

Dobrá víra při nabývání nemovitostí

Princip ochrany práv nabytých v dobré víře je jedním ze základních principů demokratického právního státu. V případě nabývání nemovitostí je tento princip zohledněn v zákoně o katastru nemovitostí, podle kterého je v dobré víře ten, kdo vychází ze zápisu v katastru nemovitostí učiněného po 1. lednu 1993, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti. I přes toto výslovné ustanovení katastrálního zákona však existují i v případě nabývání nemovitostí určité limity ochrany dobré víry.

Jedním z dlouho diskutovaných problémů v právu nemovitostí byla ochrana vlastnického práva kupujícího, na něhož byla věc převedena osobou, která ji nabyla smlouvou, od níž bylo následně odstoupeno. Dle občanského zákoníku platí, že odstoupením se smlouva od počátku ruší. K této otázce v minulosti poskytl své stanovisko i Nejvyšší soud, podle něhož odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyt účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu. Dle Nejvyššího soudu tak dobrá víra nabyvatele neměla být chráněna. Teprve na podzim minulého roku Ústavní soud definitivně zvrátil toto stanovisko a ve svém nálezu potvrdil, že dodatečné odpadnutí právního důvodu, na jehož základě došlo k převodu vlastnického práva, nemůže způsobit zánik vlastnictví dalšího nabyvatele, který věc nabyt v dobré víře. Ústavní soud tak dospěl k názoru, že vlastnické právo nabyté od původního kupujícího novým kupujícím je nutno chránit jako základní ústavní právo, a to přednostně před nárokem původního prodávajícího na vrácení věci podle občanského zákoníku.

Výše uvedený nálezn Ústavního soudu však nelze aplikovat na případy, kdy původní převod vlastnického práva k nemovitosti byl od počátku neplatný (tj. nejde o případ dodatečného odstoupení). V takovém případě totiž původnímu kupujícímu vlastnické právo vůbec nevzniklo, a nemohlo být tedy ani dále převedeno. Skutečnost, zda převod byl či nebyl zapsán v katastru nemovitostí, je zcela bez právního významu. Ústavní soud, který se touto otázkou zabýval již v roce 2006, dospěl k závěru, že nelze trvat na zachování právní jistoty, jež byla, ač v dobré víře, nabyta v rozporu s právem. V takových případech tak zůstává vlastnické právo k nemovitosti zachováno původnímu vlastníkov bez ohledu na jeho případné další převody.

Jiří Štěrba, advokát

Brzobohatý Brož & Honsa