

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Matěj Cihlář

**Nabytí věcného práva od neoprávněného k věci
evidované ve veřejném seznamu**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Michael Zvára, LL.M., Ph.D.

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 27. března 2023

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

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 185 989 znaků včetně mezer.

V Praze dne 28. března 2023

Matěj Cihlár

Poděkování

Rád bych tímto poděkoval JUDr. Michaelu Zvárovi, LL.M., Ph.D. za jeho cenné a podnětné rady, vstřícnost a trpělivost při vedení mé práce.

Obsah

Úvod	1
Přehled dosavadních zdrojů k tématu práce	3
1. Teoretické východisko (základní principy právní úpravy).....	6
1.1. Princip nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet	7
1.2. Princip materiální publicity veřejných seznamů	8
1.3. Princip ochrany dobré víry	9
1.4. Princip ochrany vlastnického práva.....	10
1.5. Princip právní jistoty	12
1.6. Dílčí závěr.....	13
2. Právní úprava (úplatného) nabytí vlastnického práva od neoprávněného k nemovité věci evidované ve veřejném seznamu	14
2.1. Obecný zákoník občanský (ABGB) a související předpisy.....	14
2.2. Občanské zákoníky č. 141/1950 Sb. a č. 40/1964 Sb.....	15
2.3. Současný občanský zákoník	20
2.4. Dílčí závěr.....	25
3. Analýza institutu dobré víry v případech nabytí vlastnického práva dle ustanovení § 984 občanského zákoníku	27
3.1. Právní úprava	27
3.2. Odborná literatura.....	32
3.3. Judikatura.....	37
3.3.1. Judikatura k minulé právní úpravě	38
3.3.2. Judikatura k současnému občanskému zákoníku	40
3.4. Dílčí závěr.....	54
4. Komparace s německou právní úpravou	57
4.1. Německá odborná literatura.....	60
4.2. Německá judikatura	63
4.3. Dílčí závěr – souhrn komparace české a německé úpravy	65

Závěr.....	69
Seznam použitých zkratek.....	72
Seznam použitých zdrojů	73
Abstrakt	81
Abstract	82

Úvod

Problematika nabytí práva od neoprávněného je tématikou na jednu stranu velmi starou, na druhou stranu však stále aktuální. Jedná se o pole civilního práva, kde se střetává hned několik principů, kterými je občanské právo vedeno. Snad i kvůli tomu se jedná o z určitého pohledu dynamickou problematiku, neboť právní principy představují ve své podstatě základní východiska, ze kterých mají tvorba a výklad práva vycházet, jejich konkrétní promítnutí však závisí na aktuálním společenském vývoji.

Mezi hlavní principy, které se projevují u tématu nabytí vlastnického práva od neoprávněného k věci evidované ve veřejném seznamu, lze identifikovat zejména princip *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, tedy známý římskoprávní princip, dle kterého nikdo nemůže převést více práv, než sám má. Dále do této problematiky vstupuje princip materiální publicity veřejných seznamů, dle kterého by (zjednodušeně řečeno) za vlastníka měl být pokládán subjekt zapsaný v daném veřejném seznamu. Třetím principem je pak princip ochrany vlastnického práva.

Konečně pak dalším významným principem, který lze u této problematiky identifikovat, je princip ochrany dobré víry. Dobrá víra je rovněž pojmem, který se v civilním právu objevuje již dlouhá tisíciletí a prostupuje celým odvětvím civilního práva. Jedná se o jeden z právních pojmů, který nemá neměnný a jednoznačně určitelný obsah. Jde o fundamentální institut, který svou flexibilitou pomáhá zejména při aplikaci práva tak, aby bylo v každém konkrétním případě možné nalézt spravedlivého řešení. Právě pro tuto mnohost podob dobré víry se autor této práce rozhodl zaměřit na problematiku dobré víry v kontextu nabývání práva od neoprávněného.

Konkrétně se bude tato práce věnovat otázce dobré víry v případě úplatného nabytí vlastnického práva od neoprávněného k nemovité věci evidované v katastru nemovitostí, který je veřejným seznamem v souladu s ustanovením § 1 odst. 1 katastrálního zákona. Autor zvolil toto užší zaměření práce především z důvodu jeho praktičnosti, neboť úplatné převody vlastnického práva k nemovitým věcem jsou velmi frekventovanou oblastí každodenního života. Zároveň se jedná o problematiku pro Českou republiku značně aktuální i tím, že v důsledku narušení pozemkové evidence socialistickým režimem katastr nemovitostí stále není ve zcela uspokojivém stavu. Případů rozporu zápisu v katastru nemovitostí se skutečným právním stavem tak je poměrně nemalé množství i kvůli tomuto historickému vývoji.

Přesto, že se jedná o problematiku, která je v praxi poměrně často řešena, nejsou aktuální právní úprava a její výklad zcela jednoznačně aplikovatelné ve všech konkrétních případech. Respektive stěží by vůbec mohly být naprosto jednoznačné se zřetelem ke zmiňované proměnlivosti a mnohoznačnosti pojmu dobré víry a právních principů vůbec, kterými je tato oblast soukromého práva do značné míry ovládána. Tato práce se tedy snaží nalézt určitá společná východiska či zásadní body nebo požadavky pro naplnění kritéria dobré víry v kontextu úplatného nabytí vlastnického práva od neoprávněného k nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí. Zároveň, s ohledem na skutečnost, že český právní řád se inspiruje zahraničními právními řády a zejména civilní právo je i díky historickému vývoji v určitých ohledech velmi podobné s rakouským a německým právem, lze hledat metodickou pomoc či inspiraci rovněž v těchto úpravách.

Cílem této práce je tedy primárně systematicky zmapovat konkrétní požadavky na naplnění podmínky dobré víry nabyvatele v případě úplatného nabytí vlastnického práva od neoprávněného k nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí. K dosažení tohoto cíle práce využívá analýzy platných i historických právních předpisů, aktuální a historické judikatury českých soudů a odborné literatury. Vedlejším cílem práce pak je zjistit, jak se k této problematice koncepčně staví německá právní úprava a odborná literatura, rovněž s přihlédnutím k závěrům judikatury, a následně srovnat český a německý přístup. K naplnění tohoto cíle bude v práci užitá metoda komparace.

Práce je členěna do čtyř hlavních kapitol. V první kapitole jsou stručně obsaženy a vysvětleny relevantní základní právní principy nastíněné výše. Druhá kapitola se věnuje sumarizaci vývoje české a československé právní úpravy nabytí vlastnického práva od neoprávněného k nemovité věci. Třetí kapitola pak obsahuje analýzu dobré víry pro diskutované případy nabytí vlastnického práva od neoprávněného, a to na základě relevantní právní úpravy, literatury a judikatury. Čtvrtá kapitola se následně věnuje exkurzu do německé úpravy předmětné problematiky, včetně shrnutí hlavních názorů německé jurisprudence a podpůrně též představení vybraných případů z judikatury. V jejím závěru je pak obsaženo provedení komparace českého a německého přístupu včetně zhodnocení případných pozitiv, negativ a problematických bodů obou těchto přístupů.

Přehled dosavadních zdrojů k tématu práce

Vzhledem k tomu, že problematika nabytí vlastnického práva od neovlastníka, resp. nabytí jakéhokoliv práva od neoprávněného, je problematikou nikoli novou, existuje v českém publikačním prostoru několikero prací věnujících se této tématice. Tato problematika je jednak součástí učebnic občanského práva.¹ Stejně tak je součástí učebnic nemovitostního práva.² Učebnice se však věnují této problematice přirozeně velmi stručně a zpravidla se omezují na vysvětlení či popis základních problematických bodů. Zároveň se tomuto tématu věnují také další odborné publikace.³ Rovněž pak existuje rovněž značný počet odborných článků k tomuto tématu, a to jak za účinné právní úpravy, tak za minulé právní úpravy.⁴

Dále předmětné téma částečně zpracovávají publikace shrnující judikaturu českých soudů. Jedná se však zejména publikace k judikatuře ohledně předchozí právní úpravy.⁵ Judikaturu ohledně současné úpravy je pak možné čerpat jednak přímo z právních informačních systémů, jednak jsou některé závěry judikatury shrnovány v rámci komentářové literatury (viz rovněž níže).

Existuje rovněž publikace, která podává ucelenější výklad k současnému katastrálnímu zákonu (č. 256/2013 Sb.).⁶ Tato publikace rovněž doplňuje pasáže prováděného výkladu výběrem relevantní judikatury. Publikace zohledňuje sice úpravu současného občanského zákoníku, nicméně vzhledem k jejímu datu vydání brzy po přijetí této legislativy, jsou závěry prezentované judikatury použitelné velmi omezeně.

¹ Srov. například DVOŘÁK, Jan et al. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2015, s. 62–64.

² Jmenovat lze například KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. Praha: C.H. Beck, 2015.

³ Jmenovat lze například THÖNDEL, Alexandr. *Nemo plus iuris, nabytí od neoprávněného*. In: BĚLOVSKÝ, Petr a Kamila STLOUKALOVÁ, eds. *Caro amico: 60 kapitol Michala Skřejpka, aneb, Římské právo napříč staletími*. Praha: Auditorium, 2017, s. 471–480.

⁴ Například VANĚK, Jakub. *Nabytí vlastnického práva od neoprávněného podle nového občanského zákoníku*. *Právní rozhledy* [online]. roč. 2014, č. 2, s. 44–48 [cit. 22.03.2022]. Dostupné z: <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgrpxa4s7gjpngxzugq&rowIndex=0>; TÉGL, Petr. *Některé teoretické problémy nabývání od neoprávněného*. *Právní rozhledy* [online]. 2009, roč. 2009, č. 10, s. 343–352 [cit. 01.03.2023]. Dostupné z: <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembqhfpxa4s7geyf6427gm2dg&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search>; SPÁČIL, Ondřej. *Nabývání od neoprávněného*. *Bulletin advokacie* [online]. roč. 2014, č. 3, s. 38–41 [cit. 01.03.2023]. Dostupné z: <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgrpweyk7gnpxgzth&rowIndex=0>.

⁵ Lze jmenovat zejména SPÁČIL, Jiří a Michal SPÁČIL. *Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních vztahů k pozemkům*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011.; ŠARMAN, Jan, ed. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013.; nebo VRCHA, Pavel, Petra JANKŮ a Karin VRCHOVÁ. *Katastrální a související judikatura: výběr soudních rozhodnutí*. Praha: Linde Praha, 2011.

⁶ JANKŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014.

Rovněž komentářová literatura se postupně s ubíhajícími léty od účinnosti současného občanského zákoníku rozrůstá a je průběžně aktualizována. Tu nejaktuálnější představují komentáře nakladatelství Wolters Kluwer⁷ a C. H. Beck.⁸ Komentáře se tématu této práce přirozeně rovněž částečně věnují u výkladu relevantních ustanovení občanského zákoníku (především pak ustanovení § 984 občanského zákoníku). Jelikož se však jedná o problematiku mimořádně širokou, je zde prostor pro rozšíření poznatků týkajících se dobré víry v řešených případech nabytí vlastnického práva od neoprávněného.

K tématu nabytí vlastnického práva k nemovité věci od nevlastníka již existuje v akademickém prostoru rovněž monografie.⁹ Tato publikace se věnuje jednak vysvětlení a analýze jednotlivých aspektů dané problematiky v teoretické rovině, dále pak obsahuje shrnutí právní úpravy před rekodifikací soukromého práva z roku 2012 a po ní. Její jádro však spočívá v analýze judikatury českých soudů, zejména pak Nejvyššího soudu a Ústavního soudu. Vzhledem k významným rozdílům v právní úpravě podle občanského zákoníku z roku 1964 a současného občanského zákoníku, jak bude rovněž rozebráno dále v této práci, však nelze judikaturní závěry vydané za účinnosti předchozí právní úpravy, resp. týkající se případů, na které dopadá předchozí úprava, bez dalšího aplikovat i v dnešních právních poměrech. Tuto publikaci tak do jisté míry limituje rok jejího vydání (2015), kdy se ještě nestihla vytvořit, natož ustálit judikatura pro současnou právní úpravu.

Co se týče akademických prací, existuje řada diplomových prací a rigorózních prací, které se zabývají problematikou nabytí práva od neoprávněného. Konkrétní zaměření těchto prací se liší. Některé se soustředí na tuto problematiku obecně, zejména z pohledu zásady *nemo plus iuris*. Další se pak věnují již konkrétně nabývání vlastnického práva od nevlastníka. Jednak existují práce rozebírající tuto problematiku k věcem, které nejsou evidovány ve veřejném seznamu, přičemž těchto prací je nejvíce, zřejmě i s ohledem na skutečnost, že co do kvantity je věcí neevidovaných ve veřejném seznamu více oproti věcem tam evidovaným. Existují však i práce zabývající se přímo problematikou nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem od nevlastníka.

⁷ ČÁP, Zdeněk et al. *Občanský zákoník. Svazek 3: (§ 976 až 1474)* [online]. Praha: Wolters Kluwer, 2022 [cit. 01.03.2023]. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11468/1/2> (dále v textu jen „**Komentář WK 2022**“).

⁸ PETROV, Jan et al. *Občanský zákoník* [online]. Praha: C.H.Beck, 2022 [cit. 01.03.2022]. Dostupné z: <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgjpw2nrql4yq&rowIndex=0> (dále v textu jen „**Komentář Beck 2022**“).

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

Předkládaná práce tak navazuje na již dostupné zdroje a pokouší se systematizovat problematiku dobré víry v případech úplatného nabytí vlastnického práva od neoprávněného k nemovité věci evidované v katastru nemovitostí. Snaží se jednak shromáždit uceleně veškeré dostupné zdroje a staví je do kontextu aktuální rozhodovací praxe českých soudů. Navíc k dosažení vytyčených cílů pak využívá komparaci s německou právní úpravou, která v této oblasti není příliš frekventovaná. Vzhledem k tomu, že řešená problematika je do určité míry problematikou právních principů, může však být inspirace zahraničním řešením této problematiky jistě přínosem, a to i s ohledem na evropské snahy o sjednocování soukromého práva.

1. Teoretické východisko (základní principy právní úpravy)

Jak již bylo v úvodu této práce zmíněno, problematika zde řešená je jakýmsi polem, na kterém se střetává několik principů civilního práva. Je proto vhodné tyto principy alespoň základním přehledem představit a uvést jejich podstatu. Právě tento výčet a stručné představení jednotlivých principů je předmětem této kapitoly, členěné do pěti podkapitol.

Právní principy lze obecně definovat jako jakási pravidla vysokého stupně obecnosti.¹⁰ Jsou to pravidla, „*která jsou stáletou vymožeností právní kultury a jsou právu imanentní v právním státě, ať jsou nebo nejsou výslovně vyjádřena v platných právních normách.*“¹¹ Právní principy tedy nemusejí být výslovně uvedeny v právních předpisech, přesto představují významnou součást právního řádu.

Principy či zásady soukromého práva je možné vymezit jako základní pravidla, která ovládají soukromé právo jako systémový celek.¹² Prostupují všechny části soukromého práva a jsou naprosto nezbytné pro aplikaci a výklad institutů a ustanovení soukromého práva.¹³ Tyto principy však vyvěrají již z ústavního pořádku. V souladu s ním také musejí být vykládány, jak uvádí ustanovení § 2 odst. 1 občanského zákoníku. O principech soukromého (občanského) práva pak také platí, stejně jako v případě obecných právních principů, že nemusejí být výslovně obsaženy v textu právního předpisu.¹⁴ Na druhou stranu v něm obsaženy být mohou, jak tomu je například v ustanoveních § 3–8 občanského zákoníku. Právní principy jako určitá obecná pravidla či vodítka pak plní významnou úlohu při aplikaci práva soudy. Jsou jedním z prostředků dotváření práva soudy v duchu myšlenky, že je někdy třeba neskončit u pouhého textu právního předpisu, pokud by to nebylo spravedlivé.¹⁵

Jelikož problematika řešená v této práci je jednou z významných oblastí práva, kde se vzájemně prolíná soukromé právo a veřejné právo, zejména pak ústavní právo, jsou v této části práce užity rovněž zdroje věnující se právu ústavnímu. Obsaženy jsou rovněž odkazy na relevantní právní úpravu na úrovni ústavního pořádku České republiky, a to za účelem určité konkretizace daných principů v českém prostředí.

¹⁰ Srov. BOGUSZAK, Jiří. In: BOGUSZAK, Jiří, Jiří ČAPEK a Aleš GERLOCH. *Teorie práva*. Praha: ASPI, 2004, s. 286.

¹¹ Tamtéž, s. 287.

¹² DVOŘÁK, Jan a Jiří ŠVESTKA. In: DVOŘÁK, Jan et al. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer, 2016, s. 47.

¹³ Tamtéž.

¹⁴ Tamtéž.

¹⁵ WINTR, Jan. *Principy českého ústavního práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2020, s. 155.

Tato kapitola má sloužit jako základní přehled vybraných důležitých aspektů těchto principů a jejich působení na řešenou problematiku. Není účelem této kapitoly, aby podávala rozsáhlý a komplexní výklad každého z uvedených principů, včetně možných odlišných pohledů na jejich konstrukci a projevy v právním řádu.

1.1. Princip *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*

Podle principu *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* (dále v textu také jen „*nemo plus iuris*“) v zásadě platí, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než sám má. Princip *nemo plus iuris* je jeden ze základních principů či zásad soukromého práva. Jde však o princip specifický v tom smyslu, že vystupuje výrazně do popředí jen v některých zvláštních částech občanského práva.¹⁶ Bude se logicky jednat zejména o oblast závazkového práva a věcných práv.

Tato zásada má své kořeny již v římském právu.¹⁷ Římské právo na ní bylo vystaveno a v zásadě tedy nezkoumalo dobrou či zlou víru nabyvatele, přičemž rozhodující byl věcně-právní status převodce.¹⁸ Nicméně ani římské právo na této zásadě nelpělo bezvýjimečně, časem se rozvinula především praetorská ochrana práv nabyvatelů mancipačních věcí, u jejichž nabytí nebyl dodržen příslušný postup. Římské právo však stálo na konceptu, že vlastnické právo bylo jen jedno a uvedená dodatečná ochrana, která se vyvinula postupem času, se týkala dalších právních vztahů, resp. práv, nikoli však vlastnického práva jako takového.¹⁹

Od svých římskoprávních počátků však tento princip doznal značného vývoje. Zejména ve středověku, s rozvojem obchodu, došlo k modifikaci principu *nemo plus iuris* na podobu *nemo dat qui non habet*, tedy, že „nikdo nedá, co nemá“.²⁰ Markantnější vývoj stále širších výjimek z principu *nemo plus iuris* se však týkal věcí movitých, u nichž se někdy hovoří o zásadě *mobilia non habet sequalem* – tedy, že u movitých věcí není možné vystopovat jejich původ.²¹ Odraz

¹⁶ DVOŘÁK, Jan a Jiří ŠVESTKA. In: DVOŘÁK, Jan et al. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*, s. 47.

¹⁷ THÖNDEL, Alexandr. *Nemo plus iuris*, nabytí od neoprávněného. In: BĚLOVSKÝ, Petr a Kamila STLOUKALOVÁ, eds. *Caro amico: 60 kapitol Michala Skřejpka, aneb, Římské právo napříč staletími*, op. cit., s. 472.

¹⁸ SKŘEJPEK, Michal et al. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny*. Praha: Auditorium, 2017, s. 165–167.

¹⁹ THÖNDEL, Alexandr. *Nemo plus iuris*, nabytí od neoprávněného. In: BĚLOVSKÝ, Petr a Kamila STLOUKALOVÁ, eds. *Caro amico: 60 kapitol Michala Skřejpka, aneb, Římské právo napříč staletími*, op. cit., s. 471.

²⁰ Tamtéž, s. 473.

²¹ ELIÁŠ, Karel, ed. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 478.

tohoto vývoje lze ostatně, stručně řečeno, spatřovat rovněž v současné české právní úpravě, kdy u movitých věcí právní úprava poskytuje v podstatě širší možnosti, jak je nabyt i přes skutečnost, že převodce není jejich vlastníkem.

1.2. Princip materiální publicity veřejných seznamů

Podle tohoto principu, resp. zásady platí, že stav zapsaný ve veřejném seznamu svědčí ve prospěch toho, kdo při právním jednání vycházel z takového zápisu. Zároveň je projevem zásady materiální publicity, že se nikdo nemůže dovolávat, že neznal obsah veřejného seznamu a nemohl se s ním seznámit.²² Tímto způsobem má být především chráněna právní jistota osoby, která jedná v důvěře v zápis ve veřejném seznamu. Princip materiální publicity a princip právní jistoty se zde tak doplňují a jsou spolu úzce spjaty. Samotnou podstatou principu materiální publicity tak je chránit důvěru v údaje zapsané do veřejných seznamů.²³

V platných právních úpravách pak dochází, jak je u právních principů běžné, k určité modifikaci principu materiální publicity. Stejně je tomu rovněž v české platné právní úpravě,²⁴ jak bude podrobněji uvedeno rovněž dále v této práci. Materiální publicita je zpravidla korigována či doplňována principem ochrany dobré víry. Ryzí provedení zásady materiální publicity by totiž mohlo dospět k extrémním a nespravedlivým dopadům, které by byly projevem nesmyslného formalismu. Bez podmínky dobré víry osoby jednající se spolehnutím na zápis ve veřejném seznamu (typicky nabyvatele) by zde byl prostor pro zneužití vědomosti o tom, že je na určitém místě zápis ve veřejném seznamu v rozporu s faktickým právním stavem.

Vztah mezi zásadou materiální publicity a ochranou dobré víry však není jednoduchý a nelze tyto zásady vnímat jako protichůdné. Na jejich vzájemné působení lze pohlížet také tím způsobem, že materiální publicita představuje řešení střetu mezi ochranou dobré víry (nabyvatele) a ochranou skutečného vlastníka nebo jiného oprávněného.²⁵ V tomto případě tak zásada materiální publicity v podstatě prospívá nabyvateli požívajícímu ochrany své dobré víry, a to na úkor skutečného oprávněného, v jehož neprospěch je veden (nesprávný) zápis ve veřejném seznamu.

²² KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*, op. cit., s. 405.

²³ BLÁHOVÁ, Iveta. In: DVOŘÁK, Jan et al. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*, op. cit., s. 205.

²⁴ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*, op. cit., s. 405.

²⁵ PAVLŮ, Robert. In: *Komentář Beck 2022*, § 984, marg. č. 1.

Zásada materiální publicity veřejných seznamů je tak jednou ze stěžejních zásad, na kterých je vystaveno fungování veřejných seznamů. Tato zásada je rovněž jakýmsi odrazem smyslu jejich existence. Lze rovněž vnímat určitý vývoj charakteristiky veřejných seznamů v kontextu zásady materiální publicity v čase. V současné době, kdy je nahlížení do katastru nemovitostí dostupné na internetových stránkách v zásadě kdykoliv, lze ověřit poměrně snadno a rychle, jaký je aktuální stav zápisu v něm. Je zde tak rovněž úzké propojení s principem formální publicity, dle kterého je veřejný seznam dostupný všem.²⁶

1.3. Princip ochrany dobré víry

Princip ochrany dobré víry je dalším z tradičních principů, které působí v rámci soukromoprávních úprav v kontinentálním systému práva. V učebnicích soukromého práva bývá nazýván souhrnně jako zásada poctivosti a dobré víry, s odkazem na římskoprávní koncept *bona fides*.²⁷ V římském právu byl užíván například v souvislosti s problematikou vydržení,²⁸ ale také například v souvislosti s tzv. *actiones bonae fidei*, kdy soudce rozhodoval jednotlivé případy zejména se zohledněním slušnosti a poctivosti jednotlivých stran.²⁹ Jeho určité, byť implicitní ústavní zakotvení můžeme vyzorovat v článku 1 odstavci 1 Ústavy, který stanoví, že Česká republika je právním státem. Ke znakům právního státu totiž neoddělitelně patří rovněž princip ochrany práv nabytých v dobré víře.³⁰

Občanský zákoník s pojmem dobré víry pracuje na mnoha místech v rámci několika odlišných institutů. Nedefinuje přitom přímo, co se dobrou vírou rozumí. Občanský zákoník v ustanovení § 6 odst. 1 stanoví, že „[k]aždý má povinnost jednat v právním styku poctivě.“ V důvodové zprávě je vysvětleno, že pojem dobrá víra má v českém právním prostředí již zakotven význam subjektivního přesvědčení jednajícího o jeho vlastním právním postupu, proto byl pro odlišení zvolen pojem poctivosti.³¹

²⁶ VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevládníka*, op. cit., s. 95.

²⁷ DVOŘÁK, Jan a Jiří ŠVESTKA In: DVOŘÁK, Jan et al. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*, op. cit., s. 49.

²⁸ Srov. SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2016, s. 112.

²⁹ KINCL, Jaromír. In: KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 124.

³⁰ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)* [online]. Praha: C. H. Beck, 2021 [cit. 01.03.2023]. Dostupné z: <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3q&tocid=nnptembsgfpwk5tlgi3q>, § 984, marg. č. 2.

³¹ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. 2012. Zvláštní část. K § 6.

V obecných ustanoveních občanského zákoníku tak lze spatřovat snahu o rozlišení dobré víry a poctivosti. Je tedy možné pojem dobrá víra v českém právním řádu vnímat jako označení pro subjektivní dobrou víru. Pojem poctivost pak v tomto smyslu lze interpretovat jako označení pro objektivní dobrou víru.³² Jako inspiraci pro pojmové odlišení poctivosti a dobré víry, resp. objektivní a subjektivní dobré víry lze rovněž citovat následující pasáž komentářové literatury: „**Poctivost** vyjadřuje určitý **standard chování v právních vztazích**, vyžadující **čestnost, otevřenost a povinnost brát ohledy na zájmy druhé strany. Ochrana dobré víry se uplatní v situaci, kdy ten, kdo jedná, neví a ani nemohl vědět o určitých právně významných nedostacích**; například kupující neví, že prodávající není vlastníkem věci, a ani o tom nemohl vědět; jeho dobrá víra pak může být chráněna prostřednictvím ustanovení o nabytí od neoprávněného nebo v rámci vydržení [pozn.: zvýraznění doplněno autorem].“³³

Někteří autoři se však domnívají, že pojmy dobrá víra a poctivost budou užívány synonymicky a uzavírají, že citované ustanovení § 6 odst. 1 je zakotvením principu ochrany dobré víry na úrovni občanského zákoníku.³⁴ Rovněž výše citovaná literatura přisvědčující zákonodárci ohledně snahy vyjádřit rozdíl mezi subjektivní a objektivní dobrou vírou však podotýká, že občanský zákoník není ve své terminologii konzistentní. Jako příklad je uvedena úprava poctivé držby dle ustanovení § 992 občanského zákoníku, když jde ve skutečnosti o držbu v dobré víře.³⁵ V kontextu nabývání práv k věcem zapsaným ve veřejném seznamu lze rovněž východiska ochrany dobré víry spatřovat v ochraně důvěry jednotlivců v akty veřejné moci.³⁶

1.4. Princip ochrany vlastnického práva

Vlastnické právo je jedním ze základních práv garantovaných ústavním pořádkem. Na ústavní úrovni je zakotveno především v článku 11 LZPS, jehož první odstavec stanoví: „*Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.*“ Vnitrostátní ústavní předpisy však nejsou jediné, které obsahují základ ochrany vlastnického práva. Na mezinárodní úrovni jde především o článek 1 dodatkového

³² PIPKOVÁ, Petra Joanna. In: Komentář Beck 2022, § 6, marg. č. 1.

³³ LAVICKÝ, Petr. In: LAVICKÝ, Petr et al. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654)* [online]. Praha: C.H. Beck, 2022 [cit. 01.03.2023]. Dostupné z: <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi2q&rowIndex=0>, § 6, marg. č. 1.

³⁴ PELIKÁNOVÁ, Irena a Robert PELIKÁN. In: BERAN, Karel et al. *Občanský zákoník. Svazek 1: Obecná část (§ 1 až 654)* [online]. Praha: Wolters Kluwer, 2020 [cit. 01.03.2023]. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11656/1/2>, § 6.

³⁵ LAVICKÝ, Petr. In: LAVICKÝ, Petr et al. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654)*, op. cit., § 6, marg. č. 2.

