

# VEŘEJNÉ SEZNAMY PODLE OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

## Teze habilitační práce

Petr Tégl

Občanský zákoník z roku 2012 zavedl do našeho soukromého práva široký (a blíže nespecifikovaný) pojem **veřejného seznamu**. Takto označený institut má být pokračovatelem po staletí fungujících a opakovaně časem prověřených veřejných (pozemkových) knih, resp. jim podobných zařízení. Má proto smysl mluvit o právu veřejných seznamů jako o **právu knihovním**, resp. tabulárním.

Veřejné knihy (veřejné seznamy) lze – co nejobecněji – popsat **jako způsoby (formy) evidence (zpravidla veřejnoprávní) zachycující a poskytující rozhodné informace (jako informace úplné a pravdivé) o důležitých skutečnostech, nezbytné pro plynulý a bezpečný občanskoprávní styk**. Veřejné seznamy nejsou vymožeností existující pouze *hic et nunc*. Jedná se naopak o institut mající v naší geografické oblasti dlouhou tradici. Historické české země však nelze pokládat – jak uváděl např. Randa – za původní „vynálezce“ veřejných seznamů, byť jim nesporně náleží významný podíl na jejich pozdějším rozvoji a zdokonalování. Je známo, že fungování veřejných knih lze zaznamenat již ve 12. stol. v německých městech. V zahraniční literatuře však lze objevit názory, dle nichž veřejné knihy vycházejí ze základů známých již v antickém Řecku.

Moderní domácí historie veřejných knih se datuje od roku 1811 (v souvislosti s přijetím všeobecného občanského zákoníku), resp. od roku 1871, kdy byl přijat obecný knihovní zákon. O to smutnější je fakt, že v období po 2. světové válce započal v naší zemi ze známých důvodů proces vedoucí k postupnému opuštění tradičních a zažitých principů vedení veřejných seznamů (pozemkových knih). Již v padesátých letech 20. stol. začalo docházet k řízené destrukci pozemkové evidence, která trvala kontinuálně do počátku let devadesátých a v některých ohledech dokonce až do přijetí občanského zákoníku z roku 2012. Důvodem byla ideologie postupného zániku soukromého vlastnictví a s tím spojený názor o zbytečnosti udržování přehledu o vlastnických vztazích. Od 1. 1. 2014 je v účinnosti nová občanskoprávní

úprava, která přiblížila principy knihovního práva středoevropským standardům. Vedle toho vstoupila v účinnost nová katastrální legislativa.

**Občanský zákoník však nemá komplexní regulaci knihovního práva;** vymezil jen základní principy, na nichž by měl být každý veřejný seznam postaven (§ 980-986). Tím ponechává úpravě dalších (speciálních – nikoli jen nemovitostních) předpisů prostor k odchylkám či dotvoření obecného základu. Prakticky nejvýznamnější je koexistence kodexu s novým katastrálním zákonem (zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon).

**Úprava veřejných seznamů v občanském zákoníku nevyrostla sama ze sebe.** Je prakticky kompletně převzata ze zahraničních zdrojů, resp. ze starších zdrojů domácích. Zatímco ustanovení § 980-984 jsou vzorována dle polského zákona o věčných knihách a hypotéce (*Ustawa o księgach wieczystych i hipotece*) z roku 1982 – který však sám byl silně inspirován německým občanským zákoníkem, § 985 a 986 byly s určitými modifikacemi převzaty z obecného knihovního zákona (ten dnes platí v Rakousku ve verzi z roku 1955; jeho značná část je však doslovným opsáním původní úpravy z roku 1871). Vzhledem k tomu, že doba, kdy se u nás naposledy psalo o knihovním právu se znalostí věci, je dávno pryč, považoval jsem za nutné při výkladu nové úpravy zohlednit zahraniční literaturu a judikaturu k inspiračním zdrojům, a to v co možná nejširší míře. Je však třeba poukázat na to, že oba inspirační zdroje byly převzaty pouze v omezeném rozsahu. Navíc to, co bylo převzato, není opsáno doslovně, nýbrž s určitými modifikacemi. Byť jde v některých případech o odchylky na první pohled drobné, mohou mít při výkladu zákona zásadní dopad. O tom se lze přesvědčit z nemnoha dosud publikovaných domácích zdrojů.

