

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Simona Weissová

Vícečetný převod vlastnického práva k téže věci

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Michael Zvára, LL.M., Ph.D.

Katedra: Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 01. 09. 2024

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 158 825 znaků včetně mezer.

Simona Weissová
diplomantka

V Liberci dne 1. září 2024

Poděkování

Mé poděkování patří vedoucímu této diplomové práce JUDr. Michaelu Zvárovi, LL.M., Ph.D, a to především za cenné rady a připomínky, které mi během psaní této diplomové práce vždy ochotně poskytl. Dále bych chtěla poděkovat své rodině a přátelům za podporu během celého studia.

Obsah

Úvod.....	5
1 Vlastnické právo.....	7
1.1 Nabytí vlastnického práva.....	7
1.2 Nabytí vlastnického práva od neoprávněného	8
2 Převod vlastnického práva	10
3 Právní úprava vícečetného převodu vlastnického práva	13
3.1 Vývoj právní úpravy vícečetného převodu	13
3.2 Vztah mezi ustanovením § 1100 o. z. a příbuznými ustanoveními.....	15
4 Věci nezapsané a zapsané do veřejného seznamu.....	19
4.1 Věci nezapsané do veřejného seznamu	19
4.1.1 Předání věci	24
4.1.2 Movité věci.....	31
4.1.3 Nemovité věci	38
4.2 Věci zapsané do veřejného seznamu.....	43
4.2.1 Movité věci.....	46
4.2.2 Nemovité věci	48
4.3 Dobrá víra nabyvatele	53
5 Právní a praktické důsledky vícečetného převodu vlastnického práva	54
5.1 Relativní neplatnost převodní smlouvy.....	54
5.2 Neplatnost převodní smlouvy pro rozpor s dobrými mravy	56
5.3 Práva neúspěšného nabyvatele	58
5.4 Převáděná věc jako předmět výkonu rozhodnutí či insolvence	61
Závěr.....	65
Seznam použitých zdrojů	68
Abstrakt	72
Abstract	73

Úvod

Cílem mé diplomové práce je zhodnotit právní úpravu vícečetných převodů vlastnického práva k téže věci v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku (dále jen „občanský zákoník“ nebo „o. z.“) se zaměřením na její právní a praktické důsledky.

Vícečetným převodům vlastnického práva k téže věci je v občanském zákoníku věnováno pouze jedno ustanovení, a to ustanovení § 1100 o. z. K dosažení vymezeného cíle této diplomové práce využiji především analytickou metodu, která povede k rozboru daného ustanovení § 1100 o. z. Byť jsou vícečetné převody upraveny pouze tímto jediným ustanovením, zaměřím se na analýzu tohoto ustanovení z větší perspektivy, a to zejména z hlediska jeho vztahu mezi příbuznými ustanoveními (nejen) občanského zákoníku.

Důraz pak bude kladen zejména na posouzení vhodnosti právní úpravy vícečetných převodů, a to jak z hlediska právní jistoty v oblasti nabývání vlastnického práva, tak z hlediska přesahu této úpravy do jiných právních oblastí a praxe.

Vícečetný převod vlastnického práva představuje specifickou situaci, kdy jsou uzavřeny dvě převodní smlouvy s dvěma potenciálními nabyvateli, přičemž předmětem těchto smluv je převod jedné a té samé věci. Vzhledem k tomu, že v této diplomové práci bude dále do detailu rozebráno, jak dojde v rámci vícečetného převodu k nabytí vlastnického práva ve prospěch jednoho z nabyvatelů, bude nejprve věnována pozornost obecným výkladům o vlastnickém právu a jeho nabytí.

V první kapitole tedy krátce vysvětlím, jakými způsoby vůbec může dojít k nabytí vlastnického práva. Opomenuto nebude ani nabytí vlastnického práva od neoprávněného, jež má k samotným vícečetným převodům poměrně blízko, jak bude rozebráno dále.

Druhá kapitola už pak bude věnována samotnému převodu vlastnického práva, jakožto derivativnímu způsobu nabytí, ze kterého vychází samotná právní úprava vícečetných převodů vlastnického práva. V této kapitole budou také přiblíženy principy, které převod vlastnického práva ovládají. Znalost principů konsenzuálního, tradičního a intabulačního bude totiž pro navazující kapitoly této diplomové práce nezbytná. V souvislosti s intabulačním principem také bude vysvětleno, jak fungují veřejné seznamy.

Jádrem této diplomové práce bude pak kapitola třetí, čtvrtá a pátá. Třetí kapitola je koncipována jako úvodní kapitola k následující kapitole čtvrté. Proto je zaměřená zejména na vývoj právní úpravy vícečetných převodů v českém právním řádu a na vztah ustanovení § 1100 o. z. a příbuzných ustanovení pododdílu šestého občanského zákoníku upravující převod

vlastnického práva. V navazující kapitole čtvrté je pak už podrobně analyzováno ustanovení § 1100 o. z., přičemž je tato kapitola rozdělena na další dílčí podkapitoly.

Dělení na podkapitoly kopíruje samotný § 1100 o. z. Prvně je tedy věnována pozornost věcem nezapisovaným do veřejného seznamu, které upravuje první odstavec citovaného ustanovení. Jak bude v této kapitole rozebráno, existují dvě možné konstrukce výkladu tohoto ustanovení, přičemž, jak uvidíme dále, není lhostejné, která konstrukce bude právní praxí používána. Další podkapitoly pak budou pojednávat o předání věci, jakožto o podmínce nutné pro nabytí vlastnického práva ve prospěch toho, s kým byla uzavřena pozdější převodní smlouva. Nakonec v této podkapitole budou rozebrány vybrané movité a nemovité věci, u kterých může mít jejich vícečetný převod dopad i na poli jiných zákonů, než je občanský zákoník.

Stejným způsobem bude navazující podkapitola v souladu s odstavcem druhým § 1100 o. z. pojednávat o věcech, které se zapisují do veřejných seznamů. Půjde jak o věci movité, tak o věci nemovité. Nakonec bude krátké úvaze podroben i požadavek dobré víry nabyvatele, který v důsledku vícečetného převodu nabyl vlastnické právo.

Obsahem páté kapitoly pak bude řešení otázek týkajících se vlivu vícečetného převodu na bezvadnost a trvání závazků vzniklých z převodních smluv. Otázky, které jsou v této kapitole řešeny jsou pak zejména vznesení námitky relativní neplatnosti vůči převodní smlouvě, vyslovení neplatnosti převodní smlouvy z důvodu jejího uzavření v rozporu s dobrými mravy anebo zánik závazku v důsledku následné nemožnosti plnění. Neopominu také analýzu dopadu právní úpravy vícečetného převodu na nabyvatele, na kterého vlastnické právo nakonec převedeno nebylo. Základem bude tedy zejména zhodnocení jeho práva na náhradu škody či na vrácení bezdůvodného obohacení. Nakonec také zkoumání podrobím i velmi praktickou otázku charakteru převáděné věci jakožto možného předmětu výkonu rozhodnutí (resp. exekuce) či insolvence.

1 Vlastnické právo

Vlastnické právo jakožto věcné právo, jehož obsahem jsou nejširší možná oprávnění k věci na kteréž lpí, je právě z tohoto důvodu bezpochyby nejhodnotnějším věcným právem, které může v současném právním řádu existovat.

Jedná se o právo exkluzivní. Proto, bavíme-li se o vlastníku věci v případech kdy se nejedná o spoluvlastnictví, může jím být vždy pouze jedna osoba, ať už fyzická nebo právnická. Tento názor vyslovil v roce 1996 Ústavní soud ve svém nálezu IV. ÚS 35/96 ze dne 12. září 1996. Konkrétně šlo o případ střetu vlastnického práva státu vzniklého v důsledku nuceného přechodu na základě zákona a vlastnického práva státního občana založeného smlouvou. Ústavní soud v tomto nálezu prohlásil, že „*definičním znakem vlastnického práva je jeho exkluzivita*“, a tudíž proto „*k jedné a téže věci nemůže mít vlastnické právo více osob.*“¹ Z tohoto důvodu je proto v případech, kdy k jedné věci nárokují vlastnické právo dvě osoby, nutné nalézt spolehlivé řešení této ne příliš šťastné situace. Ústavní soud pak v citovaném nálezu dal přednost časovému kritériu vzniku vlastnického práva. Nikoli tedy kritériu právního titulu nabytí vlastnického práva.

Jak uvidíme dále v této diplomové práci, právní úprava vícečetného převodu vlastnického práva zakotvená v občanském zákoníku dle mého názoru tento pohled Ústavního soudu nereflektuje až tak doslovně, jak by mohla.

1.1 Nabytí vlastnického práva

Ještě před tím, než přejdu k samotné analýze problematiky vícečetných převodů vlastnického práva k téže věci, považuji za vhodné v této úvodní kapitole nejprve přiblížit obecně problematiku nabytí vlastnického práva, a to, jak jí řeší občanský zákoník jako takovou.

Vlastnické právo k věci v právním smyslu lze nabýt vícero způsoby. Doktrína tradičně dělí způsoby nabytí vlastnického práva do několika kategorií. Konkrétně jde o dělení dle právního důvodu nabytí vlastnického práva, dále dle toho, zda k věci již existovalo vlastnické právo (relativní nabytí) či nikoliv (absolutní nabytí), a konečně dle toho, zda se jedná o originární nebo derivativní způsob nabytí.

V případě, kdy jde o způsoby originárního nabytí, jedná se o situace, kdy se nabyvatel stane vlastníkem věci, aniž by vlastnické právo odvozoval od svého předchůdce. A to ve smyslu, že nejde o nabytí, ke kterému by došlo na základě projevu vůle předchozího vlastníka. Mezi takové způsoby patří například přivlastnění věci, přisvojení si zvířete bez pána, ale také

¹ Ústavní soud, sp. zn. IV. ÚS 35/96, datum vydání 12. září 1996 [online]. Dostupné z: <https://nalus.usoud.cz>

vydržení nebo nabytí od neoprávněného. Pokud již k dané věci existovalo vlastnické právo a nový nabyvatel se některým z originárních způsobů nabytí stane jeho vlastníkem, hovoříme pak o přechodu vlastnického práva.

Pokud jde o derivativní způsob nabytí vlastnického práva, jedná se o situace, kdy následně hovoříme nikoli o přechodu, ale o převodu vlastnického práva. Nový vlastník věci tedy své vlastnické právo odvozuje od svého předchůdce, který jej na tohoto nového vlastníka převedl v důsledku projevu své vůle v podobě právního jednání. Tímto právním jednáním převodce (auctora) a nabyvatele (sukcesora) je smlouva.²

1.2 Nabytí vlastnického práva od neoprávněného

Po krátkém úvodu do problematiky nabytí vlastnického práva bude vhodné se na krátkou chvíli zastavit u nabytí vlastnického práva od neoprávněného. Jak bude v této diplomové práci rozebráno později, na vícečetný převod vlastnického práva k téže věci ve smyslu § 1100 o. z. se dá totiž mimo jiné nahlížet právě i optikou nabytí vlastnického práva od neoprávněného.

Tradičně se při nabytí vlastnického práva vycházelo z římskoprávní zásady *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*, dle které nikdo nemůže na někoho převést více práv, než sám má. V rámci urychlení a zefektivnění soukromoprávního styku společně s upevněním právní jistoty však občanský zákoník umožnil nabýt vlastnické právo i v případech, kdy u právního předchůdce nového nabyvatele absentuje oprávnění vlastnické právo k věci převést. K tomu, aby došlo k nabytí vlastnického práva tímto způsobem, je však také nutné splnit další podmínky.

Vždy je nutná existence platného právního titulu, dle kterého by za standardní situace k nabytí vlastnického práva došlo klasickým převodem. Smyslem a účelem institutu nabytí vlastnického práva od neoprávněného tedy není zhojení vadného právního jednání. Dále je nutné, aby byl nabyvatel v dobré víře ve vztahu ke skutečnosti, že ten, od něhož má vlastnické právo nabýt je vlastníkem věci. Aby bylo možné hovořit o tom, že je nabyvatel v dobré víře, je třeba aby považoval převodce za vlastníka věci s jistou dávkou pravděpodobnosti. Při zjišťování oprávnění převodce je proto po nabyvateli vyžadováno, aby jednal s opatrností průměrné osoby jednající ve shodné situaci. Pouze za splnění těchto podmínek lze o takovém

² THÖNDEL, Alexandr. § 4 Nabytí vlastnického práva. In: DVOŘÁK, Jan a Jiří ŠVESTKA. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 47–49.

nabyvateli hovořit jako o nabyvateli dobrověrném. Další podmínky pak dále stanoví zvlášť jednotlivě ustanovení § 1109 až § 1113 o. z.³

³ PETROV, Jan. Kapitola 6. Nabývání a zánik vlastnického práva. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2022, marg. č. 435 - 441

2 Převod vlastnického práva

Jak bylo řečeno již v předchozí kapitole, k převodu vlastnického práva dochází na základě smlouvy uzavřené mezi převodcem a nabyvatelem. Pokud jde o konkrétní typ smlouvy, může se jednat typicky o smlouvu kupní, ale také darovací nebo směnnou, případně také o smlouvu nepojmenovanou.⁴

Dle toho, jaká věc je předmětem převodu, bude mít smlouva buď pouze obligační účinky, zakládající pouze právo na převod vlastnického práva k věci, případně bude mít zároveň i účinky věcněprávní, resp. translační, kdy účinností smlouvy zároveň dojde k nabytí vlastnického práva k dané věci.

V případě, že má převodní smlouva zároveň věcněprávní účinky, hovoříme pak o nabytí vlastnického práva dle konsenzuálního principu. Konsenzuální princip nabytí vlastnického práva je občanským zákoníkem v § 1099 o. z. stanoven jako základní režim pro nabytí vlastnického práva k individuálně určeným věcem. Konsenzuální princip nabytí vlastnického práva se jeví jako nejpříznivější ve vztahu k efektivitě hospodářského styku mezi subjekty soukromého práva. Avšak vzhledem k absenci nutnosti předání věci (tradice), či zápisu věci do veřejného seznamu (intabulace), přináší konsenzuální princip jistá úskalí ohledně právní jistoty v oprávnění vlastníka věc převést, a to nejen v případech vícečetných převodů téže věci, jak bude dále rozebráno v této diplomové práci.

Konsenzuální princip nabytí vlastnického práva platí jako obecné pravidlo. Neuplatní se pouze pokud tak stanoví zákon, případně pokud si strany ujednají jinak, v případech, kdy to zákon dovoluje.⁵ V případě některých specifických individuálně určených věcí pak občanský zákoník stanoví z toho základního pravidla uvedeného v § 1099 o. z. výjimku. Jde například o nemovité či movité věci zapisované ve veřejném seznamu, cenné papíry, případně o zboží, k jehož prodeji dochází v obchodě.⁶ U převodu takovýchto věcí se pak nad rámec uzavření a nabytí účinností převodní smlouvy vyžaduje splnění další podmínky.

V takovýchto případech pak hovoříme o nabytí vlastnického práva buď na základě tradičního nebo intabulačního principu. Oba tyto principy totiž vychází z tradiční nauky o titulu a modu. Dle této nauky totiž k dovršení převodu vlastnického práva musí kromě právního titulu

⁴ PETROV, Jan. Kapitola 6. Nabývání a zánik vlastnického práva. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2022, s. 105, marg. č. 416

⁵ THÖNDEL, Alexandr. § 4 Nabytí vlastnického práva. In: DVOŘÁK, Jan a Jiří ŠVESTKA. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 66

⁶ PIPKOVÁ, Petra Joanna. § 1099 Převod věci určené jednotlivě. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2023, marg. č. 5

(titulus), kterým je zde účinná převodní smlouva, navíc existovat ještě další skutečnost, resp. způsob nabytí (modus).⁷

Co se týče tradičního principu nabytí vlastnického práva, tak jak plyne z jeho samotného názvu, vyžaduje se navíc ještě předání věci převodcem nabyvateli, tedy tradice. Až teprve v momentě, kdy je věc předána, se nabyvatel stane jejím vlastníkem. O tradici věci lze hovořit jako o klasickém předání „z ruky do ruky“. Avšak v některých případech by bylo objektivně nemožné věc doslova předat, a to například z důvodu špatné, případně nemožné, manipulace. Pak připouští tradiční princip i možnost nabytí věci tradicí symbolickou apod.⁸ Tradiční princip se dle pododdílu 6 občanského zákoníku uplatní pouze u převodu cenného papíru na doručitele dle § 1103 odst. 1. o. z. Tradiční princip ale také může být ujednáán mezi stranami ve smlouvě o převodu věci, na kterou by se jinak aplikovalo základního pravidlo nabytí dle konsenzuálního principu. Lze tak pochopitelně učinit u převodů těch věcí, u nichž způsob nabytí vlastnického práva není určen občanským zákoníkem jinak.⁹

U intabulačního principu nahrazuje tradici ve smyslu předání věci intabulace, tedy zápis vlastnického práva k věci do veřejného seznamu. Intabulační princip je stanoven pro movité i nemovité věci zapisované do veřejných seznamů ustanoveními § 1102 a § 1105 o. z. Nabytí vlastnického práva k takové věci tedy vyžaduje platnou a účinnou převodní smlouvu a k tomu navíc zápis do veřejného seznamu.

Veřejný seznam je evidence věci v právním smyslu a jeho existence tkví především v zajištění právní jistoty nabývání vlastnického práva k zapsaným věcem. Občanský zákoník sice výslovně nestanoví, co je veřejným seznamem, resp. neobsahuje definici pojmu veřejný seznam, avšak zásadám ovládajícím veřejné seznamy je věnováno hned několik ustanovení upravujících věcná práva (§ 979–986 o. z.). Veřejnost seznamu spočívá v tom, že je veřejně přístupný. To znamená, že každý má do takového seznamu právo nahlédnout, aniž by musel prokazovat, že má na nahlédnutí právní zájem. Zde pak hovoříme o zásadě formální publicity veřejného seznamu. Veřejný seznam mj. dále ovládá zásada materiální publicity. Zásada materiální publicity zakotvená v § 984 o. z. stanoví, že zapsaný stav svědčí nabyvateli, který byl v dobré víře ve správnost tohoto zapsaného stavu a vlastnické právo od zapsaného převodce nabyt za úplaty, a to i přes to, že tento zapsaný stav není v souladu se skutečností.

⁷ PETROV, Jan. Kapitola 6. Nabývání a zánik vlastnického práva. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2022, marg. č. 417

⁸ THÖNDEL, Alexandr. § 4 Nabytí vlastnického práva. In: DVOŘÁK, Jan a Jiří ŠVESTKA. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 66

⁹ § 1099 in fine zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Dle některých autorů musí nad materiální požadavky v podobě evidence věci (nikoliv osob), veřejné přístupnosti, cenové dostupnosti výstupů z této evidence veřejný seznam splňovat formální požadavek v podobě v zákoně výslovného určení, že jde o veřejný seznam. Formální požadavky a materiální požadavky v tuto chvíli splňují pouze 4 evidence. Konkrétně jde o katastr nemovitostí, plavební rejstřík, námořní rejstřík a rejstřík ochranných známek. Pokud jde např. o patentový rejstřík, rejstřík průmyslových vzorů, rejstřík užitných vzorů, tak ty prozatím splňují pouze materiální požadavek.¹⁰

¹⁰ VRZALOVÁ, Lenka. § 21 Veřejné seznamy. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2022, s. 257-258, marg. č. 1037-1038.

3 Právní úprava vícečetného převodu vlastnického práva

Po krátkém úvodu do problematiky vlastnického práva a jeho nabytí následuje tato kapitola, která bude samotným jádrem této diplomové práce. Obsahem této kapitoly bude tedy podrobná analýza ustanovení § 1100 o. z. upravující problematiku vícečetných převodů k téže věci.

Co si ale vůbec představit pod pojmem vícečetný převod? Vícečetným převodem se rozumí situace, kdy jeden převodce uzavře se dvěma potenciálními nabyvateli dvě převodní smlouvy, přičemž předmětem každé z nich je převod vlastnického práva k jedné a té samé individuálně určené věci. Zjednodušeně řečeno, převodce uzavře s nabyvatelem A kupní smlouvu k automobilu a den poté uzavře kupní smlouvu k témuž automobilu i s nabyvatelem B. Na první pohled se zdá, že § 1100 o. z. přichází s poměrně jednoduchým řešením této nepříznivé situace. Jak bude v této práci rozebráno dále, uvidíme, že opak je pravdou.

Dříve, než ale započnu se samotným rozbořem, považuji za vhodné nejprve krátce přiblížit vývoj právní úpravy vícečetného převodu v českém právním řádu.

3.1 Vývoj právní úpravy vícečetného převodu

Počátky kodifikované právní úpravy vícečetného převodu v českém občanském právu poprvé spatřujeme až v momentálně platném a účinném zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Předchůdci současného občanského zákoníku, s výjimkou zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, upravovali pravidla pro nabytí vlastnického práva k movitým věcem na základě tradičního principu. Dle ABGB a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, tedy došlo k nabytí vlastnického práva k movité věci jejím předáním.¹¹ Vzhledem k tomu, že je s tradičním principem spojována legitimační funkce držby jakožto umocňovatel právní jistoty ve vztahu k existenci vlastnického práva převodce,¹² nebylo tak z pohledu zákonodárce v souvislosti s doposud zavedeným principem tradice zřejmě nutné problematiku vícečetných převodů vlastnického práva k movitým věcem dále upravovat. Domnívám se, že z důvodu zavedeného tradičního principu vícečetné převody movitých věcí nepředstavovaly v době před účinností současného občanského zákoníku aktuální právní problém, proto se ani nesetkáme s judikaturou Nejvyššího soudu související s vícečetnými převody movitých věcí.¹³

¹¹ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹² THÖNDEL, Alexandr. § 4 Nabytí vlastnického práva. In: DVOŘÁK, Jan a Jiří ŠVESTKA. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 69.

¹³ Tuto informaci dovozují z databáze NS dostupné na www.nsoud.cz, která eviduje rozhodnutí NS počínaje rokem 2000 a neobsahuje žádné rozhodnutí týkající se vícečetného převodu movitých věcí.

