

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Katedra obchodního práva



Práce pro vědecký seminář z obchodního práva pořádaný
katedrou obchodního práva v dubnu 2012

Nabytí vlastnictví od neoprávněného

Ondřej Novák

Obsah

1. Úvod	3
2. Nabytí od neoprávněného dle současné právní úpravy.....	4
2.1 Nabytí od neoprávněného při uzavření kupní smlouvy.....	4
2.1.1 Nabytí věci movité od neoprávněného - § 446 ObchZ	4
2.1.2 Obdobná a přiměřená aplikace § 446 ObchZ.....	6
2.1.3 Analogická aplikace § 446 ObchZ	8
2.1.4 Nabytí nemovitosti od neoprávněného – judikatura Ústavního a Nejvyššího soudu	8
3. Nabytí od neoprávněného v novém občanském zákoníku	11
3.1 Nabytí věci nezapsané ve veřejném seznamu od neoprávněného	12
3.1.1 Ustanovení § 1109 NOZ	12
3.1.2 Dobrá víra v oprávnění převodce vlastnické právo převést.....	12
3.1.3 Ustanovení § 1110 NOZ	13
3.1.4 Ustanovení § 1111 NOZ	13
3.1.3 Ustanovení § 1112 NOZ	13
3.2 Nabytí věci zapsané ve veřejném seznamu od neoprávněného.....	14
4. Závěr.....	16

1. Úvod

Evropské kontinentální soukromé právo je založeno na tradiční římskoprávní zásadě *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*¹ (tj. nikdo není oprávněn převést na jiného více práv, než má on sám). Obecnou podmínkou pro převod vlastnického (či jiného) práva tedy je, aby převodce byl nositelem převáděného práva (*dominium auctoris*)². Moderní kodexy soukromého práva však obsahují výjimky z této zásady a za určitých podmínek připouštějí nabytí vlastnického práva k věci na základě smluvního titulu i od nevlastníka³ (resp. osoby, která není oprávněna vlastníkem věc zcizit).

Otázka, zda a v jakých situacích by měl právní řád připustit nabývání od nevlastníka, je otázkou nejen právní, ale do jisté míry i otázkou politickou (ve smyslu *policy-making*).

Z právního hlediska proti sobě stojí několik základních principů. Na jedné straně je ústavně zakotvená zásada ochrany vlastnického práva původního vlastníka (čl. 11 LZPS), na druhé straně stojí jedna z fundamentálních zásad soukromého práva - ochrana dobré víry (v tomto případě u poctivého nabyvatele) - a obecný požadavek na právní jistotu v soukromoprávních vztazích, který patří mezi základní elementy právního státu v materiálním smyslu (čl. 1 odst. 1 Ústavy). Je zřejmé, že právní úprava nabývání od nevlastníka představuje zásah do ústavně zaručené ochrany vlastnického práva a musí tedy obstát i z hlediska čl. 4. odst. 4 LZPS a testu proporcionality⁴.

Mezi politické otázky, které ovlivňují, jak by měla vypadat právní úprava nabývání od nevlastníka, patří zejména rozhodnutí, zda bude lidská společnost klást více důraz na jistotu, funkčnost a plynulost obchodního styku (tj. ve výsledku i tržního hospodářství jako celku), či zda upřednostní ochranu vlastnického práva jednotlivce - původního vlastníka⁵. Nejčastěji dochází k tomu, že právní úprava nabývání od nevlastníka se snaží nalézt rozumný kompromis mezi oběma uvedenými hodnotovými kategoriemi s přihlédnutím k okolnostem každého konkrétního případu.

Tato práce si klade za úkol popsat současnou právní úpravu nabývání od nevlastníka v českém právním řádu (včetně související judikatury), upozornit na její nedostatky a srovnat ji s budoucí právní úpravou obsaženou v zákoně č. 89/2012 Sb., (novém) občanském zákoníku, který nabude účinnosti dne 1.1.2014 („NOZ“).

¹ Dig. 50, 17, 54, viz *Skřejpek, M.*: Pravidla, rčení, zásady a definice římského práva. In: *Právní rozhledy*, 1999, č. 7, s. 363.

² Obecně viz ustanovení § 123 OZ.

³ Např. německý, francouzský, rakouský, polský, italský či švýcarský civilní kodex; blíže viz *Tégl, P.*: Ochrana poctivého nabyvatele při nabývání vlastnického práva od nevlastníka k movitým věcem nezapsaným ve veřejných seznamech. In: *Ad Notam*, 2007, č. 2, s. 43.

⁴ Např. rozhodnutí Ústavního soudu ČR ze dne sp. zn. IV. ÚS 412/04.

⁵ Resp. do jaké míry bude společnost postihovat nedbalého vlastníka převáděné věci, který nebyl schopen o svá práva dostatečně pečovat (zásady *vigilantibus iura*) – viz op. cit. sub 3.

2. Nabytí od neoprávněného dle současné právní úpravy

Současná právní úprava neobsahuje obecnou úpravu nabývání od neoprávněného a omezuje se na do (značné míry kazuistický) výčet výjimek, kdy je nabývání vlastnického práva od neoprávněného přípustné. Nabytí od neoprávněného právní řád umožňuje v následujících případech:

- nabytí věci od nepravého dědice dle § 486 OZ;
- prodej nevyzvednuté věci zhotovitelem dle § 656 OZ;
- prodej nevyzvednuté zásilky dle § 773 OZ;
- nabytí zboží od nevlastníka na základě kupní smlouvy uzavřené v režimu obchodního zákoníku dle § 446 ObchZ;
- nabytí majetku zcizeného v rozporu s § 196a odst. 1 až 3 ObchZ od nevlastníka dle § 196a odst. 6 ObchZ;
- nabytí movitého majetku, který je součástí podniku (nebo jeho části), od nevlastníka dle § 483 odst. 3 ObchZ;
- nabytí předmětu díla na základě smlouvy o dílo od nevlastníka dle § 554 odst. 5 ObchZ;
- nabytí cenného papíru od nevlastníka dle § 20 zákona č. 591/1992 Sb., o cenných papírech;
- nabytí investičního nástroje od nevlastníka dle § 96 odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu;
- nabytí směnky dle čl. I § 16 odst. 2 zákona č. 191/1950 Sb., zákon směnečný a šekový;
- nabytí vydražené věci ke dni udělení příklepu zaplacením nejvyššího podání v nedobrovolné dražbě v rámci výkonu rozhodnutí prodejem movité věci⁶ dle § 329 odst. 7 OSŘ;
- nabytí věci ve veřejné dražbě dle § 30 nebo § 53 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách;
- prodej majetku z majetkové podstaty insolvenčním správcem v rámci insolvenčního řízení dle § 223 odst. 4 až 6 zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), byť by tento majetek nepatřil úpadci;
- nabytí věci od nevlastníka, který byl však jako vlastník označen rozhodnutím soudu prvního a druhého stupně, jež bylo v rozporu s hmotným právem, a to v mezidobí od rozhodnutí odvolacího soudu do rozhodnutí dovolacího soudu, dle § 243d odst. 2 OSŘ⁷;

S ohledem na omezený rozsah této práce se zaměřím pouze na nejdůležitější úpravu nabývání věci od nevlastníka na základě kupní smlouvy.

