem zápisů. S povolením vkladu práva do katastru nemovitostí mohou být spojeny jak účinky deklaratorní, tak účinky konstitutivní.⁹⁴ O tom, jaké účinky má vklad práva v konkrétním případě, rozhoduje příslušné hmotněprávní ustanovení OZ nebo jiného právního předpisu.⁹⁵ Záznamům a poznámkám ZáPrNe nepřisuzoval dokonce žádné právní účinky.⁹⁶ „Na rozdíl od dosavadní právní úpravy tedy nový katastrální zákon přisuzuje pozitivní právní účinky všem zápisům bez rozdílu. I když je pravdou, že ne ve všech případech jsou tyto právní účinky stejné.“⁹⁷ Pro všechny formy zápisů pak

⁹¹ „Intabulace má v tomto ohledu spíše sekundární význam. Lze si představit i fungování takového veřejného seznamu, do kterého se zapisuje převážně (popř. teoreticky i výlučně) deklaratorním způsobem. Byť taková koncepce není příliš praktická, není bez dalšího vyloučena (známe ji konec konců i z vlastní historie evidence nemovitostí).“ Cit. dle TÉGL, Petr. Některé aspekty úpravy veřejných seznamů. In: *pravniprostor.cz* [online]. 2014 [cit. 2017-08-04]:

Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aspekty-upravy-verejnych-seznamu>

⁹² Viz § 1 odst. 1 KatZ: „Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam.“ [...].

⁹³ Viz § 6 KatZ.

⁹⁴ Ustanovení § 2 odst. 2 ZáPrNe přisuzovalo zápisu vkladem vždy konstitutivní účinky.

⁹⁵ Důvodová zpráva ke KatZ, sněm. tisk č. 778/0, 6. volební období. [online]. [cit. 2017-08-21]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=85420>

⁹⁶ K tomu srovnej § 14 odst. 2 a 3 ZáPrNe.

⁹⁷ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 38. ISBN 978-80-7400-525-1.

jednotně platí, že jejich právní účinky nastávají zpětně k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.⁹⁸

Zjednodušeně řečeno se vkladem zapisují věcná práva, nájem a pacht. Ve formě záznamu jsou zapisována práva odvozená od vlastnického práva. A konečně zápis ve formě poznámky signalizuje významnou informaci týkající se nemovitostí, katastrálních vlastníků či jiných oprávněných.⁹⁹ Předpokladem provedení každého zápisu je předložení písemnosti dokládající zapisovanou skutečnost, která může být v listinné i elektronické podobě.¹⁰⁰ Originál písemnosti nebo její ověřená kopie se ukládají do sbírky listin.¹⁰¹ Vztahuje-li se zapisované právo pouze části pozemku zapsaného v katastru nemovitostí, tuto relevantní část pozemku musí vymezovat přiložený geometrický plán.¹⁰²

Skutečnost, že katastrálnímu úřadu byl doručen návrh na zápis práva do katastru nemovitostí a že zápis práva je tudíž dotčen možnou změnou, musí být u dotčených nemovitostí vyznačena nejpozději následující pracovní den. Pro tuto skutečnost se vžil pojem „plomba,“ který dokonce KatV zavádí jako legislativní zkratku.¹⁰³ Vyznačením plomby je tedy každému zřejmé, že konkrétní nemovitost je dotčena změnou.¹⁰⁴

1. 2. 3 Vklad

Zápis vkladem představuje nejběžnější a současně nejdůležitější formu katastrálních zápisů. Vkladem se do katastru nemovitostí zapisují všechna „*věcná práva a práva (resp. jejich vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv) ujednaná jako věcná práva, případně nájem a pacht bez ohledu na způsob*

⁹⁸ K tomu srovnej § 10 KatZ.

⁹⁹ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky, s. 61. ISBN 978-80-7552-024-1.

¹⁰⁰ K tomu blíže § 7 KatZ.

¹⁰¹ K tomu srovnej § 5 odst. 2 písm. d) KatZ.

¹⁰² Viz § 7 odst. 3 KatZ.

¹⁰³ Viz § 2 odst. 1 písm. e) KatV.

¹⁰⁴ „Plomba se na výpisu z katastru nemovitostí vyznačí tím způsobem, že na počátku řádku, na němž je uvedena nemovitost dotčená změnou, je vyznačeno písmeno P. V závěru výpisu z katastru nemovitostí je pak uvedeno, jakými změnami jsou dotčeny nemovitosti uvedené na daném výpisu z katastru nemovitostí. Konkrétně je tam uvedeno, že nemovitosti jsou dotčeny změnou právních vztahů, a dále je uveden odkaz na číslo řízení, pod kterým je dotčená změna údajů v katastru prováděna.“ Cit. dle BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 34. ISBN 978-80-7400-525-1.

vzniku“ [...].¹⁰⁵ Konstitutivní účinek má takový vklad, kterým se zapisuje vznik, změna či zánik práva na základě smlouvy (intabulační princip).¹⁰⁶ Deklaratorní účinek bude mít vklad např. v případě, že o (ne)existenci práva pravomocně rozhodl orgán veřejné moci nebo v případě vydržení.¹⁰⁷ Tedy všude tam, kde práva vznikají či zanikají tzv. mimoknihovně. Výčet práv zapisovaných do katastru vkladem udává § 11 KatZ.¹⁰⁸ K právním účinkům vkladu jakož i ostatních zápisů do katastrálního operátu dochází ke dni, kdy katastrálnímu úřadu došel návrh na zápis.

Vklad je možné provést na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení v rámci vkladového řízení,¹⁰⁹ které je zvláštním správním řízením. Správní řád (dále jako „SŘ“) se proto na vkladové řízení použije subsidiárně. Vkladové řízení je ovládáno především zásadou dispoziční a zásadou priority. Ve většině případů dochází k zahájení vkladového řízení z iniciativy jeho účastníků¹¹⁰ podáním návrhu na vklad, který je nutné podat na stanoveném formuláři, který musí obsahovat veškeré předepsané náležitosti.¹¹¹ „Návrh na vklad je transparentem vůle účastníků řízení, pro katastrální úřad významným dokumentem, prostřednictvím kterého účastníci řízení katastrálnímu úřadu sdělují, co požadují, tedy co má být do katastru zapsáno, nebo naopak z něj vymazáno. Katastrální úřad je návrhem účastníků vázán.“¹¹² Podaný návrh může vzít navrhovatel zpět. Vkladové řízení je ovšem zastaveno pouze tehdy, pokud s tím souhlasí i všichni ostatní účastníci vkladového řízení. Obdobně se postupuje v případě zúžení podaného návrhu. Nesouhlasí-li s jeho zúžením všichni účastníci,

¹⁰⁵ FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva*. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 177. ISBN 978-80-87488-19-5.

¹⁰⁶ K tomu srovnej kapitolu č. 1. 1. 3 této práce.

¹⁰⁷ PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*, 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015, s. 287. ISBN 978-80-2107-7508.

¹⁰⁸ Vkladem se zapisují právo vlastnické, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, budoucí zástavní právo, podzástavní právo, předkupní právo, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví, správa svěřenského fondu, výhrada vlastnického práva, výhrada práva zpětné koupě, výhrada práva zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka, pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku, rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.

¹⁰⁹ Viz § 12 KatZ.

¹¹⁰ K tomu srovnej § 14 odst. 2 KatZ: „Vkladové řízení je zahájeno také tehdy, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem.“

¹¹¹ K tomu srovnej § 14 odst. 1 KatZ.

¹¹² ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky, s. 72. ISBN 978-80-7552-024-1.

rozhodne se o původní návrhu.¹¹³ Účastníky vkladového řízení jsou ti, jejichž práva vznikají, rozšiřují se, mění se, zanikají anebo se omezují.¹¹⁴ Zásada priority upravená v § 982 OZ říká, že o určení pořadí věcných práv k cizí věci rozhoduje doba podání návrhu na zápis práva a nikoliv doba, kdy jsou do katastru skutečně zapsána. Navazující ustanovení § 9 odst. 2 KatZ nadto dodává, že je pro pořadí zápisů do katastru nemovitostí rozhodující okamžik doručení návrhu na vklad práva.¹¹⁵

Katastrální úřad povolí vklad, jsou-li splněny podmínky pro jeho povolení. Nestane se tak ale dříve než po uplynutí dvaceti dnů od odeslání vyrozumění podle § 16 odst. 1 KatZ vlastníku nemovitosti nebo jinému oprávněnému.¹¹⁶ V rámci přezkumné činnosti katastrálního úřadu jsou zkoumány náležitosti vkladové listiny, která může být jak listinou soukromou, tak veřejnou. Povaha listiny má vliv na rozsah přezkumu.¹¹⁷ Proti rozhodnutí o povolení vkladu nejsou přípustné žádné opravní prostředky,¹¹⁸ a to ani mimořádné, včetně žaloby podle části páté občanského soudního řádu (dále jen jako „OSŘ“), (řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem). Tato žaloba je naopak přípustná proti rozhodnutí, jímž byl vklad zamítnut. Žalobu je nutné podat ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení zamítavého rozhodnutí.¹¹⁹

1. 2. 4 Záznam

Zápis záznamem zůstal podle KatZ vyhrazen pro poměrně úzkou skupinu právních vztahů, jejichž společným jmenovatelem je souvislost s právem vlastnickým u specifických subjektů. Záznam nemá vliv na vznik, změnu a zánik vlastnického práva k nemovitosti. Má tedy pouze deklaratorní účinky.¹²⁰ „*Má-li být důsledně uplatněna zásada materiální publicity, je nezbytné, aby i zápisy týkající se těchto práv byly úplné a pravdivé, a toho lze dosáhnout jedině tak, že každý, kterého se takové právo týká, si je*

¹¹³ Viz § 16 odst. 2 a 3 KatZ.

¹¹⁴ FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva*. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 180. ISBN 978-80-87488-19-5.

¹¹⁵ FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva*. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 179. ISBN 978-80-87488-19-5.

¹¹⁶ K tomu vyrozumění dle KatZ podrobněji v kapitole č. 4. 2. 1 této práce.

¹¹⁷ K přezkumné činnosti katastrálního úřadu srovnej kapitolu č. 4. 2. 3 této práce.

¹¹⁸ Viz § 5 odst. 3 KatZ.

¹¹⁹ PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*, 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015, s. 293. ISBN 978-80-2107-7508.

¹²⁰ FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva*. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 182. ISBN 978-80-87488-19-5.

nechá zapsat do katastru. Zaznamenáním odvozeného práva v katastru bude chráněna dobrá víra všech, kteří se na zápis v katastru spoléhají a kteří mu důvěřují.“¹²¹ Výčet práv zapisovaných do katastru ve formě záznamu obsahuje § 19 KatZ.¹²² Zápis se provádí na základě návrhu na záznam, který může podat ten, kdo má na jeho provedení právní zájem nebo orgán veřejné moci nebo územní samosprávný celek, který o právu zapisovaném záznamem rozhodl nebo jej osvědčil. Spolu s návrhem na záznam je nutné předložit listinu dokládající zapisované právo.¹²³ Postup katastrálního úřadu je po doručení návrhu na záznam obdobný jako v případě zápisu vkladem.

1. 2. 5 Poznámka

Poznámka je vyhrazena významným informacím vztahujícím se k evidovaným nemovitostem nebo katastrálním vlastníkům a jiným oprávněným osobám zapsaným v katastru. V tomto ohledu rozlišujeme poznámky k osobě, poznámky k nemovitosti a poznámky spornosti.¹²⁴ Poznámky mají upozornit na právně relevantní skutečnosti týkající se osob, nemovitostí anebo věcných práv zapsaným v katastru. „*Od okamžiku, kdy je poznámka v katastru zapsána, nikdo se nemůže vymlouvat na neznalost takového zápisu, neboť měl možnost se seznámit se zápisem poznámky a jeho obsahem a mohl si tak vyhodnotit, zda by mu mohla být na překážku a zda by na základě skutečností, pro které byla poznámka vyznačena, změnil své rozhodnutí.*“¹²⁵ Obvykle tedy poznámky informují o omezeních týkajících se smluvní volnosti, jejichž účinkem je též vyloučení dobré víry ve správnost a úplnost katastrálních zápisů. Poznámku zapíše katastrální úřad na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, pozemkového úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být

¹²¹ JANKŮ, Petra. ŠUSTROVÁ, Daniela. VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014. s. 255. ISBN 978-80-7201-934-2.

¹²² Jedná se o příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, právo hospodařit s majetkem státu, správa nemovitostí ve vlastnictví státu, majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy, majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst, majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití, majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.

¹²³ Viz § 20 odst. 1 a 2 KatZ.

¹²⁴ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky, s. 181. ISBN 978-80-7552-024-1.

¹²⁵ JANKŮ, Petra. ŠUSTROVÁ, Daniela. VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014. s. 260. ISBN 978-80-7201-934-2.

poznámka zapsána.¹²⁶ Široký výčet zapisovaných poznámek k nemovitostem upravuje § 23 KatZ, poznámky zapisované k osobám pak § 25 KatZ. Průběh řízení o zápisu poznámky se přiměřeně řídí ustanoveními o zápisu a výmazu záznamem.¹²⁷ Ustanovení § 24 KatZ o poznámce spornosti zápisu je ustanovením navazujícím na § 985 (poznámka rozepře) a § 986 OZ (poznámka spornosti).¹²⁸

1. 2. 6 Publicita katastru nemovitostí

*„Má-li jakýkoli veřejný seznam plnit své základní poslání (ochrana bezpečnosti a plynulosti právního styku), je třeba zajistit jeho řádné fungování. To se pravidelně děje prostřednictvím zásad, na nichž je veřejný seznam vybudován.“*¹²⁹ Zásady spojené s veřejností veřejnoprávních evidencí navíc dle názoru mnoha autorů platí za ty vůbec nejdůležitější.¹³⁰ V předchozím bylo již řečeno, že jedním ze znaků definujících veřejný seznam je mj. jeho veřejnost. *„Zásada publicity vychází z toho, že jest účelem knih veřejných, uváděti na veřejnou, všeobecnou známost knihovní práva na předmětech v nich zapsaných.“*¹³¹ Právní nauka již tradičně rozeznává mezi principem formální publicity a publicity materiální.

Formální publicita katastru nemovitostí znamená, že údaje v katastru obsažené jsou přístupné každému a každý má možnost se s jeho obsahem seznámit.¹³² Žadatel o poskytnutí informace přitom nemusí splňovat žádné podmínky, zejména osvědčovat právní zájem na poskytnutí informací. Požadavek prokázání totožnosti za překážku volného přístupu obecně považován není. Přirozeným důsledkem volného přístupu k údajům zapsaným v katastru nemovitostí je to, že nikdo není vyloučen z objektivní možnosti seznámit se s nimi a že [...] *každý má právo do něj nahlížet, pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj další zákonem*

¹²⁶ Viz § 22 odst. 1 KatZ.

¹²⁷ Srovnej § 26 KatZ.

¹²⁸ O právních účincích poznámek rozepře a spornosti pojednává kapitola č. 4. 1 této práce.

¹²⁹ TĚGL, Petr. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2013, č. 1, str. 28.

¹³⁰ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. Beroun: Eva Rozkotová, 2010, s. 137. ISBN 978-80-904209-8-4.

¹³¹ ROUČEK, František. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha: Právnícké knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1936, s. 537.

¹³² BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 3. ISBN 978-80-7400-525-1.

stanovené údaje“[...].¹³³ O širokých možnostech přístupu osob k údajům zapsaným v katastru nemovitostí svědčí i webová aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí,¹³⁴ jež umožňuje sice omezené, ale snadné a rychlé seznámení se s jeho údaji. Důležité je říci, že princip formální publicity je praktickým předpokladem pro působení publicity materiální¹³⁵ a týká se všech údajů zapsaných na listu vlastnictví.¹³⁶

Jelikož by samotná přístupnost údajů zapsaných v katastru nemovitostí potřebnou míru právní jistoty účastníkům soukromoprávního styku na ně se spoléhajícím nezajistila, zavádí OZ v ustanovení § 980 konstrukt dvou vyvratitelných právních domněnek,¹³⁷ jež zásadním způsobem posilují užití principu materiální publicity.¹³⁸ Tyto právní domněnky vyjadřují pozitivní a negativní stránku veřejné publicity katastru nemovitostí (a krom něj samozřejmě i ostatních veřejných seznamů).

Pozitivní stránka veřejné publicity je vyjádřena § 980 odst. 2 OZ, věta první: „Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem.“ O tom, co je zapsáno v katastru nemovitostí, se má za to, že to také opravdu existuje. Negativní stránku upravuje věta druhá téhož ustanovení. „Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.“ Pokud tedy nějaká skutečnost v katastru nemovitostí zapsána není, presumuje se, že neexistuje.¹³⁹ „Zákonodárce prostřednictvím domněnky presumuje správnost v katastru publikovaných údajů, které mohou být v konkrétním případě vyvráceny.“¹⁴⁰ Lze tedy shrnout, „že ten, kdo vychází z údajů katastru, nemusí zapsaná

¹³³ KRAFT, Martin. Právo nemovitostí po rekodifikaci – materiální publicita zápisů v katastru nemovitostí. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2014, č. 15-16, s. 546.

¹³⁴ Viz webová aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí. Dostupná z: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>

¹³⁵ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 11. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹³⁶ ŠUSTROVÁ, Daniela. Katastr nemovitostí: Nové zásady jeho vedení od 1. ledna 2014. Praha: Česká advokátní komora v Praze. In: *bulletin-advokacie.cz* [online]. 2014 [cit. 2017-08-06]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/katastr-nemovitosti-nove-zasady-jeho-vedeni-od-1.-ledna-2014?browser=mobi>

¹³⁷ ELIÁŠ, Karel, a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. s. 428. ISBN 978-80-7208-922-2.

¹³⁸ SPÁČIL, Jiří, VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 12. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹³⁹ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 39. ISBN 978-80-7400-525-1.

¹⁴⁰ VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitosti) od nevlastníka*. Praha: Leges. 2015, s. 95. ISBN 978-80-87576-91-5.

práva dokazovat. Nemusí dokazovat ani to, že neexistují práva, která v katastru nejsou zapsaná, protože byla z katastru vymazána. Ve všech těchto případech nese tedy povinnost tvrzení a povinnost tato tvrzení prokázat ten, kdo tvrdí, že údaje katastru neodpovídají skutečnosti.“¹⁴¹ Tyto dvě stránky veřejné publicity zápisů v katastru nemovitostí působí neoddělitelně a poskytují tak ochranu publikovanému stavu a osobám, které se na správnost a úplnost údajů katastru nemovitostí v dobré víře spoléhají.¹⁴² Osobami, které mohou mít na prokázání opaku právní zájem a kterým OZ dává prostředky k ochraně jejich práv, jsou buďto stávající vlastník, jehož nemovitost byla neoprávněně zcizena, anebo nový nabyvatel, vůči kterému uplatnil svá práva vlastník bývalý.¹⁴³

Tégl v návaznosti na výše popsané domněnky upozorňuje na konflikt domnělého práva vyplývajícího ze zápisu ve veřejném seznamu a domněnky existence práva postavené na faktu držby,¹⁴⁴ neboť OZ presumuje, že držba je mj. řádná, čili založená na platném právním titulu. Je-li proto osoba držitelem vlastnického práva, má se za to, že je držba opřena o platný právní titul. V daném případě může dojít ke střetu dvou domněnek, z nichž jedna vychází ze zápisu ve veřejném seznamu, druhá z faktické držby (osoba A je skutečným vlastníkem nemovitosti, osoba B je vlastníkem knihovním a osoba C vykonává ve vztahu k pozemku držbu). Zde není tedy jasno, která z těchto domněnek má být upřednostněna. Jelikož OZ odpověď v podobě výslovného ustanovení nenabízí, dochází *Tégl* s ohledem na polskou úpravu¹⁴⁵ (která byla předlohou pro českou úpravu) k závěru, že při střetu popsaných domněnek bude nutné dát přednost domněnce plynoucí z veřejného seznamu.¹⁴⁶ Domnívám se, že v této situaci je vhodné přistoupit ke komparativnímu výkladu a tento problém řešit obdobným způsobem. V opačném případě by došlo k nežádoucímu oslabení principu materiální publicity.

¹⁴¹ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 158. ISBN 978-80-7400-525-1.

¹⁴² BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 39. ISBN 978-80-7400-525-1.

¹⁴³ NEVEČERÁLOVÁ, Anna. Zásada materiální publicity dle nové úpravy katastru nemovitostí. In: *epravo.cz* [online]. 2013 [cit. 2017-08-06]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zasada-materialni-publicity-dle-nove-upravy-katastru-nemovitosti-91714.html>

¹⁴⁴ Srovnej § 994 OZ: „Má se za to, že držba je řádná, poctivá a pravá.“

¹⁴⁵ Z čl. 4 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece vyplývá, že proti domněnce práva plynoucího ze zápisu ve věcné knize není možno dovolávat se domněnky práva vyplývajícího z držby.

¹⁴⁶ TÉGL, Petr. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2013, č. 1, str. 28.

Velmi důležitým předpokladem pro poskytnutí dostatečné ochrany osoby jednající v důvěře v zápis v katastru nemovitostí, a tudíž žádoucí funkčnosti principu materiální publicity je i „povinnost“ každého seznámit se s obsahem katastru.¹⁴⁷ Tato zásada vychází zejména z teze, že nelze připustit, aby ten, kdo jednal *in bona fide* v zápis ve veřejném seznamu, byl ve své důvěře zklamán.¹⁴⁸ Dle § 980 odst. 1 OZ věty první: „*Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje.*“ Z toho plyne, „*že při každém právním jednání je každý povinen seznámit se s údaji katastru o zapsaných právech, a pokud tak někdo neučiní, a způsobí tím sobě nebo jiným škodu nebo jinou újmu, může si za to sám.*“¹⁴⁹ Účinky materiální publicity jsou vztaženy nejen k údajům o vlastníkovi či v katastru zapsaným věcným právům, nýbrž ke všem údajům uváděným na výpisu z katastru nemovitostí, tedy i k poznámkám spornosti a rozepře či poznámkám pořadí a přednosti. Osoby jsou tak povinny seznámit se v zásadě se všemi údaji publikovanými v katastru nemovitostí.¹⁵⁰ Platí tedy, že kdo se spoléhá na údaje zapsané v katastru nemovitostí, nemusí tato práva dokazovat a naopak nemusí dokazovat, že neexistují práva, která byla vymazána. Povinnost tvrzení a důkazní nese tedy ve všech případech ten, kdo tvrdí, že údaje zapsané v katastru nemovitostí neodpovídají skutečnosti.¹⁵¹

Formální publicita veřejných seznamů, tedy možnost každého seznámit se s údaji, jež jsou obsahem veřejného seznamu, tvoří spolu se systémem vyvratitelných právních domněnek presumujících správnost a úplnost zapsaných údajů *conditiones sine quibus non* účinků materiální publicity, která chrání dobrou víru osob jednajících důvěřující v zápis ve veřejném seznamu.¹⁵²

¹⁴⁷ Stejnou povinnost ukládal již § 443 věta druhá OZO: „*Kdo do těchto knih nenahlédne, ponese ve všech případech škodu za svou nedbalost.*“

¹⁴⁸ ŠVADLÉNA, Petr, EPPPICH, Lukáš. Nabytí vlastnického práva od nevlastníka v novém občanském zákoníku. In: *epravo.cz*[online]. 2013 [cit. 2017-08-05]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/nabyti-vlastnickeho-prava-od-nevlastnika-v-novem-obcanskem-zakoniku-91846.html>

¹⁴⁹ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 157. ISBN 978-80-7400-525-1.

¹⁵⁰ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 428. ISBN 978-80-7208-922-2.

¹⁵¹ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 158. ISBN 978-80-7400-525-1.

¹⁵² HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva*. 2., aktualiz. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014, s. 202. ISBN 9788073804954.

2. Zásada materiální publicity jako způsob nabývání od neoprávněného

Přestože se zásada materiální publicity (veřejné dobré víry) vztahuje jen k věcem zapsaným v evidenci a tvoří tak pouze výšeč případů, ve kterých k nabývání od neoprávněného dochází, je považováno za důležité věnovat několik následujících podkapitol širším obecným souvislostem tohoto právnímu institutu, které usnadní orientaci v popisované problematice.

Nezbytné je též na tomto místě učinit poznámku k terminologii užívané v této práci. Ačkoli doktrína běžně užívá pojmy „nabytí od nevlastníka“ a „nabytí od neoprávněného“ *promiscue*, pro účely této práce byla zvolena varianta druhá v pořadí jmenovaná, neboť odpovídá preferenci zákonodárce v textu OZ. Argumentem, vyjádřeným v důvodové zprávě k OZ, pro opuštění v české právní nauce značně zažitého pojmu „nabytí od nevlastníka“ je skutečnost, že vlastnické právo může být platně převedeno i osobou odlišnou od vlastníka.¹⁵³

2. 1 Obecně k nabytí od neoprávněného

Při převodu vlastnického práva se obecně vychází ze staré římskoprávní zásady *nemo plus iuris*, čili že nikdo nemůže převést na jiného více práv než kolik sám má. Na druhé straně však v soukromoprávním styku vzniká potřeba ochrany dobrověrného nabyvatele, který se *in bona fide* domníval, že věc získal od osoby oprávněné vlastnické právo k věci převést, tedy zpravidla vlastníka věci. Právní řády tak obvykle upravují výjimky ze zásady *nemo plus iuris*, neboť její absolutní uplatnění by znamenalo narušení právní jistoty účastníků vztahů soukromého práva. Takový stav by byl v podmínkách tržní ekonomiky nepřijatelný.¹⁵⁴ Středobodem problematiky nabývání od neoprávněného je tak střet zásady *nemo plus iuris* s několika dalšími právními principy. Jde zejména o princip právní jistoty a legitimního očekávání, princip ochrany

¹⁵³ Důvodová zpráva k § 1109 OZ pak výslovně zmiňuje situaci, kdy komisionář může vlastnické právo k věci převést vlastním jménem na nabyvatele, přestože vlastníkem věci není. Srovnej důvodovou zprávu k OZ. [online]. [cit. 2014-04-01]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

¹⁵⁴ SPÁČIL, Ondřej. Nabývání od neoprávněného. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora v Praze, 2014, č. 3, s. 38.

vlastnického práva a práv nabytých v dobré víře. Právní institut nabývání od neoprávněného je tak přímým projevem prolomení zásady *nemo plus iuris*.¹⁵⁵

Problematika nabývání od neoprávněného byla v polistopadové civilistice vnímána jako jeden z největších problémů. Absence generální klauzule nabývání věci od neoprávněného v českém právním řádu, existence rozdílné právní regulace v OZ 1964 a v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále také jen „ObchZ“) včetně nedokonalého uplatnění materiální publicity katastru nemovitostí byly dlouhodobě kritizovány jak zákonodárcem v důvodové zprávě k OZ a soudy vyšších instancí, tak ze strany odborné veřejnosti.¹⁵⁶

K nápravě tohoto neudržitelného stavu došlo až v rámci rekodifikace soukromého práva zejména přijetím OZ, který upravuje problematiku nabývání od neoprávněného obecně pro veškeré soukromoprávní vztahy. Dle důvodové zprávy k OZ lze za hlavní důvod tohoto počínu považovat zejména neodůvodněný nepoměr ochrany dobré víry v podnikatelském a nepodnikatelském styku, když právě spotřebitel takovou ochranu potřebuje nejvíce. Byla tak „*odstraněna dualita, která často vedla k účelovému sjednávání obchodněprávního režimu i pro vztahy ryze nepodnikatelské.*“¹⁵⁷ Dohoda o volbě práva byla často zneužívána ve styku mezi nepodnikateli k „zajištění“ nabyvatele pro případ, že by převodce nebyl oprávněn vlastnické právo převést. Přitom již tato praxe sama o sobě dle judikatury ÚS¹⁵⁸ vylučuje dobrou víru nabyvatele.

Občanský zákoník upravuje otázku nabývání od neoprávněného zvlášť pro věci zapsané ve veřejném seznamu a věci nezapsané ve veřejném seznamu, pro které zavádí tzv. generální klauzuli¹⁵⁹ včetně dvou privilegovaných způsobů nabytí vlastnictví od

¹⁵⁵ K jednotlivým právním zásadám podrobněji v kapitole č. 2. 5 této práce.

¹⁵⁶ Srovnej např. ELIÁŠ, Karel. *Mobilia non habent sequelam* (O nabytí vlastnického práva od neoprávněného), *Obchodněprávní revue*. 2009, roč. 1, č. 3, str. 65.

¹⁵⁷ NEVRKLA, Luboš. Změny v úpravě nabývání vlastnictví od neoprávněného. In: *epravo.cz*[online]. 2013 [cit. 2017-08-03]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zmeny-v-uprave-nabyvani-vlastnictvi-od-neopravneneho-92968.html>

¹⁵⁸ Srovnej usnesení ÚS ze dne 28. 8. 2001, sp. zn. IV. ÚS 112/01: „*Již samotná existence takové dohody může v určitých jednotlivých případech vyvolávat pochybnosti o jejím účelu a důvodech jejího uzavření. Taková dohoda nikdy nesmí sloužit k jakémusi „jištění“ kupujícího pro případ, že by prodávající nebyl oprávněn vlastnické právo k předmětné věci převést, neboť již tato skutečnost sama o sobě by vylučovala existenci dobré víry na straně kupujícího*“ [...].

¹⁵⁹ Srovnej § 1111 OZ: „*Získal-li někdo movitou věc za jiných okolností, než které stanoví § 1109 nebo 1110, stane se vlastníkem věci, pokud prokáže dobrou víru v oprávnění převodce převést vlastnické právo*

neoprávněného.¹⁶⁰ Tyto se vztahují pouze k věcem movitým. Nabytí věci zapsané ve veřejném seznamu, tedy i nemovitosti, je umožněno působením materiální publicity katastru nemovitostí,¹⁶¹ které je tato práce věnována.¹⁶² Hlavním důvodem, proč je nabývání od neoprávněného ve vztahu k nemovitostem tradičně řešeno zvláštní právní úpravou, a to nejen u nás, ale též např. v Rakousku, Švýcarsku či Německu,¹⁶³ je skutečnost, že se v tomto případě lze opřít o státem zřízené anebo alespoň spravované pozemkové evidence, do kterých je každému umožněn volný přístup, a lze si tak poměrně snadno ověřit majetkové vztahy k jakémukoli pozemku.¹⁶⁴

Zákonodárce se při formulaci institutu nabytí od neoprávněného inspiroval převážně velkými kodexy 19. století, a to konkrétně ABGB, Code Civil nebo BGB a v případě ustanovení § 984 OZ vymezujícího podmínky působení materiální publicity polskou *Ustawou o księgach wieczystych i hipotece*.

2. 2 Povaha nabytí od neoprávněného

Elementárním rozlišením způsobů nabytí vlastnického práva k věci je diferenciací na původní (originární) a odvozené (derivativní) nabytí vlastnického práva. K odvozeným způsobům bývají právní naukou řazena zejm. smluvní nabytí vlastnického práva a dědění. Originárně se oproti tomu nabývá vlastnické právo např. rozhodnutím orgánu veřejné moci, vydržením, nálezem, přírůstkem nebo ze zákona (*ex lege*). V případě originárního nabytí se vlastnické právo nabyvatele neodvozuje od vlastnického práva jeho předchůdce, ani od jiné osoby. U nabytí derivativního je tomu naopak.¹⁶⁵

k věci. To neplatí, pokud vlastník prokáže, že věc pozbyl ztrátou nebo činem povahy úmyslného trestného činu.“

¹⁶⁰ K tomu srovnej § 1109 a § 1110 OZ.

¹⁶¹ Srovnej § 984 odst. 1 OZ.

¹⁶² Úvod k problematice zásady materiální publicity tvoří následující kapitola č. 2. 4 této práce.

¹⁶³ Mnichovský komentář k BGB k tomu s ohledem na rozsudek Říšského nejvyššího soudu ze dne 15. 06. 1927, Rep. V. 347/26 uvádí, že absence § 892, jež zakotvuje zásadu materiální publicity, by byla autorita státem vedeného registru kvůli možnému uvedení v omyl osob ohrožena a katastr nemovitostí jako takový zdiskreditován. K tomu srovnej GAIER, Reinhard. BALDUS, Christian. COMMICHAU, Michael a kol. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB, Band 6: Sachenrecht (§§ 854-1296)*, str. 292. ISBN 978 3 406 61466 8.

¹⁶⁴ PETR, Bohuslav. Zásada „*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*“ a problematika nabývání od nevlastníka. *Právní rozhledy*. 2012, č. 20, s. 695.

¹⁶⁵ PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 14. ISBN 978-80-7400-332-5.

O povaze institutu nabytí od neoprávněného se v české civilistice nevedou větší spory. Již Randa v této věci zaujal následující stanovisko: „*Tradicí nabyvá příjemce vlastnictví vůbec jen tehda, když odevzdávající vlastníkem věci byl. [...] Výjimkou nevadí však nedostatek vlastnictví předchůdce (dominii auctoris) nabytí vlastnictví. Jen v tom vězí úchylka z pravidla (z pravidla o derivativním nabývání od vlastníka – pozn. aut.), – a tu vyznati dlužno, že se setkáváme se způsobem nabývacím, který jen na oko jest derivativním (sukcesí), v skutku původním.*“¹⁶⁶ Prvorepublikový Roučkův a Sedláčkův komentář podává obdobný výklad: „*Za určitých podmínek [...] jest dáno privilegium, že převodem se nabyvá vlastnictví, i když převodce nebyl vlastníkem věci, o kterou jde (tedy jest dána výjimka ze zásady ‚nemo plus iuris‘). Tudiž privilegium dané § 367 spočívá v tom, že se nepožaduje ‚dominium auctoris‘. To znamená, že za určitých podmínek se nabyvá vlastnictví převodem i nevlastníkovým. Správně nutno říci, že pak – důsledkem řečeného privilegia – nejde tu o převod (třebas jde o odevzdání), nýbrž jde o vznik vlastnictví u nabyvatele, ač vlastnictví nebylo u převodce, jinými slovy jde o nabytí originární, nikoli derivativní. To vysvítá z toho, že chybí oba podstatné znaky nabývání derivativního: nový vlastník nenabyvá vlastnictví proto, že je před ním měl někdo jiný, a jeho vlastnické právo jest nezávislé na vlastnickém právu předchůdce.*“¹⁶⁷ Do třetice shrnuje Luby, že ačkoliv se zdá, že nabytí od nevlastníka je svou povahou nabytím derivativním, nelze takový závěr přijmout, neboť vlastnické právo nabyvatele se neodvozuje ani od původního vlastníka, ani od zcizitele. „*Aj keď je toto nadobudnutie originárne, má masku derivátneho nadobudnutia, lebo aj keď sa pri ňom nepredpokladá danosť vlastníctva prevodcu, žiada sa naň prevod sledujúci právny úkon, tradícia (pokial' je potrebná) atď.*“¹⁶⁸

Nabytí od nevlastníka je českou právní naukou považováno za originární způsob nabytí vlastnictví, a to jak věci evidovaných ve veřejném seznamu, tak věci

¹⁶⁶ RANDA, Antonín. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Editor SPÁČIL, Jiří. Klasická právníká díla. Praha: ASPI, 2008, s. 148. ISBN 978-80-7357-389-8.

¹⁶⁷ ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému, díl II, § 285-530*. Praha: CODEX Bohemia, s.r.o. 1998, s. 319.

¹⁶⁸ LUBY, Štefan. *Nadobudnutie vlastníctva od nevlastníka*. In LUBY, Štefan. *Výber z diela a myšlienok*. Sestavili BLAHO, Peter a kol. Bratislava: Wolters Kluwer. IURA EDITION, 1998, s. 449. ISBN 80-88715-31-8.

nevidovaných, na základě zvláštního nabývacího titulu.¹⁶⁹ Tomuto závěru odpovídá odborná literatura¹⁷⁰ i bohatá judikatura NS a ÚS. Kupříkladu viz rozsudek NS ze dne 20. 4. 2016, sp. zn. 30 Cdo 4872/2015: „*Ústavní soud konečně v uvedeném nálezu vyložil, že dobrověrné nabytí vlastnického práva a vydržení představují dva různé způsoby originárního nabytí vlastnického práva, založené celkově na odlišných podmínkách, mezi nimiž se ale v obou případech nachází oprávněná držba.*“¹⁷¹

2. 3 Právní následky nabytí od neoprávněného

Klasifikace způsobů nabývání vlastnického práva na originární a derivativní má mimořádný praktický význam, neboť s každým ze způsobů nabytí jsou spojeny odlišné právní následky. Při nabytí vlastnického práva originárním způsobem totiž v zásadě dochází k zániku všech právních vad na nemovitosti vázoucích, a to jak věcněprávních (zejm. *iura in re aliena*), tak obligačních. Naopak „*v případech, kdy nabyvatel získává věc od jejího pravého vlastníka (s jeho souhlasem), nabývá s věcí zásadně i právní vady na ní váznoucí.*“¹⁷² Jedná se o pravidlo vyplývající z tradiční právní nauky, které je však mnoha autory z dnešního pohledu považováno za překonané. Rozhodujícím faktem je podle *Spáčila*,¹⁷³ *Petra*¹⁷⁴ i *Tégla*¹⁷⁵ skutečnost, jsou-li právní vady dobrověrnému nabyvateli známy či nikoliv, přičemž tyto údaje jsou zjistitelné z veřejného seznamu. Jedná se typicky o zástavní práva či věcná břemena.

Nabývá-li tak dobrověrný nabyvatel nemovitost, na které váznou práva třetích osob a jsou-li tato práva zjistitelná z katastru nemovitostí, vylučuje tato skutečnost nabyvatelovu *bona fidei* ve vztahu k zapsaným právním vadám vázoucím na konkrétní

¹⁶⁹ K tomu srovnej argumentaci polské a německé civilistiky, kterou, stejně jako závěry starší české právní nauky, přehledně zpracoval *Tégl*. *TÉGL*, Petr. Některé teoretické problémy nabývání od neoprávněného. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck. 2009, č. 10, s. 343.

¹⁷⁰ Srovnej např. *VANĚK*, Jakub. Nabytí vlastnického práva od neoprávněného podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck. 2014, č. 2, s. 44.

¹⁷¹ K tomu srovnej též např. Rozsudek NS ze dne 12. 11. 2014, sp. zn. 31 Cdo 1168/2013; rozsudek NS ze dne 20. 4. 2016, sp. zn. 30 Cdo 4872/2015; rozsudek NS ze dne 25. 3. 2015, sp. zn. 30 Cdo 5357/2014; rozsudek NS ze dne 24. 2. 2015, sp. zn. 22 Cdo 2178/2013 nebo náleží ÚS ze 17. 4. 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/12.

¹⁷² *TÉGL*, Petr. Některé teoretické problémy nabývání od neoprávněného. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck. 2009, č. 10, s. 343.

¹⁷³ *SPÁČIL*, Ondřej. Nabývání od neoprávněného. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora v Praze, 2014, č. 3, s. 38.

¹⁷⁴ *PETR*, Bohuslav. Zásada „*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*“ a problematika nabývání od nevlastníka. *Právní rozhledy*. 2012, č. 20, s. 695.

¹⁷⁵ *TÉGL*, Petr. Některé teoretické problémy nabývání od neoprávněného. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck. 2009, č. 10, s. 343.

nemovitosti. Rozhodující není, zda nabyvatel o těchto právech skutečně věděl, nýbrž objektivní možnost se s nimi seznámit, neboť platí, že neznalost údajů zapsaných ve veřejném seznamu nikoho neomlouvá.¹⁷⁶

Nejsou-li však právní vady z veřejného seznamu zjistitelné a nevěděl-li o nich v dobré víře ani nabyvatel, zanikají takové právní vady s využitím argumentu *a majori ad minus* a spolu s nemovitostí se dále nepřevádí. Dobrověrný nabyvatel totiž neměl objektivní možnost se s nimi před uzavřením převodní smlouvy seznámit. Takový zánik postihne především skupinu věcných břemen, které jsou označovány jako tzv. „stará věcná břemena.“ K jejich vzniku docházelo od 1. 1. 1951, kdy OZ 1950 opustil intabulační princip a všechny zápisy ve veřejné evidenci měly pouze evidenční, deklaratorní charakter. Práva zapisovaná do pozemkové knihy tak vznikala, měnila se a zanikala zcela nezávisle na tom, zda byl o těchto skutečnostech proveden v pozemkové knize příslušný zápis.¹⁷⁷ Věcná břemena a další věcná práva především veřejnoprávní povahy, která vznikla v minulosti *ex lege* bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu naopak v důsledku převodu vlastnického práva k nemovitosti nezanikají, a to s ohledem na existenci výluky z ochrany materiální publicity upravené v § 984 odst. 2 OZ.¹⁷⁸

Právní následky vyvolané v důsledku nabytí věcného práva od osoby neoprávněné se nabízí kategorizovat s ohledem na zájmy jednotlivých osob vystupujících v řetězci převodů nemovitosti, tedy původního vlastníka nemovitosti, jejího zcizitele a dobrověrného nabyvatele.

Pro původního vlastníka nemovitosti mají účinky materiální publicity chránící dobrověrného nabyvatele významné negativní důsledky. Neuplatní-li skutečný vlastník právní prostředky k ochraně svého vlastnického práva ve lhůtách § 985 a § 986 OZ, ztrácí možnost domáhat se s úspěchem navrácení nemovitosti reivindikační žalobou, resp. žalobou na určení vlastnictví k nemovitosti. Ztrácí tak své vlastnické právo k předmětné nemovitosti. Ačkoliv mu náleží právo požadovat za ni náhradu, nemá jistotu, že se jí domůže, zejména stal-li se obětí podvodu a z katastru nemovitostí byl

¹⁷⁶ K publicitě katastru nemovitostí podrobněji kapitola č. 1. 2. 6 této práce.

¹⁷⁷ BAUDYŠ, Petr. Stará věcná břemena. *Ad Notam*. 2003, č. 2, s. 26.

¹⁷⁸ K tomu srovnej kapitulu č. 3. 6 této práce.

jako vlastník vymazán neoprávněně. Pokud je však nemovitost odňata původnímu vlastníku neoprávněně, zejména v důsledku podvodného jednání, a původní vlastník se svého vlastnického práva v soudním sporu domůže, náleží nabyvateli právo požadovat to, co za nemovitost nepoctivému zciziteli plnil, popř. náhradu škody, která mu v souvislosti s tím vznikla.

Nabyvatel věcného práva k nemovitosti je za podmínek § 984 OZ chráněn principem ochrany dobré víry. Nabývá-li tedy nemovitost v dobré víře od knihovního vlastníka na základě úplatného právního jednání a nevyužije-li původní vlastník příslušné právní prostředky ochrany, stane se dobrověrný nabyvatel nejen vlastníkem knihovním, ale též skutečným.

