

## DOBRÁ VÍRA A ZÁPISY V KATASTRU NEMOVITOSTÍ

RADIM KOSTÍK

Právnická fakulta Masarykovy univerzity v Brně, Česká republika

### Abstract in original language

Článek se zabývá ochranou dobré víry účastníků soukromoprávních vztahů se zaměřením na oprávněnou držbu nemovitostí. Popisuje závěry soudní judikatury definující situace, v nichž se držitel nemovitosti nachází v dobré víře. Vychází z právní úpravy katastru nemovitostí, podle níž ten, kdo získal držbu nemovitostí v dobré víře, založenou na stavu zápisů v katastru, je povinen ustoupit jejímu skutečnému vlastníku. Snaží se vystihnout vztah ochrany dobré víry zapsaných vlastníků a osob oprávněných podle restitučních předpisů.

### Key words in original language

Právní jistota, dobrá víra, katastr nemovitostí, oprávněná držba, vlastnické právo, restituce.

### Abstract

The article deals with the protection of the good faith of individuals in civil law cases. It focuses on the lawful possession of real estate and describes the findings of the judicial decisions defining situations in which the possessor is in good faith. It is based on the land register regulation, according to which the person who acquires the possession of real estate in good faith in the records of land register, is required to withdraw from the real owner. It tries to describe the relation of the protection of the good faith of registered owners and the persons entitled by the restitution law.

### Key words

Good faith, land register, lawful possession, ownership right, restitution.

### VYMEZENÍ POJMU „DOBRÁ VÍRA“

Dobrá víra je projevem zásady právní jistoty, která patří mezi jednu ze zásad soukromého práva a je důležitá pro stabilitu celé společnosti. Přestože zásada právní jistoty není v předpisech soukromého práva výslovně normativně zakotvena, lze ji vypořádat v konkrétních podobách v různých systémových částech soukromého práva a vyplývá z jednotlivých institutů. Mezi projevy této zásady patří vedle ochrany dobré víry, ochrana práv třetích osob, zákaz retroaktivity zákona a ochrana nabytých práv.<sup>1</sup>

V občanském zákoníku se setkáme s principem ochrany dobré víry účastníka soukromoprávních vztahů v souvislosti s výkladem právních úkonů, uzavírání spotřebitelských smluv a především ve spojení s oprávněnou držbou věci. Dobrá víra tak spočívá v přesvědčení držitele, že je vlastníkem věci, kterou drží, anebo subjektem práva, které vykonává, popřípadě že jsou dány právní skutečnosti, které mají za následek vznik vykonávaného práva. Dobrou víru jako neurčitý právní pojem, vedle dobrých mravů, naléhavého právního zájmu či zásadního právního významu, vymezuje především právní teorie a soudní judikatura a to v souvislosti s řešením typových situací nastalých v právní praxi.

V nejširším smyslu ochrana dobré víry (*bona fides*) vychází z obecné presumpce poctivosti přístupu účastníků k soukromoprávním vztahům. Právní předpisy soukromého práva působnost institutu dobré víry zaměřují – jak bylo uvedeno výše - na několik situací, na které se zákon výslovně odvolává, kdy prostřednictvím dobré víry je obvykle poskytována ochrana či výhodnější právní postavení těm osobám, které při svém právně významném jednání nevěděly o určitých právně významných souvislostech (zpravidla o právních nedostatcích) svého jednání, příp. o něm nebyly povinny vědět. Dobrá víra je v tomto smyslu nezaviněná nevědomost o právních nedostatcích určitého právního stavu.<sup>2</sup>

## OCHRANA DOBRÉ VÍRY

S principem ochrany dobré víry se setkáváme zejména v souvislosti s nabytím vlastnického práva vydržením, kdy oprávněný držitel se stává

---

<sup>1</sup> Srov. Hurdík, J., Fiala, J., Hrušáková, M.: Úvod do soukromého práva. 2. upravené a rozšířené vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2002, s. 93.