2.1 Nabytí od neoprávněného při uzavření kupní smlouvy

V praxi nejtypičtějším případem, kdy může nastat situace, že převodce věci není zároveň jejím vlastníkem (či není jinak oprávněn věc převést), je uzavření kupní smlouvy. Odpověď na otázku, jestli zákon u kupní smlouvy připouští nabytí od nevlastníka, je závislá na tom, zda je předmětem prodeje věc movitá či nemovitá a zda se kupní smlouva řídí režimem občanského zákoníku nebo obchodního zákoníku.

2.1.1 Nabytí věci movité od neoprávněného - § 446 ObchZ

⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soud ČR sp. zn. 22 Cdo 1229/2003.

⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 778/2005.

V případě kupní smlouvy v režimu obchodního zákoníku ustanovení § 446 ObchZ stanoví, že kupující nabývá vlastnické právo i v případě, kdy prodávající není vlastníkem prodávaného zboží, ledaže v době, kdy kupující měl vlastnické právo nabýt, věděl nebo vědět měl a mohl, že prodávající není vlastníkem a že není ani oprávněn zbožím nakládat za účelem jeho prodeje. Předpoklady nabytí od nevlastníka jsou tedy následující:

- kupní smlouva je uzavřena jako obchodní závazkový vztah dle § 261 ObchZ (případně jako fakultativní obchod dle § 262 ObchZ^{8 9});
- jedná se o zboží, tj. věc movitou¹⁰, která není ve vlastnictví prodávajícího (resp. prodávající není oprávněn vlastnictví k věci převést); a
- nabyvatel byl v okamžiku, kdy měl nabýt vlastnické právo k věci¹¹ v dobré víře (objektivní i subjektivní), že prodávající je vlastníkem věci (resp. byl oprávněn věc převést), přičemž dobrou víru musí prokázat ten, kdo se jí dovolává¹² (tj. nabyvatel).

U obchodněprávních vztahů tak zákonodárce preferoval právní jistotu a bezpečnost obchodního styku v tržním hospodářství před ochranou vlastnického práva původního vlastníka.¹³ Oproti tomu v případě kupní smlouvy, která je občanskoprávním závazkovým vztahem, zákonodárce obdobný režim neumožnil a nabytí od nevlastníka není ze zákona možné.

⁸ Byť v tomto případě Ústavní soud klade zpřísněné nároky na posuzování dobré víry nabyvatele, viz rozhodnutí Ústavního soudu ČR publikované ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu 23/30, s. 365: „*Ustanovení § 446 ObchZ významným způsobem zasahuje do ústavně zaručeného práva vlastnit majetek a upřednostňuje před ním dobrou víru a jistotu účastníků obchodněprávních vztahů. Lze je proto aplikovat pouze za přísného respektování ustanovení čl. 4 odst. 4 LPS, neboť představuje zákonnou mez jednoho z nejdůležitějších základních práv, a je tedy při jeho aplikaci nezbytné striktně vyloučit jakékoli jeho zneužití k jiným účelům, než pro které bylo stanoveno. Z tohoto důvodu je obzvláště nutné velmi přísně posuzovat otázku dobré víry nabyvatele, zvláště v případech, kdy dochází k aplikaci ustanovení obchodního zákoníku na základě dohody smluvních stran podle jeho § 262. Již samotná existence takové dohody může v určitých jednotlivých případech vyvolávat pochybnosti o jejím účelu a důvodech jejího uzavření. Taková dohoda nikdy nesmí sloužit k jakémusi „jištění“ kupujícího pro případ, že by prodávající nebyl oprávněn vlastnické právo k předmětné věci převést, neboť již tato skutečnost sama o sobě by vylučovala existenci dobré víry na straně kupujícího a tím i aplikaci § 446 ObchZ. Proto je vždy nutné, aby v situacích, kdy existují o dobré víře kupujícího sebemenší pochybnosti, kupující prokázal, že využil všechny dostupné prostředky k tomu, aby se přesvědčil, že prodávající je skutečně oprávněn převést vlastnictví k předmětné věci, a že tedy byl v této souvislosti skutečně v dobré víře. To platí obzvláště v případech předchozího užití dohody podle § 262 ObchZ. Důkazní břemeno týkající se dobré víry kupujícího nese v těchto případech vždy on sám. Nerespektování těchto zásad obecnými soudy při aplikaci ustanovení § 446 ObchZ by v konkrétních případech totiž mohlo vést k ochraně jeho zneužívání k jiným účelům, než pro které bylo vytvořeno, a tedy k protiústavnosti takto vzniklých rozhodnutí.*“

⁹ Odlišný názor, podle kterého se § 446 ObchZ na kupní smlouvu v režimu fakultativního obchodu neuplatní, viz Melzer, F.: Volba obchodního zákoníku a nabytí vlastnického práva od neoprávněného. In: Právní rozhledy, 2006, č. 7, s. 261.

¹⁰ Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol.: Obchodní zákoník. Komentář. 13. vydání. Praha : C. H. Beck, 2010, s. 1072.

¹¹ Tj. v okamžiku předání zboží, nebo v okamžiku, kdy může nakládat se zásilkou přepravovaného zboží, není-li mezi stranami sjednáno něco jiného, blíže viz § 444 ObchZ.

¹² Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Cdo 3177/2005.

¹³ Trochu paradoxní však je, že takto významné pravidlo má povahu pouze dispozitivní normy (viz § 263 odst. 1 ObchZ).

