

# Nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej v katastri od nevlastníka

JUDr. Rudolf Čirč

## Nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej v katastri od nevlastníka

- § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. - o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv
- **Údaje katastra uvedené v [§ 7](#) sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.**
  
- § 446 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník
- **Kupujúci nadobúda vlastnícke právo aj v prípade, keď predávajúci nie je vlastníkom predávaného tovaru, ibaže v čase, keď kupujúci mal vlastnícke právo nadobudnúť, vedel, že predávajúci nie je vlastníkom a že nie je ani oprávnený s tovarom nakladať za účelom jeho predaja.**
  
- § 19 ods. 3 zákona č. 566/2001 Z.z. - zákon o cenných papieroch
- **Ak osobitný zákon neustanovuje inak, <sup>35)</sup> stáva sa kupujúci majiteľom cenného papiera, aj keď predávajúci nemal právo tento cenný papier previesť, ibaže kupujúci v čase prevodu vedel alebo musel vedieť, že predávajúci nemá právo cenný papier previesť.**

# Nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej v katastri od nevlastníka

- § 486 zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník
- **Kto dobromyseľne niečo nadobudol od nepravého dediča, ktorému bolo dedičstvo potvrdené, je chránený tak, ako keby to bol nadobudol od oprávneného dediča.**
- Všetky tieto prípady majú spoločné to, že sa v nich prelomuje klasická právna zásada
- Nemo plus iuris ad alium transfere potest, quam ipse haberet – ***Nikto nemôže previesť na druhého viac práv, než má sám*** (D 50, 17, 54 – Ulpianus)
- V týchto prípadoch zákonodarca poskytuje dobrej viere nadobúdateľa mimoriadnu ochranu.

# Nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej v katastri od nevlastníka

- V otázke nadobudnutia nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností od nevlastníka na základe dobrej viery nadobúdateľa v zápis v katastri nehnuteľností niekoľko rokov nebola dosiahnutá zhoda medzi Ústavným súdom Českej republiky a Najvyšším súdom Českej republiky.
- **Najvyšší súd ČR, poukazujúc na nálezy Ústavného súdu ČR Pl. ÚS 75/04 a Pl. ÚS 78/06 zastával názor, že mimo zákonom upravené spôsoby nemožno nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností iba na základe dobrej viery držiteľa nehnuteľnosti (dobromyseľného nadobúdateľa) v zápis do katastra nehnuteľností.**

# Nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej v katastri od nevlastníka

- Judikatúra Ústavného súdu ČR sa vyvíjala nasledovne:
- **1/ I. ÚS 437/02 z 26. 8. 2003 Sb. 31**
- Ústavný súd vyložil ustanovenie § 446 Obchodného zákonníka (podľa ktorého kupujúci nadobúda vlastnícke právo aj v prípade, keď predávajúci nie je vlastníkom predávaného tovaru, ibaže v čase, keď kupujúci mal vlastnícke právo nadobudnúť, vedel že predávajúci nie je vlastníkom a že nie je ani oprávnený s tovarom nakladať za účelom jeho predaja) ako zákonnú medzu ochrany vlastníckeho práva tam, kde je treba uprednostniť dobrú vieru nadobúdateľa. **Aj keď formulácia dobrej viery v ustanovení § 466 Obch. zákonníka v znení do 31. 12. 2000 bola koncipovaná veľmi široko, je pri výklade tohto ustanovenia treba vždy šetriť podstatu a zmysel vlastníckeho práva pôvodného vlastníka a jeho ochrany podľa čl. 11 Listiny základných práv a slobôd.** Také obmedzenie je preto súčasne treba interpretovať tak, aby bola ešte vôbec šetrená podstata vlastníckeho práva a aby také obmedzenie nebolo zneužívané k iným účelom, resp. aby také zneužívanie nebolo zo strany súdu prijatým výkladom tolerované či aprobované.

# Nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej v katastri od nevlastníka

- **2/ PL. ÚS 75/04 z 13. 6. 2006 Sb. 41**
- Ústavný súd v konaní vo veci sp. zn. I. ÚS 437/02 (Sb. 31) sformuloval ústavne konformný výklad ustanovenia § 446 obchodného zákonníka, v znení účinnom do 31.12.2000.
- A minori ad maius teda platí konštatovanie, podľa ktorého ak bola pre ustanovenie § 446 obchodného zákonníka obsahujúceho zvýšenú ochranu dobrej viery na úkor ochrany práva vlastníckeho nájdenej ústavne konformná interpretácia, potom o to viac v kolízii princípov ochrany dobrej viery a vlastníckeho práva treba za ústavne konformnú považovať dikciu § 446 obchodného zákonníka, v znení zákona č. 370/2000 Sb., ktorý zákonnú ochranu vlastníckeho práva výslovným zvýšením požiadaviek na existenciu dobrej viery kupujúceho zvýšil.

# Nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej v katastri od nevlastníka

- 3/ **II. ÚS 349/03 z 1. 8. 2006 Sb. 42**
- Ústavný súd sa zaoberal námietkou sťažovateľky, podľa ktorej kúpnu zmluva na predmetnú nehnuteľnosť uzavrela v dobrej viere, spoliehajúc sa na správnosť údajov obsiahnutých v katastri nehnuteľností. Sťažovateľka tak konfrontovala absolútnu povahu vlastníckeho práva a právnu zásadu „nemo plus iuris ad alium transfere potest, quam ipse habet“ (nikto nemôže na iného previesť viac práv, než sám má) a ústavným princípom právnej istoty.
- **Ochrana, ktorú poskytuje nadobúdateľovi dobrá viera, nie je takej intenzity, aby zabránila vlastníkovi nehnuteľnosti účinne uplatňovať svoje absolútne právo. Inými slovami, pokiaľ zápis v katastri nehnuteľností nezodpovedá skutočnosti, má táto prevahu nad katastrom.**
- Kataster nehnuteľností Českej republiky nie je založený na takých zásadách, ktoré by umožňovali konať v plnú dôveru v jeho obsah, a nie je tak naplnená jedna z jeho základných funkcií, ktorú od neho občania právom očakávajú.

## Nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej v katastri od nevlastníka

- **4/ PL. ÚS 78/06 zo 16. 10. 2007 Sb. 47**
- **Odstúpením od zmluvy podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa – ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak – zmluva od začiatku ruší, ale iba s účinkami medzi jej účastníkmi. Vlastnícke právo ďalších nadobúdateľov, pokiaľ svoje vlastnícke právo nadobudli v dobrej viere, než došlo k odstúpeniu od zmluvy, požíva ochranu v súlade s čl. 11 Listiny základných práv a slobôd a s ústavnými princípmi právnej istoty a ochrany nadobudnutých práv vyvierajúcimi z pojmu demokratického právneho štátu v zmysle čl. 1 ods. 1 Ústavy Českej republiky, a nezaniká.**



# Nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej v katastri od nevlastníka

- **5/ I. ÚS 143/07 z 25. 2. 2009 Sb. 52 !**
- Ak všeobecné súdy rozhodli bez ďalšieho tak, že vlastníkom predmetných nehnuteľností sú žalobcovia, bez toho aby pritom rešpektovali záver, že vzťah medzi zmluvnými stranami nemôže mať vplyv na riadne nadobudnuté vlastnícke právo tretích osôb, porušili vo vzťahu k sťažovateľovi čl. 11 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd, ktorý zabezpečuje ochranu vlastníctva.
- **Aj keď závery nálezu Ústavného súdu sp. zn. PL ÚS 78/06 sa týkajú odstúpenia od zmluvy, možno ich vzťahnúť i na prípad, kedy prvá kúpna zmluva alebo iný nadobúdací titul boli zrušené z iného dôvodu než odstúpením napr. (kúpna zmluva, ktorou záložný veriteľ predal nehnuteľnosti, bola neplatná).**
- (tento nález prekonal nález II. ÚS 349/03 – 3/)

# Nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej v katastri od nevlasníka

- **6/ II. ÚS 165/11 z 11. 5. 2011 Sb. 61**
- Akokoľvek princíp ochrany dobrej viery nového nadobúdateľa pôsobí proti princípu ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka, je nevyhnutné nájsť praktickú konkordanciu medzi oboma protikladne pôsobiacimi princípmi tak, aby zostalo zachované maximum z oboch, a ak to nie je možné, potom tak, aby výsledok bol zlučiteľný so všeobecnou predstavou spravodlivosti.
- **Osobe, ktorá urobila určitý právny úkon s dôverou v určitý, jej druhou stranou prezentovaný skutkový stav, navyše potvrdený údajmi z verejnej, štátom vedenej evidencie, musí byť v materiálnom právnom štáte poskytovaná ochrana.**

# Nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej v katastri od nevlastníka

- 7/ I. ÚS 3061/11 z 13. 8. 2012 Sb. 66
- Ak nadobudla sťažovateľka na základe kúpnej zmluvy nehnuteľnosti od predávajúceho, ktorý v dobe jej uzavretia odvodzoval svoje vlastnícke právo k nim od neplatnej zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva, bolo povinnosťou všeobecných súdov, aby sa v konaní o určenie vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam riadne zaoberali otázkou dobrej viery sťažovateľky, a to s ohľadom na všetky okolnosti, za ktorých ich nadobudla.
- **Ústavný súd v žiadnom prípade nehodlá absolutizovať zásadu *nemo plus iuris ad alium transfere potest, quam ipse habet*, avšak z hľadiska ochrany vlastníckeho práva nepovažuje za žiadúce jej prelomenie. Preto akcentuje nevyhnutnosť náležitého posúdenia a prísneho hodnotenia dobrej viery nadobúdateľky.**

# Nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej v katastri od nevlastníka

- **8/ I. ÚS 3314/11 z 2. 10. 2012 Sb. 67**
- Keďže osoby konajúce v dobrej viere v pravdivosť a úplnosť údajov katastra nehnuteľností stále nie sú zodpovedajúcim spôsobom chránené, **musia všeobecné súdy samy – v dôsledku dlhodobej nečinnosti zákonodarcu – poskytnúť ochranu vlastníckemu právu v dobrej viere konajúcich osôb.** Teda musí byť zaručená ochrana dobrej viery v pravdivosť a úplnosť zápisov vo verejnej knihe, a to zásadne každého, kto nadobudol právo od osoby zapísanej ako vlastník vo verejnej knihe, aj keby sa neskôr ukázalo, že táto osoba vlastníkom nebola.

# Nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej v katastri od nevlasníka

- 9/ **IV. ÚS 4684/12 z 20. 11. 2013 Sb. 71**
- Ak dochádza k stretu princípu ochrany dobrej viery nového nadobúdateľa a princípu ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka, je nevyhnutné nájsť praktickú konkordanciu medzi oboma týmito princípmi tak, aby zostalo zachované maximum z oboch, a ak to nie je možné, potom tak, aby výsledok bol zlučiteľný so všeobecnou predstavou spravodlivosti. **V materiálnom právnom štáte nemožno *a priori*, bez starostlivého zhodnotenia konkrétnych okolností prípadu, odoprieť ochranu osobe, ktorá urobila určitý porávny úkon s dôverou v určitý skutkový stav, potvrdený údajmi z verejnej, štátom vedenej evidencie.**

# Nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej v katastri od nevlastníka

- 10/ I. ÚS 2219/12 zo 17. 4. 2014 Sb. 73 !!!
- Aj podľa úpravy účinnej do 31. 12. 2013 bolo možné nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti evidovanej v katastri nehnuteľností od nevlastníka, a to na základe dobrej viery nadobúdateľa v zápis v katastri nehnuteľností. Táto dobrá viera nadobúdateľa musí všeobecne požívať totožnú ústavnú ochranu ako vlastnícke právo pôvodného vlastníka, lebo vychádza z fundamentálnych princípov právnej istoty a ochrany nadobudnutých práv a súvisí tiež s nevyhnutnou dôverou jednotlivcov v akty verejnej moci. **Dochádza tak v takých prípadoch ku kolízii doch základných práv, a to práva dobromyseľného nadobúdateľa na ochranu majetku v zmysle čl. 1 Dodatkového protokolu k európskemu Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a vlastníckeho práva pôvodného vlastníka podľa čl. 11 Listiny.** Ak nemožno v konkrétnom prípade zachovať maximum z oboch základných práv, treba túto kolíziu riešiť v súlade so všeobecnou ideou spravodlivosti, pričom je nevyhnutné zvažovať ako všeobecné súvislosti tohtoto typu kolízie základných práv (prípady dobromyseľného nadobudnutia nehnuteľnosti evidovanej v katastri nehnuteľností od nevlastníka), tak i individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovaného prípadu.

# Nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej v katastri od nevlastníka

- 11/ **IV. ÚS 402/15 z 8. 6. 2015 Sb. 77**
- Odvolací ani dovolací súd sa v prejednávanej veci nezaoberali otázkou dobrej viery na strane sťažovateľky. Tieto súdy teda ani nevážili možnosť pôsobenia dobrej viery sťažovateľky v zmysle judikatúry Ústavného súdu a naplnenie dobrej viery sťažovateľky s ohľadom na všetky okolnosti prípadu nehodnotili. Už týmto ich postupom došlo k porušeniu práva sťažovateľky na spravodlivý proces a na ochranu majetku. **V nadväznosti na judikatúru sp. zn. I. ÚS 2219/12, II. ÚS 165/11, I. ÚS 143/07 Ústavný súd zdôrazňuje , že ústavný súd netvrdil, že dobrá viera je jedným zo spôsobov nadobudnutia vlastníctva, a nevytvoril teda nový spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva, ako je mu podsúvané.** Ústavný súd iba argumentoval, že dobrej viere treba dať prednosť pred tvrdenými nárokmi predchádzajúcich vlastníkov, resp. tieto záležitosti pomerovať (por. i nález sp. zn. PL. ÚS 75/04.

# Nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej v katastri od nevlastníka

- 12/ III. ÚS 247/14, ze dne 28. 1. 2016
- Ústavní soud zastává ve své nálezkové judikatuře konstantní názor, že je třeba při posouzení nabytí vlastnictví k nemovitostem, zapsaným v katastru nemovitostí, od nevlastníka, důsledně zvažovat a hodnotit existenci dobré víry nového nabyvatele. Absencí posouzení dobré víry nabyvatele nemovitosti tak došlo k upřednostnění principu, že nikdo nemůže na jiného převést více práv než sám má před principem právní jistoty, ochrany dobré víry a důvěry v akty státu.
- Společným znakem výše uvedené postupně se vytvářející judikatury je poskytnutí ústavněprávní ochrany dobrověrnému nabyvateli, který odvozoval své vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od právního úkonu, jenž byl později shledán absolutně neplatným. Nezbytným předpokladem pro tento originární způsob nabytí vlastnického práva je dobrá víra nabyvatele, kterou jsou obecné soudy povinny důsledně posoudit s ohledem na individuální okolnosti každého případu. Teprve zjištění, že osoba byla v dobré víře, zakládá poskytnutí ochrany jejímu vlastnickému právu.



# Nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej v katastri od nevlastníka

- 12/ **III. ÚS 247/14, ze dne 28. 1. 2016**
- Postupem Nejvyššího soudu, který opakovaně odmítá respektovat názor Ústavního soudu, došlo k porušení ustanovení čl. 89 odst. 2 Ústavy, podle něhož jsou vykonatelná rozhodnutí Ústavního soudu závazná pro všechny orgány i osoby. „Svérázným“ přehodnocováním obsahu nálezů Ústavního soudu se Nejvyšší soud dopouští postupu ultra vires, neboť k takovému jednání ho právní řád nikterak neopravňuje.
- **Společným znakem výše uvedené postupně se vytvářející judikatury je poskytnutí ústavněprávní ochrany dobrověrnému nabyvateli, který odvozoval své vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od právního úkonu, jenž byl později shledán absolutně neplatným. Nezbytným předpokladem pro tento originární způsob nabytí vlastnického práva je dobrá víra nabyvatele, kterou jsou obecné soudy povinny důsledně posoudit s ohledem na individuální okolnosti každého případu. Teprve zjištění, že osoba byla v dobré víře, zakládá poskytnutí ochrany jejímu vlastnickému právu.**

# Nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej v katastri od nevlastníka

- **13/** **IV. ÚS 405/16, ze dne 19. 7. 2016**
- Obecné soudy poruší právo na ochranu majetku a na spravedlivý proces podle čl. 36 odst. 1 ve spojení s čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, neposoudí-li otázku střetu práva vlastnického a práva na ochranu dobré víry nabyvatelů nemovitosti a odmítnou-li mu v odůvodněných případech poskytnout ochranu, jak to vyžaduje ustálený právní názor Ústavního soudu. Takový postup je v rozporu s čl. 89 odst. 2 Ústavy České republiky a právním státě je nepřijatelný.

# Nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej v katastri od nevlastníka

- 14/ III. ÚS 1594/16, ze dne 1. 11. 2016
- **Obecné soudy poruší právo na ochranu vlastnického práva a na spravedlivý proces podle čl. 36 odst. 1 ve spojení s čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, neposoudí-li existenci dobré víry nabyvatele nemovitosti v údaj, dle něhož byl jako vlastník předmětné nemovitosti zapsán ten, který na něj vlastnické právo převedl.** Takový postup se dostává do rozporu s čl. 89 odst. 2 Ústavy České republiky s ohledem na ustálený právní názor Ústavního soudu, který vyžaduje, aby při posouzení sporu o určení vlastnictví k nemovitosti nabyté od neoprávněného, byla zvažována otázka střetu práva vlastnického a práva na ochranu dobré víry v právním styku; jinak se postup obecných soudů dostává do rozporu s požadavkem ochrany takových ústavních hodnot, jako jsou respekt k právům a svobodám jiných účastníků právního styku, či obecněji hodnota veřejného pořádku
- Je nepřípustné, aby obecné soudy při rozhodování o takových otázkách přehlížely existenci jiného právního názoru Ústavního soudu, neboť to s ohledem na postavení Ústavního soudu jako soudního orgánu ochrany ústavnosti podle čl. 83 Ústavy České republiky znamená současně nerespektování jak jejich povinnosti poskytovat ochranu základním právům a svobodám ve smyslu čl. 4 Ústavy České republiky, tak vázanosti vykonatelným rozhodnutím Ústavního soudu podle čl. 89 odst. 2 Ústavy České republiky.

# Nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej v katastri od nevlastníka

- Judikatúra veľkého senátu Najvyššieho súdu ČR:
- **31 Odo 1424/2006, ze dne 9.12.2009**
- Velký senát občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu uzavírá, že podle jeho přesvědčení rozhodnutí Ústavního soudu nevedou k jednoznačnému posunu judikatury směrem naznačeným v nálezu Ústavního soudu z 25. února 2009 (sp. zn. I. ÚS 143/07). Za určující pro další postup obecných soudů v obdobných případech má přitom nálezný pléna Ústavního soudu ze dne 16. října 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06, jenž je rozhodovací činností tříčlenných senátů Ústavního soudu nadřazen a z nějž tak radikální pojetí principu ochrany dobré víry neplyne. Situace, kdy určitá osoba nabývá věc v dobré víře od osoby jednající s ní na základě právního úkonu neplatného pro obcházení zákona (zde na základě neplatné plné moci k prodeji zástavy), s případem rozebraným nálezem pléna srovnatelná není (nejde o období účinku odstoupení od smlouvy nebo zrušení smlouvy).
- I nadále platí, že plná moc, kterou zástavní dlužník udělí zástavnímu věřiteli k prodeji zastavené nemovitosti za účelem splacení zajištěné pohledávky, je pro obcházení zákona neplatným právním úkonem (§ 39 obč. zák.). **Kupní smlouva o prodeji nemovitostí uzavřená na základě takové plné moci je absolutně neplatným právním úkonem. Další nabyvatel nemovitosti (další kupující) převedené touto kupní smlouvou se nestává vlastníkem nemovitosti jen na základě toho, že při uzavření další kupní smlouvy jednal v dobré víře v zápis do katastru nemovitostí.**

# Nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej v katastri od nevlastníka

- **31 Cdo 1168/2013, ze dne 12. 11. 2014**
- **R 16/2015**
- **Podle právního řádu platného a účinného do 31. 12 2013 (resp. do 31. 12. 2014, viz § 3064 o. z.) nemohlo (nemůže) - vyjma zákonem stanovených způsobů - dojít k tomu, že by oprávněný držitel mohl při pouhé dobré víře v zápis do katastru nemovitostí nabýt vlastnické právo k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí od nevlastníka.**

## Nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej v katastri od nevlastníka

- **31 Cdo 353/2016, ze dne 9. 3. 2016**
- Jestliže ani v aktuálním nálezu ze dne 10. prosince 2015, sp. zn. III. ÚS 663/15, Ústavní soud právní argumenty Nejvyššího soudu jím dříve vyjádřené nepřijal, a tedy má Ústavní soud za to, že veškerá právní argumentace Nejvyššího soudu k problematice „nemo plus iuris“ byla již argumentačně Ústavním soudem zcela překlenuta, je Nejvyšší soud toho právního názoru, že za této judikatorně nejednotné situace nezbývá, než učinit závěr, že je třeba respektovat Ústavním soudem ustáleně zaujímaný právní názor o možnosti nabytí nemovitosti od nevlastníka podle dosavadní právní úpravy, tak, jak je co do skutkové podstaty vymezen v odůvodnění nálezu Ústavního soudu ze dne 17. dubna 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/2012, na nějž Ústavní soud ve svých navazujících rozhodnutích ustáleně odkazuje.