³⁶ ZVÁRA, Michael. In: Komentář WK 2022, § 984.

protokolu č. 1 EÚLP, článek 17 Listiny základních práv Evropské unie nebo článek 17 Všeobecné deklarace lidských práv. Jedná se o jedno z nejzásadnějších práv, které představuje „nezbytnou podmínku svobody a rozvoje jednotlivce“ a je „předpokladem ekonomické motivace jednotlivce, ale stejně tak je významné pro umožnění plnění funkcí státu a zajišťování solidarity mezi občany v oblasti sociálních práv“.³⁷

Zakotvení a ochrana vlastnického práva jsou jedním z hlavních důvodů vzniku prvních lidskoprávních dokumentů, jako je například Magna Charta Libertatum,³⁸ z těch modernějších pak francouzská Deklarace práv člověka a občana z roku 1789.³⁹ Pojetí vlastnického práva je zároveň předmětem velkých rozdílů mezi jednotlivými právními kulturami a úpravami, když zatímco někde převládá absolutní povaha vlastnického práva, jinde je zřetelná rovněž jeho sociální funkce.⁴⁰ Tak tomu je například v České republice, což je patrné rovněž z první věty třetího odstavce článku 11 LZPS, která stanoví, že vlastnictví zavazuje.

Výše uvedené vymezení vlastnického práva a jeho důležitosti v rámci celého právního řádu a v rámci celé společnosti samo o sobě naznačuje, že veškerá případná omezení a zásahy do vlastnického práva musejí být limitovány. V LZPS je to vyjádřeno ve čtvrtém odstavci článku 11, který zní následovně: „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“ Jedná se přitom o další projev sociální funkce vlastnického práva. Jednou z podmínek omezení vlastnického práva pak je zachování spravedlivé rovnováhy mezi zájmy jednotlivce a celku.⁴¹ Toto ustanovení tak v podstatě předjímá celou problematiku této práce, kdy v případech nabytí vlastnického práva k nemovité věci „od nevládníka“ bude nutné poměřovat jednotlivé principy a jednotlivé zájmy dotčených subjektů.

V souvislosti s předmětem této práce lze stavět princip ochrany vlastnického práva rovněž do kontextu zásady *vigilantibus iura scripta sunt* (dále v textu také jen „*vigilantibus iura*“), kterou lze interpretovat tak, že právo svědčí nebo pomáhá pouze těm, kteří o něj pečují. Naopak neprospívá těm, kteří o něj nedbají.⁴² Ač tedy vlastnické právo požívá zvláštní ochrany, která

³⁷ TOMOSZEK, Maxim a Vojtěch VOMÁČKA. In: HUSSEINI, Faisal a Martin KOPA, eds. *Listina základních práv a svobod: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2021, s. 362.

³⁸ Tamtéž, s. 363.

³⁹ PAVLÍČEK, Václav et al. *Ústavní právo a státověda II. díl*. Praha: Leges, 2020, s. 552.

⁴⁰ Maxim a Vojtěch VOMÁČKA. In: HUSSEINI, Faisal a Martin KOPA, eds. *Listina základních práv a svobod: komentář*, op. cit., s. 379.

⁴¹ MOLEK, Pavel. *Základní práva. Svazek druhý - Svoboda*. Praha: Wolters Kluwer, 2019, s. 481–483.

⁴² DVOŘÁK, Jan a Jiří ŠVESTKA. In: DVOŘÁK, Jan et al. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*, op. cit., s. 54.

vyvěrá z ústavněprávních norem a je rovněž nepromlčitelné,⁴³ je povinností skutečného vlastníka, aby v souladu s principem *vigilantibus iura* mj. v řešeném případě udržoval zápis v katastru nemovitostí ve stavu odpovídajícím skutečnému právnímu stavu, resp. činil kroky k tomu směřující. Pokud tento požadavek nedodrží, může o své vlastnické právo přijít.

1.5. Princip právní jistoty

Princip právní jistoty je pak dalším velmi významným principem. Jedná se o ústavní princip se značným přesahem do soukromého práva. Na poli ústavního práva je úzce spojen s principy předvídatelnosti práva a legitimního očekávání.⁴⁴ Princip právní jistoty rovněž patří k atributům právního státu.⁴⁵ Jde dále o jeden z nejdůležitějších principů, o které se opírá ve své rozhodovací praxi Ústavní soud na základě článku 1 odstavce 1 Ústavy.⁴⁶

Komentář k LZPS⁴⁷ pak princip právní jistoty řadí mezi stěžejní principy, které vytvářejí prostředí důvěry ve společnosti. Dle tohoto komentáře je to pak právě důvěra ve společnosti, která „je jedním ze základních předpokladů pro uskutečňování individuální cesty ke štěstí a celkovému bohatství společnosti, (...)“ Jedná se rovněž o jeden z hlavních principů, které jsou součástí jistých referenčních ústavních kritérií v rámci evropského prostoru a unijního práva. Ústavní soud jej považuje, coby součást ochrany základních práv, za základní kritérium pro posouzení ústavnosti vnitrostátní právní úpravy v návaznosti na unijní právo.⁴⁸

V kontextu problematiky řešené v této práci nelze vnímat princip právní jistoty jako princip stojící na jedné nebo na druhé straně, kdy lze zjednodušeně skutečné vlastníky nemovitých věcí považovat za jednu stranu a dobrověrné nabyvatele vlastnického práva k nemovitým věcem „od nevlastníků“ za druhou stranu. Jde o princip, který v určitých aspektech vystupuje a působí ve prospěch či neprospěch obou těchto pomyslných stran.

Jednak lze z pohledu skutečných vlastníků spatřovat legitimní zájem na tom, aby byla chráněna jejich právní jistota ve smyslu jistoty ohledně svého vlastnického práva. Naopak je však možné princip právní jistoty, jak je již uvedeno výše, vnímat v kontextu zásady materiální publicity

⁴³ Viz ustanovení § 614 občanského zákoníku.

⁴⁴ WINTR, Jan. *Principy českého ústavního práva*, op. cit., s. 20.

⁴⁵ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. op. cit., § 984, marg. č. 2.

⁴⁶ WINTR, Jan. *Principy českého ústavního práva*, op. cit., s. 155.

⁴⁷ HUSSEINI, Faisal. In: HUSSEINI, Faisal a Martin KOPA, eds. *Listina základních práv a svobod: komentář*, op. cit., s. 125.

⁴⁸ PAVLÍČEK, Václav et al. *Ústavní právo a státověda II. díl*, op. cit., s. 1110.

a ve spojení s ní. Zásada materiální publicity má totiž v podstatě chránit právní jistotu osob jednajících v důvěře v zápis ve veřejném seznamu. Existuje tak rovněž určitý veřejný zájem na tom, aby bylo možné se na zápis ve veřejném seznamu spolehnout, resp. aby bylo do určité míry zaručené, že jednání učiněnému v důvěře v tento zápis bude poskytnuta náležitá ochrana.

1.6. Dílčí závěr

Výše je poskytnut stručný přehled stěžejních právních principů, které vstupují do problematiky úplatného nabytí vlastnického práva od neoprávněného k nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí. Ačkoliv tato problematika připouští několik různých situací, ve kterých bude nutné uvedené principy náležitě aplikovat a vyvážit, lze se pokusit nastínit alespoň základní schéma vzájemného působení těchto principů.

V případech úplatného nabytí vlastnického práva od neoprávněného k nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí jde v zásadě ve většině případů o střet práva skutečného vlastníka a dobrověrného nabyvatele, který nabyl vlastnické právo k této nemovité věci na základě úplatného právního jednání s osobou, která byla v rozporu se skutečným právním stavem zapsaná v katastru nemovitostí jako vlastník. Skutečného vlastníka chrání princip ochrany vlastnického práva a princip *nemo plus iuris*, podle kterého nemůže jeho vlastnické právo nabýt třetí osoba od nikoho jiného nežli od něj. Dobrověrného nabyvatele pak chrání především princip materiální publicity veřejných seznamů a princip ochrany dobré víry.

Mezi uvedenými dvěma základními subjekty tak dochází ke střetu jejich práv či legitimních očekávání, který se promítá do střetu jednotlivých právních principů, které tato práva či očekávání chrání. Dále do tohoto střetu vstupuje princip *vigilantibus iura*, dle kterého mají být oba tyto subjekty dostatečně bdělé ve vztahu ke svým právům. Konečně se pak do problematiky promítá i princip právní jistoty, který zjevně nelze postavit pouze na jednu z těchto stran střetu. Zájem na právní jistotě spočívající především v předvídatelném řešení a ochraně vlastních práv totiž bude existovat na stranách obou.

Je tak na zákonodárci a na rozhodovací praxi, aby tyto základní principy v právním řádu zakotvily vhodným způsobem, přičemž je již nyní jasné, že nelze uplatnit všechny tyto principy v plné míře. Zároveň lze považovat za nežádoucí absolutizovat kterýkoliv z nich na úkor ostatních. V následujících částech této práce bude tedy představeno, jak se s tímto úkolem vypořádává český právní prostor a německý právní prostor.

2. Právní úprava (úplatného) nabytí vlastnického práva od neoprávněného k nemovité věci evidované ve veřejném seznamu

Tato kapitola se věnuje vývoji právní úpravy problematiky nabývání vlastnického práva od neoprávněného k nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí, resp. v jiných předchozích evidencích (pozemkové knihy, pozemkový katastr apod.). Vzhledem k zaměření tématu práce na úplatná nabytí, které plyne ze specifík aktuální právní úpravy, je pozornost v podkapitole věnované aktuální úpravě věnována pouze těmto úplatným nabytím. Podkapitoly shrnující historickou právní úpravu se však na úplatná nabytí neomezují, neboť kritérium úplatnosti v nich nehrálo natolik významnou roli, jako v úpravě současné.

S ohledem na skutečnost, že z chronologického pohledu má největší relevanci pro řešení aktuálních otázek spojených s tímto tématem má úprava zakotvená v současném občanském zákoníku a v předchozím OZ 1964, je těmto úpravám věnováno nejvíce prostoru. Právní úprava před přijetím OZ 1964, resp. OZ 1950 je obsažena velmi stručně pro poskytnutí základního přehledu o vývoji této problematiky.

V rámci podkapitoly věnované právě úpravě dle OZ 1964 (a OZ 1950 pro jejich obdobnost), je pak shrnut mimo právních předpisů rovněž judikturní vývoj, neboť jak je dále uvedeno, právě judikatura byla stěžejní pro řešení této problematiky. Na tuto judikaturu vytvořenou za předchozí právní úpravy bude pak navázáno v rámci kapitoly třetí.

2.1. Obecný zákoník občanský (ABGB) a související předpisy

Již ABGB obsahoval promítnutí zásady materiální publicity veřejných seznamů, resp. veřejných knih. Její účinky však byly značně limitovány. ABGB poskytoval ochranu dobré víře v zápis ve veřejných knihách pouze pro případy singulární sukcese práv od osoby, která dané právo již pozbyla, avšak původně jí muselo svědčit⁴⁹. Naopak pokud dané právo převodci dle skutečného stavu nikdy nenáleželo, nebyla nabyvateli ochrana důvěry v zápis ve veřejných knihách poskytnuta.⁵⁰

Situace se změnila po vydání obecného knihovního zákona (č. 95/1871 Ř. z.) upravujícího pozemkové knihy. Tento zákon obsahoval ve čtvrté části druhé hlavy v ustanoveních § 61–71

⁴⁹ Pouze pro úplnost autor podotýká, že pasáže věnované úpravě v ABGB v této podkapitole se týkají znění ABGB v Československu do přijetí OZ 1950. Závěry se netýkají aktuální právní úpravy v Rakouské republice.

⁵⁰ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jirí et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*, op. cit., § 984, marg. č. 1.

pasáž věnovanou žalobám o výmaz a poznámce spornosti, resp. poznámce rozepře (zákon používal oba pojmy zaměnitelně). Byly upraveny určité lhůty, ve kterých byl subjekt napadající zápis v pozemkových knihách povinen podat u příslušného soudu žalobu o výmaz takového zápisu a žádat o zápis poznámky spornosti zápisu. Role těchto lhůt spočívala zejména ve vztahu k uznání výmazu popíraného zápisu s účinky pro třetí osoby. Pokud třetí osoba nabyla právo před zápisem poznámky spornosti, a to po uplynutí výše uvedených lhůt, bylo možné se domáhat ve vztahu k této třetí osobě účinků výmazu popíraného zápisu „*jen, jestli nebyl[a] bezelstn[ou] ve příčině jeho vkladu,*“ jak upravovalo ustanovení § 63 obecného knihovního zákona.

Zákon tedy pracoval s poměrně moderními instituty žaloby o výmaz a poznámky spornosti, resp. rozepře. Pracoval rovněž s principem ochrany dobré víry, formulované v tehdejší znění zákona jako bezelstnost. Zákon přitom chránil důvěru v pozemkové knihy za splnění výše uvedených podmínek, a to bez rozlišení mezi nabytím úplatným a bezúplatným.⁵¹ Jak se k aplikaci této právní úpravy postavila výkladová praxe, především pak judikatura, bude představeno dále v třetí kapitole této práce.

Obecný knihovní zákon byl přitom na našem území účinný až do 31. března 1964, kdy byl zrušen zákonem č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. Zákon o evidenci nemovitostí tedy zrušil systém pozemkových knih a zřídil evidenci nemovitostí. Právní režim obecného knihovního zákona se však tedy alespoň částečně prolul do úpravy na základě OZ 1950.

2.2. Občanské zákoníky č. 141/1950 Sb. a č. 40/1964 Sb.

Obecně lze říci, že socialistický režim, a tedy i nová právní úprava pocházející z tohoto období, preferovaly ohledně nemovitých věcí vztahy uživatelské před vztahy vlastnickými,⁵² což lze spatřovat rovněž například v již uvedeném přijetí zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. Tento zákon zrušil evidenci v pozemkových knihách a zřídil evidenci nemovitostí, která měla sloužit zejména potřebám národního hospodářství, jak je uvedeno v ustanovení § 1 tohoto zákona.

Ani OZ 1950, ani OZ 1964 tak neobsahovaly výslovné pravidlo pro řešení problematiky nabytí vlastnického práva k nemovité věci od neoprávněného. Potřeba řešení otázek spojených

⁵¹ RANDA, Anton. *Držba dle rakouského práva: v pořádku systematickém*. Jiří SPÁČIL, ed. Praha: ASPI Wolters Kluwer, 2008, s. 212–217.

⁵² VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*, op. cit., § 984, marg. č. 1.

s evidencí práv k nemovitým věcem však vyvstala znovu po listopadu 1989.⁵³ Bylo tak na aplikační praxi, především pak na Nejvyšším soudu a Ústavním soudu, aby se prostřednictvím sjednocující judikatury vypořádaly s otázkami spojenými s problematikou nabývání vlastnického práva od neoprávněného k nemovitým věcem evidovaným v katastru nemovitostí. Katastr nemovitostí byl zaveden zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, resp. zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

Obecně lze závěry judikatury shrnout tak, že přes skutečnost, že zákonná úprava před přijetím současného občanského zákoníku neobsahovala ustanovení, které by explicitně umožňovalo nabytí vlastnického práva k nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí od neoprávněného, bylo jej možné v mimořádných případech nabyt, a to především na základě dobré víry nabyvatele. Cesta k tomuto závěru však nebyla jednoduchá. Níže jsou popsány vybrané základní body vývoje názorů v judikatuře k této problematice a rovněž určité podmínky, které judikatura pro tyto případy nabývání stanovila. Vzhledem k velmi limitované aplikovatelnosti této judikatury na současnou právní úpravu však není účelem této podkapitoly postihnout veškeré fáze tohoto vývoje a veškeré specifické řešené případy.⁵⁴

Lze v zásadě shrnout, že v období po listopadu 1989 panovala nejprve shoda Ústavního soudu a Nejvyššího soudu v otázkách řešení nabytí vlastnického práva od nevlastníka, a to v tom smyslu, že oba soudy upřednostňovaly skutečný právní stav oproti stavu zapsanému v katastru nemovitostí⁵⁵ a efektivně tedy vylučovaly možnost takového nabytí (s výjimkou vydržení⁵⁶). Rozpory však existovaly například v případě následného odstoupení od kupní smlouvy mezi původním vlastníkem a následným vlastníkem a účinků takového odstoupení od smlouvy ve vztahu ke v řadě dalšímu, „konečnému“ vlastníkovi. Nejvyšší soud v zásadě (byť mezi jednotlivými senáty panovaly rovněž neshody) upřednostnil „navrácení“ vlastnického práva původnímu vlastníkovi.⁵⁷ Ústavní soud však následně reagoval tím, že takový závěr odporuje zásadám demokratického právního státu a přiznal určitou ochranu nabytého vlastnického práva koncovému vlastníkovi.⁵⁸

⁵³ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*, op. cit., § 984, marg. č. 1.

⁵⁴ Podrobný přehled vývoje judikatury a jednotlivých případů je poskytnut například ve VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka*, op. cit., s. 27–87.

⁵⁵ Tamtéž, s. 13-14.

⁵⁶ U vydržení však nelze hovořit o nabytí od určité osoby, jelikož se jedná o originární způsob nabytí práva.

⁵⁷ VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka*, op. cit., s. 14-20.

⁵⁸ Tamtéž.

Ústavní soud poté aplikoval své závěry ohledně následného odstoupení od smlouvy (mezi původním vlastníkem a „v pořadí druhým“ vlastníkem) rovněž na případy, kdy taková původní převodní smlouva byla absolutně neplatná.⁵⁹ Tento názor však nebyl Nejvyšším soudem recipován, a to z důvodu nedostatečné argumentace Ústavního soudu ohledně aplikovatelnosti ve zcela jiné právní situaci, když absolutně (od počátku) neplatná kupní smlouva činí ze „v pořadí druhého“ vlastníka nevlastníka *ex tunc*, protože není možné poskytnout ochranu takovému koncovému vlastníkovi (resp. nikoli vlastníkovi).⁶⁰

Následovalo období, ve kterém bylo možné sledovat četné případy rozporuplné judikatury jak v rámci Nejvyššího soudu, tak v rámci Ústavního soudu. Při rozhodovací činnosti obou těchto soudů docházelo k vydávání rozhodnutí, která se někdy přikláněla k závěru Nejvyššího soudu, tedy, že není možné poskytnout ochranu (byť dobrověrnému) nabytí vlastnického práva od nevlastníka. Někdy docházelo naopak s odkazem zejména na ochranu dobré víry a právní jistoty k rozhodnutím umožňujícím nabytí od nevlastníka, se kterými byla spojena rovněž silná kritika nedostatků právní úpravy a nečinnosti Parlamentu České republiky v tomto smyslu.⁶¹

Přes výše popsané rozpory judikatura postupně v podstatě vykristalizovala ve dvě názorové linie. První, zastávaná Nejvyšším soudem, stále trvala na závěru, že nabytí vlastnického práva od nevlastníka není možné. Druhá, zastávaná Ústavním soudem, pak přiznávala v určitých případech ochranu dobré víře nabyvatelů a možnost nabytí od nevlastníka tak připouštěla.⁶² Tento spor vyústil v zásadní náleží Ústavního soudu,⁶³ který zavedl novou skutkovou podstatu nabytí nemovité věci od nevlastníka dobrověrným nabyvatelem. Ústavní soud v této věci uzavřel, 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.“⁶⁴

V tomto náleží Ústavní soud také formuloval určité tři body, které je vždy nutné dodržet a brát v potaz při řešení obdobných případů. V první řadě je nezbytné identifikovat dotčená práva v tom směru, zda v řešeném typu případů se jedná o střet práva dobrověrného nabyvatele na

⁵⁹ Nález Ústavního soudu ze dne 25.02.2009, sp. zn. I. ÚS 143/07.

⁶⁰ VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka*, op. cit., s. 34–36.

⁶¹ Tamtéž, s. 41–47.

⁶² Tamtéž, s. 49–62.

⁶³ Nález Ústavního soudu ze dne 17.04.2014, sp. zn. I. ÚS 2219/12.

⁶⁴ Tamtéž, právní věta.

ochranu majetku podle článku 1 Dodatkového protokolu k EÚLP, a dále vlastnického práva původního vlastníka podle článku 11 odstavce 1 LZPS.⁶⁵

Dále bylo nutné vyvinout snahu o maximální zachování obou práv, která se střetávají – tedy práva ochrany dobré víry nabyvatele a vlastnického práva původního vlastníka.⁶⁶ Ústavní soud v tomto bodě také podotkl, že byť většinou je řešením přiznání vlastnického práva pouze jednomu z těchto subjektů, bylo možné uvažovat i případy, ve kterých by bylo vhodné předmětnou věc rozdělit oběma subjektům v určitém spravedlivém poměru.

Zatřetí pak Ústavní soud zdůraznil obecnou ideu spravedlnosti, která měla být v konečném důsledku vůdčím principem pro rozhodnutí v každém konkrétním případě.⁶⁷ Ústavní soud podotýká, že nelze všechny případy (byť dobrověrného) nabytí vlastnického práva od nevlastníka vyřešit stejným způsobem. Kromě připuštění řešení chránícího dobrou víru nabyvatele, tedy připuštění možnosti nabytí vlastnického práva od nevlastníka, je nutné vždy vzít v potaz konkrétní okolnosti případu. Na základě těchto okolností pak je třeba vybrat vhodné řešení.

Ústavní soud tak v tomto nálezu ukazuje velmi příznačně, podle čeho bylo nutné obdobné případy rozhodovat přes absenci psané právní úpravy. Zásadní pro řešení těchto případů byly zjevně především právní principy tradičně zakotvené v kontinentálním právu, z nichž Ústavní soud některé výslovně vypočítává, jak je uvedeno výše. Ústavní soud odkazuje zejména na princip právní jistoty, ochrany nabytých práv a důvěru jednotlivců v akty veřejné moci.⁶⁸

Ústavní soud dále v tomto nálezu reagoval na argumentaci Nejvyššího soudu, dle které lze v dotčených případech nabýt vlastnické právo toliko vydržením, tedy nejdříve po deseti letech. Ústavní soud poznamenal, že takový závěr by kladl na osoby nabývající vlastnické právo na základě smlouvy neúměrné požadavky na přesvědčení se o oprávněnosti nabývacích titulů předchozích vlastníků alespoň za období deseti let. Takový požadavek přitom Ústavní soud shledal jako odporující principům materiálního právního státu.⁶⁹ Dodal, že obdobný závěr by rovněž významně oslabil samotný smysl vedení katastru nemovitostí jako důvěryhodné evidence právních vztahů k nemovitým věcem.

⁶⁵ Nález Ústavního soudu ze dne 17.04.2014, sp. zn. I. ÚS 2219/12, op. cit., marg. č. 37.

⁶⁶ Tamtéž, marg. č. 38.

⁶⁷ Tamtéž, marg. č. 39.

⁶⁸ Tamtéž, například marg. č. 58.

⁶⁹ Tamtéž, marg. č. 43.

Rovněž zákonodárce pak projevil v podstatě obdobný názor, jaký vyjádřil Ústavní soud v posledně citovaném nálezu. V důvodové zprávě k novému katastrálnímu zákonu (zákon č. 256/2013 Sb.) je obsažena výslovná kritika předchozí právní úpravy. Důvodová zpráva uvádí v obecné části, že na základě dosavadní právní úpravy nedochází k důslednému uplatňování zásady materiální publicity. Toto pak vede k nižší důvěryhodnosti katastru nemovitostí. Takový stav je pak hodnocen jako nekorektní vůči běžné veřejnosti.⁷⁰

Nejvyšší soud přes počáteční nevoli nakonec převzal názorovou linii Ústavního soudu svým přelomovým rozsudkem,⁷¹ když také judikoval, že podle právní úpravy účinné před současným občanským zákoníkem bylo možné nabytí vlastnické právo k nemovité věci od neoprávněného. Zdůraznil, že zásadní podmínkou takového nabytí je právě dobrá víra nabyvatele v zápis v katastru nemovitostí.⁷²

Nejvyšší soud se dále také vyslovil⁷³ zásadním způsobem v otázce samotného posuzování dobré víry. Uvedl, že pro naplnění podmínky dobré víry nabyvatele nestačí pouhá skutečnost, že se tento nabyvatel spoléhal na zápis v katastru nemovitostí.⁷⁴ Podle Nejvyššího soudu bylo nutné zkoumat další podmínky pro přiznání dobré víry nabyvateli.

K obdobnému závěru se přiklonil také Ústavní soud.⁷⁵ Stanovil, že s ohledem na skutečnost, že právní úprava účinná před současným občanským zákoníkem nabytí nemovité věci od nevlastníka neumožňovala, je nutné posuzovat naplnění dobré víry nabyvatele v těchto případech velmi přísně. Ústavní soud hovoří v tomto usnesení o maximální obezřetnosti, kterou musel nabyvatel zachovat. A ani přes tuto maximální obezřetnost nabyvatel nemohl objektivně zjistit, že osobě zapsané katastru nemovitostí vlastnické právo nespovídá.

Uvedené soudy v judikatuře vztahující se k dané problematice za předchozí právní úpravy dále nastínily problematičnost zkoumání dobré víry. Shodly se na závěru, že se jedná o určité vnitřní přesvědčení daného subjektu, kvůli čemuž nemůže být dobrá víra přímým předmětem dokazování. Vždy na ni musí být usuzováno z okolností, které jsou projeveny navenek.⁷⁶

⁷⁰ Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). 2013. Obecná část, kapitola 1.

⁷¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 09.03.2016, sp. zn. 31 Cdo 353/2016.

⁷² Tamtéž, právní věta.

⁷³ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.11.2016, sp. zn. 30 Cdo 1305/2016.

⁷⁴ Obdobně též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.09.2016, sp. zn. 30 Cdo 1193/2016.

⁷⁵ Srov. usnesení Ústavního soudu ze dne 30.08.2016, sp. zn. IV. ÚS 775/16.

⁷⁶ Srov. například usnesení Ústavního soudu ze dne 03.06.2004, sp. zn. III. ÚS 50/04.

Někteří autoři také uvádějí, že se z judikatury k předchozí právní úpravě podává, že bylo nutné pro přiznání ochrany dobrověrnému nabytí provést tzv. plný trojstupňový test proporcionality. Mezi tyto tři stupně patřily zejména (i) doba, která uběhla od nesprávného zápisu; (ii) důvody, proč k nesprávnému zápisu došlo, a (iii) investice, které kupující na věc vynaložil.⁷⁷

Lze tedy uzavřít, že za účinnosti právní úpravy bezprostředně předcházející rekodifikaci soukromého práva v roce 2012 nebyla opora pro přiznání ochrany nabyvatelům explicitně zakotvena v právních předpisech. Tato skutečnost vedla nejprve zejména Nejvyšší soud k závěru, že v důsledku této absence právní úpravy není možné ve vztahu k nemovitým věcem poskytovat ochranu nabytí vlastnického práva od neoprávněného jinak než na základě vydržení. Vydržecí doba však činila v případě nemovitých věcí již za předchozí úpravy 10 let.⁷⁸ Ústavní soud tedy postupně začal prolamovat tyto závěry Nejvyššího soudu s poukazem na konflikt s principy právního státu. Nakonec byla tato aplikační praxe převzata rovněž Nejvyšším soudem a oba soudy vytvořily poměrně obsáhlý mechanismus zkoumání naplnění podmínek pro přiznání ochrany takovému nabytí, mezi kterými figurovala velmi významně rovněž dobrá víra.

2.3. Současný občanský zákoník

Současný občanský zákoník vyjadřuje v ustanovení § 3 odst. 2 písm. e) zásadu, že vlastnické právo je chráněno zákonem a jen zákon může stanovit, jak vlastnické právo vzniká a zaniká. Ochrana vlastnického práva je tak jednou z výslovně vyjmenovaných zásad. Občanský zákoník tímto ustanovením dále jasně stanovuje, že je nutné případy nabytí vlastnického práva „od nevlastníka“⁷⁹ upravit přímo v zákoně, jinak by nebylo možné o nich uvažovat.

Problematika nabytí vlastnického práva od neoprávněného je pak v současném občanském zákoníku upravena v rámci věcných práv v třetí části, hlavě druhé. Základní úprava pro věci

⁷⁷ PAVLŮ, Robert. In: Komentář Beck 2022, § 984, marg. č. 2.

⁷⁸ Viz ustanovení § 134 odst. 1 OZ 1964.