Tato dichotomie právní úpravy byla podrobena silné kritice¹⁴, která směřovala zejména proti tomu, že zcela odlišná právní úprava v občanskoprávních a obchodních závazkových vztazích postrádá rozumné odůvodnění a proto představuje disproporcionální zásah do ústavně zakotvené zásady, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu (čl. 11 odst. 1 LZPS). S uvedenou kritikou se ztotožňuji, nabytí věci movité od nevlastníka v občanskoprávních vztazích by podle mého názoru mělo být připuštěno minimálně s ohledem na ochranu spotřebitele¹⁵ (typicky uzavírání kupní smlouvy v obchodě - provozovně), protože je paradoxní, že právní řád poskytuje větší míru ochrany profesionálům než spotřebitelům. Navíc pokud občanský zákoník v § 161 umožňuje dát do zástavy cizí věc movitou (což v případě realizace zástavního práva vede obvykle k tomu, že původní vlastník pozbude své vlastnické právo), *a minori ad maius* by měl občanský zákoník ve vhodných případech umožnit nabytí věci movité od nevlastníka.

2.1.2 Obdobná a přiměřená aplikace § 446 ObchZ

Novelou č. 351/2011 Sb. byl do § 196a ObchZ vložen nový odstavec 6, podle kterého platí, že byl-li majetek nabytý v rozporu s § 196a odst. 1 až 3 ObchZ (tj. převod byl absolutně neplatný a nabyvatel se nestal vlastníkem věci) dále zcizen, použije se ustanovení § 446 ObchZ přiměřeně. V hypotéze pravidla obsaženého v odstavci 6 je použit pojem *majetek*, tento pojem by měl být vykládán shodně jako v § 196a odst. 3 ObchZ (tedy ve světle článku 11 Druhé směrnice Rady č. 77/91/EHS) jako vše, co může být předmětem nepeněžitého vkladu do základního kapitálu obchodní společnosti, tj. zejména věci movité i nemovité, cenné papíry, podnik nebo část podniku, pohledávky, předměty průmyslového vlastnictví a licence. Otázkou je, zda by se mělo ustanovení § 446 ObchZ přiměřeně aplikovat na další zcizení jakéhokoliv majetku (např. nemovitostí, pohledávek) nabytého v rozporu s § 196a odst. 1 až 3 ObchZ (čemuž nasvědčuje gramatický výklad ustanovení § 196a odst. 6 ObchZ), nebo zda je se má § 446 ObchZ přiměřeně aplikovat pouze na další zcizení věcí movitých (zboží).

Ačkoliv dle důvodové zprávy má nový odstavec 6 za úkol odstranit „stávající disproporci, která je způsobena odlišným režimem úpravy ochrany dobré víry podle občanského a obchodního zákoníku“¹⁶, což by naznačovalo, že zákonodárce měl na mysli aplikaci pouze na věci movité, výslovné znění ustanovení na první pohled připouští širší výklad. Klíč tkví v tom, jakým způsobem budeme *přiměřeně* aplikovat ustanovení § 446 ObchZ.

V rozhodnutí sp. zn. 21 Cdo 612/2006 Nejvyšší soud uvádí, že: „Legislativní termín „přiměřeně“ je nutno chápat jako interpretační pravidlo, jehož obsahem je takový postup při použití právního předpisu, při kterém se na právní vztahy aplikují jen některé odpovídající části jiné právní úpravy, jež má být přiměřeně použita; ... termín „přiměřeně“ naznačuje volnější vztah mezi tímto ustanovením a vymezenými právními vztahy. Úvaha o míře přiměřené použitelnosti jiného ustanovení téhož nebo jiného právního předpisu přitom musí vycházet zejména z cíle sledovaného právní úpravou daných právních vztahů...“.

¹⁴ Např. Eliáš, K.: *Mobilia non habent sequelam* (O nabytí vlastnického práva od neoprávněného). In: *Obchodněprávní revue*, 2009, č. 3, s. 61.

¹⁵ Ostatně i právo Evropské unie je založena na principu ochrany spotřebitele.

¹⁶ Důvodová zpráva k dispozici na WWW: <<http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=310&CT1=0>>.

Vedral¹⁷ v souvislosti s čl. 41 Legislativních pravidel vlády uvádí, že: „*Problematictější je použití slova „přiměřeně“, neboť v tomto případě se na tom, kdo chce poznat obsah a rozsah právní normy, která odkazuje na „přiměřeně“ použití jiné normy, požaduje, aby provedl poměrně složitou logickou operaci a zhodnotil, kdy, resp. které předpokládané právní následky se na daný případ mohou vztahovat a kdy, resp. které nikoliv.*“

Z uvedeného plyne, že při přiměřeném použití určité právní normy se jedná o její volnější aplikaci, přičemž při stanovení následků přiměřeně aplikované normy se přihlíží zejména k účelu normy, která na přiměřené použití jiné normy odkazuje.

Účelem § 196a odst. 6 ObchZ je v první řadě zásadně posílit právní jistotu vlastnických vztahů vzhledem k častému výskytu absolutní neplatnosti dispozic s majetkem v důsledku nedodržení přísných náležitostí § 196a ObchZ. Z tohoto pohledu není rozhodné, o jaký druh majetku se jedná (resp. není zde racionální důvod, proč by měl být před účinky absolutní neplatnosti v důsledku porušení § 196a ObchZ ochráněn pouze nabyvatel věci movité), každý nabyvatel v dobré víře by měl být chráněn. A naopak, míra ochrany původního vlastníka věci nemovité, kterou mu právní řád poskytuje, by měla být v tomto případě stejná jako míra ochrany vlastníka věci movité vzhledem k zásadě, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu (čl. 11 odst. 1 LZPS). Navíc dobrá víra nabyvatele nemovitosti od nevlastníka bývá obvykle podpořena i nesprávným zápisem nevlastníka v katastru nemovitostí (veřejnoprávní evidenci vlastnických vztahů), tím spíše by měl být chráněn v porovnání s nabyvatelem věci movité. Z uvedeného plyne, že pokud je účelem § 196a odst. 6 ObchZ zmírnění přísných důsledků porušení § 196a při dispozicích s majetkem a ochrana nabyvatelů v dobré víře, § 446 ObchZ by se mělo přiměřeně aplikovat na jakýkoliv majetek (tj. včetně věcí nemovitých, pohledávek apod.).¹⁸

Ustanovení § 196a odst. 6 je tak představuje jediné ustanovení v právním řádu, které umožňuje nabytí nemovitosti a pohledávky od nevlastníka, a to i při bezúplatném zcizení (při porušení § 196a odst. 1 ObchZ). Vzhledem k absenci přechodného ustanovení novely č. 351/2011 Sb. a zákazu retroaktivity se však vztahuje pouze na právní úkony učiněné po 1.1.2012.