<sup>2</sup> Viz tamtéž s. 94.

vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu tří let, jde-li o movitost, a po dobu deseti let, jde-li o nemovitost.<sup>3</sup>

Je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří, je držitelem oprávněným. V pochybnostech se má za to, že držba je oprávněná.<sup>4</sup> Právní teorie a soudní judikatura se shodují v tom, že posouzení, je-li držitel věci v dobré víře či nikoli, je třeba vždy hodnotit objektivně, a nikoliv jen ze subjektivního hlediska samotného účastníka (držitele), a že je třeba vždy brát v úvahu, zda držitel při běžné opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat, neměl, resp. nemohl mít po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu věc nebo právo patří. Dobrá víra tak zaniká v okamžiku, kdy se držitel seznámil se skutečnostmi, které objektivně musely vyvolat pochybnost o tom, že mu věc patří anebo že je subjektem práva, jehož obsah vykonává.<sup>5</sup>

Dobrá víra držitele se musí vztahovat ke všem právním skutečnostem, které mají za následek nabytí věci nebo práva, které je předmětem držby, tedy i existence písemné smlouvy o převodu nemovitosti. Pokud se někdo uchopí držby nemovitosti na základě ústní dohody o jejím převodu, nemůže být vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem věci, a to ani v případě, že je přesvědčen, že taková smlouva k nabytí vlastnictví postačuje. Držba nemovitosti, která se o takovou smlouvu opírá, nemůže vést k vydržení.<sup>6</sup>

Uvedený závěr tak vychází zejména z ustanovení § 46 a § 133 odst. 2 občanského zákoníku (dále obč. zák.), že smlouvy o převodu nemovitostí musí mít písemnou formu; převádí-li se nemovitost na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí. Písemná forma je tak vyžadována s ohledem na ustanovení § 4 odst. 4 písm. a) zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, kdy přílohou návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí musí být listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru. V případě převodu nemovitostí neevidovaných v katastru nemovitostí, což jsou drobné stavby, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti smlouvy o převodu.<sup>7</sup>

V praxi tak často dochází k situaci, že ačkoliv dojde k uzavření písemné smlouvy o převodu pozemku (kupní, darovací) nový nabyvatel se spoléhá

---

<sup>3</sup> Srov. § 134 odst. 1 občanského zákoníku.

<sup>4</sup> § 130 odst. 1 občanského zákoníku.

<sup>5</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 5. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1843/2000.

<sup>6</sup> Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 2. 2. 2001, sp. zn. 22 Cdo 61/2001.

<sup>7</sup> Srov. § 133 odst. 3 obč. zák.

na ujištění převodce ohledně hranic nabytého pozemku, jež u pozemků zemědělských či lesních nejsou často zřejmé. Následné zjištění, ke kterému může dojít třeba i za několik let, že hranice pozemku vedou jinudy, než se domníval, jsou v řadě případů pro nového držitele překvapivá. Nicméně s ohledem na shora uvedené, kdy držitel musí být v dobré víře s ohledem na objektivní okolnosti, nebude v dobré víře a předmětnou část pozemku bude držet neoprávněně, neboť nic nebránilo nabyvateli, aby nahlédl do katastrální mapy a ujistil se o průběhu hranic pozemku. V nastíněném případě však soudní judikatura dovodila, že pokud se nabyvatel nemovitosti chopí držby části parcely, kterou nekoupil, může být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem i této části. Jedním z hledisek omluvitelnosti omylu držitele je v takovém případě i poměr plochy koupeného a skutečně drženého pozemku. Nelze však stanovit jednoznačné hledisko pro posouzení, jaký poměr plochy koupeného a drženého pozemku vylučuje dobrou víru nabyvatele o tom, že drží jen koupený pozemek; každý případ je třeba posoudit individuálně.<sup>8</sup>

Oprávněná držba se v uvedeném případě bude posuzovat nejen s ohledem na poměr výměry drženého a koupeného pozemku, též na umístění pozemku v terénu včetně nepravidelnosti hranic, příp. uvedení držitele v omyl soudním znalcem. Pokud se však kupující chopí i držby pozemku, jehož výměra byla vyšší než plocha pozemku, který koupil, mohl být sice subjektivně v dobré víře, že je vlastníkem i tohoto pozemku, tato dobrá víra však nebude „se zřetelem ke všem okolnostem“. Ovšem i z tohoto pravidla připouští judikatura, která klade důraz na individuální hodnocení takových situací, výjimku.<sup>9</sup>

Zásadním hlediskem při hodnocení, zda držitel je či není v dobré víře, u nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí zůstává stav zápisu v katastrálním operátu, a to jak na listu vlastnictví, tak zobrazení nemovitosti v katastrální mapě. Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. 1. 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.<sup>10</sup> Zákon o zápisech vychází v § 11 z domněnky, že údaje v katastru jsou v souladu se skutečným stavem, a z toho vyplývá, že skutečnost má vždy převahu nad zápisem v katastru, pokud takový je s touto skutečností (reálným stavem) v rozporu. Z toho vyplývá určité riziko pro zájemce o koupi nemovitosti, ovšem ten, kdo se dovolává oné reality vůči zapsanému stavu, musí tuto skutečnost prokázat. Z čehož vyplývá, že osoba

---

<sup>8</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 3. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1848/98.