⁷⁹ V práci je užíváno v návaznosti na obecně vžitě označování dané problematiky pojmů „nabytí od nevlastníka“ nebo „nabytí od neoprávněného“. Lze však uvažovat, že se jedná v kontextu principu *nemo plus iuris* spíše, precizně vzato, o nabytí na základě zákona, nikoli přímo od dané osoby (tedy neoprávněného/ nevlastníka). Obdobný závěr je obecně přijímán v případě nabytí vlastnického práva k věcem nezapsaným ve veřejném seznamu, srov. například DOBROVOLNÁ, Eva. In: Komentář Beck 2022, § 1109, marg. č. 55, kde je shrnuto, že se jedná o originární způsob nabytí vlastnického práva. Textace ustanovení § 1109 občanského zákoníku je přitom do jisté míry odlišná od ustanovení § 984 (viz „Vlastníkem věci se stane ten...“), nicméně ustanovení dále také pracuje s tím, že nabyvatel vlastnické právo „nabytí“ jedním ze způsobů v ustanovení § 1109 uvedených. Určení, zda je nabytí na základě ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku nabytím originárním nebo derivativním, však není pro tuto práci klíčové, a je tak ponecháno bez dalšího zkoumání, s respektem k oběma možným výkladům.

nevidované ve veřejném seznamu je obsažena v ustanoveních § 1109–1113 OZ. Úprava pro věci evidované ve veřejném seznamu je pak zakotvena v ustanoveních § 980–986 OZ. Klíčovým ustanovením pro téma této práce je pak zejména ustanovení § 984 OZ, které zní následovně:

„§ 984

- (1) *Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.*
- (2) *Pro nezbytnou cestu, výměnek a pro věcné právo vznikající ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu se věta první odstavce 1 nepoužije.“*

Ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku tak představuje základní zákonnou oporu pro případy nabytí vlastnického (resp. jakéhokoli věcného) práva od neoprávněného u věcí evidovaných ve veřejném seznamu. Nemovité věci evidované v katastru nemovitostí spadají do aplikační oblasti ustanovení § 984 občanského zákoníku již s odkazem na ustanovení § 1 odst. 1 katastrálního zákona, dle kterého je katastr nemovitostí veřejným seznamem. Jak z výše citovaného textu vyplývá, ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku stanoví několik dalších podmínek a předpokladů pro takové nabytí.

Prvním z předpokladů pro aplikaci vyplývajících z daného ustanovení je nesoulad stavu dle zápisu ve veřejném seznamu a skutečného právního stavu. Typů a důvodů tohoto nesouladu může být několik, přičemž důvod tohoto nesouladu pak bude určující pro způsob domáhání se nápravy. Například případy zápisu bez právního důvodu, následného odpadnutí právního důvodu s účinky *ex tunc* či chybného zápisu v důsledku technické chyby bude nutné v zásadě řešit podle ustanovení § 986 občanského zákoníku, včetně zápisu poznámky spornosti.⁸⁰ Naopak případy mimoknihovního vzniku práva či následného odpadnutí právního důvodu s účinky *ex nunc* bude třeba řešit podle ustanovení § 985 občanského zákoníku včetně zápisu poznámky rozepře.⁸¹

⁸⁰ PAVLŮ, Robert. In: Komentář Beck 2022, § 984, marg. č. 9.

⁸¹ Tamtéž, marg. č. 7.

Druhým předpokladem pro aplikaci je úplatnost jednání. Tento požadavek v sobě zároveň skrývá také samotný požadavek na to, že se jedná o nabytí na základě právního jednání a nikoli o nabytí na základě jiné právní skutečnosti.⁸² Tento zdánlivě jednoznačný předpoklad s sebou rovněž přináší určitá úskalí při interpretaci. Pojem úplatného jednání teorie soukromého práva vymezuje jako jednání, „*při kterých si jednající dá od jiného (zejména od druhé smluvní strany) slíbit nějaké vzájemné plnění, buď v penězích, nebo v jiné majetkové hodnotě. Přitom jde o plnění v zásadě ekvivalentní.*“⁸³ Typickým příkladem takového právního jednání může být kupní smlouva. Problematickou pak však může být například smlouva formálně nadepsaná jako kupní, jejímž předmětem je například převod automobilu za symbolickou částku jedné koruny. Je zde pak nutno odlišovat mezi subjektivní a objektivní úplatností.⁸⁴

Judikatura musela dále řešit například případy zástavního práva, které se jevílo z pohledu (bez)úplatnosti poměrně sporným. Nejvyšší soud se nakonec přiklonil k závěru,⁸⁵ že v kontextu ustanovení § 984 občanského zákoníku je možné zástavní smlouvu považovat za smlouvu úplatnou. Hlavním argumentem proti tomuto závěru však bylo, že zřízením zástavního práva ve prospěch zástavního věřitele zástavní věřitel nijak nezvětšuje svůj majetek, pouze získává zajištění části svého majetku, tedy své pohledávky.⁸⁶

V kontextu zástavního práva je také nutné pamatovat na skutečnost, že zástavní právo je příkladem akcesorických věcných práv. Pokud tedy nevznikne platně hlavní závazek, který má být prostřednictvím zástavního práva zajištěn, není možné zástavní právo nabyt ani na základě ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku.⁸⁷

Ohledně zástavního práva je pak konečně vhodné poznamenat, že úprava zástavního práva v občanském zákoníku (§ 1309–1394 OZ) obsahuje některá ustanovení ve vztahu speciality k § 984 odst. 1 OZ. Jedná se například o ustanovení § 1348 OZ upravující vztah zástavního práva k hromadné věci a zástavního práva k jednotlivé věci, jež je součástí věci hromadné, nebo o ustanovení § 1377 odst. 2 OZ, jež stanoví, že zástavní právo nezanikne ani v případě

⁸² ZVÁRA, Michael. In: Komentář WK 2022, § 984.

⁸³ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. In: DVORÁK, Jan et al. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*, op. cit., s. 167.

⁸⁴ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*, op. cit., § 984, marg. č. 13.

⁸⁵ Srov. například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.06.2019, sp. zn. 21 Cdo 4540/2018.

⁸⁶ TĚGL, Petr. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. Právní rozhledy [online]. roč. 2013, č. 1 [cit. 22.03.2022]. Dostupné z: <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrnpxa4s7gfpngxzsha&rowIndex=0>

⁸⁷ ZVÁRA, Michael. In: Komentář WK 2022, § 984, s odkazem na rakouskou a německou judikaturu.

dobrověrného nabytí zástavy třetí osobu v případě, že bylo zástavní právo zapsáno v rejstříku zástav nebo ve veřejném seznamu.⁸⁸

Dalším sporným případem, který judikatura z pohledu úplatnosti jednání již řešila, bylo uzavření darovací smlouvy, se kterou však bylo spojeno zřízení výměnku.⁸⁹ Nejvyšší soud v tomto případě dovedl, že takové jednání má být klasifikováno jako úplatné právní jednání, a to přesto, že darovací smlouva sama o sobě je učebnicovým příkladem právního jednání bezúplatného. Nutno však dodat, že Nejvyšší soud vyslovil, že uvedený závěr neplatí bezvýhradně a že je vždy nutné zkoumat mj. obsah dané smlouvy o výměnku a důsledky pro osobu zavázanou z výměnku.

Z textace ustanovení lze pak dovést, že zásada materiální publicity chrání v tomto případě pouze nabyvatele. Literatura zároveň dovozuje, že tato zásada (resp. dané ustanovení) působí pouze ve prospěch a nikoli v neprospěch nabyvatele.⁹⁰ Jako příklad je v citovaném komentáři uvedena následující situace: „*V [katastru nemovitostí] je zapsána služebnost stezky zatěžující pozemek A ve prospěch pozemku B. Ve skutečnosti však služebnost zanikla. Vlastnické právo k pozemku A nabude osoba chráněná zásadou materiální publicity. Služebnost ve prospěch B v takovém případě neožije a nový vlastník pozemku A se může domoci jejího výmazu.*“⁹¹

Konečně pak dalším předpokladem aplikace ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku je dobrá víra nabyvatele, jejímž konkrétním podmínkám je věnována třetí kapitola této práce. Zákon upravuje rovněž okamžik, ke kterému má být dobrá víra v těchto případech posuzována. Jde o dobu, kdy došlo k danému právnímu jednání, na základě kterého mělo být převedeno věcné právo, tedy typicky uzavření, resp. účinnost smlouvy. Pokud však vzniká dané věcné právo až okamžikem zápisu do veřejného seznamu, pak k okamžiku podání návrhu na zápis, přičemž tak tomu bude zpravidla.⁹²

Pro úplnost je pak nutné dodat, že ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku dopadá dle své textace pouze na nabytí věcných práv. *A contrario* tedy nelze na jeho základě nabýt práva jiná, typicky relativní majetková práva.

⁸⁸ ELIÁŠ, Karel. In: ZOUFALÝ, Vladimír, ed. *XXIV. Karlovarské právnické dny: = XXIV. Karlsbader Juristentage*. Praha: Leges, 2016, s. 201–203.

⁸⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.11.2019, sp. zn. 22 Cdo 2769/2018.

⁹⁰ PAVLŮ, Robert. In: *Komentář Beck 2022*, § 984, marg. č. 15.

⁹¹ Tamtéž.

⁹² K tomu srov. ustanovení § 1105 OZ.

Druhý odstavce § 984 občanského zákoníku pak vylučuje vybrané instituty z aplikačního dosahu odstavce prvního. Konkrétně se tedy daná úprava nabytí od neoprávněného neuplatní na nezbytnou cestu, výměnek a věcná práva vznikající ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu. Těmito posledně jmenovanými věcnými právy pak důvodová zpráva rozumí zejména „*veřejnoprávní omezení, která vznikla v minulosti pro uložení různých sítí (rozvod plynu, vody, tepla, telefonní vedení apod.), která se nikdy nezapisovala ani do pozemkových knih.*“⁹³

Důvodová zpráva k ustanovení § 984 občanského zákoníku je poměrně strohá a omezuje se na následující větu: „*Navržené ustanovení sleduje ochranu dobré víry těch, kdo nabudou věcné právo v dobré víře a za úplatu od osoby oprávněné podle stavu zápisů ve veřejném seznamu takové právo zřídit.*“ Ve zbytku se pak již věnuje pouze odstavci druhému a odůvodnění katalogu zde uvedených práv, na které se úprava první věty prvního odstavce neuplatní.

Lze doplnit, že ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku v zásadě „sanuje“ pouze jednu vadu převodního právního jednání, a to nedostatek práv převodce. Právní jednání musí být (s odhlédnutím od nedostatku oprávnění převodce) platné a účinné. V případě, že by bylo převodní právní jednání neplatné či zdánlivé, nenabude nabyvatel věcné právo na základě ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku.⁹⁴ Není však vyloučena možnost vydržení, přičemž u absolutně neplatných jednání bude připadat nicméně zásadně v úvahu pouze mimořádné vydržení pro absenci náležitého titulu, v případě relativně neplatných právních jednání pak bude záležet na okamžiku podání námítky neplatnosti oprávněnou stranou.⁹⁵

Rovněž je vhodné doplnit, že na základě ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku nelze nabýt vlastnické právo k věci, která ve skutečnosti neexistuje, a to přes zápis v katastru nemovitostí.⁹⁶ Bude se jednat jednak o případy, kdy například daná věc již fyzicky zanikla. Jednak pak v případě nemovitých věcí ještě stále přichází v úvahu aplikace přechodných ustanovení občanského zákoníku, dle kterých se za určitých podmínek stává budova součástí pozemku.⁹⁷ Pokud by však v katastru nemovitostí byla taková budova stále evidovaná jako samostatná věc, nepovede to k nabytí vlastnického práva k budově jako samostatné věci.

⁹³ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, op. cit., Zvláštní část, K § 984.

⁹⁴ ZVÁRA, Michael. In: Komentář WK 2022, § 984; shodně též LAVICKÝ, Petr. Význam domněnky dobré víry pro rozdělení důkazního břemena v civilním řízení soudním. *Právní rozhledy*. 2017, roč. 2017, č. 13–14.

⁹⁵ ZVÁRA, Michael. In: Komentář WK 2022, § 984.

⁹⁶ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*, op. cit., § 984, marg. č. 48.

⁹⁷ Srov. ustanovení § 3058 OZ.

Uvedený závěr, že zápis v katastru nemovitostí nemůže umožnit další trvání vlastnického práva, pokud již neexistuje způsobilý předmět vlastnictví, vyslovil rovněž Ústavní soud.⁹⁸

Účinky aplikace předmětného ustanovení jsou v zásadě dvojího typu. Jednak mohou zaniknout veškerá práva, která neodpovídají zápisu v katastru nemovitostí (typicky tedy zanikne vlastnické právo původního vlastníka, který nebyl zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník dané nemovité věci). Může však dojít naopak k obživnutí již zaniklého nebo promlčeného práva.⁹⁹ Typicky se pak může v tomto druhém případě jednat o služebnost zřízenou ve prospěch pozemku, která je již promlčená a která v důsledku nabytí panujícího pozemku nabyvatelem v dobré víře ve stav zapsaný v katastru nemovitostí „obživne“ a k promlčení jako by nedošlo.

2.4. Dílčí závěr

Obsah této kapitoly lze shrnout tak, že právní úprava problematiky nabývání vlastnického práva k nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí od neoprávněného, resp. obecně nabytí věcného práva k věci evidované ve veřejném seznamu od neoprávněného, doznala v průběhu jednotlivých období naší moderní historie značných změn. Aktuální právní úprava se opírá zejména o ustanovení § 984 občanského zákoníku a v zásadě navazuje na základ úpravy obsažený v ABGB a souvisejícím obecném knihovním zákoně z roku 1871. Současná úprava rovněž představuje významný posun od právní úpravy účinné před přijetím občanského zákoníku (konkrétně úpravy dle OZ 1964), která obdobné výslovné ustanovení neobsahovala.

Právní úprava OZ 1964 byla zároveň specifická tím, že původně vycházela z ideologických východisek socialistického režimu. Tento režim se nestavil příliš přívětivě k ochraně soukromého vlastnictví. V souladu s touto logikou tak byla oslabena role pozemkové evidence. Po listopadu 1989 však vyvstala znovu potřeba řádné úpravy soukromoprávních majetkových vztahů k nemovitým věcem. Na základě OZ 1964 však byla v rámci problematiky nabývání od nevládníka v polistopadovém období nejprve upřednostňována ochrana vlastnického práva skutečného vlastníka, na úkor osob jednajících v dobré víře v zápis v katastru nemovitostí.

Pro případy, pro něž byla aplikovatelná právní úprava před rokem 2014 (resp. 2015, viz přechodné ustanovení § 3064 OZ), pak vznikla poměrně bohatá a rozsáhlá judikatura, která rovněž prošla dynamickým vývojem. Nakonec se ustálila na výkladu, že tehdejší právní úprava byla v tomto ohledu (tedy v důsledku absence opory pro dobrověrné nabývání vlastnického

⁹⁸ Usnesení Ústavního soudu ze dne 08.11.2018, sp. zn. I. ÚS 2612/18.

⁹⁹ ZVÁRA, Michael. In: Komentář WK 2022, § 984.

práva od neoprávněného) protiústavní, neboť principy ochrany dobré víry, právní jistoty a důvěry v právní akty veřejné moci jsou základními atributy právního státu. Tento nedostatek byl tak překlenut vytvořením judikaturního mechanismu pro přiznání ochrany právům nabytým v dobré víře v zápis v katastru nemovitostí.

Aplikovatelnost této dosavadní judikatury je však s ohledem na zmiňovanou diametrální odlišnost právních úprav do značné míry omezená. Judikatura k minulé právní úpravě dospěla k poměrně striktním podmínkám kladeným na posuzování dobré víry. Bude tak nutné při řešení otázek spojených s aktuální právní úpravou mít tyto rozdíly v právní úpravě na paměti.

Platná právní úprava, jejíž jádro je zakotveno v ustanovení § 984 občanského zákoníku, pak představuje určitý průsečík mezi jednotlivými diskutovanými právními principy, tedy principem ochrany vlastnického práva, principem materiální publicity veřejných seznamů a ochranou dobré víry.¹⁰⁰ Konkrétní míra a projevy působení těchto principů však z pouhého textu právních předpisů nejde vyvodit. Právě zkoumání této míry, a to se zvláštním důrazem na princip ochrany dobré víry, bude tedy předmětem zkoumání a analýzy v následující kapitole této práce.

¹⁰⁰ Srov. rovněž VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevládníka*, op. cit., s. 96.

3. Analýza institutu dobré víry v případech nabytí vlastnického práva dle ustanovení § 984 občanského zákoníku

V této kapitole je analyzován princip ochrany dobré víry se zřetelem ke konkrétním specifickým v kontextu úplatného nabytí vlastnického práva k nemovité věci evidované v katastru nemovitostí od neoprávněného. Kapitola nejprve navazuje na předchozí kapitolu týkající se právní úpravy a doplňuje přehled další relevantní současné právní úpravy dobré víry v kontextu předmětné problematiky nabytí od neoprávněného. Následně je obsažena podkapitola věnovaná odborné literatuře k tomuto tématu a nakonec pak podkapitola věnovaná judikatuře, a to jak historické, tak aktuální.

3.1. Právní úprava

Ustanovení představující určitý základ pro úpravu ochrany dobré víry v celém soukromém právu jsou obsažena v § 6 a 7 občanského zákoníku. Ustanovení § 6 občanského zákoníku ukládá každému povinnost jednat v právním styku poctivě. Smyslem tohoto ustanovení je jednak zamezit tomu, aby někdo získal právní výhodu, jednal-li nezákonně nebo obmyslně, přičemž je třeba naopak poskytnout ochranu tomu, kdo jednal v dobré víře.¹⁰¹ Citovaný komentář rovněž s odkazem na judikaturu Ústavního soudu zdůrazňuje význam principu důvěry jako součásti poctivosti, přičemž princip důvěry je pak jedním z výrazů principu právní jistoty.¹⁰²

Princip poctivosti upravený v ustanovení § 6 občanského zákoníku pak někdy bývá nazýván objektivní dobrou vírou, a to jako odlišení od subjektivní dobré víry, pro který je užíván pojem dobrá víra (viz rovněž výše v kapitole věnované principům, kde je stručně popsán s odkazem na Komentář Beck 2022).¹⁰³ V tomto duchu úpravu v občanském zákoníku vysvětluje rovněž jeho důvodová zpráva.¹⁰⁴

Ustanovení § 7 občanského zákoníku tedy následně již pracuje s pojmem dobré víry, která je v duchu výše nastíněné logiky vnímána jako subjektivní dobrá víra. Dobrou víru lze považovat za vnitřní stav mysli jednajících. Jedná se o stav, kdy „*jednající neví o určitých právně*

¹⁰¹ PIPKOVÁ, Petra Joanna. In: Komentář Beck 2022, § 6, marg. č. 1.

¹⁰² Tamtéž, marg. č. 2.

¹⁰³ Tamtéž, marg. č. 1.

¹⁰⁴ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, op. cit., Zvláštní část, K § 6.

významných nedostatků souvisejících s jeho jednáním a ani o nich vědět nemohl“.¹⁰⁵ Komentář však podotýká, že rozhodující není jen subjektivní hledisko stavu mysli jednatelů.¹⁰⁶ Ustanovení nemá chránit situace, kdy si jednatel počínal nedbale, tedy, kdy nevěděl o nějaké skutečnosti, která by vylučovala jeho dobrou víru, ačkoliv o ní vědět měl a mohl. Dobrá víra je tedy do jisté míry objektivizována, a to ve spojení s ustanovením § 4 občanského zákoníku co se týče osoby průměrného rozumu a ustanovením § 5 občanského zákoníku týkajícího se zvláštních znalostí a pečlivosti.

Ustanovení § 7 občanského zákoníku konkrétně upravuje domněnku dobré víry, tedy že ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře. Jedná se přitom o domněnku vyvrátitelnou. Tato domněnka má potom zásadní význam v procesním postavení jednotlivých stran případného sporu. Základní konstrukce na základě ustanovení § 7 občanského zákoníku je totiž logicky taková, že ten, kdo tvrdí, že jiná osoba nejednala v dobré víře, nese ohledně tohoto tvrzení důkazní břemeno. Nelze přitom použít judikaturu k OZ 1964 dovozující opak.¹⁰⁷

Na tom, kdo napadá dobrou víru určité osoby pak tedy je, aby prokázal skutečnost vnějšího světa, z níž plyne, že daná osoba nejednala v dobré víře.¹⁰⁸ V zásadě lze buď dokázat, že jednatel znal okolnost, která by u průměrné osoby ve smyslu § 4 občanského zákoníku (resp. s ohledem na případné zvláštní znalosti dle § 5 občanského zákoníku) vyvolala pochybnosti, zda jí právo náleží. Nebo lze dokázat, že taková okolnost existovala a jednatel tuto okolnost měl zjistit při obvyklé prověrce, přičemž rozsah této obvyklé prověrky je třeba hodnotit opět ve světle požadavku obvyklé péče a opatrnosti na základě ustanovení § 4, resp. § 5 občanského zákoníku.¹⁰⁹ Citovaný komentář už na tomto místě podotýká, že je však rovněž nutné, aby byla naplněna příčinná souvislost v tom smyslu, že jednatel mohl náležitou prověrkou danou okolnost zjistit.

Je však vhodné poznamenat, že se jedná pouze o obecné pravidlo, které občanský zákoník může speciálním ustanovením upravit, resp. situaci ohledně dokázání nebo vyvrácení dobré víry převrátit. Takovým příkladem je přitom ustanovení § 1111 občanského zákoníku, které se týká nabytí vlastnického práva od nevlastníka k věci nezapsané ve veřejném seznamu, resp. k movité

¹⁰⁵ LAVICKÝ, Petr. In: LAVICKÝ, Petr et al. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654)*, op. cit., § 7, marg. č. 3.

¹⁰⁶ LAVICKÝ, Petr. In: LAVICKÝ, Petr et al. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654)*, op. cit., § 7, marg. č. 3.

¹⁰⁷ PAVLŮ, Robert. In: Komentář Beck 2022, § 984, marg. č. 19, s odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.03.2018, sp. zn. 30 Cdo 52/2018.

¹⁰⁸ PETROV, Jan. In: Komentář Beck 2022, § 7, marg. č. 19.

¹⁰⁹ Tamtéž, marg. č. 21.

věci nabyté od podnikatele. Toto ustanovení výslovně stanoví, že nabyvatel se stane vlastníkem věci, pokud prokáže dobrou víru v oprávnění převodce převést vlastnické právo k věci. Toto ustanovení tak vylučuje aplikaci domněnky na základě ustanovení § 7 občanského zákoníku¹¹⁰ a požaduje po nabyvateli prokázání jeho dobré víry.

Výchozí zakotvení dobré víry pro případy nabývání vlastnického (resp. jakéhokoli věcného) práva od neoprávněného pro nemovité věci evidované v katastru nemovitostí (resp. věci evidované v jakémkoliv veřejném seznamu), je pak v ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku. Toto ustanovení je nutné vnímat především v kontextu ostatních ustanovení v rámci obecných ustanovení k věcným právům, která upravují základní principy funkce a fungování veřejných seznamů. Jedná se především o ustanovení § 980, § 985 a § 986 občanského zákoníku.

Ustanovení § 980 občanského zákoníku v prvním odstavci mj. stanoví, že neznalost údaje zapsaného ve veřejném seznamu nikoho neomlouvá. Jedná se tak o základní vymezení principu a smyslu veřejných seznamů, kterým je především zajistit bezpečný základ pro právní obchod s věcmi do nich zapsanými.¹¹¹ Úprava zde vychází z toho, že každý může ve veřejném seznamu ověřit stav zápisu, jak ostatně plyne z přívlastku „veřejný“, ačkoliv občanský zákoník neobsahuje explicitní definici veřejného seznamu. Pokud tak někdo neučiní, resp. nebude na takový zápis brát ohled, nebude mu svědčit výše uvedená domněnka dobré víry dle ustanovení § 7 občanského zákoníku.¹¹²

Druhý odstavec § 980 občanského zákoníku pak stanoví dvě právní domněnky. Podle první domněnky se má za to, že právo, které bylo zapsáno do veřejného seznamu, bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Naproti tomu se má podle druhé domněnky za to, že právo, které bylo z veřejného seznamu vymazáno, neexistuje. Tyto domněnky jsou typickým projevem zásady materiální publicity. Jedná se přitom o vyvratitelné domněnky, přičemž platí, že kdo tvrdí, že skutečný právní stav je v rozporu se stavem zapsaným, nese důkazní břemeno ohledně skutečností zakládajících tento rozpor.¹¹³

Domněnky upravené v ustanovení § 980 odst. 2 občanského zákoníku pak zahrnují jednak existenci zapsaného práva, resp. neexistenci vymazaného, příp. nezapsaného práva. Dále presumují, že zapsané právo náleží dané osobě, že obsah a rozsah odpovídá zápisu

¹¹⁰ PETROV, Jan. In: Komentář Beck 2022, § 1111, marg. č. 1.

¹¹¹ PAVLŮ, Robert. In: Komentář Beck 2022, § 980, marg. č. 1.

¹¹² Tamtéž, marg. č. 12.

¹¹³ PAVLŮ, Robert. In: Komentář Beck 2022, § 984, marg. č. 19.

a limitovanému věcnému právu náleží zapsané pořadí.¹¹⁴ Je pak vhodné dodat, že domněnka na základě ustanovení § 980 odst. 2 občanského zákoníku sama o sobě nezakládá hmotněprávní změnu ve věcných právech.¹¹⁵ To se však v návaznosti na ni může dít například na základě uvedeného ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku.

Co se týká pozitivní domněnky upravené v ustanovení § 980 odst. 2 občanského zákoníku, je pak dále vhodné doplnit, že její textace není některými autory¹¹⁶ považována za šťastnou. Ustanovení totiž užívá minulého času a stanoví, že se má za to, že dané právo „*bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem.*“ Pokud by mělo být vykládáno doslovně, znamenalo by to, že je možné domněnku užít pouze ve vztahu k okamžiku zápisu daného práva a nebylo by možné ji užít do budoucna. Tím by se vytratil samotný smysl této domněnky a je tak nutné doslovnou textaci překlenout výkladem.¹¹⁷

Ustanovení § 985 a § 986 občanského zákoníku pak upravují tzv. poznámku rozepře a poznámku spornosti, které je možné uplatnit v případě, kdy žadatel o zápis těchto poznámek má za to, že zápis ve veřejném seznamu neodpovídá skutečnému právnímu stavu. Poznámku rozepře dle § 985 občanského zákoníku je přitom možné využít pro vyznačení nesouladu zápisu ve veřejném seznamu se skutečným právním stavem. Poznámku spornosti pak je možné dle § 986 občanského zákoníku využít v situaci, kdy žadatel o její zápis tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným bez právního důvodu ve prospěch jiného.

Ustanovení § 986 občanského zákoníku dále obsahuje lhůty pro žadatele, ve kterých je nutné požádat o poznamenání spornosti zápisu, aby měl případný výmaz zápisu účinky vůči třetím osobám, kterým zapsaný stav svědčí či na jeho podkladě dosáhly dalšího zápisu. Tato úprava je v zásadě co do základu velmi podobná výše představené úpravě obsažené v obecném knihovním zákonu z roku 1871, konkrétně v jeho ustanoveních § 69–71.

Jeden z hlavních významů těchto poznámek spočívá v limitaci účinků materiální publicity veřejných seznamů, resp. ochrany dobré víry na základě § 984 občanského zákoníku, když zápis takové poznámky „*do budoucna odnímá třetím osobám dobrou víru ve stav zapsaný ve*

¹¹⁴ TÉGL, Petr. Domněnky upravené v § 980 odst. 2 o. z. *Bulletin advokacie*. 2018, roč. 2018, č. 6.

¹¹⁵ TÉGL, Petr. *Domněnky upravené v § 980 odst. 2 o. z.*

¹¹⁶ Tamtéž.

