

PORADNA

● *Chystáme se stavět svépomocí rodinný dům a v této souvislosti jsme část stavebního materiálu (cihly, materiál pro omítku a fasádu a střešní krytinu) nakoupili od našeho známého – stavbaře – a řádně jsme za tento materiál zaplatili. Nyní nás ovšem zkontaktoval jeden moravský prodejce stavebnin s tím, že tento materiál je v jeho vlastnictví, a proto jej požaduje vrátit anebo doplatit kupní cenu. Náš známý, který nám stavební materiál prodal, prý zboží tomuto svému dodavateli dosud nezaplatil a kvůli sjednané výhradě vlastnického práva se vlastníkem nikdy nestal. Co můžeme v této situaci dělat?*

Z dotazu vyplývá, že jste zakoupili věc od osoby, které vlastnické právo zřejmě nesvědčilo. Vaše situace je jistě nepříjemná a zprvu může takový dopis od „skutečného“ vlastníka stavebního materiálu vás jako adresáta vylekat, ne vždy se však jedná o stav neřešitelný.

Podle právní úpravy účinné do konce roku 2013 stálo nabytí vlastnického práva ve vztahu ke spotřebitelům téměř výhradně na principu, že nikdo nemůže na druhého převést více práv než má sám; jestliže tedy byla věc získána od nevládníka, ať už vědomě či nevědomě, vlastnické právo nabyvatele k věci nevzniklo. Naopak ve vztazích mezi podnikateli bylo nabytí vlastnického práva od nevládníka v případě movitých věcí výslovně umožněno, a to za podmínky, že kupující nevěděl a ani vědět nemohl, že prodávající není vlastníkem věci.

Od počátku roku 2014 je však situace jiná; odstranila se dualita právních úprav a podnikatelé i nepodnikatelé tak mají stejnou výchozí pozici. Nový občanský zákoník říká, že ten, kdo získal věc, ať už za úplatu, či bezplatně, od osoby, která sice nebyla oprávněna vlastnické právo převést, ale nabyvatel byl vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že k tomu oprávněna je, se přesto vlastníkem stane. Nabyvatel svou dobrou víru nemusí prokazovat, neboť tato se předpokládá – jestliže ji tedy někdo jiný – typicky vlastník věci – nevrátí.

Toto však neplatí vždy, ale pouze při zákonem stanovených způsobech nabytí – pravidlo předpokládá dobré víry nabyvatele se tak nejčastěji uplatní při nabytí věci ve veřejné dražbě, za úplatu od někoho, komu skutečný vlastník věc svěřil, nebo při koupi od podnikatele

při jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku. Je třeba mít na paměti, že základním předpokladem pro získání vlastnického práva – i od neoprávněné osoby – je existence platného právního titulu. Bude-li tedy převodní smlouva, na základě které dochází k nabytí vlastnického práva od neoprávněného, z jakéhokoliv důvodu neplatná, nestane se poctivý nabyvatel vlastníkem ani při splnění všech podmínek pro řádné nabytí vlastnictví; právě z neplatnosti kupní smlouvy lze vyvozovat nedostatek dobré víry nabyvatele.

S ohledem na naléhavost obsaženou ve vašem dotazu budeme vycházet ze stavu, že k nabytí stavebního materiálu došlo až v letošním roce, tedy za účinnosti nové soukromoprávní úpravy, jak je popsána v předchozím odstavci. Z informací uvedených výše však není zcela zřejmé, zda váš známý s vámi při uzavření kupní smlouvy na stavební materiál jednal jako podnikatel nebo jako fyzická osoba nepodnikající, nicméně budeme předpokládat obě možné situace. V prvním případě by tak byla zřejmě splněna podmínka pro řádné nabytí vlastnického práva ke stavebnímu materiálu od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku, a tím by na vás za předpokladu vaší dobré víry, že byl prodávající oprávněn vlastnické právo převést na základě řádného titulu, vlastnictví k věci přešlo i přes tento „nedostatek“.

Prodejce stavebnin, který uplatňuje své vlastnické právo k věci, by se následně mohl úspěšně domoci svého práva pouze vůči vašemu známému z titulu náhrady škody. Ve druhém případě, tedy za situace, kdy byla kupní smlouva na materiál uzavřena takzvaně „mezi kamarády“, nelze nabytí vlastnického práva od neoprávněného o dobrou víru nabyvatele opřít automaticky, ale musel by ji tento nabyvatel v případném sporu sám prokázat. Teprve tehdy by mohlo k řádnému nabytí vlastnického práva dojít. Ovšem aby to nebylo příliš jednoduché, existují při této druhé modelové situaci výjimky; byla-li původnímu vlastníku věc odňata činem povahy úmyslného trestného činu (například krádeží či podvodem), může se dožadovat jejího vydání i proti osobě, která věc nabyla v dobré víře, a to i přesto, že takovou dobrou víru prokáže.

Co je ovšem opravdu důležité, je okamžik, kdy vás prodejce stavebnin o svém vlastnickém právu informoval. Pokud by



k tomuto došlo ve chvíli, kdy jste se ještě na základě kupní smlouvy uzavřené s vaším známým jako převodcem vlastníkem věci nestali, nemohli byste se vlastnického práva ani dobré víry svého předchůdce ke svému prospěchu dovolávat. Takový případ může nastat ve chvíli, kdy je sice kupní smlouva uzavřena, ale nabytí vlastnictví je dle dohody stran zázáno na pozdější okamžik, typicky pak předání věci, či zaplacení kupní ceny.

Může rovněž nastat situace, kdy byl stavební materiál již v mezidobí od jeho nabytí od neoprávněného do okamžiku uplatnění práva ze strany skutečného vlastníka zapracován do stavby rodinného domu. Pokud bude nabyvatel chráněn institutem dobré víry, nelze se ničeho obávat, ovšem zádrhel nastává ve chvíli, kdy se vlastníku věci povede dobrou víru nabyvatele narušit. Dle zákona by vlastnickým právem k věci měl disponovat pouze původní – a tedy skutečný – vlastník, ale zároveň by takové věci byly již součástí věcí jiné, která je ve vlastnictví nabyvatele. Je samozřejmě, že nelze po nabyvateli věci spravedlivě požadovat, aby již hotový dům zbroual a stavební materiál vrátil, pokud by k tomuto mělo dojít se značnými náklady. Na takové případy opět pamatuje nový občanský zákoník, který přikazuje zapracované věci do vlastnictví nabyvatele – zpracovatele nové věci; skutečný vlastník věcí má poté vůči nabyvateli nárok na náhradu ve výši hodnoty zapracované věci.

Nová úprava je pro poctivé kupce movitých věcí důležitým posunem k větší, avšak nikoliv neotřesitelné, právní jistotě. Oproti stavu do konce loňského roku je nyní postavení nabyvatele věci bez ohledu na to, zda jde o podnikatele při výkonu podnikatelské činnosti či spotřebitele, výrazně posíleno „ochranným štítem“ před útoky skutečného vlastníka ve formě předpokládané, respektive prokázané dobré víry. ×

Mgr. Ing. Ivana Otřísalová
spolupracující advokát
bpv Braun Partners s.r.o.