**Habilitační práce je rozdělena do osmi kapitol.** První kapitola je věnována úvodním výkladům týkajícím se knihovního práva, v tom zejména jeho funkci a základním principům. Upozorňuje se na to, že knihovní právo není samostatnou (izolovanou) výsečí práva; jde naopak o institut interdisciplinární. Normy knihovního práva vyrůstají jak z předpisů soukromoprávních, tak i veřejnoprávních. Přitom je třeba kriticky poznamenat, že mezi jednotlivými úpravami není dostatečná provázanost. To platí především o katastrální legislativě a jejím navázání na občanský zákoník.

Pokud jde o základní principy knihovního práva, je možné říci, že občanský zákoník obsahuje všechny nejdůležitější: princip materiální a formální publicity, princip pravdivosti (formální pravdy), princip pořadí, princip intabulační.

V rámci první kapitoly je též řešena **stěžejní otázka, a sice co je veřejným seznamem dle občanského zákoníku?** Poukázáno je na příliš otevřený (až benevolentní) přístup zákonodárce, který ponechal vymezení toho, co má být veřejným seznamem, až aplikační praxi. To je řešení – zejm. ve srovnání s nejbližšími právními řády – velmi odvážné. Uvedenou koncepci hodnotím značně kriticky; nynější praxe jasně ukazuje, že absence vymezení veřejného seznamu je skutečností, jež přináší mnoho nejistoty. Přitom dosud publikované závěry se nezabývají hlubší úvahou, co lze chápat jako veřejný seznam. Autoři se zpravidla omezují jen na prosté vyjmenování toho, co je dle jejich názoru veřejným seznamem, aniž by však pro své tvrzení dávali podrobnější argumentaci.

Poukazuji na to, že veřejný seznam lze – zcela obecně – chápat ve dvojím smyslu: formálním a materiálním. V práci se **příkláním k formálnímu pojetí veřejného seznamu**; aby bylo možno určitý seznam prohlásit za veřejný, musí tak výslovně stanovit zákon. Pokud toto explicitní vyjádření absentuje, lze o určitém seznamu jako veřejném mluvit pouze tehdy (pakliže vůbec), jestliže je veřejně přístupný a dále (kumulativně), vyplývá-li ze zvláštního předpisu, že zápisy v tomto seznamu jsou nadány materiální publicitou. Základní – zde řešenou – otázku uzavírám tak, že **bez rizika lze za veřejné seznamy *de lege lata* označit pouze katastr nemovitostí, plavební rejstřík a námořní rejstřík.**

**Obsahem druhé kapitoly** je podrobnější rozbor **principu formální publicity** veřejné knihy, včetně domněnek shody zápisu v knize se skutečným právním stavem (§ 980 obč. zák.). V této části práce je pojednáno nejprve o významu zápisů ve veřejném seznamu. Následuje výklad principu „**neznalost zápisu neomlouvá**“. Zejména s použitím výsledků zahraniční dogmatiky a judikatury dospívám k závěru, že uvedený princip neplatí absolutně, nýbrž je třeba připustit z něj určité výjimky (jde tedy o případy, kdy je připuštěna možnost dobré víry *contra tabulas*).

Podrobnější rozbor se týká dvou vyvratitelných domněnek obsažených v § 980 odst. 2 (a vyjadřujících princip pravdivosti knihy): „*Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem*“ a dále „*Bylo-li právo k*

věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje“. V práci upozorňuji na to, že **polský zdroj nebyl v těchto partiích převzatý doslovně** (v části týkající se formulace pozitivní domněnky), z čehož mohou vznikat určité výkladové problémy. Odchylně od dosud publikovaného názoru (Vrzalová) docházím k závěru, že **obě domněnky ve své kombinaci vytvářejí domněnku úplnosti (a pravdivosti) zápisu** a lze z nich usuzovat na to, že

- zapsané právo existuje a nezapsané právo neexistuje,
- zapsané právo náleží subjektu uvedenému v knize,
- obsah a rozsah práva odpovídá zápisu,
- věcnému právu k věci cizí náleží zapsané pořadí.

V této části se též věnuji problematice vyvrácení domněnek a konfliktu domněnek opřených o zápis v seznamu s domněnkami opřenými o držbu tabulárního objektu.

Ve **třetí kapitole** (materii této kapitoly odpovídá v kodexu § 981) nejprve přibližuji základní problematiku možnosti existence více limitovaných věcných práv na téže věci, otázku jejich kolize a obecné způsoby jejího řešení. Detailně je pojednáno o principu pořadí a principu redukce (proporcionality); nabízím též řešení pro případy (byť prakticky zcela výjimečné), kdy není možné (vhodné) aplikovat ani princip redukce. Paradoxní je, že občanský zákoník rezignoval na výslovné zařazení východiska principu pořadí limitovaných věcných práv, totiž, že pořadí se určuje dle okamžiku vzniku toho kterého práva. Tuto absenci však lze překonat výkladem.