¹¹⁷ Tamtéž, přičemž autor v této souvislosti odkazuje na článek 3 polského zákona o pozemkových knihách a hypotéce, který byl ostatně předlohou ustanovení § 980 odst. 2 občanského zákoníku a který v relevantní části zní tak, že se má za to, že „*právo zapsané v pozemkové knize je zapsáno v souladu se skutečným právním stavem.*“ Obdobně je pak ustanovení § 980 odst. 2 občanského zákoníku vykládáno rovněž v VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jirí et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*, op. cit., § 980, marg. č. 13.

veřejném seznamu“¹¹⁸ (obdobně uzavírá rovněž komentář Beck z roku 2021¹¹⁹ nebo Komentář WK 2022: „Důvodná žádost o vyznačení poznámky rozepré vždy vylučuje dobrou víru třetích osob a zabraňuje možnosti dobrověrného nabytí dle § 984.“).¹²⁰ Komentář WK 2022 pak upozorňuje u poznámky rozepré, že není nutné, aby byla tato poznámka k okamžiku nabytí daného práva nabyvatelem již vyznačena.¹²¹ Rozhodující je v tomto případě okamžik podání žádosti o vyznačení této poznámky.

Komentář Beck z roku 2021¹²² pak také upozorňuje na zajímavou skutečnost, kdy ustanovení § 984 občanského zákoníku, inspirováno polskou právní úpravou, je psáno pohledem dobrověrných nabyvatelů, zatímco ustanovení § 986 občanského zákoníku vychází z obecného knihovního zákona z roku 1871 a je naopak míněno na ochranu skutečných vlastníků. Vzájemný vztah těchto dvou ustanovení je popsán níže.

Význam poznámky spornosti na základě ustanovení § 986 občanského zákoníku je značný. Pokud totiž žadatel o zápis poznámky dodrží lhůtu jednoho měsíce ode dne, kdy se o daném zápisu bez právního důvodu dozvěděl, upravenou ve druhém odstavci tohoto ustanovení, domůže se svého vlastnického práva vždy, tedy i proti případnému dobrověrnému nabyvateli na základě ustanovení § 984 občanského zákoníku.¹²³ Toto je ostatně účelem úpravy poznámky spornosti.¹²⁴ Pokud však tuto lhůtu nedodrží, chrání ustanovení § 984 občanského zákoníku dobrověrného nabyvatele.

Lze doplnit, že označení poznámka rozepré a poznámka spornosti jsou pojmy, které se historicky etablovaly v právní teorii.¹²⁵ Občanský zákoník je však takto nepojmenovává. Ostatní právní předpisy pak rovněž mezi těmito poznámkami pojmově nerozlišují. Jako názorný příklad lze odkázat na ustanovení § 24 katastrálního zákona, které označuje jak poznámku na základě § 985 občanského zákoníku, tak poznámku na základě § 986 občanského zákoníku souhrnně jako poznámku spornosti zápisu.

Konečně je pak v rámci právní úpravy dobré víry v kontextu řešené problematiky vhodné zmínit ustanovení § 1100 odst. 2 občanského zákoníku, které upravuje problematiku převodu

¹¹⁸ PAVLŮ, Robert. In: Komentář Beck 2022, § 985, marg. č. 8.

¹¹⁹ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*, op. cit., § 986, marg. č. 17.

¹²⁰ ZVÁRA, Michael. In: Komentář WK 2022, § 985.

¹²¹ Tamtéž.

¹²² VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*, op. cit., § 986, marg. č. 3.

¹²³ Tamtéž, marg. č. 28.

¹²⁴ ZVÁRA, Michael. In: Komentář WK 2022, § 986.

¹²⁵ PAVLŮ, Robert. In: Komentář Beck 2022, § 985, marg. č. 1.

vlastnického práva k věci zapsané ve veřejném seznamu postupně na několik osob. Ustanovení znovu výslovně stanoví, že je k nabytí vlastnického práva relevantní a nutná dobrá víra nabyvatele. Rozhodující je přitom, že vlastnické právo takového dobrověrného nabyvatele bylo ve veřejném seznamu zapsáno jako první.

Toto ustanovení tak navazuje na ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku, když rovněž činí z dobré víry nabyvatele jeden z klíčových předpokladů platného nabytí vlastnického práva, která může překlenout rovněž situaci, kdy převodce již dříve uzavřel jinou převodní smlouvu k dané věci. Obě ustanovení jsou rovněž v zásadě ve shodě, když pracují s okamžikem podání návrhu na vklad jako rozhodným okamžikem.¹²⁶

Na základě ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku je nutné dobrou víru nabyvatele zkoumat v době podání návrhu na zápis. Ustanovení § 1100 odst. 2 občanského zákoníku tedy logicky navazuje na toto pravidlo, když právě nabyvatel, který doručí návrh na vklad vlastnického práva jako první, může být v zásadě jako jediný v dobré víře vzhledem ke skutečnosti, že pozdější „nabyvatelé“ nebudou zpravidla v dobré víře, a to v důsledku vyznačení informace, že práva k nemovité věci jsou dotčena změnou (tzv. plomby) v katastru nemovitostí, či dokonce již provedeného vkladu vlastnického práva dřívějšího nabyvatele.

Pro případy zastoupení nabyvatele pak lze pro úplnost odkázat na právní úpravu zastoupení v první části občanského zákoníku. Uplatní se zejména ustanovení § 436 odst. 2 občanského zákoníku, které stanoví, že „[j]e-li zástupce v dobré víře nebo musel-li vědět o určité okolnosti, přihlíží se k tomu i u zastoupeného; to neplatí, jedná-li se o okolnost, o které se zástupce dozvěděl před vznikem zastoupení. Není-li zastoupený v dobré víře, nemůže se dovolat dobré víry zástupce.“ Ustanovení tak upravuje poměrně jasně vztah mezi dobrou vírou zástupce a zastoupeného.

3.2. Odborná literatura

Základním východiskem pro kvalifikaci dobré víry v případech nabytí na základě ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku mohou být dle literatury následující formulace: „*Nabyvatel práva je v dobré víře, pokud nevěděl a při obvyklé míře opatrnosti ani nemohl vědět, že zapsaný*

¹²⁶ Ten je přitom rozhodující pro právní účinky vkladu vlastnického práva dle ustanovení § 10 katastrálního zákona, a to v návaznosti na ustanovení § 1105 občanského zákoníku, které stanoví, že převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.

stav neodpovídá skutečnému stavu.“¹²⁷ Komentář WK 2022 pak uvádí: „V dobré víře je ten, kdo neví nebo nemusí vědět, že p[r]ávní stav zapsaný ve veřejném seznamu neodpovídá i skutečnému právnímu stavu.“¹²⁸ Polský zákon o pozemkových knihách a hypotéce (polsky *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece*), který představuje silnou inspiraci či dokonce předlohu rovněž pro ustanovení § 984 občanského zákoníku, pak dobrou víru definuje tak, že „v dobré víře nejedná ten, kdo věděl nebo mohl jednoduše zjistit, že zapsaný stav je v rozporu se skutečným právním stavem.“¹²⁹

Výše uvedené formulace představují jistou konkretizaci kritérií dobré víry v případech nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem zapsaným v katastru nemovitostí od nevládníka. Hovoří jednak o tom, že nabyvatel nevěděl o rozporu zapsaného a skutečného stavu a ani o něm vědět nemusel, a to při „obvyklé míře opatrnosti“. Tento rozpor pak nebyl z jeho pohledu „jednoduše zjištělný“. Tato vymezení tedy do jisté míry konkretizují požadavky na dobrou víru nabyvatele, stále však nabízejí různě široké mantinely výkladu, a to zejména z pohledu toho, kdy je dána ta obvyklá míra opatrnosti či jednoduchost zjištění rozporu.

Komentář Beck 2022 ke kritériu obvyklé opatrnosti uvádí, že není nutné bez dalšího zkoumat nabývací titul převodce, nahlížet do sbírky listin katastru nemovitostí, nebo provádět jiná šetření, zda zapsaný stav v katastru odpovídá skutečnému právnímu stavu.¹³⁰ Kladení těchto požadavků by zcela popíralo smysl úpravy katastru nemovitostí jako veřejného seznamu s ohledem na princip materiální publicity.¹³¹ Tento přístup by byl rovněž v rozporu s ustanovením § 980 odst. 2 občanského zákoníku upravujícím domněnku souladu zapsaného a skutečného právního stavu.¹³²

Posledně citovaný komentář uvádí obdobný závěr, kdy nelze po nabyvateli zásadně požadovat, aby konfrontoval v každém jednotlivém případě obsah zápisu v katastru nemovitostí se sbírkou listin a prováděl rozsáhlá šetření.¹³³ Především pak nesmí být v zásadě nutné ověřovat, zda zápisy v katastru nemovitostí odpovídají listinám, podle kterých byly provedeny. Obdobně lze odkázat na poválečnou odbornou literaturu.¹³⁴

¹²⁷ PAVLŮ, Robert. In: Komentář Beck 2022, § 984, marg. č. 19.

¹²⁸ ZVÁRA, Michael. In: Komentář WK 2022, § 984.

¹²⁹ PAVLŮ, Robert. In: Komentář Beck 2022, § 984, marg. č. 19.

¹³⁰ Tamtéž, marg. č. 20.

¹³¹ Shodně též VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*, op. cit., § 984, marg. č. 18.

¹³² Tamtéž.

¹³³ Tamtéž.

¹³⁴ SVOBODA, Emil. *Právo občanské. Část zvláštní. Právo knihovní*. Praha: Československý kompas, 1947, s. 13.

Komentář Beck 2022 pak dále doplňuje, že obdobně se k posuzování dobré víry staví též polská doktrína, jež může být relevantní interpretační inspirací s ohledem na výše zmíněné podobné znění předmětných zákonných ustanovení.¹³⁵ Je v ní zdůrazňována rovněž nutnost nevykládat požadavky na naplnění dobré víry široce. V kontextu znění ustanovení § 4 a § 5 občanského zákoníku je pak třeba dodat, že dobrá víra musí být posuzována do jisté míry objektivně, tj. nikoli pouze z hlediska subjektivního přesvědčení daného nabyvatele. Ustanovení § 4 občanského zákoníku pak bude základním východiskem pro určení obvyklé míry opatrnosti nabyvatele, u profesionálů poté ustanovení § 5 občanského zákoníku.¹³⁶

Literatura se však shoduje, v návaznosti na výše provedené základní vymezení dobré víry, že existují případy, kdy bude pro uplatnění ochrany dobré víry, resp. pro naplnění samotné podmínky nacházení se v dobré víře, nutné vyvinout určitou nadstandardní aktivitu ve smyslu ověření, zda zápis v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému právnímu stavu. Vyšší míra opatrnosti a dodatečné šetření budou zřejmě namístě, pokud samotný zápis či jiné okolnosti vzbuzují určité pochybnosti.¹³⁷

Komentář WK 2022 dále uvádí, že ohledně ospravedlnitelnosti požadavku vyvinutí určité aktivity po nabyvateli lze podpůrně vycházet z rakouské judikatury k tomuto tématu.¹³⁸ Nabyvatel musí být dle rakouské úpravy v dobré víře bez jakéhokoli svého zavinění, tedy nesmí se dopustit ani nedbalosti. Důsledkem je, že pokud nabyvatel mohl a měl dle okolností zjistit rozpor skutečného právního stavu se stavem zapsaným v pozemkových knihách, není u něj dána dobrá víra a nemůže mu tak být poskytnuta ochrana. Míra určité vyšetřovací aktivity, kterou je nutné vyvinout za účelem vyvrácení pochyb o správnosti zápisu v pozemkových knihách, se přitom liší v každém případě. V zásadě však judikatura pracuje zejména s určitým ověřením skutečného stavu v místě dané nemovité věci. Bližší analýza rakouské judikatury však není předmětem této práce, ohledně konkrétních rozhodnutí tak lze odkázat na citovaný Komentář WK 2022.¹³⁹

Mimo výše uvedené, do značné míry nejednoznačné, okolnosti zakládající se především na skutečném (fyzickém) stavu, existují dále skutečnosti, které dobrou víru nabyvatele významně oslabují. Jedná se především o příslušné zápisy v katastru nemovitostí. Jak již bylo uvedeno,

¹³⁵ PAVLŮ, Robert. In: Komentář Beck 2022, § 984, marg. č. 20.

¹³⁶ ELIÁŠ, Karel. In: ZOUFALÝ, Vladimír, ed. *XXIV. Karlovarské právnícké dny*, op. cit., s. 193–195.; obdobně též ZVÁRA, Michael, In: Komentář WK 2022, § 984.

¹³⁷ PAVLŮ, Robert. In: Komentář Beck 2022, § 984, marg. č. 20.

¹³⁸ ZVÁRA, Michael. In: Komentář WK 2022, § 984.

¹³⁹ Tamtéž.

občanský zákoník upravuje ve svých ustanoveních § 985 a § 986 poznámku rozepře a poznámku spornosti. Jedná se o typické instituty, které mají dát všem osobám najevo, že ohledně předmětné nemovité věci existuje určitý spor nebo rozpor v zápisu. Dále se jedná o již zmíněné plomby, tedy vyznačení, že práva k nemovité věci jsou dotčena změnou, typicky probíhajícím vkladovým řízením.

Výše uvedené zápisy však nevylučují dobrou víru nabyvatele automaticky. Především je nutné tyto zápisy vnímat v kontextu daného práva, kterého se týkají. Jsou však způsobilé dobrou víru nabyvatele narušit nebo alespoň zpochybnit.¹⁴⁰ Komentář Beck 2022 uvádí ilustrační situaci, kdy, pokud bude například u nemovité věci vyznačeno, že probíhá řízení o výmazu zástavního práva a následně je podán návrh na vklad vlastnického práva nabyvatele, je tento nabyvatel chráněn pro svou dobrou víru ohledně zapsaného vlastnického práva převodce. Nemůže se však domáhat dobré víry ve výmaz zástavního práva, pokud by nakonec vymazáno nebylo, neboť v okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva nabyvatele, bylo zástavní právo v katastru nemovitostí evidováno.¹⁴¹ Shodně uzavírá ohledně nutnosti posuzování vztahu vyznačené plomby k tomu kterému právu rovněž komentář Beck z roku 2021.¹⁴²

Konečně může pro posouzení dobré víry hrát roli rovněž smluvní ujištění ze strany převodce o tom, že věc například nemá určitou vadu nebo že je vůbec bez vad. Ustanovení § 1917 občanského zákoníku v rámci závazkového práva spojuje s takovýmto ujištěním významné následky. Pokud převodce nabyvatele takto ujistil, neplatí věta první tohoto ustanovení, která stanoví, že pokud je vada nápadná a zřejmá již při uzavírání smlouvy nebo lze-li vadu zjistit z veřejného seznamu, jde k tíži nabyvatele. Jestliže tedy převodce nabyvatele ujistí o neexistenci vady, nejde k jeho tíži ani, pokud byla zřejmá z veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

Úprava ustanovení § 1917 občanského zákoníku tak vyvolává otázku, zda lze obdobně postupovat pro účely posouzení dobré víry dle ustanovení § 984 občanského zákoníku. Komentář WK 2022 vyjadřuje názor podpořený rakouskou judikaturou, že nelze automaticky zaměňovat důvěru v zápis ve veřejném seznamu s důvěrou v ujištění druhé smluvní strany.¹⁴³ Nároky na základě smluvního práva tak rovněž nelze automaticky přenášet do roviny věcného práva. Komentář rovněž dodává, že v případě, že vzniknou pochyby o (ne)existenci právních

¹⁴⁰ VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka*, op. cit., s. 105.

¹⁴¹ PAVLŮ, Robert. In: Komentář Beck 2022, § 984, marg. č. 21.

¹⁴² VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jirí et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*, op. cit., § 984, marg. č. 26.

¹⁴³ ZVÁRA, Michael. In: Komentář WK 2022, § 984.

vad, není možné naplnění podmínky dobré víry nabyvatele vázat pouze na dobrou víru nabyvatele ve smluvní ujištění ze strany převodce.

Posuzování dobré víry může být rovněž někdy spojeno s komplikacemi v případech, kdy je v postavení nabyvatele právnická osoba, či více osob. Literatura uvádí, že nabývá-li právo právnická osoba, je nutné zkoumat naplnění dobré víry u všech osob, které za ni jednaly a dobrá víra musí být u všech těchto osob dána. Zároveň musí být naplněna u členů orgánů, které o nabytí rozhodovaly.¹⁴⁴

Pro případy nabytí vlastnického práva více osobami se pak v literatuře objevují různé názory. Zatímco Komentář Beck 2022 zastává postoj, že v případě nabytí do podílového spoluvlastnictví je třeba posuzovat dobrou víru u každého spoluvlastníka zvlášť,¹⁴⁵ Komentář WK 2022 naproti tomu zastává s odkazem na rakouskou judikaturu názor, že v případě, že spoluvlastníci nabývají vlastnické právo na základě shodného (jediného) právního titulu, stíhá nedostatek dobré víry u jednoho z nich všechny ostatní.¹⁴⁶ Tento závěr je pak podpořen rovněž odkazem na českou judikaturu ve věci vydržení. Existuje však názorová shoda ohledně nabytí vlastnického práva manžely do společného jmění manželů, kdy musí být dobrá víra dána u obou z nich.¹⁴⁷

Podmínka dobré víry a aplikovatelnost ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku pak nemůže být rovněž naplněna v případech, kdy není dána faktická či hospodářská oddělenost převodce nebo zřizovatele a nabyvatele věcného práva.¹⁴⁸ Dle literatury jej tak nelze aplikovat jednak v případech, kdy například vlastník několika pozemků zřizuje mezi těmito pozemky určitou služebnost. Dále pak nelze aplikaci využít v případech hospodářské propojenosti daných subjektů, kdy například jedním subjektem bude fyzická osoba a druhým subjektem bude právnická osoba, jejíž bude daná fyzická osoba jediným společníkem nebo členem.¹⁴⁹ Německá literatura v této souvislosti hovoří o tzv. *Verkehrsschutz*, tedy o poskytnutí ochrany (skutečně) převodním jednáním v rámci právního styku, jak bude rovněž uvedeno dále v této práci v kapitole věnované česko-německé komparaci.

¹⁴⁴ PAVLŮ, Robert. In: Komentář Beck 2022, § 984, marg. č. 23.

¹⁴⁵ Tamtéž, marg. č. 22.

¹⁴⁶ ZVÁRA, Michael. In: Komentář WK 2022, § 984.

¹⁴⁷ PAVLŮ, Robert. In: Komentář Beck 2022, § 984, marg. č. 22; shodně též ZVÁRA, Michael. In: Komentář WK 2022, § 984.

¹⁴⁸ ZVÁRA, Michael. In: Komentář WK 2022, § 984.

¹⁴⁹ Tamtéž.

Dále lze doplnit, že dle literatury naplnění dobré víry nabyvatele ve stav zápisu v katastru nemovitostí nepožaduje, aby tento nabyvatel skutečně ověřil tento stav zápisu. Pokud by se tedy podařilo prokázat, že nabyvatel do katastru nemovitostí ani nenahlédl, nevylučuje to jeho dobrou víru v tento zápis.¹⁵⁰ Ostatně, jak také uvádí citovaný komentář, prokázat, že někdo nenahlédl do katastru nemovitostí v současné době, kdy je přístup do něj dostupný v základní verzi rovněž anonymně online, by bylo v podstatě nemožné.

3.3. Judikatura

Tato podkapitola je zaměřena na judikaturu k řešené problematice a její vývoj. V rámci první části budou představena především vybraná rozhodnutí soudů z období první republiky, neboť jak vyplývá ze závěrů obsažených ve druhé kapitole, právní úprava první republiky byla v určitých hlediscích srovnatelná se současnou právní úpravou. Co se pak týče judikatury k právní úpravě bezprostředně předcházející aktuální úpravě (tedy úpravě na základě OZ 1964, případně OZ 1950), lze rovněž odkázat na druhou kapitolu této práce. Jelikož za účinnosti OZ 1964 nebyla pro případy nabytí vlastnického práva od neoprávněného v právním řádu zakotvena opora v právních předpisech, byl tento koncept vyvinut na základě judikatury. Závěry této judikatury tak byly představeny již ve druhé kapitole, aby byla dodržena určitá logika a koherence textu, jelikož účelem dané části druhé kapitoly bylo nastínit základní východiska řešení případů nabytí vlastnického práva od neoprávněného v době účinnosti předchozí právní úpravy.

V této podkapitole tak již nebudou prezentovány další judikатурní závěry týkající se tohoto období odděleně, a to i s odkazem na několikrát uvedenou skutečnost, že sama aktuální judikatura dovodila, že starší judikatura týkající se právní úpravy za účinnosti OZ 1964, v podstatě není aplikovatelná, co se jádra řešené problematiky týká.¹⁵¹ Je aplikovatelná pouze v omezeném rozsahu (jen u úplatných převodů, nikoliv tedy u převodů bezúplatných a v případech vyloučených v ustanovení § 984 odst. 2 občanského zákoníku) k vyřešení otázek, které mají oporu v nové právní úpravě.¹⁵² Půjde tedy například o posuzování dobré víry nabyvatele, přičemž v tomto ohledu je však třeba opětovně zmínit, že judikatura vztahující se

¹⁵⁰ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*, op. cit., § 984, marg. č. 23.

¹⁵¹ Srov. například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31.01.2020, sp. zn. 24 Cdo 3167/2019-II.

¹⁵² Srov. například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.11.2019, sp. zn. 22 Cdo 2769/2018.

k předchozí právní úpravě kladla na dobrou víru nabyvatele extenzivní požadavky v důsledku absence výslovné právní úpravy¹⁵³.

V návaznosti na tyto závěry Nejvyššího soudu pak bude vybraná judikatura, která řešila věcně případy s aplikovatelnou právní úpravou OZ 1964 a která se vyslovuje k obecnějším principům ohledně dobré víry, prezentována v další části této podkapitoly, věnované aktuální judikatuře. Je tak činěno opět se snahou o lepší systematickosti, kdy právě tato část má poskytovat přehled judikturních závěrů, které jsou aplikovatelné za současného právního stavu.

3.3.1. Judikatura k minulé právní úpravě

Jak již bylo nastíněno, lze ohledně řešení problematiky této diplomové práce hledat určitou inspiraci již v prvorepublikové judikatuře. To je dáno především skutečností, že právní úprava v období první republiky vykazovala jisté podobné rysy s dnešní úpravou (viz druhá kapitola této práce). Obecné principy přitom vykazují určitou stálost v jejich výkladu napříč různými obdobími. To však nelze tvrdit o socialistické právní úpravě provedené OZ 1950 a OZ 1964 a souvisejícími předpisy, neboť tato úprava příliš nenavazuje na kontinentální soukromoprávní tradici a vychází z jiných, ideologicky motivovaných východisek, která byla rovněž částečně popsána ve druhé kapitole této práce.

Prvorepubliková judikatura¹⁵⁴ vycházela u nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem z východiska, že v zásadě neměl být nabyvateli kladen jako nutný požadavek, aby prováděl jistá podrobná šetření ohledně skutečného právního stavu. Stejně rozhodnutí však připouští, že mohly existovat případy, které svou povahou zavdaly podnět k tomu, aby nabyvatel určitou zvýšenou aktivitu vyvinul. Byl tedy přijat závěr, že je třeba zachovat určitou míru opatrnosti, která bude v souladu se zvyklostmi v rámci „poctivého a bedlivého právního styku“.

Judikatura¹⁵⁵ v této souvislosti kladla důraz zejména na okolnosti každého případu, avšak zdůrazňovala, že v případech nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem je míra této náležité opatrnosti poněkud zvýšená. Pokud byl například předmětem koupě dům, měl by se nabyvatel dle judikatury v rámci náležité bedlivosti o právních poměrech daného domu informovat odpovídajícím způsobem. Nejvyšší soud Československé republiky přitom v posledně citovaném rozhodnutí jako příklad uvedl informování se dotazem u osob s věcí

¹⁵³ Srov. již citované usnesení Ústavního soudu ze dne 30.08.2016, sp. zn. IV. ÚS 775/16.

¹⁵⁴ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 23.09.1924, sp. zn. Rv I 1134/24 (Vážný 4166).

¹⁵⁵ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 12.05.1925, sp. zn. Rv II 113/25 (Vážný 5032).

obeznalých. Kromě toho bylo dle soudu třeba si také kupovaný objekt prohlédnout. Pokud pak nabyvatel nenaplnil tyto požadavky náležité bdělosti či opatrnosti, mohl mu být kladen k tíži rozpor zapsaného stavu se skutečným právním stavem.

V této souvislosti prvorepubliková judikatura¹⁵⁶ rovněž pracovala s institutem dobré víry a v případech nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem kladla ohledně dobré víry důraz zejména na skutečnosti zjistitelné prohlídkou věci. Jako příklad byly uvedeny viditelné známky užívání věci jinou osobou. Pokud tedy nabyvatel musel náležitou prohlídkou věci zjistit, že nemovitá věc, resp. část nemovité věci, je očividně užívána třetími osobami, nebo pokud do takových užívaných prostor neměl ani přístup, nemohl se domnívat, že k nim nabývá vlastnické právo.¹⁵⁷

Judikatura Nejvyššího soudu Československé republiky rovněž výslovně stanovila, že rozhodující není pouhá nevědomost nabyvatele ohledně rozporu knihovního stavu se stavem skutečným. Poskytnutí ochrany důvěry v zápis v pozemkové knize bylo namísto pouze, pokud nabyvatel o daném rozporu nevěděl a ani vědět nemusel.¹⁵⁸ K tomuto lze uvést rovněž následující citaci: „*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.*“¹⁵⁹

Judikatura však opakovaně¹⁶⁰ zdůrazňovala, že musejí být v daném případě dány určité specifické podmínky či okolnosti, které odůvodňují požadavek zvýšené aktivity nabyvatele za účelem vyloučení pochybností o správnosti zápisu v pozemkové knize. Zásada ochrany důvěry v pozemkovou knihu vylučovala, aby byl nabyvatel v každém jednotlivém případě nucen ověřovat, že knihovní stav odpovídá skutečnosti (viz rovněž následující citace: „*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*

¹⁵⁶ Srov. například rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 02.11.1926, sp. zn. Rv I 1306/26 (Vážný 6425).; nebo rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 12.05.1925, sp. zn. Rv II 113/25 (Vážný 5032).

¹⁵⁷ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 04.10.1934, sp. zn. Rv I 1815/32. přičemž v tomto konkrétním případě se jednalo o sklep užívaný sousedem.

¹⁵⁸ Srov. již citovaná rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 02.11.1926, sp. zn. Rv I 1306/26 (Vážný 6425).; rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 12.05.1925, sp. zn. Rv II 113/25 (Vážný 5032).

¹⁵⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 13.09.1930, sp. zn. Rv I 1176/30.

¹⁶⁰ Srov. již citovaná rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 12.05.1925, sp. zn. Rv II 113/25 (Vážný 5032).; rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 02.11.1926, sp. zn. Rv I 1306/26 (Vážný 6425).

omezeno. Jest však dbáti tím spíše náležitě obezřetnosti, dávají-li k tomu podnět zvláštní poměry.“¹⁶¹

3.3.2. Judikatura k současnému občanskému zákoníku

V rámci této části podkapitoly věnované judikatuře budou představeny závěry týkající se právní úpravy za současného stavu. Nejprve bude představena judikatura týkající se základních principů a východisek úpravy nabytí vlastnického práva od nevladníka zapsaného v katastru nemovitostí a dobré víry v těchto případech v obecné rovině. Následně se text bude věnovat konceptu tzv. investigativní aktivity a poté je rovněž obsažena určitá kazuistická část, ve které jsou sumarizována rozhodnutí, ve kterých se soudy vyjádřily ke konkrétním podmínkám ohledně dobré víry nabyvatele, resp. ke konkrétním krokům, které bylo z jejich pohledu třeba vykonat.

Nejvyšší soud v nedávné době potvrdil, že posuzování dobré víry je mimořádně náročným úkolem. Lze citovat jeho usnesení,¹⁶² ve kterém Nejvyšší soud opakovaně uvádí s odkazem na svou vlastní dřívější ustálenou judikaturu, že „[p]ři posouzení oprávněnosti držby jsou často dány skutečnosti umožňující s jistou mírou přesvědčivosti zdůvodnit jak dobrou víru, tak i její nedostatek.“ Nejvyšší soud zároveň v tomto rozhodnutí uvedl, že se jedná v zásadě o záležitost soudů nižšího stupně, aby řádně uvážily veškeré relevantní skutečnosti. Ačkoliv se jedná o případ posouzení dobré víry v případě držby, tyto závěry jsou obdobně aplikovány i v případech věnovaných dobré víře při nabytí od neoprávněného na základě ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku.¹⁶³ V souladu s touto logikou Nejvyšší soud pak uvádí rovněž v dalším rozhodnutí, že „[p]osouzení, zda o takové skutečnosti šlo a zda investigativní aktivita vyvinutá nabyvatelem byla dostatečná, je na úvaze soudu, kterou by mohl dovolací soud zpochybnit jen, pokud by byla zjevně nepřiměřená.“¹⁶⁴ Toto usnesení bude přitom analyzováno rovněž dále v pasáži věnované investigativní aktivitě.