<sup>9</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 3. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1594/2004, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 9. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2941/2000 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 6. 2004, sp. zn. 22 Cdo 496/2004.

<sup>10</sup> § 11 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

jednající v dobré víře ve stav zápisu v katastru nemovitostí nemůže nemovitost nabýt od nevlastníka. Taková osoba se ocitá v postavení oprávněného držitele, jenž by mohl nemovitost - budou-li splněny hmotněprávní podmínky - nabýt vydržením. Z uvedeného vyplývá, že bez smlouvy (titulu), tj. smlouvy platné, nelze nabýt převodem vlastnictví k nemovitosti a pokud byl proveden vklad vlastnictví do katastru bez smlouvy, nemůže vlastnictví vzniknout.<sup>11</sup>

V platném právu tak neplatí princip tzv. materiální publicity zápisů v katastru, tj. aby v některých případech skutečný vlastník musel ustoupit tomu, kdo nabyl nemovitost od osoby, která byla v pozemkové knize jako vlastník zapsána, ač jím ve skutečnosti nebyla (tzv. knihovní vlastník), jak tomu bylo až do nabytí účinnosti občanského zákoníku z roku 1950.<sup>12</sup>

K otázce, zda je podle platného občanského zákoníku možná oprávněná držba *contra tabulas*, tedy držba nemovitosti, která je podle katastru nemovitostí ve vlastnictví jiné osoby než držitele, se vyjádřil Nejvyšší soud v tom smyslu, že taková oprávněná držba vedoucí k vydržení je možná. Nelze tak vycházet jen ze skutečnosti, že stav, vzniklý v důsledku uchopení držby, nebyl v souladu s údaji uvedenými v pozemkové knize, popř. v jiné veřejné knize, o kterých se držitel nepřesvědčil. Je třeba brát v úvahu všechny okolnosti, za kterých byla držba uchopena.<sup>13</sup>

K přezkumu nabývacích titulů dochází v omezené míře ve vkladovém řízení podle ustanovení § 5 zákona č. 265/1992 Sb. a to zejména z hledisek, zda navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin (nabývacích titulů), zda právní úkon na základě něhož má dojít k převodu vlastnického práva či zřízení a zániku práva je dostatečně určitý a srozumitelný, zda právní úkon je učiněn v předepsané formě či zda byl k právnímu úkonu účastníka řízení udělen souhlas podle zvláštních předpisů. Katastrální úřad však nemůže zkoumat platnost právního titulu. Z rozsahu přezkumné činnosti je zřejmé, že některé vady mohou být katastrálním úřadem zjištěny, např. neurčitost právního úkonu, předmětu převodu či zřízení práva, nikoli však, např. zda došlo k nabídce k odkoupení spoluvlastnického podílu spoluvlastníkům při jeho prodeji nebo zda došlo ke splnění povinnosti vlastníka vůči státu při prodeji nemovité kulturní památky.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup> Srov. rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 23. 1. 2001, sp. zn. 15 Ca 549/2000.

<sup>12</sup> Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 5. 9. 2000, sp. zn. 22 Cdo 389/99.

<sup>13</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98.

<sup>14</sup> Podle § 13 odst. 1, 3 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, je vlastník v případě úplatného převodu kulturní památky povinen nabídnout tuto památku státu, přičemž stát je povinen u nemovité kulturní památky ve lhůtě šesti měsíců tuto nabídku přijmout, jinak toto předkupní právo zaniká.