Zabývám se též otázkou, zda je možno aplikovat pravidla o řešení kolize limitovaných věcných práv i na střet práv obligačních, resp. na střet obligačního práva s věcným právem k věci cizí. Rozdílně od dosud publikovaného názoru (Vrzalová) mám za to, že na obligační práva jsou tato pravidla nepoužitelná. Obligační práva působí pouze *inter partes* a nemohou se tedy ocitat ve vzájemné kolizi. Výjimečně zákonodárce nabízí řešení situací, kdy existuje více obligačních práv na plnění téže věci (§ 1100, § 1763). Speciální řešení pak vyžaduje konflikt limitovaného věcného práva s nájmem, resp. pachtem. Tato dvě práva – byť se jedná o obligace – mají zákonem přiznány určité typické atributy práv absolutních.

Upozorňuji též na řadu zákonných výjimek z principu pořadí (resp. principu místa či principu knihovního pořadí). Jak občanský zákoník, tak i jiné předpisy, upravují situace, kdy jsou

určitá práva preferována bez ohledu na svůj pozdější vznik. V rámci této kapitoly se zabývám též základními východisky procesního (exekučního) a insolvenčního práva a poukazuji na to, že tyto předpisy svojí koncepcí nenavazují na hmotné právo, nýbrž stanovují své zvláštní konstrukce. To je však stav velmi pochybný a neudržitelný, neboť dochází k degradaci základních východisek hmotného práva.

**Čtvrtá kapitola** obsahuje detailní řešení kolize více limitovaných věcných práv zatěžujících tabulární objekty. Zákon pro tyto případy nabízí určité pomůcky; konkrétně **princip místa** (*Lokusprinzip*) a **princip knihovního pořadí**. V případě principu knihovního pořadí je kruciólní otázka výkladu spojení „doba podání návrhu na zápis práva“ (§ 982 odst. 1). V těchto výkladech je zahrnuto rovněž řešení problematiky stejného knihovní pořadí, zejména s poukazem na § 145 správního řádu obsahující princip řízení s předstihem žádosti.

Rozsáhlá partie v rámci čtvrté kapitoly je věnována otázce změn knihovního pořadí. O této záležitosti pojednávám jednak v obecné rovině, jednak potom se zvláštním zřetelem k institutu výhrady přednostního pořadí (§ 982 odst. 2 obč. zák.). Je překvapivé, že kodex **rezignoval na výslovné řešení obecné úpravy smluvních změn (knihovního) pořadí**. Z **obecných** institutů změny pořadí zná občanský zákoník následující případy:

- **výhradu přednostního (lepšího) pořadí** (§ 982 odst. 2),
- **přednostní právo ke zřízení věcného práva** (§ 983).

Do této kategorie lze s určitou výhradou řadit též **ujednání pořadí zástavních práv** (§ 1372). Tento institut sice není v regulaci občanského zákoníku chápán jako obecný (je upraven pouze pro zástavní právo). Dospívám však k závěru, že jeho aplikace je možná na všechna limitovaná věcná práva zapsaná ve veřejném seznamu. Tím se tento – na první pohled zvláštní – institut posouvá do pozice nástroje obecného.

Ke **zvláštním** případům změny pořadí lze počítat:

- **budoucí zástavní právo** (§ 1310 odst. 2 ve spojení s § 1341 a § 1371 odst. 2),
- **uvolněnou zástavu**, resp. spojení uvolněného zástavního práva s novým dluhem (§ 1380 an.),
- **konverzi zástavních práv** (§ 1385 an.),
- **budoucí výměnek** (§ 2708 odst. 2).

**Pátá kapitola** se věnuje institutu **přednostního práva ke zřízení věcného práva** (§ 983 obč. zák.). Jde o další ze způsobů změn knihovního pořadí věcných práv. Míním, že právě v této materii je celá regulace veřejných seznamů nejméně jasná. Problém spočívá v tom, že inspirační zdroj (polská *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece*) upravuje tento právní nástroj ve skupině několika ustanovení (čl. 16-20); popisuje krok za krokem „celý život“ institutu, tj. jeho východiska, vznik, trvání, účinky a zánik. Náš zákoník ovšem přistoupil k převzetí pouze finální fáze života institutu. Pro účely výkladu našeho práva proto bude třeba mimořádné opatrnosti při formulování závěrů o tom, které z principů objevujících se v inspiračním zdroji jsou aplikovatelné i v naší úpravě. **Jednoznačně nejspornější je otázka důsledků zápisu vlastnického práva, pro něž bylo zapsáno přednostní právo, do veřejného seznamu.** V polské předloze je řešení jednoznačné: zápis tohoto práva má za následek automatický výmaz všech věcných práv (práva vlastnického, limitovaných věcných práv) zapsaných v pořadí za přednostním právem. V našem zákoníku však výslovná úprava absentuje. Přesto v práci zaujímám závěr, že má-li mít celá konstrukce vůbec nějaký smysl, je nutno dojít ke stejným závěrům i zde.