Oproti tomu tam, kde zákon ukládá aplikovat § 446 ObchZ obdobně (tj. u prodeje podniku nebo jeho části dle § 483 odst. 3 ObchZ a u smlouvy o dílo dle § 554 odst. 5 ObchZ), bychom podle mého názoru měli § 446 ObchZ aplikovat restriktivněji^{19 20} v tom smyslu, že nabytí od nevlastníka bude možné pouze v případě, kde se jedná o věci movité (spadající pod hypotézu ustanovení § 446 ObchZ).²¹ Tomu ostatně odpovídá i smysl ustanovení § 483 odst. 3 ObchZ a § 554 odst. 5 ObchZ, neboť v nich

¹⁷ Vedral J. a kol.: Metodická pomůcka pro přípravu návrhu právních předpisů (III. část), s. 3 a 4, k dispozici na WWW:<http://www.vlada.cz/assets/ppov/lrv/dokumenty/Metodicka_pomuckaIII.pdf>.

¹⁸ Shodně Čech, P.: Hlavní změny v obchodním zákoníku po 1. lednu 2012. In: Právní rádce, 2012, č. 1.

¹⁹ Blíže rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 21 Cdo 612/2006, dle kterého: „*na rozdíl od legislativního termínu „obdobně“, které ve spojení s odkazem na jiné ustanovení téhož nebo jiného právního předpisu vyjadřuje, že toto ustanovení se vztahuje na vymezené právní vztahy v plném rozsahu*“.

²⁰ Op. cit. sub 17: „*z určité právní skutečnosti mají být na základě odkazu na použití určité právní normy vyvozeny stejné právní následky, které by vyplynuly z jiných právních skutečností, na které se vztahuje právní norma, na níž se odkazuje; to se vyjádří slovem „obdobně*“.

²¹ Shodně op. cit. sub. 10, s. 1128, avšak rozdílně rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Cdo 1955/2010, dle kterého „*přestože tedy za určitých výjimečných, zákonem přesně specifikovaných okolností, lze nabytí vlastnické právo k nemovitostem od osoby, jež není jejich vlastníkem (jde-li o nepravého dědice či jsou-li tyto nemovitosti součástí podniku převáděného smlouvou o prodeji podniku /jeho části/)...*“.

uvedené odkazy na obdobnou aplikaci § 446 ObchZ mají zajistit, že bude mít nabývání movitých (i nemovitých) věcí dle těchto smluvních typů stejné důsledky jako v případě kupní smlouvy v režimu obchodního zákoníku, neboť z ekonomického hlediska mají všechny tyto smlouvy podobný ekonomický charakter.

2.1.3 Analogická aplikace § 446 ObchZ

Analogická aplikace ustanovení § 446 ObchZ není možná, protože se jedná o zásah do ústavně zakotvené ochrany vlastnického práva (čl. 11 LZPS) a tyto zásahy je nutno vykládat restriktivně. Ke stejnému závěru dospěl i Nejvyšší soud v rozhodnutí sp.zn. 29 Cdo 1955/2010: *„je zřejmé, že extenzivní výklad ustanovení § 446 obch. zák., respektive jeho analogická aplikace na situace, pro něž nebylo určeno, by byly v rozporu s jeho povahou a účelem.“*

Ustanovení § 446 ObchZ tak dle rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 2287/2008 není aplikovatelné v případě převodu obchodního podílu ve společnosti s ručením omezeným (byť by tomu mohl naznačovat § 117a odst. 8 ObchZ nebo rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Odo 1216/2005, podle kterého lze obchodní podíl ve společnosti s ručením omezeným vydržet jako věc movitou). Stejně tak ani v případě převodu členského podílu v družstvu není možná aplikace § 446 ObchZ, viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 29 Cdo 4068/2007.

2.1.4 Nabytí nemovitosti od neoprávněného – judikatura Ústavního a Nejvyššího soudu

Platná právní úprava až na specifické výjimky (§ 196a odst. 6 ObchZ, § 486 OZ) neumožňuje nabytí nemovitosti v dobré víře od nevlastníka. To ostatně potvrdil v mnoha rozhodnutích i Nejvyšší soud, např. v rozhodnutí sp. zn. 30 Cdo 250/2009 uzavřel, že *„v případě absolutní neplatnosti smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem nelze uplatnit princip nabytí vlastnického práva v dobré víře.“*

Ústavní soud však jistotu tohoto závěru zpochybnil nejprve v nálezu sp. zn. I. ÚS 143/07, kde dovodil (obdobně jako v případě známé judikatury k účinkům následného odstoupení od smlouvy o převodu nemovitostí na vlastnické právo následných nabyvatelů²²), že v situaci řetězení několika kupních smluv ani případ, kdy se ukáže první smlouva v řetězci jako absolutně neplatná, nemůže mít toto zjištění vliv na vlastnické právo pozdějších nabyvatelů, pokud nabývali nemovitost v dobré víře.²³ Argumentace tohoto nálezu však nebyla příliš přesvědčivá, neboť v něm Ústavní soud přehlíží, že absolutní neplatnost smlouvy o převodu nemovitosti nastává *ex tunc* a nejedná se tak o dodatečné odpadnutí nabývacího titulu k nemovitosti.²⁴ Tento nálezn byl navíc zcela odmítnut ze strany Nejvyššího soudu, který přímo v publikované právní větě rozhodnutí sp. zn. 31 Odo 1424/2006 uzavřel, že: *„Další nabyvatel nemovitosti (další kupující) převedené touto (absolutně neplatnou – pozn. autor) kupní smlouvou se nestává vlastníkem nemovitosti jen na základě toho, že při uzavření další kupní smlouvy jednal v dobré víře v zápis do katastru nemovitostí.“*

Následoval zásadní nálezn sp. zn. II. ÚS 165/11, kde se Ústavní soud nejprve opětovně přihlásil k závěrům uvedeným v nálezu sp. zn. I. ÚS 143/07, kritizoval nečinnost zákonodárce a následně

²² Např. nálezn Ústavního soudu ČR sp. zn. Pl. ÚS 78/06.