Zůstává otázkou, zda v katastru zapsaný vlastník, který nabytí vlastnictví na základě neplatného právního úkonu, může být v dobré víře, že se stal vlastníkem. Judikatura Nejvyššího soudu uvádí, že právní úkon postižený důvodem relativní neplatnosti se považuje za platný pokud se ten, kdo je takovým úkonem dotčen, neplatnosti právního úkonu nedovolá. Pokud se tedy ten, kdo je důvodem relativní neplatnosti právního úkonu dotčen, této neplatnosti nedovolá, na právní úkon se pohlíží jako na platný a nabyvatel se stává vlastníkem převáděné věci. Pokud dotčená osoba námitku relativní neplatnosti právního úkonu uplatní, účinky právního úkonu se ruší a vlastnictví zaniká *ex tunc*. To ovšem nic nemění na skutečnosti, že nabyvatel se stal vlastníkem věci, a pokud ji držel, držel ji jako vlastník a jeho držba nebyla neoprávněná.<sup>15</sup> K uvedenému závěru dospěl Nejvyšší soud i přesto, že nabyvatelé věci o nedostatku právního úkonu vedoucím k relativní neplatnosti věděli. V souvislosti s možností uplatnění dobré víry držitele, který nabytí vlastnictví k nemovitostem na základě relativně neplatného právního úkonu, lze uvést převod nemovitostí zapsaných ve výlučném vlastnictví fyzické osoby, přestože tato osoba je nabyta za trvání manželství, a tato osoba tyto nemovitosti ze svého zapsaného výlučného vlastnictví dále prodá. Za této situace je třeba zdůraznit, že kupující se o chybně zapsaném údaji nemusí dozvědět a katastrální úřad při povolení vkladu ze zápisů v katastru, pokud byl proveden po 1. 1. 1993, také vychází.

Při absolutní neplatnosti smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem se z novější judikatury podává, že nelze uplatnit princip nabytí vlastnického práva v dobré víře.<sup>16</sup> Judikatura dovozuje absenci dobré víry u nabyvatelů nemovitostí při absolutní neplatnosti právního úkonu v případě nedostatku vážné vůle převést nemovitosti a v případě, že převáděné nemovitosti nejsou dostatečně určitě vymezeny.<sup>17</sup> V praxi se však setkáme s případem, v němž dochází k převodu obecního majetku a musí být splněna podmínka § 39 odst. 1 zákona o obcích č. 128/2000 Sb., tedy záměr obce prodat nemovitý majetek musí být zveřejněn po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu. Pokud záměr obec nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný. Splnění této podmínky potvrzuje starosta obce prohlášením, které je přílohou návrhu na vklad, či je obsaženo v samotné smlouvě. Pokud však po povolení vkladu vyjde najevo, že uvedená podmínka nebyla splněna, bude podle mého názoru možné dobrou víru nabyvatelů dovodit, neboť nelze po nabyvatelích požadovat, aby pravdivost onoho prohlášení bylo jimi přezkoumáváno, když to nečiní ani katastrální úřad při vkladovém řízení.

Z procesního hlediska při vedení soudního sporu, v němž se bude dokazovat oprávněnost držby, je třeba zdůraznit, že dobrá víra je vnitřní psychický stav

---

<sup>15</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 2. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1806/98.

<sup>16</sup> Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 9. 2010, sp. zn. 30 Cdo 250/2009.

<sup>17</sup> Srov. usnesení Ústavního soudu ze dne 3. 6. 2004, sp. zn. III. ÚS 50/04.

držitele, který nemůže být předmětem dokazování. Předmětem dokazování mohou být pouze okolnosti vnějšího světa, jejichž prostřednictvím se vnitřní přesvědčení projevuje navenek, tedy okolnosti, z nichž lze dovodit přesvědčení nabyvatele o dobré víře, že mu věc patří. Oprávněným držitelem ve smyslu ustanovení § 130 odst. 1 obč. zák. je držitel, který věc drží v omluvitelném omylu, že mu věc patří. Omluvitelný je omyl, ke kterému došlo přesto, že držitel postupoval s obvyklou mírou opatrnosti, kterou lze se zřetelem konkrétního případu po každém požadovat.<sup>18</sup>

K nabytí vlastnického práva vedle smlouvy může dojít mimo jiné také na základě zákona ve spojení s rozhodnutím státního orgánu, typicky v dědickém řízení. V případě zjevně nesprávného rozhodnutí státního orgánu (soudu), jímž bylo účastníku řízení přikázáno něco, co nebylo ani nemohlo být předmětem dědického řízení, neboť předmětná nemovitost náležela někomu jinému, v řízení nezúčastněnému, přičemž to účastníkům bylo jako nesporná skutečnost známo, nemůže mít za následek vznik dobré víry účastníka řízení. Obecně totiž platí, že oprávněný držitel by neměl mít žádnou pochybnost o tom, zda mu věc, kterou drží patří nebo ne. Již opodstatněná nejistota účastníka dědického řízení o tom, že mu rozhodnutím bylo přisouzeno něco, co nežádal a o čem věděl, že mu nepatří, takovou pochybností určitě je.<sup>19</sup>