Obsahem **kapitoly šesté** je snad nejvýraznější prvek celé regulace knihovního práva: totiž **princip materiální publicity** (upravený v § 984). Tato konstrukce – představující výjimku z principu *nemo dat quod non habet* – tvoří páteř celé konstrukce veřejných knih. Je vhodné poznamenat, že právě toto ustanovení bylo v rámci přijímání kodexu opakovaně a z různých pozic kritizováno; žel v naprosté většině všech případů pro neznalost funkce tohoto elementu, pro neznalost úprav v nám blízkých právních řádech a konec konců i pro neznalost naší vlastní minulosti. Bohužel již nyní jsme svědky nesprávných pokusů o výklad jednotlivých aspektů tohoto institutu.

Detailní pozornost je věnována jednotlivým předpokladům působení principu materiální publicity. Jmenovitě jde o tyto podmínky (jež musí být splněny kumulativně):

- rozpor mezi stavem evidovaným ve veřejném seznamu a skutečným právním stavem,
- smluvní nabytí práva,
- platný titul,
- absence identity zcizitele a nabyvatele (tzv. *Verkehrsgeschäft*),
- způsobilé právo, resp. způsobilý knihovní objekt,

- nabytí od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu,
- úplatnost nabytí,
- dobrá víra nabyvatele,
- absence výjimky dle § 984 odst. 2,
- absence včasné žádosti o poznámku spornosti dle § 986.

Kapitola je uzavřena rozbořem následků působení principu materiální publicity. Konkrétně jde o otázky nabytí existujícího práva od neoprávněného, možnost nabytí (vzniku) dosud neexistujícího práva, zánik existujících limitovaných věcných práv k tabulárnímu objektu. Samostatné úvahy jsou věnovány kolizi § 984 s jinými pravidly obč. zák., jež chrání jiné subjekty (jiné zájmy), konkrétně pak kolizi s § 714 odst. 2, § 747, resp. § 723 odst. 2 písm. b). Zabývám se též dalšími možnými důsledky působení materiální publicity – otázkou možné ochrany obligačních práv, otázkou aplikace pravidel o odpovědnosti zcizitele za právní vady tabulárního objektu, otázkou použitelnosti úpravy relativní neúčinnosti (odporovatelnosti) apod.

**Kapitolami sedmou a osmou** práce vrcholí. Pozornost je věnována dvěma – při prvotním pohledu shodným, při hlubším zkoumání však rozdílným – institutům **poznámky rozepře** (§ 985 obč. zák.) a **poznámky spornosti** (§ 986 obč. zák.). Tyto dva nástroje „zjemňují“ působení principu materiální publicity, resp. umožňují obranu proti jeho určitým negativním důsledkům. Ač směřují oba typy poznámek ke stejnému cíli (odstranění nesouladu mezi evidencí a skutečným právním stavem), je třeba pečlivě rozlišovat situace, v nichž je možno je užít. Zatímco poznámka spornosti míří na případy, kdy je zápis ve veřejném seznamu v rozporu se skutečným právním stavem od počátku, poznámka rozepře řeší případy následného nesouladu mezi evidencí a skutečností. Sporné může být posouzení situací, kdy rozpor vznikl až následně, ovšem s účinky *ex tunc* (např. odstoupení od smlouvy, dovolání se relativní neplatnosti). Dle publikovaného názoru (Vrzalová) se v takovém případě má postupovat dle § 985. Zastávám opačné stanovisko a doporučuji postupovat dle § 986. Totéž řešení je dnes prosazováno panující rakouskou dogmatikou a judikaturou.

Součástí práce **není zkoumání úpravy intertemporálního knihovního práva** (§ 3064 a 3065), jež by zasluhovala velmi podrobný rozbor; omezený rozsah této práce jej nedovolil

začlenit. O problému však bude detailně pojednáno v knižním vydání habilitační práce, kterou nyní připravuji.