U nemovitých věcí tomu ale bylo jinak. Lze říci, že dnešní znění § 1100 odst. 2. o.z., upravující vícečetný převod vlastnického práva k téže věci zapsané do veřejného seznamu do jisté míry formovala judikatura Nejvyššího soudu. Jedním z vůbec prvních rozhodnutí je již přes sto let staré rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky sp. zn. Rv II 301/20, ze dne 16. března 1921, kterým Nejvyšší soud postavil základ pro právní úpravu vícečetných převodů k nemovitým věcem. Ve svém rozhodnutí uvedl, že pokud dojde k převodu téže nemovité věci více osobám, vlastnické právo nabude ta osoba, která jako první zažádá o knihovní vklad vlastnického práva k této věci. K tomu, aby se tato osoba stala vlastníkem dané nemovité věci však nebylo třeba aby byla v dobré víře. Na rozdíl od současného § 1100 odst. 2. o. z., který už dobrou víru nabyvatele vyžaduje, nabyvatel mohl vědět o tom, že převodce již dříve uzavřel převodní smlouvu k téže nemovité věci s jinou osobou. Mohl si být vědom, že jeho právo bylo založeno až pozdější smlouvou, a i přesto se stal právoplatným vlastníkem dané nemovité věci na základě vkladu do tehdejších pozemkových knih.¹⁴

O několik desítek let později vyvstala před Nejvyšším soudem otázka platnosti později uzavřené převodní smlouvy. Rozhodnutím sp. zn. NS 2 Cdon 848/97, ze dne 25. února 1999 Nejvyšší soud judikoval, že samotná existence dvou postupně uzavřených převodních smluv k téže nemovité věci automaticky nezakládá neplatnost té smlouvy, která byla uzavřena později. To však pouze za předpokladu, že v době uzavření této pozdější převodní smlouvy nedošlo ke vkladu vlastnického práva ve prospěch osoby, se kterou převodce uzavřel převodní smlouvu dříve. Nejvyšší soud zde otevřel možnost prohlásit druhou převodní smlouvu za absolutně neplatnou z důvodu rozporu s dobrými mravy. To ale pouze v případě, že by byl převodci a druhému nabyvateli prokázán úmysl uzavřít v pořadí druhou převodní smlouvu čistě s cílem tímto jednáním obejít (či poškodit) prvního nabyvatele.¹⁵

Zákonodárce současným občanským zákoníkem zavedl pro nabytí vlastnického práva k movitým věcem konsenzuální princip. Stěžejním argumentem pro zavedení konsenzuálního principu byla zejména potřeba rychlosti a efektivnosti fungování hospodářského styku s důrazem na zásadu autonomie vůle stran. S překonáním tradičního principu ale odpadla legitimační funkce držby, což do právních vztahů na druhou stranu přineslo značnou míru nejistoty ohledně existence vlastnického práva k převáděné věci. Dalo by se říci, že zavedením konsenzuálního principu se v českém právním prostředí vytvořily příznivější podmínky pro

¹⁴ KRÁLÍK, Michal a Petr LAVICKÝ. Nejvyšší soud Československé republiky, Rv II 301/20, 16. 3. 1921. *Soudní rozhledy*. roč. 2021, č. 1., s. 33b [online]. Dostupné z: www.beck-online.cz

¹⁵ Nejvyšší soud, sp. zn. 2 Cdon 848/97, datum vydání 25. února 1999, *Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek, 3/2000* [online]. Dostupné z: www.beck-online.cz

vznik vícečetných převodů. Zákonodárce si však byl vědom toho, že ustanovení upravující vícečetné převody doposud v našem právním řádu chybělo, a tak se s účinností od 1. ledna 2014 poprvé v české civilní právní úpravě setkáváme s ustanovením § 1100 o. z. upravujícím tuto problematiku.¹⁶

3.2 Vztah mezi ustanovením § 1100 o. z. a příbuznými ustanoveními

Ještě před tím, než přejdu k podrobnému rozboru ustanovení § 1100 o. z., se pokusím přiblížit charakter ustanovení § 1100 o. z. z hlediska jeho zařazení do systematiky občanského zákoníku.

Ustanovení § 1100 o. z. je v občanském zákoníku zařazeno do části třetí, hlavy druhé, dílu třetího, oddílu druhého a pododdílu šestého upravující převod vlastnického práva. Pododdíl šestý v § 1099–1108 o. z. určuje pravidla pro převod vlastnického práva zvláště k věcem individuálně a druhově určeným, věcem movitým i věcem nemovitým a k cenným papírům. V navazujícím pododdíle, přesněji tedy v pododdíle sedmém, je v § 1109–1113 o. z. upravena otázka nabytí vlastnického práva od neoprávněného.¹⁷ Nabytí vlastnického práva od neoprávněného má, jak bude rozebráno dále v této práci, velmi blízko k úpravě vícečetného převodu. Proto považuji za vhodné nahlédnout na ustanovení § 1100 o. z. z hlediska jeho vzájemného vztahu nejen s ustanoveními ze stejného (šestého) pododdílu, ale i s ustanoveními pododdílu sedmého upravující nabytí vlastnického práva od neoprávněného.

To, zda je § 1100 o. z. kogentním ustanovením jistě nepředstavuje nikterak složitou otázku. Dle § 978 o. z. se lze od ustanovení části třetí občanského zákoníku odchýlit s účinky vůči třetím osobám (*erga omnes*) pouze pokud tak zákon výslovně připouští. Žádnou takovou výslovnou možnost odchýlení se u § 1100 o. z. nenalezneme, proto je možné dovodit, že se od něj lze odchýlit pouze s účinky mezi stranami (*inter partes*). I přes to, že není výslovně zakázáno se od § 1100 o. z. odchýlit s účinky pouze mezi stranami, zřejmě by takové ujednání, které by např. vylučovalo aplikaci § 1100 o. z., postrádalo význam. Vícečetný převod totiž představuje velmi specifickou situaci, kdy vedle dvou kontrahujících osob vždy stojí ještě další osoba, která je právním jednáním těchto dvou osob vždy přímo dotčena. Nehledě na to, že pokud by převodce navrhnul do textu převodní smlouvy jakoukoli odchylku od § 1100 o. z., naznačil by tím svůj záměr prvního nabyvatele v budoucnu obejít. Obecně lze tedy říci, že odchýlit se od § 1100 o. z. s účinky *inter partes* jako takové možné je, ale je spíše nepravděpodobné, že by se

¹⁶ Důvodová zpráva k § 1100 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁷ § 1099 až § 1113 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

mezi kontrahujícími stranami takové ujednání objevovalo. Z těchto důvodů je tedy nutné na § 1100 o. z. pohlížet jako na kogentní ustanovení.

Bude stejně jednoznačná a rychlá odpověď i na otázku ohledně speciality § 1100 o. z.? Z komentářové literatury k ustanovení § 1100 o. z. se dozvíme, že vzhledem k § 1099 o. z., který zakotvuje základní režim pro nabytí vlastnického práva k věci určené jednotlivě k okamžiku účinnosti převodní smlouvy, je § 1100 o. z. ustanovením speciálním. Stejně tak komentářová literatura tvrdí, že § 1100 o. z. je speciálním vůči § 1109–1113 o. z. jejichž obsahem je úprava nabytí vlastnického práva od neoprávněného.¹⁸

Co už se ale z komentářové literatury nedozvíme je to, v jakém vztahu jsou § 1100 o. z. a § 1103–1104 o. z. upravující převod vlastnického práva k cenným papírům. Otázkou tedy zůstává, je § 1100 o. z. speciálním ustanovením vůči § 1103–1104 o. z.? Může vůbec dojít k vícečetnému převodu cenného papíru? V případě cenného papíru na doručitele, který se převádí smlouvou k okamžiku jeho předání¹⁹, si lze jistě představit hypotetickou situaci, kdy převodce uzavře převodní smlouvu (buď i ústní²⁰) se dvěma potenciálními nabyvateli. Později pak předá cenný papír pouze jednomu z nich. V případě, že bychom na tuto situaci aplikovali § 1103 odst. 1. o. z., nabude vlastnické právo ten, jemuž byl cenný papír předán. Ke stejnému závěru dospějeme také pokud aplikujeme § 1100 odst. 1. větu první o. z. Problém přichází v momentě, kdy existují dvě uzavřené a účinné smlouvy s oběma nabyvateli, avšak převodce doposud cenný papír nepředal ani jednomu z nich.

Přichází pak v úvahu aplikace § 1100 odst. 1. věty druhé o. z.? Je možné, aby cenný papír nabyl ten možný nabyvatel, který je stranou smlouvy, jež nabyla účinnosti jako první? Domnívám se, že nikoliv. Občanský zákoník propůjčuje cennému papíru speciální vlastnosti, když v § 514 o. z. stanoví, že cenný papír je listinou, se kterou je neoddělitelně spjata právo do ní vtělené, jež lze uplatňovat a disponovat s ním pouze společně s touto listinou.²¹ Vzhledem k tomuto zvláštnímu charakteru, jenž cenný papír odlišuje od ostatních věcí v právním smyslu, je úpravě cenných papírů v občanském zákoníku v části první, hlavě čtvrté upravující věci věnován dokonce samostatný čtvrtý díl. Na cenný papír je proto potřeba nahlížet jako na zvláštní kategorii věci.²² Občanský zákoník dále připouští existenci tří forem

¹⁸ PIPKOVÁ, Petra Joanna. § 1100 Vícečetný převod. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář* [online]. Praha: C.H.Beck, 2023., marg. č. 1. Dostupné z: <https://beck-online.cz/>

¹⁹ § 1103 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²⁰ PIPKOVÁ, Petra Joanna. § 1103 Převod vlastnického práva k cenným papírům. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář* [online]. Praha: C.H. Beck, 2023., marg. č. 7. Dostupné z: <https://beck-online.cz/>

²¹ § 514 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²² VÍTEK, Jindřich. § 514 Cenný papír. In: LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část* (§ 1-654). Komentář [online]. V Praze: C.H. Beck, 2022, s. 1586, marg. č. 1. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz>

cenných papírů – na doručitele, na řad a na jméno. Zákonodárce tímto způsobem záměrně rozdělil cenné papíry z toho důvodu, aby je od sebe odlišil dle způsobu, jakým se k nim převádí vlastnické právo.²³ Když bychom aplikaci § 1100 odst. 1. věty druhé o. z. připustili, obešli bychom tak pravidlo určené § 1103 odst. 1. o. z. vyžadující předání a k dovršení převodu cenného papíru na doručitele by stačila pouhá účinnost převodní smlouvy. Tento postup by jistě nebyl v souladu se smyslem a účelem celé právní úpravy cenných papírů jakožto zvláštní kategorie věcí v právním smyslu.

Dalším argumentem proti aplikaci § 1100 odst. 1. věty druhé o. z. může být vlastně vytvoření jakési absurdní situace, kdyby se na cenný papír na doručitele z hlediska způsobu, jakým se k němu dle § 1100 odst. 1. věty druhé o. z. převedlo vlastnické právo, hledělo jako na cenný papír na jméno, k němuž se vlastnické právo převádí právě účinností smlouvy. Ze všech těchto důvodů se tedy domnívám, že v případě cenného papíru na doručitele bude nezbytné naopak považovat ustanovení § 1103 odst. 1. o. z. jako speciální k ustanovení § 1100 o. z. Stejně to pak bude i v případě převodu cenného papíru na řad, který nad uzavření smlouvy a předání cenného papíru požaduje navíc ještě indosaci ve prospěch nabyvatele, což jej v porovnání s podmínkami pro převod cenného papíru na doručitele činí ještě speciálnějším.

Nabízí se však otázka, jak to bude s cenným papírem na jméno, pro jehož převod nejsou v § 1103 odst. 3. o. z. určeny žádné další požadavky a platí pro něj stejný režim převodu vlastnického práva k okamžiku účinnosti smlouvy, jako platí dle § 1099 o. z. pro všechny ostatní individuálně určené movité věci nezapsané ve veřejném seznamu. Z tohoto nastavení stejného režimu pro převod se pak může zdát, že aplikaci § 1100 o. z. bude možné připustit. Na úpravu převodu cenných papírů je však nutno pohlížet jako na jeden svébytný celek. Aplikaci § 1100 o. z. na převod vlastnického práva k cenným papírům tak nelze štěpit z hlediska toho, o jakou formu cenného papíru se v daném případě jedná. I přesto, že úprava převodu cenného papíru na jméno není co do podmínek potřebných pro úspěšný převod tak přísná, jako je tomu u cenného papíru na doručitele nebo na řad, nelze jen z tohoto důvodu připustit opačný názor na vztah speciality mezi § 1100 o. z. a § 1103 odst. 3. o. z. Koneckonců, podobně jak je uvedeno v předchozím odstavci, by i v tomto případě mohlo dojít k oné absurdní situaci, kdy by se z hlediska způsobu převodu najednou na cenný papír na jméno hledělo jako na cenný papír na doručitele.

²³ MIKULA, Ondřej. § 518 Forma cenného papíru. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář* [online]. Praha: C.H. Beck, 2023., marg. č. 1. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz>

Jako protiargument mého výše zmíněného názoru na specialitu ustanovení o převodu cenných papírů lze postavit argument P. J. Pipkové, která v komentářové literatuře tvrdí, že je § 1100 o. z. speciální vůči § 1109 o. z.²⁴ Toto ustanovení obsahuje v písm. e) speciální případ nabytí vlastnického práva od neoprávněného k cennému papíru na doručitele. S názorem P. J. Pipkové ohledně speciality § 1100 o. z. ve vztahu k § 1109 o. z. lze jistě souhlasit, neboť jak bude v této práci rozebráno dále, lze na vztah mezi převodcem a druhým nabyvatelem v situaci vícečetného převodu možno nahlížet jako na nabytí vlastnického práva od neoprávněného. Je však nutné při aplikaci § 1100 o. z. zachovat jednotnost. Nelze proto tedy říci, že v případě nabytí cenného papíru na doručitele od neoprávněného dle § 1109 písm. e) o. z. bude možné připustit aplikaci § 1100 o. z. a v případě nabytí od „oprávněného“ bude třeba aplikaci § 1100 o. z. naopak vyloučit. Proto je dle mého názoru na § 1100 o. z. třeba nahlížet jako na speciální vůči § 1109 o. z. v celém rozsahu, avšak s výjimkou písm. e) v části upravující cenný papír na doručitele.

Závěr o „nespecialitě“ § 1100 o. z. bude nutné učinit i ohledně zaknihovaných cenných papírů, které jsou svou povahou ještě o něco speciálnější než nezaknihované cenné papíry. Na první pohled je ale možné vidět jistou souvislost v principu ovládající nabytí vlastnického práva mezi § 1104 o. z. a § 1100 odst. 2. o. z. K nabytí vlastnického práva k zaknihovanému cennému papíru dochází na základě tzv. zásady registrace. To znamená, že k zaknihovanému cennému papíru lze nabýt vlastnické právo pouze zápisem na účet vlastníka (či zákazníka).²⁵ Ustanovení § 1100 odst. 2. o. z. ovládá zásada intabulace, dle které je vlastníkem převáděné věci ten, jehož právo je zapsané do veřejného seznamu jako první. Z dikce § 1100 odst. 2. o. z. však vyplývá, že se toto ustanovení použije jen na věci zapsané ve veřejném seznamu. Účet vlastníka (či zákazníka) ale veřejným seznamem není²⁶ a proto o aplikaci § 1100 odst. 2. o. z. na vícečetný převod vlastnického práva k zaknihovanému cennému papíru tak nelze vůbec uvažovat. Jistě ale není vyloučeno, že k vícečetnému převodu zaknihovaných cenných papírů může dojít. Lze si představit situaci, kdy jsou uzavřeny dvě převodní smlouvy k jednomu zaknihovanému cennému papíru, přičemž ten, se kterým byla smlouva uzavřena později, podal požadavek k zápisu cenného papíru na svůj účet jako první. Pak by přicházelo v úvahu na tento případ aplikovat § 1100 odst. 2. o. z. pomocí analogie.

²⁴ Cit. viz.¹⁸

²⁵ ŠOVAR, Jan. § 1104 Nabývání vlastnického práva k zaknihovanému nebo imobilizovanému cennému papíru. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář* [online]. Praha: C.H. Beck, 2023, marg. č. 6. Dostupné z: <https://beck-online.cz/>

²⁶ DOBROVOLNÁ, Eva. § 1104 Převod vlastnického práva k zaknihovanému cennému papíru. In: SPÁČIL, Jirí a Michal KRÁLÍK. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář* [online]. V Praze: C.H. Beck, 2021, str. 394, marg. č. 1. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz>

4 Věci nezapsané a zapsané do veřejného seznamu

4.1 Věci nezapsané do veřejného seznamu

„Převede-li strana postupně uzavřenými smlouvami různým osobám vlastnické právo k věci nezapsané ve veřejném seznamu, nabývá vlastnické právo osoba, které převodce vydal věc nejdříve. Není-li nikdo takový, nabývá vlastnické právo osoba, s níž byla uzavřena smlouva, která nabyla účinnosti jako první.“²⁷

Tak zní § 1100 odst. 1. o. z. upravující problematiku vícečetných převodů věcí, které se nezapisují do veřejného seznamu.

Než přejdu k samotnému jádru této kapitoly, kterým je rozbor citovaného ustanovení, považuji za vhodné dopředu vymezit některé pojmy, které budou v této práci používány a objasnit některé skutečnosti.

Pro osobu, se kterou převodce uzavřel dřívější převodní smlouvu, budu používat pouze pojem první nabyvatel. Pro osobu, se kterou převodce uzavřel pozdější převodní smlouvu, budu nadále používat pojem druhý nabyvatel.

V této kapitole se zaměřím pouze na situaci, kdy o sobě první nabyvatel a druhý nabyvatel vzájemně nevědí, neboť lze mít za to, že ve většině případech tomu tak bude. Oba jsou tedy v dobré víře v oprávnění převodce věc převést. Pro úplnost je třeba podotknout, že v případě, že by o záměru převodce uzavřít k téže věci dvě převodní smlouvy věděl první nabyvatel, nemělo by to pro aplikaci § 1100 odst. 1. o. z. žádné důsledky, protože se dobrá víra vyžaduje pouze u druhého nabyvatele (jak bude podrobněji rozebráno dále).²⁸

Dále považuji za vhodné objasnit, že se ustanovení § 1100 odst. 1. o. z. použije pouze na věci, které jsou individuálně určené. Vícečetné převody věcí určených druhově totiž možné jsou. Již ze samotné povahy druhově určené věci plyne, že převodce může uzavřít k téže věci (přesněji řečeno spíše k věcem stejného druhu) více převodních smluv s více nabyvateli.²⁹ Uvedeno na příkladu, prodávající uzavře v pondělí kupní smlouvu na 10 m³ smrkového dřeva s prvním kupujícím, tutéž smlouvu na stejné množství dřeva stejného druhu uzavře prodávající v úterý s druhým kupujícím. To, že prodávající v pondělí předá prvnímu kupujícímu sjednané množství dřeva mu za předpokladu, že má dostatečné množství dřeva k dispozici, jistě nebrání

²⁷ § 1100 odst. 1. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²⁸ DOBROVOLNÁ, Eva. § 1100 Vícečetný převod téže věci zapsané a nezapsané ve veřejném seznamu. In: SPÁČIL, Jiří a Michal KRÁLÍK. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář* [online]. V Praze: C.H. Beck, 2021, str. 385, marg. č. 8, Dostupné z: <https://www.beck-online.cz>

²⁹ PIPKOVÁ, Petra Joanna. § 1100 Vícečetný převod. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář* [online]. Praha: C.H.Beck, 2023, marg. č. 1 Dostupné z: <https://beck-online.cz/>

v úterý udělat totéž pro druhého kupujícího a splnit tak svou povinnost vzniklou z druhé kupní smlouvy.

Pro upřesnění uvádím, že nabývacím titulem v případě vícečetného převodu pochopitelně nemusí být vždy jen smlouva kupní, může jím být i například smlouva darovací, případně směnná. Pro zjednodušení budu proto pro nabývací titul dále v této práci používat pouze pojem převodní smlouva.

Nyní už k podrobnému zkoumání věty první § 1100 odst. 1. o. z.

Z té je patrné, že pokud převodce uzavře k téže věci převodní smlouvu s prvním a následně i s druhým nabyvatelem, vlastníkem se stane ten, kterému věc převodce předá. První věta citovaného ustanovení ve své podstatě prolamuje konsenzuální princip, který je jako základní režim nastavený pro převod individuálně určených věcí ustanovením § 1099 o. z.

První věta citovaného ustanovení hovoří o „*postupně uzavřených smlouvách*“. Tím je jednoznačně myšleno, že obě uzavřené převodní smlouvy musí být platné a účinné. Ohledně toho nepanují žádné neshody, neboť je zcela zřejmé, že pokud by jedna z uzavřených smluv byla neplatná či neúčinná, pak by nemohla mít zamýšlené věcněprávní účinky. Proto by se ani nejednalo o vícečetný převod a celý § 1100 odst. 1. o. z. by se tak v tomto případě vůbec neuplatnil.³⁰ K možnosti vyslovení neplatnosti převodních smluv v případě vícečetného převodu pak blíže v páté kapitole této práce.

Na jednu stranu se zdá být věta první § 1100 odst. 1. o. z. poměrně jasným a stručným ustanovením. Pokud se ale na ni podíváme zvlášť z pohledu každého z potenciálních nabyvatelů, dojdeme k opačnému závěru. K tomu, aby se § 1100 odst. 1. o. z. jevil o něco jasnější, bude nutné si položit pár otázek. Kdy a jak vlastně dojde k převodu vlastnického práva druhému nabyvateli?

Autoři komentářové literatury připouští dvě konstrukce, dle kterých by se mohlo ustanovení § 1100 odst. 1. o. z. vykládat. Ať už se jedná o první či druhou konstrukci, tak se druhý nabyvatel stává po předání věci vlastníkem vždy již k okamžiku účinnosti s ním uzavřené převodní smlouvy.³¹

První konstrukce vychází z toho předpokladu, že vlastnické právo k převáděné věci je nejprve převedeno na prvního nabyvatele. Ten totiž s převodcem uzavřel platnou a účinnou smlouvu, která má dle § 1099 o. z. kromě obligačních účinků také ty věcněprávní, protože se

³⁰ DOBROVOLNÁ, Eva. § 1100 Vícečetný převod téže věci zapsané a nezapsané ve veřejném seznamu. In: SPÁČIL, Jiří a Michal KRÁLÍK. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář* [online]. V Praze: C.H. Beck, 2021, str. 385, marg. č. 6, Dostupné z: <https://www.beck-online.cz>

³¹ PIPKOVÁ, Petra Joanna. § 1100 Vícečetný převod. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář* [online]. Praha: C.H.Beck, 2023, marg. č. 7, Dostupné z: <https://beck-online.cz/>

jedná o převod věci individuálně určené nezapsané do veřejného seznamu.³² Nic proto v tento moment nebrání tomu, aby byl převod vlastnického práva na prvního nabyvatele dovršen.

Koneckonců ve chvíli, kdy je uzavřena první převodní smlouva, ještě neexistuje platná a účinná druhá převodní smlouva, která by mohla jakýmkoliv způsobem tento převod vlastnického práva na prvního nabyvatele narušit. I přesto, že poté dojde k uzavření druhé převodní smlouvy, je z pohledu prvního nabyvatele, který o této skutečnosti neví, situace jasná. První nabyvatel se totiž sám o sobě domnívá, že je prvním a také jediným možným nabyvatelem převáděné věci.

Převodci tak v tento moment už vlastnické právo k převáděné věci nenáleží. Není tedy oprávněn s ní nakládat jako s vlastní, a proto předá-li ji druhému nabyvateli a ten k ní podle § 1100 odst. 1. věty první o. z. nabude vlastnické právo, nabude jej od převodce jako od neoprávněného.³³

Je jistě možné si představit i situaci, kdy účinnost první převodní smlouvy nastane později než účinnost druhé převodní smlouvy. První převodní smlouva může mít totiž z různých důvodů odloženou účinnost, to v právní praxi jistě není nějak neobvyklé. Jinými slovy, moment uzavření převodní smlouvy se neshoduje s momentem, kdy převodní smlouva nabude účinnosti. Vždy je proto nutné pamatovat na to, že rozhodující je moment, kdy je převodní smlouva účinná, nikoliv jen uzavřená. V mezidobí od uzavření první smlouvy do momentu, kdy tato nabude účinnosti, může nastat situace, kdy nabude účinnosti druhá převodní smlouva uzavřená s druhým nabyvatelem. Pak by se vlastníkem převáděné věci dle této konstrukce stal druhý nabyvatel.

Druhá konstrukce naopak vychází z předpokladu, že vlastnické právo k převáděné věci prvnímu nabyvateli nikdy nenáleželo. K převodu vlastnického práva totiž dojde až v momentě, kdy jej převodce jakožto oprávněný vlastník předá druhému nabyvateli. Komentářová literatura proto říká, že druhý nabyvatel se v momentě předání věci vlastníkem „*nestává*“, ale jím „*zůstává*“.³⁴ V mezidobí od účinnosti první převodní smlouvy do předání věci druhému nabyvateli tedy náleží vlastnické právo k převáděné věci stále převodci, od kterého pak po předání odvozuje své vlastnické právo druhý nabyvatel.