Právní následky postihující toho, kdo dosáhl zápisu své osoby v katastru nemovitostí ohledně nemovitosti, kterou dále převádí na třetí osobu odlišnou od původního vlastníka, se odvíjí od její dobré resp. zlé víry. V případě *malae fidei* je vyloučeno nabytí vlastnického práva, neboť s ohledem na § 6 odst. 2 OZ „*Nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.*“ Vedle soukromoprávní roviny, v níž se tato osoba vlastníkem nemovitosti nestane, ji mohou stihnout též následky trestněprávní.¹⁷⁹ Ujala-li se tato osoba ve zlé víře současně držby, jedná se o nepoctivého držitele, který je povinen vlastníku věci vydat veškerý držbou nabytý užitek (zejm. plody a užitky) a nahradit škodu vzniklou v souvislosti s držbou.¹⁸⁰ I nepoctivému držiteli pak náleží náhrada nutných nákladů vynaložených na zachování podstaty věci.¹⁸¹ Poctivý držitel „*smí v mezích právního řádu věc držet a užívat ji, ba ji i zničit nebo s ní i jinak nakládat, a není z toho nikomu odpovědný.*“¹⁸² Oproti nepoctivému držiteli si může ponechat oddělené plody a užitky, aniž by byl povinen

¹⁷⁹ K tomu podrobněji článek „Krádež nemovitosti za bílého dne. Konstrukce podvodu je vždy stejná.“ Publikace: 17. 12. 2014. *idnes.cz*[online]. 2014 [cit. 2017-08-27]. Dostupné z:http://bydleni.idnes.cz/kradez-nemovitosti-katastr-nemovitosti-ffr-stavba.aspx?c=A141209_173254_stavba_web anebo článek „Další podvodník zfalšoval údaje v katastru, oběť málem přišla o dům.“ Publikace: 26. 1. 2015. *Idnes.cz*[online]. 2015 [cit. 2017-08-27]. Dostupné z:http://liberec.idnes.cz/podvodnik-oklamal-v-liberci-katastr-nemovitosti-f61-/liberec-zpravy.aspx?c=A150126_084110_liberec-zpravy_tm

¹⁸⁰ K tomu srovnej § 1000 OZ.

¹⁸¹ K tomu srovnej § 1001 OZ.

¹⁸² Viz § 996 odst. 1 OZ.

k jejich náhradě. Může též požadovat náhradu nákladů vynaložených na zachování podstaty věci, včetně nákladů zvyšujících užitečnost věci nebo její hodnotu.¹⁸³

2. 4 Pojetí zásady materiální publicity *de lege lata*

Před nabytím účinnosti OZ docházelo poměrně často k situacím, kdy si kupující koupil nemovitost a posléze se objevila třetí osoba s tvrzením, že je vlastníkem předmětné nemovitosti, jelikož tato nikdy nepatřila prodejci. V následném sporu pak soudy této třetí osobě, tedy skutečnému vlastníku, jeho vlastnické právo k nemovitosti zpravidla potvrdily, ačkoliv kupující jednal v dobré víře, že nabývá nemovitost od skutečného vlastníka. Skutečný právní stav měl tak až do 31. 12. 2013 převahu nad stavem zapsaným v katastru nemovitostí. Příčinou shora uvedeného modelového příkladu bylo nedůsledné („polovičaté“) uplatnění zásady materiální publicity v § 11 ZápNe,¹⁸⁴ který byl terčem silné kritiky nejen ze strany zahraničních investorů, jenž se obávali zmaření svých investic, soudní moci, ale i samotným zákonodárcem. Nutnost zavedení principu materiální publicity do právního řádu do ČR odůvodnil ÚS ve svém nálezu takto: *„Osoby, jimž dobrá víra svědčí, totiž nenesou žádný díl odpovědnosti za neplatnost smlouvy uzavřené mezi právními předchůdci a s ohledem na svou dobrou víru mohly v mezidobí nemalým způsobem zhodnotit inkriminované nemovitosti. Osobě, která učinila určitý právní úkon s důvěrou v určitý, jí druhou stranou prezentovaný skutkový stav, navíc potvrzený údaji z veřejné, státem vedené evidence musí být v materiálním právním státě poskytována ochrana.“*¹⁸⁵

Při nabytí věci ať už zapsaných či nezapsaných ve veřejném seznamu od neoprávněného dochází ke střetu dvou protichůdných ústavněprávních principů. Jde o princip ochrany vlastnického práva, jež obvykle stojí na straně původního vlastníka věci, a princip ochrany dobré víry a ochrany práv nabytých v dobré víře, který působí ve prospěch dobrověrného nabyvatele.

„Jelikož princip ochrany dobré víry nového nabyvatele působí proti principu ochrany vlastnického práva původního vlastníka, je nutno najít praktickou konkordanci mezi oběma protikladně působícími principy tak, aby zůstalo zachováno maximum z

¹⁸³ K tomu srovnej § 997 odst. 1 OZ.

¹⁸⁴ K předchozí právní úpravě materiální publicity srovnej kapitolu č. 2. 6 této práce.

¹⁸⁵ Nález ÚS ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11.

obou, a není-li to možné, pak tak, aby výsledek byl slučitelný s obecnou představou spravedlnosti.“¹⁸⁶ Kompromisním řešením je právě zásada materiální publicity, které sice poskytuje ochranu osobám jednajícím v dobré víře ve správnost a úplnost zápisu ve veřejném seznamu, ale nikoliv bezmezně. K nabytí nemovitosti od neoprávněného je nutné splnit podmínky obsažené v § 984 OZ. Tím dochází k prolomení další staré římské zásady, a to *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, tedy že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než kolik sám má. Jelikož jsou principy ochrany vlastnického práva stojící na straně původního vlastníka a princip ochrany dobré víry působící ve prospěch dobrověrného nabyvatele ve vzájemně se vylučujícím střetu, platí mezi nimi vztah nepřímé úměrnosti. Jinými slovy, posílíme-li ochranu dobrověrného nabyvatele, dojde zákonitě ke snížení ochrany původního vlastníka, na jehož bedra dopadá jiná, avšak neméně významná zásada soukromého práva, a to, že práva náležejí bdělým - *vigilantibus iura scripta sunt*.

Na otázku, zda se materiální publicita zakotvená v § 984 odst. 1 OZ vztahuje výlučně k právu vlastnickému, je nutno odpovědět záporně. Již pouhým gramatickým výkladem tohoto ustanovení, které mluví o věcném právu obecně, nelze jinak, než dospět k závěru, že se materiální publicita vztahuje též na ostatní druhy věcných práv. Nabýt je tak za stanovených podmínek možné vedle práva vlastnického např. právo zástavní, věcné břemeno, právo stavby a další.¹⁸⁷

Lze shrnout, že podle zásady materiální publicity má tedy stav zapsaný v katastru nemovitostí přednost před stavem skutečným.¹⁸⁸ Jinými slovy formální pravda má přednost před pravdou materiální. „Zapsaný a zveřejněný stav je směrodatný pro každého, zejména pak pro toho, kdo se jej chce dovolávat. Tím není nutně jen osoba odvozující ze zápisu své právo, nýbrž i orgán veřejné moci spravující veřejný seznam (např. katastrální úřad) – i pro něj je zápis závazný, a to i kdyby případně věděl o jeho neslučitelnosti se skutečným právním stavem. Podle uvedeného principu každý, kdo jedná v důvěře v pravdivost a úplnost zápisu ve veřejné evidenci, je chráněn tak, jako

¹⁸⁶ Tamtéž.

¹⁸⁷ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 158. ISBN 978-80-7400-525-1.

¹⁸⁸ GÜRLICH, Richard, ŠVECOVÁ, Jana. *Právní úprava nemovitostí po rekonstrukci*. 2. upravené vydání. Praha: Asociace realitních kanceláří České republiky, 2014, s. 55. ISBN 978-80-905736-0-4.

*kdyby zapsaný stav odpovídal skutečnosti, tedy jako kdyby zápis byl v souladu se skutečným právním stavem, i když tomu tak in concreto není.*¹⁸⁹

2. 5 K právním zásadám

Ačkoliv byl vzájemný vztah mezi právními principy souvisejícími s problematikou nabývání od neoprávněného a zásady materiální publicity popsán již v předchozích kapitolách, domnívám se, že je vhodné připojit též podrobnější výklad k jednotlivým zásadám. To čtenáři umožní zamyslet se, jaký z prosazujících se principů by měl být *de lege ferenda* v konkrétních situacích upřednostněn, neboť dávat přednost ochraně dobré víry kupujícího nelze paušálně a vzniklou kolizi vlastnických práv je nutné posuzovat vždy objektivně, vzhledem k okolnostem konkrétního případu.¹⁹⁰

Subkapitola č. 2. 5. 4 této práce pak zprostředkovává návod Ústavního soudu publikovaný v nálezu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11, který formuluje obecná měřítká, dle kterých mají obecné soudy při rozhodování obdobných případů postupovat.

2. 5. 1 Ochrana dobré víry

Jak již bylo uvedeno výše, princip ochrany dobré víry je ústředním projevem právního státu. Tento závěr potvrzuje i ÚS kupříkladu ve svém nálezu ze dne 17. 4. 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/12: „*Obecně je možno uvést, že princip dobré víry (chránící účastníky soukromoprávních vztahů) je možno chápat jako jeden z klíčových projevů principu právní jistoty, který je odvoditelný z normativního principu právního státu (čl. 1 odst. 1 Ústavy).*“ Podstatou principu ochrany dobré víry je ochrana osob, které při svém jednání nevěděly, příp. nemohly vědět o určitých právně významných souvislostech svého jednání.¹⁹¹ Ochrana je poskytována dobré víře ve smyslu vnitřního přesvědčení pouze metaforicky, ve skutečnosti se poskytuje ochrana důsledku, na

¹⁸⁹ TÉGL, Petr. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. Právní rozhledy. Praha: C. H. Beck, 2013, č. 1, str. 28.

¹⁹⁰ K tomu srovnej DAVID, Ludvík. O dobré víře při nabytí nemovitosti od (eventuálního) nevlastníka. Právní rozhledy. Praha: C. H. Beck. 2013, č. 2, s. 62.

¹⁹¹ „*Princip ochrany dobré víry v soukromoprávních vztazích spočívá na ochraně těch subjektů, které při svém jednání nevěděly o určitých právně významných souvislostech tohoto jednání, případně o nich nebyly povinny vědět.*“ Cit. dle rozsudku NS ze dne 15. 7. 2010, sp. zn. 28 Cdo 2419/2009.

kterém se dobrá víra podílí, tedy právu nabytému v dobré víře.¹⁹² Ochrana dobré víry též nepochybně přispívá k celkové stabilitě společnosti.¹⁹³ Podléhá-li totiž určitý právní řád překotným změnám spočívajícím v přijímání velkého množství nových právních norem, představují právě právní zásady „*určitý stabilní bod, opírající se o uznávané hodnoty, nepodléhající častým změnám.*“¹⁹⁴

2. 5. 2 *Nemo plus iuris*

Regule *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet* nikdo nemůže na druhého převést více práv než sám má, obsažená již v díle *Digesta*¹⁹⁵ římského právníka *Domitia Ulpiana*, je důvěrně známá všem členům právnické obce. Tato zásada ve starořímském právu doplňovala jinou, ještě starší zásadu *caveat emptor* (pozor si má dát kupec) vážící se k odpovědnosti nabyvatele ve vztahu k *dominium auctoris* prodávajícího. Pozdější modifikací vznikla zásada *emptor curiosus esse debet*¹⁹⁶ (kupec má být zvědavý a věc si dobře prohlédnout, neboť za její zjevné vady prodávající neodpovídá). Z pohledu dnešního pojetí spotřebitelských smluv se tedy jedná o pojetí zcela opačné, jelikož v zájmu ochrany spotřebitele platí zásada *caveat venditor* (nechť je na pozoru prodávající, který odpovídá za vady věci).¹⁹⁷

Ačkoliv se zásada *nemo plus iuris* původně týkala výhradně práva dědického, konkrétně zcizení dědictví, postupným zobecňováním si získala všeobecnou platnost.¹⁹⁸ ¹⁹⁹ Ani římské právo však neuplatňovalo zásadu *nemo plus iuris* bezvýjimečně. Kupující tak nabyl vlastnické právo k předmětu zástavy při koupi zboží od zástavního věřitele, který byl pouhým detentorem.²⁰⁰ Ochrana dobrověrných nabyvatelů

¹⁹² BORSÍK, Daniel. Nadobudnutie vlastníctva od neoprávneného ako prejav ochrany dobrej viery v komparatívnom súkromnom práve. *Právní rozhledy*. 2013, č. 7, s. 239.

¹⁹³ HURDÍK, Jan. FIALA, Josef. HRUŠÁKOVÁ, Milena. *Úvod do soukromého práva*. 3. nezměněné vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2006, s. 93. ISBN 80-210-4112-9.

¹⁹⁴ ZAPLETAL, Jiří. Zásada dobré víry a její uplatnění v soukromém právu. *Právní rozhledy*. 2006. č. 2, s. 60.

¹⁹⁵ K tomu srovnej *Digesta*, 50. kniha, 17, 54.

¹⁹⁶ K tomu srovnej *Digesta*, 15. kniha, 3, 3, 9.

¹⁹⁷ PETR, Bohuslav. Zásada „*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*“ a problematika nabývání od nevlastníka. *Právní rozhledy*. 2012, č. 20, s. 695.

¹⁹⁸ SKŘEJPEK, Michal. Pravidla, rčení, zásady a definice římského práva. *Právní rozhledy*. 1999, č. 7, s. 363.

¹⁹⁹ Anglosaské *common law* převzalo tuto zásadu v obecnější podobě jako „*Nemo dat quod non habet*“ (Nikdo nemůže dát, co nemá).

²⁰⁰ K tomu podrobněji SKŘEJPEK, Michal. *Maxima: nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet*. *Soudce*. 2008, č. 11, s. 40.

v soukromoprávním styku byla v římském právu ale přesto zajišťována zejména prostřednictvím institutu vydržení a nikoliv nabytím od neoprávněného.²⁰¹ Ustanovení prolamující zásadu *nemo plus iuris* bychom v současnosti našli v právních řádech většiny států postavených na systému tržní ekonomiky.²⁰²

2. 5. 3 *Vigilantibus iura scripta sunt*

Zásada materiální publicity a obecně institut nabytí od neoprávněného vychází ze zásady *vigilantibus iura scripta sunt*, tedy že zákony jsou psány pro bdělé (rovněž také, že práva náležejí bdělým či každý nechť si střeží svá práva). Tato zásada „vyjadřuje výzvu, aby každý ve svém vlastním zájmu hájil své právní postavení.“²⁰³ Vedle nabytí od neoprávněného se tato stará římskoprávní zásada projevuje též v institutu promlčení a prekluze jako následcích nevymáhání práva, ale také u vydržení. Ten, komu náleží subjektivní občanské právo se má tedy v první řadě sám starat o svá práva. Jednou z fundamentálních povinností státu je zajistit ochranu soukromým právům jednotlivců. Ochrany ze strany veřejné moci je však hoden pouze ten, kdo o svá práva sám řádně pečuje, případně je svěří pouze důvěryhodným osobám.²⁰⁴ Každý tak odpovídá za náležitou míru předvídatosti a opatrnosti.²⁰⁵ Kdo tak nečiní, musí počítat s negativními následky. Takovým následkem je i ztráta vlastnického (a jiného věcného) práva k věci v souvislosti s materiální publicity veřejných seznamů. Aby vlastník (a jiný oprávněný) o svá subjektivní práva nepřišel, musí je aktivně bránit postupem a ve lhůtách stanovených § 985 a § 986 OZ.²⁰⁶ Skutečný vlastník je tak *de facto* nucen, aby obranu svého subjektivního občanského práva neodkládal a jednal co nejrychleji.

²⁰¹ DOBROVOLNÁ, Eva. Nabytí vlastnického práva od neoprávněného ve srovnání s rakouským právem. *Právní rozhledy*. 2013, č. 10, s. 348.

²⁰² K tomu podrobněji ELIÁŠ, Karel. *Mobilia non habent sequelam* (O nabytí vlastnického práva od neoprávněného). *Obchodněprávní revue*. 2009, č. 3, s. 61.

²⁰³ HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva*. 2., aktualiz. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014, s. 74. ISBN 978-80-7380-495-4.

²⁰⁴ DVORÁK, Jan. ŠVESTKA, Jiří. ZUKLÍNOVÁ, Michaela a kol. *Občanské právo hmotné 1. 2.*, aktualizované a doplněné vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2016, s. 54. ISBN 978-80-7552-187-3.

²⁰⁵ ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. Praha: Linde, 2008. Edice zákony – komentáře, s. 57. ISBN 978-80-7201-687-7.

²⁰⁶ K tomu podrobněji v kapitole č. 4 této práce.

2. 5. 4 Řešení konfliktu právních zásad z pohledu ÚS

Každý právní řád stojí před nelehkou otázkou, a to jaký zájem má být ve sporech o určení vlastnického práva k nemovitostem, nabývá-li se od neoprávněného, upřednostněn? Stěžejní pro řešení této otázky je nalezení hranice, „*kde je ještě možné chránit poctivého nabyvatele a jeho práva nabytá v dobré víře [...], a kde tato ochrana již nepřiměřeně postihuje předchozího (byť nedbalého) vlastníka.*“²⁰⁷ V tomto případě proti sobě stojí zájmy dvou „neviných subjektů,“ přičemž „*jeden z nich musí per definitionem utrpět újmu na úkor toho druhého.*“²⁰⁸

Klíčový závěr ÚS se poprvé objevil v nálezu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11, přičemž celá řada pozdějších rozhodnutí ÚS na něj odkazuje. Fundamentální teze nálezu jsou formulovány následovně: „*Jelikož princip ochrany dobré víry nového nabyvatele působí proti principu ochrany vlastnického práva původního vlastníka, je nutno najít praktickou konkordanci mezi oběma protikladně působícími principy tak, aby zůstalo zachováno maximum z obou, a není-li to možné, pak tak, aby výsledek byl slučitelný s obecnou představou spravedlnosti.*“²⁰⁹ Při střetu dvou základních práv je tedy nejprve nutné identifikovat kolidující práva a následně se snažit o to, aby bylo zachováno maximum. Pokud to možné není, má být dána přednost tomu právu, v jehož prospěch svědčí obecná idea spravedlnosti.²¹⁰

Při rozhodování každého případu bude vždy nutné zohlednit jak obecné skutečnosti, jež dopadají na všechny druhově podobné případy, tak okolnosti individuální. Podle *Vrchy* je ve vztahu k obecným okolnostem nezbytné vzít v úvahu, že na straně nabyvatele *in bona fide* „*stojí širší zájem na zachování a nesnížení důvěry jednotlivců v akty veřejné moci (rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k nemovitosti ve prospěch dobrověrného nabyvatele a z toho pramenící princip presumpce správnosti aktů veřejné moci, smysl vedení katastru*

²⁰⁷ TÉGL, Petr. Ochrana poctivého nabyvatele při nabývání vlastnického práva od nevlastníka k movitým věcem nezapsaným ve veřejných seznámech. *Ad Notam*. Praha: C. H. Beck. 2007, č. 2, s. 43.

²⁰⁸ Tamtéž.

²⁰⁹ Obdobně nálezy ÚS ze dne 20. 11. 2013, sp. zn. IV. ÚS 4684/12, nálezy ÚS ze dne 27. 8. 2015, sp. zn. III. ÚS 415/15 nebo nálezy ÚS ze dne 17. 4. 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/2012.

²¹⁰ VÍTOVÁ, Blanka. Nabytí vlastnického práva k nemovitosti od neoprávněného dobrověrným nabyvatelem. In: *epravo.cz* [online]. 2015 [cit. 2017-08-24]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/nabyti-vlastnickeho-prava-k-nemovitosti-od-neopravneneho-dobrovernym-nabyvatelem-100020.html>.

*nemovitostí, nedostatečnost a polovičitost právní úpravy zásady materiální pravdy versus principy právní jistoty a ochrany nabytých práv, konstitutivnost charakteru zápisů práv k nemovitostem, nepřipustnost, aby v demokratickém právním státě nesl jednotlivec jednající v dobré víře v akt státu zásadní riziko nesprávnosti, respektive chybovosti tohoto aktu, zájem na zachování důvěry jednotlivců v akty veřejné moci).*²¹¹ Mimoto vyplývá z judikatury NS i nutnost zohlednit zájem státu na ochraně osob, jejichž svéprávnost byla omezena.²¹²

Při posuzování individuálních souvislostí je nutné zvážit např. délku doby, která uplynula od provedení nesprávného zápis do katastru nemovitostí, okolnosti, za nichž došlo k absolutně neplatnému právnímu jednání (zejm. jednání povahy trestného činu či investice již vložená do nemovitosti nabyvatelem), investice, které dobrověrný nabyvatel na danou nemovitost již vynaložil,²¹³ a v neposlední řadě je nutné přísně hodnotit existenci subjektivní dobré víry na straně nabyvatele.^{214, 215}

2. 6 Historický exkurs

V následujícím výkladu je popsán vývoj institutu nabytí od neoprávněného a principu ochrany veřejné víry. Zařazení této podkapitoly je důležité z důvodu použití celé řady soudních rozhodnutí vydaných podle předchozích právních úprav, z nichž některé jsou relevantní i za účinnosti úpravy současné. Ambicí následujícího výkladu je tak alespoň povrchně zprostředkovat právní stav, na základě kterého byly judikáty vydány.

²¹¹ VRCHA, Pavel. *Online blog*. Spory o nabytí nemovitosti od nevládníka zahájené do 31. 12. 2013. Příspěvek ze dne 27. 3. 2016: [online]. [cit. 2017-08-24]. Dostupné z: <http://vrcha.webnode.cz/news/spory-o-nabyti-nemovitosti-od-nevladnika-zahajene-do-31-12-2013/>

²¹² K tomu srovnej rozsudek NS ze dne 25. 3. 2015, sp. zn. 30 Cdo 5357/2014.

²¹³ VOTŘELOVÁ, Simona. Posuzování dobré víry ve vztahu k nabytí nemovité věci od nevládníka. In: *epravo.cz* [online]. 2016 [cit. 2017-08-27]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/posuzovani-dobre-viry-ve-vztahu-k-nabyti-nemovite-veci-od-nevladnika-103992.html>

²¹⁴ K hodnocení subjektivní dobré víry viz kapitola č. 3. 2. 5.

²¹⁵ VRCHA, Pavel. *Online blog*. Spory o nabytí nemovitosti od nevládníka zahájené do 31. 12. 2013. Příspěvek ze dne 27. 3. 2016: [online]. [cit. 2017-08-24]. Dostupné z: <http://vrcha.webnode.cz/news/spory-o-nabyti-nemovitosti-od-nevladnika-zahajene-do-31-12-2013/>

2. 6. 1 Raný vývoj

Institut nabytí od neoprávněného se pravděpodobně poprvé objevil již ve starověkém Římě. Velkolepé právnícké dílo *Digesta* římského právníka *Domitia Ulpiana* poprvé popsalo zásadu *nemo plus iuris* představující jednu z fundamentálních zásad soukromého práva vůbec. Avšak i v římském právu z této zásady existovala výjimka vztahující se ke zcizení dědictví.

Kořeny institutu nabytí od neoprávněného v podobě, jakou známe dnes, je však nutno hledat ve staroněmeckém právu. V tzv. Saském zrcadle (*Sachsenspiegel*) bylo zformulováno pravidlo, *wo du deinen Glauben gelassen hast, dort sollst du ihn suchen* („tam, kde jsi svou víru zanechal, musíš ji hledat“). Toto pravidlo dopadalo na situace, kdy vlastník věc vydal, resp. ji svěřil jiné osobě dobrovolně. „*Svěří-li vlastník věc dobrovolně třetí osobě, kterou si sám vybral, dává jí tím svoji důvěru. Je-li jeho důvěra následně porušena (třetí osoba věc zcizí), může se tato skutečnost projevit pouze ve sféře původního vlastníka, nikoli nabyvatele v dobré víře.*“²¹⁶ K uznání nabytí od neoprávněného sice nedošlo, avšak vlastníkově věci nebylo umožněno podání reivindikační žaloby.²¹⁷ Nabytí věcí movitých od neoprávněného upravoval též návrh *Codexu Theresianu* z roku 1766 či francouzský *Code Civil* z roku 1804. Ten obsahoval i zásadu materiální publicity, která je jádrem nabytí nemovitosti od neoprávněného.²¹⁸

Prvopočátky principu materiální publicity jsou spojeny se zápisy v zemských deskách, které byly úředními knihami Zemského soudu. První zmínka o zemských deskách pochází již z roku 1278, tedy z doby vlády krále Přemysla Otakara II. V této době byl do zemských desek zapisován průběh a výsledky soudních řízení, v nichž vystupovali zástupci z řad šlechty. Až později byla do desek zapisována též majetková práva a další privilegia šlechty včetně usnesení zemského sněmu. K rozvoji zemských desek přispělo neustále se zvyšující bohatství šlechty a rozmach obchodu. Vystala tudíž potřeba své vlastnictví si nějakým způsobem zabezpečit a mít o jeho existenci

²¹⁶ TÉGL, Petr, ZAJÍC, Jaromír. Způsob, jakým věc opustila sféru vlivu vlastníka, jako kritérium důležité pro ochranu nabyvatele při nabývání od neoprávněného. *Právní rozhledy*. 2016, č. 4, s. 120.

²¹⁷ DOBROVOLNÁ, Eva. Nabytí vlastnického práva od neoprávněného ve srovnání s rakouským právem. *Právní rozhledy*. 2013, č. 10, s. 348.

²¹⁸ SPÁČIL, Ondřej. Nabývání od neoprávněného. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora v Praze, 2014, č. 3, s. 38.

písemný doklad. Zemské desky byly i ve své době postaveny na určitých zásadách, z nichž je za nejdůležitější považován právě předchůdce materiální publicity. Bylo všeobecně známo, že „desky nemůže nikdo přesvědčit,“ tedy že to, co bylo do desek zapsáno, nemohlo být nikým zpochybněno a svými účinky působilo vůči všem. Každý měl tedy zájem na tom, aby byl jeho majetek v deskách zapsán, a on jako vlastník tudíž chráněn proti případnému zpochybnění svého vlastnictví. Do desek mohl navíc již v té době každý nahlížet a nechat si z nich pořizovat výpisy.²¹⁹ Můžeme být tedy náležitě hrdí na to, že české země daly vzniku tak významnému institutu, který se následně rozšířil do celé Evropy a v dnešní době tvoří ve většině zemí světa základ všech veřejnoprávních evidencí.²²⁰

2. 6. 2 Důvěra v pozemkovou knihu

V tradici zemských desek bylo na našem území pokračováno také za účinnosti OZO a OKZ. Podle tehdejší literatury [...] „zásadou veřejné víry v pozemkovou knihu rozumíme zásadu, že kdo v poctivé důvěře nahlédne do pozemkové knihy – jak mu to ukládá § 443 o. z. – nesmí býti v této důvěře zklamán, tj. nesmí proti němu zásadně platiti právní stav, který snad trvá mimoknihovně, ale který z knihy pozemkové není patrný, ač jde o knihovní práva. [...] Obtíž, která má býti řešením zásady veřejné víry v pozemkovou knihu překonána jest, že tu soutěží na jedné straně zájem toho, kdo nabyt v poctivé důvěře v obsah knihy pozemkové knihovních práv, jež se opírají o přítomný stav knihovní, a na druhé straně toho, kdo mimoknihovně nabyt práv, tvořících podle zákona předmět knihovních zápisů nebo kdo byl mimoknihovními skutečnostmi osvobozen od knihovní závady, anebo toho, proti němuž se uskutečnil v pozemkové knize zápis, od počátku neplatný.“²²¹ Jinými slovy, kdo v poctivé důvěře nahlédl do pozemkové knihy, nesměl být v této své důvěře zklamán.^{222, 223} Obecně tedy platilo, že

²¹⁹ ŠEŠINA, Martin. Pozemková kniha v České republice a její postupný zánik. *Ad Notam*. 2013, č. 6, s. 8.

²²⁰ TÉGL, Petr. Veřejné seznamy a ochrana dobré víry. Stručný pohled na českou a polskou právní úpravu a jejich srovnání. *Ad Notam*. 2007, č. 5, s. 142.

²²¹ SVOBODA, Emil. *Právo občanské. Část zvláštní, právo knihovní*. 2. vyd. Praha: Československý Kompas, 1947. Právnická a hospodářská knihovna Československého Kompasu. Učebnice o právu a hospodářství, s. 49 a násl.

²²² PĚCHA, František. Princip materiální publicity v pozemkové knize a v dnešním katastru nemovitostí. *Ad Notam*. 2006, č. 1, s. 11.

²²³ K tomu srovnej znění § 443 OZO: „S vlastnictvím nemovitých věcí přejímána jsou také břemena na nich váznoucí, ve veřejných knihách zaznamenaná. Kdo do těchto knih nenahlédne, ponese ve všech

[...] „pro toho, kdo o rozporu mezi obsahem pozemkové knihy a skutečným právním stavem nevěděl a vědět nemusil, knihovní právo, jež nalezl v pozemkové knize, trvá, ač snad mimoknihovně zaniklo; a knihovní právo, které v pozemkové knize není, ač snad mimoknihovně vzniklo, neexistuje.“²²⁴ Podoba a účinky materiální publicity zakotvené v OZO, který pozbyl své platnosti k 31. 12. 1965, kdy byl nahrazen OZ 1964, jsou současné právní úpravě velmi podobné, neboť OZO byl jedním z nejvýznamnějších inspiračních zdrojů při tvorbě OZ. OZO (resp. ABGB) stejně jako OKZ jsou v sousedním Rakousku platné dodnes. Koncepce nabytí od neoprávněného včetně zásady materiální publicity doznala v rakouském právu doposud pouze nepatrných změn.²²⁵

OZ 1950 nejen že opustil po staletí osvědčenou zásadu římského práva *superficies solo cedit* (stavba je součástí pozemku), ale definitivně též zavrhl intabulační princip zápisů do pozemkových knih, čímž došlo k naprostému úpadku spolehlivosti údajů v evidenci půdy a důvěry v ni. V podmínkách socialistického Československa bylo směřodáté znát toho, kdo půdu obdělává, a nikoliv, kdo ji vlastní. Tím došlo ke ztrátě zájmu na evidování soukromých práv k nemovitostem obecně. Soukromá práva k nemovitostem tedy v letech 1951 až 1964 nepodléhala žádné úplné a systematické evidenci.²²⁶ Institut nabytí od neoprávněného pak OZ 1950 znal, avšak pouze v souvislosti s nabytím ve prospěch socialistické právnické osoby a v obecném zájmu.²²⁷

2. 6. 3 Dualismus soukromého práva a nemožnost nabytí nemovitosti od nevlastníka

Nemožnost nabytí vlastnického práva od nevlastníka byla v duchu přísného prosazování zásady *nemo plus iuris* v režimu OZ 1964 zachována. Jak občanský

případech škodu za svou nedbalost. Jiné pohledávky a nároky, které má někdo vůči předešlému vlastníku, nepřecházejí na nového nabyvatele.“

²²⁴ SVOBODA, Emil. *Právo občanské. Část zvláštní, právo knihovní*. 2. vyd. Praha: Československý Kompas, 1947. Právnická a hospodářská knihovna Československého Kompasu. Učebnice o právu a hospodářství. s. 51.

²²⁵ SPÁČIL, Ondřej. *Nabývání od neoprávněného. Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora v Praze, 2014, č. 3, s. 38.

²²⁶ Státní správa zeměměřičství a katastru. *Stručná historie pozemkových evidencí*. [online]. [cit. 2017-08-09]. Dostupné z <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

²²⁷ K tomu srovnej § 154 OZ 1950.

zákoník, tak zákoník obchodní ale znaly několik výjimek z tohoto pravidla. OZ 1964 obsahoval do 31. 12. 1991 ustanovení § 228 chránící zákazníka (spotřebitele), jinak řečeno adresáta poskytovaných služeb, při nabývání vlastnického právo k věci od organizace (tj. právnické osoby). Obdobně pak chránil spotřebitele při nabývání od osoby fyzické v § 489a.²²⁸ Krom toho upravoval OZ 1964 možnost nabytí vlastnického práva od nepravého dědice dle § 486,²²⁹ prodej nevyzvednuté věci zhotovitelem dle § 656 nebo prodej nevyzvednuté zásilky dle § 773 OZ 1964. Pro úplnost je nutno dodat, že § 161 umožňoval i zastavení cizí movité věci. Ačkoliv se toto ustanovení týká výhradně nabytí zástavního práva, stojí na stejných principech jako nabytí práva vlastnického.²³⁰

V důsledku dualistické koncepce soukromého práva upravoval výjimky ze zásady *nemo plus iuris* ObchZ. Podle § 446 ObchZ nabyt kupující vlastnické právo ke zboží od nevlastníka, ledaže věděl nebo vědět měl a mohl, že prodávající není vlastníkem zboží.²³¹ Skutečnost, že podle ObchZ bylo možné nabytí vlastnické právo od nevlastníka a podle OZ 1964 nikoli, vedla v mnohých případech k účelovému sjednávání obchodněprávního režimu pro kupní smlouvy, které svým obsahem (materiálně) podléhaly spíše režimu občanského práva.²³² Nabytí od nevlastníka umožňoval ale také zákon o cenných papírech²³³ nebo zákon o konkursu a vyrovnání,²³⁴ resp. také insolvenční zákon,²³⁵ který jej nahradil. K závěru o možnosti nabytí vlastnického práva udělením příklepu v případě nucených dražeb dospěla judikatura.²³⁶

²²⁸ KINDL, Milan. Peripetie nabývání vlastnictví (od nevlastníků). *Právní rozhledy*. 1998, č. 5, s. 236.

²²⁹ Viz § 486 OZ 1964: „Kdo v dobré víře něco nabyt od nepravého dědice, jemuž bylo dědictví potvrzeno, je chráněn tak, jako by to nabyt od oprávněného dědice.“

²³⁰ PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 161. ISBN 978-80-7400-332-5.

²³¹ K tomu srovnej § 446 ObchZ: „Kupující nabývá vlastnické právo i v případě, kdy prodávající není vlastníkem prodávaného zboží, ledaže v době, kdy kupující měl vlastnické právo nabyt, věděl nebo vědět měl a mohl, že prodávající není vlastníkem a že není ani oprávněn zbožím nakládat za účelem jeho prodeje.“

²³² NEVRKLA, Luboš. Změny v úpravě nabývání vlastnictví od neoprávněného. In: *epravo.cz* [online]. 2013 [cit. 2017-08-03]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zmeny-v-uprave-nabyvani-vlastnictvi-od-neopravneneho-92968.html>

²³³ Zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech.

²³⁴ Zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání.

²³⁵ Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon).

²³⁶ K tomu srovnej rozsudek NS ze dne 27. 1. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1229/2003.

2. 6. 4 „Polovičaté“ uplatnění zásady materiální publicity

OZ 1964 spolu se ZáPrNe a tehdejším katastrálním zákonem²³⁷ nezaručovaly soulad mezi stavem katastrálních zápisů a skutečným právním stavem. Soudy tak při nesouladu mezi stavem evidovaným v katastru nemovitostí a skutečným právním stavem dávaly přednost stavu skutečnému a vycházely tak ze zásady, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má, neboť ochrana dobré víry nabyvatele nemovitosti nedosahovala takové intenzity, aby zabránila vlastníku nemovitosti účinně uplatnit své vlastnické právo.²³⁸

Nedostatek spočívající v nedostatečné ochraně dobrověrného nabyvatele byl dlouhodobě kritizována nejen ze strany vyšších soudů ČR, ale též paradoxně samotným zákonodárcem.²³⁹ ÚS ve svém nálezu ze dne 1. 8.2006, sp. zn. II. ÚS 349/03 shrnuje, že *„katastr nemovitostí České republiky není založen na takových zásadách, které by umožňovaly jednat s plnou důvěrou v jeho obsah, a není tak naplněna jedna z jeho základních funkcí, jež od něj občané právem očekávají. Informace ze zápisu v katastru nemovitostí může ve společenských a právních vztazích splnit očekávaný význam jedině tehdy, je-li nadána pravdivostí. Neobsahuje-li katastr nemovitostí údaje, jež by bylo lze takto označit, jsou právní subjekty při jednání s důvěrou ve správnost zápisu vystaveny neodůvodněnému riziku, což považuje Ústavní soud za závažný problém.“*²⁴⁰

Jádro problému představoval § 11 ZáPrNe,²⁴¹ dle kterého platilo, že *„ten, kdo vychází z údajů katastru, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže by musel vědět, že tomu tak není.“*²⁴² Zákon tedy předpokládal dobrou víru u osob jednajících v důvěře, že zápis v katastru odpovídá skutečnosti, avšak pouze pod

²³⁷ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

²³⁸ VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitosti) od nevlastníka*. Praha: Leges. 2015, s. 13. ISBN 978-80-87576-91-5.

²³⁹ Důvodová zpráva k OZ. [online]. [cit. 2017-08-23]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

²⁴⁰ Obdobně též nálezy ÚS ze dne 23. 1. 2001, sp. zn. II. ÚS 77/2000, nálezy ÚS ze dne 13. 6. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 75/04, nebo nálezy ÚS ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06.

²⁴¹ Srovnej § 11 ZáPrNe: *„Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže by musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.“*

²⁴² KINDL, Tomáš. In: ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III. (§ 976 - 1474)*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 16. ISBN 978-80-7478-546-7.

vyvratitelnou domněnkou, že zápis v katastru je v souladu se stavem skutečným.²⁴³ Podle rozsudku Vrchního soudu v Praze: [...] „*vlastním smyslem vedení katastru nemovitostí je právě to, aby bez dalšího poskytoval veřejnosti potřebnou informaci o vlastnických a dalších právech k jednotlivým nemovitostem. Proto nelze po žádném zájemci požadovat, aby vedl ohledně těchto práv další šetření. Pokud ovšem zápisy v katastru neodpovídají skutečnosti, má skutečnost převahu nad katastrem. V tom jisté riziko těchto zájemců je.*“²⁴⁴ ÚS mnohokrát ve své rozhodovací praxi konstatoval, že není „*akceptovatelné, aby po dobu cca deseti let zákonodárce v dané věci nejednal a v právním řádu ponechával polovičatou právní úpravu, v konečném důsledku neslučitelnou s ústavněprávními maximami, neboť v rozporu s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv v dobré víře neposkytuje ochranu vlastnickému právu dalších nabyvatelů. Dlouhodobá nečinnost Parlamentu, která brání uplatnění základních práv, je přitom Ústavním soudem považována za protiústavní. Z tohoto důvodu musí obecné soudy samy v důsledku dlouhodobé nečinnosti zákonodárce poskytovat ochranu vlastnickému právu v dobré víře jednajícím osobám.*“²⁴⁵ Přesto si ÚS poměrně dlouhou dobu netroufl nedůsledně („polovičaté“) uplatněním zásady materiální publicity způsobené absencí vhodné právní úpravy svým judikатурním výkladem překlenout. Tento fatální právní stav objevující se z evropských zemí kromě Česka pouze na Slovensku byl silně kritizován i ze strany odborné veřejnosti.²⁴⁶

Závěr o nemožnosti nabytí vlastnického práva k nemovitosti na základě pouhé dobré víry nabyvatele v zápis v katastru nemovitostí zastával jak NS, tak sám zákonodárce.²⁴⁷ Obdobnou rozhodovací praxi bylo možné spatřit i u Ústavního soudu SR.²⁴⁸ ÚS nejprve sdílel názor, že zásadu *nemo plus iuris* nelze bez výslovného

²⁴³ SPÁČIL, Ondřej. Nabývání od neoprávněného. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora v Praze, 2014, č. 3, s. 38.

²⁴⁴ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 11. 1998, sp. zn. 5 Cmo 646/97.

²⁴⁵ Nález ÚS ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11.

²⁴⁶ Viz např. ELIÁŠ, Karel. *Mobilia non habent sequelam* (O nabytí vlastnického práva od neoprávněného), *Obchodněprávní revue*. 2009, roč. 1, č. 3, str. 65; BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*, 2. vydání, Praha, nakladatelství C. H. Beck, 2010, str. 22, 23.

²⁴⁷ Srovnej důvodovou zprávu ke KatZ: „*Dosavadní právní úprava umožňuje skutečnému vlastníkovu nemovitosti, aby se domohl vlastnického práva i na osobě, která nabyla vlastnické právo od osoby, která byla v katastru zapsána jako vlastník.*“ [online]. [cit. 2017-07-25]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=778&CT1=0#prilohy>

²⁴⁸ Srovnej např. usnesení Ústavního soudu SR ze dne 10. 2. 2010, sp. zn. I. ÚS 50/2010, náleze ze dne 28. 3. 2012, sp. zn. III. ÚS 48/2012 nebo rozsudek Nejvyššího soudu SR ze dne 30. 3. 2011, sp. zn. 3 Cdon 144/2010.

zákonného ustanovení žádným způsobem prolomit a „pokud zápis v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti, má tato převahu nad katastrem.“²⁴⁹ Postupem času však ÚS opustil tento závěr a začal ve stále větší míře přiznávat ochranu i dobrověrným nabyvatelům.²⁵⁰

2. 6. 5 Názorový střet ÚS a NS

Ačkoli byl účinností OZ a KatZ dualismus soukromého práva odstraněn, nová právní úprava byla použitelná až na převody nemovitostí, ke kterým došlo po 1. 1. 2014. I po tomto datu však nadále probíhala celá řada soudních sporů o určení vlastnictví k nemovitosti, ve kterých byla řešena otázka nabytí od neoprávněného. Zatímco NS konstantně ve své rozhodovací praxi důsledně vycházel ze zásady, že nikdo nemůže na druhého převést více práv, než sám má, resp. že nabytí od nevlastníka lze připustit pouze na základě důvodů stanovených zákonem (např. vydržení), ÚS přiznával stále ve větší míře ochranu osob jednajících v dobré víře, že nabývají nemovitost od nevlastníka, až došlo nálezem ze dne 17. 4. 2014 sp. zn. I. ÚS 2219/2012 k vymezení znaků skutkové podstaty nabytí nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí od nevlastníka. Vývoj předcházející vydání tohoto přelomového nálezu popisuje *Vrcha* následovně: „Od prvních judikatorních krůčků stroze poukazujících na princip právní jistoty a ochrany nabytých práv se tyto soudcovské úvahy u některých senátů Ústavních soudu postupně přetavily v jednoznačný závěr, že i přes absenci právní úpravy, která by připouštěla nabytí vlastnického práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí, je možné takové vlastnické právo nabýt od nevlastníka. A to na základě dobré víry nabyvatele v zápis v katastru nemovitostí.“²⁵¹ Tento nález mj. konstatuje, že [...] „i podle úpravy účinné do 31. 12. 2013 bylo možné nabýt vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis v katastru nemovitostí (respektive v oprávnění převodce-nevlastníka převést vlastnické právo k dané nemovitosti). Tato dobrá víra nabyvatele totiž musí obecně požívat totožné ústavní ochrany jako vlastnické právo původního vlastníka, neboť vychází z fundamentálních principů právní jistoty a ochrany nabytých práv a souvisí též

²⁴⁹ Nález ÚS ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03.

²⁵⁰ K tomu srovnej nález ÚS ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06, nález ÚS ze dne 29. 11. 2007, sp. zn. II. ÚS 1747/07 nebo nález ÚS ze dne 25. 2. 2009, sp. zn. I. ÚS 143/07.