²³ Ústavní soud explicitně uvedl, že: *„Napadená rozhodnutí obecných soudů mají totiž, v tomto konkrétním případě, obdobné právní důsledky jako odstoupení od smlouvy.“*

²⁴ Viz např.: *„Akceptování výkladu, že zánikem kupní smlouvy (ať již z jakéhokoliv důvodu) (v tomto případě byla důvodem absolutní neplatnost převodní smlouvy – pozn. autor), která byla uzavřena v řadě jako první, by si vlastník, který nabytí vlastnictví derivativně, nikdy nemohl být jist svým vlastnictvím, zjevně neodpovídá pojetí materiálního právního státu.“*

uzavřel, že: „Osobě, která učinila určitý právní úkon s důvěrou v určitý, jí druhou stranou prezentovaný skutkový stav, navíc potvrzený údaji z veřejné, státem vedené evidence musí být v materiálním právním státě poskytována ochrana.“

Ani tento nálezn Ústavního soudu se nesetkal s pochopením Nejvyššího soudu, který v rozhodnutí sp. zn. 30 Cdo 4280/2009 uvedl, že odůvodnění nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 165/11 neobsahuje „nosné důvody, z nichž by bylo možno dovozovat relevantní argumentaci vytěsňující dosud v rozhodovací (právní) praxi ustálený právní názor, že vlastnické právo nelze nabýt od nevlastníka, i kdyby „nabyvatel“ byl v dobré víře, ledaže by byly splněny podmínky pro vydržení věci.“ Nejvyšší soud používá argument, že připuštění nabývání nemovitostí od nevlastníka by učinilo úpravu vydržení obsoletní. Tento argument je chybný hned ze dvou důvodů. Zaprvé, pokud Ústavní soud poukazuje na protiústavnost současné zákonné úpravy, která nechrání dobrou víru nabyvatele v katastr nemovitostí, nelze proti tomu argumentovat tím, že se určitá zákonná (podústavní) právní úprava stane obsoletní. Téměř vždy, když Ústavní soud zruší z důvodu protiústavnosti určitou právní úpravu, stane se jiná právní úprava, která se váže na zrušenou právní úpravu, obsoletní. Ústavní zákony mají vyšší právní sílu než obyčejné zákony. Zadruhé, institut vydržení se rozhodně nestane obsoletní, pokud právní úprava připouští nabytí od nevlastníka.²⁵ Příkladem může být situace, kdy je převodní smlouva neplatná z důvodu jednání prodávajícího v duševní poruše. V takovém případě nabytí od nevlastníka pojmově nepřichází v úvahu, protože vadou nabývacího titulu není absence *dominium auctoris*. Naopak, nabyvatel je za předpokladu splnění podmínek vydržení věc po uplynutí vydržecí lhůty vydržet.

Ústavní soud následně v jednom rozhodnutí ustoupil ze svého stanoviska, když (jak uvádí Nejvyšší soud v rozhodnutí sp. zn. 30 Cdo 2881/2011): „právní názor dovolacího soudu byl *implicit*e (jako *správný*) potvrzen usnesením Ústavního soudu ze dne 24. srpna 2011, sp. zn. I. ÚS 3391/10, ve kterém bylo mj. vyloženo, že „Je-li smlouva o převodu nemovitostí uzavřena mezi subjekty A (prodávajícím) a B (kupujícím) absolutně neplatná, nemohl se kupující B stát vlastníkem předmětných nemovitostí a nemohl je ani (v duchu zásady *nemo plus iuris ad alienum transfere potest, quam ipse habet*) převést do vlastnictví subjektu C.“ Uvedené rozhodnutí se však jeví jako exces, neboť Ústavní soud se v něm vůbec nevypořádal se svoji předchozí judikaturou (uvedenou výše).

Zcela opačně poté i Nejvyšší soud přijal (ba dokonce rozvinul) předchozí právní názor Ústavního soudu, když v rozhodnutí sp. zn. 28 Cdo 3342/2011 uzavřel: „Chybný je závěr odvolací instance, že otázka dobré víry není v předmětné věci rozhodná a může mít význam pouze pro eventualitu nabytí vlastnického práva vydržením. Soudní praxe se naopak již ustálila v názorovém směru, že princip dobré víry (chránící účastníky soukromoprávních vztahů) je možno chápat jako jeden z klíčových projevů principu právní jistoty, který je odvoditelný z normativního principu právního státu“ a jako závěr: „tyto názory hovoří v posuzované věci ve prospěch platnosti smluvního převodu.“ Nemělo by zůstat bez povšimnutí, že šlo o první rozhodnutí senátu 28 Cdo ve věci nabytí nemovitosti od nevlastníka. Je tedy zřejmé, že mezi senátem 30 Cdo a 28 Cdo panuje v této otázce názorová neshoda, která bude muset být vyřešena²⁶ až ve velkém senátu Nejvyššího soudu.

²⁵ V opačném případě by téměř všechny evropské civilní kodexy obsahovaly obsoletní právní úpravu vydržení.

²⁶ Resp. už měla být vyřešena, pokud by senát 28 Cdo v souladu s § 20 odst. 1, zák. č. 6/2002 Sb., o soudech a soudcích, přísedících a státní správě soudů postoupil věc velkému senátu.

Z výše uvedeného shrnutí judikatury Ústavního soudu a Nejvyššího soudu vyplývá, že judikatura ve věci možnosti nabývání nemovitosti od nevlastníka prochází velmi dynamickým vývojem, přičemž neshody nepanují jen mezi Ústavním soudem a Nejvyšším soudem, ale i mezi jednotlivými senáty obou soudů. Výsledkem bohužel je značná právní nejistota účastníků soukromoprávních vztahů.

Ačkoliv v obecné rovině souhlasím s tím, že současná právní úprava (tj. nemožnost nabýt nemovitost od nevlastníka pokud daná osoba jedná v dobré víře v zápis v katastru nemovitostí) neodpovídá pojetí ochrany dobré víry a ochrany (byť domnělých) nabytých práv v materiálním právním státu²⁷, nelze přehlédnout, že každá změna judikatury má retrospektivní účinky²⁸, které (konkrétně v tomto případě) vedou ve svém důsledku k zásadní nerovnosti v postavení subjektů občanskoprávních vztahů a alarmující právní nejistotě. S radikální změnou judikatury, kterou umožnění nabývání nemovitostí od nevlastníka bez jakékoliv výslovné opory v zákoně bezesporu je, by se tak podle mého názoru mělo počkat až do okamžiku účinnosti nové právní úpravy v NOZ, jejíž účinky mohou účastníci soukromoprávních vztahů předvídat.