Setkáme se ale i s názorem, který dvě výše zmíněné konstrukce nerozlišuje. P. J. Pipková pouze tvrdí, že situace upravovaná § 1100 odst. 1. o. z. je vlastně zvláštním nabytím od

³² DOBROVOLNÁ, Eva. § 1100 Vícečetný převod téže věci zapsané a nezapsané ve veřejném seznamu. In: SPÁČIL, Jiří a Michal KRÁLÍK. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář* [online]. V Praze: C.H. Beck, 2021, str. 385-386, marg. č. 9. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz>

³³ Tamtéž.

³⁴ Tamtéž.

neoprávněného.³⁵ Tím se vlastně přiklání k první konstrukci, která říká, že převodce je ve vztahu k druhému nabyvateli neoprávněným, a to z toho důvodu, že v momentě předání věci druhému nabyvateli již vlastnické právo bylo převedeno na prvního nabyvatele na základě účinnosti první převodní smlouvy. Dle P. Pipkové je ale toto zvláštní nabytí od neoprávněného nutné považovat za derivativní nabytí vlastnického práva.³⁶ Tímto tvrzením se ale zase naopak přiklonila k druhé konstrukci, neboť aby nabytí vlastnického práva bylo považováno za derivativní, musí být vlastnické právo odvozené od právního předchůdce nabyvatele. Druhá konstrukce vychází právě z toho, že druhý nabyvatel odvozuje své vlastnické právo od převodce, neboť na prvního nabyvatele vlastnické právo nikdy převedeno nebylo a nic tedy nebránilo převodci jej na druhého nabyvatele převést.

Osobně se přikláním spíše k první konstrukci. Pohlédneme-li na situaci vícečetného převodu z pohledu obou nabyvatelů, jistě se shodneme na tom, že nelze hovořit o něčem, co by bylo možné označit za spravedlivou situaci pro oba zúčastněné. Přesto musíme jednoho z nich jaksí upřednostnit před druhým. Jak bylo řečeno výše, první nabyvatel je sám o sobě přesvědčený, že je jedinou osobou, se kterou byla k dané věci uzavřena převodní smlouva. Nemá tedy důvod se domnívat, že vlastnické právo na základě účinnosti smlouvy nenabude. Pokud bychom před ním upřednostnili druhého nabyvatele a nahlíželi bychom na situaci vícečetného převodu optikou druhé konstrukce, odejmuli bychom prvnímu nabyvateli právní jistotu ohledně nabytí vlastnického práva k individuálně určené věci na základě konsenzuálního principu.

Je pravda, že i druhý nabyvatel si sám o sobě myslí, že je prvním a jediným nabyvatelem. Tento subjektivní pohled druhého nabyvatele by ale neměl jít k tíži prvnímu nabyvateli, který je z objektivního hlediska skutečně prvním. I z hlediska zásady *prior tempore potior iure*, dle které je právo vzniklé dříve právem silnějším, se jeví spravedlivější použít pro výklad § 1100 odst. 1. věty první o. z. první konstrukci, která je příznivější pro prvního nabyvatele.

Pro právní praxi není otázka, jakou konstrukci pro výklad použít, nikterak nevýznamná. Skutečnost, kterému nabyvateli v daném momentu náleží vlastnické právo, může mít dopad do různých právních sfér. Jedná se o to, zda převáděná věc bude součástí majetku nabyvatele, což

³⁵ PIPKOVÁ, Petra Joanna. § 1100 Vícečetný převod. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář* [online]. Praha: C.H.Beck, 2023, marg. č. 7. Dostupné z: <https://beck-online.cz/>

³⁶ Tamtéž.

jistě může mít dopad např. do pozůstalostního řízení, insolvenčního řízení nebo výkonu rozhodnutí či exekuce.³⁷

V případě, že žádnému z potenciálních nabyvatelů není věc vydána, nastupuje pravidlo stanovené § 1100 odst. 1. větou druhou o. z., které se opět vrací ke konsenzuálnímu principu nabytí vlastnického práva k individuálně určené věci. Vlastníkem se tedy stane ten, jehož převodní smlouva nabyla účinnosti jako první. Toto subsidiární řešení představuje také několik možných problematických situací.

Občanský zákoník v základním režimu stanoví, že každý si může pro právní jednání, které činí, vybrat libovolnou formu, pokud mu zákon nepřikáže jinak.³⁸ Ve většině případech tedy nic nebrání převodci uzavřít s oběma nabyvateli např. kupní smlouvu pouze ústně. Tato zásada bezformálnosti v kombinaci s tímto subsidiárním řešením v podobě navrácení se ke konsenzuálnímu principu může mít pro nabyvatele nepříznivé důsledky³⁹ např. při dokazování v řízení před soudem. Zda by byl první nabyvatel schopen unést své důkazní břemeno o tom, že jeho ústně uzavřená smlouva nabyla účinnosti jako první, těžko dopředu hodnotit. Tomu se dá ale pochopitelně předejít, pokud první nabyvatel bude dostatečně obezřetný a bude trvat na písemné formě smlouvy, či dokonce na přísnější formě např. na úředně ověřených podpisech.

Co však představuje větší problém ohledně úpravy § 1100 odst. 1. věty druhé o. z., je otázka, kdy vlastně dojde k samotné aktivaci tohoto pravidla. Do kdy čekat, zda převodce předá věc jednomu z nabyvatelů?

³⁷ THÖNDEL, Alexandr. § 1100 Převod vlastnického práva postupně uzavřenými smlouvami. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník (zák. č. 89/2012 Sb.). Komentář. Svazek III (věcná práva) - 2. vydání* [online]. Praha: Wolters Kluwer, 2022. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/>

³⁸ § 559 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

³⁹ THÖNDEL, Alexandr. § 1100 Převod vlastnického práva postupně uzavřenými smlouvami. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník (zák. č. 89/2012 Sb.). Komentář. Svazek III (věcná práva) - 2. vydání* [online]. Praha: Wolters Kluwer, 2022. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/>

4.1.1 Předání věci

Jak již bylo rozebráno výše, ustanovení § 1100 odst. 1. první věty o. z. spočívá na tradičním principu, když stanoví, že vlastníkem se stane ta osoba, „*keré převodce vydal věc nejdříve*“. Subsidiární řešení v podobě konsenzuálního principu nastupuje až v případě, že „*není nikdo takový*“. První věta v podstatě říká, že má převodce možnost konat, má možnost věc předat druhému nabyvateli. Pokud tak ale neučiní, pokud nekoná a věc nepředá, nastupuje subsidiárně pravidlo dřívější účinnosti smlouvy.

Jak dlouho má ale převodce onu možnost konat? Kdy můžeme říct, že „*není nikdo takový*“, komu byla věc předána? O tom bohužel ustanovení § 1100 odst. 1. věty druhé o. z. mlčí. Mohlo by se proto zdát, že má převodce možnost druhému nabyvateli věc předat v podstatě do nekonečna. Jak pak ale poznáme, kdy je ten správný moment pro aktivaci § 1100 odst. 1. věty druhé o. z.?

Na předání věci můžeme pohlížet dvěma způsoby. Jako první se nabízí na předání věci hledět jako na rozvazovací podmínku. První nabyvatel by tak nabyl vlastnické právo k věci účinností převodní smlouvy, přičemž by jej pak pozbyl v momentě, kdy by byla věc později předána druhému nabyvateli.⁴⁰

Na předání věci můžeme také hledět jako na podmínku odkládací. První nabyvatel by se pak stal vlastníkem až splněním podmínky, když by věc nebyla předána druhému nabyvateli. Obecně je dle § 548 odst. 3. o. z. dána přednost podmínce odkládací. V tomto případě ale nevíme, kdy podmínka v podobě nepředání bude splněna a kdy první nabyvatel nabude vlastnické právo k převáděné věci. V momentě, kdy dojde k uzavření smlouvy s prvním nabyvatelem, není jisté, zda vůbec bude v budoucnu uzavřena druhá smlouva s další osobou. Pokud bychom tento pohled připustili jako správný, první nabyvatel by si nikdy nemohl být jistý svým postavením co se nabytí vlastnického práva týče.⁴¹ Dovedeno ad absurdum, v případě, že by nikdy nedošlo k uzavření druhé převodní smlouvy, nemohlo by dojít ani k předání věci a první nabyvatel by se tak vlastníkem nikdy nestal.

Domnívám se tedy, že z hlediska právní jistoty v proces nabytí vlastnického práva bychom měli upřednostnit pohled na předání věci skrze institut rozvazovací podmínky. Koneckonců tento pohled jde také ruku v ruce s první konstrukcí výkladu ustanovení § 1100 odst. 1. věty první o. z., která se z výše popsaných důvodů též jeví jako vhodnější.

Výše uvedené nám pomůže přiblížit charakter předání jako takového a dokáže nám ospravedlnit použití první konstrukce pro výklad § 1100 odst. 1. věty první o. z. Otázkou však

⁴⁰ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. Praha: C.H. Beck, 2015, s. 180–181.

⁴¹ Tamtéž.

stále zůstává, kdy nastává ten moment, od kterého lze říci, že k předání věci nedošlo a dojde k aktivaci subsidiárního řešení v podobě účinnosti převodní smlouvy.

Položme si nyní otázku, zda je možné za vhodný moment, od kterého lze říci, že „*není nikdo takový, komu by byla věc předána*“, považovat podání reivindikační žaloby prvním nabyvatelem.

První nabyvatel se domnívá, že je na základě účinnosti převodní smlouvy vlastníkem věci, a že má právo věc od převodce reivindikovat. Můžeme si představit dvě modelové situace, které přicházejí v úvahu.

První situace vypadá následovně. První nabyvatel podá reivindikační žalobu ještě před tím, než převodce předá věc druhému nabyvateli. Z pohledu prvního nabyvatele se jedná o nejlepší možnou situaci. Laicky řečeno, prostě to stihl. Aby byl první nabyvatel se svou reivindikační žalobou úspěšný, musí u soudu prokázat dvě věci. Musí prokázat, že mu převodce věc zadržuje, a pokud se mu to podaří, musí také prokázat, že nastaly skutečnosti, se kterými právní předpisy spojují nabytí vlastnického práva k věci.⁴² Jestliže byla převodní smlouva mezi prvním nabyvatelem a převodcem uzavřena písemně, přičemž je z ní patrné, v jaký moment nabyla účinnosti, jistě nebude problém prokázat, že vlastnické právo svědčí prvnímu nabyvateli. Lze předpokládat, že soud na tuto situaci aplikuje § 1099 o. z., dle kterého se k věci individuálně určené nabývá vlastnické právo již účinností smlouvy. Pokud převodce nebude tvrdit, že existuje druhá uzavřená převodní smlouva s druhým nabyvatelem, nebude mít soud vůbec povinnost zjišťovat, zda tu nějaký vícečetný převod je či není. Z pohledu soudu tím pádem vůbec nebude připadat v úvahu aplikace § 1100 odst. 1. o. z. Pokud by ale vyšla najevo existence druhé převodní smlouvy a bylo by prokázáno, že dřívější účinnosti nabyla převodní smlouva uzavřená s prvním nabyvatelem, k určení vlastnického práva by došlo také dle konsenzuálního principu. Nikoli však dle § 1099 o. z., ale dle § 1100 odst. 1. věty druhé o. z., protože nedošlo k předání věci.

Shrnu-li výše uvedené, na tuto situaci se tedy uplatní konsenzuální princip nabytí vlastnického práva tak či tak. V tento moment se může zdát, že podání reivindikační žaloby prvním nabyvatelem tedy skutečně může být oním milníkem pro aktivaci § 1100 odst. 1. věty druhé o. z.

Zajímavější bude jistě druhá situace. Představme si, že v momentě, kdy se převodce dozví o podané reivindikační žalobě, urychleně předá věc druhému nabyvateli. Otázka, kterou si nyní musíme položit je následující. Kde na časové ose mezi aktivací první věty § 1100 odst. 1. o. z.

⁴² Nejvyšší soud, sp. zn. 22 Cdo 2318/2019, datum vydání 29.10.2019 [online]. Dostupné z: www.nsoud.cz

a aktivací druhé věty § 1100 odst. 1. o. z. se momentálně nacházíme? Bude i zde podání reivindikační žaloby znamenat onen zlomový bod?

Soud při rozhodování o reivindikační žalobě vždy posuzuje vlastnické právo žalobce jako předběžnou otázku.⁴³ Aby převodce zvrátil rozhodnutí o reivindikační žalobě, musí prokázat, že držbu k věci pozbyl.⁴⁴ Pokud tedy převodce prokáže, že pozbyl držbu tím, že věc předal druhému nabyvateli, soud bude muset na tento případ aplikovat § 1100 odst. 1. o. z., protože vyjde najevo, že se jedná o vícečetný převod. Na základě toho tedy dojde k tomu, že první nabyvatel vlastníkem není. Zde musíme mít na paměti jednu ze základních zásad civilního procesu zakotvenou v § 154 odst. 1. zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“), dle které je pro rozsudek rozhodující stav v době jeho vyhlášení. Došlo-li tedy v průběhu řízení k předání věci druhému nabyvateli, první nabyvatel nebude schopen prokázat, že mu převodce věc zadržuje. První nabyvatel tedy neunese své důkazní břemeno, převodce přestane být pasivně věcně legitimován a soudu nezbude nic jiného než žalobu zamítnout. Soud bude muset vyjít z dikce § 1100 odst. 1. o. z., který jak už víme, převodce v předání věci nijak časově nelimituje. Proto soud nejspíše nebude k podání žaloby přistupovat jako ke skutečnosti, která by mohla mít za následek aktivaci věty druhé § 1100 odst. 1. o. z.

Pokud by se chtěl první nabyvatel této situaci vyvarovat, připadá v úvahu podání návrhu na vydání předběžného opatření v podobě zákazu disponovat s danou věcí. Prvnímu nabyvateli se tato obezřetnost vyplatí zejména pokud jde o velmi hodnotnou věc, např. nový automobil.

Obě situace nám nabízejí rozdílný pohled na podání reivindikační žaloby, jakožto na milník pro použití subsidiárního řešení dle § 1100 odst. 1. věty druhé o. z.

To, že ustanovení nestanoví žádnou lhůtu do kdy převodce může ještě věc předat druhému nabyvateli, představuje pro prvního nabyvatele velmi nepříznivou situaci. On sám si nikdy nemůže být jistý svým postavením, protože převodce může věc druhému nabyvateli předat v podstatě kdykoliv. Absence úpravy limitace předání věci tak činí vlastnické právo prvního nabyvatele velmi vrtkavým.

V každém případě můžeme očekávat, že pokud prvnímu nabyvateli nebude po čase od nabytí účinnosti převodní smlouvy věc předána, bude první nabyvatel tuto pro něj nepříznivou situaci chtít řešit. Nejprve bude po převodci požadovat, aby mu věc vydal. V případě, že se tak nestane, nakonec od převodní smlouvy odstoupí a bude po převodci vyžadovat vrácení

⁴³ DOBROVOLNÁ, Eva. § 1040 Reivindikační žaloba. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář* [online]. Praha: C.H. Beck, 2023, marg. č. 2. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz>

⁴⁴ Tamtéž, marg. č. 13

poskytnutého plnění např. zaplacenou část kupní ceny. Pokud bude převodce dostatečně dlouhou dobu ignorovat urgence prvního nabyvatele, lze očekávat, že prvnímu nabyvateli dojde trpělivost, a bude chtít své právo uplatnit u soudu. Tam ho může čekat nepříjemné překvapení, když zjistí, že převodce již věc předal druhému nabyvateli. Přestože tedy první nabyvatel v tuto chvíli vynaložil všechny dostupné prostředky, aby své právo ochránil, nakonec ale díky tomu, že převodce není v předání věci časově omezen, přijde o vlastnické právo, o němž si až doposud myslel, že mu platně náleží.

Proto se domnívám, že limity pro převodcovu možnost předat věc druhému nabyvateli, by měly být jednoznačně nastaveny, a to již v samotném § 1100 odst. 1. o. z. Nelze je tedy tímto způsobem dovozovat nepřímou a po prvním nabyvateli požadovat, aby tyto pomyslné mantinely převodci postavil sám, a to až v momentě, kdy uplatní své právo u soudu.

Z toho co bylo výše uvedeno dovozují, že nejvhodnějším řešením dané problematiky, by bylo určení konkrétní lhůty pro předání věci. Pokud by v dané lhůtě převodce věc nepředal druhému nabyvateli, aplikovalo by se na danou situaci subsidiární řešení dle § 1100 odst. 1. věty druhé o. z.

Po analýze otázky „kdy“ by mělo dojít k předání věci, vyvstává ještě otázka „jak“ by mělo dojít k předání věci. Bude mít vliv na nabytí vlastnického práva jedním z nabyvatelů to, pokud se sám bez vůle převodce ujme držby převáděné věci? Lze takové faktické jednání považovat za splnění podmínky „předání věci“?

Samotná dikce ustanovení § 1100 odst. 1. věty první o. z. výslovně uvádí, že se vlastníkem věci stane ten, komu věc převodce jako prvnímu „vydal“.⁴⁵ Je tedy zřejmé, že převodce musí mít věc u sebe. Musí věc držet, aby jí následně mohl nabyvateli vydat. Čistě z jazykového výkladu je tedy možné dovodit, že k tomu, aby byla splněna podmínka předání věci, musí převodce aktivně jednat vůči tomu nabyvateli, kterému se rozhodl věc předat. Z toho je pak zřejmé, že se k předání vyžaduje vůle převodce, která musí být vůči nabyvateli navenek jasně projevená. Pokud by se tedy sám nabyvatel bez vůle převodce svémocně ujmul držby věci, domnívám se, že by na něj vlastnické právo nemohlo přejít, a to právě z důvodu absence vůle převodce.

Ke stejnému závěru dojdeme i v případě následující konkrétněji vymezené situace. Převodce uzavře s oběma nabyvateli převodní smlouvy, přičemž se rozhodne, že věc předá prvnímu nabyvateli. Druhý nabyvatel se však o tomto převodcově úmyslu dozví a převáděné věci se zmocní sám bez vědomí převodce. V momentě, kdy druhý nabyvatel věc převodci

⁴⁵ § 1100 odst. 1. věta první zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

odcizí, ztrácí převodce možnost s ní disponovat. Věc se nachází na místě, které je převodci neznámé, takže se jí nemůže znovu zmocnit. Jinými slovy, převodce v tomto okamžiku ztrácí držbu k této věci, resp. je z ní vypuzen. Otázka, která se nyní objevuje zní, zda tím, že byl převodce vypuzen z držby převáděné věci, se pro něj skutečně z objektivního hlediska stalo nemožné věc předat kterémukoliv z nabyvatelů. Tedy, zda se tím stalo pro převodce objektivně nemožné splnit onu podmínku „předání věci“, což by mělo za následek aktivaci věty druhé § 1100 odst. 1. o. z.

Obecně dle ustanovení § 1006 a násl. o. z., které upravují uchování držby, by se převodce mohl odňaté věci opět zmocnit svépomocí. To ale pouze za předpokladu, že by převodce nabyvatele při odcizení věci přistihl. V případě, že tento rušební čin nabyvatele, který je zároveň zásahem do převodcova práva věc držet, již skončil, má převodce možnost se domáhat uchování držby věci pouze soudně.⁴⁶ Zde se opět dostáváme do podobně nejisté situace, jako při uplatnění reivindikační žaloby prvním nabyvatelem, jak bylo rozebráno výše. Za zpřesnění okamžiku, kdy objektivně nelze věc předat, a tím pádem zpřesnění okamžiku aktivace věty druhé § 1100 odst. 1. o. z., zde činíme odpovědným naopak převodce. Převodce v tomto okamžiku stále může svým aktivním jednáním ovlivnit, zda si držbu věci uchová. Pokud ale převodce své právo na uchování držby dle § 1007 o. z. neuplatní u soudu, držba dle § 1009 odst. 1 věty druhé o. z. zanikne. Převodci tedy už nezbude žádná možnost si držbu uchovat.

Teprve až v tomto okamžiku lze s jistotou říci, že převodce není z objektivního hlediska schopen věc prvním nabyvateli vydat. Až v tomto okamžiku tedy skutečně není nikdo takový, komu byla věc předána, což vede k aktivaci druhé věty § 1100 odst. 1. o. z. Vlastníkem věci by se tedy i tak stal první nabyvatel, a to na základě účinnosti převodní smlouvy.

Nutno navíc podotknout, že pro uplatnění žaloby na uchování držby jsou ustanovením § 1008 o. z. stanoveny prekluzivní lhůty. Ty jsou poměrně krátké. Objektivní lhůta činí 1 rok a subjektivní 6 týdnů. Vzhledem k tomu, že převodce má v tomto modelovém případě v úmyslu věc předat prvním nabyvateli co nejdříve, jistě si také brzy všimne, že mu byla věc odcizena. Je možné tím pádem předpokládat, že běh subjektivní lhůty započne během pár dní od samého okamžiku odcizení věci druhým nabyvatelem. Lze tedy říci, že lhůtu pro převodcovu možnost věc předat, která v samotné větě první § 1100 odst. 1. o. z. absentuje, můžeme tímto způsobem nepřímou dovodit ze lhůt určených pro prekluzi práva k podání žaloby na uchování držby. Vzhledem ke krátké délce subjektivní lhůty můžeme tímto způsobem poměrně zanedlouho postavit na jisto, kdy dojde k aktivaci druhé věty § 1100 odst. 1. o. z. Zde se ovšem jedná

⁴⁶ SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2022, s. 49., marg. č. 179

o velmi specifickou situaci, kdy je převodce věc odcizena, nelze proto tuto úvahu aplikovat na „běžné“ vícečetné převody, což je opět nutné považovat za nežádoucí stav.

Daly by se uvedené závěry aplikovat i na situaci, kdy by měl převodce v úmyslu věc předat naopak druhému nabyvateli, avšak ještě před tím, než by tak učinil, by se věci zmocnil první nabyvatel?

Co se týče možnosti převodce věc vydat, lze aplikovat stejné závěry i na tuto situaci, neboť pro možnost disponovat či nedisponovat s určitou věcí, je lhostejné, kým byla věc odcizena.

Na tuto specifickou situaci bude ovšem dále nutné se podívat ze dvou perspektiv. V prvním případě jde o situaci, kdy první nabyvatel ví o záměru převodce věc předat druhému nabyvateli. Záměrně tedy převodce věc odcizí, aby ji nemohl druhému nabyvateli předat, a aby tak druhý nabyvatel nemohl k věci nabýt vlastnické právo dle § 1100 odst. 1. věty první o. z. Znemožněním předání věci tak první nabyvatel pro sebe vytvoří příznivé podmínky, neboť jak již bylo výše řečeno, došlo by k aktivaci druhé věty § 1100 odst. 1. o. z. a první nabyvatel by nabyt vlastnické právo k věci účinností s ním uzavřené převodní smlouvy.