²⁵¹ VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka*. Praha: Leges, 2015, str. 9.

s nezbytnou důvěrou jednotlivců v akty veřejné moci“. Tento závěr Ústavního soudu byl dlouhou dobu ze strany Nejvyššího soudu striktně odmítán, což vedlo k několik let trvající judikатурní nestabilitě.²⁵² „*Odtud pramenila právní nejistota v soudní praxi, neboť soudy nižších stupňů zčásti při svém rozhodování v řešení dané problematiky preferovaly judikaturu Ústavního soudu, zatímco jiné soudy zase vycházely z judikatury Nejvyššího soudu, která zaujímala právní názor, že se zde nemohou uplatnit precedenční účinky judikatury Ústavního soudu, neboť právní argumenty Nejvyššího soudu nebyly českým orgánem ochrany ústavnosti v jeho rozhodnutích překlenuty, případně na ně vůbec nebylo ve vydaných nálezech reagováno. A tak nastal stav, kdy Ústavní soud ve svých nálezech rušících rozhodnutí Nejvyššího soudu v této materii odkazoval na svou judikaturu a s některými právními argumenty Nejvyššího soudu se nevypořádal, zatímco Nejvyšší soud ve své judikatuře naopak zaujímal svůj konstantní právní názor se zdůrazněním, že jeho právní argumenty Ústavním soudem nebyly překlenuty, takže se jeho judikaturou necítí být vázán.*“²⁵³

2. 6. 6 Judikатурní soulad v otázce nabytí nemovitosti od neoprávněného

Judikатурní spor o (ne)možnost nabytí nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí od nevládníka byl s konečnou platností ukončen až rozsudkem velkého senátu NS ze dne 9. 3. 2016, sp. zn. 31 Cdo 353/2016. NS shrnul, že za situace, kdy všechny senáty ÚS ve svých nálezech shodně zaujímají právní názor o možnosti nabytí vlastnického práva od nevládníka z důvodu dobré víry nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí, nezbyvá NS za této judikатурně nejednotné situace, „*než učinit závěr, že je třeba respektovat Ústavním soudem ustáleně zaujímaný právní názor o možnosti nabytí nemovitosti od nevládníka podle dosavadní právní úpravy tak, jak je co do skutkové podstaty vymezen v odůvodnění nálezu ÚS ze 17. 4. 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/2012.*“ NS ovšem v předmětném rozhodnutí zdůraznil, že se ÚS ve svých rozhodnutích nevypořádal s právní argumentací NS zejména tím, že „*dostatečně jasně nevysvětlil, jak mohou vedle sebe koexistovat právní (zákonem předvídaný) institut vydržení od (Ústavním soudem) fakticky zavedené skutkové podstaty nabytí nemovitosti od*

²⁵² K tomu srovnej např. rozsudek NS ze dne 12. 11. 2014, sp. zn. 31 Cdo 1168/2013, usnesení NS ze dne 21. 6. 2011, sp. zn. 30 Cdo 2010/2011 nebo rozsudek NS ze dne 18. 8. 2011, sp. zn. 29 Cdo 2015/2011.

²⁵³ Podrobněji např. VRCHA, Pavel. *Online blog*. Spory o nabytí nemovitosti od nevládníka zahájené do 31. 12. 2013. Příspěvek ze dne 27. 3. 2016: [online]. [cit. 2017-08-23]. Dostupné z: <http://vrcha.webnode.cz/news/spory-o-nabyti-nemovitosti-od-nevladnika-zahajene-do-31-12-2013/>

nevlastníka na základě pouhé dobré víry nabyvatele v zápis v katastru nemovitostí, to vše v situaci, kdy zákonodárce např. v důvodové zprávě k novému katastrálnímu zákonu č. 256/2013 Sb. zcela jasně uvedl, že podle dosavadní právní úpravy nabytí od nevlastníka – mimo zákonem stanovené způsoby – možné nebylo.“²⁵⁴

2. 7 Odklad časové působnosti

Občanský zákoník nabyl účinnosti dne 1. 1. 2014. K témuž dni pozbyl platnosti OZ 1964 stejně jako celá řada dalších do té doby platných předpisů soukromého práva. Plné účinky materiální publicity se ve vztahu ke katastru nemovitostí však projeví až od 1. 1. 2015.

Právní nauka rozlišuje celkem tři metody řešení *intertemporality*. Prvním z nich je zachování účinků dosavadní právní úpravy na právní poměry vzniklé před účinností úpravy nové, což plně odpovídá principu ochrany nabytých práv (*iura quaesita*). Princip tzv. „plné neretroaktivity“ je zpravidla volen ve vztahu ke krátkodobým právním poměrům, zejm. *obligacím*. Protipólem této metody je obecně nepřipustný princip pravé retroaktivity.²⁵⁵ „Zákaz zpětného použití práva (retroaktivity) patří k elementárním právním zásadám uznávaným v ústavním i mezinárodním právu, neboť se týká požadavku právní jistoty a ochrany nabytých práv, bez nichž nemůže být společenské důvěry v právo.“²⁵⁶ I tento přístup je však i v současnosti možno za mimořádných okolností výjimečně aplikovat. Kompromisním řešením je metoda nepravé retroaktivity, která se užívá ve vztahu k poměrům dlouhodobého trvání, zejm. k poměrům osobním, rodinným a věcným. Tyto se řídí novou právní úpravou, vyjma jejich vzniku a práv a povinností z nich vzniklých.²⁵⁷

Odklad časové působnosti účinků ochrany veřejné víry upravuje § 3064 OZ: „*Ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí v době jednoho roku ode dne*

²⁵⁴ VRCHA, Pavel. *Online blog*. Spory o nabytí nemovitosti od nevlastníka zahájené do 31. 12. 2013. Příspěvek ze dne 27. 3. 2016: [online]. [cit. 2017-08-23]. Dostupné z: <http://vrcha.webnode.cz/news/spory-o-nabyti-nemovitosti-od-nevlastnika-zahajene-do-31-12-2013/>

²⁵⁵ PRAŽÁK, Pavel. K výkladu přechodných ustanovení nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2014, č. 18, s. 633.

²⁵⁶ KORBEL, František. Přechodná ustanovení hmotného práva v souvislosti s novým občanským zákoníkem. *Rekodifikační novinky*. 2014, č. 7, s. 3-6.

²⁵⁷ Srovnej § 3028 odst. 2 OZ.

nabytí účinnosti tohoto zákona nastanou účinky podle § 980 až 986 uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Lhůty stanovené v § 983 a 986 počnou běžet po uplynutí jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.“ Důvodem jednoletého přechodného období byla dle zákonodárce potřeba „poskytnout dotčeným osobám přiměřenou dobu k tomu, aby se postaraly o uvedení stavu zapsaného do katastru do souladu se zápisem skutečným. Ačkoli se u nového občanského zákoníku počítá s poměrně dlouhou vakační dobou, přece jen se jeví jako úměrné stanovit pro plný nástup právních účinků plynoucích z § 980 a následujících alespoň roční odklad.“²⁵⁸ Zejména ve sdělovacích prostředcích²⁵⁹ a na internetu²⁶⁰ bylo masivně upozorňováno, aby si každý vlastník nemovitosti v katastru nemovitostí ověřil, zda je jako vlastník ohledně svých nemovitostí i zapsán, a to zejména proto, že od 1. 1. 2015 začaly běžet i lhůty pro poznamenání rozepře a spornosti podle § 985 a § 986 OZ.

Nicméně některé účinky ochrany veřejné víry nastoupily již od 1. 1. 2014, zejm. § 980 odst. 1 OZ. Již od 1. 1. 2014 tedy nikdo nebyl omluven neznalostí údajů zapsaných v katastru nemovitost, neboť toto ustanovení se „žádným způsobem neváže na uvedení údajů katastru nemovitostí do souladu se skutečným právním stavem,“²⁶¹ což bylo nepochybně jeho smyslem a účelem. Naopak odst. 2 upravující domněnky správnosti a úplnosti údajů katastru nemovitostí se naplno uplatnil až od 1. 1. 2015. Od tohoto data je také chráněn dobrověrný nabyvatel, ovšem pouze ve vztahu k převodům, ke kterým došlo rovněž po 1. 1. 2015 a které splňují podmínky § 984 odst. 1. Pokud by se totiž ochrana materiální publicitou týkala i převodů uskutečněných před 1. 1. 2015, jednalo by se o pravou retroaktivitu.

²⁵⁸ Důvodová zpráva k§ 3064 OZ. [online]. [cit. 2017-08-10]. Dostupné z:<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

²⁵⁹ Vysílání České televize ze dne 4. 1. 2012. Pořad Ekonomika 24. Rozhovor s Karlem Štencem o novinkách v katastrálním zákoně. [online]. [cit. 2017-08-10]. <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/1199900-katastralni-zakon-do zna-velkych-zmen-rozhodla-vlada>

²⁶⁰ Např. Realite.cz - Vše o realitách. 2014 Nová právní úprava nemovitostí. [online]. [cit. 2017-08-10]. Dostupné z: <http://www.realite.cz/clanky/2014-nova-pravni-uprava-nemovitosti.html> nebo Frank Bold Advokáti. Nové pravidlo v katastru nemovitostí. [online]. [cit. 2017-08-10]. Dostupné z: <http://www.fbadvokati.cz/novinky/verejne-pravo/nove-pravidlo-v-katastru-nemovitosti-materialni-publicita>

²⁶¹ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 1241. ISBN 978-80-7400-499-5.

3. Podmínky působení materiální publicity

Jak vyplývá z předchozích kapitol této práce, se zásadou materiální publicity je neoddělitelně spjat střet několika kolidujících ústavních principů. Na jedné straně tak stojí princip ochrany vlastnického práva vyplývající z čl. 11 LZPS. Druhým, neméně důležitým principem je princip právní jistoty a ochrany dobré víry, který lze chápat jako součást materiálního právního státu dle čl. 1 Ústavy.²⁶² Povaha těchto právních principů jim v zásadě nedovoluje prosadit se současně. Vždy musí být tedy více či méně dána přednost jednomu z nich.²⁶³

Jakési kompromisní řešení představuje princip materiální publicity, který sice v duchu právní jistoty a ochrany dobré víry chrání dobrověrného a umožňuje mu tak nabýt nemovitost od neoprávněného, avšak děje se tak jen při splnění zákonem formulovaných podmínek.²⁶⁴ „*Jde vlastně o jakýsi zákonodárcem reglementovaný průsečík mezi ochranou vlastnického práva, principem právní jistoty a ochranou dobré víry jednajících v zápis do katastru nemovitostí.*“²⁶⁵

Většina podmínek působení materiální publicity je *explicite* stanovena občanským zákoníkem. Dle dikce ustanovení § 984 odst. 1 OZ se jedná o rozpor mezi údaji zapsanými v katastru nemovitostí a právní realitou, dobrou víru na straně nabyvatele nemovitosti, nabytí práva na základě právního jednání, za úplaty a od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.²⁶⁶ Odstavec 2 pak taxativně vymezuje okruh

²⁶² Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

²⁶³ K tomu se v minulosti několikrát vyjádřil i Ústavní soud: „*Jelikož princip ochrany dobré víry nového nabyvatele působí proti principu ochrany vlastnického práva původního vlastníka, je nutno najít praktickou konkordanci mezi oběma protikladně působícími principy tak, aby zůstalo zachováno maximum z obou, a není-li to možné, pak tak, aby výsledek byl slučitelný s obecnou představou spravedlnosti.*“ Cit. dle nálezu ÚS ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11.

²⁶⁴ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, Velké komentáře, 2013, s. 35. ISBN 978-80-7400-499-5.

²⁶⁵ VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitosti) od nevládníka*. Praha: Leges, 2015, str. 96. ISBN 978-80-87576-91-5.

²⁶⁶ K tomu srovnej § 984 odst. 1 OZ: „*Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.*“

věcných práv, pro které se odstavec 1 nepoužije. Na tyto případy se tedy materiální publicita nevztahuje.²⁶⁷

Zásada materiální publicity tedy chrání dobrověrného nabyvatele při splnění výše uvedených podmínek. Zákon však současně původnímu vlastníku poskytuje několik právních nástrojů k ochraně jeho práv. Jedná se zejména o poznámku rozepře a poznámku spornosti, jejichž účinné uplatnění je limitováno zvláštními lhůtami. Z tohoto důvodu považuje autor za jednu z *conditiones sine quibus non* působení materiální publicity též pasivitu původního vlastníka v té podobě, že včas nevyužije nástroje k obraně svých práv. Tato problematika je však s ohledem na svůj rozsah a význam zařazena do samostatné kapitoly č. 4 této práce.

V porovnání s nabýváním vlastnického práva k věcem neevidovaným ve veřejném seznamu není u věcí evidovaných relevantní, jakým způsobem věc opustila sféru vlivu původního vlastníka.²⁶⁸

Jelikož bylo ustanovení § 984 OZ zakotvující materiální publicitu veřejných seznamů a stanovující podmínky jejího působení více méně převzato z polské úpravy - *Ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, považují za nezbytné vycházet při dalším výkladu také z polské právní nauky a odborné literatury.

3. 1 Nesoulad mezi stavem zapsaným v katastru nemovitostí a právní realitou

V kapitole č. 1. 2. 6 této práce pojednávající o publicitě veřejných seznamů je popsána presumpce správnosti a úplnosti údajů publikovaných ve veřejných seznamech. Společné působení pozitivní a negativní právní domněnky o (ne)existenci práv je významným předpokladem pro fungování materiální publicity. Každému, kdo jedná spoléhajíc se na údaje zapsané ve veřejném seznamu, ačkoliv jsou nesprávné nebo neúplné, je poskytována ochrana, jakoby byl stav zapsaný v souladu se stavem skutečným. Z toho plyne, že při shodě stavu zapsaného ve veřejném seznamu s právní

²⁶⁷ K tomu srovnej § 984 odst. 2 OZ: „Pro nezbytnou cestu, výměnek a pro věcné právo vznikající ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu se věta první odstavce 1 nepoužije.“

²⁶⁸ K tomu podrobněji TÉGL, Petr, ZAJÍC, Jaromír. Způsob, jakým věc opustila sféru vlivu vlastníka, jako kritérium důležité pro ochranu nabyvatele při nabývání od neoprávněného. *Právní rozhledy*. 2016, č. 4, s. 120.

realitou se veřejná víra neuplatní (je zatlačena do pozadí), neboť tato situace postrádá právní zájem na ochraně dobrověrné osoby. Nevzniká zde potřeba poskytnout ochranu komukoliv. „*Materiální publicita však obživne (aktivizuje se) v těch případech, kdy mezi zapsaným a skutečným stavem existuje nesoulad.*“²⁶⁹ Jestliže však jednající mohl a měl vědět, anebo dokonce věděl o rozporu mezi stavem zapsaným a skutečným a přesto právní jednání věcněprávního charakteru uskutečnil, ochrana se mu neposkytne.^{270, 271} „*Jinými slovy, zlá víra jednajícího [...] vylučuje nastoupení jmenovaného principu. Uvedené vyloučení ochrany však bude mít v takovém případě pouze relativní účinky [...]. Další subjekty jednající bona fide však zůstanou materiální publicitou nadále chráněny.*“²⁷²

Důležité je bezesporu určit, jakých údajů se nesoulad mezi stavem zapsaným a skutečným musí týkat, aby účinky materiální publicity nastoupily. Zásada materiální publicity představuje významný zásah do vlastnického práva osob, když může vést k jeho relativnímu zániku na straně původního vlastníka. Těžko si lze tedy představit situaci, kdy by k nabytí věcného práva od neoprávněného postačoval nesoulad v katastru nemovitostí týkající se údaje nepodstatného vypovídajícího o technickém stavu, ekonomické hodnotě či veřejnoprávních omezeních, které se k pozemku vztahují.²⁷³ V takovém případě by došlo k narušení křehké rovnováhy mezi principy ochrany dobré víry a právní jistoty a ochrany vlastnického práva, kterou zásada materiální publicity představuje. K aktivizaci jejích účinků je vyžadován „kvalifikovaný“ nesoulad. Jedná se o nesoulad údajů vypovídajících o právním stavu nemovitosti. „*Za údaje o právním stavu nemovité věci je pro účel § 984 třeba považovat pouze údaje o právech včetně údajů o jejich pořadí a informace, které se k nim*

²⁶⁹ TÉGL, Petr. Veřejné seznamy a ochrana dobré víry. Stručný pohled na českou a polskou právní úpravu a jejich srovnání. *Ad Notam*. 2007. č. 5, s. 142.

²⁷⁰ VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka*. Praha: Leges, 2015, str. 97. ISBN 978-80-87576-91-5.

²⁷¹ Jako příklad lze uvést situaci, kdy osoba B kupuje pozemek od osoby C, která ji předtím nabyla od obce A v rozporu s publikovaným záměrem obce, přičemž tato okolnost byla osobě C známa, poněvadž i ona měla zájem o koupi předmětného pozemku a s obsahem publikovaného záměru jakož i obcí schválenou smlouvou o převodu pozemku obce byla seznámena. Srovnej VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka*. Praha: Leges, 2015, str. 98. ISBN 978-80-87576-91-5.

²⁷² TÉGL, Petr. Veřejné seznamy a ochrana dobré víry. Stručný pohled na českou a polskou právní úpravu a jejich srovnání. *Ad Notam*. 2007. č. 5, s. 142.

²⁷³ Jde zejména o „*údaj o výměře, druhu pozemku či způsobu využití nebo o způsobu ochrany.*“ Cit. dle VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 36. ISBN 978-80-7400-499-5.

*bezprostředně vážou, tedy pouze ty skutečnosti, které se do katastru zapisují vkladem, záznamem a vybranými poznámkami.*²⁷⁴

Uzákonění plné materiální publicity klade v souladu se zásadou *vigilantibus iura scripta sunt* zvýšené nároky na vlastníky nemovitostí, kteří by s ohledem na lhůty stanovené v § 986 OZ prakticky alespoň jednou za tři roky měli zkontrolovat stav zápisů v katastru nemovitostí ohledně jimi vlastněných nemovitostí. Zákonodárcem zavedené ochranné mechanismy (zejm. vyrozumění dle § 18 odst. 3 KatZ), jejichž účelem je zabránit podvodnému „zcizování“ nemovitostí, mohou totiž selhat. Stane-li se tak, může se původní vlastník domáhat výmazu věcného práva nového nabyvatele nejdéle tři roky ode dne, kdy byl sporný zápis proveden, a to poznámkou spornosti, která však bude působit pouze vůči osobám, jež dosáhly zápisu ve zlé víře.²⁷⁵

Souvisejícím problémem je zodpovězení otázky, na které části veřejných seznamů se vztahuje dobrá víra. Jinými slovy, co přesně mají vlastníci nemovitostí ověřovat. Postačí zběžné nahlédnutí dálkovým přístupem za využití oblíbené webové aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí, či se mají dostavit na příslušný katastrální úřad a zkontrolovat rovněž obsah sbírky listin.²⁷⁶ Zapsaným stavem ve smyslu §§ 984 až 986 je nutno chápat pouze ty údaje, které tvoří obsah zápisů publikovaných v katastru. Naopak údaje, které jsou obsahem sbírky listin pro účinky materiální publicity, relevantní nejsou, přestože na základě nich byly příslušné zápisy v katastru provedeny. Výjimečně se tak může stát v situaci, kdy zápis výslovně odkazuje na některou z listin uložených ve sbírce listin. Tak se často děje je-li potřeba přesně vymezit obsah věcného břemene.²⁷⁷ Závěr, že obsah sbírky listin není z hlediska ochrany veřejné víry rozhodný lze vypožorovat již v meziválečných komentářích. „Nestačí proto, je-li nějaké věcné právo propůjčeno v listině, jejíž opis jest založen ve

²⁷⁴ „Z poznámek přichází v úvahu zejména poznámka o výhradě, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti, poznámka o přednostním právu ke zřízení věcného práva pro jinou osobu a poznámky zapisované v souvislosti s nakládáním s pořadím práv (např. poznámka o uvolnění zástavního práva nebo poznámka o ujednání pořadí zástavních práv).“ Cit. dle VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 36. ISBN 978-80-7400-499-5.

²⁷⁵ K ochraně skutečného vlastníka srovnej kapitolu č. 4 této práce.

²⁷⁶ „Údaje ze sbírky listin se dálkovým přístupem zatím neposkytují. Proto se poskytují pouze způsoby, uvedenými v zákoně, a to ve formě úředně ověřených anebo prostých kopií.“ Cit. dle BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 166. ISBN 978-80-7400-525-1.

²⁷⁷ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 36. ISBN 978-80-7400-499-5.

*sbírce. To působí jen mezi stranami přímo zúčastněnými na tomto právním jednání. Pro třetí osoby platí zásadně jen to, co jest zapsáno v hlavní knize, a z listiny to, čeho se dovolává zápis v hlavní knize.*²⁷⁸ Dobrá víra se za účinnosti OZO a OKZ vztahovala pouze na tzv. hlavní knihu a sbírky listin se již nedotýkala. „*Pro účely ochrany třetích osob byla tedy rozhodující hlavní kniha a zápisy tam provedené*“ [...].²⁷⁹

Příčin nesouladu mezi stavem zapsaným v katastru nemovitostí a skutečným právním stavem může být mnoho. V převážné části odborné literatury jsou klasifikovány do čtyř základních skupin. Jsou jimi počáteční absence právního důvodu vzniku vlastnického práva nebo jeho dodatečné odpadnutí, výjimečně pak i v důsledku mimoknihovního vzniku či zániku práv, anebo chybný zápis v katastru nemovitostí.²⁸⁰

3. 1. 1 Dodatečné odpadnutí právního důvodu vzniku práva

Takřka modelovou situací, při které dochází k rozporu mezi stavem zapsaným v katastru nemovitostí a právní realitou je dodatečné odpadnutí právního důvodu vzniku věcného práva, typicky jde o úspěšné dovolání se relativní neplatnosti právního jednání²⁸¹ nebo odstoupení od smlouvy, které si dovolím použít jako příklad. Jak známo, odstoupení od smlouvy se závazek zrušuje od počátku, tedy s účinky *ex tunc*.²⁸² Jednoduché řešení má situace, kdy dojde k odstoupení od smlouvy, tedy právního důvodu vzniku (*titulu*)²⁸³ věcného práva, ještě před podáním návrhu na zápis věcného práva do katastru nemovitostí, neboť vlivem dvoufázovosti převodu vlastnictví k pozemkům nedojde ke změně v osobě vlastníka. Problém nastává v případě, dojde-li k odstoupení až po provedení vkladu práva do katastru nemovitostí. Oproti předchozí

²⁷⁸ ROUČEK, František. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha: Právnícké knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1936, s. 526.

²⁷⁹ TÉGL, Petr. Veřejné seznamy a ochrana dobré víry. Stručný pohled na českou a polskou právní úpravu a jejich srovnání. *Ad Notam*. 2007. č. 5, s. 142.

²⁸⁰ ŠTRASER, Václav. Nabytí práva k nemovitosti od nevládníka do 31. 12. 2014 aneb (zatím) nekončící argumentační souboj Nejvyššího soudu ČR a Ústavního soudu ČR. In: *epravo.cz*[online]. 2016 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/nabyti-vlastnickeho-prava-k-nemovitosti-od-nevladnika-do-31122014-aneb-zatim-nekoncici-argumentacni-souboj-nejvyssiho-soudu-cr-a-ustavniho-soudu-cr-100817.html>

²⁸¹ Příkladem, kdy dochází k nesouladu údajů v katastru nemovitostí na základě relativní neplatnosti je nabytí věci do společného jmění manželů právním jednáním jednoho z nich, aniž by byl druhým manželem udělen souhlas dle § 714 odst. 2 OZ.

²⁸² Srovnej § 2004 odst. 1 OZ.

²⁸³ Podrobněji o nabývání pozemkového vlastnictví a nauce o *titulu a modu* viz kapitolu č. 1. 1. 3 této práce.

právní úpravě obsahuje OZ výslovné ustanovení o účincích odstoupení od smlouvy ve vztahu k třetím osobám.²⁸⁴ Absence explicitního ustanovení v OZ 1964 proto byla nakonec po letitých neshodách ÚS a NS překlenuta judikaturou, kdy byl nakonec ÚS přijat názor, že „odstoupením od smlouvy [...] se – není-li právním předpisem nebo účastníky dohodnuto jinak – smlouva od počátku ruší, avšak pouze s účinky mezi jejími účastníky. Vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své vlastnické právo nabyli v dobré víře, než došlo k odstoupení od smlouvy, požívá ochrany v souladu s čl. 11 LPS a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv vyvěrajícími z pojmu demokratického právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Úst, a nezaniká.“²⁸⁵ Lze mít za to, že i nadále platí, že „práva třetích osob nabytá v dobré víře²⁸⁶ nemají být odstoupením od smlouvy dotčena, a to včetně případných věcněprávních účinků“ [...].²⁸⁷ Právní úprava v OZ tak navázala na závěry vyslovené plénem ÚS v předmětném rozhodnutí, v jehož duchu, mám za to, byla měla být rovněž vykládána recentní právní úprava, k čemuž se přiklání i odborná veřejnost.²⁸⁸

3. 1. 2 Počáteční absence právního důvodu

Případy absolutní neplatnosti či zdánlivosti právního jednání, na jejichž základě byl proveden zápis věcného práva do veřejného seznamu, mají společného jmenovatele, a to počáteční absenci právního důvodu vzniku práva. Absolutně neplatné právní jednání nevyvolává žádné právní následky a soud k němu přihlédne i bez návrhu, jestliže se právní jednání zjevně přičí dobrým mravům, anebo které odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek či v případě počáteční nemožnosti plnění.²⁸⁹ O zdánlivé právní jednání naopak půjde při nedostatku vůle jednající osoby, nebyla-li zjevně projevena vážná vůle, nelze-li zjistit obsah právního jednání pro jeho nesrozumitelnost nebo neurčitost.²⁹⁰ Jelikož se ke zdánlivému právnímu jednání

²⁸⁴ FRANKOVÁ, Martina. Otazníky kolem vlastníka pozemku (aneb sporné vlastnictví pozemku). In: *Dny práva - 2012 - Days of Law*. Pozemek v právních vztazích. Sborník příspěvků z konference. Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity, s. 2360.

Dostupné z: https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/FrankovaMartina.pdf

²⁸⁵ Nález ÚS ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06.

²⁸⁶ Srovnej § 7 OZ: „Má se za to, že ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře.“

²⁸⁷ HULMAK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1214. ISBN 978-80-7400-535-0.

²⁸⁸ Tamtéž.

²⁸⁹ Srovnej § 588 OZ.

²⁹⁰ Srovnej § 551 a násl. OZ.

nepřihlíží,²⁹¹ ani ono nevyvolává právních účinků, a to bez nutnosti soudního rozhodnutí.

Závěr o tom, že je nezbytné poskytnout ochranu dobrověrnému nabyvateli, i když první převodní smlouva k téže nemovitosti mezi původním vlastníkem a jeho kontrahentem byla absolutně neplatná, dovodil ÚS ve svém nálezu²⁹² již za účinnosti OZ 1964.²⁹³ Absolutní neplatností je stíženo i právní jednání, kterým nemovitost převedla na jiného osobu, která k tomu nebyla vůbec oprávněna, což je typické pro podvodná jednání s nemovitostmi. Právě na takovém příkladu je demonstrována následující problematika.

Aby mohlo dojít k nabytí vlastnického od nevlastníka, musí být bezpodmínečně realizovány alespoň dva převody práva ke konkrétní nemovitosti v řadě. Původní vlastník (A) tak typicky převádí vlastnické právo na osobu (B), která se stane pouze vlastníkem knihovním, jelikož k převodu vlastnického práva smlouvou ve skutečnosti platně nedošlo.²⁹⁴ Osoba B pak převede další smlouvou nemovitost na nabyvatele (C), který, je-li v dobré víře v oprávnění druhé strany vlastnické právo převést (*dominium auctoris*), stane se vlastníkem nemovitosti, a to jak knihovním, tak i skutečným – nabude právo od nevlastníka. V daném řetězci tak existují celkem dvě odlišná právní jednání, a to smlouva mezi A a B a smlouva mezi B a C. Abychom v dalším textu dokázali určit, zda mohlo dojít k nabytí vlastnického práva osoby C od osoby B, je nutno tyto dvě převodní smlouvy striktně rozlišovat.

Je nesporné, že nedostatek oprávnění k převodu vlastnického práva (*dominium auctoris*) může být překlenut v případě obou převodních smluv v řetězci. Má-li C nabývat od nevlastníka, je z logiky věci samozřejmé, že dobrá víra C sanuje nedostatek oprávnění k převodu vlastnického práva osoby B. Jinak bychom o nabývání od nevlastníka ani nemohli mluvit. Stejně tak je tomu, nebyla-li v případě první převodní smlouvy v řetězci osoba A způsobilá k převodu vlastnického práva na B. Při kontraktaci

²⁹¹ Srovnej § 554 OZ.

²⁹² K tomu srovnej náleží ÚS ze dne 25. 2. 2009, sp. zn. I ÚS 143/07.

²⁹³ K obdobnému závěru dospěl ÚS ve vztahu k zajišťovacímu převodu práva, který má podobné právní následky jako odstoupení od smlouvy. K tomu srovnej náleží ÚS ze dne 29. 11. 2007, sp. zn. II. ÚS 1747/2007.

²⁹⁴ K nauce o titulu a modu, dvoufázovosti nabývání vlastnického práva k věci zapsané ve veřejném seznamu a intabulačním principu srovnej kapitulu č. 1. 1. 3 této práce.

mezi osobami B a C totiž C vychází ze stavu údajů v katastru nemovitostí, na které se díky zásadě materiální publicity může spolehnout, a je tedy v dobré víře, že smlouvu uzavírá se skutečným vlastníkem, ačkoli jím B reálně není.

Otázkou však zůstává, jaké řešení bude mít výše popsaná situace v případě, že převodní smlouvy budou kromě nedostatku oprávnění k převodu vlastnického práva (*dominium auctoris*) stiženy ještě další vadou způsobující neplatnost právního jednání (*negotium nullum*).²⁹⁵ Pro nabytí vlastnictví osobou C je irelevantní, zda smlouva uzavřená mezi A a B byla stižena neplatností či nikoli, neboť C vychází z údajů zapsaných v katastru nemovitostí a je v domnění, že nabývá nemovitost od vlastníka a je z tohoto důvodu chráněn materiální publicitou. Zda se ovšem C, v případě kdy převodní smlouva uzavřená mezi ním a knihovním vlastníkem B, stane vlastníkem nemovitosti, není u odborné veřejnosti nahlíženo jednotně.

Vrcha k tomuto problému uvádí následující: „*Na druhé straně okolnost, že takové věcněprávní jednání (sc. jednání, na základě kterého dochází ke smluvnímu zřízení či převodu věcného práva k věci evidované ve veřejném seznamu – pozn. aut.) bude postiženo absolutní neplatností, nebude mít vliv na poskytnutí ochrany (sc. dobrověrnému nabyvateli – pozn. aut.), pokud jednáající osoba byla v rozhodném okamžiku [...] v dobré víře, že právně jednala platně. Pokud by totiž byl prosazován požadavek, že k poskytnutí ochrany ve smyslu § 984 odst. 1 NOZ nedojde v případě, že dotčené právní jednání je neplatné, pak by byla zpochybněna vlastní konstrukce uvedeného ustanovení, neboť nevládník nemovitosti, který je sice [...] nesprávně zapsán v katastru nemovitostí jako její vlastník, by pochopitelně nemohl platně právně jednat, a v takovém případě by nabyvateli bylo znemožněno poskytnutí ochrany jeho dobrověrného chování, což by byl důsledek absurdní.*“²⁹⁶ Podle *Vrchy* tedy dobrá víra nabyvatele v okamžiku, kdy právně jednal, sanuje jak nedostatek oprávnění věcné právo převést, tak i jiné vady právního jednání, když konkrétně uvádí jeho absolutní neplatnost. Ochrana materiální publicitou jinými slovy účinkuje a poskytuje ochranu

²⁹⁵ K důvodům neplatnosti právních jednání srovnej ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Hlavní důvody neplatnosti právního jednání – I. In: *pravni prostor.cz* [online]. 2015 [cit. 2017-08-11]. Dostupné z: <http://www.pravni prostor.cz/clanky/rekodifikace/hlavni-duvody-neplatnosti-pravniho-jednani-i>

²⁹⁶ VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevládníka*. Praha: Leges, 2015, s. 98. ISBN 978-80-87576-91-5.

dobrověrnému nabyvateli i přesto, že převodní smlouva (mezi ním a knihovním vlastníkem) byla stížena absolutní neplatností. Stejně tomu bude u neplatnosti relativní.

Naproti tomu *Tégl* zastává názor, že „*zcizovací jednání nesmí trpět jakoukoliv jinou vadou. Pro nabytí vlastnického práva se proto požaduje platně uzavřená smlouva mezi způsobilými subjekty, vůle směřující k převodu vlastnického práva (u převodce se požaduje animus domini transferendi, u nabyvatele potom animus domini accipiendi), předání věci – je-li požadováno, věc musí být způsobilým předmětem vlastnického práva atd. [...] Ani bona fides nabyvatele nemůže sanovat nedostatek způsobilosti prodávajícího k právnímu jednání (jakož ani jiné vady zcizovacího jednání).*“²⁹⁷ Svůj výše citovaný názor pak potvrzuje v jiném článku,²⁹⁸ v němž přímo reaguje na *Vrchovy* závěry: „*S uvedenými závěry nelze souhlasit. Za prvé, autor (myšleno Vrcha – pozn. aut.) opomíjí základní konstrukci nabytí od neoprávněného, již je nezbytnost platné převodní smlouvy (v širším smyslu platného nabývacího titulu). Tento požadavek se uplatní jak pro nabytí věcí evidovaných ve veřejném seznamu, tak věci neevidovaných.*“²⁹⁹

S ohledem na dostupnou literaturu se přikláním k názoru, že nabývací titul nesmí být, vyjma nedostatku oprávnění věcné právo v konkrétním případě převést, stížen žádnou jinou vadou. Co se týče neplatnosti právního jednání, „*právní jednání sice je (uskutečnilo se), ale hledí se na ně jakoby nebylo učiněno, a proto nemá žádné právní následky.*“³⁰⁰ Ke stejnému závěru dochází i dostupná komentářová literatura. „*Absolutně neplatné právní jednání nevyvolává žádné zamýšlené právní následky (tj. následky, které jsou, resp. měly být obsahem právního jednání). Je-li podle absolutně neplatného právního jednání poskytnuto plnění, jedná se o plnění bez právního důvodu a příjemci vzniká bezdůvodné obohacení (§ 2991 odst. 2).*“³⁰¹ Obdobně k neplatnosti relativní: „*Relativně neplatné právní jednání je naproti tomu takové, které vzniká a vyvolává*

²⁹⁷ TÉGL, Petr. Některé teoretické problémy nabývání od neoprávněného. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck. 2009, č. 10, s. 343.

²⁹⁸ TÉGL, Petr, ZAJÍC, Jaromír. Způsob, jakým věc opustila sféru vlivu vlastníka, jako kritérium důležité pro ochranu nabyvatele při nabývání od neoprávněného. *Právní rozhledy*. 2016, č. 4, s. 120.

²⁹⁹ TÉGL, Petr, ZAJÍC, Jaromír. Způsob, jakým věc opustila sféru vlivu vlastníka, jako kritérium důležité pro ochranu nabyvatele při nabývání od neoprávněného. *Právní rozhledy*. 2016, č. 4, s. 120.

³⁰⁰ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Následky neplatnosti. In: *Pravniprostor.cz* [online]. 2015 [cit. 2017-08-11]. Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nasledky-neplatnosti>

³⁰¹ HANDLAR, Jiří, In: LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. Komentář. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck. Velké komentáře, 2014, s. 2077. ISBN 978-80-7400-529-9.

veškeré zamýšlené právní následky, pokud oprávněná osoba neplatnost nenamítne (pokud se jí nedovolá). V případě, že oprávněná osoba neplatnost namítne, působí neplatnost od počátku (*ex tunc*) a na právní jednání se hledí, jako by právní následky nikdy nevyvolalo.“³⁰² V souvislosti s tím je možno zmínit i rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 31 Odo 1424/2006. Podle zjištěného skutkového stavu udělil zástavní dlužník zástavnímu věřiteli plnou moc k prodeji zastavené nemovitosti. Zástavní věřitel posléze uzavřel kupní smlouvu o prodeji zastavené nemovitosti s třetí osobou. Nejvyšší soud rozhodl, že plná moc jakož i kupní smlouva na jejím základě uzavřená jsou absolutně neplatné pro obcházení zákona.^{303, 304} NS poté uzavřel, že „další nabyvatel nemovitosti (další kupující) převedené touto kupní smlouvou se nestává vlastníkem nemovitosti jen na základě toho, že při uzavření další kupní smlouvy jednal v dobré víře v zápis do katastru nemovitostí.“³⁰⁵ Tento názor Nejvyššího soudu taktéž podporuje závěr, že právní jednání, na základě kterého by teoreticky mohlo dojít k nabytí od neoprávněného, nesmí být stíženo v tomto případě absolutní neplatností. Sporů není naopak v případě zdánlivosti právního jednání (*non negotium*), k němuž se vůbec nepřihlíží, a proto je nabytí jakéhokoli práva na jeho základě vyloučeno.³⁰⁶

Domnívám se tedy, že nelze nabýt věcné právo od neoprávněného na základě neplatného právního titulu, přičemž je v této souvislosti důležité zmínit § 1760 OZ, dle něhož skutečnost, že převodce nebyl osobou oprávněnou k převodu práva, nepůsobí bez dalšího neplatnost smlouvy.^{307, 308} Stejný názor zastává *Dobrovolná*, podle které „institut nabytí od neoprávněného nemůže sanovat vady převodní smlouvy mezi zcizitelem (neoprávněným) a nabyvatelem v dobré víře. Není to ani jeho smyslem a účelem. Je tedy třeba, aby převodní smlouva mezi zcizitelem a nabyvatelem byla platně uzavřena a aby byl převod vlastnického práva dokonán, [...] neboť splnění předpokladů převodu vlastnického práva je jedním z ukazatelů dobré víry

³⁰² HANDLAR, Jiří, In: LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. Komentář. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck. Velké komentáře, 2014, s. 2077. ISBN 978-80-7400-529-9.

³⁰³ K důvodům absolutní neplatnosti srovnej rozsudek NS ze dne 16. 11. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1772/2004.

³⁰⁴ K tomu srovnej § 39 OZ 1964.

³⁰⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2009, sp. zn. 31 Odo 1424/2006.

³⁰⁶ K tomu srovnej § 554 OZ.

³⁰⁷ Viz § 1760 OZ: „Skutečnost, že strana nebyla při uzavření smlouvy oprávněna nakládat s tím, co má být podle smlouvy plněno, sama o sobě neplatnost smlouvy nevyvolává.“

³⁰⁸ Závěr, že pouhá absence vlastnického práva převodce nevede k neplatnosti právního jednání, se prosadil již za účinnosti OZ 1964. K tomu srovnej např. rozsudek NS z 11. 12. 2002, sp. zn. 22 Cdo 981/2001 nebo rozsudek z 23. 4. 2013, sp. zn. 28 Cdo 2645/2012.

nabyvatele.³⁰⁹ Naopak „existence platného právního titulu a naplnění požadavků zákona na převod vlastnického práva jsou významným ukazatelem dobré víry nabyvatele.“³¹⁰ V neposlední řadě lze tento závěr opřít i o prvorepublikovou odbornou literaturu. Randa k tomu uvádí, že „princip veřejné víry nechrání tam, kde nejde o nabytí, změnu nebo zánik knihovních práv skutkovými příběhy, nýbrž o důsledky nezpůsobilosti auktorovy k právním činům (např. nezletilost jeho), třeba tato z knihy nebyla patrna.“³¹¹

3. 1. 3 Mimoknihovní vznik a zánik práv

Každý právní řád z rodiny kontinentálního právního systému umožňuje ve více či méně omezené míře vznik a zánik některých práv bez ohledu na zápis ve veřejném seznamu. Taková práva vznikají a zanikají již okamžikem realizace příslušné právní skutečnosti. Posléze provedený zápis ve veřejném seznamu pak disponuje pouze deklaratorními účinky.³¹² Nutno dodat, že v každém takovém případě existuje jistá prodleva mezi vznikem nebo zánikem práva a okamžikem její publikace. V tomto mezidobí neodpovídá stav zapsaný ve veřejném seznamu stavu skutečnému. Obecně lze pak říci, že čím více deklaratorních zápisů do veřejného seznamu zákon předpokládá, tím větší je riziko vzniku nesouladu mezi stavem zapsaným a skutečným. V některých případech je však konstitutivnost zápisů z povahy věci vyloučena – např. u vydržení, promlčení, uplynutí času či splnění rozvazovací podmínky,³¹³ jindy závisí na rozhodnutí zákonodárce – př. nabytí dědictví.³¹⁴ Mimoknihovní vznik a zánik věcných práv byl na našem území zákonem předvídan nejen za účinnosti OZ 1964,³¹⁵ nýbrž i v době první

³⁰⁹ DOBROVOLNÁ, Eva. Nabytí vlastnického práva od neoprávněného ve srovnání s rakouským právem. *Právní rozhledy*. 2013, č. 10, s. 348.

³¹⁰ DOBROVOLNÁ, Eva. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 360. ISBN 978-80-7400-499-5.

³¹¹ RANDA, Antonín. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Editor SPÁČIL, Jiří. Klasická právníká díla. Praha: ASPI, 2008, s. 209. ISBN 978-80-7357-389-8.

³¹² VRCHA, Pavel. Nabytí vlastnického práva k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí od nevlastníka podle nového občanského zákoníku. Praha: Česká advokátní komora v Praze. In: *Bulletin-advokacie.cz* [online]. 2015 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/nabyti-vlastnickeho-prava-e-noveho-obcanskeho-zakoniku?browser=mobi>

³¹³ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 37. ISBN 978-80-7400-499-5.

³¹⁴ Srovnej FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva*. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 77. ISBN 978-80-87488-19-5.

³¹⁵ Srovnej FRANKOVÁ, Martina. Otazníky kolem vlastníka pozemku (aneb sporné vlastnictví pozemku). In: *Dny práva - 2012 - Days of Law*. Pozemek v právních vztazích. Sborník příspěvků z konference. Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity, s. 2360.

republiky, a to mj. v případech vyvlastnění (expropriace), exekuční dražby a při nabývání dědictví.³¹⁶

3. 1. 4 Chybný zápis do veřejného seznamu

Posledním neméně významným okruhem příčin nesouladu údajů v katastru je provedení chybného zápisu. Zjednání jeho nápravy je umožněno na základě písemného návrhu oprávněné osoby, ale i bez návrhu, a to v případě zřejmého omylu anebo nepřesností při měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě či při výpočtu výměr parcel. Zřejmým omylem při vedení a obnově katastru je dle judikatury³¹⁷ zejm. chybný přepis údajů uvedených na podkladové listině, opomenutí některých údajů v ní obvykle uváděných anebo naopak zápis údajů, které v listině obsaženy nejsou. Obdobně pak v případě zápisu provedeného bez listiny.³¹⁸ Lze uzavřít, že „chybný zápis ve veřejném seznamu nejde k tíži nabyvatele.“³¹⁹

Ač by se mohlo zdát, že konkrétní důvod nesouladu mezi stavem zapsaným ve veřejném seznamu a právní realitou je pro uplatnění nástrojů ochrany dotčených osob (zejm. poznámky spornosti) irelevantní, někteří autoři jsou názoru opačného, když přisuzují skutečnému vlastníku a osobám oprávněným rozdílné možnosti obrany právě s ohledem na příčinu nesouladu. K tomu podrobněji v kapitole č. 4 této práce.