### III. DOBRÁ VÍRA A RESTITUČNÍ NÁROKY

V soudní judikatuře existuje nepřeborné množství případů, kdy účastník sporu, v němž jde o ochranu práva držby, příp. práva vlastnického, je chráněn dobrou vírou. V této části příspěvku bych se chtěl věnovat případům z aktuální soudní praxe, kdy právě existence dobré víry vedla k ochraně vlastnického práva, příp. by měla vést, avšak soudy tuto skutečnost nezohlednily.

Zápisy do pozemkových knih, do kterých se zapisovala vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem měly konstitutivní povahu. Tento fungující systém byl změněn počátkem roku 1951, kdy nabytí účinnosti občanský zákoník č. 141/1950 Sb., podle kterého se vlastnictví k věcem jednotlivě určeným převádělo již samotnou smlouvou, nebylo-li umluveno jinak anebo nevyplývalo-li nic jiného ze zvláštního předpisu (§ 111 odst. 1). Zvláštním předpisem byl v případě převodu pozemků zákon č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a o pronájmech zemědělské a lesní půdy. Dnem 1. 4.

---

<sup>18</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 7. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2190/2000.

<sup>19</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 12. 2003, sp. zn. 22 Cdo 2077/2002.

1964 nabyl účinnosti občanský zákoník č. 40/1964 Sb., který uvedený zákon č. 65/1951 zrušil a podle tehdy platného § 134 odst. 2 obč. zák. bylo ke smlouvě o převodu nemovitosti zapotřebí její registrace státním notářstvím. Vlastnictví tak přecházelo registrací příslušné smlouvy, pokud nešlo o převod do tzv. socialistického vlastnictví.<sup>20</sup> Skutečnost, že smlouva byla registrována státním notářstvím, nebránila vyslovení její neplatnosti soudem. K převodu vlastnictví k různým nemovitostem byla vyžadována celá řada souhlasů státních orgánů a tyto převody byly vůbec právem záměrně komplikovány, přičemž tehdejší judikatura mnohdy tyto zákonné restrikce ještě prohlubovala.<sup>21</sup>

Samostatnou otázkou ochrany právní jistoty ve vlastnických vztazích je obnova vlastnického práva osob podle restitučních předpisů. Smyslem restitučních předpisů je zmírnění následků některých majetkových křivd vzniklých občanskoprávními, pracovněprávními a správními akty učiněnými v tzv. rozhodném období. Aplikaci těchto právních předpisů by nemělo docházet ke vzniku dalších křivd.<sup>22</sup>

Podle restitučního předpisu č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, jsou povinnými osobami též osoby, jež nabyly věc od státu, který získal oprávnění s ní nakládat za okolností uvedených v ustanovení § 6, a to v případech, kdy tyto osoby nabyly věc buď v rozporu s tehdy platnými předpisy, nebo na základě protiprávního zvýhodnění nabyvatele, dále i osoby blízké těmto osob, pokud na ně věc byla těmito osobami převedena.

K převodům nemovitostí správními orgány ze státu na občany existovala právní úprava především ve vyhláškách o správě národního majetku (např. č. 90/1984 Sb.). V této souvislosti v řadě rozhodnutí Nejvyšší soud dospěl k závěru, že nedostatek souhlasu nadřízeného národního výboru, by-li tento souhlas nezbytný, lze považovat za takovou vadu převodu věci ze státu na fyzické osoby, která zakládá rozpor s tehdy platnými předpisy podle § 4 odst. 2 zákona č. 87/1991 Sb.<sup>23</sup>

Nejvyšší soud uvedl, že samotný text ustanovení § 4 odst. 2, o mimosoudních rehabilitacích, je pro nabyvatele od státu jednostranně nevýhodný. Poměřováno širším měřítkem ústavně chráněných hodnot, dochází tu ke kolizi spravedlnosti na straně jedné, svědčící pro obnovení vlastnického práva oprávněných osobám, a právní jistoty na straně druhé, tj.

---

<sup>20</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 9. 2001, sp. zn. 22 Cdo 122/2001.