K procesním aspektům lze doplnit závěry Ústavního soudu, který uzavřel, že „[z]ávěr o neexistenci dobré víry podle § 984 odst. 1 občanského zákoníku musí být řádně odůvodněn,

¹⁶¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 02.11.1926, sp. zn. Rv I 1306/26 (Vážný 6425).

¹⁶² Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14.12.2022, sp. zn. 22 Cdo 3461/2022.; obdobně též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.09.2022, sp. zn. 22 Cdo 1593/2022.

¹⁶³ K tomu srov. například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.07.2021, sp. zn. 22 Cdo 3962/2019.

¹⁶⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27.10.2020, sp. zn. 22 Cdo 2087/2020.

*jinak dochází k porušení práva na soudní ochranu i práva vlastnického zaručených v čl. 36 odst. 1 a čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.*¹⁶⁵

Lze tak uzavřít, že aplikace podmínek naplnění dobré víry je v zásadě obtížný úkol, vyžadující rozsáhlé posouzení ze strany soudu. Je zejména na soudech nižší instance, aby náležitě zjistily veškeré relevantní skutkové okolnosti. Dále je pak třeba, aby byly tyto okolnosti řádně aplikovány a závěry ohledně existenci či absenci dobré víry v konkrétním případě pečlivě odůvodněny v příslušných rozhodnutích.

Judikatura Nejvyššího soudu pak potvrzuje rovněž některé závěry prezentované výše podkapitole věnované odborné (a především pak komentářové) literatuře. Nejvyšší soud ve svém usnesení¹⁶⁶ uzavřel, že nabytí vlastnického práva podle ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku je vyloučeno v případě absolutně neplatného nabývacího právního jednání (v daném se jednalo o kupní smlouvu). Nejvyšší soud v usnesení dále uvádí: *„Zákonem požadovaná dobrá víra nabyvatele pokrývá pouze nedostatek vlastnického práva převodce, nikoliv jiné vady právního jednání, způsobující jeho neplatnost.*“

Nejvyšší soud pak rovněž potvrdil s odkazem na komentářovou literaturu, že materiální publicita nebude aplikovatelná v případech, kdy se nesoulad mezi zapsaným a skutečným stavem netýká údajů o právech, ale údajů ohledně technického stavu, ekonomické hodnoty či veřejnoprávních omezení, vázících se k dané věci.¹⁶⁷ Ohledně závěru o tom, že materiální publicitou (a ustanovením § 984 odst. 1 občanského zákoníku) je chráněn zapsaný stav práv k věci a nikoli zapsaný stav ohledně vlastností věci, srov. rovněž například rozsudek Krajského soudu v Praze,¹⁶⁸ jehož právní věta zní: *„Materiální publicita se nevztahuje na případ, kdy parcela má odlišnou výměru, než je uvedena v katastru nemovitostí, neboť chráněna je důvěra v zapsaný stav práv k věci, nikoli ve správnost jiných údajů o věci, které se do katastru nemovitostí zapisují.*“

Konečně je pak rovněž vhodné poznamenat, že Nejvyšší soud v citovaném usnesení¹⁶⁹ řešil případ, kdy daná kupní smlouva ohledně nemovitých věcí byla absolutně neplatná pro generální inhibitorium vyhlášené v exekučním řízení vedeném s převodcem jako povinným. Závěry

¹⁶⁵ Nález Ústavního soudu ze dne 11.08.2020, sp. zn. III. ÚS 3644/19, marg. č. 36.

¹⁶⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 09.12.2020, sp. zn. 22 Cdo 1980/2020.

¹⁶⁷ Tamtéž.

¹⁶⁸ Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 19.03.2021, sp. zn. 30 Co 111/2020.

¹⁶⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 09.12.2020, sp. zn. 22 Cdo 1980/2020.

Nejvyššího soudu tak lze rovněž interpretovat tak, že ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku nechrání důvěru v oprávnění převodce danou věc převést.

Judikatura se věnovala rovněž vztahu dobré víry nabyvatele v zápis v katastru nemovitostí a principu důvěry v akty veřejné moci. Formulovala určité základní východisko, že není možné připustit, aby ten, kdo jednal v dobré víře v zápis ve veřejném seznamu, byl ve své víře zklamán.¹⁷⁰ Citovaná rozhodnutí se sice vztahují k předchozí právní úpravě, je však patrné, že uvedený závěr má obecnější charakter týkající se principů dané problematiky, a je tedy zřejmě aplikovatelný i za současné právní úpravy.

V tomto kontextu je pak dále relevantní rozsudek,¹⁷¹ ve kterém Nejvyšší soud řešil otázku, zda je možné nabýt vlastnické právo k nemovité věci evidované v katastru nemovitostí od neoprávněného na základě principu materiální publicity v případě, kdy převodce nebyl jako vlastník zapsán v katastru nemovitostí. Nabyvatel v tomto případě jednal v dobré víře v oprávnění státu převést vlastnické právo k daným nemovitým věcem, ač stát nebyl jako vlastník zapsán v katastru nemovitostí. Nejvyšší soud uzavřel, že takové nabytí není možné. Tento závěr lze interpretovat tak, že byť byl nabyvatel v dobré víře ve vlastnické právo státu, nelze mu na základě (pouze) této dobré víry vlastnické právo přiznat. A to i přes opakovaně vyjadřovaný závěr Nejvyššího soudu (a rovněž odborné literatury), že materiální publicita, jejíž je ustanovení § 984 občanského zákoníku projevem, je rovněž projevem důvěry v akty veřejné moci.

Opět je tak demonstrována proměnlivá role principů v řešení těchto případů nabytí vlastnického práva od neoprávněného. Být je tedy katastr nemovitostí spravován státem, nelze důvěru v zápis v katastru nemovitostí vykládat extenzivně jako důvěru v jakékoli akty veřejné moci. Je vhodné pro úplnost doplnit, že uvedené rozhodnutí se týká úpravy OZ 1964, nicméně sám Nejvyšší soud v něm explicitně uvádí, že jeho závěry jsou přiměřeně aplikovatelné i na právní úpravu současného občanského zákoníku.

K problematice dobré víry Nejvyšší soud dále judikoval, že dobrou víru je nutné hodnotit objektivně a nestačí pouhé osobní přesvědčení účastníka.¹⁷² Takový závěr je v podstatě v souladu s výkladem nastíněným v předchozí podkapitole zabývající se pojmy poctivosti

¹⁷⁰ Srov. například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.09.2016, sp. zn. 30 Cdo 1193/2016.; nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.05.2015, sp. zn. 30 Cdo 206/2015.

¹⁷¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.10.2019, sp. zn. 22 Cdo 2379/2019.

¹⁷² Srov. například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10.10.2017, sp. zn. 22 Cdo 4174/2017.; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.06.2019, sp. zn. 21 Cdo 4540/2018.; nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30.11.2021, sp. zn. 29 ICdo 145/2019.

a dobré víry v návaznosti na ustanovení § 6, resp. § 7 občanského zákoníku. Nejvyšší soud tedy aplikuje názor obsažený v důvodové zprávě k občanskému zákoníku, který je rovněž reflektován vybranou literaturou,¹⁷³ tedy že dobrá víra je v zásadě subjektivním hlediskem, avšak je třeba tuto subjektivnost nevnímat jako bezbřehou. Naopak je nutné dobrou víru do jisté míry objektivizovat tak, aby nebyly chráněny například případy nedbalého počínání nabyvatele.

Ústavní soud pak i za podmínek aktuální právní úpravy potvrdil ústavní významnost dané problematiky z pohledu právních principů. Uvedl, že se jedná o situace, kdy na základě zásady materiální publicity veřejných seznamů je prolamována zásada *nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet*.¹⁷⁴ Dochází tím k posunu hranice uplatnění ústavního principu právní jistoty (a ochrany vlastnického práva skutečných vlastníků) ve prospěch nabyvatelů v dobré víře. Je proto nutné hledat vždy vhodný poměr mezi těmito principy a konkrétní případy řešit tím způsobem, aby z obou zůstalo zachováno maximum.¹⁷⁵

Dále lze odkázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu,¹⁷⁶ které popisuje vztah mezi základním principem soukromého práva *vigilantibus iura scripta sunt* ve střetu s úpravou nabytí vlastnického práva k nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí od nevlastníka, a to následovně: „I v případě, že skutečný (,naturální‘) vlastník o soulad stavu katastru se skutečnými právními poměry nedbá, nemůže nedostatek jeho aktivity zhojit nedostatek dobré víry nabyvatele věci. Rozhodující je tedy závěr o nedostatku dobré víry, nikoliv o nedostatku aktivity vlastníka; ta je totiž sankcionována již tím, že vlastníkem jeho věci se stane dobrověrný nabyvatel.“ Nejvyšší soud tak podotýká, že pro úpravu nebytí vlastnického práva od nevlastníka je rozhodující zákonem stanovená dobrá víra nabyvatele, kterou nemůže nahradit ani nedostatek bdělosti skutečného vlastníka.

Je nutné vnímat toto rozhodnutí v kontextu skutkových okolností případu, kdy jeden z manželů převedl bez souhlasu druhého z manželů nemovitou věc, aniž by však tento druhý manžel byl zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník. Nabyvatel se dovolával své dobré víry v tento zápis, když druhý z manželů takto nebyl zapsán jako vlastník po dobu cca dvaceti let. Nejvyšší soud však vzhledem k vědomosti nabyvatele o manželství převodce uzavřel, že nebyla dána dobrá víra, když si nabyvatel musel být vědom možnosti, že daná nemovitá věc je ve společném

¹⁷³ Srov. PIPKOVÁ, Petra Joanna. In: Komentář Beck 2022, § 6, marg. č. 1.

¹⁷⁴ Nález Ústavního soudu ze dne 11.08.2020, sp. zn. III. ÚS 3644/19. marg. č. 25.

¹⁷⁵ Tamtéž, marg. č. 26.

¹⁷⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31.10.2017, sp. zn. 22 Cdo 3799/2017.

jmění manželů. I s ohledem na tato specifika případu však Nejvyšší soud v podstatě oslabuje princip *vigilantibus iura*.

Ohledně významu jednotlivých právních principů v rámci řešené problematiky pak lze citovat další rozsudek Nejvyššího soudu: „**Zásada materiální publicity umožňuje, aby při splnění zákonem stanovených podmínek (...) došlo k nabytí od neoprávněného. Představuje řešení střetu ochrany dobré víry osoby jednající na základě údajů uvedených v katastru nemovitostí a ochrany vlastnického práva dosavadního (skutečného) vlastníka. Její význam spočívá v tom, že spolupůsobením s domněnkou souladu stavu zapsaného a skutečného právního stavu (§ 980 odst. 2 o. z.) a domněnkou jednání v dobré víře (§ 7 o. z.) vylučuje potřebu šetření skutečného právního stavu, což představuje základní důvod vedení katastru nemovitostí (...)** [pozn.: zvýraznění doplněno autorem].“¹⁷⁷

Nejvyšší soud zde shrnuje základní charakteristiku celé problematiky nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem zapsaných v katastru nemovitostí od nevlastníka. Dále se pak, v zásadě v souladu s výše představovanými závěry prvorepublikové judikatury, vyjadřuje, že význam zásady materiální publicity spočívá v tom, že nabyvatel nemá být nucen provádět šetření skutečného stavu. Nejvyšší soud tedy opakovaně zdůrazňuje, že základní východisko je, v souladu se zásadou materiální publicity katastru nemovitostí, že nabyvatel nemá být nucen ověřovat správnost zápisu v katastru nemovitostí.

Judikatura se pak rovněž vyjádřila ohledně určitých skutečností, které v podstatě dobrou víru nabyvatele vylučují téměř vždy. Jedná se zejména o výše představený a diskutovaný institut poznámek v katastru nemovitostí, konkrétně o poznámku spornosti a poznámku rozepře. V jednom ze svých rozhodnutí Nejvyšší soud například stanovil, že zápis poznámky spornosti ohledně vlastnického práva v zásadě vylučuje dobrou víru nabyvatele, a to i v případě, že je následně předmětné soudní řízení zastaveno v důsledku zpětvzetí žaloby.¹⁷⁸ Nejvyšší soud stanovil, že je v takovém případě na nabyvateli, aby si ověřil důvody pro podání žaloby, kterou bylo vlastnické právo zapsaného vlastníka napadnuto a důvody zpětvzetí takové žaloby.

Rovněž je pro upřesnění vhodné dodat, že Nejvyšší soud v tomto rozhodnutí řešil situaci, kdy v rozhodné době ještě nebyla poznámka spornosti ani v katastru nemovitostí zapsána. Byla však vyznačena tzv. plomba o tom, že k jejímu zápisu může dojít. I tato informace tak stačí

¹⁷⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.01.2021, sp. zn. 24 Cdo 279/2020.

¹⁷⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.06.2019, sp. zn. 21 Cdo 4540/2018.

k závěrům výše uvedeným ohledně přísnějších požadavků na dobrou víru nabyvatele v takových případech.

Judikatura k investigativní aktivitě obecně

Jak je uvedeno výše, judikatura obecně vychází z toho, že požadavek obvyklé opatrnosti, nezbytné pro naplnění dobré víry na základě ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku, nezahrnuje povinnost aktivního šetření za účelem ujištění se o správnosti stavu zápisů v katastru nemovitostí. Takový požadavek však lze klást na nabyvatele, jsou-li tu objektivní okolnosti, které vzbuzují pochybnost o tomto souladu stavu zapsaného v katastru nemovitostí a skutečného právního stavu.¹⁷⁹

Judikatura v tomto smyslu pracuje s ustáleným pojmem investigativní aktivity.¹⁸⁰ V zásadě se ustálila na rozhodovací praxi, dle které nedostatek investigativní aktivity, kterou měl nabyvatel vyvinout ve vztahu ke konkrétním okolnostem, které vzbuzují důvodné pochyby o správnosti stavu zápisu v katastru nemovitostí, představuje z jeho pohledu nedostatečnou míru opatrnosti. A tato nedostatečná míra opatrnosti se pak projevuje v nedostatku dobré víry takového nabyvatele, což má za následek vyloučení aplikace ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku.¹⁸¹

Uvedená povinnost investigativní aktivity však neplatí bezmezně s ohledem na obecné zásady, na kterých je katastr nemovitostí založen, a především pak s ohledem na domněnky upravené v ustanovení § 980 odst. 2 občanského zákoníku, které by jinak zcela pozbyly svého významu. Pokud tedy nabyvatel vynaložil investigativní aktivitu s ohledem na okolnosti konkrétního případu v míře, kterou lze objektivně považovat za náležitou, nelze mu klást k tíži, pokud při této aktivitě nepřišel na rozpor stavu zápisu v katastru nemovitostí se skutečným právním stavem.¹⁸² Lze tedy obecně shrnout, že povinnost činit určité aktivní kroky za účelem ověření

¹⁷⁹ Viz například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 08.07.2015, sp. zn. 22 Cdo 1840/2015.; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.07.2021, sp. zn. 22 Cdo 3962/2019.; usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23.04.2021, sp. zn. 24 Cdo 688/2021.

¹⁸⁰ Srov. například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.07.2019, sp. zn. 22 Cdo 1187/2019.; nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 02.07.2021, sp. zn. 24 Cdo 146/2021.

¹⁸¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.07.2019, sp. zn. 22 Cdo 1187/2019. Viz pasáž: „V zásadě platí, že nedostatek investigativní aktivity, spočívající v tom, že držitel musel mít o svém právu pochyby a nepokusil se o zjištění skutečného stavu věci, tedy nepostupoval s obvyklou mírou opatrnosti, kterou lze se zřetelem k okolnostem konkrétního případu po každém požadovat, zpochybňuje jeho dobrou víru.“

¹⁸² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.06.2019, sp. zn. 22 Cdo 4547/2018.; shodně též usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30.05.2022, sp. zn. 21 Cdo 3625/2021.

správnosti stavu zápisu v katastru nemovitostí je namístě pouze, pokud existují nějaké relevantní skutečnosti vzbuzující objektivně pochybnosti.¹⁸³

Nejvyšší soud dále ve vztahu k investigativní aktivitě vyslovil názor, že jako kritérium hodnocení, zda nabyvatel naplnil požadavek náležité opatrnosti pro splnění podmínky dobré víry, je třeba vzít v potaz rovněž charakteristiku dané nemovité věci. Uvedl, že jiné požadavky budou v případě nemovité věci určené k bydlení, jiné například v případně rozsáhlého lesního pozemku.¹⁸⁴ Je tak zřejmé, že nelze předem určit jednotný rozsah kroků, které by měl nabyvatel učinit. Konkrétní rozsah bude záviset mimo jiné na výše nastíněných kritériích, tedy existenci případných objektivních pochybností o správnosti zápisu a charakteru nabývané nemovité věci.

Dále je třeba uvést, že Nejvyšší soud vzhledem k investigativní aktivitě judikoval, že musí být dána příčinná souvislost mezi nedostatkem této aktivity a nevědomostí o skutečném stavu, resp. rozporu skutečného stavu a zapsaného stavu.¹⁸⁵ V případě citovaného rozsudku se jednalo o situaci, kdy byla mezi účastníky sporná hranice pozemku. Nabyvatelé jednoho z pozemků byli v dobré víře ohledně hranice pozemku na základě stavu zápisu v katastru nemovitostí, a to od roku 1989. K odhalení rozporu ve vedení hranice došlo až obnovou katastrálního operátu v roce 2012. Dovolatelé (vlastníci sousedního pozemku, jenž byl dle zápisu v katastru nemovitostí neodpovídající hranicí zmenšen) namítali, že nabyvatelé se opírali o geometrický plán, ve kterém byla hranice pozemků vytyčena chybně a který podle nich neměl pro daný případ relevanci.

Nejvyšší soud uzavřel, že v daném případě nelze klást rozpor mezi zapsaným v katastru nemovitostí a skutečným stavem k tíži nabyvatelů, protože tito, i kdyby vyvinuli v době nabytí daného pozemku přiměřenou investigativní aktivitu, rozpor by neodhalili. Tento rozpor bylo totiž možné objektivně zjistit až po provedení předmětné obnovy katastrálního operátu v roce 2012. Skutečnost, že nabyvatel nevyvinul dostatečnou investigativní aktivitu tak bez dalšího neznamená, že je vyloučena jeho dobrá víra. Dobrou víru vylučuje až skutečnost, že touto přiměřenou investigativní aktivitou by byl býval zjistil rozpornost zápisu v katastru nemovitostí.

Je pak otázkou, zda bude pro případně požadovanou míru investigativní aktivity rovněž významná charakteristika osoby v postavení nabyvatele. Odborná literatura, jak je diskutováno

¹⁸³ Obdobně také rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.05.2021, sp. zn. 24 Cdo 793/2021.

¹⁸⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.07.2019, sp. zn. 22 Cdo 1187/2019.

¹⁸⁵ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.06.2019, sp. zn. 22 Cdo 4547/2018.

v podkapitole jí věnované, je v zásadě názoru, že bude pravděpodobně možné na základě úpravy zakotvené v ustanoveních § 4 a § 5 občanského zákoníku klást různé požadavky na různé osoby ohledně dobré víry. Nejvyšší soud však za minulé úpravy dovedl, že není možné klást ve smyslu hodnocení dobré víry vyšší požadavky na právní vědomí obce jako veřejnoprávní korporace,¹⁸⁶ byť se jednalo v daném případě o vydržení. Nejvyšší soud však v dané věci odkazuje na svou dřívější judikaturu a rovněž judikaturu Ústavního soudu, která je omezeně aplikovatelná pro diametrální odlišnost právní úpravy, jak je již uvedeno opakovaně výše. Lze tedy zřejmě uzavřít, jak činí literatura, že podmínky pro naplnění dobré víry se budou lišit ve vztahu k jednotlivým osobám na základě aplikace ustanovení § 4 a § 5 občanského zákoníku.

Judikatura ke konkrétním požadavkům v rámci investigativní aktivity – kazuistická část

Co se týká konkrétních požadavků kladených českými soudy na naplnění náležité opatrnosti, lze vysledovat v první řadě důraz na fyzickou prohlídku věci na místě.¹⁸⁷ Nejvyšší soud zdůrazňuje například důležitost viditelných projevů užívání věci jinou osobou, které jsou zjištělné prohlídkou na místě.¹⁸⁸ V citovaném usnesení Nejvyšší soud uvádí následující: „(...) v dané věci kupoval žalovaný pozemek, který byl v držbě (a v užívání jako ve viditelném projevu držby) někoho jiného. Držba je ‚zevním projevem vlastnictví‘, je legitimačním stavem předběžně osvědčujícím vlastnické poměry; proto je předpokladem potřebným k nabytí věci, kterou užívá někdo jiný než převodce, od nevlastníka na základě dobré víry ve stav katastru nemovitostí, aby si nabyvatel ověřil, proč skutečné držební (užívací) poměry neodpovídají poměrům vlastnickým v katastru nemovitostí.“

Je tak zřejmé, že primárním účelem prohlídky nemovité věci je přesvědčit se, zda není věc užívána jinou osobou. Pokud by tomu výsledek prohlídky nasvědčoval, je na nabyvateli, aby vyvinul dodatečnou aktivitu za účelem vyjasnění, zda k užívání třetí osobou dochází na základě určitého titulu a případně jakého. Toto usnesení se přitom týká předchozí právní úpravy, nicméně závěr je pro jeho obecnost a nepřilíšnou vázanost na právní režim OZ 1964 v dané věci aplikován i nadále.¹⁸⁹ Požadavek na prohlídku věci na místě samém je rovněž odrazem

¹⁸⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.08.2018, sp. zn. 28 Cdo 5041/2017.

¹⁸⁷ Srov. například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10.10.2017, sp. zn. 22 Cdo 4174/2017.

¹⁸⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19.11.2015, sp. zn. 22 Cdo 2698/2015.

¹⁸⁹ Viz například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.07.2019, sp. zn. 22 Cdo 1187/2019.

skutečnosti zmiňované Nejvyšším soudem, že „[p]osouzení toho, zda někdo jednal v dobré víře, je sice posouzením právním, je však založeno na zjištěném skutkovém stavu.“¹⁹⁰

Mezi přímé náznaky o užívání dané nemovité věci třetí osobou, které jsou způsobilé vyvolat důvodné pochyby o správnosti stavu zápisu v katastru nemovitostí, může patřit například označení zvonku k dané nemovité věci jménem cizí (třetí) osoby.¹⁹¹ Pokud nabyvatel nemá informaci o takovém užívání třetí osobou například na základě nájemní smlouvy, jedná se o jednu z pochybností, které bude třeba rozptýlit dodatečnou investigativní aktivitou.

Dalším konkrétním příkladem faktických vad či náznaků určitých vad zápisu v katastru nemovitostí, které mohou narušit dobrou víru nabyvatele, řešené judikaturou, pak je např. existence zbytků oplocení, jež by mohlo signalizovat rovněž užívání třetí osobou.¹⁹² V takovém případě je na místě vznést dotaz na vlastníka sousedního pozemku.¹⁹³ K obdobnému závěru pak Nejvyšší soud dospěl v případě zastavení pozemku budovou, která je samostatnou věcí v právním smyslu a o níž nabyvatel musí vědět, že převodci pozemku nepatří.¹⁹⁴

Obdobný případ je řešen v dalším rozhodnutí Nejvyššího soudu,¹⁹⁵ které se však věnuje úpravě na základě OZ 1964,¹⁹⁶ a bude tedy zřejmě omezeně aplikovatelné, ač níže uvedené závěry v zásadě neodporují aktuální judikatuře. V tomto rozhodnutí Nejvyšší soud stanovil, že pokud nabyvatel nabýval pozemky, které se nacházely pod (bytovými) domy, které byly ve vlastnictví jiného subjektu, bylo nutné z pohledu zachování požadavku obvyklé opatrnosti se přesvědčit o daných místních právních poměrech dotazem na vlastníka domu a držitele pozemku.

Tyto případy se za účinnosti současného občanského zákoníku vzhledem ke znovuzavedení zásady *superficies solo cedit* budou zřejmě vyskytovat stále méně častěji, může k nim však stále docházet.¹⁹⁷ Uvedený závěr pak rovněž přispívá ustálenému názoru, že v případě okolností zjištěných prohlídkou na místě, ze kterých vyplývá užívání třetí osobou, je třeba vyvinout určité úsilí za účelem vyjasnění situace, typicky dotazem u dotyčných osob.

Dále je vhodné zmínit rovněž problematiku významu prohlídky v závislosti na předmětu transakce, kterou řešil rovněž Nejvyšší soud.¹⁹⁸ V daném případě šlo o srovnání zemědělského

¹⁹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 07.04.2021, sp. zn. 24 Cdo 221/2021.

¹⁹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.05.2021, sp. zn. 24 Cdo 793/2021.

¹⁹² Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10.10.2017, sp. zn. 22 Cdo 4174/2017.

¹⁹³ Tamtéž.

¹⁹⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20.09.2017, sp. zn. 22 Cdo 2426/2017.

¹⁹⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22.07.2015, sp. zn. 22 Cdo 910/2015.

¹⁹⁶ Stejně jako předtím citované usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20.09.2017, sp. zn. 22 Cdo 2426/2017.

¹⁹⁷ Srov. ustanovení § 3055 a § 3058 občanského zákoníku.

¹⁹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.03.2018, sp. zn. 30 Cdo 52/2018. marg. č. 25.

a stavebního pozemku. Toto rozhodnutí se vztahuje k předchozí právní úpravě, v poměrech OZ 1964, dále uvedené závěry by však měly být dle komentářové literatury také aplikovatelné i za současné právní úpravy.¹⁹⁹ Nejvyšší soud v tomto rozsudku judikoval, že zatímco v případě koupě například zemědělského pozemku zpravidla postačí nabyvateli informace o katastrálním území pro naplnění dobré víry, u stavebních pozemků to bude jinak.

Nejvyšší soud k tomu v rozhodnutí uvádí: „(...) *jiná situace přirozeně bude panovat v případě koupě stavebního pozemku, u něž zpravidla nabyvatel před koupí provádí obhlídku na místě samém, zjišťuje reálné možnosti jeho využitelnosti a jeho polohu v terénu, stejně jako v případě koupě rodinného domu. Jestliže je pak předmětem prodeje dům s nebytovými prostorami, je standardní, že se zájemce – budoucí nabyvatel - před koupí pečlivě seznámí se stavem této nemovitosti, zjišťuje si informace, které čerpá z nájemních smluv atd., to vše s využitím fyzické prohlídky takovéto nemovitosti tak, aby se poté mohl kvalifikačně rozhodnout, zda vůbec přistoupí k uzavření převodní smlouvy. [pozn.: zvýraznění doplněno autorem]*“²⁰⁰ Následně pak uzavírá, že pokud nabyvatel v důsledku svého laxního přístupu k těmto obvyklým krokům nepřistoupil, jedná se o významnou okolnost, kterou soudy musejí vzít při rozhodování v potaz, a to ve smyslu přinejmenším oslabení dobré víry nabyvatele.

Nejvyšší soud tak v podstatě formuluje určité další kritérium pro stanovení dostatečné míry opatrnosti, resp. aktivity. Toto kritérium by šlo zjednodušeně označit jako obvyklý způsob využití daného typu nemovité věci. Nejvyšší soud tak činí s poukazem na specifikum stavebních pozemků, u kterých nabyvatel „zpravidla“ bude zkoumat „reálné možnosti jejich využitelnosti“. Nakolik však toto kritérium představuje relevantní hledisko, je otázkou, a to zejména s ohledem na výše uvedené závěry, kdy nejvíce problematické je z pohledu fyzických prohlídek věci a souvisejícího vyloučení dobré víry věci užívání třetími osobami. Třetí osoba však může užívat jak pozemek stavební, tak pozemek zemědělský, a není tak dle názoru autora této práce namístě zde činit hranici pro stanovení nebo nestanovení povinnosti fyzické prohlídky věci.