²⁷ Mimo rozsah tohoto příspěvku ponechávám otázku, zda by soudy v tomto případě nehrály roly pozitivního zákonodárce.

²⁸ K incidentní retrospektivitě nových právních názorů vytvořených judikatorními změnami blíže *Kühn, Z.*: Prospektivní a retrospektivní působení judikatorních změn. In: *Právní rozhledy*, 2011, č. 6, s. 191.

3. Nabytí od neoprávněného v novém občanském zákoníku

Nový občanský zákoník obsahuje obecnou úpravu nabytí vlastnického práva od neoprávněného pro veškeré soukromoprávní vztahy, čímž opouští dichotomii současného § 446 ObchZ, který se aplikuje pouze v obchodních závazkových vztazích. Nová úprava obsahuje rozdílný režim pro věci nezapsané ve veřejném seznamu a věci zapsané ve veřejném seznamu a je v plném rozsahu kogentní (§ 978 NOZ).

Na úvod je třeba uvést, že NOZ vychází z tzv. širokého pojetí věci v právním smyslu. Věc v právním smyslu je definována jako vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí (§ 489 NOZ). Předmětem vlastnického práva tak nově jsou i věci nehmotné (§ 496 odst. 2 NOZ) (zejména pohledávky, zaknihované cenné papíry, investiční nástroje typu opcí, swapů, futures nebo forwardů atd., práva průmyslového vlastnictví i jiná práva, energie apod.).²⁹ Movitou věcí se pak rozumí dle § 498 odst. 2 NOZ všechny věci, které nejsou nemovitostmi, *ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná* (tedy např. i pohledávky). Tím dochází k rozšíření působnosti norem nabývání od nevlastníka, neboť dle současné úpravy se za věci považují pouze věci hmotné, nikoliv práva nebo pohledávky, které tvoří zvláštní kategorii (§ 118 odst. 1 OZ).

První otázkou je, zda má nabývání od nevlastníka povahu originárního nebo derivativního nabytí vlastnického práva. Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku uvádí, že: „*Ustanovení o nabytí vlastnického práva od neoprávněného se zařazují do zvláštního pododdílu, protože nejde o derivativní, odvozené nabytí (převod), nýbrž o nabytí původní, originární. Nabyvatel totiž nabývá vlastnické právo od osoby, která není oprávněna vlastnické právo převést, byť se tak děje způsobem, který jinak běžně k převodu věci do vlastnictví slouží.*“³⁰ Shodně Sedláček a Rouček zastávají názor, že se jedná o originární způsob nabytí vlastnického práva vzhledem k tomu, že: „*chybí oba podstatné znaky nabývání derivativního: nový vlastník nenabývá vlastnictví proto, že je před ním měl někdo jiný, a jeho vlastnické právo jest nezávislé na vlastnickém právu předchůdcově.*“³¹ Lze tedy uzavřít, že v novém občanském zákoníku nabytí od nevlastníka spadá pod originární způsoby nabytí vlastnického práva. Nutno však dodat, že v zahraniční doktríně doposud nebylo dosaženo jednoznačné shody o povaze nabytí od neoprávněného.³²

Pokud se jedná o originární nabytí vlastnického práva a žaloba původního vlastníka na vydání věci nemůže být úspěšná, tím spíše (arg. *a maiori ad minus*) by neměla být úspěšná žaloba osoby mající jiná (věcná či obligační) práva k věci, o kterých nabyvatel v dobré víře nevěděl.³³ Tento argument je reflektován v ustanovení § 1107 odst. 1 NOZ, podle kterého platí: „*kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady váznoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu; jiné závady přejímá, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon.*“ Dle ustanovení § 1108 NOZ pak ustanovení § 1107 NOZ platí obdobně i pro nabytí od neoprávněného.

²⁹ Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku. Zvláštní část, s. 666, k dispozici na WWW:<<http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=71122>>.

³⁰ Op. cit. sub. 29, s. 840.

³¹ Rouček, F., Sedláček, J.: Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl druhý. Praha : V. Linhart, 1935, s. 319.

³² blíže Tégl, P.: Některé teoretické problémy nabývání od neoprávněného. In: Právní rozhledy, 2009, č. 10, s. 343.

³³ Vážný č. 6689.

3.1 Nabytí věci nezapsané ve veřejném seznamu od neoprávněného

Nabytí věci nezapsané ve veřejném seznamu od nevlastníka (resp. osoby neoprávněné věc převést, protože oprávnění věc převést může mít i nevlastník, např. zástupce nebo komisionář³⁴) upravují ustanovení § 1109 až § 1113 NOZ.

3.1.1 Ustanovení § 1109 NOZ

Ustanovení § 1109 obsahuje taxativní výčet šesti kvalifikovaných skutkových podstat, kdy se ten, kdo získal věc nezapsanou ve veřejném seznamu, stane jejím vlastníkem, pokud byl vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře v oprávnění druhé strany vlastnické právo převést na základě řádného titulu (tj. nedostatek *dominium auctoris* musí být jedinou právní vadou nabývacího právního titulu). Konkrétně se jedná o situace, pokud k nabytí došlo:

- ve veřejné dražbě,
- od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku,
- za úplatu od někoho, komu vlastník věc svěřil,
- od neoprávněného dědice, jemuž bylo nabytí dědictví potvrzeno,
- při obchodu s investičním nástrojem, cenným papírem nebo listinou vystavenými na doručitele, nebo
- při obchodu na komoditní burze.

Výčet kvalifikovaných skutkových podstat je obdobný jako v současné právní úpravě. Zcela nová je pouze situace, kdy nabyvatel nabývá věc úplatně od někoho, komu vlastník věc svěřil³⁵, což lze považovat za projev zásady *vigilantibus iura*, neboť vlastník by měl být obezřetný v tom, komu svoji věc svěří. Je lhostejné, z jakého právního titulu byla věc svěřena (úschova, pronájem, výpůjčka, zástava apod.), podstatné je, že se odevzdání věci stalo vědomě a dobrovolně.³⁶ O svěření věci se proto nejedná zejména, pokud byla věc vylákána podvodně.³⁷

3.1.2 Dobrá víra v oprávnění převodce vlastnické právo převést

Nový občanský zákoník v standardních situacích uvedených v § 1109 NOZ presumuje dobrou víru nabyvatele³⁸ a zakládá tím do jisté míry legitimizační účinky držby. Dobrá víra nabyvatele musí být posuzována objektivně (arg. *se zřetelem ke všem okolnostem*), což mimo jiné zahrnuje i posouzení, zda se nabyvatel ujal držby věci.³⁹ Při zkoumání dobré víry se bere v potaz nejen to, co nabyvatel skutečně věděl, ale i to, co by při běžné míře opatrnosti, kterou lze od něj rozumně požadovat, vědět mohl a měl.⁴⁰

³⁴ Op. cit. sub. 29, str. 838.