<sup>21</sup> Viz Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M. a Hulmák, M. a kol.: *Občanský zákoník I. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck. 2009, s. 769.

<sup>22</sup> Srov. např. nález Ústavního soudu ze dne 12. 4. 2006, sp. zn. I. ÚS 66/03.

<sup>23</sup> Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2004, sp. zn. 28 Cdo 2228/2003, ze dne 16. 7. 2008, sp. zn. 28 Cdo 186/2008 a ze dne 11. 3. 2009, sp. zn. 28 Cdo 1430/2008.



povinných osob za situace, že nebylo prokázáno jejich protiprávní zvýhodnění. Navíc za situace, kdy převodní smlouva byla registrována tehdejšími státními notářstvími, mohly oprávněné osoby předpokládat, že smlouva nevykazuje právní vady (srov. ustanovení § 63 odst. 1 a § 64 odst. 1 tehdy účinného notářského řádu č. 95/1963 Sb.).<sup>24</sup>

Z uvedeného případu vyplývá, že je třeba citlivě přistupovat ke každému případu obnovy vlastnického práva podle restitučních předpisů, neboť zde může dojít ke kolizi se zásadou právní jistoty ve vlastnických vztazích osob, které nabyly od státu nemovitosti v dobré víře, a to s ohledem na objektivní okolnosti (registrace smlouvy státními notářstvími). Jednoznačné pochybení při absenci vyhláškou vyžadovaného souhlasu zde leží na straně státních orgánů, přesto postižení ve své majetkové sféře budou tehdejší nabyvatelé (nyní povinné osoby).

Ze starší judikatury vyplývá, že absence souhlasu či schválení smlouvy o převodu nemovitosti ze státu podle ustanovení § 19 odst. 2 vyhlášky č. 90/1984 Sb. není zákonným předpokladem účinnosti smlouvy. Pokud toto schválení není doložené v případech, kde je potřebné, případně je toto vyjádření negativní, jde o nedostatek hmotněprávní podmínky platnosti smlouvy. Smlouva se v takovém případě neruší, ale státní notářství návrh na registraci zamítne v souladu s ustanovením § 64 odst. 2 notářského řádu z důvodu neplatnosti smlouvy (§ 39 občanského zákoníku).<sup>25</sup> Jinými slovy řečeno, v případě absence nadřízeného správního orgánu lze konstatovat, že předmětný souhlas byl dán, neboť v opačném případě by nebyla smlouva registrována. Konečný závěr, zda je či není dán souhlas nadřízeného správního orgánu k převodu nemovitostí je v prvotní podobě otázkou skutkovou, nikoli právní.<sup>26</sup> Proto každý případ je třeba posoudit individuálně a s ohledem na výsledek dokazování zaujmout závěr, zda předmětný souhlas byl či nebyl udělen.

V souvislosti s restitucemi lze též zmínit závěr Ústavního soudu týkající se konkurence žaloby na určení vlastnického práva a možnosti domáhat se svého vlastnictví prostřednictvím restitučních předpisů. I v tomto případě zdůraznil Ústavní soud princip právní jistoty jako jeden ze základních pilířů právního státu. Pod tímto zorným úhlem musejí být posuzovány spory o vlastnictví zejména tam, kde důvody k jeho zpochybnění se nenacházejí v současnosti, ale v událostech, které se staly před desítkami let. Ústavní soud zdůraznil ochranu dobré víry současných vlastníků, kteří nabyli právo od státu v souladu se zákonem, přičemž nelze v zájmu právní jistoty připustit výklad absolutní neplatnosti právních úkonů, které vrací právní vztahy do dávné minulosti. Nelze připustit takový výklad obecných

---

<sup>24</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 5. 2010, sp. zn. 28 Cdo 834/2009.

<sup>25</sup> Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu SSR ze dne 22. 12. 1987, č. Cpj 55/87.