3. 2 Dobrá víra

3. 2. 1 Dobrá víra jako obecný právní princip

Zásada materiální publicity chrání subjekty, které jednají *in bona fide* v pravdivost a úplnost zápisů ve veřejném seznamu. Dobrá víra je tak základním kamenem materiální publicity, jejíž (ne)existenci je nutno důsledně zvažovat a hodnotit. K tomu se opakovaně vyjadřuje i Ústavní soud, když nižší soudní instance v posuzovaném případě [...] „nezohlednily a nezkoumaly otázku dobré víry stěžovatelů.

Dostupné z: https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/FrankovaMartina.pdf

³¹⁶ BAUDYŠ, Petr. K obnovení důvěryhodnosti zápisů o právních vztazích v katastru nemovitostí. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora v Praze, 2001, č. 3, s. 61.

³¹⁷ K tomu blíže rozsudek NSS ze dne 26. 1. 2012, čj. 4 Aps 4/2011-68.

³¹⁸ Srovnej § 36 KatZ.

³¹⁹ NOVOTNÝ, Petr a kol. *Nový občanský zákoník: vlastnictví a věcná práva*. Praha: Grada Publishing, 2014. Právo pro každého, s. 55. ISBN 978-80-247-5166-5.

To však je v rozporu s čl. 89 odst. 2 Ústavy, neboť Ústavní soud zastává ve své nálezkové judikatuře konstantní názor, že je třeba při posouzení nabytí vlastnictví k nemovitostem, zapsaným v katastru nemovitostí, od nevlastníka, důsledně zvažovat a hodnotit existenci dobré víry nového nabyvatele.³²⁰ Dobrá víra, resp. její ochrana je jedním z projevů principu právní jistoty,³²¹ který představuje fundamentální zásadu soukromého práva a který přispívá k celkové stabilitě společnosti.³²² Podléhá-li konkrétní právní řád rychlým změnám spočívajících v přijímání množství nových právních norem, představují právě právní zásady „určitý stabilní bod, opírající se o uznávané hodnoty, nepodléhající častým změnám.“³²³

Nikoho jistě nepřekvapí, že *bona fidei* má své kořeny v římském právu, kde byl tento pojem zpočátku vykládán velmi široce a o poznání komplexněji, než dnes. Představoval jakousi snahu lidí o udržení harmonického soužití s bohy.³²⁴ Základ dobré víry spočívá v souboru etických pravidel, které si pro jejich časté užívání osvojilo *mores majorum* (tedy zvyky předků; dnes mluvíme o právu obyčejovém).³²⁵ Později si vydobyla dobrá víra pozici všeobecného právního principu a stala se jednou z podmínek pro vydržení vlastnického práva.³²⁶ K původu *bona fidei* dodává Skřejpek následující: „Dobrou víru totiž nemůžeme omezovat pouze na dobu, kdy se tento fenomén institucionalizoval, kdy se objevil v právních textech. *Bona fides* je mnohem starší, snad lze dokonce říci, že je starší než právo samo.“³²⁷ Obsah dobré víry pak byl v římském právu chápán jako poctivost, dodržení slibu druhému, mravní povinnost splnit závazek,

³²⁰ K tomu srovnej náleží ÚS ze dne 28. 1. 2016, sp. zn. III. ÚS 247/14.

³²¹ K tomu srovnej náleží ÚS ze dne 17. 4. 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/12: „Obecně je možno uvést, že princip dobré víry (chránící účastníky soukromoprávních vztahů) je možno chápat jako jeden z klíčových projevů principu právní jistoty, který je odvoditelný z normativního principu právního státu (čl. 1 odst. 1 Ústavy).“

³²² HURDÍK, Jan. FIALA, Josef. HRUŠÁKOVÁ, Milana. *Úvod do soukromého práva*. 3. nezměněné vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2006, s. 93. ISBN 80-210-4112-9.

³²³ ZAPLETAL, Jiří. Zásada dobré víry a její uplatnění v soukromém právu. *Právní rozhledy*. 2006. č. 2, s. 60.

³²⁴ SKŘEJPEK, Michal. *Bona fides – mores maiorum – fas*. In *Bona fides*. Sborník z II. konference českých a slovenských romanistů (Praha, 5. - 6. 11. 2000). Praha: Ediční středisko PF UK v nakladatelství Vodnář. 2000, s. 10.

³²⁵ STARÁ, Ivana. Dobrá víra jako předpoklad vydržení v římském právu a jeho úprava *de lege ferenda*. In *Cofola international 2011*: sborník příspěvků z konference. Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity. Dostupné z: https://www.law.muni.cz/sborniky/cofola2011/files/mravy/Stara_Ivana_5947.pdf

³²⁶ TÉGL, Petr. K úpravě dobré víry v návrhu nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*. 2011. č. 1-2, s. 35.

³²⁷ SKŘEJPEK, Michal. *Bona fides – mores maiorum – fas*. In *Bona fides*. Sborník z II. konference českých a slovenských romanistů (Praha, 5. - 6. 11. 2000). Praha: Ediční středisko PF UK v nakladatelství Vodnář. 2000, s. 7.

slušnost či nepoškození jiné osoby.³²⁸ Lze shrnout, že východiskem zásady dobré víry jsou náboženské a etické normy.

3. 2. 2 Dobrá víra v objektivním smyslu

Pojem dobré víry není OZ definován.³²⁹ Vymezení tohoto neurčitého právního pojmu je přenecháno judikatuře a doktríně. Dobrá víra může být chápána ve dvou odlišných právních významech, a to ve smyslu objektivním a subjektivním. Objektivní dobrá víra (*Treu und Glauben* či *fair dealing*) je etickým principem, který vyjadřuje hodnoty uznávané a vyžadované společností. V české právní nauce bychom objektivní dobrou víru mohli s ohledem na její obsah přirovnat spíše k zásadě dobrých mravů. Charakterizována může být následujícími postuláty: „1. nepoctivost zakládá zlou víru, 2. každý je povinen držet dané slovo, 3. postavení jedné smluvní strany se nesmí zhoršit v důsledku jednání strany druhé, 4. smluvní strany by měly být ušetřeny absurdních následků uzavření dohody, 5. úmyslné porušení smlouvy je v rozporu se zásadou dobré víry.“³³⁰

3. 2. 3 Dobrá víra v subjektivním smyslu

Na druhé straně subjektivní dobrá víra (*guter Glauben*) je právotvornou skutečností spočívající v právně významném stavu vlastního upřímného a pevného přesvědčení o svém subjektivním právu. Jedná se o „subjektivní duševní stav objektivně zdůvodnitelného vlastního přesvědčení, že mi patří právo nebo že jednám po právu.“³³¹ Na rozdíl od objektivní dobré víry je subjektivní dobrá víra psychickou kategorií, vnitřním stavem subjektu ve vztahu k určité právní či faktické skutečnosti, spočívající zejm. v jeho nezaviněné nevědomosti či neznalosti o relevantních skutečnostech.³³² Jde

³²⁸ BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. 2. přeprac. vyd., (V nakl. Academia vyd. 1.). Praha: Academia, 1994, s. 112 - 113. ISBN 80-200-0243-X.

³²⁹ Občanský zákoník se omezuje na stanovení povinnosti jednat v právním styku poctivě. Viz § 6 odst. 1 OZ: „Každý má povinnost jednat v právním styku poctivě.“ Dle Pelikána a Pelikánové toto ustanovení zakotvuje princip dobré víry, přestože užívá pojmu odlišného – „pocitvost.“ Podle jejich názoru jsou pojmy „dobrá víra“ a „pocitvost“ synonymy. K tomu srovnej PELIKÁN, Robert, PELIKÁNOVÁ, Irena. In: ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek I. (§ 1 - 654)*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 35 a násl. ISBN 978-80-7478-370-8.

³³⁰ ZAPLETAL, Jiří. Zásada dobré víry a její uplatnění v soukromém právu. *Právní rozhledy*. 2006. č. 2, s. 60.

³³¹ TELEČEK, Ivo. Pocitvost a důvěra, dobrá víra, dobré mravy, veřejná morálka a veřejný pořádek. *Právní rozhledy*. 2011. č. 1, s. 1.

³³² K tomu srovnej rozsudek NS ze dne 23. 2. 1999, sp. zn. 21 Cdo 1465/98.

tak ve své podstatě o omluvitelný právní omyl. „*Případy subjektivní dobré víry se se vši pravděpodobností historicky vyvinuly jako reflex stavu, kdy je dbáno standardu objektivní dobré víry.*“³³³

Právní řád na řadě míst spojuje s vnitřním psychickým stavem nevědomosti vznik, změnu nebo zánik práv a povinností subjektu. Právní normy totiž v některých případech požadují obligatorní splnění podmínky subjektivní dobré víry, aby v určité situaci (skutkové podstatě) nastaly právní následky v hypotéze právní normy předpokládané. Tak např. subjektivní dobrá víra představuje *conditio sine qua non* poctivé držby, která je jedním z předpokladů pro vydržení vlastnického práva. Poctivý držitel se z přesvědčivého důvodu domnívá, že mu právo, které vykonává, náleží a současně neví, ani mu není z okolností zjevné, že vykonává právo, jež mu nenáleží.³³⁴ Nejinak je tomu v případě institutu nabytí od neoprávněného, což výstižně shrnuje Zapletal takto: „*Dobrá víra chrání svého nositele v kvazi-protiprávních situacích. Klasickým příkladem je kupující v dobré víře jakožto osoba chráněná a právoplatný vlastník jakožto osoba dotčená. Stav, kdy osoba odlišná od vlastníka vykonává vlastnická práva k věci bez toho, že by se tak dělo v souladu s vůlí vlastníka věci, by byl za normálních okolností protiprávní. Protože však právo poskytuje ochranu osobě, která věc nabyla (třebaže od ne-vlastníka) v dobré víře (tj. v přesvědčení, že prodávající je vlastníkem věci, resp. v neznalosti skutečnosti, že prodávající není vlastníkem věci), o protiprávní stav se nejedná a kupující v dobré víře nabývá vlastnické právo k věci, na úkor předchozího právoplatného vlastníka.*“³³⁵

3. 2. 4 Trojí koncepce subjektivní dobré víry

Subjektivní dobrá víra je v různých právních řádech nahlížena různým způsobem. V některých případech je chápána odlišně i v rámci téhož právního řádu či dokonce v rámci jednoho právního předpisu. Výjimkou nejsou ani situace, kdy se ve vztahu k totožnému případu v důsledku judikaturního posunu či změny právního

³³³ BALARIN, Jan. Poznámky k (absenci) principu dobré víry v návrhu občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*. 2011. č. 1-2, s. 25.

³³⁴ SPÁČIL, Jiří. Poctivá držba v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 2013. č. 2, s. 63.

³³⁵ ZAPLETAL, Jiří. Zásada dobré víry a její uplatnění v soukromém právu. *Právní rozhledy*. 2006. č. 2, s. 60.

předpisu zcela změnil doposud aplikovaný přístup.³³⁶ Doktrína rozlišuje tři různé koncepte subjektivní dobré víry.

Podle krajně subjektivistického přístupu je rozhodujícím výhradně subjektivní přesvědčení určité osoby o relevantních skutečnostech, přičemž je nerozhodné, o co se toto přesvědčení opírá. Tak např. vychází-li někdo z konkrétní (byť nepravdivé) informace, která mu byla poskytnuta, či odvozuje-li své právo od nabývacího titulu (byť i neplatného) zjištěného z veřejné evidence, nejde této osobě k tíži, že dostatečně nezkoumala pravdivost těchto údajů a informací a že zanedbala obvyklou péči, která se obvykle vyžaduje. Toto není vůbec předmětem zkoumání. Jinými slovy není rozhodující, zda konkrétní osoba měla či mohla vědět o nepravdivosti údajů, ve zlé víře je dotýčný pouze v případě, že o nepravdivosti informace prokazatelně věděl. O něco přísnější z pohledu osoby dovolávající se dobré víry je teorie jednání v hrubé nedbalosti. *In malae fide* je nejen ten, kdo o rozhodných skutečnostech opravdu věděl (krajně subjektivistický přístup), nýbrž i ten, kdo o jistých skutečnostech nevěděl, avšak věděl by, kdyby nejednal v hrubé nedbalosti (*culpa lata*). Třetí koncepce, nejprísnejší, vychází z předchozí teorie jednání v hrubé nedbalosti, avšak k vyloučení dobré víry postačí jakákoliv nedbalost, tedy nejen hrubá, ale i prostá (*culpa levis*).³³⁷

3. 2. 5 Hodnocení subjektivní dobré víry

Protože je subjektivní dobrá víra vnitřním stavem dobromyslnosti, nelze ji přímo dokazovat, lze na ni pouze usuzovat z vnějších okolností, za kterých se tento vnitřní psychický stav projevil.^{338, 339} Z toho plyne, že přímý důkaz dobré víry je vyloučen, stejně jako ji nelze přímo vyvrátit. Subjektivní dobrou víru lze posuzovat a hodnotit objektivně nebo subjektivně. Tyto dva přístupy je nutné striktně odlišovat od základního rozlišování mezi subjektivní a objektivní dobrou vírou, neboť v případě hodnocení

³³⁶ Původní znění § 446 ObchZ z roku 1992 upravující nabytí od nevlastníka bylo postaveno na první koncepci - krajně subjektivistickém přístupu. Posléze však došlo zák. č. 370/2000 Sb. k novelizaci § 446 a k zavedení přístupu třetího, nejprísnejšího.

³³⁷ Jednotlivé koncepte subjektivní dobré víry zpracovává Tégl. Viz TÉGL, Petr. Další úvahy o dobré víře v subjektivním smyslu. *Ad Notam*. 2007. č. 6, s. 183.

³³⁸ DVOŘÁK, Jan. In: MADAR, Zdeněk. *Slovník českého práva. 1. díl A-O*. 1. vyd. Praha: Linde, 1995. s. 239. Heslo: „dobrá víra.“ ISBN 80-85647-62-1.

³³⁹ „*Jde tedy o psychický stav, o vnitřní přesvědčení subjektu, které samo o sobě nemůže být předmětem dokazování. Předmětem dokazování mohou být skutečnosti vnějšího světa, jejichž prostřednictvím se vnitřní přesvědčení projevuje navenek, tedy okolnosti, z nichž lze dovodit přesvědčení příslušné osoby o její dobré víře.*“ Cit dle rozsudku NS ze dne 23. 2. 1999, sp. zn. 21 Cdo 1465/1998.

dobré víry coby vnitřního psychického stavu osoby jde o něco zcela jiného. Metoda subjektivního hodnocení dobré víry odpovídá krajně subjektivistického přístupu a její podstatou je čistě vnitřní (subjektivní) přesvědčení určitého subjektu, zatímco u objektivního hodnocení dobré víry se vychází z objektivních hledisek „racionálního člověka“ či „člověka průměrného rozumu“ anebo „běžné opatrnosti.“³⁴⁰ Stěžejním pak není to, zda je subjekt vnitřně přesvědčen o (ne)oprávněnosti svého jednání, „*nýbrž to, zda by se za dané situace (tj. s přihlédnutím ke skutkovým okolnostem případu) běžný racionálně uvažující člověk při zachování běžné opatrnosti v subjektivní dobré víře rovněž nacházel.*“³⁴¹ Z této koncepce dlouhodobě vychází i judikatura ÚS: „*Bylo povinností obecných soudů zhodnotit naplnění dobré víry stěžovatele s ohledem na všechny okolnosti případu, které z povahy věci musí být mimořádné a vždy založené na objektivních skutečnostech (i například s přihlédnutím k pokročilým technickým možnostem přístupu k informacím z katastru nemovitostí, k možnosti ověřit si věrohodnost prodejce v internetových zdrojích apod.)*.“³⁴² Otázka dobré víry je tak v souvislosti s právního institutem nabytí od neoprávněného stejně jako v případě vydržení³⁴³ posuzována vždy objektivně. Dobrá víra právnické osoby se odvozuje od dobré víry členů jejího statutárního orgánu,³⁴⁴ přičemž rozhoduje dobrá víra většiny z členů.³⁴⁵

V praxi tak mohou nastat situace, kdy jednající subjekt bude subjektivně v dobré víře, avšak podle objektivního kritéria náležité opatrnosti bude jednat *in malae fide*, jelikož jeho chybné vnitřní přesvědčení nebylo omluvitelné. Náležitá opatrnost pak bude zřejmě spočívat i v nahlédnutí do veřejného seznamu, z čehož lze usuzovat, zda subjekt věděl, nebo vědět měl a mohl, kdo je či není vlastníkem určité věci.³⁴⁶

³⁴⁰ Shodný koncept se uplatňuje např. v právu spotřebitelském, kde je užíváno konceptu „průměrného spotřebitele.“

³⁴¹ ZAPLETAL, Jirí. Zásada dobré víry a její uplatnění v soukromém právu. *Právní rozhledy*. 2006, č. 2, s. 60.

³⁴² Nález ÚS ze dne 2. 10. 2012, sp. zn. I. ÚS 3314/11.

³⁴³ K tomu srovnej rozsudek NS ze dne 18. 3. 2008, sp. zn. 28Cdo4833/2007.

³⁴⁴ K tomu srovnej § 151 odst. 2 OZ.

³⁴⁵ K tomu srovnej rozsudek NS ze dne 9. 4. 2014, sp. zn. 22 Cdo 427/2013 a rozsudek NS ze dne 25. 11. 2014, sp. zn. 22 Cdo 4057/2013.

³⁴⁶ TELEČEK, Ivo. Poctivost a důvěra, dobrá víra, dobré mravy, veřejná morálka a veřejný pořádek. *Právní rozhledy*. 2011. č. 1, s. 1.

3. 2. 6 Presumpce dobré víry a důkazní břemeno

Tak jako byla judikaturním rozkošem mezi NS a ÚS provázena samotná existence institutu nabytí od neoprávněného v právním řádu, bylo možné sledovat obdobný spor mezi těmito vysokými soudy i v otázce presumpce dobré víry (*praesumptio boni viri*). Zatímco „ochránce ústavnosti“ považoval dobrou víru jako „*korektiv obecně platný pro občanské právo*,“³⁴⁷ který byl rovněž presumován, NS dlouhou dobu zastával opačné stanovisko, že dobrá víra není obecnou zásadou soukromého práva a že dobré víry se nelze dovolávat kdykoliv, nýbrž pouze v případě výslovného zákonného podkladu.³⁴⁸

Tento spor zdá se byl definitivně odstraněn až přijetím OZ, který dobrou víru presumuje v § 7 OZ. Ten stanoví, že se má za to, že kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře.³⁴⁹ Kdo tvrdí, že nabyvatel práva nejednal v dobré víře, bude muset své tvrzení dokázat.³⁵⁰ Důkazní břemeno tedy ve sporech o nabytí od neoprávněného bude zpravidla ležet na původním vlastníkovi předmětné nemovitosti. To je významný posun oproti předchozí právní úpravě, za jejíž účinnosti NS judikoval, že „*nezakotvuje-li příslušná úprava, v níž má dobrá víra konkrétní osoby právní význam, domněnku, že taková osoba je ohledně existence určitých skutečností v dobré víře, stihá povinnost důkazní (a posléze i břemeno důkazní) o této dobré víře osobu, které je dobrá víra – v rovině právní - ku prospěchu*.“³⁵¹

3. 2. 7 Časový okamžik posuzování dobré víry

Občanský zákoník stanoví rozhodnou dobu pro posuzování dobré víry odlišně pro situace, kdy právo vzniká nezávisle na zápisu do veřejné seznamu a případy, kdy vzniká až provedením takového zápisu.³⁵² Ustanovení § 984 odst. 1 věta druhá před

³⁴⁷ Nález ÚS ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06. Obdobně též nález ÚS ze dne 25. 2. 2009, sp. zn. I. ÚS 143/07.

³⁴⁸ K tomu srovnej stanovisko NS ze dne 19. 4. 2006, sp. zn. Cpjn 201/2005 nebo rozsudek NS ze dne 30. 1. 2008, sp. zn. 31 Cdo 3177/2005.

³⁴⁹ Viz § 7 OZ: „*Má se za to, že ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře.*“

³⁵⁰ K tomu srovnej DVOŘÁK, Jan. ŠVESTKA, Jiří. ZUKLÍNOVÁ, Michaela a kol. *Občanské právo hmotné I. 2.*, aktualizované a doplněné vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2016. s. 52. ISBN 978-80-7552-187-3.

³⁵¹ Rozsudek NS ze dne 30. 1. 2008, sp. zn. 31 Cdo 3177/2005.

³⁵² K tomu srovnej § 984 odst. 1 věta druhá OZ: „*Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.*“

středníkem se tedy typicky vztahuje na nabytí věcí movitých, ohledně kterých se práva zapisují do veřejného seznamu, avšak tato práva vznikají již samotnou účinností smlouvy, popř. tradicí. Takový zápis do veřejného seznamu má pouze deklaratorní charakter. Jde zejména o vnitrozemská plavidla, ochranné známky či patenty.

Věta druhá téhož ustanovení *in fine* se aplikuje na smluvní převody letadel, námořních plavidel, ale nejčastěji na převody věcí nemovitých. Věcněprávní účinky převodu v tomto případě nastávají až konstitutivním zápisem vlastnického či jiného věcného práva do veřejného seznamu, a to se zpětnými účinky k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.³⁵³ Pokud by se i v těchto situacích dobrá víra posuzovala k okamžiku uzavření smlouvy, znamenalo by to flagrantní oslabení a vážné ohrožení principu materiální publicity.³⁵⁴ „*Má-li být nabyvatel práva v dobré víře ve stav zápisů k okamžiku podání návrhu na zápis práva do katastru nemovitostí [...], musí být k tomuto okamžiku osoba, která s nemovitostí nakládá ve prospěch nabyvatele práva, v katastru nemovitostí zapsána jako vlastník nebo v jiné pozici, která jí dává oprávnění s nemovitostí nakládat[...]*“.³⁵⁵ Jinými slovy zápis, od kterého nabyvatel odvozuje oprávnění k převodu nemovitosti konkrétní osobou, musí být k okamžiku, kdy on sám podává návrh na zápis práva do veřejného seznamu, již proveden. Pokud je návrh na zápis takového práva podán, avšak dosud k zápisu práva nedošlo, může sice dojít ke vzniku dobré víry nabyvatele v oprávnění převodce s nemovitou věcí nakládat, nepůjde však o dobrou víru ve smyslu § 984 OZ a k nabytí práva od neoprávněného nedojde.³⁵⁶ Čl. 6 odst. 3 polské *Ustawy o księgach wieczystych i hipotece* řeší tento problém obdobně.

3. 2. 8 Případy zpochybňující dobrou víru nabyvatele

Jak bylo výše popsáno, dobrá víra je otázkou vnitřního přesvědčení o existenci, příp. neexistenci určitých právně relevantních skutečností a s ohledem na judikaturu

³⁵³ K tomu srovnej § 10 KatZ.

³⁵⁴ K tomu srovnej rozhodnutí NS ČSR ze dne 30. 4. 1932, sp. zn. Rv I 75/31: „*Důvěra ve veřejné knihy předpokládá, že nabyvatel důvěruje v tom, že knihovní stav jest po hmotné stránce správný a úplný nebo v době podání žádosti o vklad.*“

³⁵⁵ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 41. ISBN 978-80-7400-499-5.

³⁵⁶ VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitosti) od nevlastníka*. Praha: Leges, 2015, str. 109. ISBN 978-80-87576-91-5.

vyšších soudů je nutné ji posuzovat objektivně vzhledem ke všem vnějším okolnostem a podle měřítka běžné opatrnosti průměrného člověka. Materiální publicita nechrání každého nabyvatele a nepůsobí tedy „paušálně.“ O poskytnutí ochrany a s ní spojeným nabytím věcného práva nabyvatelem budou často rozhodovat zdánlivé maličkosti, které budou dotčenými osobami vnímány mnohdy jako zcela bezvýznamné. Konečných soudních rozhodnutí k výkladu § 984 OZ je zatím poskrovnu. Některá rozhodnutí vydaná na základě právního stavu před 31. 12. 2013 lze však podle mého názoru použít i za účinnosti aktuální právní úpravy.

Jedním z takových rozhodnutí je i rozsudek NS ze dne 11. 2. 2015, sp. zn. 30 Cdo 4577/2014, v němž se NS vyjádřil k pochybnostem o souladu mezi stavem zápisů v katastru nemovitostí a skutečným právním stavem, bylo-li nabyvatelem zjištěno, že knihovní vlastník nabytí své vlastnické právo na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva. Podle Nejvyššího soudu je zajišťovací převod práva „*považován za pouze zajišťovací právní institut, nikoliv za tzv. nabývací titul k nemovitosti, jakkoliv na základě povoleného vkladu do katastru nemovitostí podle takto uzavřené smlouvy byl předmětný věřitel v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník těchto nemovitostí. Jinými slovy řečeno, [...] jestliže je zajišťovací převod vlastnického práva k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí zajišťovacím právním institutem (pro zajištění a uspokojení peněžitého závazku), pak nemůže současně plnit roli nabytí vlastnického práva coby primárního účelu, proč účastníci k uzavření takové věcné smlouvy přistupovali. Odtud pak plyne presumování, že poctivý nabyvatel, zjistí-li výše uvedenou informaci, by se měl zajímat o okolnosti nabytí nemovitostí předchozím vlastníkem, stejně jako by se takový postup presumoval v případě, pokud by prodávající odvozoval své vlastnické právo, resp. tzv. nabývací titul od zástavní smlouvy.*“³⁵⁷ Zjistí-li tedy nabyvatel, že knihovní vlastník nabytí vlastnické právo na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva či smlouvy zástavní,³⁵⁸ měl by se zajímat o další okolnosti, za nichž k nabytí vlastnictví došlo, má-li být principem materiální publicity chráněn.

Další spornou otázkou je, zda dobrou víru nabyvatele vylučuje tzv. „plomba,“ tedy vyznačené upozornění na to, že práva jsou dotčena změnou. Polská předloha, na

³⁵⁷ K tomu srovnej rozsudek NS ze dne 28. 5. 2014, sp. zn. 30 Cdo 1685/2014.

³⁵⁸ K zákazu sjednání tzv. propadné zástavy srovnej např. nálezy ÚS ze dne 10. 6. 2013, sp. zn. IV. ÚS 4905/12 nebo nálezy ÚS ze dne 10. 12. 2015, sp. zn. III. ÚS 663/15.

rozdíl od české právní úpravy, obsahuje výslovné ustanovení vylučující dobrou víru osob v těchto případech. Vyznačení plomby znamená, že katastrálnímu úřadu byla doručena listina, na jejímž podkladě může dojít (avšak nemusí) ke změně zápisů práv do katastru nemovitostí. Logickým závěrem je tedy nemožnost spoléhat se na stav zápisů, které se mohou v nejbližší době změnit, a tudíž i vyloučení dobré víry. Proti tomu však lze namítnout, že vyznačené upozornění o možné změně práv zapsaných v katastru nemovitostí se nutně nemusí týkat práva vlastnického, nýbrž jiných věcných práv, např. věcných břemen. Skutečnost o zániku věcného břemene váznoucího na předmětné nemovitosti pak nemá žádný vliv na to, kdo je knihovním vlastníkem a těžko si tak lze představit důvod, proč by měla být v tomto případě dobrověrnému nabyvateli odepřena ochrana. Podle názoru *Vrzalové* by vyznačení upozornění na možnou změnu zápisů nemělo samo o sobě existenci dobré víry vylučovat, nýbrž až ve spojení s důvodem, na jehož základě byla plomba vyznačena.³⁵⁹ V souvislosti s výše uvedeným pokládám za nedostatek katastrální evidence skutečnost, že prostým nahlížením (např. skrze webovou aplikaci Nahlížení do katastru nemovitostí) nelze zjistit, kterého typu věcného práva se konkrétní probíhající řízení týká, a není tak jasné, je-li plombou ohrožena existence a trvání vlastnického práva zcizitele. *De lege ferenda* by měl být tento nedostatek technického rázu odstraněn tak, aby měl nabyvatel objektivní možnost dozvědět se, jaké věcné právo může být ve vztahu ke konkrétní nemovitosti v probíhajícím řízení dotčeno, a dobrá víra nabyvatele vyloučena až kumulativním spojením těchto dvou podmínek.

Vklad a záznam nejsou jedinými druhy zápisu do veřejného seznamu, které mohou negativně ovlivnit existenci dobré víry na straně jednající osoby. Brát na zřetel je nutné i zápisy ve formě poznámek. Smyslem poznámek je upozornit na právně relevantní skutečnosti, jež se vztahují k osobám, nemovitostem či zapsaným věcným právům.³⁶⁰ Od okamžiku zápisu poznámky do veřejného seznamu se nikdo nemůže dovolávat její neznalosti. Je-li proto konkrétní nemovitost „zatížena“ zejména poznámkou spornosti³⁶¹ signalizující, že by stav zapsaný v katastru nemusel být v

³⁵⁹ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 42. ISBN 978-80-7400-499-5.

³⁶⁰ K tomu srovnej § 22 a násl. KatZ.

³⁶¹ K poznámkám spornosti a rozepře srovnej kapitolu č. 4 této práce.

souladu se skutečným právním stavem, je na každém zvážit míru případného rizika zamýšlené transakce.³⁶²

Ochrany veřejné víry se bezpochyby nelze dovolávat v případě, že zápis ve veřejném seznamu vztahující se k předmětnému věcnému právu vzbuzuje jakékoliv pochybnosti, ať už proto, že je nejasný, neúplný, nesrozumitelný či zjevně nesprávný. Lze uzavřít, že v případě, že má nabyvatel jakékoliv informace, které zpochybňují jeho dobrou víru ve správnost a úplnost údajů zapsaných ve veřejném seznamu, zásada materiální publicity se neuplatní. Pokud se však informace zpochybňující věrohodnost údajů nevztahují k předmětnému věcnému právu, nýbrž k údajům ostatním (např. o výměře pozemku apod.), měla by mu být poskytnuta ochrana v plné míře.³⁶³

Za určitých okolností může dobrou víru nabyvatele zpochybnit znalost o okolnostech, za jakých nabyl určité věcné právo jeho předchůdce. Tyto okolnosti se mohou týkat např. zaplacení kupní ceny, časového sledu převodů, vedlejšího ujednání o právu zpětného prodeje nebo toho, že měl původní vlastník v nemovitosti evidován svůj trvalý pobyt.³⁶⁴

3. 3 Nabytí práva na základě právního jednání

Princip veřejné víry chrání dobrověrného pouze v situacích, kdy dochází k nabývání práva na základě právního jednání. Pojem právního jednání není v OZ ani v jiném právním předpise definován. Podstatou právního jednání je podle právní nauky vůle jednajících osoby projevená navenek, se kterou právní řád spojuje právní následky, tedy vznik, změnu anebo zánik subjektivních práv a povinností.³⁶⁵ Naopak je působení materiální publicity vyloučeno v případě nabytí věcného práva k nemovitosti ze zákona (*ex lege*), nebo na základě zákona soudním rozhodnutím např. ve veřejné dražbě,³⁶⁶ či individuálním správním aktem. Nejčastěji půjde o správní akt vydaný ve

³⁶² VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitosti) od nevladníka*. Praha: Leges, 2015, str. 107. ISBN 978-80-87576-91-5.

³⁶³ VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitosti) od nevladníka*. Praha: Leges, 2015, str. 106. ISBN 978-80-87576-91-5.

³⁶⁴ K tomu podrobněji rozsudek NS ze dne 25. 3. 2015, sp. zn. 30 Cdo 5357/2014.

³⁶⁵ LAVICKÝ, Petr. POLIŠENSKÁ, Petra. *Právní jednání*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Judikatura k rekonstrukci, s. 7. ISBN 978-80-7478-821-5.

³⁶⁶ K tomu srovnej zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

vyvlastňovacím (*expropriačním*) řízení.³⁶⁷ Chráněn není ani dědic, jenž nabyl vlastnické právo k nemovitosti od zůstavitele, který nebyl skutečným vlastníkem zanechané nemovitosti.³⁶⁸

Za nabytí na základě právního jednání je nutné považovat i takové nabytí, jehož základem je nahrazení vůle některé ze smluvních stran rozhodnutím soudu. Pravomocné soudní rozhodnutí nahrazuje projev vůle smluvníka pouze ve vztahu k závazkověprávnímu jednání (*titulus*), nikoliv ve vztahu k věcněprávnímu. Nabytím věcného práva k nemovitosti tak dochází až vkladem práva do katastru nemovitostí (*modus*).³⁶⁹ Mezi smlouvou uzavřenou dobrovolně a smlouvou uzavřenou v rámci soudního řízení nahrazením vůle jedné ze stran tak neexistuje žádný hmotněprávní rozdíl a obě jsou z hlediska ochrany materiální publicitou rovnocenné.³⁷⁰

Ochrana je dobrověrnému nabyvateli odepřena rovněž v případech právních jednání neplatných anebo zdánlivých. „*Právní jednání tedy musí existovat a nesmí být dán důvod jeho absolutní neplatnosti, zejména nedostatek vůle, nedostatek svéprávnosti nebo zákaz nakládat s věcí vyplývající ze zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci.*“^{371, 372} Podmínkou působení materiální publicity je v neposlední řadě také absolutní změna v identitě osoby zapsané v katastru nemovitostí jako vlastník. Ochrana se proto neposkytne právnímu jednání, kterým manželé rozšířili své společné jmění o nemovitost, jejímž katastrálním vlastníkem byl do té doby pouze jeden z manželů, přičemž tento nebyl jejím skutečným vlastníkem. Obdobně tomu bude v situaci opačné, kdy dojde k zúžení společného jmění manželů. Ochrana je vyloučena i v případě učiněného prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám podle § 1166 OZ, neboť zde dochází pouze ke změně struktury vlastnických

³⁶⁷ K tomu srovnej zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

³⁶⁸ K tomu srovnej § 1479 OZ: „*Dědické právo vzniká smrtí zůstavitele.*“ [...].

³⁶⁹ „*I v případě, že projev vůle povinné osoby v dohodě o vydání věci je nahrazen rozhodnutím soudu, podléhá tato dohoda vkladu do katastru nemovitostí.*“ Cit. Dle rozsudku NS ze dne 9. 1. 2002, sp. zn. 22 Cdo 812/2000. Obdobně též rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 15. 6. 2006, sp. zn. 23 Co 155/2006.

³⁷⁰ K tomu srovnej CHALUPA, Luboš. K výroku soudního rozhodnutí o nahrazení projevu vůle podle občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 1998, č. 11, s. 562.

³⁷¹ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jirí a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 37. ISBN 978-80-7400-499-5.

³⁷² Nemožnosti nabytí věcného práva k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu na základě neplatného a zdánlivého právního titulu je věnována kapitola č. 3. 1. 2 této práce.

vztahů, nikoliv ke změně identity katastrálního vlastníka. Obdobný postoj zaujme zřejmě rozhodovací praxe soudů ve vztahu ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví anebo oddělení ze spoluvlastnictví dle § 1140 a násl. OZ.³⁷³

3. 4 Úplatnost

Zda poskytnout ochranu dobrověrným nabyvatelům výhradně v případě nabývání úplatného (*onerózního*), anebo ji vztáhnout rovněž na případy bezúplatného (*lukrativního*) nabývání je spíše otázkou právně-politickou a právní řády různých států k ní přistupují odlišně, přičemž ať už jedna či druhá varianta je věcí subjektivního názoru.³⁷⁴ Česká koncepce materiální publicity vychází z předpokladu, že k prolomení ochrany práva skutečného vlastníka nepostačuje pouhá dobrá víra na straně nabyvatele, nýbrž tento musí utrpět též jistou újmu v podobě vzniklé škody.³⁷⁵ Nabyvatelův majetek se jinými slovy musí zmenšit oproti stavu před uskutečněním právního jednání. Pozoruhodné je, že v případě věci movitých zákonodárce podmínku úplatnosti pro nabytí vlastnického práva od neoprávněného obecně nestanoví.³⁷⁶ „Vychází se z principu ekvivalence v soukromém právu, dle něhož je obvyklé, že jednání jednoho subjektu směřující ke vzniku prospěchu u jiného subjektu je zpravidla činěno s úmyslem, aby jednající dosáhl určitého prospěchu (výhody).“³⁷⁷

Přikláním se k názoru, že pojetí materiální publicity tak, jak je formulována v § 984 odst. 1 OZ nelze vztahovat na případy darování. Ve prospěch tohoto závěru mluví zejména gramatický výklad předmětného ustanovení a skutečnost, že občanské právo vychází ze zásady, že právu nabytému za úplatu je třeba poskytnout vyšší míru ochrany, než právu nabytému bezúplatně. Tento princip je dále vyjádřen např. v § 1043 odst. 2

³⁷³ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 38. ISBN 978-80-7400-499-5.

³⁷⁴ TÉGL, Petr. Některé teoretické problémy nabývání od neoprávněného. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2009, č. 10, str. 343.

³⁷⁵ Pojem škody je obecně vykládán jako „*újma nastalá v majetkové sféře poškozeného, která je objektivně vyjádřitelná všeobecným ekvivalentem, tj. v penězích.*“ Cit. dle KORECKÁ, Věra. In: HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník*. 3. podstatně rozš. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 1119. ISBN 978-80-7400-059-1.

³⁷⁶ Explicitně vyjádřenou výjimku představuje „bazarový“ prodej dle § 1110 OZ a nabytí věci svěřené někomu vlastníkem dle § 1109 písm. c); implicitně lze však dle mého názoru podmínku úplatnosti vyvodit i ze skutkových podstat uvedených pod písmeny a), b), e) a f).

³⁷⁷ TÉGL, Petr. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2013, č. 1, str. 28.

OZ: „Nabyli-li někdo držby vlastnického práva bezúplatně a jiný za úplatu, považuje se bezúplatné nabytí za slabší právní důvod.“ Jinými slovy, je-li nárok dvou různých osob opřen o stejně kvalifikovanou držbu vlastnického práva, je upřednostněn ten, kdo držbu nabyl úplatně. Obdobně je tento princip vyjádřen v § 1885 odst. 1 OZ, dle kterého odpovědnost za vady pohledávky stíhá postupitele pouze v případě úplatného postoupení.³⁷⁸ U odborné veřejnosti se však objevily i názory opačné volající po poskytnutí stejné míry ochrany i v případě bezúplatného nabytí věcného práva dobrověrným nabyvatelem. „Domnívám se, že ochranu vlastnického práva ve smyslu §984 odst. 1 NOZ lze vztáhnout i na případ darování a neomezovat zmíněné ustanovení striktně gramaticky pouze na případy, kdy je nemovitost převáděna do vlastnictví nabyvatele za úplatu. V takovém případě by byl obdarovaný oproti kupujícímu nepřiměřeně znevýhodněn. Kromě této nerovnosti, kterou lze považovat za nevhodnou samu o sobě, by nejspíše mohl takový stav přinést i další navazující negativní důsledky. Ty by mohly spočívat zejména v tom, že potenciální obdarovaný by mohl za účelem posílení své právní jistoty trvat na tom, aby příslušný převod nemovitosti neproběhl formou darování, ale formou koupě. Ta by pak byla zpravidla realizována na symbolickou cenu.“³⁷⁹

V praxi však rozlišení na právní jednání úplatná a bezúplatná vždy jednoznačné není. Jak posoudit kupní smlouvu na nemovitost, jejíž kupní cena dosahuje výše 1 Kč? Právní nauka rozlišuje právní jednání úplatná a bezúplatná dle dvou různých kritérií. Prvním z nich je hledisko formální (subjektivní), kdy je nutné zkoumat obsah samotného závazku a především pak to, zda je určité plnění v rámci tohoto závazku stranami subjektivně chápáno jako ekvivalent jiného plnění.³⁸⁰ Jsou-li vzájemná plnění ekvivalentní i z objektivního hlediska, je nerozhodné. Dle druhého kritéria - faktického (objektivního) je naopak vnímání a vůle stran irelevantní a směrodatná je pouze reálná,

³⁷⁸ Srovnej § 1885 odst. 1 OZ „Byla-li pohledávka postoupena za úplatu, odpovídá postupitel postupníkovi až do výše přijaté úplaty s úroky za to, že pohledávka v době postoupení trvala, a ručí za její dobytost. To neplatí, pokud postupník věděl, že pohledávka je budoucí, nejistá nebo nedobytná.“

³⁷⁹ STEINBAUER, Petr. Praktické důsledky zásady materiální publicity ve světle nového občanského zákoníku. In: *epravo.cz* [online]. 2014 [cit. 2017-08-10].

Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/prakticke-dusledky-zasady-materialni-publicity-ve-svetle-noveho-obcanskeho-zakoniku-95250.html?mail>

³⁸⁰ KLEIN, Alfred. Elementy zobowiązaniowego stosunku prawnego. *Acta Universitatis Wratislaviensis*. 1964, č. 25, s. 93.

objektivní ekvivalence plnění. Příkladem může být ona „korunová“ převodní smlouva na nemovitost, která je formálně úplatná, fakticky jde však o jednání bezúplatné.³⁸¹

Nyní je nutné zodpovědět otázku, kterému z popsanych kritérií dát přednost. Jelikož předlohou pro úpravu materiální publicity v OZ byla převážně polská úprava, je nasnadě hledat odpověď na otázku opět v tamní literatuře. Polská doktrína se shoduje, že v situaci, kdy jsou právním poměrem a na jeho základě poskytnutými plněními stran dotčena též práva třetích osob, je nezbytné přiklonit se k hledisku objektivnímu.³⁸² Důvodem je podle *Tégla* právě ochrana třetích osob, které nejsou v daném případě smluvní stranou závazkového právního poměru.³⁸³

V případě nedostatečné míry ekvivalence mezi poskytnutými plněními přicházejí dle polské právní nauky v úvahu tři základní varianty řešení. První možností je poskytnutí ochrany materiální publicitou pouze v té míře, v jaké je právní jednání úplatné, tedy v rozsahu, který odpovídá poskytnutému plnění. Ve zbytku je chráněn skutečný vlastník, čímž vzniká podílové spoluvlastnictví skutečného vlastníka a dobrověrného nabyvatele. Toto řešení považuji za nejhorší a pro praxi nejkomplicovanější, neboť by ve většině případů vedlo ke sporům a k následnému vypořádání spoluvlastnictví. Dle druhého přístupu nepožívají částečně úplatná právní jednání žádné ochrany. Třetí cesta odmítá poskytnout ochranu těm právním jednáním, ve kterých míra neekvivalence plnění zjevně ukazuje na neúplatnost jako jedinou příčinu jednání.³⁸⁴ Domnívám se, že ochrana dobrověrného nabyvatele by měla být odepřena pouze v případě zcela zjevné neekvivalence vzájemného plnění. Často jsou totiž, byť i neúmyslně, uskutečňovány převody majetku, jejichž plnění jsou ve značném nepoměru.

Striktním gramatickým výkladem ustanovení § 984 bychom nevyhnutelně dospěli k závěru, že pod pojmem úplatnosti je třeba rozumět pouze nabytí věcného

³⁸¹ Podrobněji TÉGL, Petr. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2013, č. 1, str. 28.

³⁸² WOLTER, Aleksander, IGNATOWICZ, Jerzy, STEFANIUK, Krzysztof. *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*. 2. vydání. Warszawa: Lexis Nexis. 2001, s. 268. ISBN978-83-7334-029-9.

³⁸³ TÉGL, Petr. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2013, č. 1, str. 28.