**Velký senát proto ve shodě s připomenutou konstantní judikaturou Ústavního soudu uzavírá, že podle právní úpravy účinné do 31. prosince 2013, resp. do 31. prosince 2014 (k tomu srov. 3064 o. z.) bylo možné nabýt vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí.**

# Nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej v katastri od nevlastníka

- Judikatúra slovenských súdov:
- Uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky **sp. zn. I. ÚS 50/2010** z 10. 2. 2010
- Pokiaľ bol správou katastra povolený vklad vlastníckeho práva na základe absolútne neplatnej zmluvy, je reálne daný iba modus, no zjavne chýba titulus, teda platne uzavretá zmluva. **Na základe absolútne neplatného právneho úkonu takto nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, a teda nemožno uvažovať o ochrane vlastníckeho práva hoci i dobromyseľného nadobúdateľa.** Rovnako nie je možné za uvedeného stavu uprednostniť požiadavku právnej istoty a ochrany práv nadobudnutých v dobrej viere pred zásadou, podľa ktorej nikto nemôže na iného previesť viac práv, než má sám.

# Nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej v katastri od nevlastníka

- **Nález Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 549/2015 zo 16. marca 2016**
- **Z hľadiska poskytnutia ústavnoprávnej ochrany je treba postaviť na rovnakú úroveň vlastnícke právo pôvodného vlastníka a nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti novým nadobúdateľom na základe jeho dobrej viery. Tým sa dostávajú do vzájomnej kolízie obidve ústavné hodnoty – princíp ochrany dobrej viery ďalšieho nadobúdateľa (princíp dobrej viery, dôvery v akty štátu a právnej istoty v demokratickom právnom štáte) a princíp ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka (princíp nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet, t. j. nikto nemôže previesť na iného viac práv, než koľko sám má). Pokiaľ však nemožno zachovať maximum z obidvoch základných práv, treba prihliadnuť na princíp všeobecnej spravodlivosti, keď je nutné zvažovať všeobecné súvislosti tohto typu kolízie základných práv, ako aj individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovaného prípadu. Vyššie riziko má niesť nedbalý vlastník než nadobúdateľ v dobrej viere, pretože tento nie je schopný sa nijako dozvedieť o tom, ako vec opustila vlastníkovu sféru a dostala sa na list vlastníctva prevodcu po zákonom určenom správnom (katastrálnom) konaní.**



# Nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej v katastri od nevlastníka

- Uznesenie Najvyššieho súdu SR **sp. zn. 6 Cdo 71/2011** z 27. 2. 2013
- Aj keď dôsledkom vyplývajúcim z vyššie uvedenej zásady je nemožnosť nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti od nevlastníka, nemožno vylúčiť situáciu, keď proti princípu ochrany práva pôvodného vlastníka bude pôsobiť princíp ochrany dobrej viery nového nadobúdateľa. V súvislosti s riešením kolízie týchto princípov dovolací súd zastáva názor, že ochranu skutočného vlastníka, zaručovanú zásadou „nikto nemôže previesť viac práv, než má sám“ možno prelomiť ochranou dobrej viery nadobúdateľa len celkom výnimočne, pokiaľ je nad akúkoľvek pochybnosť zrejmé, že nadobúdateľ je dobromyseľný, že vec riadne podľa práva nadobudol (porovnaj nález Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. I. ÚS 3314/11 z 2. 10. 2012). **Dobrá viera musí byť pritom hodnotená veľmi prísne, pričom poskytnutie ochrany dobromyseľnému nadobúdateľovi sa s prihliadnutím na individuálne okolnosti posudzovanej veci musí javiť ako spravodlivé. Poskytnutie tejto ochrany sa vo svojich dôsledkoch prejaví ako možnosť dobromyseľného nadobúdateľa pokračovať v oprávnenej držbe.**