<sup>26</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 3. 2009, sp. zn. 28 Cdo 1430/2008.

předpisů, který by vedl k rozšíření majetkových restitucí nad rámec nároků vyplývajících z restitučních předpisů.<sup>27</sup>

Ústavní soud se otázkou určovacích žalob ve vztahu k určení vlastnictví k majetku, na který se vztahují restituční předpisy, zabýval především v plenárním stanovisku, sp. zn. Pl. ÚS-st. 21/05. V tomto stanovisku zaujal zásadní výklad k uvedené otázce. Vyslovil, že tvrzením vlastnického práva, zejména toho, jež vyžaduje záznam do katastru nemovitostí, v případě absence legitimního očekávání na straně navrhovatele není naplněna preventivní funkce žaloby dle § 80 písm. c) o. s. ř., a tedy není dána ani naléhavost právního zájmu na jejím podání. Dále pak řekl, že žalobou o určení vlastnického práva nelze obcházet smysl a účel restitučního zákonodárství. Nelze se účinně domáhat podle obecných předpisů ani ochrany vlastnického práva, k jehož zániku došlo před 25. 2. 1948, a zvláštní restituční předpis nestanovil způsob zmírnění nebo nápravy této majetkové újmy.

Hlavním důvodem pro přijetí zmíněného plenárního stanoviska bylo zakotvení právní jistoty za situace, kdy se řada subjektů, které z nejrůznějších příčin neuspěly v restitučním řízení, pokoušela postupovat podle obecných předpisů občanskoprávních, s využitím často bizarních právních konstrukcí, majících prokazovat, že jejich vlastnické právo nezaniklo a trvá.

V dalším případě šlo o situaci, v níž v letech 1957-1959 došlo k zastavení pozemků bytovými domy, čímž došlo k jejich faktickému převzetí státem, a to bez ohledu na stav zápisů v evidenci nemovitostí. Za této situace měli v katastru zapsaní vlastníci požádat o pozemky v restitučním řízení, což vyplývá ze závěru Nejvyššího soudu ze dne 11. 9. 2003, sp. zn. 31 Cdo 1222/2001, jestliže tak neučinili, nemohou se podle zmíněné judikatury domáhat ochrany vlastnického práva prostřednictvím občanskoprávních žalob. Přestože vlastnictví k pozemkům údajně mělo přejít na stát, neměli původní vlastníci žádný důvod se domáhat vydání nemovitostí v restitučním řízení, neboť k takovému postupu neměli žádný objektivní důvod. Byli totiž zapsaní v katastru nemovitostí jako vlastníci.

Ústavní soud v této souvislosti konstatoval, že je nepřipustné, aby vlastnické právo stěžovatelů (katastrálních vlastníků) konajících v důvěru ve veřejnoprávní evidenci, za jejíž správnost odpovídá stát, a legitimně se domnívajících, že jsou vlastníky předmětných pozemků, bylo mnoho let po uplynutí lhůty k podání restitučního návrhu zpochybněno soudy, tj. jinými státními orgány v jiném řízení s odkazem na údajnou možnost v minulosti dosáhnout restituce. Ústavní soud vyslovil, že z ústavněprávního hlediska nelze akceptovat, aby jeden státní orgán při výkonu veřejné moci

---

<sup>27</sup> Srov. rozhodnutí Ústavního soudu ze dne 8. 6. 2005, sp. zn. II. ÚS 504/2004.

autoritativně přezkoumal a osvědčil, resp. konstituoval, ve prospěch konkrétní osoby určité právo, na jehož existenci tato osoba spoléhá v důsledku dobré víry ve správnost aktu státu (v daném případě katastrálního zápisu), a aby následně jiný státní orgán (soud), ve zcela jiném řízení o určení vlastnictví, téže osobě totéž právo odňal.

Ústavní soud též vyslovil, že jeho stanovisko sp. zn. Pl. ÚS – st. 21/05 nelze aplikovat mechanicky bez přihlédnutí ke specifickým okolnostem každé věci. Přihlédl přitom ke skutečnosti, že důvodem neuplatnění nároku stěžovatele v restitučním řízení bylo to, že byl v katastru nemovitostí evidován jako vlastník, stát se k němu jako k vlastníku choval a nijak nezpochybňoval jeho vlastnické právo. Jestliže teprve později, po uplynutí lhůty k podání restitučního návrhu, došlo ke změně v katastru nemovitostí, nebylo podle Ústavního soudu z ústavněprávního hlediska možné jeho určovací žalobu zamítnout pro údajné obcházení účelu restitučního zákonodárství. Stěžovatel totiž oprávněně mohl cítit, že byl orgány veřejné moci vmanipulován do situace, která nemá řešení; pokud by nárokoval nemovitosti podle zákona o půdě, byl by jeho nárok zamítnut s odkazem na to, že je v katastru nemovitostí zapsaným vlastníkem předmětné nemovitosti; poté co byl zápis v katastru nemovitostí změněn, byla by jeho žádost zamítnuta s odůvodněním, že měl postupovat podle restitučních zákonů.<sup>28</sup>