³⁸⁴ RUDNICKI, Stanisław. *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych*. Komentarz. 6. vydání. Warszawa: Lexis Nexis. 2010, s. 57-58. ISBN 978-83-7620-302-7.

práva za protiplnění ve formě finančních prostředků. To by však vedlo k příliš restriktivnímu výkladu.³⁸⁵ Pod pojmem úplatnosti je třeba rozumět jakékoli protiplnění majetkové hodnoty (resp. výhody), a to jak aktivně (přímo) zejm. poskytnutím věci, tak pasivně (nepřímo), např. prominutím dluhu. Úplata rovněž nemusí poskytnuta pouze ve prospěch knihovního vlastníka, nýbrž i jiné osoby. Úplatnost je nutné tedy vykládat spíše extenzivně.³⁸⁶ Tomu odpovídá i výklad v právnických slovnících, dle kterých se pod heslem „úplata“ obvykle rozumí „*protiplnění poskytnuté v penězích nebo v platebních prostředcích nahrazujících peníze, ale též hodnota poskytnutého nepeněžního protiplnění.*“³⁸⁷

Formulovat obecné pravidlo stanovením hranice, kdy se jedná o právní jednání úplatné a kdy o neúplatné, je obzvláště problematické a vedlo by k přílišné kazuistice. Povahu právního jednání musí posoudit vždy soud na základě okolností konkrétního případu. Důkazní břemeno bude přitom na straně toho, kdo tvrdí, že právní jednání úplatné není.³⁸⁸ „*Obecný závěr je takový, že o bezplatný převod se jedná tehdy, pokud neekvivalence obou plnění je natolik zásadní, že lze dovodit úmysl převodce převáděnou věc darovat (byť takový úmysl ve skutečnosti vůbec neexistoval, resp. existovat nemusel).*“³⁸⁹

3. 5 Nabytí práva od osoby zapsané ve veřejném seznamu

Ochranný účinek principu materiální publicity nastoupí pouze tehdy, nabývá-li dobrověrný nabyvatel vlastnické právo k nemovitosti od osoby, jež je v katastru nemovitostí zapsána jako vlastník. Shodně je tomu tak i ve vztahu k ostatním věcným právům. Jinými slovy, nabývá-li nabyvatel určité věcné právo od osoby, jež knihovním vlastníkem není, zásada ochrany veřejné víry na něj nedopadá a k platnému převodu

³⁸⁵ TOMANOVÁ, Veronika. Podmínky působení materiální publicity, aneb bez úplaty to nepůjde. In: *epravo.cz* [online]. 2017 [cit. 2017-08-08]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/podminky-pusobeni-materialni-publicity-aneb-bez-uplaty-to-nepujde-105020.html>

³⁸⁶ TÉGL, Petr. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2013, č. 1, str. 28.

³⁸⁷ PAULDURA, Lukáš. DÁVID, Radovan. *Slovník právních pojmů: občanský zákoník*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-660-0.

³⁸⁸ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jirí a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 39. ISBN 978-80-7400-499-5.

³⁸⁹ TÉGL, Petr. Některé teoretické problémy nabytí od neoprávněného. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2009, č. 10, str. 343.

věcného práva od neoprávněného nedojde. Tento názor vyjádřil ve svém rozhodnutí³⁹⁰ i polský Nejvyšší soud, když uvedl, že zásadou materiální publicity pozemkových knih je chráněn pouze nabyvatel, jež uzavřel věcněprávní smlouvu s osobou zapsanou v pozemkové knize.³⁹¹

Tento nesporný závěr ostatně odpovídá samotnému *ratio legis* materiální publicity v OZ, jež chrání dobrou víru každého, kdo se spoléhá na pravdivost a úplnost údajů ve veřejném seznamu. Dle nálezu ÚS: „Osoba nabyvatele vlastnického práva by neměla nést nepřiměřená rizika spojená s nabytím i přes důvěru v zápis v katastru nemovitostí. Naopak by měla být zaručena ochrana dobré víry v pravdivost a úplnost zápisů ve veřejné knize [...]. Nabyvatel by se neměl obávat toho, že jej jeho dobrá víra neochrání, tzn. že přestože jednal s osobou zapsanou jako vlastník v katastru nemovitostí, by mohlo být jeho vlastnické právo později zpochybněno.“³⁹² Z hlediska ochrany dobrověrného subjektu je nerozhodné, zda bylo konkrétní právo zapsáno do veřejného seznamu konstitutivním zápisem nebo zápisem deklaratorním. „Jinými slovy, pro osobu oprávněně důvěřující ve stav zápisu v katastru nemovitostí je zcela irrelevantní, jaká právní skutečnost k zápisu konkrétního práva do veřejného seznamu vedla.“³⁹³

Může však dojít k případům, kdy osoba zapsaná ve veřejném seznamu jako vlastník již z nějakého důvodu skutečným vlastníkem není, zejm. z důvodu úmrtí fyzické osoby nebo zániku právnické osoby. Ve veřejném seznamu se tato změna ale v době podání návrhu na vklad práva do katastru ještě nepromítnula.³⁹⁴ Nabyvatel v těchto případech může, resp. musí, chce-li v tomto mezidobí nabýt vlastnické právo k věci zapsané ve veřejné seznamu, uzavřít smlouvu o převodu vlastnického práva s právním nástupcem této osoby zemřelé či zaniklé.³⁹⁵ Možnost takového postupu

³⁹⁰ Rozhodnutí polského Nejvyššího soudu ze dne 11. 09. 2003, III CKN 471/01.

³⁹¹ RUDNICKI, Stanisław. *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych*. Komentarz. 6. vydání. Warszawa: LexisNexis. 2010, s 41. ISBN 978-83-7620-302-7.

³⁹² Srovnej rozsudek NS ze dne 16. 05.2012, sp. zn. 28 Cdo 2652/2011.

³⁹³ TÉGL, Petr. Veřejné seznamy a ochrana dobré víry. Stručný pohled na českou a polskou právní úpravu a jejich srovnání. *Ad Notam*. 2007, č. 5, s. 142.

³⁹⁴ K nauce o titulu a modu, dvoufázovosti nabývání vlastnického práva k věci zapsané ve veřejném seznamu a intabulačním principu srovnej kapitulu č. 1. 1. 3 této práce.

³⁹⁵ „Ve prospěch zemřelých nebo zaniklých osob právo s účinky ke dni podání návrhu na vklad ani nelze povolit, protože k tomuto dni nositeli žádného práva zapisovaného do katastru být nemohou.“ Cit. Dle

ostatně předvídá i právní řád, a to v ustanovení § 17 odst. 1 KatZ³⁹⁶ upravujícím postup katastrálního úřadu ve vkladovém řízení při zkoumání vkladové listiny, jež je soukromou listinou.^{397, 398} Dle písm. g) tohoto ustanovení musí navrhovaný vklad vždy navazovat na dosavadní zápisy. Jedná se o opatření, jehož hlavním účelem je zamezení vzniku duplicitních zápisů v katastrální evidenci.³⁹⁹ Předchozí právní úprava podmínku návaznosti nastávající zápis neznala.^{400, 401} Na základě ustanovení § 17 odst. 1 písm. g) povolí katastrální úřad také vklad práva, které je nabýváno od jiné osoby, než té, která je ve vztahu k tomuto právu dle stavu zápisu v katastru evidována jako oprávněná. Podmínkou je, že současně s návrhem na vklad doloží navrhovatel listinami (např. rozhodnutím o nabytí dědictví nebo rozhodnutím o udělení příklepu v případě dražby) vzniklou logickou mezeru mezi údajem v katastru již zapsaným a navrhovaným vkladem. Nabyvatel tedy v případě tzv. „zápisu skokem“ získává právo od osoby nezapsané v katastru nemovitostí, avšak dokládá katastrálnímu úřadu, že se tato osoba stala mimoknihovním⁴⁰² vlastníkem.⁴⁰³ Tento postup je však vyloučen u dvou po sobě jdoucích převodů.

Ve výše popsané situaci by měla být ochrana nabyvatele věcného práva s ohledem na gramatický výklad ustanovení § 984 odst. 1 OZ odepřena, neboť to přisuzuje ochranu nabyvateli pouze výlučně, nabývá-li právo [...] „od osoby k tomu

BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 70. ISBN 978-80-7400-525-1.

³⁹⁶ Srovnej § 17 odst. 1 písm. g) KatZ: „*Ve vkladovém řízení katastrální úřad zkoumá u vkladové listiny, která je soukromou listinou, zda [...] navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru; z tohoto hlediska není na překážku povolení vkladu, pokud logickou mezeru mezi zápisem v katastru a navrhovaným vkladem podle vkladové listiny navrhovatel doloží současně s návrhem na vklad listinami, které návaznost vkladové listiny na dosavadní zápisy v katastru doplní; tyto listiny však musí mít náležitosti vkladových listin.*“

³⁹⁷ OZ definuje pouze pojem veřejné listiny. Znaky soukromých listin nestanoví. Platí, že veřejnými listinami jsou ty, které splňují znaky uvedené v § 567 OZ. Všechny ostatní listiny jsou soukromé. Srovnej LAVICKÝ, Petr. In: LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 2036. ISBN 978-80-7400-529-9.

³⁹⁸ K přezkumné činnosti katastrálního úřadu srovnej kapitolu č. 4. 2. 3 této práce.

³⁹⁹ Zavedeno zákonem č. 349/2011 Sb., účinným od 1. 1. 2012.

⁴⁰⁰ FRANKOVÁ, Martina. Otazníky kolem vlastníka pozemku (aneb sporné vlastnictví pozemku). In: *Dny práva - 2012 - Days of Law*. Pozemek v právních vztazích. Sborník příspěvků z konference. Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity, s. 2360.

Dostupné z: https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/FrankovaMartina.pdf

⁴⁰¹ Podrobněji BÍLKOVÁ, Jana. Ochrana vlastnického práva se zřetelem k institutu dobré víry. Duplicita vlastnictví. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2012, č. 15-16, s. 528.

⁴⁰² Mimoknihovním vlastníkem je osoba, jež nabyla vlastnické právo k věci nikoli zápisem do veřejného seznamu (intabulací), nýbrž na základě jiné právní skutečnosti, např. smrtí zůstavitele v případě dědění.

⁴⁰³ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 44. ISBN 978-80-7400-499-5.

oprávněné podle zapsaného stavu.“ Shodný názor je dlouhodobě zastáván i polskou doktrínou⁴⁰⁴ a ztotožňuje se s ním i *Vrzalová*. Ačkoliv pro svůj závěr neuvádí žádné argumenty, konstatuje: „Při využití § 17 odst. 1 písm. g) KatZ tedy nabyvatel urychluje proces svého zápisu tím, že přeskakuje zápis osoby, od které právo nabývá, zároveň se tím však vzdává dobrodiní materiální publicity katastru nemovitostí. Chce-li být nabyvatel principem materiální publicity chráněn, musí trvat na tom, aby jeho právní předchůdce nechal nejdříve zapsat své vlastnické právo do veřejného seznamu, a teprve poté požádat o zápis svého vlastnického práva.“⁴⁰⁵

Na druhé straně si lze představit i závěr opačný, kdy by byl materiální publicitou chráněn i ten, kdo nabývá právo od mimoknihovního vlastníka poté, co mu byly předloženy listiny dokládající, že k přechodu určitého práva mezi ním a vlastníkem knihovním skutečně došlo. Nepochybně by tento postup vedl v konečném důsledku ke zjednodušení a zrychlení převodu věcného práva. Rozuzlení je dle mého názoru třeba hledat ve smyslu a účelu samotného institutu ochrany veřejné víry, kterým je ochrana dobrověrného nabyvatele. Ačkoliv jsou možnosti přezkumu⁴⁰⁶ podkladových listin katastrálními úřady značně omezené, má přesto úředník katastrálního úřadu v rámci vkladového řízení díky své odbornosti a zkušenostem podstatně větší šanci odhalit případné nedostatky převodní smlouvy nebo *falsa* úředních či soudních rozhodnutí, na jejichž podkladě se práva do katastru nemovitostí zapisují, než nabyvatel, který je ve většině případů laikem bez právního vzdělání nebo bez právního zastoupení.

Jak již bylo několikrát v této práci zmíněno, princip materiální publicity představuje jakýsi kompromis mezi ochranou vlastnického práva skutečného vlastníka a ochranou práv nabytých v dobré víře na straně nabyvatele, přičemž mezi těmito principy platí vztah nepřímé úměrnosti. Jinak řečeno, čím větší ochrana je poskytována dobrověrnému nabyvateli, tím menší ochrany požívá skutečný vlastník.

⁴⁰⁴ RUDNICKI, Stanisław. *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych*. Komentarz. 6. vydání. Warszawa. Lexis Nexis. 2010, s. 55. ISBN 978-83-7620-302-7.

⁴⁰⁵ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 44. ISBN 978-80-7400-499-5. *Vrzalová* parafrázuje *Rudnickeho*. K tomu srovnej RUDNICKI, Stanisław. *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych*. Komentarz. 6. vydání. Warszawa. LexisNexis. 2010, s. 55. ISBN 978-83-7620-302-7.

⁴⁰⁶ Srovnej § 62 a násl. KatV.

Pokud bychom tedy dopřáli ochranu dobrověrnému nabyvateli věcného práva i v případě, že nabývá od osoby k tomu podle zapsaného stavu neoprávněné, výrazným způsobem bychom zasáhli do ochrany vlastníka skutečného. Přestože je soukromé právo postaveno na zásadě *vigilantibus iura scripta sunt* a vlastníci nemovitostí si mají svá práva v první řadě hájit sami (což nepochybně zahrnuje i preventivní kontrolu stavu zápisů v katastru nemovitostí),⁴⁰⁷ původní vlastník by byl vystaven značnému riziku, že se svého práva nedovolá ve lhůtách stanovených § 985 a § 986 OZ, což by dle mého názoru vedlo k vychýlení z křehké rovnováhy nastolené zákonodárcem a k oslabení smyslu a účelu materiální publicity.

3. 6 Absence zákonné výjimky

Pojetí zásady materiální publicity není v českém právním řádu absolutní. Veřejnou vírou není chráněn každý, kdo nabývá věcné právo a přitom se spoléhá na pravdivost a úplnost údajů zapsaných ve veřejném seznamu. Vedle podmínky úplatného právního jednání s osobou zapsanou ve veřejném seznamu a dobré víry nabyvatele musí být rovněž splněna podmínka další, a to absence některé z výjimek stanovených právním řádem. Dle § 984 odst. 2 OZ se jedná o právo nezbytné cesty, výměnek a věcné právo vznikající ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu. Dobrověrný nabyvatel věcného práva tedy vůči těmto vyjmenovaným právům není chráněn materiální publicitou, a to ani tehdy, vychází-li ze stavu údajů zapsaných ve veřejném seznamu. Ačkoliv je výčet těchto práv taxativní,⁴⁰⁸ nic nebrání tomu, aby byly stanoveny další výjimky zvláštními zákony, neboť má OZ jako obecný kodex soukromého práva postavení *legi generali*.⁴⁰⁹

⁴⁰⁷ SCHWARZENSTEIN, Filip. Problematika katastru nemovitostí a pozemku jako předmětu práv ve smluvních vztazích. In: *Dny práva - 2012 - Days of Law*. Pozemek v právních vztazích. Sborník příspěvků z konference. Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity, s. 2436.

Dostupné z: https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/SchwarzensteinFilip.pdf

⁴⁰⁸ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 47. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁴⁰⁹ K tomu srovnej DVOŘÁK, Jan. ŠVESTKA, Jiří. ZUKLÍNOVÁ, Michaela a kol. *Občanské právo hmotné 1. 2.*, aktualizované a doplněné vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2016. s. 42. ISBN 978-80-7552-187-3.

3. 6. 1 Právo nezbytné cesty

Právo nezbytné cesty je v tuzemsku tradičním právním institutem,⁴¹⁰ jež umožňuje vlastníku užívat jeho nemovitou věc, ač k ní není zajištěn přístup z veřejné cesty. Svou povahou se v drtivé většině případů jedná o věcné právo pozemkové služebnosti. Zákon však nevylučuje, aby bylo zřízeno i jako služebnost osobní či obligace, ač to v praxi s ohledem na eventuelní změny v osobách vlastníků nemovitostí není výhodné.⁴¹¹ Zákonodárce v důvodové zprávě ospravedlňuje legalizaci výjimky z působení materiální publicity pro nezbytnou cestu potřebou zajistit, aby právo nezbytné cesty, zřizuje-li se právní moci soudního rozhodnutí, nezaniklo v mezidobí od svého vzniku, do doby, než bude zapsáno do katastru nemovitostí.⁴¹² Právo nezbytné cesty umožňuje vlastníkovvi sousedního (panujícího) pozemku řádné užívání nebo řádné hospodaření s jeho pozemkem, a to na úkor vlastníka pozemku zatíženého, který by při absenci této výjimky mohl pozemek v mezidobí zcizit. V takovém případě by se vlastník sousedního pozemku musel žalobou domáhat zřízení nezbytné cesty znovu, což by bylo neúčelné.⁴¹³

Tvůrci zákona se při formulaci § 984 nechali inspirovat především polskou právní úpravou - *Ustawou o księgach wieczystych i hipotece*, avšak přesto je úprava výjimky pro nezbytnou cestu provedena nedůsledně. Stejná situace totiž nastane tehdy, když vlastník převede zatížený pozemek v mezidobí mezi vydáním rozsudku a jeho právní mocí na třetí osobu. „*Pak se ovšem osoba, které bylo právo nezbytné cesty soudním rozhodnutím přiznáno, ochrany nedomůže, neboť v době převodu pozemku její právo dosud neexistovalo a vůči nabyvateli není vydaný rozsudek závazný. Mnohem efektivnějším řešením de lege ferenda by bylo, pokud by poznámce zapisované do katastru nemovitostí o tom, že je vedeno soudní řízení, jehož předmětem je zřízení práva nezbytné cesty, byly přiznány obdobné účinky jako poznámce dovolání se neúčinnosti*

⁴¹⁰ Právo nezbytné cesty upravoval již zákon č. 140/1896 ř. z., o propůjčování cest nezbytných.

⁴¹¹ SPÁČIL, Jiří. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 195. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁴¹² Důvodová zpráva k § 984 OZ. [online]. [cit. 2017-08-09]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

⁴¹³ VRCHA, Pavel. Nabytí vlastnického práva k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí od nevládníka podle nového občanského zákoníku. Praha: Česká advokátní komora v Praze. In: *bulletin-advokacie.cz* [online]. 2015 [cit. 2017-08-09]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/nabyti-vlastnickeho-prava-e-noveho-obcanskeho-zakoniku?browser=mobi>

právního jednání podle § 599 nebo poznámce spornosti podle § 985 – tj. že rozhodnutí vydané v řízení, o kterém poznámka informuje, působí vůči každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co bylo o zápis poznámky požádáno.“⁴¹⁴

3. 6. 2 Výměnek

Stejně jako nezbytná cesta je i zařazení výjimky pro výměnek motivováno sociálními důvody a polskou právní úpravu. Smlouvou o výměnku si vlastník nemovité věci (výměnkář) v souvislosti s jejím převodem vyměňuje pro sebe či pro třetí osobu požitky, úkony nebo práva sloužící k zaopatření na dobu života nebo na dobu určitou a nabyvatel se zavazuje zaopatření poskytnout. Klasickým příkladem výměnku je poskytnutí bydlení v převáděné nemovitosti. Co bylo výše popsáno o nezbytné cestě, platí i v případě výměnku, neboť i ten může vzniknout tzv. mimoknihovně, „*typicky v souvislosti se zrušením spoluvlastnictvím.*“⁴¹⁵

3. 6. 3 Věcná práva vznikající ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu

Po stručném rozboru dvou v § 984 odst. 2 jmenovaných případů výluky materiální publicity, s jejichž interpretací nebude mít dle mého názoru právní praxe příliš velké problémy, se dostáváme do kategorie třetí, o poznání problematičtější. Řeč je o věcných právech vznikajících ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu. Jedná se tedy o věcná práva, která nevznikají intabulací, tedy zápisem do katastru nemovitostí, nýbrž *ex lege* účinností příslušného zákona, příp. jiným zákonem určeným časovým okamžikem. Zápis těchto věcných práv do katastru nemovitostí má deklaratorní účinky.

Okruh těchto věcných práv by měl dle důvodové zprávy zahrnovat především případy veřejnoprávních omezení vzniklých v minulosti pro uložení nejrůznějších inženýrských sítí (zejm. rozvod plynu, vody, tepla, telefonní vedení apod.), která se, oproti současnosti, dříve nezapisovala do žádné ze státem tehdy vedených katastrálních

⁴¹⁴ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 34. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁴¹⁵ Důvodová zpráva k § 984 OZ. [online]. [cit. 2017-08-09]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

evidencí.⁴¹⁶ Případ této výluky je tedy dle zákonodárce odůvodněn potřebou ochrany věcných práv obecně prospěšné povahy vzniklých ve veřejném zájmu.⁴¹⁷ Tato potřeba je bezesporu legitimní a odůvodněná. Problematické však je, že nelze s jistotou určit, na jaké další případy tato výluka dopadá a jak široký je okruh těchto věcných práv.

Jednotný závěr o tom, jak široký okruh věcných práv by měl být do této kategorie zařazen, nenabízí ani dostupná komentářová literatura. Podle *Vrzalové* je třeba do skupiny věcných práv vznikajících *ex lege* bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu nutno zahrnout i zákonná předkupní práva, když výslovně jako příklad uvádí předkupní právo státu, krajů a obcí podle § 101 stavebního zákona,⁴¹⁸ předkupní právo státu dle § 61 zákona o ochraně přírody a krajiny,⁴¹⁹ předkupní právo státu dle § 13 zákona o státní památkové péči,⁴²⁰ vzájemné předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě a vlastníka stavby k pozemku podle § 3056 OZ anebo vzájemné předkupní právo vlastníka pozemku k právu stavby a stavebníka k pozemku podle § 1254 OZ.⁴²¹ *Tégl*, který vychází z polské úpravy, z níž byl § 984 OZ víceméně převzat, zmiňuje výslovně zákonná věcná břemena.^{422, 423} Ta jsou obsažena mj. v zákoně o hornické činnosti,⁴²⁴ rybářském zákoně,⁴²⁵ zákoně o zeměměřičství⁴²⁶ nebo v zákoně o civilním letectví.⁴²⁷

⁴¹⁶ „Je třeba vzít na vědomí, že omezení vlastníků nemovitostí strpět rozvody inženýrských sítí a umístování jiných veřejně prospěšných zařízení na svých nemovitostech upravovaly obecně závazné právní předpisy již od doby, kdy tato veřejně prospěšná zařízení byla zřizována. V minulosti však tato omezení podle výslovného ustanovení zákona nebyla zapisována do bývalé pozemkové knihy a později ani do evidence nemovitostí. Veřejnoprávní předpisy začaly některá z těchto omezení označovat za věcná břemena až od 90. let minulého století. Teprve od té doby jsou v případě nové výstavby těchto veřejně prospěšných zařízení práva k cizím pozemkům sjednávána či vyvlastňována jako věcná břemena a teprve od té doby jsou tato nově vzniklá věcná břemena veřejnoprávní povahy zapisována do katastru nemovitostí.“ Cit. dle BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 41. ISBN 978-80-7400-525-1.

⁴¹⁷ Důvodová zpráva k § 984 OZ. [online]. [cit. 2017-08-09]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

⁴¹⁸ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

⁴¹⁹ Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

⁴²⁰ Zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči.

⁴²¹ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, Velké komentáře, 2013, s. 47. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁴²² TÉGL, Petr. Veřejné seznamy a ochrana dobré víry. Stručný pohled na českou a polskou právní úpravu a jejich srovnání. *Ad Notam*. 2007, č. 5, s. 142.

⁴²³ Podrobněji ŠTRAUS, Jaroslav. Věcná břemena a veřejnoprávní omezení. *Právní rozhledy*. 2006, č. 6, s. 220.

⁴²⁴ Zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě.

⁴²⁵ Zákon č. 99/2004 Sb., o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské strážní, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů (zákon o rybářství).

Baudyš jde oproti názorům výše uvedeným ještě dále, když je přesvědčen, že tato kategorie dopadá také na tzv. výčtové zákony⁴²⁸ a jako příklad uvádí zákon o zřízení Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně,⁴²⁹ jehož dnem účinnosti přešlo vlastnické právo státu a Vysokého učení technického v Brně k věcem vymezeným v přílohách tohoto zákona na zmíněnou univerzitu. A dále jako zástupce jiného typu zákonů, v jehož důsledku vznikla věcná práva, aniž by se to muselo projevit jejich zápisem v katastru, uvádí zákon o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.⁴³⁰ „*Tento zákon obecnými výrazy charakterizoval určitý typ majetku, který dosud vlastnila Česká republika, a stanovil, že obec se stává ke dni účinnosti tohoto zákona vlastníkem každé nemovitosti, která této obecné charakteristice vyhovuje.*“⁴³¹ Dle výše uvedených předpisů tedy nepochybně došlo ke vzniku věcných práv *ex lege* bez zřetele na stav zápisů v katastru nemovitostí. Následný zápis těchto práv do katastru nemovitostí se však již s ohledem na jeho deklaratorní povahu a tehdejší absenci povinnosti takový zápis iniciovat, realizovat nemusel. Pokud by tedy i tato věcná práva vznikla až okamžikem intabulace, a nikoliv *ex lege*, možný nesoulad mezi stavem skutečným a stavem zapsaným v katastru nemovitostí by byl vyloučen. Plně pak sdílím *Baudyšův* názor, že tento „*způsob nabytí práva ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu může být i v budoucnu zdrojem značné právní nejistoty na našem realitním trhu. Před vlastníky, kteří tímto způsobem nabyli vlastnické právo k nemovitostem a nepostarali se o jeho zápis do katastru, totiž zásada materiální publicity neposkytuje s ohledem na § 984 odst. 2 ObčZ žádnou ochranu.*“⁴³²

Baudyš však definuje ještě třetí skupinu případů, kdy se dle § 984 odst. 2 OZ nabyvá věcné právo ze zákona bez zřetele na stav zápisů v katastru nemovitostí.

⁴²⁶ Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením.

⁴²⁷ BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef, HÁBA Jaroslav. *Věcná břemena od A do Z: [praktická právní příručka]*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, s. 61 a násl. ISBN 978-80-7201-761-4.

⁴²⁸ Podstatou výčtového zákona je v tomto smyslu to, že zejména v příloze explicitně vyjmenovává (ať už movitý či nemovitý) majetek, který se zpravidla účinností zákona převádí. Příkladem je i zákon č. 298/1990 Sb., o úpravě některých majetkových vztahů řeholních řádů a kongregací a arcibiskupství olomouckého.

⁴²⁹ Zákon č. 404/2000 Sb., o zřízení Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně.

⁴³⁰ Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.

⁴³¹ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 161. ISBN 978-80-7400-525-1.

⁴³² BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 162. ISBN 978-80-7400-525-1.

„V tomto případě ke vzniku, změně nebo zániku věcného práva nedochází v důsledku toho, že by vyšel nějaký nový zákon, který by tato práva konstituoval. Máme zde však celý již existující právní řád, který obsahuje řadu právních norem. Některé z těchto norem předvídají, že pokud nastane v budoucnu nějaká právní skutečnost, dojde současně ke vzniku, změně nebo zániku věcného práva právě v důsledku toho, že již nastala právní skutečnost, se kterou zákon uvedené důsledky spojuje. A právě o takovém vzniku, změně nebo zániku práva se všeobecně tvrdí, že nastal ze zákona. A není-li takový vznik, změna nebo zánik právního vztahu vázán na zápis do katastru, dochází k němu bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu.“⁴³³ Mezi takové situace pak řadí dva obdobné příklady, a to odvolání daru⁴³⁴ poté, co byl obdarovaný již jako vlastník nemovité věci zapsán do katastru nemovitostí a odstoupení od smlouvy pro nezaplacení kupní ceny, rovněž po zápisu nabyvatele do katastru. Jak autor správně uvádí, v obou uvedených situacích dochází okamžikem doručení odstoupení od smlouvy, resp. odvoláním daru druhé straně k zániku závazku. Ustálená judikatura⁴³⁵ NS pak oběma těmito právním jednáním přisuzuje nejen obligační účinky, nýbrž i účinky věcněprávní.⁴³⁶ Okamžikem doručení odstoupení od smlouvy pro nezaplacení kupní ceny resp. okamžikem odvolání daru se tak obnovuje vlastnické právo původního vlastníka. Ke změně těchto údajů v katastru nemovitostí však již nutně dojít nemusí, čímž opět vzniká rozpor mezi stavem zapsaným a právní realitou. Zřejmě především kvůli tomuto třetímu okruhu případů považuje autor výlukou z ochrany materiální publicitou za vážné oslabení tohoto principu.

Jak z předchozího odstavce vyplývá, Baudyš zjevně nerozlišuje mezi vznikem práva tzv. „ze zákona“ a „na základě zákona,“ což je patrné z následujícího úryvku: „Tak bychom mohli pokračovat ve výčtu případů, kdy dojde ke vzniku, změně nebo zániku věcného práva v důsledku nějaké právní skutečnosti na základě zákona, tedy takzvaně ze zákona, a to bez zřetele na to, že tato změna se nijak neprojeví zápisem do katastru nemovitostí.“⁴³⁷ Přitom právě důsledným rozlišováním těchto právních pojmů

⁴³³ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 162. ISBN 978-80-7400-525-1.

⁴³⁴ Srovnej § 2068 OZ.

⁴³⁵ Srovnej např. stanovisko NS ze dne 19. 4. 2006, sp. zn. Cjpn 201/2005.

⁴³⁶ K účinkům odstoupení od smlouvy srovnej kapitolu č. 3. 1. 1 této práce

⁴³⁷ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 162. ISBN 978-80-7400-525-1.

nalezneme kýženou odpověď. Dle občanskoprávní nauky je právním důvodem vzniku práv buďto výjimečně zákon sám, anebo vznikají na základě zákona. „V občanském právu mohou práva vznikat i přímo ze zákona (*ex lege*), tj. z hlediska zákona nepodmíněně. To znamená, že zákon sám vytváří právo, aniž by jeho vznik vázal na nějakou další podmínku.“⁴³⁸ Z toho vyplývá, že práva vznikající tzv. „na základě zákona“ vznikají podmíněně. Zákon jejich konkrétní právo předvídá, avšak k jeho vzniku je nutná realizace některé další právně relevantní skutečnosti, tedy zejm. právního jednání subjektů, na jejich vůli nezávislé právní události nebo vydání konstitutivního rozhodnutí orgánu veřejné moci. Tak je tomu i v případě odstoupení od smlouvy, které působí právní následky pouze při splnění mnoha podmínek stanovených zákonem, příp. smluvně na základě zákona. Obdobně se tak děje u odvolání daru.

Knappova učebnice občanského práva⁴³⁹ považuje případy, kdy právo vzniká tzv. *ex lege*, za výjimečné a bezesporu sem můžeme zařadit ony výčetové zákony. Co je však právní naukou striktně rozlišováno, není v praxi často respektováno. Dokonce NS v jednom ze svých stanovisek uvádí: „*Odstoupením od smlouvy, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, se smlouva od počátku ruší (§ 48 odst. 2 obč. zák.). Tímto jednostranným adresovaným právním úkonem zanikají účinky převodu nemovitosti na nabyvatele a obnovuje se původní stav, tedy ze zákona se obnovuje vlastnické právo převodce.*“⁴⁴⁰

Pro posouzení situace je nutné zodpovědět otázku, jak mezi těmito právními pojmy rozlišuje právě OZ. Z § 1260 odst. 1⁴⁴¹ upravujícího způsobu nabytí služebnosti je patrné, že občanský zákoník tradiční rozlišování těchto dvou mimořádně významných právních pojmů respektuje. Příkláním se tedy k závěru, že v případě nesouladu vzniklého v souvislosti s odstoupením od smlouvy, odvoláním daru a obdobnými situacemi je dobrověrný nabyvatel materiální publicitou chráněn. Vždyť platí, že „*osoby, jimž dobrá víra svědčí, totiž nenesou žádný díl odpovědnosti za důvody pro*

⁴³⁸ KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné*. Svazek I., 4. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2005, s. 134. ISBN 80-7357-127-7.

⁴³⁹ KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné*. Svazek I., 4. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2005, 523 s. ISBN 80-7357-127-7.

⁴⁴⁰ Stanovisko NS ze dne 28. 6. 2000, sp. zn. Cjpn 38/98.

⁴⁴¹ „*Služebnost se nabyvá smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena. Ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci se služebnost nabyvá v případech stanovených zákonem.*“

*odstoupení ani neplatnost smlouvy uzavřené mezi právními předchůdci.*⁴⁴² Pro úplnost dodávám, že výluka ochrany veřejné víry se nevztahuje na věcná práva soukromoprávní povahy (např. služebnost inženýrské sítě dle § 1267 a násl. OZ), byť v minulosti vznikala bez zřetele na zápis v katastru nemovitostí.⁴⁴³ Důvodem je, že ani v současné době, ani v minulosti nevznikala přímo ze zákona (*ex lege*).

⁴⁴² [Obcanskyzakonik.justice.cz](http://obcanskyzakonik.justice.cz). Možnost nabytí vlastnictví od neoprávněného – silnější ochrana dobré víry nabyvatele. Ministerstvo spravedlnosti ČR. [online]. [cit. 2017-08-10]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/moznost-nabyti-vlastnictvi-od-neopravneneho>

⁴⁴³ „*Další podstatnou příčinou bylo úplné opuštění intabulačního principu středním občanským zákoníkem, který nabyt účinnosti dne 1. 1. 1951. Od té doby měly všechny zápisy do pozemkové knihy pouze evidenční charakter. Práva zapisovaná do pozemkové knihy vznikala, měnila se a zanikala zásadně zcela nezávisle na tom, zda o vzniku, změně nebo zániku práva byl v pozemkové knize proveden příslušný zápis. Zápis v pozemkové knize tedy již neměl pro vznik, změnu nebo zánik práva žádný význam.*“ Cit. dle BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*, 2. vydání, Praha, nakladatelství C. H. Beck, 2010, s. 188. ISBN 978-80-7400-304-2.

4. Ochrana původního vlastníka

Zásada ochrany veřejné víry, která poskytuje ochranu dobrověrnému nabyvateli a může tak vést ke ztrátě věcného práva na straně původního oprávněného, je vyvážena poskytnutím celé řady obranných nástrojů skutečnému vlastníku nebo osobě oprávněné z věcného práva, které jim umožňují úspěšně se dovolat svého práva. Vedle ochrany prostřednictvím zápisu poznámek podle OZ, které jsou spolu s uplatněním práva u soudu způsobilé přímo zabránit odnětí věcného práva dosavadnímu oprávněnému, byla zákonodárcem zavedena též řada preventivních opatření, jejichž účelem je omezit zneužití institutu materiální publicity k podvodnému nakládání s nemovitostmi.⁴⁴⁴ Pro vzájemné odlišení poznámek upravených § 985 a § 986 OZ je respektována terminologie užívaná některými autory v komentářové literatuře.⁴⁴⁵ V dalším textu je tak poznámka podle § 985 nazývána „poznámkou rozepře,“ druhá v pořadí jmenovaná „poznámkou spornosti.“ Ač je tato kapitola včetně jejích subkapitol zjednodušeně pojmenována jako „Ochrana původního vlastníka,“ chráněni jsou samozřejmě i oprávnění z jiných věcných práv (např. věcných břemen apod.).

4. 1 Hlavní možnosti obrany původního vlastníka

Podoba ustanovení § 985 a § 986 OZ nebyla inspirována polskou právní úpravou, jako je tomu v případě § 984 vymezujícího podmínky působení materiální publicity, nýbrž rakouským knihovním zákonem,⁴⁴⁶ resp. OKZ, který na našem území platil od 15. 2. 1872 do 31. 3. 1964.⁴⁴⁷ Odpovídající ustanovení rakouské předlohy zůstala navzdory mnoha desetiletím bez větších změn, a proto jsou oba texty prakticky identické. Z tohoto důvodu je možné při interpretaci těchto ustanovení OZ vycházet z dobové odborné literatury a judikatury.

⁴⁴⁴ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 68. ISBN 978-80-7400-525-1.

⁴⁴⁵ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 49 a násl. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁴⁴⁶ *Allgemeines Grundbuchgesetz*.

⁴⁴⁷ Důvodová zpráva k §§ 985 a 986 OZ. [online]. [cit. 2017-08-20].

Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

Zatímco poznámka rozepře upravená v § 985 OZ umožňuje dotčené osobě domáhat se odstranění nesouladu mezi stavem zapsaným ve veřejném seznamu a právní realitou, poznámka spornosti míří na situace, kdy se určitá osoba cítí být dotčena zápisem provedeným bez právního důvodu ve prospěch jiné osoby a požaduje výmaz práva zapsaného a obnovu původního zápisu o svém věcném právu. Ačkoliv i v případě zápisu provedeného bez právního důvodu nepochybně vzniká rozpor mezi stavem zapsaným a právní realitou, je nutné okruh těchto případů považovat za jakousi podmnožinu. Ustanovení § 985 je ustanovením obecným a proto by mělo být použito až tehdy, nelze-li postupovat podle zvláštního ustanovení § 986, neboť ten specifickým způsobem upravuje určitou výseč této problematiky. Lze tedy dovodit, že § 985 „směřuje k vytvoření nového knihovního stavu odpovídajícího novým skutečnostem (např. vydržení), které způsobily rozdíl mezi skutečným a evidovaným právním stavem“ [...], zatímco ustanovení § 986 „směřuje k obnovení předchozího knihovního stavu (a poměrně dobře tak koresponduje s poznámkou spornosti pro neplatnost vkladu podle obecného knihovního zákona“ [...].⁴⁴⁸ Právní úprava poznámek v občanském zákoníku je obecná a použije se ve vztahu ke všem druhům veřejných seznamů. S ohledem na vymezené téma této práce je pozornost věnována katastru nemovitostí. Ustanovením, které navazuje na obecnou úpravu poznámek rozepře a spornosti v OZ, je § 24 KatZ.

4. 1. 1 Poznámka spornosti

Ustanovení § 986 odst. 1 OZ umožňuje každému, kdo tvrdí, že byl ve svém věcném právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu (*titulu*), domáhat se jednak výmazu takového zápisu a jednak žádat, aby byla tato skutečnost ve veřejném seznamu poznamenána. Jinými slovy poznámka spornosti chrání „osobu, ve prospěch které v katastru právo zapsáno bylo, a v důsledku sporného zápisu zapsáno být přestalo, nebo osobu, jejíž právo zapsané v katastru bylo sporným zápisem omezeno (např. vlastnické právo bylo omezeno zápisem věcného břemene).“⁴⁴⁹

⁴⁴⁸ VRZALOVÁ, Lenka. Poznámky spornosti v návrhu nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2012, č. 2, s 65.

⁴⁴⁹ Tamtéž.

Právním důvodem pro provedení katastrálního zápisu je zpravidla smlouva, tj. „*právní jednání, na jehož základě mělo příslušné věcné právo vzniknout.*“⁴⁵⁰ Podkladem pro zápis práv do katastru nemovitostí jsou ale i další listiny, a to zejména soudní rozhodnutí či rozhodnutí správních orgánů. V souvislosti s nimi je možné za zápis provedený bez právního důvodu⁴⁵¹ považovat případy, kdy jsou tyto veřejné listiny padělané. V praxi tak nejčastěji půjde o smlouvy absolutně neplatné, zdánlivé a rovněž jejich *falsa*. O zápis provedený bez právního důvodu půjde nejen při počáteční absenci *titulu*, nýbrž i v situacích, kdy právní důvod existoval, avšak odpadl dříve, než byl podán návrh na zápis práva do katastru. Tak je tomu např. při odstoupení od smlouvy. Naopak ustanovení § 986 OZ nedopadá na případy, kdy je zápisu dosaženo na základě *titulu*, který odpadl až po provedení příslušného zápisu, jelikož v době podání návrhu na zápis práva jeho právní důvod ještě existoval. „*Situaci, kdy k odpadnutí právního důvodu zápisu došlo dodatečně až po provedení zápisu, je tudíž nutno hodnotit tak, že jde o rozpor mezi zapsaným a skutečným právním stavem, který však není způsoben zápisem provedeným bez právního důvodu. Řešení je tedy třeba hledat v § 985 [...].*“⁴⁵²

Dojde-li k zápisu bez právního důvodu má skutečný, avšak v té době již nezapsaný vlastník nemovitosti nejen právo domáhat se výmazu sporného zápisu, ale též žádat zápis poznámky spornosti, jež má zajistit, aby „*neutrpěl nenapravitelnou újmu následkem ochrany veřejné víry v obsah pozemkové knihy.*“⁴⁵³ Smyslem a účelem poznámky spornosti je předejít tomu, aby třetí osoby vycházely v dobré víře ze zápisu, který neodpovídá skutečnosti a který je z tohoto důvodu rozporován. Existence zapsané poznámky spornosti tak vylučuje dobrou víru třetích osob, které věděly, anebo alespoň vědět mohly a měly, že ohledně určitého věcného práva je veden spor. Neznalost údajů zapsaných v katastru nemovitostí totiž nikoho neomlouvá, což představuje jednu z fundamentálních charakteristik veřejného seznamu.⁴⁵⁴

⁴⁵⁰ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jirí a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 49. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁴⁵¹ OKZ užívá pro zápis provedený bez právního důvodu pojem „neplatný zápis“.

⁴⁵² VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jirí a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 49. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁴⁵³ SVOBODA, Emil. *Právo občanské. Část zvláštní, právo knihovní*. 2. vyd. Praha: Československý Kompas, 1947. Právnická a hospodářská knihovna Československého Kompasu. Učebnice o právu a hospodářství, s. 54.

⁴⁵⁴ K tomu podrobněji v kapitole č. 1. 2. 6 této práce.

Orgánem spravujícím katastr nemovitostí je katastrální úřad, který zapíše poznámku spornosti ke zpochybňovanému zápisu ihned, bez nutnosti podání žaloby k civilnímu soudu.⁴⁵⁵ Je-li totiž dosaženo neplatného zápisu např. na základě padělaných listin, lze důvodně očekávat, že osoba takto protiprávně jednající se pokusí předmětnou nemovitost urychleně převést na třetí osobu a inkasovat kupní cenu. Ochrana skutečného vlastníka musí tudíž nastoupit co nejrychleji poté, co se o neplatném zápisu dozví. Pokud se podařilo skutečnému vlastníku dosáhnout zápisu poznámky spornosti, neznamená to ještě, že úspěšně uhájil své věcné právo, které bylo z katastru neoprávněně vymazáno. Spor o tom, komu věcné právo náleží, je oprávněn rozhodnout pouze soud. Skutečnost, že původní vlastník uplatnil své právo u soudu, je nezbytné katastrálnímu úřadu doložit ve lhůtě dvou měsíců od doručení žádosti o zápis poznámky. Pouhé podání žaloby k soudu tedy nestačí, je nutné o této skutečnosti podat příslušnému katastrálnímu úřadu důkaz. V opačném případě katastrální úřad poznámku spornosti vymaže, a to i bez návrhu, z moci úřední. Okamžikem rozhodným pro počátek běhu dvouměsíční lhůty je doručení žádosti o zápis poznámky spornosti, nikoliv až její samotný zápis. Skutečný vlastník má tak necelé dva měsíce na kvalitní zpracování žalobního návrhu.