Byl by však takový závěr v této situaci přípustný? V tomto případě, první nabyvatel věděl, že se nachází v situaci vícečetného převodu, a že se na tento specifický případ aplikuje speciální ustanovení § 1100 odst. 1. o. z. Věděl tedy, že mu prozatím vlastnické právo k věci nenáleží, neboť věděl, že převodce zamýšlí věc předat druhému nabyvateli, který by v okamžiku předání nabyt vlastnické právo. V případě, že by došlo k aktivaci věty druhé § 1100 odst. 1. o. z. jak bylo vyloženo výše, a prvnímu nabyvateli by bylo přiznané vlastnické právo nabyté na základě účinnosti převodní smlouvy, nebyl by dle mého názoru tento závěr správný. Takový závěr by totiž byl v rozporu s jednou ze základních zásad soukromého práva, a to zásadou poctivosti. Ta je obsažena v § 6 o. z., kde je konkrétně v odstavci druhém výslovně uvedeno, že „*nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu*“. Vzhledem k tomu, že první nabyvatel věděl o tom, že se nachází v situaci vícečetného převodu, nemohl se sám o sobě domnívat, že se dle konsenzuálního principu nabytí vlastnického práva stal vlastníkem věci, a proto také věděl, že se při ujednání věci dopouští protiprávního činu. Proto se domnívám, že jednání prvního nabyvatele uskutečněné s cílem obejít převodce i druhého nabyvatele tímto způsobem, nebylo jednáním poctivým, a proto nemůže před právem obstát.

Ve druhém případě může jít naopak o situaci, kdy první nabyvatel o záměru převodce předat věc druhému nabyvateli neví, neboť ani neví, že se ocitl v situaci vícečetného převodu. První nabyvatel se taktéž ujme držby věci bez vědomí převodce, ovšem ne s úmyslem převodce obejít, ale pouze za účelem výkonu svého práva. Jelikož první nabyvatel neví o existenci

druhého nabyvatele, domnívá se proto, že je již vlastníkem věci od okamžiku účinnosti převodní smlouvy. Otázka, zda první nabyvatel skutečně nabyl vlastnické právo k věci zde bude mít výrazný dopad na následné jednání prvního nabyvatele v podobě zmocnění se převáděné věci. Pokud by se skutečně stal vlastníkem věci dle způsobu, kterým k vícečetnému převodu přistupuje první konstrukce, jak bylo rozebráno výše, budeme muset hledět na jednání prvního nabyvatele jako na jednání, kterým ve své podstatě vykonává své vlastnické právo. Z pohledu první konstrukce je totiž věc nyní ve vlastnictví prvního nabyvatele, a převodce ji v tento moment neoprávněně zadržuje. Jinými slovy ji prvnímu nabyvateli odmítá vydat, ačkoliv mu tato povinnost vyplývá z účinné převodní smlouvy. Z pochopitelných důvodů má první nabyvatel zájem na tom, své vlastnické právo ochránit. Občanský zákoník však staví vlastníku věci jisté mantinely k ochraně jeho vlastnického práva. Na prvé místo totiž staví možnost vlastníka věci podat proti tomu, kdo mu věc zadržuje, reivindikační žalobu dle § 1040 o. z. Nikoliv tedy svépomocné jednání, kterým je uzmutí si věci bez vědomí toho, kdo ji vlastníkovi (byť neoprávněně) zadržuje. Svépomoc dle § 14 o. z. je přípustná pouze tehdy, pokud zásah do práva bezprostředně hrozí, nikoli pokud nastal v minulosti a v současnosti trvá protiprávní stav v důsledku toho nastalý. Takový protiprávní stav nelze odstranit jednostranným svépomocným jednáním, nýbrž pouze soudně.⁴⁷ Jednání prvního nabyvatele by tedy v tomto případě nemohlo naplnit podmínky dovolené svépomoci dle § 14 o. z. a jako takové by nemohlo požit právní ochrany.

Domnívám se však, že na rozdíl od první situace, kdy první nabyvatel o záměru převodce předat věc druhému nabyvateli věděl, je ve druhé situaci kdy o tomto záměru nevěděl, možné považovat „odcizení“ věci za moment, kdy již nelze předat věc druhému nabyvateli a první nabyvatel se stane jejím vlastníkem dle věty druhé § 1100 odst. 1. o. z. Jinými slovy, vědomí prvního nabyvatele o vícečetném převodu bude v těchto dvou situacích stěžejním kritériem pro aktivaci druhé věty § 1100 odst. 1. o. z. Jak již bylo řečeno výše, v momentě, kdy první nabyvatel ví o existenci vícečetného převodu, se věci zmocní právě proto, aby uměle vytvořil situaci pro aktivaci druhé věty § 1100 odst. 1. o. z., která zní v jeho prospěch.

Dle mého názoru by vhodnějším řešením pro „vědomého“ prvního nabyvatele bylo podání reivindikační žaloby vůči převodci společně s návrhem na vydání předběžného opatření zamezující převodci s věcí disponovat. Domnívám se totiž, že by s touto žalobou mohl u soudu uspět spíše, než v případě, kdy by převodci věc bez jeho vědomí vzal, neboť by toto jednání nemělo být shledáno jako poctivé, jak již bylo řečeno výše.

⁴⁷ BERAN, Vladimír. § 14 Svépomoc. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2023., marg. č. 9

4.1.2 Movité věci

Věcmi nezapisovanými do veřejného seznamu mohou být věci movité, ale také věci nemovité. V této podkapitole se blíže podíváme na věci movité.

Jak bylo rozebráno výše, není jednoznačně jasné, jak se má vykládat převod vlastnického práva mezi převodcem, prvním nabyvatelem a druhým nabyvatelem. Nejasnost odpovědi na otázku procesu nabytí vlastnického práva v této specifické situaci může mít dopad do různých právních sfér. V této podkapitole se proto zaměřím na vybrané movité věci nezapsané do veřejného seznamu, u kterých mohou v souvislosti s převodem vlastnického práva během vícečetného převodu vyvstat zajímavé otázky.

Pro oba potenciální nabyvatele jistě není žádnou výhodou, pokud se oba ocitnou v situaci vícečetného převodu, ve které si nemůžou být jistí svým právním postavením k převáděné věci. Zvláště potom, když se jedná o věc, jež má vysokou hodnotu. Takovou věcí je například automobil. Nejprodávanějším automobilem v České republice byl v roce 2023 model Škoda Octavia.⁴⁸ I v tomto roce je toto vozidlo hojně prodáváno. K dnešnímu dni⁴⁹ činí průměrná cena tohoto modelu v autobazarech 234 022 Kč.⁵⁰ To samozřejmě není zanedbatelná částka.

S nabytím vlastnického práva k automobilu navíc souvisejí i jiné povinnosti než ty vymezené občanským zákoníkem. Každý nový vlastník vozidla je povinen skutečnost nabytí vlastnického práva k danému vozidlu nechat zapsat do registru silničních vozidel. Na splnění této povinnosti mu ustanovení § 8 odst. 2. písm. a) zákona č. 56/2001 Sb., o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích (dále jen „z. p. p.“) ukládá lhůtu 10 dní od převodu vlastnického práva. Otázka, zda vlastnické právo při vícečetném převodu automobilu přejde nejprve na prvního nabyvatele či nikoli, zde dostává nových rozměrů. Z pohledu první konstrukce nabude první nabyvatel vlastnické právo již uzavřením převodní smlouvy. Jelikož neví o tom, že existuje i druhá převodní smlouva, je si jistý svým nabývacím titulem. Proto si je také vědom, že musí splnit svou povinnost provést zápis změn v registru silničních vozidel. Ke splnění této povinnosti bude potřebovat součinnost převodce. Převodce se bude muset společně s prvním nabyvatelem osobně zúčastnit přepisu vozidla, případně prvnímu nabyvateli udělit k tomuto úkonu plnou moc.⁵¹ Lze však očekávat, že v případě vícečetného převodu převodce nebude mít zájem s prvním nabyvatelem jakkoliv spolupracovat, protože již bude mít

⁴⁸ TOP 100 - Nejprodávanější auta v ČR v roce 2023 | Cebia.cz. In: *cebia.cz* [online]. 12. 2. 2024 [cit. 29.03.2024]. Dostupné z: <https://www.cebia.cz/novinky/trh-s-automobily/top-100-nejprodavanejsi-auta-ceska-v-roce-2023>

⁴⁹ 29. března 2024

⁵⁰ Cena Škoda Octavia je 234 022 Kč – Přehled cen vozů Škoda Octavia | Kurzy.cz. In: *kurzy.cz* [online] [cit. 29.03.2024]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/auto/cena/skoda/octavia/>

⁵¹ § 8 odst. 8 zákona č. 56/2001 Sb., o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích.

v úmyslu předat vozidlo druhému nabyvateli. V tomto případě by pak dle § 8a z. p. p. mohlo dojít k zápisu prvního nabyvatele jako nového vlastníka vozu i bez součinnosti převodce. Zda k zápisu ale dojde není předem jisté, k zápisu první nabyvatel musí předložit osvědčení o registraci a zelenou kartu⁵², které pravděpodobně ještě nebude mít k dispozici, jestliže ještě nedošlo (a ani nedojde) k předání vozidla. První nabyvatel je tak postaven do nelehké situace, protože v případě, že nesplní svou povinnost registrace, spáchá přestupek, za který mu hrozí postih v podobě pokuty až do výše 50 000 Kč.⁵³

Zajímavou situaci představuje i skutečnost, pokud převodce předá prvnímu nabyvateli po uzavření smlouvy i osvědčení o registraci vozidla a případně i zelenou kartu, avšak klíče od vozidla nikoli. Převodce tak může učinit například proto, aby prvního nabyvatele utvrdil v tom, že převod vlastnického práva proběhne tak jak má. První nabyvatel tak s touto dokumentací přispěchá k příslušnému obecnímu úřadu, který vede registr silničních vozidel, a podá žádost o změnu vlastníka vozidla. Součinnost převodce zřejmě nelze předpokládat, nicméně plná moc převodce k podání této žádosti může být například součástí samotné převodní smlouvy. Na základě splnění předpokládaných podmínek tedy dojde k registraci prvního nabyvatele jakožto nového vlastníka vozidla.

Následně ale převodce předá klíče od vozidla druhému nabyvateli. Předáním klíčů na rozdíl od předání dokladů však dojde k samotnému předání vozidla jako takového. Klíče totiž jakožto příslušenství věci hlavní (vozidlo), umožní druhému nabyvateli s vozidlem fakticky nakládat.⁵⁴ Na základě toho, tak dle § 1100 odst. 1. věty první o. z. nabude vlastnické právo k vozidlu druhý nabyvatel.

Druhý nabyvatel po předání vozidla (resp. klíčů) bude mít také pochopitelně zájem splnit svou povinnost registrace. Při návštěvě na příslušném úřadu však bude nepříjemně překvapen. Bude mu totiž sděleno, že v registru vozidel není jako dosavadní vlastník zapsán převodce, ale první nabyvatel, jehož totožnost druhý nabyvatel vůbec nezná. Nesmíme opomenout, že první nabyvatel drží všechny doklady, které jsou potřebné pro zápis. Druhý nabyvatel se jistě obrátí s tímto zjištěním na převodce. Lze však očekávat, že se převodce bude jakémukoliv řešení

⁵² § 8 odst. 4 písm. a) zákona č. 56/2001 Sb., o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích.

⁵³ § 83 odst. 1 písm. b), odst. 2 písm. c) zákona č. 56/2001 Sb., o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích.

⁵⁴ „Převzetí darovaných věcí od dárců se zpravidla děje odevzdáním a převzetím věcí z ruky do ruky. Podle okolností konkrétního případu (např. u věcí movitých, u nichž pro jejich hmotnost nebo velikost nepřichází takové předání v úvahu) však není vyloučeno, aby k převzetí věcí ve smyslu ustanovení § 134 odst. 1 o. z. došlo i jinak, a to např. předáním takového jejího příslušenství, které umožňuje faktické ovládnutí věci a je jeho předpokladem) např. předání klíče od motorového vozidla). Nejvyšší soud České socialistické republiky, 3 Cz 72/83, 19. 4. 1984 [online]. 1984. *Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek, 2-3/1986*. Dostupné z: www.beck-online.cz

tohoto problému stranit a nechá na druhém nabyvateli, aby si vzniklé nesrovnalosti vyřešil s prvním nabyvatelem sám.

Otázka, zda se první nabyvatel stane vlastníkem vozidla účinností převodní smlouvy či nikoli, tedy může mít za následek vytvoření nejasné situace i na úseku jiného zákona, než je občanský zákoník.

Za zmínku jistě stojí také movité individuálně určené věci, které jsou zároveň věcmi nehmotnými. A to zejména předání takových věcí, a celkově tedy použití ustanovení upravující vícečetný převod. V současném moderním světě se můžeme potkávat stále s více a více věcmi, které mají nehmotnou podstatu. Většina z nich je předmětem práv k duševnímu vlastnictví.

Vzhledem k samotné povaze věcí nehmotných, které mohou být různorodé, je nutné u každé z nich zvlášť určit v jakém rozsahu se na ni použijí ustanovení občanského zákoníku o věcných právech. Například u informací či obchodního tajemství si použití ustanovení o věcných právech v širším smyslu lze jen těžko představit.⁵⁵ Zejména pokud jde o vlastnické právo, domnívám se, že není možné, aby z užívání věci, jež se skládá výhradně z určitých postupů a informací, byl zcela vyloučen původní vlastník, který je zároveň původcem těchto specificky uspořádaných myšlenek.⁵⁶ O většině nehmotných věcí tedy vůbec nelze uvažovat jako o předmětu vlastnického práva.⁵⁷ Pak se pochopitelně nelze bavit ani o vícečetném převodu takových věcí.

Jinou situaci ale představuje například podíl ve společnosti s ručením omezeným, který není vtělený do cenného papíru, resp. do kmenového listu.

Dle současného pojetí věci, která „je rozdílná od osoby, a slouží potřebě lidí“⁵⁸, je podíl věci v právním smyslu, a lze tak uvažovat o všech možných transakcích, které jeho povaha věci nehmotné připouští. Na rozdíl od některých věcí nehmotných je tedy možné nabýt k podílu ve společnosti s ručením omezeným vlastnické právo.⁵⁹

Převod podílu je speciálně upraven v § 207 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „z. o. k.“). Ustanovení § 209 z. o. k. stanoví, že při převodu podílu na osobu, která není společníkem společnosti, je převodní smlouva účinná v momentě, kdy

⁵⁵ PETROV, Jan. § 979 Věcná práva. Použitelnost ustanovení hlavy II. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář* [online]. Praha: C.H. Beck, 2023, marg. č. 13. Dostupné z: <https://beck-online.cz/>

⁵⁶ § 1012 věta první in fine zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁵⁷ KOUKAL, Pavel. § 496 Věci hmotné a nehmotné. In: LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář* [online]. V Praze: C.H. Beck, 2022, str. 1529, marg. č. 13. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz>

⁵⁸ § 489 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁵⁹ EICHLEROVÁ, Kateřina. XIII. Společnost s ručením omezeným. In: ČERNÁ, Stanislava a kol. *Právo obchodních korporací*. Praha: Wolters Kluwer, 2021, s. 336–337.

k jejímu uzavření dá souhlas valná hromada. Toto ustanovení je ale dispozitivní, proto jej mohou společníci ve společenské smlouvě vyloučit.⁶⁰ K převodu podílu pak tedy souhlas valné hromady nebude nutný a převodní smlouva nabude účinnosti již uzavřením.⁶¹ Zákon o obchodních korporacích však zvlášť neupravuje okamžik nabytí vlastnického práva k podílu. Subsidiárně se tedy musí použít ustanovení § 1099 o. z., neboť podíl nepochybně je movitou individuálně určenou věcí. K okamžiku nabytí účinnosti převodní smlouvy pak dochází k převodu vlastnického práva na nabyvatele.⁶²

Je možné si představit situaci, kdy jeden převodce uzavře s dvěma nabyvateli dvě převodní smlouvy k témuž podílu ve společnosti s ručením omezeným. A to v situaci, kdy je potřeba souhlasu valné hromady vyloučena společenskou smlouvou.

Existuje skutečnost, která by mohla znamenat předání podílu? Domnívám se, že nikoliv. Jak již bylo řečeno, podíl je nehmotnou věcí, která ve vnějším světě neexistuje. Převodce tedy nemůže fyzicky uskutečnit předání takové věci. V úvahu zřejmě nepřichází ani předání jiné věci, které by znamenalo předání podílu symbolickou tradicí. Okamžik, kdy nabude účinnosti převodní smlouva uzavřená s prvním nabyvatelem, vlastně splývá s okamžikem, kdy „*není nikdo takový*“ komu by věc mohla být předána, neboť to objektivně není možné. Dle mého názoru tedy v momentě, kdy nabude účinnosti první převodní smlouva, zároveň dojde k aktivaci § 1100 odst. 1. věty druhé o. z. a vlastníkem podílu se stane první nabyvatel.

Vůči společnosti je však převod podílu účinný až doručením účinné převodní smlouvy.⁶³ Zajímavou problematiku by pak mohla přinést situace v momentě, kdy druhý nabyvatel doručí společnosti svou převodní smlouvu dříve, než tak učiní první nabyvatel.

Převodní smlouva uzavřená s druhým nabyvatelem nepochybně účinná bude, jde-li o případy, kdy se nevyžaduje souhlas valné hromady. Převodní smlouva uzavřená s druhým nabyvatelem, ale na rozdíl od převodní smlouvy uzavřené s prvním nabyvatelem, nemá translační účinky. Vlastnické právo druhému nabyvateli tedy v tuto chvíli nenáleží. Toho si však není vědom a nejsou si toho vědomi ani jednatele společnosti, kteří druhého nabyvatele jako společníka na základě předložené převodní smlouvy zapíší do seznamu společníků společnosti a následně také do obchodního rejstříku. Druhý nabyvatel posléze začne vykonávat

⁶⁰ HAVEL, Bohumil. § 208 Převod podílu na osobu odlišnou od společníka. In: ŠTENGLOVÁ, Ivana a kol. *Zákon o obchodních korporacích: komentář* [online]. V Praze: C.H. Beck, 2020, s. 542, marg. č. 1. Dostupné z: <https://beck-online.cz/>

⁶¹ HAVEL, Bohumil. § 209 Přistoupení ke společenské smlouvě a účinnost převodu podílu. In: ŠTENGLOVÁ, Ivana a kol. *Zákon o obchodních korporacích: komentář* [online]. V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 544, marg. č. 2. Dostupné z: <https://beck-online.cz/>

⁶² EICHLEROVÁ, Kateřina. XIII. Společnost s ručením omezeným. In: ČERNÁ, Stanislava a kol. *Právo obchodních korporací*. Praha: Wolters Kluwer, 2021, str. 343.

⁶³ § 209 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

svá (byť domnělá) práva společníka. Důvodů, proč první nabyvatel nedoručil společnosti převodní smlouvu s ním uzavřenou, může být nespočet. Dejme tomu, že se první nabyvatel po uzavření převodní smlouvy potýkal s vážnými zdravotními problémy. Po zotavení konečně doručí svou převodní smlouvu společnosti.

Co bude následovat? Co může dělat druhý nabyvatel, který až do tohoto okamžiku nevěděl, že první nabyvatel existuje? Stane se první nabyvatel společníkem nebo jím zůstane druhý nabyvatel?

Domnívám se, že druhý nabyvatel se skutečným společníkem nikdy nestal. Zákon o obchodních korporacích taxativně stanoví výčet právních skutečností, na základě kterých se může osoba stát společníkem společnosti. Všechny tyto skutečnosti ale souvisí s nabytím vlastnického práva k podílu.⁶⁴ Pokud se osoba nestane vlastníkem podílu, nemůže se stát ani společníkem. Současně zákon o obchodních korporacích také taxativně stanoví způsoby zániku účasti ve společnosti. Lze očekávat, že druhý nabyvatel bude mít zájem na tom ve společnosti setrvat i za předpokladu, že již ví o tom, že mu vlastnické právo k podílu nenáleží. Z tohoto důvodu bychom pak mohli uvažovat jen o nedobrovolném zániku účasti druhého nabyvatele. Aby byla účast společníka nedobrovolně ukončena, musí takový společník porušit své povinnosti. K tomu však v případě druhého nabyvatele nedošlo. Jelikož se ale druhý nabyvatel nikdy nestal vlastníkem podílu, nemohl se tedy stát společníkem, a k ukončení jeho účasti nebude nutné postupovat dle ustanovení § 202-215 z. o. k. upravující zánik účasti společníka ve společnosti. Domnívám se proto, že pokud první nabyvatel předloží společnosti svou účinnou převodní smlouvu, měl by být druhý nabyvatel bez dalšího vymazán ze seznamu společníků a následně také z obchodního rejstříku společnosti.

Je vidno, že situace vícečetného převodu vlastnického práva, pokud jde o podíl v obchodní korporaci, může přinést určité problematické případy i co se týče samotné účasti na společnosti. To je nutné považovat za nežádoucí.

Za trochu pozornosti jistě stojí také pohledávka neboli právo na plnění věřitele (§ 1721). Autoři komentářové literatury a odborných publikací se však neshodují na tom, zda vůbec pohledávka je věcí v právním smyslu. Tak například J. Spáčil uvádí, že pohledávka splňuje kritéria uvedená v § 489 o. z. a je tedy movitou nehmotnou věcí.⁶⁵ Stejně tak i J. Petrov.⁶⁶ Oproti

⁶⁴ EICHLEROVÁ, Kateřina. XIII. Společnost s ručením omezeným. In: ČERNÁ, Stanislava a kol. *Právo obchodních korporací*. Praha: Wolters Kluwer, 2021, str. 370-372

⁶⁵ SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2022., str. 12, marg. č. 32

⁶⁶ PETROV, Jan. § 979 Věcná práva. Použitelnost ustanovení hlavy II. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář* [online]. Praha: C.H. Beck, 2023., marg. č. 27. Dostupné z: <https://beck-online.cz/>

tomu například K. Svoboda opačně uvádí, že pohledávka samostatně v právních vztazích jako věc nevystupuje, neboť je jako taková součástí většího celku, kterým je závazkový právní vztah.⁶⁷ Pro účely této kapitoly budu vycházet z premisy, že pohledávka věcí v právním smyslu je.

Pokud jde o samotný převod pohledávky, tak ten se uskutečňuje dle § 1879 a násl. o. z. smlouvou o postoupení pohledávky. Bude moci vůbec dojít k vícečetnému převodu pohledávky a aplikaci § 1100 odst. 1. o. z.?

Určitě si můžeme představit, že převodce jakožto postupitel uzavře dvě smlouvy o postoupení pohledávky s prvním nabyvatelem a s druhým nabyvatelem jakožto s postupníky. Na první pohled můžeme mezi pohledávkou a nevtěleným podílem o kterém bylo pojednáno výše, vidět jistou podobnost. Pokud tedy pohledávka je věcí v právním smyslu, pak určitě nebudou pochybnosti o tom, že je věcí movitou nehmotnou. U věcí nehmotných si lze těžko představit jejich předání. Ohledně podílu jsem výše uzavřela, že jej nelze předat a automaticky tak dojde k nabytí vlastnického práva ve prospěch prvního nabyvatele na základě druhé věty § 1100 odst. 1. o. z. Lze tento závěr aplikovat i na pohledávku?

Obecně při postoupení pohledávky má postupitel dle § 1880 odst. 2. o. z. také povinnost postupníkovi vydat potřebné doklady, které s pohledávkou souvisejí a sdělit mu také vše, co je zapotřebí k jejímu uplatnění. Dalo by se však říci, že pokud převodce předá potřebné doklady a informace druhému nabyvateli namísto prvního, nabude dle § 1100 odst. 1. věty první o. z. vlastnické právo k pohledávce druhý nabyvatel?