Objektivní pochybnosti ohledně stavu zapsaného v katastru nemovitostí pak může dle judikatury vyvolat rovněž například přítomnost movitých věcí ve vlastnictví třetí osoby na pozemku nebo specifický přístup na tento pozemek ze sousedního pozemku.²⁰¹ Tento závěr je

¹⁹⁹ Viz například PAVLŮ, Robert. In: Komentář Beck 2022, § 984, marg. č. 3.

²⁰⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.03.2018, sp. zn. 30 Cdo 52/2018. marg. č. 25. písm. h.

²⁰¹ Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 02.07.2021, sp. zn. 24 Cdo 146/2021.

přítom v souladu s výše uvedeným, když přítomnost takových věcí, příp. zvláštní přístup ze sousedního pozemku opět mohou svědčit o užívání dané nemovité věci třetí osobou.

K problematice požadavků na dobrou víru již existují i za současné právní úpravy rozhodnutí Ústavního soudu. Lze zmínit například jeho usnesení z roku 2019,²⁰² dle kterého spoléhat se při prodeji zahrady na radu příbuzného, že spornou část zahrady vydrželi, bez snahy promítnout danou právní skutečnost do katastru nemovitostí odpovídá míře běžné péče a opatrnosti jen stěží. Nabyvatelka v daném případě uzavřela kupní smlouvu. Nespoléhala se však na zápis v katastru nemovitostí, naopak se spoléhala na faktický stav nemovité věci, s ohledem na vedoucí oplocení apod. Této nabyvatelce však Ústavní soud nepřisvědčil a naopak poskytl ochranu nabyvateli sousedního pozemku jednajícího v dobré víře v zapsaný stav v katastru nemovitostí. Neúspěšnou nabyvatelku Ústavní soud mj. odkázal na úpravu poznámek rozepře a spornosti, které mohly podle něj dané situaci zabránit.

Toto usnesení Ústavního soudu je tedy zajímavé z pohledu již diskutované problematiky vztahu principu ochrany vlastnického práva a principu *vigilantibus iura*. V tomto případě Ústavní soud v podstatě dospěl k závěru, že nabyvatelka, domnívajíc se, že vydržela část pozemku, měla projevit náležitou „bdělost“ a své tvrzené právo chránit zejména vyznačením poznámky spornosti zápisu v katastru nemovitostí. Jelikož tak neučinila, vyzdvihl Ústavní soud princip *vigilantibus iura* oproti ochraně vlastnického práva (nabyvatelky) a nabyvateli sousedního pozemku přiznal ochranu na základě dobré víry v zápis v katastru nemovitostí. Nutno však dodat, že tyto závěry Ústavního soudu jsou v určité kolizi s tezemi ohledně investigativní aktivity ustálenými v judikatuře Nejvyššího soudu. Dle výše citovaných rozhodnutí tak například oplocení na pozemku je jednou z okolností způsobilých narušit dobrou víru nabyvatele dle ustanovení § 984 občanského zákoníku. Je tedy opět otázkou, zda bude možné toto rozhodnutí Ústavního soudu vnímat jako využitelné v budoucnosti, lze na něm však přinejmenším demonstrovat další možnou rovinu působení právních principů, jak je uvedeno výše.

Nejvyšší soud v dalším případě rovněž dovodil,²⁰³ že skutečnost, že je převodce v manželství, nezakládá bez dalšího vyloučení dobré víry. V daném případě nabyvatelka nabyla nemovité věci od převodce, který byl ženatý. Převodce byl jako výlučný vlastník zapsán v katastru nemovitostí. Nemovité věci však ve skutečnosti tvořily součást společného jmění manželů.

²⁰² Usnesení Ústavního soudu ze dne 10.12.2019, sp. zn. IV. ÚS 1539/19.

²⁰³ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27.10.2020, sp. zn. 22 Cdo 2087/2020.

Manželka převodce se následně domáhala odepření ochrany tomuto převodu s argumentací, že nabyvatelka musela vědět, že převodce je ženatý, a tedy, že nemovité věci tvoří součást společného jmění manželů. Nejvyšší soud uzavřel, že samotná vědomost nabyvatelky o manželství převodce nevylučuje nabyvatelčinu dobrou víru, neboť to automaticky neznamená, že nemovité věci musejí být nutně součástí společného jmění manželů. Rozhodl, že naopak manželka převodce měla učinit náležité kroky za účelem, aby byla v katastru nemovitostí rovněž uvedena jako vlastník, například podat žalobu o určení svého vlastnického práva. Nejvyšší soud tedy dal přednost principu materiální publicity, s odkazem na nedodržení principu *vigilantibus iura scripta sunt* z pohledu manželky převodce.²⁰⁴

V této souvislosti je však nutné poukázat na závěry uvedené v dalším rozhodnutí Nejvyššího soudu.²⁰⁵ V tomto případě Nejvyšší soud posuzoval význam umístění rodinné domácnosti v nemovité věci, ke které mělo být zřízeno zástavní právo jen jedním z manželů. Jednalo se přitom opět o situaci, kdy nemovitá věc byla ve společném jmění manželů, ale v katastru nemovitostí byl zapsán jako výlučný vlastník pouze jeden z manželů. Nejvyšší soud uzavřel, že vzhledem ke skutečnosti, že rodinná domácnost se nezapisuje do katastru nemovitostí, se nemůže v této otázce uplatnit ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku.²⁰⁶ Lze tak uzavřít, že závěry uvedené výše (v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27.10.2020, sp. zn. 22 Cdo 2087/2020) se uplatní pouze ve vztahu k nemovitým věcem, v nichž se nenachází rodinná domácnost.²⁰⁷

²⁰⁴ Je vhodné poznamenat, že se jedná o závěr v podstatě opačný oproti závěru uvedenému výše v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31.10.2017, sp. zn. 22 Cdo 3799/2017, ve kterém Nejvyšší soud uzavřel, že nečinnost manželky ve smyslu nápravy zápisu v katastru nemovitostí, která trvala cca dvacet let, není na újmu jejímu vlastnickému právu, resp. jeho ochraně proti následnému domnělému nabyvateli. Je však nutné dodat, že v citovaném usnesení z roku 2017 bylo hlavním argumentem Nejvyššího soudu, že u nabyvatele nebyla dána dobrá víra. Tato dvě rozhodnutí tak nejsou v přímé kolizi a souladně uzavírají, že kritérium dobré víry je rozhodující.

²⁰⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 02.06.2020, sp. zn. 21 Cdo 3017/2019-II.

²⁰⁶ Nejvyšší soud odkázal na úpravu obsaženou v ustanovení § 747 občanského zákoníku, které zní následovně:

„§ 747

(1) Má-li alespoň jeden z manželů právo nakládat domem nebo bytem, ve kterém se nachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, a tohoto domu nebo bytu je k bydlení manželů nebo rodiny nezbytně třeba, musí se zdržet všeho a předejít všemu, co může bydlení znemožnit nebo ohrozit. Manžel zejména nesmí bez souhlasu druhého manžela takový dům nebo byt zcizit nebo k domu, jeho části nebo k celému bytu zřídit právo, jehož výkon je neslučitelný s bydlením manželů nebo rodiny, ledaže zajistí manželovi nebo rodině po všech stránkách obdobné bydlení s bydlením dosavadním.

(2) Jedná-li manžel bez souhlasu druhého manžela v rozporu s odstavcem 1, může se tento manžel dovolat neplatnosti takového právního jednání.“

Citované ustanovení je tak ve vztahu speciality k ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku.

²⁰⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27.10.2020, sp. zn. 22 Cdo 2087/2020.

Nejvyšší soud dále například stanovil,²⁰⁸ že jedním z oprávněných požadavků kladených na dobrověrné nabyvatele je zkontrolovat stav insolvenčního rejstříku. Z insolvenčního rejstříku přitom je možné se přesvědčit o tom, zda proti dané osobě, vystupující jako vlastník (převodce), není vedeno insolvenční řízení a zda není takové případné řízení ve stadiu, ve kterém taková osoba není oprávněna převádět vlastnické právo ke svému majetku.

Ústavní soud pak v jednom ze svých rozhodnutí²⁰⁹ jako legitimní požadavek na naplnění kritéria dobré víry nabyvatele považoval ověření u soudu, zda nebylo podáno dovolání ve věci sporu mezi zástavním věřitelem a původními vlastníky. Pokud si tedy nabyvatel je vědom, že probíhá určité řízení, jehož výsledek by mohl mít vliv na stav zápisu v katastru nemovitostí (resp. si takového řízení měl a mohl být vědom vzhledem k okolnostem, viz závěry výše), nestačí se spokojit s vydáním rozhodnutí ve věci, byť pravomocného, pokud ještě ani neuplynula lhůta pro podání dovolání ve věci.

Judikatura ohledně vybraných dalších aspektů dobré víry

Poměrně nejednoznačně je řešena z pohledu judikatury Nejvyššího soudu problematika dobré víry u právnických osob. Jak je již uvedeno v podkapitole věnované odborné literatuře, bude v takových případech typicky nutné zkoumat dobrou víru u členů statutárního orgánu právnické osoby. Z této teze vychází v zásadě rovněž Nejvyšší soud.²¹⁰ Nejvyšší soud však dovodil, že relevantní pro posuzování dobré víry u právnických osob je rovněž vědomí jejích pověřených zaměstnanců.²¹¹ Nejvyšší soud pak v posledně citovaném rozhodnutí uvádí, že přitom není nutné, aby daný pověřený zaměstnanec o relevantní skutečnosti informoval člena statutárního orgánu.

V daném rozhodnutí šlo o situaci, kdy dopis upozorňující na skutečnost vylučující dobrou víru byl adresován právnické osobě (obchodní společnosti) a seznámil se s ním nikoli statutární orgán, nýbrž zaměstnanec dané právnické osoby, podnikový právník. Tento zaměstnanec přitom statutární orgán o obsahu tohoto dopisu neinformoval. Nejvyšší soud tak uzavřel, že by bylo nespravedlivé trvat na výkladu, že pro vyvrácení dobré víry u právnické osoby v takovém

²⁰⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30.11.2021, sp. zn. 29 ICdo 145/2019.

²⁰⁹ Usnesení Ústavního soudu ze dne 30.08.2016, sp. zn. IV. ÚS 775/16.

²¹⁰ Srov. například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.04.2020, sp. zn. 21 Cdo 391/2020.

²¹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.04.2016, sp. zn. 22 Cdo 2426/2015.

případě je nutné, aby byly rozhodující skutečnosti známy statutárnímu orgánu dané právnické osoby.

Další problematickou otázkou pak je, zda je třeba, v případě kolektivních statutárních orgánů, aby o dané skutečnosti vylučující dobrou víru museli vědět všichni členové, většina, anebo postačí, že o nich věděl alespoň jeden z nich. Nejvyšší soud v těchto případech judikoval, že nelze vytvořit jednoznačnou rozhodovací praxi a že vzhledem k okolnostem každého jednotlivého případu mohou nastat situace, kdy bude spravedlivé věc posoudit jedním způsobem, a jindy jiným způsobem.²¹² V tomto rozhodnutí dále Nejvyšší soud upřesňuje, že v zásadě však není možné, aby právnické osobě prospíval fakt, že člen statutárního orgánu o určité skutečnosti neinformoval ostatní členy. Nicméně podotýká, že mohou nastat situace, „v nichž bude komunikace uvnitř statutárního orgánu z objektivně omluvitelných důvodů narušena, a není zcela vyloučeno, že v takových případech bude možné na důsledky nabytí povědomí o rozhodných skutečnostech toliko jedním ze členů statutárního orgánu, nikoli však většinou, nahlížet odlišně.“

Co se týká dalších aspektů ohledně dobré víry nabyvatele dle ustanovení § 984 občanského zákoníku, lze citovat poměrně nedávné rozhodnutí Nejvyššího soudu, ve kterém soud stanovil, že skutečnost, že nabyvatelé (manželé) k okamžiku uzavření kupní smlouvy ohledně nemovité věci věděli, že převodce je v prodlení s úhradou kupní ceny na základě kupní smlouvy, kterou sám nemovitou věc předtím nabyl, není sama o sobě důvodem pro vyloučení dobré víry.²¹³

V daném případě Nejvyšší soud uzavřel, že nabyvatelé byli v dobré víře vzhledem ke všem okolnostem případu, z nichž Nejvyšší soud zmiňuje zejména fakt, že původní vlastník v době uzavření předmětné kupní smlouvy mezi následným (prodlévajícím) vlastníkem a koncovými nabyvateli neodstoupil od smlouvy a preferoval další prodej dané nemovité věci. Nejvyšší soud však tedy nevyločil *en bloc* relevanci vědomosti ohledně takové informace pro posouzení dobré víry. Lze se ostatně domnívat, že informace nasvědčující tomu, že od „původní“ převodní smlouvy, na jejímž základě nemovitou věc nabyl převodce, může být pravděpodobně druhou stranou odstoupeno, bude v určitých případech pro posouzení dobré víry „následného“ nabyvatele klíčová. Právě odstoupení od „původní“ převodní smlouvy s účinky *ex tunc* je totiž

²¹² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 03.04.2019, sp. zn. 28 Cdo 3934/2018.

²¹³ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16.11.2022, sp. zn. 33 Cdo 2254/2022-II.

historicky jedním z nejčastějších problematických případů nabytí vlastnického práva od neoprávněného.²¹⁴

V rozhodovací praxi Nejvyššího soudu se vyskytly i případy, kdy nabyvatelé odvíjeli svou dobrou víru od samotného faktu, že nahlédli do katastru nemovitostí. Nejvyšší soud však uvádí, že samotné nahlédnutí do katastru nemovitostí nemůže bez dalšího znamenat závěr, že nabyvatel byl v dobré víře.²¹⁵

Závěrem lze uvést, že existuje rovněž poměrně bohatá judikatura týkající se naplnění dobré víry v případě vydržení.²¹⁶ Tato judikatura rovněž vychází ze společných základů uvedených výše, a to například, že dobrou víru nabyvatele je nutné zkoumat ve všech souvislostech konkrétního případu. Problematika vydržení je však specifická a značně odlišná od problematiky nabytí vlastnického práva od neoprávněného. S ohledem na tuto skutečnost tak tato judikatura nepřináší žádné specifitější požadavky na dobrou víru nabyvatele v těchto řešených případech. Závěry této části judikatury tak nejsou v této práci podrobně prezentovány. Obdobně platí výše uvedené také pro judikaturu ohledně vydržení v případě církevních restitucí a dobré víry.²¹⁷

3.4. Dílčí závěr

Provedenou analýzu lze uzavřít tak, že dobrá víra, jakožto nutná podmínka možnosti (úplatného) nabytí vlastnického práva k nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí od neoprávněného, je na základě občanského zákoníku presumována. Občanský zákoník zároveň obsahuje systém domněnek ohledně souladu zapsaného stavu v katastru nemovitostí (resp. obecně ve veřejném seznamu) se skutečným právním stavem. Dále pak upravuje základní nástroje v podobě poznámky rozepře a poznámky spornosti, kterými lze ze strany případných dotčených oprávněných osob důvěru, resp. dobrou víru jiných osob ve stav zápisu v katastru nemovitostí významně oslabit až vyloučit.

V návaznosti na tuto právní úpravu, v souladu se zásadou materiální publicity, pak v podstatě souladně literatura i judikatura (prvorepubliková i současná) zdůrazňují, že nabyvatel nemá být v zásadě nucen činit aktivní kroky za účelem ověření správnosti stavu zápisu v katastru

²¹⁴ Srov. vývoj judikatury za účinnosti OZ 1964 nastíněný ve druhé kapitole.

²¹⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 08.07.2015, sp. zn. 22 Cdo 1840/2015.

²¹⁶ Srov. například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27.03.2019, sp. zn. 22 Cdo 708/2019.; usnesení Nejvyššího soudu ze dne 07.06.2022, sp. zn. 28 Cdo 827/2022.; usnesení Nejvyššího soudu ze dne 05.04.2017, sp. zn. 22 Cdo 5595/2016.; nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26.10.2022, sp. zn. 22 Cdo 1061/2022.

²¹⁷ Srov. například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13.11.2018, sp. zn. 28 Cdo 2573/2018.; nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29.04.2020, sp. zn. 28 Cdo 1052/2020.

nemovitostí. Tento závěr však nelze aplikovat bezmezně a bezvýhradně. Ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku přeci jen obsahuje kritérium dobré víry jako jedno z klíčových pro umožnění výjimečné situace, tedy nabytí vlastnického práva od neoprávněného.

Občanský zákoník se snaží v obecných ustanoveních dobrou víru zakotvit jako pojem označující subjektivní dobrou víru. Činí tak zároveň užitím pojmu poctivosti, jako odlišujícího pojmu, který má označovat objektivní dobrou víru. V návaznosti na tento výklad pak literatura a judikatura uzavírají, že dobrá víra musí být v případech nabytí dle ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku vnímána jako vnitřní přesvědčení nabyvatele, s určitou objektivizující korekcí. Nabyvatel je v dobré víře tehdy, pokud o rozporu zapsaného stavu se skutečným stavem nevěděl a ani vědět nemohl. Přičemž to, zda o něm vědět mohl, je nutné posuzovat hledisky náležité a obvyklé péče, s přihlédnutím k případným nadstandardním znalostem či dovednostem konkrétního nabyvatele.

V judikatuře se tak ustálil určitý koncept investigativní aktivity, kterou je nabyvatel důvodně „nucen“ v určitých případech vyvinout. Jedná se především o případy, kdy existují relativně jednoduše zjistitelné skutečnosti, které objektivně vzbuzují pochybnost o tom, zda zapsaný stav odpovídá stavu skutečnému. V takových případech je pak z pohledu dobré víry nabyvatele vhodné, až nezbytné, vyvinout určitou zmiňovanou investigativní aktivitu za účelem objasnění těchto pochyby vzbuzujících okolností. Tyto závěry přitom historicky sahají již do prvorepublikové judikatury.

Judikatura předně zdůrazňuje fyzickou prohlídku dané věci jako jeden z minimálních požadavků kladených na dobrověrné nabyvatele. Význam takové prohlídky spočívá především v poměrně snadné možnosti odhalení užívání (příp. držby) dané nemovité věci třetí osobou, když užívání (držba) je jedním z nejpatrnějších projevů vlastnického práva. Přitom lze rovněž vnímat, že právě fyzická prohlídka věci může tedy zpravidla vést k tomu, že v nabyvateli budou vyvolány objektivní pochybnosti o správnosti zápisu v katastru nemovitostí.

Soudy ve svých rozhodnutích řešily již nemalé spektrum konkrétních náznaků o užívání dané nemovité věci třetími osobami, přičemž z těch typických lze jmenovat například jméno cizí osoby na zvonku u bytu, objektivní nemožnost přístupu do určitých prostor, či cizí oplocení na pozemku. Určitou roli dle některých rozhodnutí vyšších soudů hraje rovněž charakter dané nemovité věci z hlediska jejího obvyklého užívání. Do kontrastu byl v tomto smyslu staven například stavební pozemek, u kterého soud uvažoval vyšší standard přesvědčení se o poměrech

k dané věci, a zemědělský pozemek. Tento závěr však nebyl vyhodnocen jako příliš přesvědčivý v kontextu ostatní judikatury.

Relevantní skutečnosti vylučující dobrou víru nabyvatele se nemusejí týkat pouze věci jako takové a jejího případného užívání třetí osobou. Význam má například i osoba převodce a skutečnost, že je v manželství. Soudy ve věcech manželství nerozhodují izolovaně pouze ve vztahu k tomuto faktu, vždy jsou důležitá konkrétní specifika daného případu, a tedy i konečná rozhodnutí se v různých věcech liší. Nicméně i vědomost o tom, že převodce je v manželství může zpochybnit dobrou víru nabyvatele, když si musí být vědom, že daná nemovitá věc může být ve společném jmění manželů.

Je přitom dovozováno, že nabyvatel není povinen takovou investigativní aktivitu v každém případě vyvinout. Pokud vyjde najevo, že by nabyvatel na rozpor v zápisu v katastru nemovitostí nemohl přijít ani v případě, kdy by vynaložil míru aktivity, kterou lze považovat v daném případě za náležitou, nejde mu k tíži, pokud ji reálně nevynaložil.

Lze však uzavřít, že výkladová praxe k právní úpravě nabytí vlastnického práva na základě důvěry v katastr nemovitostí do velké míry oslabuje princip materiální publicity. Rozhodně na základě aktuální judikatury neplatí, že osoby mohou jednat v důvěře v zápis v katastru nemovitostí, či v subjektivním přesvědčení o jeho správnosti, se zárukou, že budou shledány jako jednající v dobré víře. Dobrá víra totiž z pohledu ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku nemusí být naplněna ani v případě, že daná osoba skutečně o rozporu v zápisu v katastru nemovitostí nevěděla a neměla o něm pochyby. Pokud se tedy určitá osoba bude spoléhat pouze na tuto svou subjektivní dobrou víru, vystavuje se riziku, že nenabude platně vlastnické právo, pokud by náležitou péčí (spočívající zpravidla ve výše popsané prohlídce věci a případné navazující investigativní aktivitě) zjistila, že zapsaný stav neodpovídá skutečnosti.

Aktuální aplikační praxi lze dále shrnout tak, že klade v zásadě vyšší požadavky na osoby, které hodlají nabýt vlastnické právo k nemovité věci na základě důvěry v zápis v katastru nemovitostí. Naproti tomu ve svém důsledku poměrně silně chrání skutečné vlastníky, v jejichž neprospěch je zápis v katastru nemovitostí uveden. Tento stav bude dále srovnán s německým přístupem k řešení dané problematiky.

4. Komparace s německou právní úpravou

Právní úprava dané problematiky ve Spolkové republice Německo vychází zejména z německého občanského zákoníku z roku 1896 (BGB). Relevantní ustanovení jsou obsažena především v rámci jeho třetí knihy, druhého oddílu, který obsahuje obecná ustanovení ohledně práva nemovitých věcí (německy *Allgemeine Vorschriften über Rechte an Grundstücken*).

Ustanovením, které má pro danou problematiku největší význam a které na ni přímo dopadá, je pak § 892 BGB, jehož znění je následující:

„§ 892 Materiální publicita pozemkové knihy

(1) Obsah pozemkové knihy se považuje za správný ve prospěch toho, kdo nabývá právo k nemovité věci nebo právo k takovému právu právním jednáním, ledaže je proti správnosti zápisu zapsána námitka nebo je nesprávnost zápisu nabyvateli známa. Je-li oprávněný omezen v nakládání s právem zapsaným v pozemkové knize ve prospěch určité osoby, je toto omezení vůči nabyvateli účinné, jen je-li z pozemkové knihy zřejmé nebo je-li nabyvateli známo.

(2) Je-li třeba k nabytí práva zápisu, je pro vědomost nabyvatele rozhodný okamžik podání návrhu na zápis, nebo, dojde-li k dohodě vyžadované podle § 873 až později, okamžik uzavření této dohody,“ (pozn.: vlastní překlad autora).

Ustanovení § 892 BGB je účinné v aktuálním znění beze změn od 1. ledna 2002, kdy došlo k novelizaci ohledně jazykových a gramatických pravidel. Materiálně nezměněné je toto ustanovení tedy již od 1. ledna 1964. Ustanovení § 873 BGB, na které odkazuje odstavec 2 poté upravuje titul a modus pro nabývání práv k nemovitým věcem, když stanoví, že je pro převod takových práv třeba dohody mezi dotčenými subjekty a zápisu do pozemkové knihy.

Porovnáme-li znění českého a německého ustanovení, nalezneme několik podobností, ale rovněž několik rozdílů. Prvním rozdílem je, že české ustanovení je obecnější a má v zásadě širší aplikační dosah v tom smyslu, že se vztahuje na veřejné seznamy obecně. Německé ustanovení naproti tomu upravuje specificky nabývání práv k nemovitým věcem, a to na základě zápisu v pozemkové knize. Z hlediska dalšího srovnání těchto ustanovení bude tedy pro přehlednost s českým ustanovením pracováno pouze v souvislosti s nabýváním práv k nemovitým věcem zapsaným v katastru nemovitostí.

Obě ustanovení míří na situaci, kdy stav zapsaný v katastru nemovitostí (resp. v pozemkové knize) neodpovídá skutečnému právnímu stavu. České ustanovení § 984 odst. 1 občanského

zákoníku to deklaruje ve svém návěti, naproti tomu německé ustanovení § 892 BGB to explicitně nezmiňuje, tento závěr však vyplývá logicky z jeho celého znění.

Obě ustanovení se uplatní v případě právních jednání, neuplatní se tak v případech jiných právních skutečností. Rozdílem však je, že české ustanovení se omezuje na úplatná právní jednání, kdežto německé ustanovení tuto podmínku neobsahuje a aplikuje se tedy i na bezúplatná právní jednání.

Ohledně rozhodné doby, resp. okamžiku, ke kterému je třeba rozhodné okolnosti (zakládající nevědomost o rozporu zápisu nebo dobrou víru dle české textace) u nabyvatele posuzovat, lze rovněž uzavřít, že oba právní předpisy obsahují obdobnou úpravu. V zásadě je v případě nemovitých věcí tímto okamžikem podání návrhu na zápis předmětného práva do katastru nemovitostí, resp. pozemkové knihy, a to tehdy, když právo vzniká tímto zápisem. V jiných případech je pak důležité dané okolnosti posuzovat k okamžiku uskutečnění právního jednání.

Ustanovení § 892 odst. 1 BGB upravuje dvě situace, kdy je jeho aplikace vyloučena, resp. kdy nebude poskytnuta ochrana nabytí vlastnického práva na jeho základě. Jednak tomu tak bude v případě, kdy by v pozemkové knize byla zapsána námitka rozporu zápisu se skutečným právním stavem (německy *Widerspruch*). Dále pak půjde o situace, kdy nabyvatel o takovém rozporu věděl. České ustanovení toto dělení ve svém textu výslovně neobsahuje a pracuje v této souvislosti s dobrou vírou nabyvatele.

Ani německému BGB však institut dobré víry není cizí. Nahlédneme-li například do ustanovení § 932 odst. 1 BGB, které upravuje nabytí vlastnického práva k věci movité od nevlastníka, zjistíme, že v tomto případě je konstrukce založena právě na dobré víře nabyvatele. Bez ohledu na další podmínky a specifika tohoto ustanovení lze zjednodušeně říci, že nabyvatel nabyde vlastnické právo k movité věci i přesto, že převodci toto právo nenáleželo, ledaže nabyvatel nebyl k okamžiku převodu vlastnického práva v dobré víře (německy *in gutem Glauben*).²¹⁸ U nemovitých věcí je tak formulace textu jiná, nicméně, jak bude uvedeno dále v podkapitole věnované německé literatuře, odborná literatura pracuje při výkladu ustanovení § 892 BGB rovněž s pojmem dobré víry.

Ustanovení § 892 odst. 1 BGB pak ještě dále upravuje problematiku relativních omezení převodce v disponování danými právy. Takové omezení má vůči nabyvateli účinky pouze

²¹⁸ Viz textace ustanovení § 932 odst. 1 BGB: „*wird der Erwerber auch dann Eigentümer, wenn die Sache nicht dem Veräußerer gehört, es sei denn, dass er (...) nicht in gutem Glauben ist,*“ [pozn.: zvýraznění doplněno autorem].

v případě, že je v pozemkové knize zapsáno, anebo pokud je nabyvateli známé. V českém ustanovení není tato úprava obsažena. Rovněž český občanský zákoník zná v některých případech možnost zřídit a zapsat do katastru nemovitostí některá typicky relativní omezení ohledně dispozice s nemovitými věcmi jako práva věcná, což následně vyvolává účinky *erga omnes*.²¹⁹ S pouhou znalostí relativního omezení v dispozici však česká právní úprava v zásadě nespojuje účinky vůči třetím osobám.

Z nejdůležitějších ustanovení pro diskutovanou problematiku v německém právním řádu pak lze zmínit ještě ustanovení § 891 BGB, které zakotvuje zákonnou domněnku správnosti zápisu v pozemkové knize. Ustanovení stanoví, že je-li v pozemkové knize zapsáno právo v něčí prospěch, má se za to, že mu toto právo náleží (odstavec 1). Naopak, pokud je zapsané právo z pozemkové knihy vymazáno, má se za to, že toto právo neexistuje (odstavec 2).