Podání žádosti o zápis poznámky spornosti není nijak časově omezeno. Zápis provedený bez právního důvodu lze tak poznámkou spornosti zpochybnit kdykoli poté, co k neplatnému zápisu došlo. V závislosti na době provedení zápisu ale působí poznámka spornosti odlišnými účinky. Požádá-li dotčená osoba o zápis poznámky spornosti do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděla, působí poznámka spornosti vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu.⁴⁵⁶ V tomto případě poznámka spornosti působí jak do budoucnosti, tak do minulosti tím, že narušuje dobrou víru nejen těch osob, které podaly návrh na vklad práva do katastru nemovitostí po jejím vyznačení, nýbrž i vůči těm, kteří již k okamžiku podání žádosti o vyznačení poznámky spornosti v katastru zapsaní byli. Z toho plyne, že má-li být skutečnému vlastníku poskytnuta maximální ochrana, je nezbytné, aby dosáhl vyznačení poznámky spornosti v jednoměsíční subjektivní lhůtě.

⁴⁵⁵ KINDL, Tomáš. In: ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III. (§ 976 - 1474)*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 16. ISBN 978-80-7478-546-7.

⁴⁵⁶ K tomu srovnej § 986 odst. 2 OZ.

Zápis poznámky spornosti po uplynutí jednoho měsíce působí „*jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře.*“⁴⁵⁷ Proti osobám, jež dosáhly zápisu bez právního důvodu a byly přitom ve zlé víře tak působí poznámka spornosti stejnými účinky popsány v předchozím odstavci bez ohledu na to, kdy byla v katastru vyznačena. *In bona fide* pak není ten, komu je známo, že je zde spor o provedený zápis, tedy každý, kdo dosáhl zápisu na základě žádosti, jež byla katastrálnímu úřadu doručena až po podání žádosti o zápis poznámky spornosti. „*Právo žadatele tedy působí vůči oprávněným ze všech práv, která mají horší pořadí než zapsaná poznámka spornosti.*“⁴⁵⁸ V souvislosti s uvedenými lhůtami je proto důležité si uvědomit, že podání žádosti o zápis poznámky spornosti není nijak časově omezeno, avšak má-li poznámka působit svými účinky i vůči již zapsaným právům třetích osob, je nezbytné dodržet jednoměsíční subjektivní lhůtu pro podání žádosti o zápis poznámky spornosti. Ke shodnému závěru o možnosti podání žádosti o zápis poznámky spornosti bez ohledu na běh lhůt a o jejích účincích do *pro futuro* dospěla i dřívější odborná literatura: „*At' bylo o poznámku spornosti žádáno kdykoli, má ten účinek, že nabyli-li někdo dalších práv knihovních po tom, kdy byla podána žádost o poznamenání spornosti, nemůže se dovolávat důvěry v obsah pozemkové knihy, ježto vidí – nahlédne-li do pozemkové knihy – že je knihovní stav jen podmíněně platný (podle výsledku sporu).*“⁴⁵⁹ Lhůta jednoho měsíce podle § 986 odst. 2 OZ se prodlužuje na objektivní tříletou lhůtu, nebyli-li žadatel o zápisu cizího práva řádně vyrozuměn, dle § 16 KatZ. „*Tato situace by správně neměla vůbec nastat, půjde o extrémní případy ztráty zásilky, pochybení katastrálního úřadu při rozesílání změnových výpisů, dlouhodobé nemoci anebo nepředvídané nepřítomnosti původního vlastníka v místě jeho bydliště.*“⁴⁶⁰ Lhůta počíná běžet ode dne, kdy byl popíraný zápis proveden.⁴⁶¹

⁴⁵⁷ Srovnej § 986 odst. 2 OZ větu za středníkem.

⁴⁵⁸ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 57. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁴⁵⁹ SVOBODA, Emil. *Právo občanské. Část zvláštní, právo knihovní*. 2. vyd. Praha: Československý Kompas, 1947. Právnická a hospodářská knihovna Československého Kompassu. Učebnice o právu a hospodářství. s. 54 – 55.

⁴⁶⁰ PEČENKA, Roman. FALTÝNKOVÁ, Kristýna. Ochrana nabyvatele nemovitosti v dobré víře dle nového občanského zákoníku. In: *epravo.cz* [online]. 2013 [cit. 2017-08-20]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/ochrana-nabyvatele-nemovitosti-v-dobre-vire-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-91486.html>

⁴⁶¹ K tomu srovnej § 986 odst. 3 OZ.

4. 1. 2 Poznámka rozepře

Podle ustanovení § 985 se rovněž může každý, jehož věcné právo bylo dotčeno, domáhat nápravy neplatného údaje v katastru. Poznámka rozepře však na rozdíl od poznámky spornosti míří na situace, kdy stav zapsaný v katastru nemovitostí nejprve odpovídal skutečnému právnímu stavu a k rozporu mezi nimi došlo až následně. Určité věcné právo tak bylo zapsáno na základě existujícího právního důvodu, který posléze zanikl, a tím vznikl rozpor mezi stavem zapsaným a právní realitou. Ustanovení § 985 tak umožňuje nápravu nesprávných zápisů v katastru nemovitostí.⁴⁶² K nesouladu mezi stavem zapsaným a skutečným právním stavem může docházet i z jiných důvodů, např. mimoknihovním vznikem či zánikem práva (tj. právo vzniklo či zaniklo na základě jiné právní skutečnosti, přičemž jeho vznik a zánik nejsou podmíněny zápisem do veřejného seznamu) nebo chybným zápisem do katastru nemovitostí.⁴⁶³ Ustanovení § 985 OZ však řeší pouze odstranění nesouladu vzniklého v případech, „*kdy zde existuje zápis, který se původně opíral o řádný právní důvod a byl v souladu se skutečným právním stavem, avšak následně právní důvod tohoto zápisu odpadl nebo zapsané právo mimoknihovně zaniklo (při případném současném vzniku práva pro jiného), omezilo se (vznikem jiného práva), nebo se naopak rozšířilo (zánikem práva, které věc zatěžovalo). V těchto případech je tedy osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, oprávněna domáhat se odstranění nesouladu podle § 985.*“⁴⁶⁴

Oproti poznámce spornosti působí poznámka rozepře výhradně *pro futuro*. „*Pozdější rozhodnutí o věcném právu, které bylo nesouladem skutečného a zapsaného právního stavu dotčeno, totiž působí vůči všem, jejichž věcné právo bylo do veřejného seznamu zapsáno poté, co dotčená osoba požádala o zápis uplatnění svého práva na odstranění nesouladu*“ [...].⁴⁶⁵ Podmínkou provedení zápisu poznámky rozepře je dle § 985 doložení opisu žaloby jako dokladu o tom, že dotčená osoba své právo uplatnila u soudu. Katastrální úřad tedy poznámku nezapiše dříve, než je mu předložen důkaz o

⁴⁶² PETR, Bohuslav. Zásada „*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*“ a problematika nabývání od nevlastníka. *Právní rozhledy*. 2012, č. 20, s. 695.

⁴⁶³ K příčinám vzniku nesouladu mezi stavem zapsaným a právní realitou srovnej kapitolu č. 3. 1 této práce.

⁴⁶⁴ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 50. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁴⁶⁵ KINDL, Tomáš. In: ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III. (§ 976 - 1474)*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 16. ISBN 978-80-7478-546-7.

podání odpovídající žaloby. V souvislosti s poznámkou rozepře tedy zákonodárce nepočítá s žádnou lhůtou, ve které by mohlo být podání žaloby dodatečně doloženo, jak je tomu v případě poznámky spornosti podle § 986. Účel poznámky se oproti předchozí právní úpravě tedy nemění. „*Smyslem poznámky, provedené na základě podané žaloby o určení vlastnictví k nemovitostem, bylo upozornit subjekty nahlížející do katastrálních operátů, že u dané nemovitosti může být vlastníkem někdo jiný než ten, kdo je doposud jako vlastník v katastru zapsán.*“⁴⁶⁶

Značně nebezpečnou situací je z pohledu skutečného (původního) vlastníka odstoupení od smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti realizované až po provedení zápisu vkladem do katastru nemovitostí. V takové situaci je skutečným vlastníkem vlastník původní, avšak v katastru nemovitostí je jako vlastník zapsán kupující. Tím vzniká nesoulad mezi stavem zapsaným a stavem skutečným právním a spolu s ním nebezpečí pro původního vlastníka, který by s ohledem na účinky materiální publicity mohl o vlastnické právo k nemovitosti přijít. Proto je nutné, aby byly v případě odstoupení od převodní smlouvy realizovány tři kroky současně, ideálně v rámci jednoho dne. Prodávající by měl zaslat odstoupení od smlouvy v písemné formě kupujícímu, který je již jako vlastník zapsán v katastru, přičemž není rozhodující, zda bylo odstoupení adresátovi doručeno. Současně je nezbytné doručit příslušnému katastrálnímu úřadu žádost o zápis poznámky rozepře. Aby však mohla být poznámka rozepře zapsána, je nutné spolu s návrhem na její zápis doručit katastrálnímu úřadu stejnopis žaloby o určení vlastnického práva, neboť podmínkou zápisu poznámky rozepře je podle § 985 uplatnění práva žalobou u soudu. Pokud tyto tři kroky nejsou učiněny v jeden den, vystavuje se původní vlastník riziku, že v mezidobí převede knihovní vlastník nemovitost na třetí osobu, která bude v dobré víře, že zápis v katastru nemovitostí odpovídá skutečnosti.⁴⁶⁷

⁴⁶⁶ Viz rozsudek NS ze dne 18. 6. 2014, sp. zn. 30 Cdo 1717/2014.

⁴⁶⁷ CVIK, Eva Daniela. Veřejný seznam ve světle nově uplatňované zásady materiální publicity. In: *pravni prostor.cz* [online]. 2014 [cit. 2017-08-21]. Dostupné z: <https://www.pravni-prostor.cz/clanky/ostatni-pravo/verejny-seznam-ve-svetle-nove-uplatnovane-zasady-materialni-publicity>

4. 1. 3 K povaze lhůt pro uplatnění poznámek

Lhůty související s podáním žádosti o zápis poznámky spornosti jsou upraveny v § 986 odst. 2 a 3 OZ. Jednoměsíční subjektivní lhůta podle odstavce druhého počíná běžet dnem, kdy se dotčená osoba o sporném zápisu dozvěděla, a to bez ohledu na způsob, kterým se tak stalo.⁴⁶⁸ Pro počátek běhu lhůty podle odstavce třetího je rozhodný den, kdy byl popíraný zápis proveden. Jedná se tedy o lhůtu objektivní.⁴⁶⁹

Výše zmíněné lhůty jsou lhůtami práva civilního, a to hmotněprávní povahy. Nezavazují ani orgán vedoucí veřejný seznam, ani soud, který rozhoduje o určení, zda právo dotčeného subjektu je či není. Význam těchto lhůt působí pouze ve sféře dotčeného subjektu, který požaduje odstranění nesouladu mezi stavem zapsaným a skutečným právním stavem, a mají tak přímý dopad na jeho hmotněprávní postavení, resp. postavení třetích osob, které odvozují svá nabytá práva od popíraného zápisu. „Časový aspekt zápisu poznámky spornosti má tedy svůj vliv jen na míru ochrany dotčeného subjektu (vlastníka, zástavního věřitele, oprávněného ze služebnosti), resp. na míru ochrany třetích osob jednajících v dobré víře ve správnost a úplnost zápisu ve veřejném seznamu“ [...].⁴⁷⁰ V odborné literatuře se však objevují i názory zcela opačné. Podle Svobody, který vychází především z dikce zákona, jsou lhůty § 986 lhůtami správního práva procesního, a tudíž zavazují orgán vedoucí veřejný seznam – katastrální úřad a nikoliv soud. Tento názor zjevně plyne z jiného závěru, dle kterého „právo „domáhat se odstranění nesouladu v zápisu“ nebo právo „domáhat se výmazu takového zápisu“ je možné uplatnit jen vůči subjektu (orgánu), který veřejný seznam spravuje, nikoliv vůči osobě, která je do veřejného seznamu jako nositel tohoto práva zapsána.“⁴⁷¹

Skutečný vlastník může o zápis poznámky spornosti žádat bez jakéhokoli časového omezení a katastrální úřad, aniž by jakékoli lhůty zkoumal, poznámku vždy zapíše. Je-li podán návrh v jednoměsíční lhůtě podle odst. 2, vylučuje poznámka

⁴⁶⁸ Ke způsobům informování dotčených osob podrobněji v kapitole č. 4. 2. 1 této práce.

⁴⁶⁹ Objektivní lhůtou je taková lhůta, která začíná běžet od okamžiku, kdy k určité právní skutečnosti došlo.

⁴⁷⁰ TÉGL, Petr. Ještě k žalobám na ochranu vlastnického práva podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2013, č. 9, s. 333.

⁴⁷¹ SVOBODA, Karel. Žaloby na ochranu vlastnického práva podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2013, č. 4, s. 144.

spornosti *bona fidei* nejen u třetích osob, které nabyly vlastnická a jiná věcná práva k nemovitosti po podání návrhu na zápis poznámky, nýbrž i těch, které nabyly věcné právo před podáním žádosti o zápis poznámky dotčenou osobou. Oproti tomu pozdě podaná žádost o zápis poznámky spornosti vylučuje pouze dobrou víru třetích osob, které nabyly svá práva až po podání návrhu na zápis poznámky.⁴⁷² Zmeškáním lhůt podle odst. 2, resp. odst. 3 tedy nedochází ani k zániku práva, ani se toto právo nestává nevymahatelným. Nejedná se tak o lhůty prekluzivní,⁴⁷³ ani promlčecí.⁴⁷⁴ S výše vyličeným závěrem *Tégla* a *Vrzalové* nesouhlasí *Svoboda*, který lhůty § 986 označuje za „zjevně prekluzivní.“⁴⁷⁵

Některými autory⁴⁷⁶ je kritizována i samotná délka lhůt v ustanovení § 986 a o volbě tříleté objektivní lhůty v odst. 3 není přesvědčen ani sám zákonodárce, když v důvodové zprávě k občanskému zákoníku uvádí: „*Klade se otázka, zda by neměla být pro nabývání věcných práv k nemovitým věcem speciálně prodloužena na pět let (pětiletou lhůtu má italské právo), popř. na deset let odpovídajících době stanovené pro řádné vydržení vlastnického práva k nemovité věci.*“⁴⁷⁷ *De lege ferenda* je tak možné uvažovat o prodloužení nejen objektivní lhůty podle odst. 3, nýbrž i o delší lhůtě subjektivní dle odst. 2. Na paměti je nutno také v souvislosti se lhůtami § 986 OZ mít, že žádost o zápis je třeba příslušnému katastrálnímu úřadu doručit nejpozději poslední

⁴⁷² TÉGL, Petr. Ještě k žalobám na ochranu vlastnického práva podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2013, č. 9, s. 333.

⁴⁷³ Prekluze je následkem marného uplynutí lhůty pro výkon práva spočívající v tom, že právo zanikne. V případě promlčení právo nezaniká, je pouze oslabeno. K tomu srovnej DVORÁK, Jan. ŠVESTKA, Jiří. ZUKLÍNOVÁ, Michaela a kol. *Občanské právo hmotné 1. 2.*, aktualizované a doplněné vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2016. s. 404, 413. ISBN 978-80-7552-187-3.

In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 58. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁴⁷⁵ SVOBODA, Karel. Žaloby na ochranu vlastnického práva podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2013, č. 4, s. 144.

⁴⁷⁶ Např. Spáčil k délce lhůt pro podání poznámky spornosti uvádí následující: „*Ustanovení § 985 a násl. NOZ promítá zásadu *vigilantibus iura scripta sunt*, kdy legitimuje a především i v poměrně krátkých lhůtách limituje původní vlastníky k odstranění nesouladu zápisu v katastru nemovitostí se skutečným stavem.*“ Cit. dle SPÁČIL, Ondřej. Nabývání od neoprávněného. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora v Praze, 2014, č. 3, s. 38.

⁴⁷⁷ Důvodová zpráva k § 985 a § 986 OZ. [online]. [cit. 2017-08-20]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

den lhůty, neboť se se nejedná o lhůty civilního práva procesního,⁴⁷⁸ nýbrž, jak již bylo výše řečeno, lhůty hmotněprávní.⁴⁷⁹

4. 1. 4 Způsob uplatnění práva u soudu

Samotný zápis pozámek rozeprě a spornosti ochranu v podobě uchování si věcného práva dotčené osobě sám o sobě nezajistí. Účinek těchto pozámek spočívá v narušení dobré víry třetích osob, které by jinak jednaly v domnění, že osoba oprávněná podle stavu zápisů v katastru nemovitostí je skutečným vlastníkem či oprávněným z konkrétního věcného práva, a v případě splnění podmínek stanovených § 984 OZ by tak mohlo dojít k zániku práva skutečného vlastníka či osoby oprávněné. K zachování účinků pozámek jakož i pro konečné rozhodnutí, komu sporné právo náleží, je nutné jeho uplatnění u soudu. Nestanoví-li zákon jinak, náleží soudu řešení otázky existence či neexistence vlastnického či jiného věcného práva.⁴⁸⁰ Tím je naplněn i požadavek možnosti kontrolovat činnost katastrálních úřadů nezávislými soudy.⁴⁸¹ Úloha orgánů veřejné moci vedoucích příslušné veřejné seznamy je v tomto ohledu spíše evidenční povahy.⁴⁸² Poznámku spornosti podle § 986 запиše katastrální úřad též na základě oznámení soudu o podaném žalobním návrhu dotčenou osobou – žalobcem.⁴⁸³

Přestože by dikce obou ustanovení mohla svádět k závěru, že prostředkem obrany a zjednaní nápravy je jakási „žaloba o výmaz zápisu z veřejného seznamu“ či „žaloba na odstranění nesouladu mezi stavem zapsaným ve veřejném seznamu a skutečným právním stavem,“ kterou je nutné podat proti subjektu, jenž příslušný

⁴⁷⁸ „Pro procesní lhůty je charakteristické, že jsou zachovány nejen tehdy, je-li posledního dne lhůty učiněn úkon u soudu, ale i pokud je podání [...] odevzdáno orgánu, který má povinnost je doručit. Toto pravidlo je upraveno z důvodu, aby účastník [...] měl k dispozici pro provedení úkonu i poslední den lhůty a nebylo mu dááno k tíži případné zdržení, ke kterému by při doručování podání mohlo dojít.“ Cit. dle HROMADA, Miroslav. In: SVOBODA, Karel a kol. *Občanský soudní řád*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 215. ISBN 978-80-7400-506-0.

⁴⁷⁹ K okamžiku rozhodnému pro počátek běhu hmotněprávních lhůt srovnej § 605 a násl. OZ.

⁴⁸⁰ K tomu srovnej § 12 OZ: „Každý, kdo se cítí ve svém právu zkrácen, může se domáhat ochrany u orgánu vykonávajícího veřejnou moc [...]. Není-li v zákoně stanoveno něco jiného, je tímto orgánem veřejné moci soud.“

⁴⁸¹ K tomu srovnej důvodovou zprávu ke KatZ, sněm. tisk č. 778/0, 6. volební období. [online]. [cit. 2017-08-20]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=85420>

⁴⁸² VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jirí a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 50. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁴⁸³ VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitosti) od nevlastníka*. Praha: Leges, 2015, str. 112. ISBN 978-80-87576-91-5.

veřejný seznam vede, je tento výklad nesprávný. „*To, oč jde, je tedy dosáhnout takového rozhodnutí soudu o vlastnickém nebo jiném věcném právu, na jehož základě by mohlo být toto právo do veřejného seznamu znovu zapsáno, resp. vymazáno (a v důsledku toho fakticky vymazán popíraný zápis, resp. zápisy na něj navazující).*“⁴⁸⁴ Jelikož je podstatou těchto sporů zjistit, komu určité právo svědčí anebo zda existuje či neexistuje, připadá v úvahu pouze podání žaloby na určení existence, resp. neexistence práva (tzv. určovací žaloby) ve smyslu § 80 OSŘ.⁴⁸⁵ Podání jiného žalobního návrhu by vedlo k jeho zamítnutí pro nedůvodnost.

Předpokladem úspěšnosti určovací žaloby podle § 80 OSŘ je prokázání naléhavého právního zájmu na rozhodnutí o existenci či neexistenci věcného práva. „*Žalobu, kterou se skutečný vlastník, resp. skutečný oprávněný, který byl dotčen zápisem provedeným bez právního důvodu, domáhá nápravy tohoto stavu, však není možné zamítnout pro nedostatek právního zájmu, neboť jeho právo podat takovou žalobu vyplývá přímo ze zákona – z § 986*“⁴⁸⁶, resp. § 985 OZ. Právní zájem na podání určovací žaloby tak má přímou oporu v občanském zákoníku a osoba, jejíž věcné právo bylo neplatným zápisem dotčeno, nemusí naléhavý právní zájem na výsledku soudního řízení prokazovat. Vyloučeno však není, aby žalobu podala osoba jiná, která zápisem přímo dotčena není, „*(např. je pro ni určení vlastnického práva nutné z hlediska uplatnění jejích vykonatelných pohledávek cestou soudního výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí)*“⁴⁸⁷ [...] V tomto případě by se již jednalo o standardní určovací žalobu podle § 80 OSŘ a žalobce by musel naléhavý právní zájem prokazovat.

Aktivně legitimovaným⁴⁸⁸ k podání žaloby ve smyslu § 985 je osoba, které svědčí skutečný právní stav a které sporné právo náleží, ačkoli to v katastru nemovitostí

⁴⁸⁴ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 54. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁴⁸⁵ VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitosti) od nevlastníka*. Praha: Leges, 2015, str. 111. ISBN 978-80-87576-91-5.

⁴⁸⁶ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 54. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁴⁸⁷ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 48. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁴⁸⁸ „*Aktivní legitimace je v řízeních sporných přiřazena osobě, která tvrdí a prokáže, že je v rámci hmotněprávního vztahu nositelem určitého subjektivního práva, jemuž odpovídá určitá subjektivní povinnost osoby pasivně legitimované, a v rovinně procesní toto subjektivní hmotné právo učiní předmětem řízení na základě procesního úkonu, kterým je podání žaloby.*“ Cit. dle BENDA, Ondřej. In:

zapsáno není. Pasivně legitimována⁴⁸⁹ je naopak osoba, které svědčí stav zapsaný v katastru nemovitostí, tedy knihovní vlastník či osoba podle stavu zápisu oprávněná. V případě § 986 je aktivně legitimovaným ten, jehož právo bylo sporným zápisem přímo postiženo zejména tak, že bylo vymazáno. Jedná se tedy o skutečného vlastníka či oprávněného, kteří však v době uplatnění svého práva nejsou v katastru nemovitostí zapsáni. Žalovaným je pak logicky osoba, které nově svědčí zapsaný stav.

Jelikož je s podáním žaloby spojeno placení soudních poplatků a zpravidla i odměny za právní zastupování, jež musí být do konce soudního sporu hrazeny z vlastních prostředků subjektu, který se ochrany svého věcného práva domáhá, lze vlastníkům nemovitostí jen doporučit využít opatření, díky kterým budou lépe informováni o zapisovaných změnách v katastru, a tím pádem se vyvarují případnému sporu.⁴⁹⁰

Možnost podání žaloby na určení sporného práva však může být spolu s poznámkou spornosti původním vlastníkem zneužita. Ten v situaci, kdy již uplynula lhůta podle § 986 a podaná žaloba již nemá šanci na úspěch, může další převod nemovitosti na dlouhou dobu zdržet, přičemž může být motivován i šikanózními důvody.⁴⁹¹ Ačkoliv zjevné zneužití práva, kam lze zařadit i jeho šikanózní výkon, nepožívá právní ochrany,⁴⁹² soud oprávněnost podaných žalob předběžně neposuzuje. Zcela automaticky se do katastru nemovitostí zapisuje i poznámka spornosti. Skutečnost, že ohledně nemovitosti probíhá soudní spor o určení vlastnického práva, může každý snadno zjistit, nahlédne-li do katastru, což zájemci o koupi nemovitostí činí

HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník*. 3. podstatně rozš. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-059-1.

⁴⁸⁹ „Pasivní legitimace je přiřazena osobě, která je označena žalobcem za nositele určité subjektivní hmotněprávní povinnosti, jež je předmětem řízení a již odpovídá hmotněprávní oprávnění žalobce, kterého se vůči osobě pasivně legitimované domáhá.“ Cit. dle BENDA, Ondřej. In: HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník*. 3. podstatně rozš. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-059-1.

⁴⁹⁰ CVIK, Eva Daniela. Veřejný seznam ve světle nově uplatňované zásady materiální publicity. In: *pravni prostor.cz* [online]. 2014 [cit. 2017-08-21]. Dostupné z: <https://www.pravni prostor.cz/clanky/ostatni-pravo/verejny-seznam-ve-svetle-nove-uplatnovane-zasady-materialni-publicity>

⁴⁹¹ Šikanózním výkonem práva se rozumí takový výkon, který je veden výlučným úmyslem způsobit jinému škodu. Takovému jednání není poskytnuta právní ochrana a jedná se proto o jednání zakázané. Ochrana je naopak přiznána tomu, do jehož právní sféry zneužívající jednání zasáhlo. K tomu srovnej LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. Komentář. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck. Velké komentáře, 2014, 2040 s. ISBN 978-80-7400-529-9.

⁴⁹² Viz § 8 OZ: „Zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany.“

zpravidla vždy. Nevyřešené vlastnické vztahy pak spolu s vyloučenou ochranou poskytovanou ustanovením § 984 OZ samozřejmě negativně ovlivňují tržní hodnotu nemovitosti. Následný soudní spor může trvat i několik let, což může vést až ke zmaření celé nemovitostní investice.⁴⁹³

4. 2 Podpůrné nástroje ochrany původního vlastníka

Zákonodárce zavedl v souvislosti se soukromoprávní rekodifikací několik legislativních opatření, která mají vyvážit účinky materiální publicity a posílit ochranu zájmů katastrálních vlastníků před nepoctivým jednáním ze strany třetích osob. Níže uvedená opatření nejsou způsobilá ztratit vlastnického či jiného věcného práva osoby oprávněné podle stavu katastrálního zápisu přímo zabránit, avšak zásadním způsobem zvyšují pravděpodobnost, že se oprávněný o provedení sporného zápisu včas dozví a pro tyto případy mu poskytnou dostatek času pro podání žádosti o zápis poznámky dle OZ a pro uplatnění svého práva u soudu. Eventuálně mohou tato opatření pomoci zabránit tomu, že se sporný zápis vůbec do katastru nemovitostí provede. Svou povahou se tak jedná o opatření podpůrná a jsou upravena v KatZ.

4. 2. 1 Informování účastníků vkladového řízení

Jedním z těchto nástrojů je zvýšení informovanosti účastníků vkladového řízení nad rámec požadavků stanovených správním řádem (dále jen jako „SŘ“), v případě, že jsou jejich práva zapsána v katastru dotčena změnou. Podle důvodové zprávy ke KatZ mají tato opatření zabránit případům předložení falzifikátů plných mocí, které jsou považovány za nejčastější způsob dosažení podvodného zápisu.⁴⁹⁴ Vyrozumívání účastníků vkladového řízení probíhá podle § 16 odst. 1 KatZ, jehož výsledné znění je pro jeho nejasnost a nepřesnost předmětem kritiky.⁴⁹⁵ Zaslání informace o zahájení

⁴⁹³ STEINBAUER, Petr. Praktické důsledky zásady materiální publicity ve světle nového občanského zákoníku. In: *epravo.cz* [online]. 2014 [cit. 2017-08-15]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/prakticke-dusledky-zasady-materialni-publicity-ve-svetle-noveho-obcanskeho-zakoniku-95250.html?mail>

⁴⁹⁴ Důvodová zpráva ke KatZ, sněm. tisk č. 778/0, 6. volební období. [online]. [cit. 2017-08-20]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=85420>

⁴⁹⁵ „Legislativní chaos, který při formulování výše uvedeného ustanovení v zákonodárném sboru panoval, vedl k tomu, že citované ustanovení v sobě nese řadu nepřesností a nejasností. Například okolnost, že „právní poměry jsou dotčeny změnou“, se v katastru vůbec nevyznačuje, neboť podle § 9 se vyznačuje, že „práva jsou dotčena změnou“. Ke „změně právních poměrů“ navíc dochází až po povolení a provedení vkladu, tedy nikoli již v okamžiku vyznačení, že „práva jsou dotčena změnou“. Podle části věty první před

vkladového řízení má zejména umožnit dotčeným osobám dozvědět se včas o podání podvodného návrhu, a to ještě před rozhodnutím o povolení vkladu. Vyrozumění resp. tzv. změnový výpis se zasílá vlastníku či jiné osobě oprávněné datovou schránkou a není-li zřízena, pak do vlastních rukou,⁴⁹⁶ a to i v případě kdy je zastoupen na základě plné moci. Toto opatření má přispět ke snížení počtu neoprávněných návrhů, např. v případech zneužití plné moci nebo při excesu z jejího rámce.⁴⁹⁷ Vyrozumění zasílá příslušný katastrální úřad nejpozději den poté, co ke změně došlo.

Vedle zasílání změnového výpisu prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, které probíhá vždy, je možné navíc dopředu zažádat o zaslání informace na sdělenou emailovou adresu anebo v SMS zprávě na poskytnuté telefonní číslo. KatZ také výslovně umožňuje zřízení dobrovolné služby sledování změn v katastru.⁴⁹⁸ Služba uživatele automaticky informuje o tom, že došlo u sledované nemovitosti k vyznačení upozornění, že právní vztahy jsou dotčeny změnou (tj. zaplombování), o provedení vkladu, provedení záznamu či zápisu poznámky, a to prostřednictvím datové schránky, e-mailem anebo SMS.⁴⁹⁹ Služba je zpoplatněna, a to jednorázovým poplatkem ve výši 200 Kč při maximálním počtu dvaceti sledovaných nemovitostí. Každá další nemovitost je zpoplatněna à 10 Kč za rok.⁵⁰⁰ Kromě toho může každý do katastru nemovitostí kdykoliv nahlížet prostřednictvím bezplatné webové aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí.

Katastrální úřad jakožto správní orgán doručuje písemnosti podle SŘ. Ustanovení § 24 odst. 1 SŘ zakotvuje tzv. fikci doručení, kdy se nevyzvednutá zásilka

středníkem má být informován „vlastník a jiný oprávněný“, podle věty první za středníkem potom „vlastník“ a podle věty druhé „účastníci vkladového řízení“. V tom je příkrý rozpor, neboť je na první pohled zřejmé, že ve všech případech má být informována jedna a tatáž osoba.“ Cit. dle BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 67. ISBN 978-80-7400-525-1.

⁴⁹⁶ Vyrozumění se zasílá fyzickým osobám s trvalým pobytem v ČR na adresu trvalého pobytu, fyzickým osobám bez trvalého pobytu v ČR na adresu bydliště v zahraničí a právníkům osobám na adresu sídla. K tomu srovnej BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 67. ISBN 978-80-7400-525-1.

⁴⁹⁷ Viz PEČENKA, Roman. FALTÝNKOVÁ, Kristýna. Ochrana nabyvatele nemovitosti v dobré víře dle nového občanského zákoníku. In: *epravo.cz* [online]. 2013 [cit. 2017-08-20]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/ochrana-nabyvatele-nemovitosti-v-dobre-vire-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-91486.html>

⁴⁹⁸ K tomu srovnej § 55 odst. 6 KatZ.

⁴⁹⁹ K tomu srovnej webovou stránku Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního [online]. [cit. 2017-08-20] Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Sledovani-zmen/Zakladni-informace-o-Sluzbe-sledovani-zmen/Sluzba-sledovani-zmen-v-katastru-nemovitosti.aspx>

⁵⁰⁰ Podrobněji příloha č. 9 vyhlášky č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.

považuje marným uplynutím desetidenní lhůty od svého uložení podle § 23 odst. 3 SŘ za doručenou. Dojde-li k tomu, účinky doručení nastávají bez ohledu na to, zda se adresát s obsahem písemnosti skutečně seznámil. Takovou písemností může být právě vyrozumění zasílané katastrálním úřadem. Ačkoliv se nejedná o fikci neprolomitelnou,⁵⁰¹ je v zájmu vlastníků nemovitostí a dalších osob oprávněných, aby řádně přebíraly zaslané písemnosti a vyhnuly se tak zejména případnému zmeškání lhůty pro zápis poznámky spornosti podle § 986 OZ a předešly tak zániku svých věcných práv. I v tomto případě lze pozorovat plné uplatnění zásady *vigilantibus iura scripta sunt* – jedné z výchozích zásad soukromého práva.

4. 2. 2 Minimální délka vkladového řízení

Dalším důležitým opatřením, jehož účelem je upozornit vlastníky nemovitostí a další osoby oprávněné na machinace v katastru a přispět tak k posílení ochrany jejich práv, je zavedení minimální délky vkladového řízení. Katastrální úřad podle § 18 odst. 1 KatZ vklad při splnění veškerých podmínek nepovolí dříve, než uplyne dvacetidenní lhůta ode dne odeslání vyrozumění o vyznačení plomby ve smyslu § 16 odst. 1 KatZ. *„Dosavadní vlastník tak bude mít 20 dní na to, aby katastrální úřad na podvodný pokus o vklad upozornil a předešel tak povolení a následnému provedení vkladu. Ačkoliv byla tato lhůta předmětem kritiky, že zbytečně prodlouží vkladové řízení, je její zakotvení právě důležité z hlediska prevence vzniku podvodných zápisů. Bez této lhůty by totiž mohly nastat situace, kdy by se sice skutečný vlastník dozvěděl o vyznačení plomby (např. prostřednictvím dopisu zaslaného katastrálním úřadem), avšak než by stačil katastrální úřad upozornit na podvodný návrh na vklad, katastrální úřad by již vklad provedl. V takovém případě by musel skutečný vlastník rovnou podávat žádost o zapsání poznámky spornosti zápisu a následně katastrálnímu úřadu dokládat podání žaloby u soudu.“*⁵⁰²

⁵⁰¹ K tomu srovnej § 24 odst. 2 SŘ: *„Prokáže-li adresát, že si pro dočasnou nepřítomnost nebo z jiného vážného důvodu nemohl bez svého zavinění uloženou písemnost ve stanovené lhůtě vyzvednout, může za podmínek ustanovení § 41 požádat o určení neplatnosti doručení nebo okamžiku, kdy byla písemnost doručena.“*

⁵⁰² KOLÁŘ, Petr. Jak se lze bránit krádežím nemovitostí? In: *epravo.cz* [online]. 2014 [cit. 2017-08-20]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/jak-se-lze-branit-proti-kradezim-nemovitosti-93632.html>

4. 2. 3 Přezkum vkladových listin

Při vedení katastru nemovitostí se projevuje celá řada právních zásad. Jednou z nich je i zásada zákonnosti (legality). Jejím projevem není pouze skutečnost, že obsah, vnitřní uspořádání, správu a vedení katastru, včetně údajů, které jsou předmětem evidence, stanoví zákon, nýbrž i přezkumná činnost katastrálních údajů ve vztahu k listinám, na jejichž základě jsou katastrální zápisy prováděny.⁵⁰³

Zásada ochrany veřejné víry chrání každého, kdo jedná důvěřující ve správnost a úplnost katastrálních zápisů a je při tom v dobré víře. Občanský zákoník tak oproti předchozí právní úpravě umožňuje za stanovených podmínek nabytí nemovitosti od neoprávněného. Z tohoto důvodu je mimořádně důležité zajistit úplnost a pravdivost katastrálních zápisů, k čemuž má přispět i důkladnější přezkum vkladových listin.⁵⁰⁴ Přezkumná činnost katastrálních úřadů je tak dalším opatřením vyvažujícím působení materiální publicity, které přispívá k ochraně původních vlastníků před podvodnými jednáními.

Katastrální úřad po zahájení vkladového řízení přezkoumá podaný návrh na zápis práva spolu s jeho přílohami, tedy vkladovými listinami, z hledisek stanovených KatZ v § 17, a to v zásadě ke dni podání návrhu na zápis. Rozsah přezkumu je určen tím, zda je vkladovým dokumentem soukromá listina, anebo listina veřejná. Sama důvodová zpráva ke KatZ pak přiznává, že náležitosti a platnost předložených listin nelze zkoumat v plném rozsahu.⁵⁰⁵ To zkrátka není v moci katastrálních úřadů, které mohou pouze zjistit, zda důvod neplatnosti listiny neplyne již z jejího obsahu, příp. obsahu dalších předložených dokumentů.⁵⁰⁶ Katastrální úřad tak v rámci své přezkumné činnosti nemá možnost kupříkladu odhalit, zda vlastník kulturní památky v souladu se zákonem nejprve učinil nabídku státu na její odkup⁵⁰⁷ nebo zda v případě zamýšleného

⁵⁰³ PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*, 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015, s. 319. ISBN 978-80-2107-7508.

⁵⁰⁴ Přezkum vkladových listin se v zásadě provádí v rozsahu, v jakém byly při zápisech přezkoumávány vkladové listiny při zápisech do pozemkové knihy dle OKZ. Viz důvodovou zprávu k § 17 KatZ, sněm. tisk č. 778/0, 6. volební období. [online]. [cit. 2017-08-21]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=85420>

⁵⁰⁵ K tomu srovnej důvodovou zprávu k § 17 KatZ, sněm. tisk č. 778/0, 6. volební období. [online]. [cit. 2017-08-21]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=85420>

⁵⁰⁶ Tamtéž.

⁵⁰⁷ K tomu srovnej § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

prodeje došlo k realizaci předkupního práva státu k nezastaveným pozemkům nacházejících se v chráněných územích.⁵⁰⁸ Platnost vkladové listiny v plném rozsahu jsou tak oprávněny posuzovat pouze civilní soudy.

Pojem soukromé listiny právní řád přímo nevynezuje. OZ pouze stanoví její pojmové znaky a vlastnosti. Dle ustanovení § 565 OZ je na každém, kdo se soukromé listiny dovolává, aby prokázal její pravost a správnost. Soukromou listinou je tak „každá běžná smlouva či jiná listina, která obsahuje určitý projev vůle jednajících osoby.“⁵⁰⁹ Jedná se tedy o listinu, kterou si sepíší sami smluvníci, případně k tomu využijí služeb třetí osoby (např. notáře či advokáta).⁵¹⁰ Katastrální úřad je povinen u vkladové listiny, která je soukromou listinou, zejména zkoumat, zda listina splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru (např. zda jsou nemovitosti v listině označeny způsobem dle § 8 KatZ umožňujícím jejich identifikaci), zda obsah listiny odůvodňuje navrhovaný vklad, má předepsanou formu či zda navrhovaný zápis navazuje na dosavadní katastrální zápisy. Dále je zjišťováno, zda účastník vkladového řízení není právními předpisy omezen v oprávnění nakládat s nemovitostí anebo zda byl k právnímu jednání účastníka udělen souhlas vyžadovaný právním předpisem.⁵¹¹

V případě, že je vkladovou listinou soudní rozhodnutí, rozhodnutí správního orgánu nebo jiná veřejná listina (*instrumenta publica*),⁵¹² katastrální úřad v duchu presumpce správnosti veřejných listin přezkoumává listinu v menším rozsahu, než je tomu u listin soukromých. Přezkoumávanými skutečnostmi jsou podle § 17 odst. 2 KatZ splnění náležitostí pro zápis do katastru, např. zda rozhodnutí nabylo právní moci, zda obsah listiny odůvodňuje navrhovaný vklad a návaznost na dosavadní předpisy v katastru nemovitostí. V žádném případě není přezkoumávána věcná správnost veřejných listin.

⁵⁰⁸ K tomu srovnej § 61 zákona o ochraně přírody a krajiny.

⁵⁰⁹ JANKŮ, Petra. ŠUSTROVÁ, Daniela. VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014. s. 131. ISBN 978-80-7201-934-2.

⁵¹⁰ Tamtéž.

⁵¹¹ K tomu srovnej § 17 odst. 1 KatZ.

⁵¹² Veřejnou listinu definuje § 567 OZ následovně: „Veřejná listina je listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listina, kterou za veřejnou listinu prohlásí zákon; to neplatí, pokud trpí takovými vadami, že se na ni hledí, jako by veřejnou listinou nebyla.“

Za veřejnou listinu je považována listina sepsaná notářem ve formě notářského zápisu. Ani v jejím případě není přezkoumávána její věcná správnost. Případná neplatnost listiny ve formě notářského zápisu zakládá plnou objektivní odpovědnost státu, které se nelze žádným způsobem zprostit.⁵¹³ Státu následně náleží právo uplatnit nárok na regresivní náhradu vůči notáři, který neplatný notářský zápis sepsal.⁵¹⁴

⁵¹³ Podle § 4 odst. 1 zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem se za výkon státní správy mj. považuje i sepisování veřejných listin o právních úkonech.

⁵¹⁴ K tomu podrobněji VOJTEK, Petr. Odpovědnost notáře za škodu v právním řádu České republiky. *Ad Notam*. 2011, č. 3, s. 3.

5. Preventivní ochrana nabyvatele

Nabyvatel vlastnického či jiného věcného práva má na své straně zejména princip materiální publicity, který by ho alespoň dle úmyslu zákonodárce měl při nabývání nemovitosti při splnění podmínek dostatečně chránit.⁵¹⁵ Otázkou je však, jaký postoj k výkladu ustanovení §§ 980 – 986 OZ o materiální publicitě veřejných seznamů zaujme budoucí ustálená soudní praxe, která doposud neexistuje. Z tohoto důvodu by měl nabyvatel nemovitosti, resp. zájemce o koupi nemovitosti uvážit využití preventivních prostředků praktického charakteru popsanych v této kapitole. Jejich využití totiž může mít vliv na to, zda účinky materiální publicity k ochraně nabyvatele vůbec nastoupí, mohou rovněž ovlivnit existenci či neexistenci jeho dobré víry a v nejzazším případě mu pomohou eliminovat rizika zmařené investice pro případ, že by soudy konkrétním případem upřednostnil zájmy původního vlastníka, který by se tak svého věcného práva úspěšně domohl.

5. 1 Volba způsobu převodu nemovitosti (*share deal vs. asset deal*)

Převod nemovitosti je podle platné legislativy v zásadě všech vyspělých států možné uskutečnit dvěma způsoby. První možností je bezprostřední prodej nemovitosti tzv. *asset deal*, jehož podstatou je přímý převod vlastnického práva k nemovitosti na základě převodní smlouvy. Druhou variantu představuje tzv. *share deal*, při kterém nedochází k převodu vlastnictví k nemovitosti, nýbrž k převodu účasti ve společnosti, která je sama vlastníkem nemovitosti. Volba způsobu převodu nemovitosti má významné konsekvence nejen v oblasti daňové a účetní, ale také ve vztahu k ochraně kupujícího coby nabyvatele předmětné nemovitosti.⁵¹⁶

Právním titulem je v případě přímého prodeje nemovitosti kupní popř. směnná smlouva, kterou je nutné doručit spolu s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu. V tom spočívá jedna z nevýhod *asset dealu*, neboť se vkladové řízení na některých katastrálních pracovištích může

⁵¹⁵ K tomu srovnej důvodovou zprávu ke KatZ, sněm. tisk č. 778/0, 6. volební období. [online]. [cit. 2017-08-21]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=85420>

⁵¹⁶ Podrobněji HAŠKOVCOVÁ, Thu Nga. Prodej nemovitosti versus prodej podílu. In: *magazin.E15.cz* [online]. 2008 [cit. 2017-08-16]. Dostupné z: <http://magazin.e15.cz/bydleni/legislativa/prodej-nemovitosti-versus-prodej-podilu-980051>

protáhnout i několik týdnů.⁵¹⁷ Po skončení vkladového řízení je kupující v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník, a to zpětně ke dni podání návrhu.⁵¹⁸ Další nevýhodou je skutečnost, že přímý prodej nemovitosti podléhá na rozdíl od *share dealu* dani z nabytí nemovitých věcí.⁵¹⁹

Při realizaci *share dealu* nedochází ke změně v osobě vlastníka, a tudíž není nutné vkladové řízení před katastrálním úřadem absolvovat. Tím se značně urychluje celý proces. Transakce je zpravidla dokončena účinností smlouvy o převodu obchodního podílu nebo cenných papírů (zejm. akcií) společnosti, která zůstává i nadále vlastníkem nemovitosti. Nevýhodou je, že kupující v důsledku této varianty převodu nemovitosti nabývá nejen nemovitosti, ale současně veškeré závazky společnosti.⁵²⁰ *Share deal* je typický pro převod developerských projektů a ostatních nemovitostních společností. To jsou takové společnosti, jejichž předmět činnosti je úzce navázán na pozemky, stavby a další nemovité věci.