³⁵ Nikoliv však již třetí osoba, které věc svěřila osoba, již věc svěřil vlastník, viz Vážný č. 10.583.

³⁶ Op. cit. sub. 31, s. 323.

³⁷ Vážný č. 10.826.

³⁸ Op. cit. sub. 29, str. 840.

³⁹ Op. cit. sub. 29, str. 840.

⁴⁰ Srov. Vážný č. 3823: „§ 367 chrání pouze nabyvatel bezelstného, nikoliv také lehkověrného“; a dále op. cit. sub. 31, s. 320: „o tom, kdy je tu poctivost (*bona fides*) lze všeobecně říci, že poctivost tu jest, jestliže někdo při nabývání jedná s pečlivostí řádného hospodáře (*stačí diligentia patris familias*, nevyžaduje se *diligentia diligentis patris familias*) a přece mu ujde, že auktor není vlastníkem... tudíž nestačí pouhá nevědomost o nedostatku předchůdcova práva“.

Z textu ustanovení explicitně nevyplývá, v kterém okamžiku by měla být dobrá víra nabyvatele posuzována. Z povahy věci by to mělo být v okamžiku, ve kterém by nabyvatel vlastnické právo derivativně nabyl, nebýt skutečnosti, že převodce není vlastníkem. Tento závěr potvrzuje i Sedláček a Rouček: „*Bona fides musí býti u nabyvatele v době nabytí, tedy v době odevzdání věci movité, nikoli též v době zcizení (tj. v době, kdy nabyl titulu, např. v podobě smlouvy).*“⁴¹ Následná ztráta dobré víry po nabytí věci od nevlastníka nemá zásadně na existenci vlastnického práva dobromyslného nabyvatele vliv (*mala fides superveniens non nocet*).

Dobrá víra však nemusí směřovat pouze k tomu, že převodce je vlastníkem věci. Postačí dobrá víra ohledně toho, že převodce je oprávněn věc převést. Pokud tedy nabyvatel bude v dobré víře, že převodce jedná např. jako zástupce vlastníka nebo jako jeho komisionář oprávněný věc zcizit, bude mu rovněž umožněno nabytí od nevlastníka. V praxi půjde typicky o situace, kdy zástupce vlastníka převede věc na základě plné moci, kterou vlastník předtím odvolal, ale nabyvatel o odvolání plné věci nevěděl a vědět nemohl. V této situaci bude dobrá víra nabyvatele chráněna. Nabytí od neoprávněného bude stejně tak možné v případě dobré víry nabyvatele v oprávnění vlastníka věc převést, byť ve skutečnosti může být věc zatížena zákazem zcizení či jinými omezeními dispozice (např. výhradou vlastnického práva⁴²).⁴³

3.1.3 Ustanovení § 1110 NOZ

Dalším specifickým případem, kdy nový občanský zákoník umožňuje nabytí od neoprávněného, je nabývání použitých *movitých věcí* od podnikatele, který při své podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku obchoduje takovými věcmi (tj. v bazarech a podobných prodejnách s použitým zbožím). Ustanovení § 1110 NOZ však stanoví, že (být dobromyslný) nabyvatel musí vydat takovou věc původnímu vlastníku, pokud původní vlastník prokáže, že věc pozbyl ztrátou nebo že mu věc byla odňata svémocně (typicky při krádeži nebo loupeži⁴⁴) a že od ztráty nebo odnětí věci uplynuly nejvýše tři roky.

3.1.4 Ustanovení § 1111 NOZ

Nabytí vlastnického práva k *movité věci* od neoprávněného je možné i v jakýchkoliv jiných případech, než výslovně vyjmenovaných v § 1109 a § 1110 NOZ (např. od podnikatele jinak než v rámci běžného obchodního styku). Podle ustanovení § 1111 NOZ se stane nabyvatel věci jejím vlastníkem, pokud prokáže dobrou víru v oprávnění převodce převést vlastnické právo k věci. Rozdíl oproti základnímu ustanovení § 1109 NOZ tedy spočívá jednak v rozsahu aplikace normy (pouze na věci movité) a dále v důkazním břemeni ohledně prokazování dobré víry, kdy nabyvatel (jakožto osoba, která se své dobré víry dovolává) musí svou dobrou víru v oprávnění převodce převést vlastnické právo k věci prokázat. Ochrana dobromyslného nabyvatele se však neuplatní, pokud původní vlastník (kdykoliv následně) prokáže, že věc pozbyl ztrátou nebo činem povahy úmyslného trestného činu.⁴⁵

3.1.3 Ustanovení § 1112 NOZ

⁴¹ Op. cit. sub. 31, s. 320.

⁴² Srov. Vážný č. 5.391.

⁴³ Op. cit. sub. 31, s. 321.

⁴⁴ Op. cit. sub. 29, s. 840.

⁴⁵ Na problémy spojené s prokazováním jednání, které má povahu trestného činu před civilním soudem poukazuje *Tégl, P.: Ochrana poctivého nabyvatele při nabývání vlastnického práva od nevlastníka k movitým věcem nezapsaným ve veřejných seznamech*. In: Ad Notam, 2007, č. 2, s. 43.

Speciální ustanovení § 1112 NOZ je projevem zásady, že nikdo nesmí získat výhodu z vlastní nepoctivosti (*nemo turpitudine suam allegare potest*). Vlastnického práva ani dobré víry svého předchůdce se nemůže k svému prospěchu dovolat ten, kdo získal *movitou* věc s vědomím, že vlastnické právo bylo nabyto od neoprávněného. Vzhledem k tomu, že nabytí od nevlastníka je originárním způsobem nabytí vlastnického práva, bylo by při absenci tohoto ustanovení možné, aby *bona fides* nabyvatel převedl své vlastnické právo na třetí osobu, která věděla o tom, že poctivý nabyvatel nabýval věc od neoprávněného na úkor původního vlastníka. Díky ustanovení § 1112 NOZ bude mít v této situaci původní vlastník možnost domoci se na této obmyslné třetí osobě vydání věci, ledaže dojde k mimořádnému vydržení (§ 1095 NOZ).⁴⁶

3.2 Nabytí věci zapsané ve veřejném seznamu od neoprávněného

Nový občanský zákoník obsahuje úpravu nabývání věci zapsané ve veřejném seznamu od neoprávněného v ustanoveních § 980 NOZ a § 984 až 986 NOZ.