Jedná se o obdobnou úpravu, jakou obsahuje ustanovení § 980 odst. 2 občanského zákoníku. Lze však opět pozorovat jistý rozdíl, a to především ohledně pozitivní domněnky. Český občanský zákoník stanoví, že je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Český občanský zákoník tak upravuje domněnku ve vztahu k provedení zápisu tohoto práva, tedy do minulosti. Naproti tomu německý BGB stanoví, že se má za to, že oprávněnému dané právo náleží (tedy textace směřuje do přítomnosti, resp. ke každému okamžiku, ke kterému je jako oprávněný v pozemkové knize zapsán). Ohledně negativní domněnky jsou pak znění v zásadě obdobná. Nabízí se tak závěr, že německý BGB upravuje oproti českému OZ poměrně silnější pozitivní domněnku správnosti katastru nemovitostí, resp. pozemkové knihy.

Nutno však odkázat na závěry již uvedené výše v této práci, tedy, že i v českém prostředí je ustanovení § 980 odst. 2 věta první občanského zákoníku vykládáno v podstatě ve stejném duchu, v jakém je napsáno ustanovení § 891 odst. 1 BGB. Lze citovat například komentář Beck z roku 2021, který stanoví následující: „*První domněnka je pozitivní a říká, že právo, které je zapsáno ve veřejném seznamu, má být považováno za zapsané v souladu se skutečným právním stavem.*“²²⁰ Obdobně lze zmínit Komentář WK 2022, který uvádí: „*Osoba, jejíž právo je zapsáno do veřejného seznamu, tak nemusí prokazovat, že je osobou oprávněnou z daného zapsaného práva a že jí právo náleží, a to v tom rozsahu a v tom pořadí, které je ve veřejném*

²¹⁹ Srov. např. ustanovení § 1761 občanského zákoníku týkající se zákazu zcizení a zatížení nebo ustanovení § 2144 občanského zákoníku ohledně předkupního práva.

²²⁰ VRZALOVÁ, Lenka. In: SPÁČIL, Jirí et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*, op. cit., § 980, marg. č. 13.

seznamu zapsáno.“²²¹ Existuje i názor, že znění občanského zákoníku je v tomto smyslu nevhodné.²²² S odkazem na tuto literaturu tak lze zjevně výkladem překlenout rozdíl mezi textací předmětných úprav.

4.1. Německá odborná literatura

Německá odborná literatura k diskutovanému ustanovení § 892 BGB shrnuje, že v zásadě k nabytí práva na jeho základě nedojde ve dvou situacích. První situace se týká případu, kdy je námitka rozporu stavu zapsaného se stavem skutečným v pozemkové knize zanesena.²²³ Úprava této námitky je pak upravena především v ustanovení § 899 BGB, které navazuje na mechanismus opravy stavu zápisu v pozemkové knize zakotvený v ustanoveních § 894–898 BGB. Námitku podle ustanovení § 899 BGB lze přitom považovat za určitou obdobu institutu poznámky spornosti zápisu v českém prostředí.²²⁴

Druhým případem je pak vědomost nabyvatele o takovém rozporu. Nabyvatel tedy nesmí být ve zlé víře (německy *bösgläubig*). Aby však ve zlé víře byl, je vyžadována pozitivní znalost tohoto rozporu, přičemž hrubá nedbalost ohledně nevědomosti (německy *grob fahrlässige Unkenntnis*) není dostačující.²²⁵ Dostačující není ani vědomost určitých indicií, které by mohly ukazovat na takový rozpor.²²⁶ Skrze tuto konstrukci se projevuje větší síla zápisu v pozemkové knize oproti skutečnému vlastnictví.²²⁷

V této souvislosti lze znovu upozornit, že znění ustanovení § 892 BGB oproti českému ustanovení § 984 občanského zákoníku neobsahuje výslovnou zmínku dobré víry. Jak je uvedeno výše, literatura rovněž dovozuje, že pro vyloučení nabytí dle ustanovení § 892 BGB

²²¹ ZVÁRA, Michael. In: Komentář WK 2022, § 980.

²²² TÉGL, Petr. *Domněnky upravené v § 980 odst. 2 o. z.*, op. cit.

²²³ ECKERT, H.-W. In: HAU, Wolfgang et al. *BeckOK BGB* [online]. München: C. H. Beck, 2023 [cit. 18.03.2023]. Dostupné z: https://beck-online.beck.de/Dokument?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBeckOKBGB_65%2Fcont%2FBeckOKBGB.Inhaltsverzeichnis.htm&anchor=Y-400-W-BECKOKBGB, § 892, marg. č. 1.

²²⁴ Námitka dle ustanovení § 899 BGB do určité míry kombinuje důvody poznámky spornosti a poznámky rozepře podle českého občanského zákoníku. Je možné se domáhat odstranění nesouladu zapsaného stavu se skutečným stavem, pokud je žadatelovo právo dotčeno nesprávným zápisem nebo není vůbec zapsáno.

²²⁵ ARTZ, Markus. In: WESTERMANN, Harm Peter, Barbara GRÜNEWALD a Georg MAIER-REIMER, eds. *Bürgerliches Gesetzbuch: Handkommentar mit AGG, EGBGB, ErbbauRG, LPartG, ProdhaftG, VbVG, VersAusglG, WEG und ausgewählten Rechtsquellen des IPR*. Koeln: Otto Schmidt, 2020, § 892, marg. č. 28; shodně též STAUDINGER, Ansgar. In: SCHULZE, Reiner et al. *Bürgerliches Gesetzbuch: Handkommentar* [online]. Baden-Baden: Nomos, 2022 [cit. 21.03.2023]. Dostupné z: https://beck-online.beck.de/?vpath=bibdata%2Fkomm%2FSchDoeEbeKoBGB_11%2Fcont%2FSchDoeEbeKoBGB%2Ehtm § 892, marg. č. 4.

²²⁶ ECKERT, H.-W. In: HAU, Wolfgang et al. *BeckOK BGB*, op. cit., § 892, marg. č. 12.

²²⁷ BAUR, Jürgen F., Rolf STÜRNER a Fritz BAUR, eds. *Sachenrecht*. München: Verlag C.H. Beck, 2009, § 23, marg. č. 30.

je pak nutná přímá vědomost dané osoby o rozporu stavu zápisu v pozemkové knize a nedbalost se nezkoumá. Přesto literatura pracuje při výkladu tohoto ustanovení (a celé problematiky) s pojmem dobré víry.²²⁸

Je však dovozováno, že závěr ohledně pozitivní (přímé) vědomosti o nesprávnosti zápisu se neuplatní v případech, kdy je skutečný právní stav jednoznačný či obecně známý. V těchto případech postačí znalost skutkového stavu, ze kterého jasně vyplývá stav právní.²²⁹ Výše popsaný požadavek pozitivní znalosti tak neznámá, že si osoba ve zlé víře musí být vědoma přesné právní kvalifikace.

Na základě závěrů uvedených v německé literatuře lze rovněž pro přehlednost shrnout, že existují tedy v zásadě čtyři základní předpoklady pro platné nabytí vlastnického práva od neoprávněného na základě ustanovení § 892 odst. 1 BGB.²³⁰ Zápis v pozemkové knize musí být nesprávný nebo neúplný, musí jít o nabytí na základě právního jednání, nabyvatel nesmí vědět o nesprávnosti zápisu a v pozemkové knize nesmí být zapsána námitka rozporu zápisu. Nabyvatel zároveň však není povinen prokázat, že mu byl znám stav zapsaný v pozemkové knize,²³¹ obdobně jako uzavírá rovněž literatura a judikatura k české úpravě.

Ustanovení § 892 odst. 1 BGB pak chrání pouze tzv. skutečná převodní jednání (německy *Verkehrsgeschäfte*). Tento předpoklad znamená, že osoba převodce a nabyvatel musejí být odlišnými osobami. Na straně nabyvatele tedy musí být alespoň jedna osoba, která není zároveň na straně převodce.²³²

Nabyvateli v návaznosti na výše uvedené tak nevyplývá z ustanovení § 892 BGB v podstatě žádná povinnost, aby v případě, že má určité pochybnosti o správnosti zápisu v pozemkové knize, musel vyvinout jakousi aktivitu za účelem rozptýlení těchto pochyb.²³³ Existují však

²²⁸ Srov. například SCHÄFER, Hauke. In: SÄCKER, Franz Jürgen et al., eds. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch* [online]. München: C.H. Beck, 2023 [cit. 21.03.2023]. Dostupné z: <https://beck-online.beck.de/?vpath=bibdata%2Fkomm%2FMuekoBGB%2Fcont%2FMuekoBGB%2Ehtm>, § 892: „*Im Interesse des redlichen Geschäftsverkehrs ermöglicht § 892 einen der Registerlage entsprechenden gutgläubigen Erwerb*“ (marg. č. 1) nebo „*der gute Glaube muss im gegebenen Fall nicht durch die tatsächliche Kenntnis des Grundbuchinhalts veranlasst sein*“ (marg. č. 2) [pozn.: zvýraznění doplněno autorem].

²²⁹ STAUDINGER, Ansgar. In: SCHULZE, Reiner et al. *Bürgerliches Gesetzbuch: Handkommentar*, op. cit., § 892, marg. č. 18.

²³⁰ Tamtéž, marg. č. 7.

²³¹ ECKERT, H.-W. In: HAU, Wolfgang et al. *BeckOK BGB*, op. cit., § 892; shodně též SCHÄFER, Hauke. In: SÄCKER, Franz Jürgen et al., eds. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, op. cit., § 892, marg. č. 2.

²³² HERRLER, Sebastian. In: GRÜNEBERG, Christian et al. *Bürgerliches Gesetzbuch: BGB*. München: C. H. Beck, 2023, § 892, marg. č. 5.

²³³ STAUDINGER, Ansgar. In: SCHULZE, Reiner et al. *Bürgerliches Gesetzbuch: Handkommentar*, op. cit., § 892, marg. č. 17.

určité okolnosti, za kterých je namíště ochranu na základě ustanovení § 892 odst. 1 BGB nepřiznat. Jedná se přitom o případy zjevného obcházení či zneužití tohoto ustanovení, typicky v případech, kdy nabyvatel v návaznosti na obdržené oznámení o určité pochybnosti urychlí převod vlastnického práva k dané nemovité věci tak, aby následné případné zanesení námítky rozporu v pozemkové knize, včetně následných odpovídajících kroků vedoucích k opravě zápisu v pozemkové knize, proti němu nebyly účinné.²³⁴ V těchto případech by tedy byla ohrožena právní jistota, která je daným ustanovením § 892 odst. 1 BGB chráněna, a bylo by vhodné ochranu takovému jednání nepřiznat, a to přesto, že nabyvatel si v rozhodném okamžiku dle daného ustanovení není (pozitivně) vědom rozporu v pozemkové knize.²³⁵

Zvláštními případy jsou pak napadnutelnost (německy *Anfechtbarkeit*) nebo podmíněnost (německy *Bedingtheit*) nabývacího titulu k dané nemovité věci pro převodce, od kterého by měl nabyvatel nabýt vlastnické právo na základě § 892 odst. 1 BGB. V takových případech literatura dovozuje, že bude relevantní zkoumat vědomost či nevědomost nabyvatele právě ohledně těchto skutečností, tedy ohledně napadnutelnosti nebo podmíněnosti vlastnického práva, resp. nabývacího titulu převodce.²³⁶

Literatura dále doplňuje, že konstrukce textace ustanovení § 892 odst. 1 BGB zakotvuje domněnku dobré víry nabyvatele, a to pro formulaci „ledaže“ (německy *es sei denn*).²³⁷ V českém ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku není tato domněnka stanovena explicitně, nicméně jak bylo již rovněž uvedeno výše, je upravena v ustanovení § 7 občanského zákoníku, a lze tak úpravy v tomto ohledu rovněž považovat za srovnatelné.

Důsledky aplikace ustanovení § 892 odst. 1 BGB jsou pak obdobné, jako v případě ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku. Skutečný vlastník ztrácí v důsledku účinného převodu vlastnického práva na základě ustanovení § 892 odst. 1 BGB svou pozici. Dle literatury se jedná o projev situace, ve které veřejný zájem na ochraně právní jistoty v podobě důvěry v pozemkovou knihu převáží nad zájmem na integritě a úplnosti pozemkové knihy.²³⁸ Nabytím na základě ustanovení § 892 odst. 1 BGB se nabyvatel stává platně vlastníkem, přičemž

²³⁴ HERRLER, Sebastian. In: GRÜNEBERG, Christian et al. *Bürgerliches Gesetzbuch: BGB*, op. cit., § 892, marg. č. 24.

²³⁵ Tamtéž.

²³⁶ STAUDINGER, Ansgar. In: SCHULZE, Reiner et al. *Bürgerliches Gesetzbuch: Handkommentar*, op. cit., § 892, marg. č. 19.

²³⁷ Tamtéž, marg. č. 20.

²³⁸ ECKERT, H.-W. In: HAU, Wolfgang et al. *BeckOK BGB*, op. cit., § 892, marg. č. 27.

u dalších případných převodů již nebude hrát vědomost či nevědomost těchto dalších nabyvatelů ohledně dřívějšího rozporu zapsaného stavu se stavem skutečným roli.²³⁹

Pro případy nabytí nemovité věci do spoluvlastnictví je v literatuře uveden názor, že je třeba posuzovat podmínky ustanovení § 892 odst. 1 BGB u každého z nabyvatelů zvlášť.²⁴⁰ Je tak možné, že zatímco jedna z osob, které měly nabýt spoluvlastnické podíly na nemovité věci, tento podíl nenabyde pro svou zlou víru, ostatní osoby, které byly v dobré víře, své spoluvlastnické podíly nabydou.

Zajímavé pak je, že literatura se staví odlišně k požadavkům na vědomost nabyvatele ve vztahu k relativním omezením převodce v dispozici s majetkem (§ 892 odst. 1 věta druhá BGB). V takových případech stačí, pokud jsou nabyvateli známy skutečnosti, zejména právní, na nichž je předmětné omezení v dispozici založeno.²⁴¹ Není tak třeba, aby si byl nabyvatel vědom přímo daného omezení.

4.2. Německá judikatura

Německá judikatura v zásadě potvrzuje teze vyjádřené v předchozí podkapitole věnované německé odborné literatuře o tom, že je třeba pozitivní vědomost nabyvatele o nesprávnosti nebo neúplnosti zápisu v pozemkové knize k tomu, aby nemohl být chráněn ustanovením § 892 odst. 1 BGB.²⁴² Pouhé pochybnosti nabyvatele o správnosti tohoto zápisu přitom nestačí.²⁴³ Rovněž lze na základě judikatury pro úplnost doplnit, že pro aplikaci ustanovení § 892 odst. 1 BGB je relevantní pouze dobrá víra nabyvatele, přičemž na dobré víře převodce nezáleží.²⁴⁴

I německá judikatura však do jisté míry prolomila závěr, že, aby byl nabyvatel shledán jako jednající ve zlé víře, musí být bezvýhradně dána vědomost tohoto nabyvatele o rozporu zápisu v pozemkové knize se skutečným právním stavem. Pokud nabyvatel bezdůvodně odmítne vzít na vědomí relevantní okolnosti nebo z nich při znalosti těchto okolností bezdůvodně nevyvodí

²³⁹ ECKERT, H.-W. In: HAU, Wolfgang et al. *BeckOK BGB*, op. cit., § 892, marg. č. 28.

²⁴⁰ SCHÄFER, Hauke. In: SÄCKER, Franz Jürgen et al., eds. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, op. cit., § 892, marg. č. 44.

²⁴¹ ECKERT, H.-W. In: HAU, Wolfgang et al. *BeckOK BGB*, op. cit., § 892, marg. č. 18.

²⁴² Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 12.10.2012, sp. zn. V ZR 187/11. marg. č. 15.

²⁴³ SCHÄFER, Hauke. In: SÄCKER, Franz Jürgen et al., eds. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, op. cit., § 892, marg. č. 47, s odkazem na historickou judikaturu; například rozsudek německého Říšského soudu ze dne 20.11.1937, sp. zn. V 307/36.

²⁴⁴ Rozsudek Vrchního zemského soudu ve Frankfurtu ze dne 28.04.2008, sp. zn. 25 U 164/05.

právní závěr vedoucí k poznání skutečného právního stavu, je třeba považovat za jednání ve zlé víře s odkazem na ustanovení § 162 odst. 1 BGB.²⁴⁵

Rovněž je ustáleným závěrem německé judikatury, že ochranu na základě ustanovení § 892 odst. 1 BGB není namístě přiznat nabyvateli, který si byl vědom možnosti, že je zápis v pozemkové knize nesprávný, a byl si také vědom případné škody, která skutečnému vlastníkovi může vzniknout. Pokud takový nabyvatel v návaznosti na věrohodné oznámení urychlí své nabytí bez přímé vědomosti nesprávnosti zápisu, aby se následně již nedozvěděl o prokázání rozporu zápisu, není oprávněn se domáhat ochrany nabytí vlastnického práva na základě § 892 BGB.²⁴⁶ Tento závěr byl ostatně představen již výše s odkazem na komentářovou literaturu, která jej také převzala.

Judikatura rovněž pracuje s právním omylem jako omluvitelným důvodem pro chybný úsudek ohledně zápisu v pozemkové knize. Nicméně uzavírá, že není možné za omluvitelný právní omyl považovat například situaci, kdy je nabyvatelem chybně právně hodnocen správný zápis v pozemkové knize. Rovněž se bude jednat o případy, kdy k omylu dojde v důsledku změny právních předpisů. Ani v tomto případě se tedy nebude jednat o omluvitelný právní omyl, který by umožňoval aplikaci § 892 odst. 1 BGB v důsledku vyloučení dobré víry.²⁴⁷ Stav zápisu je tak v tomto smyslu rozhodující a není chráněna subjektivní dobrá víra, resp. přesvědčení nabyvatele o jiném zápisu.

Dalším případem, který německá judikatura řešila, je pak již výše nastíněná problematika spoluvlastnictví. Dovídala přitom, že princip materiální publicity v zásadě umožňuje, aby spoluvlastník nemovité věci, který je sám v pozemkové knize zapsán v rozporu se skutečným právním stavem, nabyl od jiného spoluvlastníka podíl na dané nemovité věci, pokud je tento rovněž zapsán v rozporu se skutečným právním stavem.²⁴⁸ Tento závěr nevylučuje ani případ, kdy spoluvlastníci nabyli nemovitou věc do spoluvlastnictví společně, a důvod, pro který se jich týká neplatnost původního nabývacího titulu, je stejný.

²⁴⁵ Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 24.10.2014, sp. zn. V ZR 45/13. marg. č. 33, 35.

²⁴⁶ Srov. například SCHÄFER, Hauke. In: SÄCKER, Franz Jürgen et al., eds. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, op. cit., § 892, marg. č. 49, s odkazem na historickou judikaturu Říšského soudu; nebo STAUDINGER, Ansgar. In: SCHULZE, Reiner et al. *Bürgerliches Gesetzbuch: Handkommentar*, op. cit., § 892, marg. č. 17, s odkazem na historickou judikaturu; například rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 25.10.1961, sp. zn. V ZR 174/59.

²⁴⁷ SCHÄFER, Hauke. In: SÄCKER, Franz Jürgen et al., eds. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, op. cit., § 892, marg. č. 48, rovněž s odkazem na historickou judikaturu Říšského soudu

²⁴⁸ Srov. rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 29.06.2007, sp. zn. V ZR 5/07.

Dále pak judikatura ve vztahu ke spoluvlastnictví řešila otázku, jak naložit se služebností, která existuje, ale není zapsána v pozemkové knize.²⁴⁹ Případ se týkal situace, kdy nabyvatel nabyl spoluvlastnický podíl na (dle skutečného stavu) služebností zatížené nemovité věci. Závěr Spolkového soudního dvora zní tak, že v případech, kdy lze služebnost vztáhnout jen k částem dané nemovité věci, existuje tato služebnost ve vztahu k částem, které nabyvatel (nový spoluvlastník) nenabyl. Pokud však služebnost může existovat pouze ve vztahu k celé nemovité věci, zanikne zcela tímto nabytím, byť jen spoluvlastnického podílu na dané nemovité věci.

Lze pouze dodat, že německá judikatura rovněž potvrdila, že pro aplikaci nabytí vlastnického práva dle ustanovení § 892 odst. 1 BGB není nutné, aby byl nabyvateli zápis v pozemkové knize znám, resp. aby prokázal, že do něj nahlédl.²⁵⁰ Obdobný závěr byl konstatován i v českém prostředí, přičemž se jedná o zcela logický názor s ohledem na online dostupnost těchto veřejných seznamů.

4.3. Dílčí závěr – souhrn komparace české a německé úpravy

Jak je patrné z výše uvedeného, relevantní právní předpisy obou zemí vycházejí v zásadě z obdobných základů. Nelze opomíjet, že se textace relevantních ustanovení do jisté míry liší, avšak i přes odlišnosti v paragrafovém znění jednotlivých předpisů lze čerpat určitou inspiraci pro aplikaci těchto norem. Jak bylo několikrát zmíněno v této práci, problematika nabytí vlastnického práva od k nemovité věci zapsané v příslušné evidenci od neoprávněného je problematikou, která je do velké míry založena na poměrování právních principů. Právní principy jsou přitom určitými maximami, jejichž úloha v právním řádu spočívá mimo jiné v tom, že nejsou bezvýjimečně závislé na psaném právu.

Je tak třeba si uvědomit, že řešená problematika v zásadě není pouhou „technikálií“, u které by bylo namístě dojít k závěru, že je třeba ji řešit ryze v závislosti na textu psané normy v té které zemi, resp. v závislosti na drobných textových odlišnostech. Jedná se spíše o problematiku konceptuální, u které, v dnešním globalizovaném světě, a tím spíše pak v evropském kontextu, kdy v rámci Evropské unie dochází stále k významnějšímu sbližování národních právních úprav, je vhodné vycházet nejen z vlastní domácí zkušenosti, nýbrž vnímat předmětnou problematiku také v kontextu zkušeností našich sousedů.

²⁴⁹ Srov. usnesení Spolkového soudního dvora ze dne 23.07.2015, sp. zn. V ZB 1/14.

²⁵⁰ Srov. například rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 12.10.2012, sp. zn. V ZR 187/11.; nebo rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 16.05.1980, sp. zn. V ZR 27/79.

K tomuto závěru přispívá jednak skutečnost, že současný český občanský zákoník byl inspirován několika zahraničními úpravami, kdy německý BGB je jednou z nich.²⁵¹ Jako demonstraci nutnosti chápání psaných ustanovení v kontextu jejich smyslu vedeného principy lze uvést výše uvedený příklad výkladu ustanovení § 980 odst. 2 občanského zákoníku ohledně pozitivní domněnky správnosti zápisu v katastru nemovitostí. Paragrafové znění daného ustanovení, postaveno do přímé komparace s ustanovením § 891 odst. 1 BGB, by bylo zřejmě namísto čistě jazykovým výkladem vykládat tím způsobem, že danou domněnku správnosti upravuje pouze k okamžiku zápisu předmětného práva. Výše citovaná komentářová literatura však s tímto ustanovením pracuje v podstatě tak, jako by bylo napsáno stejně jako ustanovení § 891 odst. 1 BGB, které danou domněnku staví do každého okamžiku, ve kterém je zápis účinný. Je tak zřejmé, že nelze u této problematiky rezignovat na výklad, který bude respektovat historické a rovněž teoreticko-právní základy diskutovaných institutů.

Česká výkladová praxe právní úpravy nabytí vlastnického práva k nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí od neoprávněného dospěla k ustálenému konceptu, podle kterého je pro splnění podmínky dobré víry v zásadě nutné vyvinout určitou aktivitu nad rámec zjištění stavu zápisu v katastru nemovitostí. Respektive může jít k tíži nabyvatele, pokud takovou aktivitu nevyvine. Německá praxe vykládá dobrou víru v tomto případě odlišně, a to výrazně silněji ve prospěch zásady materiální publicity. Nabyvatel tak musí vědět o rozporu stavu zápisu v pozemkové knize, přičemž německá praxe již nezkoumá případnou nedbalost, tedy zda zároveň o takovém rozporu vědět měl a mohl. I německá praxe však respektuje, že v určitých případech, kdy by na základě aplikace ustanovení § 892 odst. 1 BGB docházelo ke zjevnému zneužití zákona, bude namísto tuto ochranu nepřiznat.

Na uvedený rozdíl lze nahlížet rovněž vymezeným odlišením objektivní a subjektivní dobré víry. Česká výkladová praxe, v návaznosti na právní úpravu, stojí na objektivizačním přístupu k dobré víře nabyvatele v případech nabytí vlastnického práva dle ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku. Zkoumá se tedy jednak subjektivní přesvědčení nabyvatele, jednak také, zda naplnil objektivní kritérium určité obezřetnosti a opatrnosti. Německý přístup je v tomto ohledu více nakloněn subjektivnímu posuzování dobré víry u nabyvatelů.

Oba právní řády obsahují základní nástroje skutečných oprávněných dotčených nesprávných zápisem v katastru nemovitostí, resp. v pozemkové knize, kterými se mohou jednak domáhat nápravy tohoto zápisu, jednak se chránit proti možnosti dobrověrného nabytí vlastnického

²⁵¹ Jak plyne mj. z několika míst důvodové zprávy k občanskému zákoníku.

práva třetí osobou. Jedná se o úpravu institutu poznámek, resp. námitek. Německá úprava spojuje s takovou zanesenou námitkou automaticky vyloučení nabytí vlastnického práva na základě ustanovení § 892 odst. 1 BGB. V českém prostředí je pak účinek zapsané poznámky spornosti zápisu ohledně vyloučení dobré víry nabyvatele jednoznačně dovozován, jak literaturou, tak judikaturou.

Německá výkladová praxe tak v podstatě klade vyšší standard péče na skutečné vlastníky nemovitých věcí, kteří musejí v případě rozporného zápisu v souladu s principem *vigilantibus iura* učinit kroky za účelem odstranění rozporu, a to pod hrozbou nabytí vlastnického práva třetí osobou, pokud o takovém rozporu nebude vědět. Takový přístup se jeví autorovi této práce jako obecně vhodnější v kontextu řešené problematiky.

Smysl katastru nemovitostí, jak bylo s odkazy na nejrůznější zdroje rovněž uvedeno opakovaně v této práci, tkví především v zajištění právní jistoty osob ohledně právních vztahů k nemovitým věcem. S rozvojem informačních technologií již došlo k tomu, že nahlédnout do katastru nemovitostí lze v základní podobě v zásadě kdykoliv online a zdarma. V podstatě všechny osoby tak mohou zápis v katastru nemovitostí průběžně sledovat a v případě, že by došlo k rozchodu se skutečným právním stavem, podniknout náležité kroky k nápravě.

Rovněž právní úprava řízení týkajících se zápisů v katastru nemovitostí je navržena tak, aby byl případným osobám dotčeným ve svých právech poskytnut dostatečný prostor pro obranu. Z těchto prvků lze jmenovat například dvacetidenní lhůtu u vkladových řízení, ve které katastrální úřad nesmí povolit vklad.²⁵²

S ohledem na výše uvedené by tak měla být dle názoru autora maximálně posílena důvěra v takto dostupný veřejný seznam a zápisy v něm obsažené. Pokud je výkladová praxe taková, že minimálním požadavkem pro splnění dobré víry je provedení prohlídky dané věci, která může vzbudit pochyby vylučující dobrou víru v zápis v katastru nemovitostí, význam takového zápisu se tím do velké míry relativizuje. Jeví se býti poměrně nevyváženým přístupem, klást na potenciálního nabyvatele určité břemeno vyvinutí aktivity nad rámec ověření zápisu v katastru nemovitostí, když ani není možné nezbytnou míru takové aktivity jednoznačně v každém případě určit. Judikatura v tomto smyslu zdůrazňuje okolnosti každého případu.

Výsledkem je tedy v důsledku výše uvedeného situace, kdy nabyvatelé efektivně přicházejí o velmi velkou část právní jistoty, která by ze zápisu v katastru nemovitostí měla plynout.

²⁵² Srov. ustanovení § 18 odst. 1 katastrálního zákona.