Stěžejním předpokladem působení zásady materiální publicity je dle § 984 odst. 1 OZ nabytí věcného práva k nemovitosti od osoby zapsané ve veřejném seznamu na základě právního jednání. Podmínky působení materiální publicity jsou tak splněny pouze v případě *asset dealu*, nikoliv už v případě *share dealu*. Důvodem je nejen skutečnost, že by tento výklad hrubě neodpovídal smyslu a účelu ustanovení § 984, ale především, že ochrana je poskytována pouze takovým právním jednáním, prostřednictvím kterých dochází k nabytí vlastnického a jiného věcného práva od osoby zapsané ve veřejném seznamu jako vlastník, příp. jako osoba oprávněná s nemovitostí nakládat. „*Ochrana se tudíž nevztahuje na ta právní jednání týkající se vlastnického práva, při kterých nedochází ke změně vlastníka, ale pouze ke změně „vlastnické struktury.*“⁵²¹ V případě *share dealu* nedochází k převodu věcného práva k nemovitosti, ale pouze k převodu účasti ve společnosti prostřednictvím převodu vlastnického práva

⁵¹⁷ Článek „Katastr nemovitostí nestíhá zapisovat. Odesla to klientka banky. Publikace: 27. 5. 2014. Tyden.cz [online]. 2014 [cit. 2017-08-16]. Dostupné z:http://www.tyden.cz/rubriky/byznys/osobni-finance/katastr-nemovitosti-nestiha-zapisovat-odnesla-to-klientka-banky_308261.html

⁵¹⁸ Srovnej § 10 KatZ.

⁵¹⁹ K tomu srovnej zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

⁵²⁰ Článek „Dvě odlišné transakce.“ Publikace: 23. 4 2008. *euro.cz* [online]. 2008 [cit. 2017-08-18]. Dostupné z:http://www.euro.cz/byznys/dve-odlisne-transakce-783224#utm_medium=selfpromo&utm_source=euro&utm_campaign=copylink

⁵²¹ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013, s. 38. ISBN 978-80-7400-499-5.

k podílu, resp. akciím, přičemž se vlastník nemovitosti nemění. Tím zůstává i nadále nemovitostní společnost.

Při volbě způsobu převodu nemovitosti je tedy vedle otázek daňových a účetních nutno kalkulovat i s vyloučením ochrany kupujícího coby dobrověrného nabyvatele pro případ, že prodávající – společnost, jež je jako vlastník nemovitosti zapsána v katastru nemovitostí, není vlastníkem skutečným. Lze tedy shrnout, že pokud se sebemenší pochybnosti o pravdivosti a úplnosti údajů vztahujících se k osobě katastrálního vlastníka nepodařilo rozptýlit ani po provedení náležité právní prověrky (*due diligence*),⁵²² je vhodné, alespoň s ohledem na působení materiální publicity, upřednostnit přímý prodej nemovitosti. Pouze v takovém případě bude dobrověrnému nabyvateli poskytnuta odpovídající ochrana.

5. 2 Problematika prověřování nabývacích titulů

Nakládání s nemovitostmi jsou velice významnými právními jednáními, které by měly požívat jisté vážnosti, a to alespoň v tom, že kdo chce ohledně nemovitosti právně jednat, měl by se alespoň vždy seznámit se stavem katastrálních zápisů.⁵²³ Přijetím občanského zákoníku a nového katastrálního zákona došlo bezesporu k významnému posílení ochrany nabyvatelů věcných práv. Jedním z předpokladů působení materiální publicity⁵²⁴ je i existence dobré víry na straně nabyvatele, která je podle *de lege lata* výslovně presumována.⁵²⁵ Jelikož je dobrá víra neurčitým právním pojmem, je pro její praktické uplatnění stěžejní, jak bude její obsah vykládán a hodnocen v rozhodovací praxi vyšších soudů. Kýženou odpověď na tuto otázku nesignalizuje ani dikce ustanovení § 984 odst. 1 OZ, které podmínky zásady materiální publicity upravuje. Přitom se jedná o problém mimořádné důležitosti, neboť právě existence či naopak absence dobré víry na straně nabyvatele věcného práva jsou právě těmi okolnostmi, které nejčastěji rozhodují, komu má být ochrana poskytnuta a komu odepřena. Tím se

⁵²² K tomu srovnej následující subkapitulu č. 5. 2 této práce.

⁵²³ ŠUSTROVÁ, Daniela. Katastr nemovitostí: Nové zásady jeho vedení od 1. ledna 2014. Praha: Česká advokátní komora v Praze. In: *bulletin-advokacie.cz* [online]. 2014 [cit. 2017-08-06]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/katastr-nemovitosti-nove-zasady-jeho-vedeni-od-1.-ledna-2014?browser=mobi>

⁵²⁴ K tomu srovnej § 984 OZ.

⁵²⁵ K tomu srovnej § 7 OZ.

dostáváme ke zcela konkrétní pro praxi významné otázce,⁵²⁶ a to zda je i za účinnosti OZ a KatZ od nabyvatele věcného práva před uzavřením převodní smlouvy vyžadováno provedení právní prověrky (tzv. *due diligence*) ohledně nabývacích titulů vázících se k předmětné nemovitosti.

Zkoumání nabývacích titulů ohledně nemovitosti patřilo před 31. 12. 2013 ke standardním úkonům, které bylo snad i nemyslitelné před uskutečněním koupě nemovitosti opomenout. Důvodem bylo nedostatečné uplatnění zásady materiální publicity v ZáPrNe,⁵²⁷ který pouze navozoval dojem, že ochranu veřejné víry v právním řádu zakotvuje.⁵²⁸ Nabyvatelé nemovitostí se tak nemohli spolehnout na stav zapsaný v katastru nemovitostí, a pokud chtěli riziko pozdějšího soudního sporu a ztráty věcného práva k nabývané nemovitosti omezit, byli nuceni zkoumat veškeré dispozice s konkrétní nemovitostí v posledních deseti letech, neboť právě tolik činila vydržecí doba u nemovitosti.⁵²⁹ Tento stav právní nejistoty byl v minulosti vystaven kritice ze strany odborné veřejnosti. Eliáš k tomu uvedl: „Osobě, již by vzhledem k její dobré víře měla být poskytnuta ochrana nejsilnější, se tak paradoxně dostane v rozporu se všemi atributy právního státu ochrany nejslabší. Tak silný prvek nejistoty podlamuje bezpečnost obchodu s nemovitostmi a prodražuje jej o tzv. *due diligence*, přerůstající často v praxi až do přehnané úzkostlivosti.“⁵³⁰ Nehledě na to, že tento stav vedl ke komplikovaným sporům mezi členy řetězce nabyvatelů o vrácení již zaplacených kupních cen, jelikož kupní smlouvy mezi nimi uzavřené byly neplatné.⁵³¹ Jiní autoři

⁵²⁶ O praktickém významu této problematiky svědčí mj. i její publikace ve sdělovacích prostředcích. K tomu srovnej HINK, Michal. Nový občanský zákoník a zásada materiální publicity. *Hospodářské noviny* ze dne 29. 11. 2013, s. 27.

⁵²⁷ K tomu srovnej § 11 ZáPrNe: „Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.“

⁵²⁸ „Obezřetní investoři, kterým je nedostatečné uplatnění zásady materiální publicity známo, na zápisy v katastru nespolehají a sami prověřují nabývací tituly těch, se kterými jednají, a to nejméně po vydržecí dobu směrem do minulosti. Tím je ovšem oslaben vlastní smysl vedení katastru jako důvěryhodné evidence právních vztahů k nemovitostem.“ Cit. Dle důvodové zprávy ke KatZ, sněm. tisk č. 778/0, 6. volební období. [online]. [cit. 2017-08-15]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=85420>

⁵²⁹ K tomu srovnej § 134 odst. 1 OZ 1964.

⁵³⁰ ELIÁŠ, Karel. Převod vlastnického práva k nemovitosti - řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu. *Právní rozhledy*. 2004. č. 18, s. 659.

⁵³¹ PETR, Bohuslav. Zásada „*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*“ a problematika nabývání od nevlastníka. *Právní rozhledy*. 2012, č. 20, s. 695.

dokonce v souvislosti s polovičatým uplatněním materiální publicity mluvili o „vlastnících v uvozovkách.“⁵³²

Jedním ze zákonodárcem stanovených cílů bylo v souvislosti s rekodifikací soukromého práva i odstranění potřeby zkoumat nabývací tituly ohledně převáděných nemovitostí, což explicitně uvádí důvodová zpráva ke KatZ: „V důsledku toho (zavedení principu materiální publicity – pozn. aut.) se výrazně zvýší bezpečnost realitních transakcí a již nebude nutné zkoumat nabývací tituly předchozích vlastníků ani pojišťovat se proti nepředvídatelným skutečnostem, o nichž v katastru nebyla uvedena žádná informace.“⁵³³ Závěr o tom, že od 1. 1. 2014 není nadále nutné provádět tato zdlouhavá a nákladná šetření byl nekriticky přejímán i částí odborné veřejnosti a takto byl prezentován i na internetu⁵³⁴ či odborných člancích.⁵³⁵ Jelikož je ale důvodová zpráva nezávaznou částí věcného návrhu zákona, která slouží k odůvodnění jednotlivých ustanovení návrhu a k osvětlení celkového účelu navrhované právní úpravy,⁵³⁶ nelze ji považovat za pramen práva a odpověď je nutné hledat v zákoně a dosavadní rozhodovací praxi vyšších soudů.

Podle ustálené rozhodovací praxe NS a ÚS je *bona fidei* vnitřním (subjektivním) přesvědčením určitého subjektu, které lze s ohledem na jeho povahu posuzovat výhradně podle vnějších okolností, tedy objektivně. Při zkoumání dobré víry má relevanci nejen to, co nabyvatel skutečně věděl, nýbrž i to, co by při běžné míře opatrnosti rozumného člověka vědět mohl a měl.⁵³⁷ Občanský zákoník rovněž výslovně stanoví, že dobrá víra má být posuzována vzhledem ke všem okolnostem,⁵³⁸ avšak pouze v souvislosti s věcmi nezapisovanými do veřejného seznamu. Se zajímavým názorem přichází *Vaněk*, který má za to, že „ačkoliv je toto pravidlo zmíněno pouze v §

⁵³² SPÁČIL, Jiří. Problémy vlastnické jistoty v České republice. *Právní rozhledy*. 2005, č. 1, s. 8.

⁵³³ Důvodová zpráva ke KatZ, sněm. tisk č. 778/0, 6. volební období. [online]. [cit. 2017-08-15]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=85420>

⁵³⁴ Realite.cz - Vše o realitách. 2014 Nová právní úprava nemovitostí. [online]. [cit. 2017-08-15]. Dostupné z: <http://www.realite.cz/clanky/2014-nova-pravni-uprava-nemovitosti.html>

⁵³⁵ K tomu srovnej článek „Jak se promění katastr po 1. lednu 2014,“ který vychází z příspěvku z kongresu Právo ve veřejné správě 2013. *Právní rádce*. 2013, č. 12, s. 23.

⁵³⁶ K tomu srovnej Legislativní pravidla vlády schválená usnesením vlády ze dne 19. března 1998 usnesením č. 188 ve znění pozdějších změn. [online]. [cit. 2017-08-27]. Dostupné z: https://www.vlada.cz/assets/jednani-vlady/legislativni-pravidla/LPV_uplne-zneni.pdf

⁵³⁷ K tomu podrobněji kapitola č. 3. 2. 5 této práce.

⁵³⁸ K tomu srovnej díkci § 1109 OZ: „Vlastníkem věci se stane ten, kdo získal věc, která není zapsána ve veřejném seznamu, a byl vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře v oprávnění druhé strany vlastnické právo převést na základě řádného titulu, pokud k nabytí došlo“ [...].

1109 OZ, zřejmě nic nebrání tomu, aby se uplatnilo i na ostatní případy nabytí od neoprávněného podle nového občanského zákoníku.⁵³⁹ Jinými slovy OZ i dosavadní judikatura, které dle mého názoru nic nebrání, aby byla aplikována i na současný právní stav, počítají s jistou mírou investigativní povinnosti každého nabyvatele. K tomu Ústavní soud konstatoval: [...] „Proto je vždy nutné, aby v situacích, kdy existují o dobré víře kupujícího sebemenší pochybnosti, kupující prokázal, že využil všechny dostupné prostředky k tomu, aby se přesvědčil, že prodávající je skutečně oprávněn převést vlastnictví k předmětné věci, a že tedy byl v této souvislosti skutečně v dobré víře.“⁵⁴⁰

Vyskytnou-li se proto sebemenší pochybnosti o dobré víře na straně nabyvatele, je důležité, aby bylo doloženo, že nabyvatel využil všech dostupných prostředků k tomu, aby se přesvědčil, že druhá smluvní strana byla v době podání návrhu na zápis práva do katastru nemovitostí skutečně oprávněna věcné právo k předmětné nemovitosti převést. Nalézt přiměřenou míru investigace však bude v praxi značně obtížné. Důležitým vodítkem k nalezení řešení mohou být i některá soudní rozhodnutí prvorepublikového Nejvyššího soudu Československé republiky k této problematice.

Z rozsudku NS ČSR, sp. zn. Rv I 1134/24: „Stačí z pravidla, když nabyvatel při nabytí zachová v té příčině onu opatrnost, která dle zvyklostí poctivého a bedlivého právního styku jeví se býti nutnou, naproti tomu nelze mu rozumně ukládati za povinnost, by za tím účelem konal a prováděl podrobná šetření, pakliže povaha případu k tomu zvláště podnětu nezavádá.“ Obdobně pak rozhodnutí sp. zn. Rv I 1176/30: „Důvěra v pozemkovou knihu chrání nabyvatele knihovního práva jen potud, pokud nevěděl, aniž při náležité pozornosti a dbalosti věděti musil, že se knihovní stav nesrovnává se skutečným právním stavem. Pokud nelze nabyvatelům nemovitosti vytýkati, že z neopatrnosti nebo z nedbalosti nenabyli vědomosti o pravém rozsahu služebnosti bytu, lišícím se od zápisu v pozemkové knize.“ Citovaná rozhodnutí se vztahují k běžné míře opatrnosti, kterou je nutné v těchto případech zachovávat. Nejistí-li nabyvatel v souvislosti s převodem práva k nemovitosti zvláštní okolnosti vzbuzující pochybnost, není povinen provádět žádná mimořádná šetření.

⁵³⁹ VANĚK, Jakub. Nabytí vlastnického práva od neoprávněného podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2014, č. 2, s. 44.

⁵⁴⁰ Usnesení ÚS ze dne 28. 8. 2001, sp. zn. IV. ÚS 112/01. K tomu obdobně rozsudek NS ze dne 28. 11. 2007, sp. zn. 32 Odo 1411/2005; rozsudek NS ze dne 12. 12. 2007, sp. zn. 32 Cdo 44/2007 nebo rozsudek NS ze dne 28. 1. 2010, sp. zn. 29 Cdo 852/2009.

Podle rozsudku NS ČSR Rv II 113/25: „*Obecným měřítkem jest péče, která při obyčejných schopnostech vynaložena býti může, individuálně však řídí se rozsah a stupeň dbalosti dle povahy a okolnosti právního jednání, které dotyčná osoba podniká. Kupuje-li kdo dům, majetnost zpravidla hodnotnější, určenou na delší dobu a zároveň věc dle svých vlastností složitější vzhledem na polohu, stavební stav, vnitřní rozdělení, zařízení a uspořádání, vztahy a poměry sousedního domovního majetku apod., jest pravidlem a zároveň příkazem bedlivosti, že se osoba, svých zájmů pamětlivá, o poměrech takové nemovitosti předem informuje a to nejen informacemi u osob s věcí obeznalých, nýbrž a hlavně tím, že si kupovaný objekt v těchto pro nabytí a užívání důležitých ohledech prohlédne. Kdo nepoužije této dbalosti, jedná na své nebezpečí, a, pokud vynaložení této péče přichází ve zřetel v kterémkoli právním poměru vůči osobě třetí, dlužno dle všeobecných právních zásad tento nedostatek vyložili proti tomu, kdo tuto bedlivost zanedbal.*“ Nejvyšší soud ČSR tedy pro případ koupě domu za běžnou míru opatrnosti považuje vedle nahlédnutí do pozemkové knihy také osobní prohlídku nemovitosti a dotázání se osob, které mají znalost místních poměrů. Většinou se tedy bude jednat o vlastníky sousedních nemovitostí.

Z rozsudku NS ČSR Rv I 1815/32 lze implicitně opět vyčíst potřebu provedení osobní prohlídky, při níž by byly níže popsané pochybnosti bývaly musely být zjištěny.: „*Námítka žalovaného, že je chráněn důvěrou ve veřejné knihy podle § 1500 obč. zák., není odůvodněna. Neboť žalovaný při nabytí nemovitosti vl. č. 133 musil vědět nejen, že žalobce a jeho předchůdci sporného sklepa výhradně sami užívali, nýbrž i, že sklep je zcela mimo dosah jeho moci, neboť neměl do něj vůbec přístup, dveře vedly do sklepa jen ze sousedního pozemku a klíče k nim měl jen soused. Tento skutkový stav musil v něm vzbuditi důvodnou pochybnost o tom, zda sklep patří k domu, kterého nabyvá, a při nutné obezřelosti a náležité opatrnosti musil se toho dopátrati, že sklep je vlastnictvím sousedovým.*“

V posledním citovaném rozsudku Rv I 1306/26 Nejvyšší soud ČSR shrnul, že údaje zapsané v pozemkové knize a v ní provedená běžná šetření, nepředstavují záruku, že stav zapsaný odpovídá právní realitě. Pozoruje-li však nabyvatel zvláštní okolnosti zakládající u průměrného člověka pochybnost, je nutné provést důkladnější šetření. „*Nejen, když nevěděl, nýbrž i když ani nemusil vědět v době nabytí nemovitosti, že*

knihovní stav nesrovnává se již se skutečným stavem, byla by mu propůjčena ochrana důvěry v pozemkovou knihu. Nepatří mu však tato ochrana, musil-li při náležitě opatrnosti seznati, že knihovní stav se již nekryje se skutečností. Jest pak zapotřebí oné míry opatrnosti, kterouž vyžadují zvláštní poměry případu. Ovšem nemůže se v každém případě požadovati, by knihovní nabyvatel prováděl snad obsáhlá pátrání a šetření, by se naprosto ubezpečil, že nabyté knihovní právo snad již mezitím nezaniklo, neb nebylo omezeno. Jest však dbáti tím spíše náležitě obezřetnosti, dávají-li k tomu podnět zvláštní poměry.“

Pochybnosti o souladu mezi stavem zápisů v katastru nemovitostí a právní realitou mohou vyplynout i ze skutečnosti, že knihovní vlastník odvozuje své vlastnické právo z uzavřené smlouvy o zajišťovacím převodu práva.⁵⁴¹ Krom toho může „dobrou víru nabyvatele C může zpochybňovat jeho znalost okolností spojených s nestandardním převodem vlastnictví nemovitosti z A na B a jeho pasivita prověřit skutečný stav věci (např. ohledně úhrady kupní ceny B vůči A, neodhlášení trvalého pobytu A z adresy nemovitosti atd.).“⁵⁴²

Jsem toho názoru, že závěr o potřebě či nepotřebě zkoumání nabývacích titulů předchozích vlastníků nemovitosti nelze generalizovat a nezbytnost provedení *due diligence* bude nutné zvážit s ohledem na individuální okolnosti každého případu. Vzhledem k dosavadní judikatuře soudů vyšších instancí a při zřeteli dobových rozhodnutí NS ČSR lze shrnout, že právní prověrka nabývacích titulů je namísto, má-li nabyvatel sebemenší pochybnost o pravdivosti a úplnosti zápisu v katastru nemovitostí. Za současného právního stavu však již nebude nutné prověřovat nabývací tituly deset let do minulosti, nýbrž pouze tři roky, neboť právě tříletá je objektivní lhůta k úspěšnému uplatnění poznámky spornosti zápisu⁵⁴³ podle § 986 odst. 3 OZ.⁵⁴⁴

Ve vztahu k případné ochraně materiální publicitou se zdá být riziková koupě nemovitosti tzv. „od stolu“, kdy nabyvatel spoléhá na zápis v evidenci, aniž by se o stavu nemovitosti přesvědčil osobní prohlídkou v terénu, komunikací s osobami

⁵⁴¹ K tomu srovnej kapitolu č. 3. 2. 8 této práce.

⁵⁴² Rozsudek NS ze dne 25. 3. 2015, sp. zn. 30 Cdo 5357/2014.

⁵⁴³ K tomu srovnej kapitolu č. 4. 1. 1 této práce.

⁵⁴⁴ KRAFT, Martin. Právo nemovitostí po rekonstrukci - materiální publicita zápisů v katastru nemovitostí. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2014, č. 15-16, s. 546.

znalými místních poměrů a případnými dotazy na ně či na obecním úřadě apod. Pokud však nabyvatel nemovitosti při tzv. běžné opatrnosti nepochybuje o správnosti a úplnosti zápisů, provádět hloubkové zkoumání nabývacích titulů dle mého názoru nezbytné není, ba naopak z náležitého provedení *due diligence* by mohlo vyjít najevo, že zcizitel, od kterého nemovitost nabývá, není pro neplatnost převodní smlouvy právoplatným vlastníkem nemovitosti, a dobrá víra nabyvatele by takto mohla být v jeho neprospěch zpochybněna. Na podporu výše uvedeného názoru lze uvést rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 30 Cdo 792/2013, dle kterého „nelze zpochybňovat dobrou víru nabyvatele nemovité věci tvrzením, že mohl a měl předvídat, že okolnosti uzavření předchozí převodní smlouvy byly přinejmenším neobvyklé, a zakládaly tak úvahy o možném budoucím vlastnickém sporu ohledně této nemovitosti. Je tomu tak proto, že žádným právním předpisem není kupujícímu uložena povinnost zabývat se okolnostmi v souvislosti s předchozími nabývacími tituly a zkoumat, zda dosud realizované majetkové transakce byly standardní, či nikoliv.“

Pro určení míry běžné opatrnosti a pro volbu vhodného řešení tak nezbyvá než vyčkat, jak bude obsah *bona fidei* vykládán a hodnocen v judikatuře Nejvyššího a Ústavního soudu vydané na základě skutkového stavu po 1. 1. 2014.

5. 3 Pojištění nabývacího titulu (tzv. *title insurance*)

Pojištění nabývacího titulu (v praxi běžně známé pod anglickým názvem *title insurance*) může nabyvateli pomoci snížit riziko zmařené investice do nemovitosti pro případ, že by ji nabyl od osoby, která skutečným vlastníkem nemovitosti v době převodu nebyla, popř. nebyla oprávněna s nemovitostí nakládat, a materiální publicita nabyvatele z nějakého důvodu neochránila. Podstatou tohoto produktu je snížení rizik souvisejících se ztrátou vlastnického práva, ke které může v důsledku nesouladu mezi stavem zapsaným v katastru nemovitostí a právní realitou docházet.

Vznik tohoto druhu pojištění se datuje do poloviny 19. století, kdy v USA masově docházelo k neorganizovanému záboru půdy, aniž by byly jednotlivé pozemky v prvotní fázi kolonizace nového kontinentu registrovány. Evidence půdy jsou tak „v zemích *common law* [...] charakterizovány neexistencí preventivní odborné kontroly v nich zapsaných listin a neexistencí kontroly ze strany orgánů veřejné moci. Údaje

*v těchto rejstřících obsažené tak neposkytují dostatečné záruky úplnosti a spolehlivosti a často dochází k podvodům. Tyto důvody vedou k používání pojištění nabyvacího titulu, což přináší zvýšené finanční nároky na účastníky.*⁵⁴⁵

Specifikem tohoto pojištění je jeho retroaktivní účinek, tzn. že „*kryje budoucí rizika, spojená s událostmi minulých let, a to i z doby před podpisem pojistné smlouvy.*“⁵⁴⁶ Dojde-li ke zpochybnění vlastnického titulu pojistníka a vzniku pojistné události, náleží osobě oprávněné právo na odškodnění zpravidla do plné výše, jejíž hranici představuje pojistná částka. Pojistná platba bývá obvykle jednorázová a cena pojištění se pohybuje 0,005 až 0,007 % z pojistné částky. Ačkoliv *title insurance* nedokáže odvrátit zánik vlastnického práva k nemovitosti původního vlastníka, má alespoň jistotu, že se mu dostane peněžní náhrady.⁵⁴⁷

⁵⁴⁵ TLÁŠKOVÁ, Šárka. XXVI. mezinárodní notářský kongres UINL v Maroku (3. - 6. října 2010, Marrákeš, Marocké království). *Ad Notam*. 2010, č. 6, s. 26.

⁵⁴⁶ Článek „Jak se nenechat připravit o nemovitost.“ Publikace: 21. 1. 2005. *Idnes.cz*[online]. 2005 [cit. 2017-08-21]. Dostupné z:http://finance.idnes.cz/jak-se-nenechat-pripravit-o-nemovitost-dyy-pujcky.aspx?c=A050120_144104_fi_osobni_vra

⁵⁴⁷ JINDŘICH, Miloslav. Převody nemovitostí. *Ad Notam*. 2008, č. 2, s. 38.

Závěr

Neměnnost a omezená rozloha zemského povrchu činí z pozemků jeden z nejvýznamnějších právních statků nezbytných pro uspokojování nejrozmanitějších lidských potřeb. Ať už jde o zajištění obživy či potřeby bydlení, nemovitosti zaujímají v životech lidí odpradáвна nezastupitelné místo a často tvoří většinu hodnoty jejich majetku, tedy vlastnictví. Proto by mělo být úkolem každého státu, aby se náležitě postaral o co nejvyšší míru vlastnické jistoty jednotlivých subjektů.

V souvislosti s nedávnou rekonfigurací soukromého práva⁵⁴⁸ došlo k odstranění neblahého dědictví socialismu v podobě nedůsledného uplatnění principu materiální publicity v katastru nemovitostí. Byla odstraněna dualistická koncepce nabytí od neoprávněného a prostřednictvím systému domněnek o správnosti a úplnosti katastrálních údajů obnovena důvěra v pozemkovou evidenci. Princip materiální publicity nepochybně posílil ochranu dobré víry kupujících a pokusil se o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi zájmy skutečných vlastníků a dobrověrných nabyvatelů, které jsou vyjádřeny vzájemnou kolizí několika ústavněprávních principů. Ačkoliv se těmito kroky český právní řád nepochybně přiblížil evropskému standardu, nabízí se i nadále otázka, zda převaha stavu zapsaného nad stavem skutečným platí absolutně a nakolik lze při nemovitostních transakcích údajům zapsaným v katastru nemovitostí důvěřovat.

Dle jednotného názoru české jurisdikce je nabytí nemovitosti od neoprávněného svou povahou nabytím originárním, a tudíž přebírá dobrověrný nabyvatel pouze ta práva třetích osob váznoucích na nemovitosti, která jsou zjistitelná z katastru nemovitostí, nebo o nichž se dozvěděl jiným způsobem. Materiální publicita nechrání nabyvatele nejen ve vztahu k výměnku a zřízenému právu nezbytné cesty, ochrana je vyloučena i pro okruh věcných práv, která vznikají ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu. Do této skupiny věcných práv nepochybně patří věcná břemena a další věcná práva vzniklá v minulosti pro uložení nejrůznějších inženýrských sítí. Naopak je nutné odmítnout závěr, že *bona fidei* není chráněna

⁵⁴⁸ Většina rekonfiguračních předpisů nabyla účinnosti dnem 1. 1. 2014.

v případech odstoupení od smlouvy či odvolání daru, k nimž došlo až po provedení příslušného zápisu v evidenci.

Ochranu nepožívá ani ten, kdo nabývá věcné právo od osoby, která jej nabyla na základě jiné právní skutečnosti (např. smrtí zůstavitele, vydržením apod.), avšak tato změna nebyla v katastru nemovitostí dosud provedena. Ačkoliv KatZ umožňuje tzv. „zápis skokem“ při doložení mimoknihovního vzniku i zániku určitého práva, dobrá víra takového nabyvatele nemůže být podle mého názoru v tomto případě chráněna. Opačný závěr by vedl k nepřijatelnému oslabení samotného *ratio legis* popisovaného právního institutu. Chce-li být v těchto případech nabyvatel chráněn, musí nejprve trvat na provedení zápisu práva svého předchůdce a teprve poté požádat o zápis práva svého. Není však vyloučeno, že v zájmu usnadnění a zrychlení obchodního styku přijme rozhodovací praxe soudů v budoucnu závěr odlišný.

Zákonodárce se v souladu s principem ekvivalence v soukromém právu rozhodl vztáhnout ochranu veřejné víry pouze na úplatné převody nemovitostí. Úplatou je přitom třeba rozumět i protiplnění nepeněžního charakteru. Ekvivalenci poskytnutých plnění je z důvodu ochrany třetích osob nezbytné posuzovat vždy objektivně. Není tedy rozhodující, zda vzájemná plnění za dostatečná považují sami smluvníci. Problematické je však, jak nahlížet „jednokorunové“ kupní smlouvy, které vykazují nedostatečnou míru ekvivalence mezi poskytnutými plněními. Jsem přesvědčen, že naprosté odepření ochrany těchto simulovaných právních jednání⁵⁴⁹ by nebylo v souladu s obecnou ideou spravedlnosti a že ani případné částečné poskytnutí ochrany za vzniku podílového spoluvlastnictví není šťastným řešením. Jako nejlepší možné řešení se jeví odepření ochrany u těch právních jednání, u kterých je míra neekvivalence natolik zjevná, že skutečná vůle smluvních stran jasně ukazuje na neúplatnost zamýšleného právního jednání. Až překvapivě často totiž dochází k převodům nemovitostí tzv. „pod cenou,“ poněvadž vlastníci neznají skutečnou tržní hodnotu prodávané nemovitosti.

⁵⁴⁹ Simulovanými právními jednáními jsou „projevy vůle, které jen zdánlivě, jen na oko mají vyvolat právní následky, k nimž by, jsouc vážná, směřovala, které by „chtěla“ způsobit. Podstatou simulace je rozpor mezi vůlí skutečnou a projevenou.“ Cit. dle ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Zdánlivé právní jednání. In: pravni prostor.cz [online]. 2015 [cit. 2017-08-26]. Dostupné z: <https://www.pravni prostor.cz/clanky/rekodifikace/zdanlive-pravni-jednani>

Další spornou otázkou, na kterou odborná veřejnost nenachází jednotnou odpověď, je existence platného právního titulu jako nutná podmínka pro nabytí věcného práva od neoprávněného. Jinými slovy, zda dobrá víra nabyvatele nemovitosti dokáže vedle nedostatku oprávnění na straně převodce nemovitou věc převést, sanovat i další případné vady převodní smlouvy. Přikláním se k názoru, že to možné není. Představme si situaci, kdy dobrověrný nabyvatel uzavře kupní smlouvu na nemovitosti s osobou nezletilou, či osobou, jejíž svéprávnost byla soudem omezena a která tudíž není oprávněna nemovitost převést. Nabývací titul je stížen neplatností. V takto vzniklé situaci dochází ke střetu zájmu na ochraně dobrověrné osoby se zájmem na ochraně nesvéprávné osoby. Domnívám se, že zájmy dobrověrného nabyvatele v tomto případě nelze na úkor nesvéprávného upřednostnit, neboť má jako kupující lepší možnost ověřit si, zda prodávající dosáhl zletilosti, resp. zda je plně svéprávný či zda netrpí duševní poruchou.⁵⁵⁰ Lze tedy uzavřít, že existence platného nabývacího titulu je nezbytnou podmínkou nabytí od neoprávněného, když v případě absolutně neplatné smlouvy nelze nabýt právo ani od vlastníka.

Jádrem principu materiální publicity je ochrana nabyvatele jednajícího *in bona fide* ve správnost a úplnost zápisů v katastrální evidenci. Jelikož je dobrá víra vnitřní psychickou kategorií, na jejíž existenci lze pouze usuzovat z vnějších okolností, rozhoduje právě její existence či neexistence velmi často o tom, zda kupující v konkrétním případě věcné právo od neoprávněného nabude či nikoliv. Podle neměnné rozhodovací praxe soudů vyšších instancí je nezbytné dobrou víru posuzovat vždy vzhledem ke všem okolnostem, tedy objektivně. K tomuto účelu vytvořila judikatura měřítko racionálního člověka průměrného rozumu, resp. měřítko běžné opatrnosti, kterou lze od každé osoby průměrného rozumu očekávat. Někdy se o dobré víře mluví jako o nezaviněné nevědomosti či neznalosti o relevantních skutečnostech. Z dosavadní judikatury k občanskému zákoníku však není zřejmé, zda k narušení dobré víry a následnému vyloučení účinků materiální publicity postačí nevědomost dosahující intenzity prosté nedbalosti (*culpa levis*), anebo je-li vyžadována nedbalost hrubá (*culpa lata*). Tuto otázku bude muset zodpovědět až soudní praxe. Dlužno dodat, že *bona fidei*

⁵⁵⁰ K tomu srovnej rozsudek NS ze dne 25. 3. 2015, sp. zn. 30 Cdo 5357/2014, ve kterém NS dospěl k závěru, že ve sporech o určení vlastnictví vzniklých v důsledku absolutně neplatné převodní smlouvy je nutné osobě stížené duševní poruchou poskytnout zvýšenou ochranu. Obdobně též rozsudek NS ze dne 16. 3. 2016, sp. zn. 30 Cdo 4299/2015 nebo rozsudek NS ze dne 31. 5. 2017, sp. zn. 30 Cdo 5603/2016.

je oproti právnímu řádu před rekodifikací vnímána jako obecný právní princip a pro veškerá soukromoprávní jednání presumována bez nutnosti výslovného zákonného podkladu. To značně komplikuje pozici původního vlastníka nemovitosti, neboť právě on musí prokázat, že nabyvatel v době podání návrhu na zápis do katastru v nemovitosti věděl, anebo vědět mohl a měl, že převod nebyl zcela v pořádku, a to není snadný úkol.⁵⁵¹

Ambicí zákonodárce v rámci rekodifikace soukromého práva bylo též vytvoření spolehlivé pozemkové evidence, jejímž údajům bude možné při pozemkových transakcích plně důvěřovat a nebude tak nadále nutné nákladně prověřovat nabývací tituly předchozích vlastníků. Otázkou však zůstává, zda se takové právní prostředí vytvořit skutečně podařilo, neboť relevantní judikatura k této otázce stále chybí. Dosavadní rozhodovací praxe klade na kupujícího jistou míru investigativní povinnosti. Jisté je, že kupující je vždy povinen seznámit se s katastrálními zápisy alespoň v tom rozsahu, že zjistí, kdo je vlastníkem nemovitosti. V případě jakýchkoli pochybností o existenci oprávnění druhé strany vlastnické právo k nemovitosti převést je na kupující, aby prokázal, že vynaložil veškeré dostupné prostředky ke zjištění skutečného stavu věci, čímž je myšleno zejména provedení řádné právní prověrky. Rozhodnutí o tom, zda *due diligence* provést či nikoliv, bude nutné zvážit s ohledem na individuální okolnosti každého případu. S přihlédnutím k relevantním prvorepublikovým rozhodnutím NS ČSR, jež mohou i v dnešní době posloužit jako určité interpretační vodítko, se lze kupříkladu domnívat, že při koupi rodinného domu, ve kterém hodlá kupující trvale bydlet, se nelze spokojit s prostým nahlédnutím do katastru nemovitostí, ale bude nutné provést i osobní prohlídku nemovitosti a pokusit se získat další informace od vlastníků sousedních nemovitostí znalých místních poměrů či od příslušného obecního úřadu apod. Jinak budou zřejmě hodnoceny případy spekulace s pozemky, kdy investoři realizují desítky převodů měsíčně. Potřebu provedení *due diligence* tedy nelze v žádném případě generalizovat, neboť bude vždy záležet na okolnostech konkrétního případu. Přes prozatímní absenci konstantní judikatury k této problematice tedy nelze s jistotou dospět k jednoznačnému závěru. S ohledem na zavedení tříleté objektivní lhůty k úspěšnému uplatnění poznámky spornosti původním

⁵⁵¹ ČECH, Petr. Líc i rub koupě od nevlastníka v novém občanském zákoníku. *Právní rádce*. Praha: Economia a.s. 2012, č. 9, s. 14.

vlastníkem však postačí prověřit nabývací tituly právě 3 roky do minulosti oproti předchozí desetileté praxi.

Nadále platí závěry Ústavního a Nejvyššího soudu o tom, že nabyvatelovu dobrou víru může zpochybnit znalost okolností, za jakých nabyl věcné právo jeho předchůdce, tj. např. na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva či smlouvy zástavní, je-li zástava sjednána jako propadná. Podezření může vyplývat také z časového sledu převodů, vedlejšího ujednání o právu zpětného prodeje či zaplacení kupní ceny anebo skutečnosti, že původní vlastník má v nemovitosti evidován svůj trvalý pobyt. Totéž platí o zápisech nejasných, neúplných a nesrozumitelných. Dobrou víru zřejmě vylučuje také vyznačení tzv. plomby. Výslovné ustanovení však, oproti polské *Ustawě*, v tuzemském právním řádu chybí. Lze ale předpokládat, že se na stav zápisů, které se mohou v nejbližší době změnit, spoléhat nelze. Jasně už ale není, zda postačí samotná znalost o existenci vyznačené plomby, anebo až ve spojení s důvodem, na jehož základě byla plomba vyznačena. *De lege ferenda* tak lze uvažovat o technickém zdokonalení katastru nemovitostí v tom ohledu, že z něj bude poznatelné, jaké věcné právo může být v konkrétním probíhajícím řízení dotčeno, a teprve při této znalosti dobrá víra nabyvatele vyloučena.

K lepší informovanosti vlastníků nemovitostí a tím i k jejich lepší ochraně významně přispívá minimální dvacetidenní délka vkladového řízení, během které jsou účastníci řízení vyrozuměni o tom, že jejich práva mají být dotčena změnou. Vlastník, který s prováděným zápisem do katastru nemovitostí nesouhlasí, by měl do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu jakkoli dozvěděl, požádat o vyznačení poznámky spornosti a bez nutnosti prokazovat naléhavý právní zájem uplatnit své právo u soudu. Včas zapsaná poznámka spornosti působí retroaktivně a narušuje dobrou víru třetích osob, které již byly namísto původního vlastníka do katastru úspěšně zapsány. Tato jednoměsíční lhůta, která není lhůtou prekluzivní, ani promlčecí, představuje jakýsi kompromis mezi protichůdnými zájmy původního vlastníka a dobrověrného nabyvatele. Pouze výjimečně, není-li vlastník řádně vyrozuměn, prodlužuje se tato lhůta na 3 roky.

Diskutabilní je, zda tyto lhůty poskytují dostatečný čas k obraně práv původního vlastníka. Naše země prošla v posledním století řadou politických i sociálních změn, které se nevyhnuly ani úpravě pozemkově právních vztahů. V éře socialismu tak

kupříkladu nebylo významné, kdo půdu vlastnil, nýbrž to, kdo ji užíval. Současně neexistovala spolehlivá evidence nemovitostí, když veškeré zápisy měly pouze deklaratorní charakter. Se změnou režimu a částečným obnovením konstitutivních zápisů do katastru nemovitostí nabyli lidé rychle dojmu, že jsou-li ohledně své nemovitosti zapsáni v katastru jako její vlastníci, nemohou o ni bez svého vědomí přijít. Nedostatečné povědomí o fungování katastrální evidence lze až hrozivě často pozorovat nejen v generaci našich prarodičů, nýbrž i rodičů. Protože zejména starší generace nejsou zvyklé si svá práva střežit, jsem toho názoru, že subjektivní lhůta jednoho měsíce, potažmo objektivní tříletá lhůta, by měly být prodlouženy.⁵⁵²

Jelikož tzv. „krádežím nemovitostí“ nelze zcela zabránit, lze vlastníkům nepochybně doporučit, aby alespoň jednou za 3 roky nahlédli do katastru nemovitostí a ve svém zájmu zkontrolovali stav svých zápisů - ostatně *vigilantibus iura scripta sunt*. Současně je nutné řádně přebírat doručenou korespondenci a uvážit využití služby sledování změn katastru, která za drobný poplatek spolehlivě informuje o každé změně údajů u sledovaných zápisů. Nabyvatelé nemovitostí si naopak nemohou být svým vlastnictvím jistí, dokud neuplyne tříletá lhůta, po kterou může původní vlastník požádat o zápis poznámky spornosti v případě, že o sporném zápisu nebyl řádně vyrozuměn. Chce-li kupující tuto tříletou dobu nejistoty eliminovat, lze mu doporučit, aby si od prodávajícího (současného vlastníka) vyžádal písemné prohlášení, ve kterém původní vlastník potvrdí skutečnost o řádném vyrozumění o zápisu vlastnického práva ve prospěch současného vlastníka - prodávajícího.⁵⁵³ Kupující tak bude mít k dispozici potvrzení, že původní vlastník o zániku svého práva věděl, a bude mít jistotu, že se svého vlastnického práva již nemůže s úspěchem dovolat. Suplementárními opatřeními jsou též pojištění nabývacího titulu a preference *asset dealu* při nemovitostních transakcích.

⁵⁵² Pětiletou objektivní lhůtu pro podání žádosti o zápis poznámky spornosti zná italské právo. K tomu srovnej důvodovou zprávu k § 986 OZ. [online]. [cit. 2017-08-02]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

⁵⁵³ K tomu srovnej HINK, Michal. Nový občanský zákoník a zásada materiální publicity. *Hospodářské noviny* ze dne 29. 11. 2013, s. 27 a STEINBAUER, Petr. Praktické důsledky zásady materiální publicity ve světle nového občanského zákoníku. In: *epravo.cz* [online]. 2014 [cit. 2017-08-15]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/prakticke-dusledky-zasady-materialni-publicity-ve-svetle-noveho-obcanskeho-zakoniku-95250.html?mail>

Domnívám se, že princip materiální publicity byl v rámci rekonstrukce soukromého práva do právního řádu implementován vyváženě a že respektuje zájmy jak původního vlastníka, tak dobrověrného nabyvatele, mezi kterými se podařilo dosáhnout rovnováhy.⁵⁵⁴ Za současného právního stavu tedy platí, že kdo se chová dostatečně odpovědně, nemůže o svou nemovitost přijít. Samostatnou otázkou pak zůstává způsob a míra informovanosti obyvatelstva jako takového ve vztahu k této problematice. Závěrem lze předpokládat, že definitivní odpovědi ve vztahu k výkladu dobré víry ve smyslu ustanovení § 984 OZ pravděpodobně přinese až postupně formující se soudní praxe.