Domnívám se, že nikoliv. Podmínka předání věci je u věcí movitých hmotných stěžejním pro jejich užívání nabyvatelem. Převážený automobil jen stěží bude moci nabyvatel užívat, pokud nedojde k samotnému předání vozu a klíčů. Televizor také nebude možné naplno užívat bez dálkového ovladače. Na pohledávku ale musíme nahlížet jinak, neboť se jedná o movitou nehmotnou věc, dalo by se říci, *sui generis*. Proč chce postupník nabýt pohledávku? Aby mohl její uspokojení vyžadovat po dlužníkovi jako jeho věřitel. K tomu ale nutně nepotřebuje doklady a informace ve smyslu § 1880 odst. 2. o. z. V momentě, kdy nový věřitel bude chtít po dlužníkovi, aby splnil svůj dluh odpovídající převedené pohledávce, bude muset dle § 1882 odst. 1. o. z. dlužníkovi prokázat, že je jeho novým věřitelem. K tomu postačí pouze to, a jistě to v praxi bude nejběžnější, aby nový věřitel dlužníkovi předložil platnou a účinnou

⁶⁷ SVOBODA, Karel. § 489 Definice věci. In: BERAN, Karel et al. *Občanský zákoník. Svazek 1: Obecná část (§ 1 až 654)* [online]. Praha: Wolters Kluwer, 2020. Dostupné z: <https://www.aspi.cz>

smlouvu o postoupení pohledávky, případně její opis.⁶⁸ K tomu, aby byla pohledávka jakožto věc v právním smyslu jejím vlastníkem „užita“ obvyklým způsobem není tedy nutné předání dalších věcí, které s ní souvisejí. Proto se tedy domnívám, že pohledávku jako takovou nelze předat, podobně jako nevtělený podíl ve společnosti s ručením omezeným. Z pohledu vícečetného převodu tedy nikdy nemůže být nikdo takový, komu by byla pohledávka předána a automaticky by se tedy první nabyvatel stal jejím vlastníkem dle druhé věty § 1100 odst. 1. o. z. Tento pohled na vícečetný převod pohledávky se zdá být nejvhodnějším.

U pohledávky je ještě totiž nutné mít na vědomí následující. Vyřešení otázky, kdo bude vlastníkem pohledávky, bude mít dopad kromě trojice převodce, první nabyvatel, druhý nabyvatel, ještě také na další osobu – na dlužníka. Pro dlužníka je totiž stěžejní vědomí o té osobě, které má plnit dluh související s postoupenou pohledávkou, aby mohl řádně a včas splnit své povinnosti jemu vyplývající ze závazku. Mohlo by se proto zdát, že nutnost vykládat vícečetný převod pohledávky ve smyslu automatické aplikace § 1100 odst. 1. věty druhé o. z., vychází z postavení dlužníka, který byť se přímo neúčastní na vícečetném převodu, tak na něj má tato situace významný dopad.

Občanský zákoník však tuto tezi sám vyvrací ustanovením § 1882 odst. 2. o. z. Touto úpravou totiž vychází dlužníkovi vstříc, když stanoví, že vůči dlužníkovi je účinné to postoupení pohledávky, o kterém se dozvěděl nejdříve. Povinnosti plnit se tak zprostí plněním tomu, kdo mu jako první prokáže, že postupitel postoupil svou pohledávku právě na něj. Jinými slovy tedy to, zda se postupník, který se tímto způsobem dlužníkovi prokáže smlouvou o postoupení pohledávky, stal vlastníkem pohledávky či nikoliv, je z pohledu dlužníka nerelevantní.

Domnívám se totiž, že i přes to bychom však měli zachovat jakýsi soulad mezi výkladem nabývání vlastnického práva k pohledávce v rámci vícečetného převodu a tím, jak se takové nabytí prokazuje vůči dlužníkovi. Jinými slovy, by věcněprávní rovina a obligačněprávní rovina této problematiky měly být shodné, a to i například z důvodu dalšího převodu pohledávky a dopadu tohoto dalšího převodu na dlužníka.

⁶⁸ MYŠÁKOVÁ, Petra. § 1882 Perfekce postoupení – notifikace dlužníka. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář* [online]. Praha: C.H. Beck, 2023., marg. č. 4. Dostupné z: <https://beck-online.cz/>

4.1.3 Nemovité věci

Úprava § 1100 odst. 1. o. z. dopadá taktéž na nemovité věci, které nejsou zapisovány do veřejných seznamů. Těm bude věnována pozornost v této podkapitole.

Nemovité věci obecně definuje občanský zákoník v § 498. Nemovitými věcmi jsou tedy dle tohoto ustanovení „*pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon*“. Dále pak je nemovitou věcí taková věc, o které zákon stanoví, že „*není součástí pozemku*“ a zároveň ji „*nelze přenést z místa na místo bez porušení její podstaty*“. Občanský zákoník to pak stanoví zejména v § 506 o. z. o dočasných stavbách a dále pak v § 509 o. z. o liniových stavbách. Může tak ale stanovit i jiný zákon než občanský zákoník. Tak to činí např. zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v § 61 odst. 4. o jeskyních, anebo také zákon č. 44/1988 Sb., horní zákon o ložiscích vyhrazených nerostů.⁶⁹ Jeskyně ovšem nejsou předmětem vlastnictví a ložiska vyhrazených nerostů jsou ve vlastnictví státu, proto se jim dále v této práci nebudeme věnovat.

Kromě těchto věcí uvedených ve výčtu § 498 o. z. je také třeba mít na vědomí, že nemovitými věcmi jsou také dle § 1159 o. z. bytové jednotky. Dále pak stavby zřízené dle režimu zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, které se po účinnosti současného občanského zákoníku nestaly součástí pozemku, jak uvádí § 3055 o. z.⁷⁰

V případě vícečetných převodů nemovitých věcí nezapsaných do veřejného seznamu budou mít potenciální nabyvatelé případně snazší prokázat existenci převodní smlouvy, neboť takováto převodní smlouva musí mít ze zákona vždy písemnou formu.⁷¹

Z výše uvedeného výčtu nemovitých věcí vynecháme v této podkapitole jednoznačně pozemky, neboť ty jsou dle § 3 odst. 1. písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon (dále také „kat. z.“) předmětem evidence v katastru nemovitostí, který je veřejným seznamem, a proto na ně dopadá právní úprava vícečetného převodu dle § 1100 odst. 2. o. z. Stejně tak i stavby které jsou takového pozemku součástí. Jak to ale bude s dočasnými stavbami, které jsou samostatnými věcmi v právním smyslu? Budou podléhat aplikaci § 1100 odst. 1. o. z. a budou moci být předmětem této podkapitoly?

V prvé řadě je nutné říci, že dočasné stavby mohou být i movitými věcmi, pakliže vyhovují definici v § 489 o. z., tedy pokud je „*lze přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty*“. Lze si tak například představit zahradní altán, který je ke své betonové desce

⁶⁹ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. Praha: C.H. Beck, 2015, s. 45., marg. č. 60

⁷⁰ HUBKOVÁ, Pavlína. § 498 Nemovité a movité věci. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář* [online]. Praha: C.H. Beck, 2023., marg. č. 1. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz>

⁷¹ § 560 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

přípevněn pouze šrouby, a to tak, že po odmontování šroubů lze altán přemístit bez větších obtíží na jiné místo.⁷² Většina dočasných staveb však bude vyhovovat spíše definici nemovité věci, a to zejména z toho důvodu, že se bude jednat převážně o rozměrné konstrukce, které skutečně bez porušení jejich podstaty nepůjde přemístit z místa na místo. K tomu bude totiž nutno tuto věc demontovat na menší díly, jako si to můžeme představit například u tribun nebo pavilonů zřízených na dobu konání nějaké sportovní akce.⁷³ To, zda bude dočasná stavba movitou nebo nemovitou věcí, není z hlediska vícečetného převodu lhůstojné. Toto určení pak bude mít vliv především na to, jakým způsobem může dojít k předání této věci, a tím pádem na aplikaci buď první nebo druhé věty § 1100 odst. 1. o. z.

V případě, že je dočasná stavba nemovitou věcí, je pro vyhodnocení aplikace správného ustanovení vícečetného převodu navíc ještě potřeba určit, zda dočasná stavba podléhá zápisu do katastru nemovitostí či nikoliv. Pokud by evidenci do katastru nemovitostí taková stavba podléhala, museli bychom pochopitelně přejít k aplikaci § 1100 odst. 2. o. z.

Ke správnému určení je nutné nahlédnout do katastrálního zákona a současně do vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška, která tento zákon provádí. Co je předmětem evidence v katastru nemovitostí stanoví § 2 a § 3 kat. z. Konkrétně tedy ze spojení § 2 písm. l) a § 3 odst. 1. písm. b) a c) kat. z. zjistíme, že předmětem evidence v katastru nemovitostí je budova, která je „*nadzemní stavbou spojenou se zemí pevným základem, prostorově soustředěnou a navenek převážně uzavřenou obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.*“⁷⁴ Pokud jde o budovu, u které se nepřiděluje číslo popisné nebo evidenční, tak ta je součástí evidence pouze pokud je hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobnou stavbu dle § 2 písm. m) kat. z.

Dále je pak nezbytné u dočasné stavby určit právě to, v čem spočívá ona dočasná povaha. Hledisko dočasnosti můžeme dělit na subjektivní a objektivní. Objektivní kritérium dočasnosti spočívá především v tom, že se stavba jeví jako dočasná navenek, to znamená, že je navenek patrné zpravidla z jejího stavebně-technického řešení, že není stavbou trvalou. Naopak subjektivní kritérium dočasnosti stavby je odvozeno od soukromoprávního titulu, na jehož základě byla stavba vybudována, který je určitým způsobem časově omezen.⁷⁵

⁷² TĚGL, Petr a Filip MELZER. Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*. roč. 2014, č. 4., s. 132-140

⁷³ PETROV, Jan. Kapitola 2. Věc. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2022, s. 19., marg. č. 61

⁷⁴ § 2 písm. l) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon

⁷⁵ PETROV, Jan. Kapitola 2. Věc. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2022, s. 19., marg. č. 61

Spojením výše uvedených dvou odstavců lze dojít k závěru, že dočasné stavby, které jsou dočasnými z hlediska jejich stavebně-technického řešení (objektivní kritérium), ve většině případech nebudou vyhovovat definici budovy dle katastrálního zákona, neboť „*nebudou spojeny se zemí pevným základem*“, jak to vyžaduje § 2 písm. l) kat. z. Proto také nebudou předmětem evidence v katastru nemovitostí. Naopak stavby dočasné z hlediska subjektivního předmětem evidence v katastru nemovitostí spíše budou, neboť jimi mohou být např. rodinné domy, u kterých došlo k zániku soukromoprávního oprávnění, na základě kterého došlo ke stavbě rodinného domu jakožto samostatné věci v právním smyslu.

Shrnu-li výše uvedené, pokud jde o dočasné stavby, aplikuje se § 1100 odst. 1. o. z. pouze na takové stavby, které jsou dočasnými stavbami právě z hlediska objektivního, neboť takové stavby ve většině případech z hlediska svého konstrukčního řešení nevyhovují definici budovy dle katastrálního zákona, a proto nepodléhají evidenci v katastru nemovitostí.

Jak bylo uvedeno výše, může se jednat například o pódia, tribuny, velké festivalové stany apod. Obecně půjde tedy spíše o předměty objemné a náročnější na přepravu. Proto také budou skládány z vícero jednotlivých dílů, které až po opětovném složení „vytvoří“ věc, která se bude od této chvíle užívat způsobem k jakému byla určena. Vícero dílů může představovat problém právě při předání takové věci.

Zajímavou situaci tedy může představovat například distributor pódii na festivaly a koncerty a dva současně poptávající zájemci o takové pódium. Distributor však má k dispozici pouze jedno takové pódium. S vidinou rychlého zisku však uzavře dvě převodní smlouvy jejichž předmětem bude prodej stejného pódia, a to s prvním i druhým zájemcem. Od každého z nich vybere zálohu na kupní cenu a každému z nich pak předá pouze polovinu dílů. Který ze zájemců se stane vlastníkem převáděného pódia?

Pokud dojde převodcem k předání pouze části jednotlivých dílů, ze kterých následně lze složit podium, domnívám se, že se nedá hovořit o předání věci. Pokud má být věc předána, musí být předána takovým způsobem, aby ji mohl nabyvatel po předání užívat tak, jak bylo dohodnuto v převodní smlouvě. V případě, že nedojde k předání kompletního počtu jednotlivých částí pódia, nelze si představit, že by v praxi mohlo být plnohodnotně užito takové „poloviční“ podium. Proto tedy, aby mohlo dojít k určení vlastníka pódia, by muselo dojít ke kompletnímu předání všeho, z čeho se takové podium jakožto svébytný celek skládá. Pak by bylo možné bez větších problémů potvrdit nabytí vlastnického práva druhému nabyvateli dle první věty § 1100 odst. 1. o. z. V případě předání pouze poloviny dílů, nelze hovořit o tom, že by zde byl někdo, komu věc převodce vydal. Pak je tedy nutné určit jako vlastníka pódia

prvního nabyvatele, se kterým převodce uzavřel smlouvu jako s prvním dle věty druhé § 1100 odst. 1. o. z.

Za zmínku pak také jistě stojí podzemní stavby se samostatným účelovým určením. Tyto stavby sice jsou nemovitými věcmi, avšak se nezapisují do katastru nemovitostí. Dovedit to lze jednoduše z definice budovy dle § 2 písm. l), který stanoví, že se jedná o „*nadzemní stavbu*“. Evidenci v katastru nemovitostí tedy podléhají pouze části podzemních staveb se samostatným účelovým určením, které vystupují na povrch terénu. A to například výstup z metra, samostatné podzemní garáže či vinné sklepy, jejichž část vystupuje nad zemský povrch.⁷⁶ Pokud tedy jde o takové stavby, které žádnou svou část nevystupují nad zemský povrch, ty nejsou evidovány ve veřejném seznamu. Musí se však stále jednat o stavby, které vykazují jisté samostatné určení, kterým se v tomto případě rozumí určení, které je nezávislé na pozemku, na (resp. pod) kterém se podzemní stavba nachází, stejně tak jako na jeho využití.⁷⁷ Z tohoto důvodu někteří autoři do kategorie této věci nezařazují např. studny⁷⁸, neboť ty jsou mnohdy využívány (resp. voda v nich se nacházející) v souvislosti s daným pozemkem.

Pokud jde zvláště o některé tyto věci, jako např. o vinné sklípky, jsou tyto poměrně častým předmět soukromoprávních vztahů. Ve většině případech jsou však tyto stavby konstrukčně řešeny tak, že přístup do nich je řešen skrze jejich část, která logicky zasahuje nad povrch pozemku, a navíc k tomu se jedná o budovu dle katastrálního zákona, a proto také podléhají evidenci v katastru nemovitostí. Je jistě možné, si však představit takovou samostatnou stavbu s účelovým určením, ať už je to vinný sklípek či obyčejný sklep, do nichž přístup ze zemského povrchu bude řešen skrze jiné konstrukční řešení, které nebude budovou ve smyslu katastrálního zákona. Mohlo by jít například pouze o vyhloubený otvor do země krytý např. poklopem. Případně o vchod vyhloubený do terénu, skrze nějž pak vede vchod přímo do vinného sklípku. V takovém případě by se pak jednalo o podzemní stavbu se samostatným účelovým určením, která je nemovitou věcí, avšak nezapisovanou do veřejného seznamu.

Vícečetný převod tohoto např. vinného sklípku si lze jistě také představit. Pokud jde o předání takového vinného sklípku, to lze jistě provést též předáním klíčů od přístupového vchodu. Pak bude tedy řešení vícečetného převodu obdobné jako u předání automobilu, jak bylo řešeno výše. Předáním klíčů druhému nabyvateli se dle věty první § 1100 odst. 1. o. z.

⁷⁶ BAREŠOVÁ, Eva. 30. Katastr nemovitostí. In: SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi*. Praha: C.H. Beck, 2020, s. 576.

⁷⁷ Nejvyšší soud, sp. zn. 22 Cdo 217/2019, datum vydání 10. září 2019 [online]. Dostupné z: www.beck-online.cz

⁷⁸ HUBKOVÁ, Pavlína. § 506 Součást pozemku. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář* [online]. Praha: C.H. Beck, 2023. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz>. marg. č. 11-12

stane vlastníkem druhý nabyvatel. Nabízí se také řešení v podobě předávacího protokolu, kdy lze pak za „předání věci“ považovat okamžik, kdy je předávací protokol podepsán jak stranou předávající, tak stranou přebírající.

Na závěr je, dle mého názoru, vhodné upozornit na to, že absence evidence, do které by se tyto podzemní stavby se samostatným účelovým určením zapisovaly, vede k právní nejistotě, která vzhledem k tomu, jak mohou být tyto stavby rozsáhlé a tudíž hodnotné, může vést ke způsobení nemalé majetkové újmy některému ze subjektů právních vztahů týkajících se těchto staveb.

4.2 Věci zapsané do veřejného seznamu

„Převede-li strana vlastnické právo k věci zapsané ve veřejném seznamu postupně několika osobám, stane se vlastníkem osoba, která je v dobré víře a jejíž vlastnické právo bylo do veřejného seznamu zapsáno jako první, a to i v případě, že její právo vzniklo později.“⁷⁹

Tak zní § 1100 odst. 2. o. z., jež se zabývá problematikou vícečetného převodu věcí, které se zapisují do veřejného seznamu.

Předmětem této kapitoly bude zkoumání převážně situací, kdy první nabyvatel a druhý nabyvatel o sobě vzájemně nevědí. A to za prvé vzhledem k tomu, jak je vidno ze samotné dikce ustanovení § 1100 odst. 2. o. z., se k úspěšnému nabytí vlastnického práva druhým nabyvatelem vyžaduje, aby byl v dobré víře. Za druhé také z toho důvodu, že samotnému institutu dobré víry v souvislosti s vícečetnými převody je krátce věnována pozornost v kapitole 4.2 této práce.

Vzhledem k tomu, že § 1100 odst. 2. o. z. upravuje problematiku věcí, které se zapisují do veřejného seznamu, není v tomto případě relevantní předání věci ve smyslu klasické tradice „z ruky do ruky“.

Ustanovení § 1100 odst. 2. o. z. je tedy co do svého jazykového vyjádření poměrně jasným ustanovením. Dává přednost tomu z nabyvatelů, v jehož prospěch bylo vlastnické právo zapsáno do veřejného seznamu jako prvním. Jak již víme, tato úprava souvisí s intabulačním principem nabytí vlastnického práva, jak jej občanský zákoník stanoví pro nabytí vlastnického práva k věcem zapsaným do veřejných seznamů v § 1102 a § 1105 o. z. Vlastnické právo k věci nabyvatel nabývá až zápisem do příslušného veřejného seznamu, a to vždy s účinky ke dni podání návrhu na zápis.⁸⁰

Na rozdíl od vícečetných převodů věcí, které se nezapisují do veřejného seznamu, nepředstavuje tedy řešení § 1100 odst. 2. o. z. tolik úskalí. Vychází to právě z důvodu existence veřejných seznamů, které se vyznačují materiální publicitou, jež chrání nabyvatelovo přesvědčení o tom, že převodce zapsaný v daném seznamu je oprávněn na něj vlastnické právo převést. Z tohoto důvodu se lze také domnívat, že k vícečetným převodům bude častěji docházet právě spíše u věcí, které do veřejných seznamů zapisovány nejsou.

Ustanovení § 1100 odst. 2. o. z. je co do své textace vcelku jasné a „nabízí“ nabytí vlastnického práva k převáděné věci pouze na základě jednoho principu. Na rozdíl od § 1100 odst. 1. o. z., který v sobě skrývá úskalí v podobě dvou možných principů nabytí vlastnického práva k převáděné věci, a to navíc s nejasným okamžikem „přechodu“ z jednoho

⁷⁹ § 1100 odst. 2. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁸⁰ § 10 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon

principu na druhý, nepřináší § 1100 odst. 2. o. z. příliš výkladových problémů. Dle ustanovení § 1100 odst. 2. o. z. se tedy, zjednodušeně řečeno, stane „vítězem“ ten z nabyvatelů, který doručí návrh na zápis vlastnického práva na příslušný úřad, který vede veřejný seznam, jako první.

U tohoto ustanovení se tedy spíše než otázka výkladu nabízí otázka, zda je řešení v něm uvedené spravedlivé či nikoliv, a případně jaká jiná úskalí mohou při jeho aplikaci nastat.

Stěžejním bodem této kapitoly budou právě veřejné seznamy. Jak již bylo vyloženo výše, existuje několik evidencí, které jsou v souladu s ustanoveními § 980 a násl. o. z. veřejnými seznamy. Tyto veřejné seznamy jsou navíc od obecné úpravy obsažené v občanském zákoníku pod vlivem zvláštních právních předpisů, které jejich fungování zvlášť upravují. Tuto informaci je nutné mít na paměti v souvislosti s § 1102 o. z., který obecně upravuje nabytí vlastnického práva k věci zapsané do veřejného seznamu. Ten totiž uvádí, že vlastnické právo k věci, resp. že věc se nabývá do vlastnictví, zápisem do takového veřejného seznamu, „*ledaže jiný právní předpis stanoví jinak*.“⁸¹ Příkladem jiného právního předpisu, který „*stanoví jinak*“ je zákon č. 207/2000 Sb., o ochraně průmyslových vzorů (dále jen „z. p. v.“). Ten v § 30 stanoví, že se „*práva k průmyslovému vzoru převádí smlouvou*“ a současně, že evidence v rejstříku průmyslových vzorů má za následek, že smlouva, na základě které byla práva převedena „*má účinky vůči třetím osobám*“. Jinými slovy tedy k převodu práv k průmyslovému vzoru na nabyvatele dojde již samotnou účinností smlouvy, nikoli tedy až zápisem do rejstříku. Zápisem do rejstříku se tento převod stane účinným i vůči třetím osobám, nikoli tedy jen mezi převodcem a nabyvatelem.

V takovém případě a jemu podobných by pak v situaci vícečetného převodu bylo na místě podrobit bližšímu zkoumání vztah ustanovení § 1102 a § 1100 odst. 2. o. z. Pokud tedy zvláštní právní předpisy stanoví jiný moment nabytí vlastnického práva k věci zapisované do veřejného seznamu nežli okamžik zápisu do evidence, lze na tyto speciální případy aplikovat § 1100 odst. 2. o. z., který jednoznačně staví nabytí vlastnického práva právě na takovém zápisu? Jaké ustanovení zde bude mít přednost? Ustanovení § 1100 odst. 2. o. z. upravující vícečetný převod, jelikož jde o výjimečnou situaci, kdy je vícečetně převáděna téže věc, anebo zvláštní právní předpis, protože se jedná o věci v právním smyslu, které jsou co do svých vlastností samy o sobě speciální?

Hlavní problém tkívá především v tom, že zvláštní právní předpisy upravující zápisy do různých veřejných seznamů, žádné ustanovení upravující vícečetný převod k věci podléhající evidenci neobsahují. V důsledku vztahu subsidiarity mezi občanským zákoníkem a těmito

⁸¹ § 1102 in fine zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

zvláštními právními předpisy bude pak v situaci vícečetného převodu nejspíše nutné aplikovat § 1100 odst. 2. o. z. Je však v souladu se smyslem a účelem úpravy obsažené ve zvláštních právních předpisech, aby byl aplikací tohoto ustanovení obcházen způsob nabytí vlastnického práva, tak jak ho pro určité věci speciálních vlastností stanoví zvláštní právní předpis? Pokud by byla připuštěna aplikace § 1100 odst. 2. o. z., vlastníkem by se stal ten z nabyvatelů, kterému by svědčil zápis do rejstříku jako prvnímu, ačkoliv je obecně přechod práv k průmyslovému vzoru v § 30 z. p. v. stanoven k okamžiku účinnosti převodní smlouvy, který předchází samotnému zápisu do rejstříku.