Naproti tomu je tímto přístupem poskytována dosti silná ochrana skutečným vlastníkům, u kterých přílišná aktivita není vyžadována. Jsou to však právě tito skuteční vlastníci, kteří by měli v souladu s principem *vigilantibus iura* o svá práva náležitě dbát. Pakliže tak neučiní a nepodniknou včasné kroky za účelem odstranění případných nesouladů v katastru nemovitostí, jedná se z jejich pohledu o zanedbání náležité bdělosti.

Jeví se tak jako obecně logičtější klást vyšší požadavky ohledně určité nutné aktivity na osobu, která má dbát o svá práva a která má velmi konkrétní možnosti, jak tak učinit. Pokud tak však neučiní, zdá se být spravedlivější nechat nést negativní důsledky právě tuto osobu a nikoliv nabyvatele (třetí osobu), který jednal v důvěře v katastr nemovitostí.

Zároveň si však autor této práce je vědom skutečnosti, že určité konkrétní případy mohou vykazovat natolik specifické okolnosti, u kterých bude namístě, aby se soud případně odchýlil od výše uvedených východisek. To však německá judikatura rovněž respektuje, viz prezentovaná rozhodnutí ohledně určitého prolomení striktního požadavku na pozitivní vědomost nabyvatele o rozporu zápisu v pozemkové knize pro vyloučení ochrany.

Závěrem pak lze rovněž pro doplnění rozvést uvedené úvahy v kontextu skutečnosti, že socialistický režim evidenci nemovitých věcí značně zkomplikoval, přičemž stav katastru nemovitostí tak stále není ve zcela uspokojivém stavu (v dosažitelných mezích). Autor této práce je však toho názoru, že i tato skutečnost v podstatě může být dalším argumentem pro výše uvedené úvahy. Veřejnost by měla být rovněž rozhodovací praxí motivována k tomu, aby dbala o soulad stavu zápisu v katastru nemovitostí a skutečného právního stavu. Soudy by výše uvedeným přístupem tak mohly šířit do jisté míry lépe právní povědomí ohledně právních vztahů k nemovitým věcem. Rovněž uvedená možnost online přístupu do katastru nemovitostí celou věc zjednodušuje. Neutěšený stav katastru nemovitostí by tak mohl být rychleji napraven. Současná judikatura však v určitém ohledu může vzbuzovat dojem, že zápis v katastru nemovitostí postrádá zásadního významu a rychlejšímu postupu při odstraňování nesrovnalostí tak nepřispívá.

Závěr

Právní úprava nabývání vlastnického práva k nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí, příp. v předchozích pozemkových evidencích, od neoprávněného doznala v průběhu jednotlivých etap naší moderní historie významných změn. V jednotlivých obdobích byly favorizovány různé principy na úkor jiných. Velmi výrazný rozdíl lze pak spatřovat především v úpravě zakotvené v OZ 1964 oproti současnému občanskému zákoníku.

Socialistický režim nevěnoval příliš pozornosti ochraně soukromého vlastnického práva. Po listopadu 1989 však tato potřeba znovu vyvstala a na základě absence výslovné opory v zákoně byla nejprve v podstatě bezvýhradně poskytována ochrana vlastnickému právu skutečných vlastníků na úkor osob jednajících v dobré víře v zápis v katastru nemovitostí. Judikatura však následně uzavřela, ač po dlouhých názorových sporech, že i za účinnosti OZ 1964 bylo možné, aby osoba nabyla vlastnické právo k nemovité věci na základě dobré víry v zápis v katastru nemovitostí. Současný občanský zákoník pak obsahuje výslovnou úpravu především v ustanovení § 984 a souvisejících ustanoveních.

Dobrá víra je klíčovým aspektem nabytí vlastnického práva od neoprávněného jak na základě současné právní úpravy, tak na základě předchozí právní úpravy dotvořené judikaturou. Aby mohla osoba nabýt vlastnické právo na základě důvěry v zápis v katastru nemovitostí i přesto, že tento zápis neodpovídá skutečnému právnímu stavu, musí být v dobré víře ve vztahu k takovému zápisu, resp. jeho správnosti a úplnosti. Dobrá víra je přitom na základě platné právní úpravy presumována a osoby v zásadě nemají povinnost ověřovat správnost zápisu v katastru nemovitostí. K těmto východiskům se hlásí rovněž judikatura, přičemž v tom spočívá ostatně samotný smysl vedení katastru nemovitostí jako veřejného seznamu.

Aktuální česká judikatura se však i přes výše uvedené ustálila po vzoru judikatury prvorepublikové na závěru, že pro naplnění dobré víry v případech nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem dle ustanovení § 984 občanského zákoníku je zpravidla však možné po nabyvateli požadovat, aby vyvinul určitou aktivitu za účelem ověření správnosti zápisu v katastru nemovitostí. Nestačí se pouze spoléhat na tento zápis, byť by nabyvatel prokazatelně nedisponoval informacemi, které by svědčily o pochybnostech ve vztahu k tomuto zápisu.

Česká judikatura pracuje s pojmem investigativní aktivity, jehož podstata tkví v tom, že po nabyvateli může být vyžadováno, aby provedl určité kroky za účelem ověření, že stav zapsaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému právnímu stavu. Jedním z hlavních kroků, které judikatura obvykle požaduje, je pak fyzická prohlídka věci. Judikatura spatřuje význam

fyzických prohlídek zejména v možnosti odhalení užívání nemovité věci třetí osobou, které může vyvolat pochyby o správnosti zápisu v katastru nemovitostí. Nabyvatel by tedy měl v zásadě přinejmenším uskutečnit fyzickou prohlídku dané nemovité věci a v případě, že tato prohlídka zavdá příčinu určitým pochybnostem, měl by vyvinout dodatečnou (investigativní) aktivitu, která má dané pochyby buď potvrdit, anebo vyvrátit.

Soudy však uzavírají, že není povinností danou přiměřenou investigativní aktivitu skutečně vykonat. Pokud tak však nabyvatel neučiní, vystavuje se „pouze“ riziku, že v případě, že mohl investigativní aktivitou v míře daným okolnostem přiměřeně zjistit rozpor zapsaného stavu se skutečným právním stavem, bude vyloučeno nabytí vlastnického práva v dobré víře na základě ustanovení § 984 občanského zákoníku. Lze tak shrnout, že byť česká právní úprava a výkladová praxe doznala významného posunu oproti předchozímu stavu směrem k naplnění principu materiální publicity veřejných seznamů a s tím souvisejícího principu ochrany dobré víry, stále je po osobách spoléhajících na zápis v katastru nemovitostí vyžadována určitá zvýšená bdělost a aktivita.

Německá praxe se ustálila na poněkud odlišných závěrech. Obě úpravy také vycházejí z presumpce dobré víry u nabyvatele a z principu materiální publicity veřejných seznamů. Německá judikatura však v zásadě pro vyvrácení dobré víry u nabyvatele požaduje, aby bylo prokázáno, že o rozporu zapsaného stavu se skutečným stavem věděl (vyjma případu, kdy byl takový rozpor přímo zapsán prostřednictvím námítky v pozemkové knize). Zpravidla nepracuje dále s otázkou, zda o rozporu vědět měl a musel, narozdíl od české judikatury.

Ač lze v textaci předmětných ustanovení českého občanského zákoníku a německého BGB nalézt určité rozdíly, vzhledem ke skutečnosti, že řešená problematika je oblastí, ve které hrají stěžejní roli právní principy, lze zřejmě uzavřít, že výslovné znění právního předpisu musí být právě v takových případech vykládáno se zesíleným zřetelem k jeho smyslu. Nelze tak rozdíly v aplikační praxi v České republice a v Německu ohledně nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem od neoprávněného na základě zápisu v katastru nemovitostí, (pozemkové knize), vysvětlit jednoduše poukázáním na drobnou odlišnost v textu právních předpisů.

Německý přístup tak poskytuje silnější ochranu důvěře v zápis v pozemkové knize a v souvislosti s tím také dobré víře nabyvatelů v takový zápis a jejich právní jistotě. Je pak zejména na skutečných vlastnících, v jejichž neprospěch je aktuální stav zápisu v pozemkové knize, aby učinili včasné kroky k nápravě takového stavu, což je v souladu s principem *vigilantibus iura*. Autor této práce považuje tento přístup za sympatičtější.

Celou problematiku je třeba vnímat rovněž v kontextu aktuálních technických podmínek, co se týká přístupu k nahlížení do katastru nemovitostí. Tento přístup je v základní verzi dostupný online v podstatě kdykoli a každý tak může tento stav průběžně sledovat a kontrolovat. Nadto je autor přesvědčen, že související procesní úprava řízení týkajících se katastru nemovitostí poskytuje rovněž dostačující prostor osobám případně dotčeným navrhovanými zápisy. Autorovi se tak jeví jako vhodnější klást poměrně jasné požadavky na ty osoby, které by byly nesprávným zápisem v katastru nemovitostí dotčeny ve svých právech, vzhledem k tomu, že tyto osoby mají jasný katalog instrumentů, kterými se mohou bránit. Tyto osoby mohou především (jako první krok) žádat o zápis poznámky spornosti, resp. rozepře do katastru nemovitostí.

Naproti tomu není zřejmě příliš vhodný opačný postup, který znevýhodňuje osoby, které hodlají nabýt vlastnické právo k nemovité věci na základě důvěry v zápis v katastru nemovitostí. Dle judikatury vyšších soudů podléhá konkrétní podoba a rozsah přiměřené aktivity, kterou by osoba měla vyvinout, vždy konkrétním okolnostem případu, a tedy v konečném důsledku posouzení soudu. Tím je velmi oslabena právní jistota těchto osob, když si nemohou být zcela jisty, zda se dostatečně přesvědčily o správnosti zápisu v katastru nemovitostí. Navíc jsou tím kladeny nemalé překážky pro nemovitostní transakce.

Ani tento přístup však nelze jistě aplikovat absolutně, jak ostatně nečiní ani německá judikatura. Opět s vědomím, že se jedná o oblast ovládanou právními principy, bude vždy nutné, aby specifické případy soudy posuzovaly s možností přihlídnout ke konkrétním okolnostem případu, které mohou vést k závěru, že v daném konkrétním případě má být poskytnuta ochrana skutečnému vlastníkovi proti osobě jednající v důvěře v zápis v katastru nemovitostí. Východisko by však dle autora mělo favorizovat platnost nabytí vlastnického práva na základě důvěry v zápis v katastru nemovitostí.

Nezbývá tedy než sledovat, jakým směrem se bude judikatura českých soudů v případech nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem zapsaným v katastru nemovitostí od neoprávněného dále ubírat. Bude zejména jistě zajímavé pozorovat, zda trend judikatury bude v přiblížení se německému přístupu, který poskytuje větší ochranu osobám jednajícím v důvěře v zápis v pozemkové knize, a to i s přihlédnutím k technologickému vývoji ohledně souvisejícího přístupu do katastru nemovitostí. Nebo zda soudy zvolí naopak opačnou cestu, tedy kladení zvýšených požadavků na naplnění dobré víry, čemuž by v budoucnu mohlo přispět například jednodušší zpřístupnění rovněž sbírky listin katastru nemovitostí, což by usnadnilo možnosti ověření správnosti stavu zápisu.

Seznam použitých zkratk

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (Všeobecný občanský zákoník, vyhlášený dne 1. června 1811 pod č. 946/1811 Sb.)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (německý občanský zákoník)
EÚLP	Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod
katastrální zákon	zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
LZPS	usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb. ze dne 16. prosince 1992 o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky
obecný knihovní zákon	zákon publikovaný pod č. 95/1871 Ř. z., obecný knihovní zákon
OZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
nebo občanský zákoník	
OZ 1950	zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
OZ 1964	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
Ústava	ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky

Seznam použitých zdrojů

Seznam použité literatury

BAUR, Jürgen F., Rolf STÜRNER a Fritz BAUR, eds. *Sachenrecht*. 18. Auflage. München: Verlag C.H. Beck, 2009. ISBN 978-3-406-54479-8.

BĚLOVSKÝ, Petr a Kamila STLOUKALOVÁ, eds. *Caro amico: 60 kapitol Michala Skřejpka, aneb, Římské právo napříč staletími*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-64-3.

BERAN, Karel et al. *Občanský zákoník. Svazek 1: Obecná část (§ 1 až 654)* [online]. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2020 [cit. 01.03.2023]. Komentáře Wolters Kluwer Edice Kodex. ISBN 978-80-7598-656-6. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11656/1/2>.

BOGUSZAK, Jiří, Jiří ČAPEK a Aleš GERLOCH. *Teorie práva*. 2., přepracované vydání. Praha: ASPI, 2004. ISBN 978-80-7357-030-9.

ČÁP, Zdeněk et al. *Občanský zákoník. Svazek 3: (§ 976 až 1474)* [online]. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022 [cit. 01.03.2023]. Komentáře Wolters Kluwer Edice Kodex. ISBN 978-80-7598-757-0. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11468/1/2>.

DVOŘÁK, Jan et al. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. 2., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7552-187-3.

DVOŘÁK, Jan et al. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2015. ISBN 978-80-7478-325-8.

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

GRÜNEBERG, Christian et al. *Bürgerliches Gesetzbuch: BGB*. 82. Auflage. München: C. H. Beck, 2023. Beck'sche Kurz-Kommentare Band 7. ISBN 978-3-406-78885-7.

HAU, Wolfgang et al. *BeckOK BGB* [online]. 65. Edition. München: C. H. Beck, 2023 [cit. 18.03.2023]. Dostupné z: https://beck-online.beck.de/Dokument?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBeckOKBGB_65%2Fcont%2FBeckOKBGB.Inhaltsverzeichnis.htm&anchor=Y-400-W-BECKOKBGB.

HUSSEINI, Faisal a Martin KOPA, eds. *Listina základních práv a svobod: komentář*. Vydání první. Praha: C.H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-812-2.

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

KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. ISBN 978-3-406-40082-7.

KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. Vydání první. Praha: C.H. Beck, 2015. Právní praxe 118. ISBN 978-80-7400-564-0.

LAVICKÝ, Petr et al. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654)* [online]. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2022 [cit. 01.03.2023]. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-852-8. Dostupné z: <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi2q&rowIndex=0>.

MOLEK, Pavel. *Základní práva. Svazek druhý - Svoboda*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2019. Ediční Řada Lidská Práva. ISBN 978-80-7598-525-5.

PAVLÍČEK, Václav et al. *Ústavní právo a státověda II. díl*. 3. vydání. Praha: Leges, 2020. Edice Student. ISBN 978-80-7502-468-8.

PETROV, Jan et al. *Občanský zákoník* [online]. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C.H.Beck, 2022 [cit. 01.03.2022]. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-747-7. Dostupné z: <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgjpw2nrql4yq&rowIndex=0>.

RANDA, Anton. *Držba dle rakouského práva: v pořádku systematickém*. Jiří SPÁČIL, ed. Praha: ASPI Wolters Kluwer, 2008. Klasická právnická díla. ISBN 978-80-7357-389-8.

SÄCKER, Franz Jürgen et al., eds. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch* [online]. 9. Auflage. München: C.H. Beck, 2023 [cit. 21.03.2023]. ISBN 978-3-406-76670-1. Dostupné z: <https://beck-online.beck.de/?vpath=bibdata%2Fkomm%2FMuekoBGB%2Fcont%2FMuekoBGB%2Ehtm>.

SCHULZE, Reiner et al. *Bürgerliches Gesetzbuch: Handkommentar* [online]. 11. Auflage. Baden-Baden: Nomos, 2022 [cit. 21.03.2023]. NomosKommentar. ISBN 978-3-8487-8407-3. Dostupné z: https://beck-online.beck.de/?vpath=bibdata%2Fkomm%2FSchDoeEbeKoBGB_11%2Fcont%2FSchDoeEbeKoBGB%2Ehtm.

SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. 2. upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7380-566-1.

SKŘEJPEK, Michal et al. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-65-0.

SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)* [online]. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021 [cit. 01.03.2023]. ISBN 978-80-7400-803-0. Dostupné z: <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3q&tocid=nnptembsgfpwk5tlgi3q>.

SPÁČIL, Jiří a Michal SPÁČIL. *Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních vztahů k pozemkům*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. ISBN 978-80-7357-688-2.

SPÁČIL, Ondřej. Nabývání od neoprávněného. *Bulletin advokacie* [online]. roč. 2014, č. 3 [cit. 01.03.2023]. ISSN 1805-8280. Dostupné z: <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgrpweyk7gnpxgztha&rowIndex=0>.

SVOBODA, Emil. *Právo občanské. Část zvláštní. Právo knihovní*. 2. vydání. Praha: Československý kompas, 1947.

ŠARMAN, Jan, ed. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv*. 2., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. Judikatura 92. ISBN 978-80-7478-036-3.

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

VRCHA, Pavel, Petra JANKŮ a Karin VRCHOVÁ. *Katastrální a související judikatura: výběr soudních rozhodnutí*. 3. vydání. Praha: Linde Praha, 2011. ISBN 978-80-7201-861-1.

WESTERMANN, Harm Peter, Barbara GRUNEWALD a Georg MAIER-REIMER, eds. *Bürgerliches Gesetzbuch: Handkommentar mit AGG, EGBGB, ErbbauRG, LPartG, ProdhaftG, VBVG, VersAusglG, WEG und ausgewählten Rechtsquellen des IPR*. 16. Auflage. Koeln: Otto Schmidt, 2020. ISBN 978-3-504-47104-0.

WINTR, Jan. *Principy českého ústavního práva*. 5. vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2020. Vysokoškolské učebnice. ISBN 978-80-7380-822-8.

ZOUFALÝ, Vladimír, ed. *XXIV. Karlovarské právnícké dny: = XXIV. Karlsbader Juristentage*. Praha: Leges, 2016. ISBN 978-80-7502-151-9.

Seznam použitých internetových zdrojů

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. 2012.

Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). 2013.

LAVICKÝ, Petr. Význam domněnky dobré víry pro rozdělení důkazního břemena v civilním řízení soudním. *Právní rozhledy* [online]. 2017, roč. 2017, č. 13–14, s. 464–470. [cit. 01.03.2023]. ISSN 1210-6410. Dostupné z: <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrg5pxa4s7gezv6mjul5zv6nbwgq&rowIndex=0>.

TÉGL, Petr. Domněnky upravené v § 980 odst. 2 o. z. *Bulletin advokacie* [online]. 2018, roč. 2018, č. 6, s. 13–20. [cit. 01.03.2023]. ISSN 1805-8280. Dostupné z: <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrhbpweyk7gzpxgxzrgm&rowIndex=0>.

TÉGL, Petr. Některé teoretické problémy nabývání od neoprávněného. *Právní rozhledy* [online]. 2009, roč. 2009, č. 10 [cit. 01.03.2023]. ISSN 1210-6410. Dostupné z: <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembqhfpxa4s7gey6427gm2dg&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search>.

TÉGL, Petr. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy* [online]. roč. 2013, č. 1 [cit. 22.03.2022]. ISSN 1210-6410. Dostupné z: <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgnpxa4s7gfpxgxzsha&rowIndex=0>.

VANĚK, Jakub. Nabytí vlastnického práva od neoprávněného podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy* [online]. roč. 2014, č. 2 [cit. 22.03.2022]. ISSN 1210-6410. Dostupné z: <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgrpxa4s7gjpxgxzugq&rowIndex=0>.

Seznam použitých právních předpisů a mezinárodních pramenů práva

Bürgerliches Gesetzbuch (německý občanský zákoník)

Listina základních práv Evropské unie

Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod

usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb. ze dne 16. prosince 1992 o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky

ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky

Všeobecná deklarace lidských práv

Všeobecný občanský zákoník, vyhlášený dne 1. června 1811 pod č. 946/1811 Sb.

zákon publikovaný pod č. 95/1871 Ř. z., obecný knihovní zákon

zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí

zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

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

zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

Seznam použité judikatury

Nález Ústavního soudu ze dne 11.08.2020, sp. zn. III. ÚS 3644/19

Nález Ústavního soudu ze dne 17.04.2014, sp. zn. I. ÚS 2219/12

Nález Ústavního soudu ze dne 25.02.2009, sp. zn. I. ÚS 143/07

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 02.11.1926, sp. zn. Rv I 1306/26 (Vážný 6425)

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 04.10.1934, sp. zn. Rv I 1815/32

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 12.05.1925, sp. zn. Rv II 113/25 (Vážný 5032)

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 13.09.1930, sp. zn. Rv I 1176/30

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 23.09.1924, sp. zn. Rv I 1134/24 (Vážný 4166)

Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 19.03.2021, sp. zn. 30 Co 111/2020

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 02.06.2020, sp. zn. 21 Cdo 3017/2019-II.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 03.04.2019, sp. zn. 28 Cdo 3934/2018

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 07.04.2021, sp. zn. 24 Cdo 221/2021

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 09.03.2016, sp. zn. 31 Cdo 353/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.08.2018, sp. zn. 28 Cdo 5041/2017

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.11.2016, sp. zn. 30 Cdo 1305/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.04.2020, sp. zn. 21 Cdo 391/2020

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.05.2015, sp. zn. 30 Cdo 206/2015

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.01.2021, sp. zn. 24 Cdo 279/2020

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.03.2018, sp. zn. 30 Cdo 52/2018

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.09.2016, sp. zn. 30 Cdo 1193/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.06.2019, sp. zn. 21 Cdo 4540/2018

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.04.2016, sp. zn. 22 Cdo 2426/2015

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.06.2019, sp. zn. 22 Cdo 4547/2018

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.09.2022, sp. zn. 22 Cdo 1593/2022

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.05.2021, sp. zn. 24 Cdo 793/2021

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.07.2021, sp. zn. 22 Cdo 3962/2019

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.11.2019, sp. zn. 22 Cdo 2769/2018

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.10.2019, sp. zn. 22 Cdo 2379/2019

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.07.2019, sp. zn. 22 Cdo 1187/2019

Rozsudek německého Říšského soudu ze dne 20.11.1937, sp. zn. V 307/36

Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 12.10.2012, sp. zn. V ZR 187/11

Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 16.05.1980, sp. zn. V ZR 27/79

Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 24.10.2014, sp. zn. V ZR 45/13

Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 25.10.1961, sp. zn. V ZR 174/59

Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 29.06.2007, sp. zn. V ZR 5/07

Rozsudek Vrchního zemského soudu ve Frankfurtu ze dne 28.04.2008, sp. zn. 25 U 164/05

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 02.07.2021, sp. zn. 24 Cdo 146/2021

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 05.04.2017, sp. zn. 22 Cdo 5595/2016

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 07.06.2022, sp. zn. 28 Cdo 827/2022

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 08.07.2015, sp. zn. 22 Cdo 1840/2015

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 09.12.2020, sp. zn. 22 Cdo 1980/2020

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10.10.2017, sp. zn. 22 Cdo 4174/2017

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13.11.2018, sp. zn. 28 Cdo 2573/2018

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14.12.2022, sp. zn. 22 Cdo 3461/2022

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16.11.2022, sp. zn. 33 Cdo 2254/2022-II.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19.11.2015, sp. zn. 22 Cdo 2698/2015

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20.09.2017, sp. zn. 22 Cdo 2426/2017

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22.07.2015, sp. zn. 22 Cdo 910/2015

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23.04.2021, sp. zn. 24 Cdo 688/2021

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26.10.2022, sp. zn. 22 Cdo 1061/2022

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27.03.2019, sp. zn. 22 Cdo 708/2019

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27.10.2020, sp. zn. 22 Cdo 2087/2020

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29.04.2020, sp. zn. 28 Cdo 1052/2020

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30.05.2022, sp. zn. 21 Cdo 3625/2021

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30.11.2021, sp. zn. 29 ICdo 145/2019

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31.01.2020, sp. zn. 24 Cdo 3167/2019-II.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31.10.2017, sp. zn. 22 Cdo 3799/2017

Usnesení Spolkového soudního dvora ze dne 23.07.2015, sp. zn. V ZB 1/14

Usnesení Ústavního soudu ze dne 03.06.2004, sp. zn. III. ÚS 50/04

Usnesení Ústavního soudu ze dne 08.11.2018, sp. zn. I. ÚS 2612/18

Usnesení Ústavního soudu ze dne 10.12.2019, sp. zn. IV. ÚS 1539/19

Usnesení Ústavního soudu ze dne 30.08.2016, sp. zn. IV. ÚS 775/16

Nabytí věcného práva od neoprávněného k věci evidované ve veřejném seznamu

Abstrakt

Tato diplomová práce se věnuje tématu úplatného nabytí vlastnického práva k nemovité věci evidované v katastru nemovitostí od neoprávněného na základě ustanovení § 984 občanského zákoníku. Úžeji se pak práce soustředí na podmínku dobré víry nabyvatele a její konkrétní předpoklady v těchto případech. Práce je členěna do čtyř hlavních kapitol.

První kapitola je věnována přestavení hlavních právních principů, které se v úpravě této problematiky projevují. Druhá kapitola poskytuje stručný přehled vývoje právní úpravy této problematiky od první republiky až po současnost. Třetí kapitola je pak již věnována samotné analýze dobré víry nabyvatele, a to na základě právní úpravy, odborné literatury a judikatury, jak aktuální, tak historické. Čtvrtá kapitola pak představuje německou právní úpravu této problematiky a provádí srovnání hlavních bodů, na kterých jsou právní úpravy a aplikační praxe v obou zemích založeny.

Autor dochází k závěru, že v českém právním prostředí je dobrá víra nabyvatele v zápis v katastru nemovitostí sice presumována, soudy však kladou na nabyvatele značné požadavky ohledně vyloučení případných pochybností o správnosti zápisu v katastru nemovitostí. Zásada materiální publicity veřejných seznamů tak do značné míry ustupuje ochraně vlastnického práva skutečných vlastníků. Judikatura považuje zejména provedení fyzické prohlídky věci za minimální standard. Konkrétní rozsah aktivity, kterou je třeba vyvinout, však nelze dopředu vymezit pro všechny případy a je tak do velké míry oslabena právní jistota osob jednajících v důvěře v zápis v katastru nemovitostí.

Naproti tomu práce dochází ke zjištění, že německá úprava a rozhodovací praxe vychází z premisy, že osoba si musí být v zásadě vědoma rozporu stavu zapsaného v pozemkové knize se skutečným stavem. Německá praxe nepracuje se zanedbáním náležité péče v tomto smyslu. Německý přístup tak představuje důslednější provedení zásady materiální publicity a ochrany dobré víry nabyvatelů. Naopak klade vyšší nároky na osoby dotčené nesprávným zápisem, a to v souladu s principem *vigilantibus iura scripta sunt*.

Klíčová slova: dobrá víra, zásada materiální publicity, nabytí od neoprávněného

Acquisition of right *in rem* from unauthorised person to a thing registered in public register

Abstract

This thesis deals with the topic of acquisition of the ownership right to immovable property registered in the cadastral register from an unauthorized person on the basis of the provision of Section 984 of the Czech Civil Code. The thesis then focuses on the condition of good faith (*bona fides*) of the acquirer and its specific conditions in such cases. The thesis is divided into four main chapters.

The first chapter is devoted to an overview of the main legal principles that are reflected in this field. The second chapter provides a brief summary of the evolution of the legislation regarding this matter from the First Czechoslovak Republic to the present day. The third chapter is then devoted to the analysis of the good faith of the acquirer, based on the legislation, literature and case law, both current and historical. The fourth chapter then introduces the German legislation and compares the main points on which the legislation and practice in both countries are based.

The author concludes that the good faith of the acquirer in the entry in the cadastral register is presumed in the Czech legal environment; however, the courts impose significant requirements on the acquirer to exclude doubts about the correctness of the entry in the cadastral register. The principle of protection of public faith is thus significantly weakened by the protection of the ownership right of the real owners. In particular, the case law considers carrying out of a physical inspection of the property as a minimum standard. Nonetheless, the scope of the activity to be undertaken cannot be defined in advance for all cases, and the legal certainty of persons acting in reliance on the entry in the cadastral register is, therefore, largely undermined.

By contrast, the thesis concludes that the German legislation and practice are based on the premise that a person must in principle be aware of a discrepancy between the entry in the land register and the actual state. German practice does not deal with negligence in that sense. The German approach thus represents a more consistent implementation of the principle of protection of public faith and good faith of the acquirers. On the contrary, it places higher requirements on those affected by the incorrect entry, in accordance with the principle of *vigilantibus iura scripta sunt*.

Key words: **bona fides, protection of public good faith, acquisition from unauthorised person**