⁵⁵⁴ HUNTLEY, Regina. Důvěra v údaje zapsané v katastru nemovitostí? In: *epravo.cz* [online]. 2014 [cit. 2017-08-28]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/duvera-v-udaje-zapsane-v-katastru-nemovitosti-93706.html>

Seznam pramenů a použité literatury

Odborné monografie, komentáře a slovníky

1. BAREŠOVÁ, Eva. BAUDYŠ, Petr. *Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. Přehledy judikatury. 524 s. ISBN 978-80-7357-672-1.
2. BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. 2. přeprac. vyd., (V nakl. Academia vyd. 1.). Praha: Academia, 1994, 471 s. ISBN 80-200-0243-X.
3. BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*, 2. vydání, Praha, nakladatelství C. H. Beck, 2010, 291 s. ISBN 978-80-7400-304-2.
4. BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, 424 s. ISBN 978-80-7400-525-1.
5. BEZOUŠKA, Petr, Piechowiczová, Lucie. *Nový občanský zákoník 2014 – nejdůležitější změny*. Olomouc. ANAG, 2013, 376 s. ISBN 978-80-7263-819-2.
6. BLAHO, Peter. BARTOŠÍKOVÁ, Jarmila. *Corpus Iuris Civilis. Digesta*. Bratislava: Eurokódex, 2008. ISBN 978-80-89363-07-0.
7. BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef, HÁBA Jaroslav. *Věcná břemena od A do Z: [praktická právnícká příručka]*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009. 364 s. ISBN 978-80-7201-761-4.
8. DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. Beroun: Eva Rozkotová, 2010, 200 s. ISBN 978-80-904209-8-4.
9. DVOŘÁK, Jan. ŠVESTKA, Jiří. ZUKLÍNOVÁ, Michaela a kol. *Občanské právo hmotné 1. 2.*, aktualizované a doplněné vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2016. 436 s. ISBN 978-80-7552-187-3.
10. ELIÁŠ, Karel, a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2.
11. ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. Praha: Linde, 2008. Edice zákony - komentáře. 1391 s. ISBN 978-80-7201-687-7.
12. FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva*. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, 240 s. ISBN 978-80-87488-19-5.
13. GÜRLICH, Richard, ŠVECOVÁ, Jana. *Právní úprava nemovitostí po rekodifikaci*. 2. upravené vydání. Praha: Asociace realitních kanceláří České republiky, 2014, 90 s. ISBN 978-80-905736-0-4.
14. HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník*. 3. podstatně rozš. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, 1459 s. ISBN 978-80-7400-059-1.
15. HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, 2080 s. ISBN 978-80-7400-535-0.
16. HURDÍK, Jan. FIALA, Josef. HRUŠÁKOVÁ, Milana. *Úvod do soukromého práva*. 3. nezměněné vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2006, 158 s. ISBN 80-210-4112-9.
17. HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva*. 2., aktualiz. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014, 312 s. ISBN 978-80-7380-495-4.

18. JANKŮ, Petra. ŠUSTROVÁ, Daniela. VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014. 335 s. ISBN 978-80-7201-934-2.
19. KINDL, Milan, ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi, 255 s. ISBN 978-80-7380-5173.
20. KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe. 478 s. ISBN 978-80-7400-564-0.
21. KNAPP, Viktor. LUBY Štefan. *Československé občanské právo. Svazek I., 2. přeprac. a dopl. vyd.* Praha: Orbis, 1974. Právnícká edice. Učebnice, 587 s.
22. KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I., 4. aktualiz. a dopl. vyd.* Praha: ASPI, 2005, 523 s. ISBN 80-7357-127-7.
23. KOCOUREK, Tomáš. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch životního prostředí*. Praha: Leges, 2012, 288 s. ISBN 978-80-87576-10-6.
24. LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání*. Praha: Nakladatelství C. H. Beck. Velké komentáře, 2014, 2040 s. ISBN 978-80-7400-529-9.
25. LAVICKÝ, Petr. POLIŠENSKÁ, Petra. *Právní jednání*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Judikatura k rekodifikaci. 476 s. ISBN 978-80-7478-821-5.
26. LUBY, Štefan. *Nadobudnutie vlastníctva od nevlastníka*. In LUBY, Štefan. Výber z diela a myšlienok. Sestavili BLAHO, Peter a kol. Bratislava: Wolters Kluwer. IURA EDITION, 1998, 496 s. ISBN 80-88715-31-8.
27. MADAR, Zdeněk. *Slovník českého práva. 1. díl A-O*. 1. vyd. Praha: Linde, 1995. 716 s. ISBN 80-85647-62-1.
28. NOVOTNÝ, Petr a kol. *Nový občanský zákoník: vlastnictví a věcná práva*. Praha: Grada Publishing, 2014. Právo pro každého. 165 s. ISBN 978-80-247-5166-5.
29. PAULDURA, Lukáš. DÁVID, Radovan. *Slovník právních pojmů: občanský zákoník*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. Rekodifikace. 232 s. ISBN 978-80-7478-660-0.
30. PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo, 1. vyd.* Brno: Masarykova univerzita, Právnícká fakulta, 2015, 336 s. ISBN 978-80-2107-7508.
31. PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2011, 183 s. ISBN 978-80-7400-332-5.
32. RANDA, Antonín. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Editor SPÁČIL, Jiří. Klasická právnícká díla. Praha: ASPI, 2008, 340 s. ISBN 978-80-7357-389-8.
33. RANDA, Antonín. *Přehled vzniku a vývinu desk čili knih veřejných, hlavně v Čechách a na Moravě*. Praha, 1870, 46 s.
34. ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému, díl II, § 285-530*. Praha: CODEX Bohemia, s.r.o. 1998, 970 s.
35. SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání*. Praha: C. H. Beck. Velké komentáře, 2013. 1276 s. ISBN 978-80-7400-499-5.
36. SVEJKOVSKÝ, Jaroslav a kol. *Nový občanský zákoník: srovnání nové a současné úpravy občanského práva. 1. vyd.* Praha: C. H. Beck, 2012. 792 s. ISBN 978-80-7400-423-0.

37. SVOBODA, Emil. *Právo občanské. Část zvláštní, právo knihovní.* 2. vyd. Praha: Československý Kompas, 1947. Právnická a hospodářská knihovna Československého Kompasu. Učebnice o právu a hospodářství. 92 s.
38. SVOBODA, Karel a kol. *Občanský soudní řád.* 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, 1424 s. ISBN 978-80-7400-506-0.
39. ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí.* Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. 361 s. ISBN 978-80-7552-024-1.
40. ŠVESTKA, Jiří. DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III. (§ 976 - 1474).* 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 1298 s. ISBN 978-80-7478-546-7.
41. ŠVESTKA, Jiří. DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek I. (§ 1 - 654).* 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 1667 s. ISBN 978-80-7478-370-8.
42. ŠVESTKA, Jiří. DVOŘÁK, Jan. ELISCHER, David a kol. *Občanské právo hmotné. 1, Díl první: obecná část, díl druhý: věcná práva.* 5., jubilejní a aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. 459 s. ISBN 978-80-7357-468-0.
43. VRAJÍK, Michal. *Judikatura Nejvyššího soudu z pohledu nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích.* Olomouc: ANAG, 2014. Právo. 851 s. ISBN 978-80-7263-846-8.
44. VRCHA, Pavel, JANKŮ, Petra. VRCHOVÁ, Karin. *Katastrální (a související) judikatura.* 3. vyd. Praha: Linde, 2011. 708 s. ISBN 978-80-7201-861-1.
45. VRCHA, Pavel. JANKŮ, Petra. VRCHOVÁ, Karin. *Katastrální (a související) judikatura.* 3. vyd. Praha: Linde, 2011. 708 s. ISBN 978-80-7201-861-1.
46. VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitosti) od nevlastníka.* Praha: Leges, 2015, 208 s. ISBN 978-80-87576-91-5.
47. VRCHA, Pavel. *Katastrální a (související) judikatura.* 2. vyd. Praha: Linde, 2006. 495 s. ISBN 80-7201-581-8.

Zahraniční publikace

1. GAIER, Reinhard. BALDUS, Christian. COMMICHAU, Michael a kol. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB, Band 6: Sachenrecht (§§ 854-1296).* ISBN 978 3 406 61466 8.
2. RUDNICKI, Stanisław. *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych.* Komentarz. 6. vydání. Warszawa. LexisNexis. 2010, 616 s. ISBN 978-83-7620-302-7.
3. WOLTER, Aleksander, IGNATOWICZ, Jerzy, STEFANIUK, Krzysztof. *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej.* 2. vydání. Warszawa. LexisNexis. 2001, 412 s. ISBN 978-83-7334-029-9.

Odborné články v tištěné podobě

1. BALARIN, Jan. Poznámky k (absenci) principu dobré víry v návrhu občanského zákoníku. *Bulletin advokacie.* 2011. č. 1-2, s. 25.

2. BAUDYŠ, Petr. K obnovení důvěryhodnosti zápisů o právních vztazích v katastru nemovitostí. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora v Praze. 2001, č. 3, s. 61.
3. BAUDYŠ, Petr. Stará věcná břemena. *Ad Notam*. Praha: C. H. Beck. 2003, č. 2, s. 26.
4. BAUDYŠ, Petr. Vznik práva ze zákona. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck. 2003, č. 7, s. 333.
5. BÍLKOVÁ, Jana. Ochrana vlastnického práva se zřetelem k institutu dobré víry. Duplicita vlastnictví. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2012, č. 15-16, s. 528.
6. BORSÍK, Daniel. Nadobudnutie vlastníctva od neoprávneného ako prejav ochrany dobrej viery v komparatívnom súkromnom práve. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck. 2013, č. 7, s. 239.
7. ČECH, Petr. Líc i rub koupě od nevlastníka v novém občanském zákoníku. *Právní rádce*. Praha: Economia a.s. 2012, č. 9, s. 14.
8. DAVID, Ludvík. O dobré víře při nabytí nemovitosti od (eventuálního) nevlastníka. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck. 2013, č. 2, s. 62.
9. DÁVID, Radovan. Nabytí vlastnického práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka a ochrana dobré víry nabyvatele. *Rekodifikace & Praxe*. 2015, č. 12, s. 31.
10. DOBROVOLNÁ, Eva. Nabytí vlastnického práva od neoprávneného ve srovnání s rakouským právem. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck. 2013, č. 10, s. 348.
11. ELIÁŠ, Karel. *Mobilia non habent sequelam* (O nabytí vlastnického práva od neoprávneného). *Obchodněprávní revue*. 2009, č. 3, s. 61.
12. ELIÁŠ, Karel. Převod vlastnického práva k nemovitosti - řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck. 2004, č. 18, s. 659.
13. FRANKOVÁ, Martina. Několik poznámek k problematice opuštění nemovitosti. *Časopis pro právní vědu a praxi*. 2014, č. 2, s. 109.
14. HINK, Michal. Nový občanský zákoník a zásada materiální publicity. *Hospodářské noviny* ze dne 29. 11. 2013, s. 27.
15. CHALUPA, Luboš. K výroku soudního rozhodnutí o nahrazení projevu vůle podle občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck. 1998, č. 11, s. 562.
16. JINDŘICH, Miloslav. Převody nemovitostí. *Ad Notam*. Praha: C. H. Beck. 2008, č. 2, s. 38.
17. KINDL, Milan. Peripetie nabývání vlastnictví (od nevlastníků). *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck. 1998, č. 5, s. 236.
18. KORBEL, František. Přechodná ustanovení hmotného práva v souvislosti s novým občanským zákoníkem. *Rekodifikační novinky*. Praha: C. H. Beck. 2014, č. 7, s. 3-6.
19. KOTÁSEK, Josef. K nabytí od nevlastníka. *Časopis pro právní vědu a praxi*. 2005, č. 2, s. 132.
20. KRAFT, Martin. Právo nemovitostí po rekodifikaci - materiální publicity zápisů v katastru nemovitostí. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2014, č. 15-16, s. 546.
21. MÁCHA, Aleš. Opuštění nemovitosti – ano, či ne? *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2016, č. 2, s. 52.
22. PĚCHA, František. Několik připomínek k článku JUDr. Martina Šešiny „Pozemková kniha v České republice a její postupný zánik“. *Ad Notam*. Praha: C. H. Beck. 2014, č. 1, s. 22.

23. PĚCHA, František. Princip materiální publicity v pozemkové knize a v dnešním katastru nemovitostí. *Ad Notam*. Praha: C. H. Beck. 2006, č. 1, s. 11.
24. PETR, Bohuslav. Zásada „*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*“ a problematika nabývání od nevlastníka. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck. 2012, č. 20, s. 695.
25. PRAŽÁK, Pavel. K výkladu přechodných ustanovení nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck. 2014, č. 18, s. 633.
26. SKŘEJPEK, Michal. Bona fides – mores maiorum – fas. In Bona fides. Sborník z II. konference českých a slovenských romanistů (Praha, 5.-6. 11. 2000). Praha: Ediční středisko PF UK v nakladatelství Vodnář. 2000, s. 7 -11.
27. SKŘEJPEK, Michal. Maxima: *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet*. *Soudce*. 2008, č. 11, s. 40.
28. SKŘEJPEK, Michal. Pravidla, rčení, zásady a definice římského práva. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck. 1999, č. 7, s. 363.
29. SPÁČIL, Jiří. Poctivá držba v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck. 2013. č. 2, s. 63.
30. SPÁČIL, Jiří. Problémy vlastnické jistoty v České republice. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck. 2005, č. 1, s. 8.
31. SPÁČIL, Ondřej. Nabývání od neoprávněného. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora v Praze, 2014, č. 3, s. 38.
32. SVOBODA, Karel. Žaloby na ochranu vlastnického práva podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck. 2013, č. 4, s. 144.
33. ŠEŠINA, Martin. Pozemková kniha v České republice a její postupný zánik. *Ad Notam*. 2013, č. 6, s. 8.
34. ŠTRAUS, Jaroslav. Věcná břemena a veřejnoprávní omezení. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck. 2006, č. 6, s. 220.
35. TĚGL, Petr, ZAJÍC, Jaromír. Způsob, jakým věc opustila sféru vlivu vlastníka, jako kritérium důležité pro ochranu nabyvatele při nabývání od neoprávněného. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck. 2016, č. 4, s. 120.
36. TĚGL, Petr. (Nová) úskalí úpravy veřejných seznamů. *Právní rádce*. Praha: Economia a.s. 2014, č. 7, s. 39.
37. TĚGL, Petr. Další úvahy o dobré víře v subjektivním smyslu. *Ad Notam*. 2007. Praha: C. H. Beck. č. 6, s. 183.
38. TĚGL, Petr. Ještě k žalobám na ochranu vlastnického práva podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck. 2013, č. 9, s. 333.
39. TĚGL, Petr. K úpravě dobré víry v návrhu nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*. 2011. č. 1-2, s. 35.
40. TĚGL, Petr. Některé teoretické problémy nabývání od neoprávněného. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck. 2009, č. 10, s. 343.

41. TĚGL, Petr. Ochrana poctivého nabyvatele při nabývání vlastnického práva od nevlastníka k movitým věcem nezapsaným ve veřejných seznamech. *Ad Notam*. Praha: C. H. Beck. 2007, č. 2, s. 43.
42. TĚGL, Petr. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck. 2013, č. 1, s. 28.
43. TĚGL, Petr. Veřejné seznamy a ochrana dobré víry. Stručný pohled na českou a polskou právní úpravu a jejich srovnání. *Ad Notam*. 2007, č. 5, s. 142.
44. TLÁŠKOVÁ, Šárka. XXVI. mezinárodní notářský kongres UINL v Maroku (3. - 6. října 2010, Marrákeš, Marocké království). *Ad Notam*. Praha: C. H. Beck. 2010, č. 6, s. 26.
45. VANĚK, Jakub. Nabytí vlastnického práva od neoprávněného podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck. 2014, č. 2, s. 44.
46. VOJTEK, Petr. Odpovědnost notáře za škodu v právním řádu České republiky. *Ad Notam*. 2011, č. 3, s. 3.
47. VRZALOVÁ, Lenka. Poznámky spornosti v návrhu nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck. 2012, č. 2, s. 65.
48. ZAPLETAL, Jiří. Zásada dobré víry a její uplatnění v soukromém právu. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck. 2006. č. 2, s. 60.

Zahraniční odborné články

1. KLEIN, Alfred. Elementy zobowiązaniowego stosunku prawnego. *Acta Universitatis Wratislaviensis*. 1964, č. 25, s. 93.

Odborné články v elektronické podobě

1. CVIK, Eva Daniela. Veřejný seznam ve světle nově uplatňované zásady materiální publicity. In: *pravni prostor.cz* [online]. 2014 [cit. 2017-08-21]. Dostupné z: <https://www.pravni prostor.cz/clanky/ostatni-pravo/verejny-seznam-ve-svetle-nove-uplatnovane-zasady-materialni-publicity>
2. ELIÁŠOVÁ, Petra. Když se Ústavní soud a Nejvyšší soud nemohou shodnout ... In: *epravo.cz* [online]. 2011 [cit. 2017-08-25]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/kdyz-se-ustavni-soud-a-nejvyssi-soud-nemohou-shodnout-76278.html>
3. FILIP, Jan. Aktuální problémy ústavní regulace vlastnictví – úvod a náměty do diskuse. In: *Dny práva – 2008 – Days of Law*. Brno, Masarykova univerzita, 2008 [online]. [cit. 2017-08-01]. Dostupné z: <https://www.law.muni.cz/sborniky/dp08/files/pdf/SBORNIK.pdf>
4. FRANKOVÁ, Martina. Otazníky kolem vlastníka pozemku (aneb sporné vlastnictví pozemku). In: *Dny práva - 2012 - Days of Law*. Pozemek v právních vztazích. Sborník příspěvků z konference. Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity, s. 2357. Dostupné z: https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/FrankovaMartina.pdf

5. HAŠKOVCOVÁ, Thu Nga. Prodej nemovitosti versus prodej podílu. In: *magazin.E15.cz* [online]. 2008 [cit. 2017-08-16]. Dostupné z: <http://magazin.e15.cz/bydleni/legislativa/prodej-nemovitosti-versus-prodej-podilu-980051>
6. HUNTLEY, Regina. Důvěra v údaje zapsané v katastru nemovitostí? In: *epravo.cz* [online]. 2014 [cit. 2017-08-28]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/duvera-v-udaje-zapsane-v-katastru-nemovitosti-93706.html>
7. KOLÁŘ, Petr. Jak se lze bránit krádežím nemovitostí? In: *epravo.cz* [online]. 2014 [cit. 2017-08-20]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/jak-se-lze-branit-proti-kradezim-nemovitosti-93632.html>
8. KRÁLÍKOVÁ, Sandra. Nabytí nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí od nevlastníka. In: *epravo.cz* [online]. 2016 [cit. 2017-08-03]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/nabyti-nemovitosti-neevidovane-v-katastru-nemovitosti-od-nevlastnika-102363.html>
9. MATZNER, Jiří. Na co si dát pozor při převodu nemovitostí. In: *pravni prostor.cz* [online]. 2016 [cit. 2017-08-02]. Dostupné z: <http://www.pravni-prostor.cz/clanky/obcanske-pravo/na-co-si-dat-pozor-pri-prevodu-nemovitosti>
10. NEVEČERÁLOVÁ, Anna. Zásada materiální publicity dle nové úpravy katastru nemovitostí. In: *epravo.cz* [online]. 2013 [cit. 2017-08-06]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zasada-materialni-publicity-dle-nove-upravy-katastru-nemovitosti-91714.html>
11. NEVRKLA, Luboš. Změny v úpravě nabývání vlastnictví od neoprávněného. In: *epravo.cz* [online]. 2013 [cit. 2017-08-03]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zmeny-v-uprave-nabyvani-vlastnictvi-od-neopravneneho-92968.html>
12. OBERTO VÁ, Alica. Dobrá víra z pohledu rozhodnutí velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu. In: *Cofola international 2011: sborník příspěvků z konference*. Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity. s. 3. Dostupné z: https://www.law.muni.cz/sborniky/cofola2011/files/mravy/Obertova_Alica_5916.pdf
13. PEČENKA, Roman. FALTÝNKOVÁ, Kristýna. Ochrana nabyvatele nemovitosti v dobré víře dle nového občanského zákoníku. In: *epravo.cz* [online]. 2013 [cit. 2017-08-20]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/ochrana-nabyvatele-nemovitosti-v-dobre-vire-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-91486.html>
14. SCHWARZENSTEIN, Filip. Problematika katastru nemovitostí a pozemku jako předmětu práv ve smluvních vztazích. In: *Dny práva - 2012 - Days of Law*. Pozemek v právních vztazích. Sborník příspěvků z konference. Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity. s. 2431. Dostupné z: https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/SchwarzensteinFilip.pdf
15. STARÁ, Ivana. Dobrá víra jako předpoklad vydržení v římském právu a jeho úprava de lege ferenda. In: *Cofola international 2011: sborník příspěvků z konference*. Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity. Dostupné z: https://www.law.muni.cz/sborniky/cofola2011/files/mravy/Stara_Ivana_5947.pdf

16. STEGMANNOVÁ, Alica. Co se může stát, když nabudete majetek od toho, kdo není vlastník? In: *ksb.cz* [online]. 2014 [cit. 2017-08-25]. Dostupné z: http://www.ksb.cz/de/news-veroeffentlichungen/artikel/2369_co-se-muze-stat-kdyz-nabudete-majetek-od-toho-kdo-neni-vlastnik
17. STEINBAUER, Petr. Praktické důsledky zásady materiální publicity ve světle nového občanského zákoníku. In: *epravo.cz* [online]. 2014 [cit. 2017-08-10]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/prakticke-dusledky-zasady-materialni-publicity-ve-svetle-noveho-obcanskeho-zakoniku-95250.html?mail>
18. SYTAŘOVÁ, Jitka. ZÁMEČNÍKOVÁ, Marie. Souboj justičních titánů ohledně možnosti nabytí nemovitosti od „nevlastníka“: Je dobojováno? In: *epravo.cz*[online]. 2016 [cit. 2017-08-25]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/souboj-justicnich-titanu-ohledne-moznosti-nabyti-nemovitosti-od-nevlastnika-je-dobojovano-102294.html>
19. ŠIMÁČKOVÁ, Kateřina. Přednáška v rámci programové platformy. In: *TEDxKroměříž*. [online]. 2014 [cit. 2017-07-01]. Dostupné z: <https://www.youtube.com/watch?v=QDSSW2PokIM>
20. ŠTRASER, Václav. Nabytí práva k nemovitosti od nevlastníka do 31. 12. 2014 aneb (zatím) nekončící argumentační souboj Nejvyššího soudu ČR a Ústavního soudu ČR. In: *epravo.cz* [online]. 2016 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/nabyti-vlastnickeho-prava-k-nemovitosti-od-nevlastnika-do-31122014-aneb-zatim-nekoncici-argumentacni-souboj-nejvyssiho-soudu-cr-a-ustavniho-soudu-cr-100817.html>
21. ŠUSTROVÁ, Daniela. Katastr nemovitostí: Nové zásady jeho vedení od 1. ledna 2014. Praha: Česká advokátní komora v Praze. In: *bulletin-advokacie.cz* [online]. 2014 [cit. 2017-08-06]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/katastr-nemovitosti-nove-zasady-jeho-vedeni-od-1.-ledna-2014?browser=mobi>
22. ŠVADLENA, Petr, EPPICH, Lukáš. Nabytí vlastnického práva od nevlastníka v novém občanském zákoníku. In: *epravo.cz* [online]. 2013 [cit. 2017-08-05]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/nabyti-vlastnickeho-prava-od-nevlastnika-v-novem-obcanskem-zakoniku-91846.html>
23. TÉGL, Petr. Některé aspekty úpravy veřejných seznamů. In: *pravni prostor.cz* [online]. 2014 [cit. 2017-08-04]: Dostupné z: <http://www.pravni-prostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aspekty-upravy-verejnych-seznamu>
24. TOMANOVÁ, Veronika. Podmínky působení materiální publicity, aneb bez úplaty to nepůjde. In: *epravo.cz* [online]. 2017 [cit. 2017-08-08]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/podminky-pusobeni-materialni-publicity-aneb-bez-uplaty-to-nepujde-105020.html>
25. VÍTOVÁ, Blanka. Nabytí vlastnického práva k nemovitosti od neoprávněného dobrověrným nabyvatelem. In: *epravo.cz* [online]. 2015 [cit. 2017-08-24]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/nabyti-vlastnickeho-prava-k-nemovitosti-od-neopravneneho-dobrovernym-nabyvatelem-100020.html>
26. VOTŘELOVÁ, Simona. Posuzování dobré víry ve vztahu k nabytí nemovité věci od nevlastníka. In: *epravo.cz* [online]. 2016 [cit. 2017-08-27]. Dostupné z:

<https://www.epravo.cz/top/clanky/posuzovani-dobre-viry-ve-vztahu-k-nabyti-nemovite-veci-od-nevlastnika-103992.html>

27. VRCHA, Pavel. Nabytí vlastnického práva k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí od nevlastníka podle nového občanského zákoníku. Praha: Česká advokátní komora v Praze. In: *bulletin-advokacie.cz* [online]. 2015 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/nabyti-vlastnickeho-prava-e-noveho-obcanskeho-zakoniku?browser=mobi>
28. VRCHA, Pavel. Online blog. Princip materiální publicity v katastru nemovitostí před a po 31. 12. 2013. Příspěvek ze dne 28. 07. 2014: [online]. [cit. 2017-08-05]. Dostupné z: <http://vrcha.webnode.cz/news/princip-materialni-publicity-v-katastru-nemovitosti-pred-a-po-31-12-2013-/>
29. ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Hlavní důvody neplatnosti právního jednání – I. In: *pravni prostor.cz* [online]. 2015 [cit. 2017-08-11]. Dostupné z: <http://www.pravni-prostor.cz/clanky/rekodifikace/hlavni-duvody-neplatnosti-pravniho-jednani-i>
30. ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Následky neplatnosti. In: *pravni prostor.cz* [online]. 2015 [cit. 2017-08-11]. Dostupné z: <http://www.pravni-prostor.cz/clanky/rekodifikace/nasledky-neplatnosti>
31. ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Zdánlivé právní jednání. In: *pravni prostor.cz* [online]. 2015 [cit. 2017-08-26]. Dostupné z: <https://www.pravni-prostor.cz/clanky/rekodifikace/zdanlive-pravni-jednani>

Právní předpisy

1. BGB
2. Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský.
3. Listina základních práv Evropské unie.
4. Sdělení č. 209/1992 Sb. o sjednání Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod a Protokolů na tuto Úmluvu navazujících.
5. Sdělení č. 209/1992 Sb., o sjednání Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod a Protokolů na tuto Úmluvu navazujících.
6. Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky.
7. Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky.
8. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece
9. Vyhláška č. 120/1976 Sb., o Mezinárodním paktu o občanských a politických právech a Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech.
10. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).
11. Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.
12. Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.
13. Zákon č. 114/1995 Sb., zákon o vnitrozemské plavbě.
14. Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech.
15. Zákon č. 140/1896 ř. z., o propůjčování cest nezbytných.
16. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.
17. Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.
18. Zákon č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu.
19. Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon).
20. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
21. Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).
22. Zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči.
23. Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
24. Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením.
25. Zákon č. 207/2000 Sb., zákon o ochraně průmyslových vzorů.
26. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
27. Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.
28. Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.
29. Zákon č. 298/1990 Sb., o úpravě některých majetkových vztahů řeholních řádů a kongregací a arcibiskupství olomouckého.
30. Zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání.

31. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).
32. Zákon č. 349/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.
33. Zákon č. 358/1992 Sb., zákon České národní rady o notářích a jejich činnosti (notářský řád).
34. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
35. Zákon č. 404/2000 Sb., o zřízení Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně.
36. Zákon č. 441/2003 Sb., zákon o ochranných známkách.
37. Zákon č. 49/1997 Sb., zákon o civilním letectví.
38. Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.
39. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.
40. Zákon č. 527/1990 Sb., zákon o vynálezech, průmyslových vzorech a zlepšovacích návrzích.
41. Zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech.
42. Zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě.
43. Zákon č. 61/2000 Sb., zákon o námořní plavbě.
44. Zákon č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a o pronájmech zemědělské a lesní půdy.
45. Zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem.
46. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
47. Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
48. Zákon č. 99/2004 Sb., o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské stráž, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů (zákon o rybářství).
49. Zákon č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách.
50. Zákon č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách.
51. Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

Judikatura

1. Rozhodnutí NS ČSR ze dne 23. 9. 1924, sp. zn. Rv I 1134/24.
2. Rozhodnutí NS ČSR ze dne 12. 5. 1925, sp. zn. Rv II 113/25.
3. Rozhodnutí NS ČSR ze dne 2. 11. 1926, sp. zn. Rv I 1306/26.
4. Rozhodnutí NS ČSR ze dne 13. 9. 1930, sp. zn. Rv I 1176/30.
5. Rozhodnutí NS ČSR ze dne 30. 4. 1932, sp. zn. Rv I 75/31.
6. Rozhodnutí NS ČSR ze dne 4. 10. 1934, sp. zn. Rv I 1815/32.
7. Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 11. 1998, sp. zn. 5 Cmo 646/97.
8. Rozsudek NS ze dne 23. 2. 1999, sp. zn. 21 Cdo 1465/98.
9. Stanovisko NS ze dne 28. 6. 2000, sp. zn. Cpjn 38/98.
10. Nález ÚS ze dne 23. 1. 2001, sp. zn. II. ÚS 77/00.
11. Usnesení ÚS ze dne 28. 8. 2001, sp. zn. IV. ÚS 112/01.
12. Rozsudek NS ze dne 9. 1. 2002, sp. zn. 22 Cdo 812/2000.
13. Rozsudek NS z 11. 12. 2002, sp. zn. 22 Cdo 981/2001.
14. Rozsudek NS ze dne 27. 1. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1229/2003.
15. Rozsudek NS ze dne 16. 11. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1772/2004.
16. Stanovisko NS ze dne 19. 4. 2006, sp. zn. Cpjn 201/2005.
17. Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 15. 6. 2006, sp. zn. 23 Co 155/2006.
18. Nález ÚS ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03.
19. Nález ÚS ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06.
20. Rozsudek NS ze dne 28. 11. 2007, sp. zn. 32 Odo 1411/2005.
21. Nález ÚS ze dne 29. 11. 2007, sp. zn. II. ÚS 1747/2007.
22. Rozsudek NS ze dne 12. 12. 2007, sp. zn. 32 Cdo 44/2007.
23. Rozsudek NS ze dne 30. 1. 2008, sp. zn. 31 Cdo 3177/2005.
24. Rozsudek NS ze dne 18. 3. 2008, sp. zn. 28 Cdo 4833/2007.
25. Nález ÚS ze dne 25. 2. 2009, sp. zn. I ÚS 143/07.
26. Rozsudek NS ze dne 9. 12. 2009, sp. zn. 31 Odo 1424/2006.
27. Rozsudek NS ze dne 28. 1. 2010, sp. zn. 29 Cdo 852/2009.
28. Rozsudek NS ze dne 15. 7. 2010, sp. zn. 28 Cdo 2419/2009.
29. Nález ÚS ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11.
30. Usnesení NS ze dne 21. 6. 2011, sp. zn. 30 Cdo 2010/2011.
31. Rozsudek NS ze dne 18. 8. 2011, sp. zn. 29 Cdo 2015/2011.
32. Rozsudek NS ze dne 16. 5. 2012, sp. zn. 28 Cdo 2652/2011.
33. Nález ÚS ze dne 2. 10. 2012, sp. zn. I. ÚS 3314/11.
34. Rozsudek NS z 23. 4. 2013, sp. zn. 28 Cdo 2645/2012.
35. Rozsudek NS ze dne 29. 5. 2013, sp. zn. 30 Cdo 792/2013.
36. Nález ÚS ze dne 10. 6. 2013, sp. zn. IV. ÚS 4905/12.
37. Nález ÚS ze dne 20. 11. 2013, sp. zn. IV. ÚS 4684/12.

38. Rozsudek NS ze dne 9. 4. 2014, sp. zn. 22 Cdo 427/2013.
39. Nález ÚS ze dne 17. 4. 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/2012.
40. Rozsudek NS ze dne 28. 5. 2014, sp. zn. 30 Cdo 1685/2014.
41. Rozsudek NS ze dne 18. 6. 2014, sp. zn. 30 Cdo 1717/2014.
42. Rozsudek NS ze dne 12. 11. 2014, sp. zn. 31 Cdo 1168/2013.
43. Rozsudek NS ze dne 25. 11. 2014, sp. zn. 22 Cdo 4057/2013.
44. Rozsudek NS ze dne 11. 2. 2015, sp. zn. 30 Cdo 4577/2014.
45. Rozsudek NS ze dne 24. 2. 2015, sp. zn. 22 Cdo 2178/2013.
46. Rozsudek NS ze dne 25. 3. 2015, sp. zn. 30 Cdo 5357/2014.
47. Nález ÚS ze dne 26. 5. 2015, sp. zn. IV. ÚS 402/15.
48. Nález ÚS ze dne 27. 8. 2015, sp. zn. III. ÚS 415/15.
49. Nález ÚS ze dne 10. 12. 2015, sp. zn. III. ÚS 663/15.
50. Nález ÚS ze dne 28. 1. 2016, sp. zn. III. ÚS 247/14.
51. Rozsudek NS ze dne 9. 3. 2016, sp. zn. 31 Cdo 353/2016.
52. Rozsudek NS ze dne 16. 3. 2016, sp. zn. 30 Cdo 4299/2015.
53. Rozsudek NS ze dne 20. 4. 2016, sp. zn. 30 Cdo 4872/2015.
54. Rozsudek NS ze dne 31. 5. 2017, sp. zn. 30 Cdo 5603/2016.
55. Rozsudek NS ze dne 23. 2. 1999, sp. zn. 21 Cdo 1465/1998.

Další zdroje

1. Ambruz & Dark Deloitte Legal. Zákonem roku 2013 je zvýšení právní jistoty v oblasti nemovitostí a veřejných rejstříků. [redakčně upraveno]. *Právní rádce*. Praha: E.conomia, a.s., 2014, č. 6, s. 42.
2. Článek „Další podvodník zfalšoval údaje v katastru, oběť málem přišla o dům.“ Publikace: 26. 1. 2015. *idnes.cz*[online]. 2015 [cit. 2017-08-27]. Dostupné z:http://liberec.idnes.cz/podvodnik-oklamal-v-liberci-katastr-nemovitosti-f6l-/liberec-zpravy.aspx?c=A150126_084110_liberec-zpravy_tm
3. Článek „Dvě odlišné transakce“. Publikace: 23. 4 2008. *Euro.cz* [online]. 2008 [cit. 2017-08-18]. Dostupné z: http://www.euro.cz/byznys/dve-odlisne-transakce-783224#utm_medium=selfpromo&utm_source=euro&utm_campaign=copylink
4. Článek „Jak se nenechat připravit o nemovitost.“ Publikace: 21. 1. 2005. In: *idnes.cz*[online]. 2005 [cit. 2017-08-21]. Dostupné z:http://finance.idnes.cz/jak-se-nenechat-pripravit-o-nemovitost-dyy-/pujcky.aspx?c=A050120_144104_fi_osobni_vra
5. Článek „Jak se promění katastr po 1. lednu 2014,“ který vychází z příspěvku z kongresu Právo ve veřejné správě 2013. *Právní rádce*. 2013, č. 12, s. 23.
6. Článek „Katastr nemovitostí nestíhá zapisovat. Odnesla to klientka banky.“ Publikace: 27. 5. 2014. *Tyden.cz*[online]. 2014 [cit. 2017-08-16]. Dostupné z:http://www.tyden.cz/rubriky/byznys/osobni-finance/katastr-nemovitosti-nestiha-zapisovat-odnesla-to-klientka-banky_308261.html
7. Článek „Krádež nemovitosti za bílého dne. Konstrukce podvodu je vždy stejná.“ Publikace: 17. 12. 2014. *idnes.cz*[online]. 2014 [cit. 2017-08-27]. Dostupné z:http://bydleni.idnes.cz/kradez-nemovitosti-katastr-nemovitosti-ffr-/stavba.aspx?c=A141209_173254_stavba_web
8. Důvodová zpráva k OZ. [online]. [cit. 2017-08-02]. Dostupné z:<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>
9. Důvodová zpráva ke KatZ, sněm. tisk č. 778/0, 6. volební období. [online]. [cit. 2017-08-21]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=85420>
10. Frank Bold Advokáti. Nové pravidlo v katastru nemovitostí. [online]. [cit. 2017-08-10]. Dostupné z: <http://www.fbadvokati.cz/novinky/verejne-pravo/nove-pravidlo-v-katastru-nemovitosti-materialni-publicita>
11. Legislativní pravidla vlády schválená usnesením vlády ze dne 19. března 1998 usnesením č. 188 ve znění pozdějších změn. [online]. [cit. 2017-08-27]. Dostupné z:https://www.vlada.cz/assets/jednani-vlady/legislativni-pravidla/LPV_uplne-zneni.pdf
12. *Obcanskyzakonik.justice.cz*. Možnost nabytí vlastnictví od neoprávněného – silnější ochrana dobré víry nabyvatele. Ministerstvo spravedlnosti ČR. [online]. [cit. 2017-08-10]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/moznost-nabyti-vlastnictvi-od-neopravneneho>
13. *Realite.cz*. Vše o realitách. 2014 Nová právní úprava nemovitostí. [online]. [cit. 2017-08-10]. Dostupné z: <http://www.realite.cz/clanky/2014-nova-pravni-uprava-nemovitosti.html>

14. Státní správa zeměměřičství a katastru. Stručná historie pozemkových evidencí. [online]. [cit. 2017-08-09]. Dostupné z <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>
15. SYLLOVÁ, Jindřiška. Ochrana nabytí vlastnictví k věci v dobré víře. Parlamentní institut. Srovnávací studie č. 5.304 [online]. 2011 [cit. 2014-05-22]. Dostupné z:<http://www.psp.cz/sqw/ppi.sqw?d=1&t=2>
16. Vysílání České televize ze dne 4. 1. 2012. Pořad Ekonomika 24. Rozhovor s Karlem Štencem o novinkách v katastrálním zákoně. [online]. [cit. 2017-08-10]. <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/1199900-katastralni-zakon-do zna-velkych-zmen-rozhodla-vlada>
17. Vysílání České televize ze dne 5. 6. 2013. Pořad Sama doma. Rozhovor s Karlem Večeřem, předsedou Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, o podvodech souvisejících s katastrem nemovitostí. [online]. [cit. 2017-08-23]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/ivysilani/1148499747-sama-doma/213562220600086/obsah/265050-podvody-na-katastru-nemovitosti-ing-karel-vecere-chat-1-cast>
18. Webové stránky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního [online]. [cit. 2017-08-20] Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Sledovani-zmen/Zakladni-informace-o-Sluzbe-sledovani-zmen/Sluzba-sledovani-zmen-v-katastru-nemovitosti.aspx>

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá principem materiální publicity v kontextu pozemkového práva, jenž byl v rámci rekonstrukce soukromého práva znovuzaveden do tuzemského právního řádu. Zásada materiální publicity (ochrany veřejné víry) obnovila důvěru v zápisy ve veřejných seznamech a tím poskytla ochranu dobrověrnému nabyvateli, který může při splnění zákonných podmínek nabýt nemovitost od neoprávněného. Přijetím občanského zákoníku byl urovnán judikaturní spor mezi Ústavním a Nejvyšším soudem a definitivně prolomena zásada *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, na které spočívala předchozí právní úprava. Účinky materiální publicity ovšem nepůsobí bezmezně, nýbrž při splnění podmínek stanovených zákonem. Významná část práce je věnována výkladovým problémům s nimi spojeným. Za rozhodnou podmínku lze označit dobrou víru na straně nabyvatele, jež musí být posuzována vzhledem ke všem okolnostem případu, tj. objektivně. Práce zahrnuje též rozbor relevantních judikaturních závěrů Nejvyššího soudu ČR týkajících se případů, v nichž byla dobrá víra nabyvatele vyloučena. Kvůli absenci aktuální ustálené judikatury je tedy na výklad pojmu dobré víry nutno usuzovat z rozhodnutí dřívějších. Za účelem nastolení rovnováhy mezi protichůdnými zájmy původního vlastníka a dobrověrného nabyvatele nemovitosti zavádí občanský zákoník právní instrumenty poznámky rozepře a spornosti, jež posilují právní postavení vlastníků nemovitostí. Zneužívání účinků materiální publicity při tzv. „krádežích nemovitostí“ mají zabránit podpůrná opatření zakotvená v katastrálním zákoně. Poslední část práce je věnována investigativní povinnosti kupujícího a zavedené praxi prověřování nabývacích titulů předchozích vlastníků nemovitosti, která se v důsledku zavedení principu materiální publicity na první pohled jeví jako nadbytečná. Cílem práce je provést podrobný rozbor stávající právní úpravy zpracovávaného tématu se zaměřením na její nedostatky včetně uvážení použitelnosti judikaturních závěrů podle předchozí úpravy na současný právní stav a zhodnocení její celkové účinnosti.

Abstract

The diploma thesis deals with the principle of material publicity in the context of land law. This principle was reintroduced into the domestic legal system as a part of the recodification of private law. The principle of material publicity (the protection of public good faith) has restored a faith in records in public registers, thereby providing protection to an acquirer in good faith who may acquire a property from a non-entitled person under certain legal conditions. With the adoption of the Civil Code, a case-law dispute between the Constitutional Court and the Supreme Court was settled and the principle *nemo plus iuris ad ali transferre potest quam ipse habet*, which the previous regulation consisted in, was broken. However, the legal effects of material publicity do not work indefinitely, but under certain conditions. A significant part of the thesis is devoted to the explanatory problems associated with them. The crucial condition may be to designate a good faith on the part of the acquirer, which must be assessed in the light of all the circumstances of the case, i.e. objectively. The thesis also includes an analysis of the relevant judicial decisions of the Supreme Court of the Czechoslovak Republic concerning cases in which the good faith of the acquirer was excluded. Due to the absence of current established case law, the interpretation of the legal concept of good faith must be presumed from earlier decisions. In order to strike a balance between the contradictory interests of the original owner and the acquirer of a real property who is in a good faith, the Civil Code implements a few legal instruments. The note of contentiousness and note of disputability strengthen the legal status of the owner of a real property. Misuse of the effects of material publicity in so-called "real estate theft" cases is to prevent the legal support measures enshrined in the Cadastral Act. The last part of the thesis is devoted to the investigative obligation of the buyer and established practice of scrutinizing of acquisition titles of the previous owners of the real estate, which at first glance seems to be redundant due to the introduction of the principle of material publicity. The purpose of the thesis is to analyse the current legal regulation of the processed topic with a focus on its imperfections, including considering the applicability of the case law according to the previous regulation to the current legal situation, and evaluation of its overall effectiveness.

Název diplomové práce v anglickém jazyce

The principle of material publicity in land law

Klíčová slova

zásada materiální publicity

dobrá víra

nabývací titul

Key words

principle of material publicity

good faith

acquisition title