Co do způsobu nabytí vlastnického práva zde vidíme jistou podobnost s druhou větou § 1100 odst. 1. o. z., jež také stanoví pro nabytí vlastnického práva okamžik nabytí účinnosti převodní smlouvy. Jen z tohoto důvodu však nelze uvažovat o aplikaci tohoto ustanovení na danou situaci. Toto ustanovení upravuje výhradně vícečetný převod věcí, které se nezapisují do veřejného seznamu, což jak již víme, práva k průmyslovému vzoru nejsou. Vraťme se nyní k § 1100 odst. 2. o. z. Domnívám se, že nelze přehlížet vztah subsidiarity mezi občanským zákoníkem a zvláštními předpisy pouze z důvodu toho, že každý z nich upravuje okamžik nabytí vlastnického práva jiným způsobem. Vzhledem k tomu, že zvláštní předpisy vůbec neupravují vícečetný převod předmětných věcí, je nutné přihlídnout k vícečetnému převodu jakožto k situaci, která je zde tou „speciálnější“ skutečností, než samotné zvláštní kategorie věcí v právním smyslu o jejichž vícečetném převodu je řeč. Z těchto důvodů se tedy domnívám, že lze připustit aplikaci § 1100 odst. 2. o. z. na vícečetný převod věcí, u kterých je okamžik nabytí vlastnického práva upraven zvláštními předpisy zpravidla k jinému okamžiku, než je zápis do příslušné evidence. Navíc, dle § 30 z. p. v. je převod práv k průmyslovému vzoru relevantní ve vztahu k třetím osobám právě až od momentu zápisu do rejstříku průmyslových vzorů. Přičemž ochrana třetích osob je jedním z pilířů, na kterých stojí právní úprava veřejných seznamů jako takových.

Na závěr této úvodní kapitoly do problematiky vícečetného převodu věcí zapsaných do veřejného seznamu je ještě vhodné připomenout, že nabytí vlastnického práva na základě intabulačního principu souvisí mimo jiné se zásadou *vigilantibus iura scripta sunt*, dle které práva náleží bdělým. První nabyvatel by proto po uzavření a nabytí účinnosti převodní smlouvy neměl příliš otálet s podáním návrhu na zápis do příslušné evidence. Převodce pochopitelně ihned po uzavření první převodní smlouvy může k téže věci uzavřít druhou převodní smlouvu s druhým nabyvatelem. Pokud ten bude bdělejší než první nabyvatel a pospíší si s převodní smlouvou na příslušný úřad, stane se ke dni podání návrhu vlastníkem převáděné věci i přesto, že jeho právo založené druhou převodní smlouvou vzniklo později.

4.2.1 Movité věci

Movité věci, které se zapisují do veřejného seznamu, na rozdíl od těch nemovitých většinou nebývají příliš častým předmětem právních vztahů vznikajících mezi subjekty soukromého práva. I přesto jim však na malou chvíli věnujme pozornost.

Předmětem této podkapitoly tak mohou být především ty movité věci, které se zapisují například do plavebního rejstříku, námořního rejstříku, případně leteckého rejstříku. Blíže se však zaměřím na plavidla podléhající zápisu do plavebního rejstříku, neboť lze očekávat, že ty budou z těchto věcí nejčastějším předmětem převodů vlastnického práva. Co se oproti tomu například letadel týče, vyžadují plavidla méně náročné technické znalosti na jejich provoz a zároveň kurzy osvědčující odbornou způsobilost k provozu případně vedení těchto plavidel v důsledku toho nejsou tak finančně nákladné.

Vzhledem k tomu, že Česká republika nemá přístup k pobřežnímu moři, budou relevantní spíše ty plavidla podléhající zápisu do plavebního rejstříku dle zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě (dále jen „z. v. p.“). Tomuto zákonu tedy podléhají plavidla, která se pohybují výhradně po vnitrozemských vodních cestách. Vzhledem k tomu, že zákon o vnitrozemské plavbě neobsahuje speciální ustanovení o převodu vlastnického práva k těmto plavidlům, se na převod vlastnického práva k těmto plavidlům použijí obecná ustanovení občanského zákoníku o převodu vlastnického práva k věci zapisované do veřejného seznamu dle § 1102 o. z. V případě, že by došlo k vícečetnému převodu takového plavidla, bez větších pochyb bude na tento případ použito ustanovení § 1100 odst. 2. o. z.

Vzhledem k tomu, že se jedná o movitou věc, tak byt' se zapisuje do veřejného seznamu, může s ní být fakticky disponováno víceméně bez větších problémů. Lze si proto představit, že převodce předá loď spolu s příslušenstvím prvnímu nabyvateli, ačkoliv zápis v plavebním rejstříku již svědčí druhému nabyvateli, který je tedy také v souladu s § 1100 odst. 2. o. z. jejím vlastníkem. Proto je tu riziko, že ačkoliv je druhý nabyvatel vlastníkem takové lodi, nemusí s ní skutečně fakticky disponovat, tedy nemusí ji držet. Lze však očekávat, že první nabyvatel, který o nabytí vlastnického práva k lodi stál, si je vědom toho, že loď podléhá zápisu do plavebního rejstříku. Ve většině případech bude totiž první nabyvatel zároveň jakožto zájemce o koupi lodi též osobou, které svědčí oprávnění k výkonu funkce člena posádky plavidla dle zákona o vnitrozemské plavbě.⁸² Tedy půjde o osobu, jež má tyto odborné znalosti týkající se (nejen) technických záležitostí plavidla. Přesto se však můžeme setkat i s výjimkou potvrzující pravidlo. První nabyvatel jakožto kupující sám například nemusí být členem posádky, tudíž

⁸² § 24a, § 24b zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě

osobně se sám plavby účastnit nebude a nemusí být ani provozovatelem daného plavidla. Je pak tedy možné, že posádka s plavidlem vypluje na vnitrostátní vodní cesty, případně i na ty mezinárodní. A skrze ty i například do vnitrostátních vod jiného státu. To by bez pochyby mohlo mít následky na úrovni mezinárodního práva veřejného, které mohou být nepříznivé. Nicméně, tato situace bude mít nepříznivé následky především pro druhého nabyvatele, který se stal skutečným vlastníkem plavidla. Ten totiž v tento moment neví o tom, kde se plavidlo nachází a případně kdo mu jej ve skutečnosti zadržuje, tudíž pro něj bude velmi složité, ne-li nemožné, u soudu uspět s reivindikační žalobou.

V souvislosti s převodem plavidel dle zákona o vnitrozemské plavbě ještě považují za vhodné upozornit na tzv. rejstřík malých plavidel. Dle ustanovení § 15a z. v. p. však rejstřík malých plavidel na rozdíl od plavebního rejstříku není veřejným seznamem. Pokud tedy dojde k vícečetnému převodu plavidla podléhajícímu zákonu o vnitrozemské plavbě, bude tedy vždy nutné navíc postavit na jisto, zda se jedná o „standardní“ plavidlo, či pouze o malé plavidlo. A to z důvodu správné aplikace buď § 1100 odst. 1. o. z., který upravuje vícečetný převod věcí nezapsaných do veřejného seznamu, anebo § 1100 odst. 2. o. z., který upravuje vícečetný převod věcí zapsaných do veřejného seznamu.

4.2.2 Nemovité věci

Jediným, v českém právním řádu existujícím, veřejným seznamem, do kterého se zapisují nemovité věci, je katastr nemovitostí. Žádný jiný veřejný seznam nemovité věci neeviduje. Tato podkapitola bude tedy věnována vícečetnému převodu nemovitých věcí zapsaných do katastru nemovitostí.

Na úvod považuji za vhodné předestřít, že této podkapitole bude vhodné věnovat o něco více pozornosti než té předchozí. V případě, že celkově hovoříme o převodech věcí zapisovaných do veřejných seznamů, lze jistě bezpochyby říci, že nejčastěji dochází k převodu právě těch věcí, které se zapisují do katastru nemovitostí. Předmětem evidence v katastru nemovitostí jsou zejména pozemky a stavby, které mohou či nemusejí být součástí pozemku. Tyto věci jsou v porovnání s jinými věcmi zapisovanými do jiných veřejných seznamů velmi často předmětem různých transakcí a jiných právních vztahů vznikajících mezi subjekty soukromého práva.

Co tedy konkrétně je předmětem evidence v katastru nemovitostí taxativně stanoví katastrální zákon v § 3. Z tohoto ustanovení se dozvíme, že jde o pozemky, budovy, jednotky vymezené podle občanského zákoníku, jednotky vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, právo stavby a nemovitosti o nichž to stanoví jiný právní předpis.⁸³

Jak už víme, § 1100 odst. 2. o. z. přiznává vlastnické právo tomu z nabyvatelů, kterému jako prvnímu bude svědčit zápis tohoto práva v daném veřejném seznamu, a to v souladu s intabulačním principem, který je stanoven pro nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem zapisovaným do veřejného seznamu dle § 1105 o. z.

V praxi si lze jednoznačně představit následující situaci. Převodce má zájem prodat svůj rodinný dům. Dva zájemci, tedy první a druhý nabyvatel s ním každý nezávisle na sobě uzavřou převodní smlouvu k tomuto domu. Prvnímu nabyvateli svědčí převodní smlouva s dřívější účinností. První nabyvatel však zbytečně otálí s doručením účinné převodní smlouvy společně s návrhem na vklad vlastnického práva na příslušné katastrální pracoviště. A tak dojde k tomu, že druhý nabyvatel, i přes to, že převodní smlouva s ním uzavřená nabyla účinnosti později než převodní smlouva uzavřená s prvním nabyvatelem, podá návrh na vklad vlastnického práva k rodinnému domu dříve než první nabyvatel.

Jelikož ustanovení § 10 kat. z. přiznává účinky provedeného zápisu ke dni ve kterém došel návrh na zápis, resp. vklad, stane se druhý nabyvatel vlastníkem rodinného domu ke dni podání návrhu na vklad.

⁸³ § 3 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon

Zde se nabízí otázka, pokud by § 10 kat. z. nevázal moment nabytí vlastnického práva k okamžiku kdy byl podán návrh na vklad, ale k okamžiku účinnosti převodní smlouvy, která je k návrhu přikládána jakožto vkladová listina, zda by toto řešení nebylo příznivější z pohledu prvního nabyvatele. První nabyvatel by se pak i přesto, že by návrh na vklad vlastnického práva podal později, než druhý nabyvatel, teoreticky mohl stát vlastníkem, protože s ním uzavřená převodní smlouva nabyla účinnosti dříve než převodní smlouva uzavřená s druhým nabyvatelem. V důsledku toho by pak bylo možné považovat toto řešení za příznivější pro prvního nabyvatele, jehož by chránila samotná skutečnost, že převodní smlouvu uzavřel s převodcem dříve než druhý nabyvatel.

I přes to se však domnívám, že by takové řešení nepřinášelo větší právní jistotu ohledně toho, kdo je vlastníkem převáděné věci. Pokud by byly právní účinky zápisu, resp. vkladu vlastnického práva přiznány účastníku vkladového řízení k okamžiku nabytí účinnosti převodní smlouvy, otevřel by se tak prostor pro snazší uskutečňování podvodných převodů. Jistě by bylo možné převodní smlouvu, která byla uzavřena později, antedatovat. To znamená, že datum uzavření a nabytí účinnosti převodní smlouvy uvedené na samotné smlouvě, bude předcházet datumu, kdy k těmto skutečnostem došlo ve skutečnosti. Je vůbec možné toho docílit?

U podpisů smluvních stran na vkladové listině, resp. převodní smlouvě, musí být prokázána jejich pravost.⁸⁴ Ta se zpravidla nejjednodušeji prokazuje úředním ověřením daných podpisů pomocí ověřovací doložky, kterou se ověřuje to, že „žadatel před ověřující osobou listinu vlastnoručně podepsal.“⁸⁵ Na ověřovací doložce je pak uveden datum, kdy byla listina před ověřovatelem podepsána. Provést antedatoci na takové listině je pak složité. Ale ne nemožné. Ověřování podpisů kromě České pošty na pobočkách tzv. Czech POINT provádí také advokáti nebo notáři. Sehnat „přítele“ advokáta či notáře k vytvoření antedatované ověřovací doložky pak takovou překážku představovat nemusí. Na okraj je třeba zmínit, že takové jednání by pak pochopitelně mělo přesah i do trestněprávní roviny, neboť by tím bezpochyby došlo k naplnění skutkové podstaty trestného činu podvodu dle § 209 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník.

Proto byt' se řešení v podobě právních účinků zápisu, resp. vkladu k momentu účinnosti převodní smlouvy jeví jako příznivější pro prvního nabyvatele, zároveň by přineslo do této oblasti značnou právní nejistotu. Při zachování řešení současného § 10 kat. z., který přiznává právní účinky vkladu vlastnického práva ke dni podání návrhu na vklad, by ten nabyvatel, který

⁸⁴ § 7 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon

⁸⁵ § 10 odst. 1 písm. a) zákona č. 21/2006 Sb., o ověřování

byl vzhledem k nutnosti podat návrh na vklad méně bdělý, mohl „předběhnout“ druhého nabyvatele pouze v případě, že by vlastnil stroj času.

S problematikou včasnosti podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí také souvisí způsob, jakým je návrh na příslušné katastrální pracoviště podán. Dle různých způsobu podání se pak odvíjí určení pořadí podaných zápisů. Podle § 9 odst. 2. kat. z. se pořadí zápisů řídí dle okamžiku ve kterém byly příslušné návrhy doručeny katastrálnímu úřadu, přičemž co se rozumí tímto okamžikem v podrobnostech dále stanoví § 145 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „s. ř.“), který se na návrhy na zápis do katastru nemovitostí použije přiměřeně s výjimkou odstavce 2 vět třetí a čtvrté.⁸⁶ Nahlédnutím do zmíněného § 145 odst. 1. první věta s. ř. zjistíme následující. Při každém podání návrhu na zápis je katastrálním úřadem na tomto návrhu vyznačena hodina a minuta podání, resp. doručení. Proto, jsou-li podávány návrhy osobně, ve většině případech bude jasné, který z návrhů byl doručen dříve, neboť úředník katastrálního úřadu zpracovávající návrhy na zápis bude tyto zpracovávat postupně vždy po jednom návrhu dle toho, jak se k přepážce dostaví jednotliví navrhovatelé. Proto tedy může prvního nabyvatele dělit od úspěšného nabytí vlastnického práva k převáděné nemovitosti pouze několik minut, o které byl druhý nabyvatel rychlejší.

Lze si samozřejmě představit i situaci, kdy současně dva úředníci zpracovávají ve stejný okamžik každý zvlášť u své přepážky návrhy obou nabyvatelů. Pak bude záležet zejména na rychlosti každého z úředníků. Byť je velmi nepravděpodobné, že by k této situaci došlo, je třeba mít na vědomí, že to není objektivně nemožné. V takové situaci by pak nebylo možné určit, který z návrhů má lepší pořadí a pak by bylo nutné toto pořadí určit losem v souladu s větou čtvrtou § 145 odst. 1. s. ř. Nabízí se tedy otázka, zda je losování tím správným způsobem, jakým bez pochyby postavit na jisto, kdo je vlastníkem nemovité věci zapisované do veřejného seznamu. Vzhledem k tomu, že by se velmi pravděpodobně jednalo o situace, ke kterým by docházelo zřídka kdy, domnívám se, že v těchto specifických případech se pak losování jeví jako dostatečné ba i dokonce jediné možné řešení takové situace.

Návrhy lze pak dále podat také prostřednictvím poštovních služeb, přičemž ty mohou být na příslušné katastrální pracoviště doručeny současně. Pro tyto případy je pak ve větě druhé § 145 odst. 1. s. ř. určeno pravidlo, dle kterého je v tomto případě rozhodující, kdy byla poštovní zásilka s návrhem podána k poštovní přepravě. Pokud i přes to nelze určit pořadí, opět musíme přejít k losování.

⁸⁶ § 9 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon

Vzhledem k rozvoji elektronických podání se lze v současné době také setkat s podáním návrhu prostřednictvím datové schránky. První nabyvatel tak může být maximálně bdělý a podat návrh na katastrální úřad hned následující den ráno po uzavření převodní smlouvy s převodcem. Přesto však, druhý nabyvatel, který převodní smlouvu uzavřel s převodcem týž den nýbrž o pár hodin později, podá návrh ještě v den uzavření převodní smlouvy datovou schránkou. Pořadí podání návrhu zde pak hraje ve prospěch druhého nabyvatele. K tomu je navíc třeba dodat, že v případě, kdy je podán návrh na zápis práva k evidované nemovitosti, je dle § 9 odst. 1. kat. z. u dotčené nemovitosti vyznačeno, že práva jsou dotčena změnou nejpozději následující pracovní den. K takzvanému zaplombování tedy nemusí dojít v tentýž den, kdy byl podán návrh na zápis. To se pak bude týkat zejména právě návrhů podávaných datovou schránkou v pozdějších odpoledních či večerních hodinách, kdy se na příslušném úřadě již nenachází žádný z úředníků, který by návrh mohl zpracovat a u příslušné nemovitosti vyznačit plombu.

Ustanovení věty druhé § 9 odst. 1. kat. z. pak stanoví, že „každý má právo nahlédnout do přehledu doručených návrhů nebo listin.“⁸⁷ Toto právo, jež umožňuje každému nahlédnout, zda došlo či nedošlo k zaplombování, je realizováno pomocí webových stránek Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, prostřednictvím nichž lze u každé nemovitosti zjistit, zda je u ní vedeno vkladové řízení a jaké listiny byly s návrhem předloženy.⁸⁸

Pokud bude tedy první nabyvatel připraven následující den ráno po uzavření převodní smlouvy vyrazit na příslušné katastrální pracoviště s návrhem na vklad, zkontroluje si před tím prostřednictvím nahlížení na webových stránkách, zda je u předmětné nemovitosti vedeno vkladové řízení či nikoliv. Protože návrh druhého nabyvatele podaný prostřednictvím datové schránky pozdě odpoledne předešlý den však ještě nebyl zpracován, nebude u převáděné nemovitosti vyznačena plomba. První nabyvatel se tedy mylně domnívá, že nemovitost není dotčena změnou, a proto jistě bude velmi překvapen, když jeho návrh na vklad vlastnického práva, který by byl za jiných okolností bezvadný, bude v následujících dnech zamítnut. A to z toho důvodu, že jako současný vlastník bude v katastru nemovitostí již evidován druhý nabyvatel, nikoliv převodce od něhož první nabyvatel odvozuje své právo.

Špatnou zprávou pro prvního nabyvatele je, že se proti tomu nepříznivému stavu nemůže úspěšně bránit. V úvahu nepřichází ani poznámka rozepře dle § 985 o. z. či poznámka spornosti dle § 986 o. z. Ustanovení § 1100 odst. 2. o. z. hovoří jasně ve prospěch druhého nabyvatele, který podal návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí jako první. Dle mého

⁸⁷ § 9 odst. 1. věta druhá zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon

⁸⁸ BAUDYŠ, Petr. § 9 Plomba a pořadí zápisů. In: BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář* [online]. Praha: Beck, 2014, s. 35. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz>

názoru je absence možností na ochranu prvního nabyvatele oprávněná, neboť na rozdíl od § 1100 odst. 1. o. z., který upravuje vícečetný převod věcí nezapisovaných do veřejného seznamu, má první nabyvatel značně větší možnost ovlivnit to, že se stane vlastníkem tím, že nebude bezdůvodně odkládat podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

4.3 Dobrá víra nabyvatele

Podíváme-li se blíže na dikci obou odstavců ustanovení § 1100 o. z., zjistíme, že v odstavci prvním upravujícím vícečetný převod věcí nezapisovaných do veřejného seznamu, není požadavek dobré víry nabyvatele, kterému byla věc předána, výslovně uveden. Oproti tomu v odstavci druhém § 1100 o. z. upravující vícečetný převod věcí zapisovaných do veřejného seznamu se požadavek dobré víry výslovně objevuje.

Dopředu považuji za vhodné zopakovat, že se dobrá víra vyžaduje pouze u druhého nabyvatele. Ten se následně po splnění podmínek, tedy buď po převzetí věci od převodce, pokud jde o věci nezapisované do veřejného seznamu, anebo po zápisu vlastnického práva v jeho prospěch, pokud jde o věci zapisované do veřejného seznamu, stane vlastníkem pouze pokud nevěděl o tom, že v době kdy uzavíral s převodcem převodní smlouvu, již existovala tatáž převodní smlouva uzavřená s prvním nabyvatelem. Pokud se vlastníkem věci stane po splnění podmínek první nabyvatel, nebude mít pro něj žádné právní důsledky to, že věděl o existenci druhého nabyvatele.⁸⁹ Hovoříme-li o dobré víře nabyvatele, pak máme totiž na mysli přesvědčení nabyvatele ve vztahu k tomu, že právo nabýt k převáděné věci vlastnické právo nebylo dříve, než bylo založeno první převodní smlouvou v jeho prospěch založeno jinou převodní smlouvou ve prospěch jiné osoby.

Absence výslovného požadavku dobré víry ve znění odstavce prvního § 1100 o. z. je zřejmě legislativní chybou, neboť tím, že je dobrá víra požadována u věcí zapisovaných do veřejného seznamu, tak tím spíše by měla být vyžadována u věcí, které se do veřejného seznamu nezapisují.⁹⁰ Koneckonců, k tomuto závěru se přiklání i důvodová zpráva k občanskému zákoníku.⁹¹

⁸⁹ PIPKOVÁ, Petra Joanna. § 1100 Vícečetný převod. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář* [online]. Praha: C.H.Beck, 2023., marg. č. 6. Dostupné z: <https://beck-online.cz/>

⁹⁰ Tamtéž.

⁹¹ Důvodová zpráva k § 1100 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

5 Právní a praktické důsledky vícečetného převodu vlastnického práva

V kapitole čtvrté této diplomové práce, jsem představila právní úpravu vícečetných převodů věcí jak zapisovaných, tak nezapisovaných do veřejného seznamu a její úskalí. Právní úprava byla podrobně rozebrána zejména co se týče věcněprávních důsledků, tedy toho, kdo z nabyvatelů se stane vlastníkem převáděné věci. Specifická situace vícečetného převodu však v sobě skrývá další otázky, a to mimo jiné také charakteru obligačního.

Co se stane v případě, že je jedna z převodních smluv prohlášena za neplatnou? Jaký bude mít vliv na převodní smlouvu ten fakt, že druhý nabyvatel o převodcově záměru vícečetně převést předmětnou věc věděl? Jaká práva budou náležet tomu nabyvateli, se kterým byla uzavřena převodní smlouva, avšak vlastnické právo na něj převedeno nebylo? Těmto otázkám budou podrobněji věnovány následující podkapitoly této diplomové práce.

5.1 Relativní neplatnost převodní smlouvy

Samotný vícečetný převod nepředstavuje důvod pro vyslovení neplatnosti druhé převodní smlouvy.⁹² Jinými slovy řečeno, vícečetný převod nemá sám o sobě obligační důsledky ve vztahu k uzavřeným smlouvám. Přesto však u některé z převodních smluv může být vznesena námitka relativní neplatnosti z jiných důvodů.