Veřejným seznamem se rozumí veřejnoprávní evidence o majetkových právech, která je veřejně přístupná (tj. lze do evidence nahlížet, aniž by bylo třeba překonat formální překážky, např. osvědčení právního zájmu).⁴⁷ Veřejným seznamem je tedy zejména katastr nemovitostí a rejstřík ochranných známek, patentů, vynálezů nebo průmyslových vzorů. Mezi veřejné seznamy však (alespoň pro mě dosti nepochopitelně) nepatří rejstřík zástav⁴⁸, evidence zaknihovaných cenných papírů⁴⁹ ani obchodní rejstřík⁵⁰.

Ustanovení § 980 NOZ vyjadřuje princip formální publicity údajů uvedených ve veřejných seznamech, když neznalost těchto údajů nikoho neomlouvá, a zároveň zakládá vyvratitelnou právní domněnku (arg. *má se za to, že ...*) souladu zapsaného stavu se skutečným právním stavem (existence zapsaného práva a neexistence vymazaného práva).

Zcela přelomovým ustanovením v českém právním řádu pak je § 984 odst. 1 NOZ, které obsahuje princip materiální publicity údajů zapsaných ve veřejných seznamech. Dle § 984 odst. 1 NOZ osoba jednající v dobré víře nabude úplatně věcné právo od osoby oprávněné dle zápisu ve veřejném seznamu i pokud by tento zápis neodpovídal skutečnosti. To ovšem platí pouze tehdy, nevěděl-li nabyvatel o tomto nesouladu. 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. Nová úprava je velkým zlepšením oproti současnému právnímu stavu a přinese zásadní zvýšení právní jistoty právních subjektů při úplatných převodech (nejenom) nemovitostí zapisovaných do katastru nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že ustanovení § 984 odst. 1 chrání dobrou víru nabyvatelů pouze v případě úplatných převodů, vzniká otázka, zda chránit nabyvatele v případě, kdy úplata za převod ani zdaleka nedosahuje tržní hodnoty konkrétního věcného práva (*negotium mixtum cum donatione*). Bude zřejmě záležet na okolnostech každého konkrétního případu, pokud nepřiměřenost ceny přesáhne

⁴⁶ Op. cit. sub. 29, s. 841.

⁴⁷ Op. cit. sub. 29, s. 801

⁴⁸ Srov. § 1319 odst. 2 NOZ.

⁴⁹ Srov. § 1333 NOZ.

⁵⁰ Obchodní rejstřík je pro účely NOZ veřejný rejstřík, nikoliv veřejný seznam, srov. § 435 odst. 1 NOZ.

určitou míru, bude nutné posoudit jednání jako dissimulované (neboť směřuje k darování, ne prodeji) a odepřít nabyvateli ochranu.⁵¹

Ochrana osob dotčených v jejich právech vadnými nebo nesprávnými zápisy ve veřejných seznamech je upravena v ustanoveních § 985 a § 986 NOZ.

Ustanovení § 985 NOZ umožňuje osobě, jejíž věcné právo je dotčeno, domáhat se odstranění nesouladu mezi skutečností a údaji zapsanými ve veřejném seznamu. Dotčená osoba má právo požádat o zápis skutečnosti, že se domáhá opravy (v praxi půjde nejčastěji o podání určovací žaloby), do příslušného veřejného seznamu s tím, že rozhodnutí o jejím právu bude mít účinky *erga omnes* zpětně ke dni zápisu skutečnosti, že se domáhá opravy.

Ochranu osoby, jejíž věcné právo je dotčeno, proti zápisům ve veřejném seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného upravuje ustanovení § 986 NOZ. Dotčená osoba má právo domáhat se výmazu takového zápisu (typicky opět podáním určovací žaloby) a poznamenání spornosti zápisu do příslušného veřejného seznamu. Požádal-li žadatel o poznamenání spornosti zápisu do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, působí jeho právo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu; po uplynutí této lhůty však jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře (tj. věděl o tom, že zápis byl proveden bez právního důvodu). Pokud však nebyla dotčená osoba o zápisu cizího práva řádně vyrozuměna, prodlužuje se lhůta pro domáhání se výmazu sporného zápisu s účinky *erga omnes* na tři roky ode dne, kdy byl popíraný zápis proveden.

Nový občanský zákoník tak zřetelně vychází ze zásady *vigilantibus iura*, když ochranu osobám dotčeným nesprávným zápisem údajů ve veřejném seznamu poskytuje pouze v případě jejich aktivního jednání směřujícího k odstranění nesouladu skutečnosti a údajů zapsaných ve veřejném seznamu.

Pro úplnost je vhodné uvést, že dle přechodného ustanovení § 3064 NOZ nastanou výše popsané účinky principu materiální publicity ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí přede dnem nabytí účinnosti NOZ (tj. před 1.1.2014) a ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí v době jednoho roku ode dne nabytí účinnosti NOZ až od 1.1.2015. Lhůty pro poznamenání spornosti zápisu dle § 986 NOZ počínají běžet až od 1.1.2015.

⁵¹ Op. cit. sub. 32.

4. Závěr

Současná právní úprava nabývání od nevlastníka je nesystematická, obsahuje vnitřní logické rozpory a neposkytuje nabyvatelům dostatečnou ochranu jejich dobré víry, čímž zasahuje do právní jistoty soukromoprávních vztahů.

Úprava nabývání od neoprávněného obsažená v novém občanském zákoníku odstraňuje všechny zásadní nedostatky současné právní úpravy. Dojde ke sjednocení režimu nabývání věcí movitých pro spotřebitele a obchodníky, což přinese zásadní zlepšení právní jistoty spotřebitelů. Nová úprava dále přinese princip materiální publicity zápisů ve veřejnoprávních evidencích a umožní tak konečně nabývání nemovitostí osobám jednajícím s důvěrou v katastr nemovitostí. Na druhou stranu bude klást zvýšené nároky na vlastníky, aby aktivní cestou dbali ochrany svých práv a to pod zřetelnou sankcí možné ztráty svých práv. Celkově však považuji novou úpravu nabývání od neoprávněného za krok správným směrem k právní jistotě a posílení významu dobré víry v soukromoprávních vztazích.