Ústavní soud v této souvislosti zdůraznil, že pokud by panovaly pochybnosti o tom, zda fakticky vlastnické právo na stát v rozhodném období přešlo, byly obecné soudy povinny interpretovat a aplikovat právo tak, aby poskytly ochranu důvěře jednotlivců ve správnost aktů veřejné moci a aby nepostupovaly v přímém rozporu s účelem restitučního zákonodárství a dobrou vírou stěžovatelů. Závěry uvedené ve zmíněném Pl. ÚS – st. 21/05 tak nedopadají na situace, v níž byla založena dobrá víra a po velmi dlouhou dobu trvala dobrá víra jednotlivců jednajících v důvěře ve správnost aktů veřejné moci. V případě, že by soudy popřely vlastnické právo stěžovatelů s odkazem na postup podle restitučních předpisů, nebylo by restitučních předpisů v daném případě užito k nápravě majetkové křivdy, ale k vytvoření křivdy nové.<sup>29</sup>

#### IV. ZÁVĚR

---

<sup>28</sup> Srov. nález Ústavního soudu ze dne 29. 12. 2009, sp. zn. IV. ÚS 42/09.

<sup>29</sup> Srov. tamtéž.

Dnešní zápisy do katastru nemovitostí zaručují nabyvatelům nemovitostí, kteří je kupují od osob zapsaných v katastru jako jejich vlastníci pouze dobrou víru, a tedy oprávněnou držbu. Z toho vyplývá, že koupíme-li nemovitost od osoby zapsané jako vlastník v katastru nemovitostí, můžeme mít jistotu v tom, že se staneme oprávněnými držiteli nemovitosti, nemáme však zaručeno, že se staneme jejími skutečnými vlastníky. V tom je dnešní právní úprava odlišná od zápisů v pozemkové knize, kdy platilo, že ten, kdo nabyl právo od osoby zapsané jako vlastník v pozemkové knize, byl chráněn tak, jako by nabyl právo od jejího skutečného vlastníka, i když by později vyšlo najevo, že držitel nemovitosti zapsaný v pozemkové knize jako vlastník skutečným vlastníkem nebyl.<sup>30</sup>

Dobrou víru držitele je třeba dovozovat nejen ze zápisů v katastru nemovitostí učiněných po 1. 1. 1993, ale musí se vztahovat ke všem právním skutečnostem, které mají za následek nabytí věci nebo práva, které je předmětem držby tedy i k existenci smlouvy o převodu nemovitosti. V dobré víře se může nacházet v katastru zapsaný vlastník i přesto, že právní úkon, na jehož základě měl vlastnictví nabýt je neplatný. Ke každému případu je však třeba přistupovat individuálně a nutno zohlednit konkrétní okolnosti převodu. Dobrá víra tak chrání osoby, které nabyly vlastnictví pouze zdánlivě, a skutečný nesoulad nemohly zjistit nebo toto zjišťování by šlo nad rámec jisté míry opatrnosti, kterou lze po nich požadovat.

#### Literature :

- Barešová, E., Baudyš, P.: *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář. 3. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2002, 742 s., ISBN 80-7179-625-5

- Baudyš, P.: *Katastr a nemovitosti. 2. vydání.* Praha : C. H. Beck, 2010, 305 s., ISBN 978-80-7400-304-2

- Hurdík, J., Fiala, J., Hrušáková, M.: *Úvod do soukromého práva. 2. upravené a rozšířené vydání.* Brno: Masarykova univerzita, 2002, 158 s., ISBN 80-210-2976-5

---

<sup>30</sup> Viz Baudyš, P.: *Katastr a nemovitosti. 2. vydání.* Praha : C.H.Beck, 2010, s. 139

- Šarman, J.: Přehled judikatury z oblasti věcných práv. Praha: ASPI, a. s., 2006, 340 s., ISBN 80-7357-145-5

- Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M. a Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník I. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck. 2009, 1394 s., ISBN 978-80-7400-108-6

- Vrcha, P.: Katastrální a související judikatura, 2. vydání. Praha: Linde, 2006, 495 s., ISBN 80-7210-581-8

Contact – email

41762@mail.muni.cz