Jako první podrobím bližší analýze situaci, kdy je zneplatněna převodní smlouva uzavřená s prvním nabyvatelem. Námitku relativní neplatnosti může vznést jak první nabyvatel, tak i převodce. První nabyvatel tak může učinit například proto, že se dozvěděl o převodcově úmyslu věc vícečetně převést. V tom případě by pak první nabyvatel mohl vůči převodci uplatnit námitku relativní neplatnosti z důvodu toho, že jej převodce svým jednáním uvedl v omyl ohledně předmětu plnění, resp. o bezvadnosti nabytí vlastnického práva k němu. Domnívám se totiž, že převodcův záměr prvního nabyvatele obejít, by naplňoval skutkovou podstatu omylu vyvolaného lstí ve smyslu § 584 o. z. Pro určení závěru, že by šlo v tomto případě o neplatné právní jednání, by pak dále nebylo nutné zkoumat, zda se jedná o omyl ohledně rozhodující okolnosti či okolnosti vedlejší. I přesto jen nad rámec uvádím, že by se dle mého názoru jednalo o omyl ohledně rozhodující okolnosti, neboť pokud by první nabyvatel o převodcově záměru věděl, zcela jistě by s ním převodní smlouvu neuzavřel.⁹³

⁹² Nejvyšší soud, sp. zn. 2 Cdon 848/97, datum vydání 25. února 1999 [online]. Dostupné z: www.beck-online.cz

⁹³ HANDLAR, Jiří. § 583 Podstatný omyl. In: LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář* [online]. V Praze: C.H. Beck, 2022. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz>

Pokud je tedy proti první převodní smlouvě úspěšně vznesena námitka neplatnosti, zbývá si položit otázku, jak dojde k nabytí vlastnického práva k převáděné věci, případně zda k němu nedojde a proč.

Namítnutí neplatnosti má účinky *ex tunc*, tedy zpětně k okamžiku kdy právní jednání, jehož neplatnost je namítána, vzniklo. Zamýšlené právní následky, které do doby, než byla neplatnost namítnuta, vznikly, po namítnutí zanikají.⁹⁴ Z tohoto plyne, že s účinky *ex tunc* tedy převodní smlouva přestává existovat. Z tohoto důvodu se tedy domnívám, že vlastnické právo k převáděné věci nabude druhý nabyvatel. Ten má s převodcem uzavřenou převodní smlouvu, která je zároveň účinná a bezvadná, proto je také způsobilým právním titulem pro nabytí vlastnického práva. Hledíme-li nyní na první převodní smlouvu jako na neexistující právní jednání, nelze pak dle mého názoru dále hovořit o vícečetném převodu. Druhý nabyvatel se pak stane vlastníkem převáděné věci, kdy titulem pro nabytí vlastnického práva bude druhá převodní smlouva, jejíž bezvadnosti se neexistence první převodní smlouvy pochopitelně nijak nedotýká. K dovršení převodu vlastnického práva na druhého nabyvatele pak dojde dle obecných ustanovení občanského zákoníku o převodu vlastnického práva. Pokud půjde o věc nezapisovanou do veřejného seznamu, stane se vlastníkem věci druhý nabyvatel účinností druhé převodní smlouvy dle § 1099 o. z. V případě, že půjde o věc zapisovanou do veřejného seznamu, stane se druhý nabyvatel vlastníkem věci zápisem do takového seznamu buď dle § 1102 o. z. anebo dle § 1105 o. z. Druhý nabyvatel pak jako vlastník věci bude moci žádat její vydání po převodci, případně po prvním nabyvateli v případě, že ji bude mít u sebe. Jestliže ani převodce ani první nabyvatel neuposlechnou výzvy druhého nabyvatele na vydání věci, bude moci druhý nabyvatel své vlastnické právo ochránit u soudu pomocí reivindikační žaloby.

Stejně závěry se pak uplatní i v případě, kdy bude úspěšně vznesena námitka neplatnosti vůči druhé převodní smlouvě. U věcí nezapisovaných do veřejného seznamu pak i bude lhostejné, zda již došlo či nedošlo k předání věci. Druhá převodní smlouva po úspěšném namítnutí neplatnosti přestane existovat čili nebude schopna vyvolat zamýšlené právní následky. Tím pádem dojde k odpadnutí právního titulu k nabytí vlastnického práva. První převodní smlouva však dále existuje a zavazuje převodce, aby na prvního nabyvatele převedl vlastnické právo. K tomu pak tedy následně dojde již samotnou účinností první převodní smlouvy, tedy zpětně k okamžiku, kdy nabyla účinnost ve smyslu § 1099 o. z.

⁹⁴ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Hlava šestá: Občanskoprávní skutečnost, § 3 Právní jednání. In: DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer, 2016., str. 190

Shrnu-li výše uvedené, domnívám se, že pokud dojde k vyslovení neplatnosti jedné z převodních smluv, nebude se nadále jednat o vícečetný převod a potom tedy nebude na místě na danou situaci aplikovat § 1100 o. z.

Na závěr je ještě důležité připomenout, že pokud půjde o věc zapsanou ve veřejném seznamu a dojde k zneplatnění druhé převodní smlouvy, na jejímž základě již bylo ve prospěch druhého nabyvatele zapsáno vlastnické právo, bude muset první nabyvatel pro úspěšný zápis vlastnického práva ve svůj prospěch nejprve u soudu podat žalobu na určení, že je vlastníkem převáděné věci. Poté bude moci požádat o zápis poznámky rozepře dle § 985 o. z., na základě které bude jeho věcné právo uznané soudem na základě určovací žaloby účinné vůči případným dalším osobám.⁹⁵ Až teprve poté se první nabyvatel může stát provedením zápisu vlastníkem převáděné věci.

5.2 Neplatnost převodní smlouvy pro rozpor s dobrými mravy

Lze mít za to, že ve většině případech vícečetného převodu bude převodce tím, který má v úmyslu podvést potenciální nabyvatele. S tímto nepoctivým úmyslem převodce může být navíc obeznámen také druhý nabyvatel. Jaký bude mít tato skutečnost vliv na celou situaci vícečetného převodu?

Nejvyšší soud se touto situací zabýval ve svém rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 298/2001 ze dne 17. října 2002, které je současně publikované v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu 21/2003 pod číslem C 1490. V projednávaném případě se jednalo o vícečetný převod nemovitosti zapsané do veřejného seznamu. Skutkový stav v daném případě spočíval v tom, že žalovaná uzavřela s žalobcem převodní smlouvu k rodinnému domu se zahradou. Tutéž smlouvu následně uzavřela se svým bratrem, druhým žalovaným. Kauzou k uzavření převodní smlouvy s žalobcem byl slib žalované, že z kupní ceny poskytnuté za převod domu nahradí ztrátu, kterou žalobci jakožto svému zaměstnavateli způsobila z pozice účetní finančními machinacemi, za které byla následně trestně stíhána, neboť se jimi měla dopustit trestného činu zpronevěry. Soudy prvního i druhého stupně rozhodly ve prospěch žalobce, a to tak že převodní smlouva uzavřená mezi žalovanými je neplatná pro rozpor s dobrými mravy, neboť účelem jejího uzavření bylo obejít žalobce.

⁹⁵ PAVLŮ, Robert. § 985 Nesoulad mezi zapsaným a skutečným právním stavem a poznámka rozepře. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář* [online]. Praha: C.H. Beck, 2023, marg. č. 5-6. Dostupné z: <https://beck-online.cz/>

Žalovaní podali k Nejvyššímu soudu dovolání, ve kterém se s odkazem na starší judikaturu,⁹⁶ která připouští výjimku, dle které je možné se dovolat neplatnosti druhé převodní smlouvy v případě že by účel, za kterým převodce s druhým nabyvatelem uzavřel převodní smlouvu, byl v rozporu s dobrými mravy, dovolávali právě toho, že tato výjimka nebyla u převodní smlouvy uzavřené mezi nimi dostatečně prokázána. Žalovaní dále namítali, že se oba soudy dostatečně nevěnovaly otázce, zda druhý žalovaný (bratr první žalované) věděl o údajné pohnutce žalované žalobce uzavřením druhé převodní smlouvy obejít. Nejvyšší soud však o dovolání žalobců rozhodl tak, že není přípustné, neboť „otázka, zda konkrétní a jedinečné jednání účastníka určité smlouvy je či není v konkrétních souvislostech v souladu s dobrými mravy“⁹⁷ nemůže být zásadní otázkou právního významu. Proto také Nejvyšší soud uzavřel, že pokud předchozí soudy rozhodly, že uzavření druhé převodní smlouvy je v rozporu s dobrými mravy, neodchýlily se od dosavadní judikatury Nejvyššího soudu.

Dle mého názoru je v daném rozhodnutí Nejvyššího soudu jen velmi málo věnováno otázce, zda byla druhá převodní smlouva uzavřena v rozporu s dobrými mravy či nikoliv. Nelze jednoznačně říci, zda takto nedostatečným způsobem posoudily tuto otázku soudy první a druhé instance, či pouze Nejvyšší soud této otázce nevěnoval dostatečnou pozornost v části rozhodnutí, kde shrnuje stav zjištěný instančně nižšími soudy.

Nejvyšší soud v daném rozhodnutí tedy pouze uvádí, že dle soudu prvního stupně bylo úmyslem první žalované uzavřením druhé převodní smlouvy nemovitosti „zachránit“⁹⁸. Dále pak, že se jedná o rozpor s dobrými mravy z toho důvodu, že druhý žalovaný věděl o téže dříve uzavřené převodní smlouvě s žalobcem.

Domnívám se, že jsou takové závěry všech třech zúčastněných soudů poněkud nedostatečné. Vědomí druhého nabyvatele o dříve uzavřené převodní smlouvě nemusí být ve všech případech v rozporu s dobrými mravy. Ne vždy totiž převodce musí mít uzavřením druhé převodní smlouvy v úmyslu prvního nabyvatele obejít či ho jinak poškodit. V době uzavření první převodní smlouvy s prvním nabyvatelem převodce ani nemusí vědět o tom, že druhou převodní smlouvu s druhým nabyvatelem vůbec bude chtít uzavřít. Uvedeno na konkrétním příkladu, převodce, který je zároveň podnikatelem, uzavře s prvním nabyvatelem převodní smlouvu na hodnotné pozemky, které mu nezbyvá než prodat, aby mohl dostát svým závazkům se svými dalšími obchodními partnery. První nabyvatel však příliš dlouho otálí se zaplacením kupní ceny a převodci v důsledku toho hrozí úpadek. Najde-li pak převodce jiného vhodného

⁹⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu 2 Cdon 848/97, k němuž blíže viz kapitola č. 3.1 této práce.

⁹⁷ Nejvyšší soud, sp. zn. 22 Cdo 298/2001, datum vydání 17. října 2002 [online]. Dostupné z: www.beck-online.cz

⁹⁸ Tamtéž.

kupce, uzavře s ním druhou převodní smlouvu i přesto, že závazek vzniklý mezi převodcem a prvním nabyvatelem stále trvá. V této pro převodce nepříznivé situaci je klíčová především rychlost, a proto nebude otálet s odstoupením od první převodní smlouvy. Protože chce být převodce vůči druhému nabyvateli transparentní, informuje ho o existenci první převodní smlouvy. Dalo by se pak v tomto případě říci, že byla druhá smlouva uzavřena v rozporu s dobrými mravy? Domnívám se, že nikoliv.

Shrnu-li výše uvedené, je pro vyslovení neplatnosti druhé převodní smlouvy pro rozpor s dobrými mravy vždy třeba důkladně prověřit skutečnosti, které převodce vedly k uzavření této převodní smlouvy. Nepochybně je pak také nezbytné jednoznačně prokázat úmysl převodce svým jednáním prvního nabyvatele obejít, případně poškodit. Jedině za těchto podmínek pak lze převodní smlouvu prohlásit za neplatnou pro rozpor s dobrými mravy.

5.3 Práva neúspěšného nabyvatele

V předchozích podkapitolách jsem se zabývala tím, jak je to s právními důsledky vícečetného převodu ať už na samotné nabytí vlastnického práva k převáděné věci či na trvání a charakteru předmětného závazku jako takového. Jestliže dojdeme do bodu, kdy se jeden z nabyvatelů stane splněním podmínek § 1100 o. z. vlastníkem převáděné věci, jaké postavení bude mít ten z nabyvatelů, jež sice byl účastníkem vícečetného převodu, ale vlastníkem převáděné věci se nestal?

Dopředu je třeba říci, že to, kdo se stal vlastníkem věci, resp. který z nabyvatelů, je pro účely této podkapitoly lhostejné. Existují totiž dvě uzavřené a účinné převodní smlouvy, které každému z nabyvatelů založily právo nabýt k převáděné věci vlastnické právo. Není pak důležité, kdo jej skutečně nabyl, neboť vždy zůstane jeden nabyvatel, který v důsledku jednání převodce přišel zkrátka. V případě, že tedy v rámci této podkapitoly budu hovořit o nabyvateli, bude tím myšlen jak nabyvatel první, tak případně nabyvatel druhý, dle toho, který z nich se vlastníkem věci nestal.

Jako první přichází v úvahu právo neúspěšného nabyvatele na náhradu škody. I přesto, že jeden z nabyvatelů nabyl v souladu s § 1100 o. z. vlastnické právo k převáděné věci, smlouva uzavřená s nabyvatelem, který vlastnické právo nenabyl, je stále platná a účinná. Jinak řečeno, taková smlouva stále existuje a převodce je jí stále vázán. Proto když nabyvateli převáděnou věc nepředá, případně znemožní nabyvateli nabýt k ní vlastnické právo zápisem do veřejného seznamu, poruší své smluvní povinnosti.

Vlivem porušením smluvní povinnosti převodce spočívající v předání věci, jejíž převod je předmětem smlouvy, či umožnění zápisu vlastnického práva k převáděné věci do veřejného seznamu, může nabyvateli bezpochyby vzniknout škoda. Nabyvatel může být například veřejnoprávní korporací (kraj nebo obec), která se má stát příjemcem dotace ze státního rozpočtu na vybudování zařízení pro osoby se zdravotním postižením. Podmínkou poskytnutí dotace je dodání potřebného vybavení do takového zařízení od subdodavatele do určitého termínu. V případě, že převodce, který je subdodavatelem nebude v důsledku uzavření dřívější převodní smlouvy a předání věci schopen v daném termínu vybavení nabyvateli předat, poskytovatel dotace rozhodne o tom, že nabyvateli dotace vyplacena nebude. Převodce tedy svým porušením smluvní povinnosti způsobí nabyvateli škodu v podobě ušlého zisku. Na nabyvateli pak bude, aby před soudem prokázal, že mezi protiprávním jednáním převodce a vznikem škody byla příčinná souvislost, a protože se jedná o odpovědnost objektivní, nebude třeba prokazovat zavinění převodce.⁹⁹ O tom, že má neúspěšný nabyvatel možnost se zhojit prostřednictvím institutu náhrady škody tedy jistě není větších pochyb. I samotní autoři komentářové literatury tuto možnost připouštějí.^{100,101,102}

Ne vždy se však podaří neúspěšnému nabyvateli před soudem prokázat vznik škody a příčinnou souvislost, proto se jeví jako vhodné závazek převodce předat věc nabyvateli zajistit smluvní pokutou. Pokud převodce věc nabyvateli nevydá, může se pak nabyvatel po převodci domáhat zaplacení smluvní pokuty, aniž by musel prokazovat, že mu porušením povinnosti převodce vznikla škoda.¹⁰³ Aby měl však nabyvatel v tomto případě na smluvní pokutu nárok, musí být ujednání o podmínkách vzniku nároku na smluvní pokutu obsaženo v převodní smlouvě. To pochopitelně vyžaduje jistou dávku obezřetnosti nabyvatele ještě před vznikem samotného závazku s převodcem.

Kromě odpovědnosti za porušení smluvní povinnosti dle § 2913 o. z. ještě také přichází v úvahu odpovědnost za způsobení relativní neplatnosti smlouvy ve smyslu § 579 odst. 2 o. z. Jak již bylo rozebráno výše způsobení relativní neplatnosti převodní smlouvy může nastat z různých důvodů. Nabyvatel, jehož smlouva je stížena vadou neplatnosti, však nemusí námitku

⁹⁹ PAŠEK, Martin. § 2913 Porušení smluvní povinnosti. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář* [online]. Praha: C.H. Beck, 2023., marg. č. 1. Dostupné z: <https://beck-online.cz/>

¹⁰⁰ PIPKOVÁ, Petra Joanna. § 1100 Vícečetný převod. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář* [online]. Praha: C.H.Beck, 2023, marg. č. 8. Dostupné z: <https://beck-online.cz/>

¹⁰¹ DOBROVOLNÁ, Eva. § 1100 Vícečetný převod téže věci zapsané a nezapsané ve veřejném seznamu. In: SPÁČIL, Jiří a Michal KRÁLÍK. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář* [online]. V Praze: C.H. Beck, 2021, s. 386, marg. č. 9. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz>

¹⁰² THONDEL, Alexandr. § 1100 Převod vlastnického práva postupně uzavřenými smlouvami. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník (zák. č. 89/2012 Sb.). Komentář. Svazek III (věcná práva) - 2. vydání* [online]. Praha: Wolters Kluwer, 2022. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/>

¹⁰³ § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

neplatnosti proti převodci vznášet, avšak neměl by nést škodu, která mu v důsledku této vady vznikla.¹⁰⁴

Dalším důsledkem vícečetného převodu, na který je třeba upozornit, je zánik závazku vzniklého z převodní smlouvy, na základě které nedošlo k nabytí vlastnického práva, a to z důvodu následné nemožnosti plnění dle § 2006 o. z. Převodce totiž tím, že převáděnou věc předá jednomu z nabyvatelů, způsobí to, že převáděnou věc nebude moci předat druhému nabyvateli. Převodce tedy ztratí oprávnění nakládat s předmětem plnění, protože jeden z nabyvatelů se stane v důsledku předání jejím vlastníkem dle § 1100 odst. 1. o. z. Dle dosavadní judikatury je pak pozbytí oprávnění k nakládání s předmětem plnění vždy důvodem pro zánik závazku z důvodu následné nemožnosti plnění.¹⁰⁵ Předmětem rozhodnutí Nejvyššího soudu, na který odkazuje komentářová literatura, byla smlouva o smlouvě budoucí, dle které mělo dojít k uzavření kupní smlouvy, avšak prodávající ještě před uzavřením kupní smlouvy předmět koupě převedl na třetí osobu. Z důvodu ochrany nabytých práv třetí osoby pak nelze již bez dalšího této třetí osobě věc odejmout a poskytnout ji budoucímu kupujícímu. Proto zde Nejvyšší soud dovodil zánik závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí pro následnou nemožnost plnění.¹⁰⁶ Dle mého názoru je pak možné závěry této judikatury aplikovat i na situaci vícečetného převodu.

Lze se jistě shodnout na tom, že pokud zanikne závazek mezi převodcem a neúspěšným nabyvatelem založený převodní smlouvou (nejen) z důvodu následné nemožnosti plnění, bude tento nabyvatel moci po převodci požadovat vrácení plnění, které mu bylo na základě tohoto závazku před jeho zánikem poskytnuto. K tomu pak nabyvateli poslouží institut bezdůvodného obohacení dle § 2991 a násl. o. z. Nabyvatel pak může po převodci žádat vydání např. části poskytnuté kupní ceny za převáděnou věc, a to z důvodu, který uvádí § 2991 odst. 2 o. z., neboť se jedná o situaci, kdy bylo plněno na základě platného právního důvodu, tedy závazku vzniklého z převodní smlouvy, avšak tento právní důvod později odpadl, tedy závazek zanikl.

Na konec je ještě třeba doplnit, že lze uvažovat o tom, že se neúspěšný nabyvatel bude chtít ze závazku s převodcem vyvázat spíše prostřednictvím institutu odstoupení od smlouvy dle § 2001 a násl. o. z., pro převodcovu podstatné porušení smluvní povinnosti v podobě nepředání věci. Lze mít totiž za to, že ve většině případech nebude mít neúspěšný nabyvatel

¹⁰⁴ HANDLAR, Jiří. § 579 Následky způsobení neplatnosti právního jednání. In: LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář* [online]. V Praze: C.H. Beck, 2022, s. 1846, marg. č. 22. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz>

¹⁰⁵ VÝTISK, Michal. § 2006 Následná nesplnitelnost dluhu. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář* [online]. Praha: C.H. Beck, 2023, marg. č. 7. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz>

¹⁰⁶ Nejvyšší soud, sp. zn. 26 Cdo 1204/2010, datum vydání 13. ledna 2011 [online]. Dostupné z: www.nsoud.cz

povědomí o tom, že existuje další nabyvatel, který však na rozdíl od něj úspěšný byl, a z toho důvodu závazek vzniklý mezi neúspěšným nabyvatelem a převodcem již zanikl v důsledku následné nemožnosti plnění.

5.4 Převáděná věc jako předmět výkonu rozhodnutí či insolvence

Vraťme se na malý moment ke čtvrté kapitole, ve které jsem podrobněji rozebírala, jak dochází k převodu vlastnického práva mezi třemi subjekty účastníci se vícečetného převodu. Tento způsob převodu vlastnického práva se dá vyložit pomocí dvou konstrukcí. Pro úplnost tedy jen zopakuji, že první konstrukce spočívá v tom, že první nabyvatel se účinností první převodní smlouvy stane vlastníkem věci, přičemž předá-li následně převodce věc druhému nabyvateli, stane se tento vlastníkem věci, neboť ji nabude od převodce jako od neoprávněného. Druhá konstrukce spočívá naopak v tom, že prvnímu nabyvateli převáděná věc nikdy nenáležela, a že ji předáním věci druhý nabyvatel nabyl přímo od převodce.

To, dle jaké konstrukce bude problematika vícečetného převodu a samotný § 1100 o. z. vykládán, bude stěžejní právě při výkonu rozhodnutí, resp. exekuce, případně v insolvenčním řízení.

Může totiž dojít k tomu, že v mezidobí od uzavření první převodní smlouvy s prvním nabyvatelem do doby, než bude věc předána druhému nabyvateli, se stane předmětná věc předmětem výkonu rozhodnutí. V tomto případě pak bude stěžejní postavit na jisto to, kdo je v daném okamžiku vlastníkem věci.

Zde pak hovoříme zejména o situacích, kdy povinným v rámci řízení o výkonu rozhodnutí bude právě převodce. Pro ilustraci si vytvoříme následující hypotetickou situaci. Po uzavření první převodní smlouvy je vůči převodci nařízen výkon rozhodnutí a jako způsob provedení výkonu rozhodnutí je určen prodej movité věci. Touto movitou věcí je právě automobil, k němuž převodce před pár dny uzavřel dvě převodní smlouvy, a to s prvním a druhým nabyvatelem. Automobil však doposud převodce nepředal ani jednomu z nich.

Předmětem výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí mohou být pouze věci, které jsou ve vlastnictví povinného.¹⁰⁷ Byť za normálních okolností toto tvrzení není nikterak problematické, v situaci vícečetného převodu pak bude představovat onen hlavní kámen úrazu. Je v tuto chvíli předmětný automobil vlastnictvím převodce, který je zároveň povinným či nikoli?

¹⁰⁷ MACKOVÁ, Alena. § 4 Prodej movitých věcí. In: WINTEROVÁ, Alena, Alena MACKOVÁ a kol. *Civilní právo procesní. Díl druhý: Řízení vykonávací, řízení insolvenční*. Praha: Leges, 2018, s. 107

Jak už víme, právní úprava vícečetného převodu připouští dva výklady. Pokud bychom připustili výklad dle první konstrukce, byl by v tomto okamžiku vlastníkem věci první nabyvatel v důsledku účinnosti první převodní smlouvy. Po nařízení soudního výkonu rozhodnutí by tedy standardně došlo k soupisu věcí u povinného. Vzhledem k tomu, že automobil nebyl zatím předán ani jednomu z nabyvatelů, je pravděpodobné, že se bude nacházet stále na místě, kde má bydliště převodce. Pokud bude převodce soupisu přítomen, pak lze spíše uvažovat tak, že soudnímu vykonavateli, který bude soupis provádět, nesdělí, že předmětný automobil není jeho vlastnictvím. S největší pravděpodobností si totiž i sám převodce bude myslet, že je stále vlastníkem, protože automobil zatím nepředal ani jednomu z nabyvatelů. Koneckonců, i v případě, že by převodce nabyt vědomí o tom, že by v tento moment vlastníkem mohl být první nabyvatel, soudní vykonavatel by k takové námitce tak či tak nepřihlédl, neboť není oprávněn takové námitky posuzovat.¹⁰⁸

Automobil pak tedy bude tak či tak do soupisu majetku povinného zapsán. Pokud převodce bude trvat na svém, tedy že vlastníkem automobilu není, může tak učinit před soudem, který v souladu s § 326 odst. 11 o. s. ř. vyrozumí osobu, která by dle tvrzení převodce měla být vlastníkem automobilu, a poučí ji o možnosti podat excindační žalobu dle § 267 o. s. ř.

Na druhou stranu lze uvažovat tak, že by převodce zřejmě tímto způsobem nepostupoval, neboť by tím byl ve své podstatě „sám proti sobě“, protože by tím dal prostor pro vyloučení automobilu ze soupisu, tudíž by pak za účelem uspokojení pohledávky oprávněného muselo dojít k soupisu jiných věcí, které by skutečně již byly ve vlastnictví převodce.

Z výše uvedeného tak vyplývá, že k finálnímu rozřešení toho, kdo je vlastníkem automobilu, dojde vlastně až v okamžiku, kdy první nabyvatel podá excindační žalobu. Soud pak při podání excindační žaloby bude postupovat tak, že vlastnictví k věci, která je předmětem řízení posoudí jako prejudiciální otázku.¹⁰⁹

Jak ale k této problematice bude přistupovat soud, tedy zda pro vyřešení této otázky zvolí výklad § 1100 o. z. podle první konstrukce, či podle druhé, to zůstává nezodpovězenou otázkou. Mohlo by se zdát, že v případě, kdy dojde na soudní výkon rozhodnutí, případně exekuci, bylo by na místě vykládat § 1100 o. z. spíše podle konstrukce druhé, která nepřiznává prvnímu nabyvateli vlastnické právo, dokud mu převodce věc nepředá. Do tohoto momentu tedy vlastnické právo náleží pouze převodci. Pro účely výkonu rozhodnutí případně exekuce, je jisté

¹⁰⁸ MACKOVÁ, Alena. § 4 Prodej movitých věcí. In: WINTEROVÁ, Alena, Alena MACKOVÁ a kol. *Civilní právo procesní. Díl druhý: Řízení vykonávací, řízení insolvenční*. Praha: Leges, 2018, s. 113

¹⁰⁹ MACKOVÁ, Alena. Kapitola 6. Spory při soudním výkonu rozhodnutí a exekuci. In: WINTEROVÁ, Alena, Alena MACKOVÁ a kol. *Civilní právo procesní. Díl druhý: Řízení vykonávací, řízení insolvenční*. Praha: Leges, 2018, s. 38

vhodnější použít tuto konstrukci, a to zejména z důvodu ochrany oprávněného, který by byl v rámci vykonávacího řízení značně znevýhodněn v důsledku této právní „nejistoty“, kterou vícečetný převod jako takový představuje.

I přes to se však domnívám, že bychom z důvodů, které byly vysvětleny v předchozí kapitole, měli upřednostnit první konstrukci a zachovat tak jednotnost ve výkladu § 1100 o. z. i v případě, že dojde k výkonu rozhodnutí.

Dle mého názoru by nebylo příliš vhodné, vykládat § 1100 o. z. tehdy dle první konstrukce a jindy dle druhé. Do problematiky vícečetných převodů, která co do právní jistoty není příliš stabilní, by takový postup vnášel další nežádoucí dávku právní „nejistoty“.

Dají se výše uvedené závěry aplikovat i na případy, kdy bude v mezidobí od uzavření první převodní smlouvy do předání věci vůči převodci zahájeno exekuční či insolvenční řízení?

Domnívám se, že by se jednalo o jiné druhy řízení, určení toho, zda je převodce vlastníkem dané věci by mělo probíhat stejným způsobem. Rozdíl pak pochopitelně bude zejména v tom, jakými prostředky se bude moci první nabyvatel bránit. K tomu mu v případě insolvenčního řízení poslouží institut žaloby na vyloučení věci z majetkové podstaty dle § 225 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, jejíž podání je ale na rozdíl o excindanční žaloby v řízení o soudním výkonu rozhodnutí limitováno lhůtou 30 dní od doručení soupisu majetku. V případě řízení exekučního pak prvnímu nabyvateli exekuční řád nabízí ochranu pomocí institutu vyškrtnutí věci ze soupisu dle § 68 zákona č. 120/2001 Sb., exekuční řád. O vyškrtnutí věci ze soupisu v rámci exekučního řízení rozhoduje soudní exekutor, což je pro prvního nabyvatele o něco příznivější situace nežli v řízení o soudním výkonu rozhodnutí. Soudní exekutor je totiž limitován tak, že musí o návrhu na vyloučení věci ze soupisu rozhodnout do 15 dní od jeho doručení. V porovnání s rozhodnutím o excindanční žalobě jde jistě o rychlejší ochranu prvního nabyvatele.

Co mají však všechna výše zmíněná řízení společné, je skutečnost, že pokud se osoba provádějící soupis dozví o tom, že věci nacházející se v místě povinného (resp. dlužníka) nejsou zároveň jeho vlastnictvím, musí být o provedeném soupisu a možnosti se proti němu bránit vyrozuměna osoba rozdílná od povinného (resp. dlužníka), které dané věci údajně náleží. Jak již bylo výše řečeno, problém zde tkví zejména v tom, že převodce přítomný soupisu majetku velmi pravděpodobně nebude chtít prozradit, že k převáděné věci již byly uzavřeny dvě převodní smlouvy a tudíž, že mu tato věc už nenáleží.

Pokud tedy prvnímu nabyvateli nebude věc v přiměřené době od uzavření převodní smlouvy předána, měl by se mít na pozoru a důkladně prověřit, zda v mezidobí nebyl vůči

převodci nařízen soudní výkon rozhodnutí, resp. exekuce nebo zda proti němu nebylo zahájeno insolvenční řízení.

Závěr

Z analýzy ustanovení § 1100 o. z., upravující speciální situaci vícečetných převodů k téže věci, provedené v této diplomové práci vyplývá následující.

Byť se dikce citovaného ustanovení na první pohled zdá jasná, může v praxi činit nemalé výkladové problémy. Předně tak pokud jde o první odstavec § 1100 o. z., který upravuje vícečetný převod vlastnického práva k věcem nezapisovaným do veřejného seznamu. Převod vlastnického práva na prvního nabyvatele je možno vyložit pomocí dvou konstrukcí, což samo o sobě nepřidává na stabilitě této právní úpravy. Jako nejvhodnější postup při výkladu § 1100 odst. 1. o. z. se nakonec jeví konstrukce, dle které se vlastníkem převáděné věci stane dle konsenzuálního principu nejprve první nabyvatel, přičemž vlivem předání věci druhému nabyvateli, které působí jako rozvazovací podmínka, vlastníkem věci být přestane. I přes to, že tento výklad může přinášet praktické problémy zejména pokud je převáděná věc předmětem výkonu rozhodnutí (či exekuce), bylo by vzhledem k zachování právní jistoty vhodné i v případě výkonu rozhodnutí (či exekuce) vykládat § 1100 odst. 1. o. z. stejným způsobem.

Co však u úpravy vícečetných převodů věcí nezapisovaných do veřejného seznamu představuje větší problém, je podmínka předání věci převodcem druhému nabyvateli a případná aktivace věty druhé § 1100 odst. 1. o. z., jež se vrací opět k nabytí vlastnického práva dle konsenzuálního principu v případě, že k předání věci nedojde. Největší úskalí této úpravy spatřuji právě v tom, že převodce není v možnosti předat věc druhému nabyvateli nikterak limitován. Na tuto absenci časového mantinelu pak navazuje neurčitý časový okamžik aktivace druhé věty § 1100 odst. 1. o. z., která zní opět ve prospěch prvního nabyvatele. Analýze jsem v souvislosti s tím podrobila podání reivindikační žaloby prvním nabyvatelem, které by mohlo znamenat okamžik, kdy lze říci, že „*není nikdo takový, komu by převodce věc vydal*“.¹¹⁰ Zpřesnění okamžiku pro aktivaci druhé věty § 1100 odst. 1. o. z. by ale tímto způsobem nemělo záviset na prvním nabyvateli, ale mělo by být obsaženo již v samotné zákonné úpravě. Jako nejlepší možné řešení se dle mého názoru jeví stanovení lhůty do kdy bude převodce moci předat věc druhému nabyvateli. Co se samotné délky lhůty týče, neměla by dle mého názoru být delší než jeden rok od účinnosti první převodní smlouvy. Jednoroční lhůta tak ještě zakládá jistou naději pro nabytí vlastnického práva druhým nabyvatelem, který se (většinou) v situaci vícečetného převodu ocitne nevědomky stejně jako první nabyvatel. Zároveň však dostatečně limituje převodce, který dal této situaci vzniknout (většinou) s cílem oba potenciální nabyvatele podvést.

¹¹⁰ § 1100 odst. 1. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Právní úprava vícečetných převodů věcí nezapisovaných do veřejných seznamů, ať už jde o věci movité či nemovité, tedy vykazuje jisté nedostatky. Co se týče úpravy vícečetných převodů věcí zapsaných do veřejného seznamu, tak tam se s přílišnými problémy nesetkáme. Vzhledem k tomu, že nabytí vlastnického práva k věcem zapsaným do veřejného seznamu závisí na rychlosti podání návrhu na zápis do takového veřejného seznamu, lze pouze doporučit prvnímu nabyvateli, aby byl dostatečně bdělý a s podáním návrhu na zápis příliš neotálel pro případ, že by se ocitl v situaci vícečetného převodu. A to zejména pokud jde o nemovitosti zapisované do katastru nemovitostí, které bývají velmi často předmětem převodních smluv. Prvnímu nabyvateli lze proto doporučit podat návrh na vklad vlastnického práva i například datovou schránkou, v případě, že je pro něj cesta na katastrální pracoviště příliš dlouhá.

Jeden z nabyvatelů v důsledku toho, že se ocitl v postavení zúčastněného na vícečetném převodu, však nakonec zůstane zkrátka a vlastnické právo nenabude. Nabytím vlastnického práva k věci ve prospěch úspěšného nabyvatele závazek vzniklý z převodní smlouvy uzavřené mezi převodcem a neúspěšným nabyvatelem zanikne v důsledku následné nemožnosti plnění. Pokud neúspěšný nabyvatel převodci již poskytl například část plnění, může jej po převodci vymáhat nazpět z titulu bezdůvodného obohacení na straně převodce. Navíc, pokud mu nepředáním věci vznikne škoda, může po převodci vymáhat plnění z titulu náhrady způsobené škody.

Nejlepší však pro potenciálního nabyvatele bude se do situace vícečetného převodu vůbec nedostat. Může toho potenciální nabyvatel docílit? Nabízí mu k tomu současná právní úprava nějaké prostředky ochrany?

Potenciální nabyvatel samozřejmě nemůže zcela ovlivnit chování převodce. Co ale udělat může, je mít se na pozoru již při samotném sepisování převodní smlouvy a vytvořit si tak dostatečný „polštář“ pro případ, že by jeho pád byl příliš tvrdý, pokud se nakonec vlastníkem věci nestane. V úvahu přichází zajištění povinnosti převodce předat věc nabyvateli smluvní pokutou, jejíž výši by měl pak potenciální nabyvatel rozumně zvážit ve vztahu k hodnotě převáděné věci. Výhodou smluvní pokuty je především to, že pro vznik nároku na ni postačí pouhé porušení povinnosti ze strany převodce. Nevyžaduje se tedy aby porušením povinnosti navíc nabyvateli způsobil škodu.

Dalším prostředkem ochrany pak může také představovat čestné prohlášení převodce uvedené v závěrečných ustanoveních převodní smlouvy, jehož znění může být následující: *„Převodce čestně prohlašuje, že neexistuje žádná smlouva uzavřená s jinou osobou, jejímž předmětem by byl převod vlastnického práva k věci, jež je předmětem plnění dle této převodní smlouvy. Současně převodce prohlašuje, že takovou smlouvu neuzavře ani v budoucnu, přičemž*

toto prohlášení o neuzavření smlouvy v budoucnu činí převodce pouze na dobu, kdy závazek vzniklý z této převodní smlouvy nadále trvá. “ Toto prohlášení je pochopitelně nutné opět zajistit smluvní pokutou, aby se mohl nabyvatel případně zhojit, pokud by se ukázalo, že je toto převodcovo prohlášení nepravdivé.

Pokud existuje kvalitně vypracovaná převodní smlouva, je i přesto důležité, aby se měl nabyvatel na pozoru v případě, že mu převodce nebude chtít věc předat. V mezidobí se totiž převodce může dostat do insolvence, a věc se tak může stát součástí majetkové podstaty. Případně se převáděná věc může stát předmětem výkonu rozhodnutí nebo exekuce. Zákony sice nabízejí prostředky ochrany pro tyto případy, kdy se věc ve vlastnictví jiného stane předmětem výkonu rozhodnutí, resp. exekuce, případně insolvenčního řízení. K využití těchto prostředků ochrany je však nezbytné, aby nabyvatel o této pro něj nepříznivé situaci věděl. Pokud tedy věc nebude převodcem včas předána, měl by si nabyvatel osobu převodce důkladně prověřit v centrální evidenci exekucí a insolvenčním rejstříku.

Seznam použitých zdrojů

Seznam použité literatury

BAUDYŠ, Petr. Katastrální zákon: komentář [online]. 1. vyd. vyd. Praha: Beck, 2014. Beckovy komentáře 42. ISBN 978-80-7400-525-1. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz>

BERAN, Karel et al. Občanský zákoník. Svazek 1: Obecná část (§ 1 až 654) [online]. 2. vydání, právní stav publikace je k 1.1.2020. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2020. Komentáře Wolters Kluwer Edice Kodex. ISBN 978-80-7598-656-6. Dostupné z: <https://www.aspi.cz>

ČERNÁ, Stanislava et al. Právo obchodních korporací. 2. vydání. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2021. ISBN 978-80-7598-991-8.

DAVID, Ondřej et al. Občanský zákoník - Komentář s judikaturou - Svazek IX - Věcná práva (§ 976-1474) [online]. CODEXIS publishing, 2018. ISBN 978-80-7624-003-2. Dostupné z: <https://codexis.cz/>

DVOŘÁK, Jan a Jiří ŠVESTKA. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Občanské právo hmotné díl třetí. ISBN 978-80-7478-935-9.

DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část.. 2., aktualizované a doplněné vydání. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7552-187-3.

KINDL, Milan. Právo nemovitostí. Vydání první. vyd. Praha: C.H. Beck, 2015. Právní praxe 118. ISBN 978-80-7400-564-0.

KOUKAL, Pavel et al. Právo duševního vlastnictví, Multimediální elektronický výukový materiál [online]. 1. vydání. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2020. Dostupné z: <https://is.muni.cz>

LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář [online]. 2. vydání. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2022. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-852-8. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz>

PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. Občanský zákoník: komentář. 2. vydání. vyd. Praha: C.H. Beck, 2023. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-747-7.

SPÁČIL, Jiří a kol. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. 2. vydání. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2022. ISBN 978-80-7400-885-6.

SPÁČIL, Jiří a Michal KRÁLÍK. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář [online]. 2. vydání. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2021. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-803-0. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz>

SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi. 2. vydání. vyd. Praha: C.H. Beck, 2020. Praktická knihovna. ISBN 978-80-7400-776-7.

ŠTENGLOVÁ, Ivana et al. Zákon o obchodních korporacích: komentář [online]. 3. vydání. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2020. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-799-6. Dostupné z: <https://beck-online.cz/>

ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. Občanský zákoník (zák. č. 89/2012 Sb.). Komentář. Svazek III (věcná práva) - 2. vydání [online]. 2. vydání. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2022. Komentáře Wolters Kluwer Edice Kodex. ISBN 978-80-7598-757-0. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/>

WINTEROVÁ, Alena, Alena MACKOVÁ a kol. Civilní právo procesní. Díl druhý: Řízení vykonávací, řízení insolvenční. 2. aktualizované vydání. vyd. Praha: Leges, 2018. ISBN 978-80-7502-299-8.

Seznam použitých internetových zdrojů

KRÁLÍK, Michal a Petr LAVICKÝ. Nejvyšší soud Československé republiky, Rv II 301/20, 16. 3. 1921. *Soudní rozhledy*. roč. 2021, č. 1, s. s. 33b.

TÉGL, Petr a Filip MELZER. Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*. roč. 2014, č. 4, s. s. 132-140.

Cena Škoda Octavia je 234 022 Kč - Přehled cen vozů Škoda Octavia | Kurzy.cz. In: *kurzy.cz* [online] [cit. 29.03.2024]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/auto/cena/skoda/octavia/>

TOP 100 - Nejprodávanější auta v ČR v roce 2023 | Cebia.cz. In: *cebia.cz* [online]. 12. 2. 2024 [cit. 29.03.2024]. Dostupné z: <https://www.cebia.cz/novinky/trh-s-automobily/top-100-nejprodavanejsi-auta-ceska-v-roce-2023>

Seznam právních předpisů

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích,

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád,

Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon,

Vyhláška č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška,

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád,

Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník,

Zákon č. 120/2001 Sb., exekuční řád,

Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon,

Zákon č. 21/2006 Sb., o ověřování,

Zákon č. 56/2001 Sb., o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích,

Zákon č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě,

Zákon č. 207/2000 Sb., o ochraně průmyslových vzorů,

Zákon č. 44/1988 Sb., horní zákon,

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny,

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník,

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

Seznam použité judikatury

Nejvyšší soud České socialistické republiky, sp. zn. 3 Cz 72/83, datum vydání 19. dubna 1984

Nejvyšší soud, sp. zn. 2 Cdon 848/97, datum vydání 25. února 1999

Nejvyšší soud, sp. zn. 22 Cdo 217/2019, datum vydání 10. září 2019

Nejvyšší soud, sp. zn. 22 Cdo 298/2001, datum vydání 17. října 2002,

Nejvyšší soud, sp. zn. 22 Cdo 2318/2019, datum vydání 29. října 2019

Nejvyšší soud, sp. zn. 26 Cdo 1204/2010, datum vydání 13. ledna 2011

Nejvyšší soud, sp. zn. 27 Cdo 281/2021, datum vydání 28. dubna 2021

Ústavní soud, sp. zn. IV. ÚS 35/96, datum vydání 12. září 1996

Abstrakt

Vícečetný převod vlastnického práva k téže věci

Obsahem této diplomové práce je zhodnocení kvality právní úpravy vícečetných převodů vlastnického práva k téže věci obsažené v § 1100 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Vícečetný převod vlastnického práva představuje specifickou situaci, kdy převodce uzavře dvě převodní smlouvy s dvěma potenciálními nabyvateli, přičemž předmětem těchto smluv je převod jedné a té samé věci.

Pozornost je v této diplomové práci pak věnována zvláště vícečetným převodům věci nezapisovaných do veřejného seznamu a zvláště věcem zapisovaným do veřejného seznamu. Citované ustanovení je rozboru podrobena se zaměřením na proces převodu vlastnického práva mezi třemi zúčastněnými subjekty – převodcem, prvním nabyvatelem a druhým nabyvatelem. Rozbor je pak zaměřen na vybrané movité a nemovité věci, u kterých je dopad nedokonalé právní úpravy vícečetného převodu viditelný dokonce i na úrovni jiných právních předpisů, než je občanský zákoník. I přes to, že je většina této diplomové práce zaměřena na věcněprávní problematiku vícečetného převodu téže věci, není v ní opomenuto ani zhodnocení vlivu vícečetného převodu na charakter závazků vzniklých z uzavřených převodních smluv.

Diplomová práce se skládá z úvodu, pěti hlavních kapitol a závěru. První a druhá kapitola jsou věnovány obecným výkladům o vlastnickém právu a jeho převodu, včetně nabytí vlastnického práva od neoprávněného.

Jádrem této diplomové práce je pak kapitola třetí, čtvrtá a pátá. Třetí kapitola je koncipována jako úvodní kapitola k následující kapitole čtvrté. Je zaměřena zejména na vývoj právní úpravy vícečetných převodů v českém právním řádu a na vztah citovaného ustanovení a příbuzných ustanovení občanského zákoníku upravující převod vlastnického práva. V navazující kapitole čtvrté je pak už podrobně analyzováno citované ustanovení, přičemž je tato kapitola rozdělena na další dílčí podkapitoly. Nakonec je v kapitole páté věnována pozornost otázkám týkajících se vlivu vícečetného převodu na bezvadnost a trvání závazků vzniklých z převodních smluv. Obsahem této kapitoly je též analýza dopadu vícečetného převodu na právní postavení neúspěšného nabyvatele, a to zejména v souvislosti s jeho právem na náhradu škody či na vrácení bezdůvodného obohacení. Součástí kapitoly páté je také analýza otázky charakteru převáděné věci jakožto možného předmětu exekuce či insolvence.

Klíčová slova: vícečetný převod, vlastnické právo, převod vlastnického práva, movitá věc, nemovitá věc

Abstract

Multiple transfer of ownership rights to the same property

The content of this diploma thesis is an evaluation of the quality of the legal regulation of multiple transfers of ownership rights to the same property contained in § 1100 of Act No. 89/2012 Coll., Civil Code.

A multiple transfer of ownership rights represents a specific situation where the transferor enters into two transfer agreements with two potential transferees, with the subject of these agreements being the transfer of one and the same property.

Attention is given separately to multiple transfers of properties not recorded in a public register and those recorded in a public register. The cited provision is analysed with a focus on the process of transferring property rights among the three involved parties – the transferor, the first transferee, and the second transferee. The analysis is then focused on selected movable and immovable properties, where the impact of the imperfect legal regulation of multiple transfers is evident even at the level of other legal regulations beyond the Civil Code. Despite the fact that the majority of this diploma thesis is focused on the property law issues of multiple transfers of the same property, it also includes an evaluation of the impact of multiple transfers on the nature of obligations arising from concluded transfer agreements.

The thesis consists of an introduction, five main chapters, and a conclusion. The first and second chapters are devoted to general interpretations of ownership rights and their transfer, including the acquisition of ownership rights from a non-entitled person.

The core of this thesis consists of chapters three, four, and five. Chapter three is designed as an introductory chapter to chapter four. It focuses primarily on the development of legal regulations regarding multiple transfers in the Czech legal system and on the relationship between the cited provision and related provisions of the Civil Code governing the transfer of ownership rights. In the subsequent chapter four, the cited provision is then analysed in detail, with this chapter being divided into several subchapters. Finally, chapter five addresses issues related to the impact of multiple transfers on the validity and duration of obligations arising from transfer agreements. This chapter also includes an analysis of the effects of multiple transfers on the legal status of the unsuccessful transferee, particularly in relation to their right to compensation for damages or the return of unjust enrichment. Chapter five also includes an analysis of the nature of the transferred property as a potential subject of execution or insolvency proceedings.

Key words: multiple transfer, property right, transfer of property right, movable property, immovable property