

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Mgr. Ľudovít Pavla

Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku

JUDr. Petr Tégl, Ph.D.*

I. Lex nova

Nový občanský zákoník je vskutku nový. K novinkám se řadí i souhrnná ustanovení o veřejných seznamech, jimiž jsou otevřeny partie třetí části zákona (absolutní majetková práva), hlavy druhé (věcná práva). Úprava je zamýšlena jako *obecná a subsidiární pro všechny veřejné seznamy*, bez ohledu na to, co je předmětem jejich evidence (nemovité věci, ochranné známky, patenty atd.); tím není vyloučeno, aby jiný právní předpis stanovil pro své účely odlišné principy, na nichž bude veřejný seznam postaven.¹ Kodex konstantně pracuje s generálním termínem *veřejný seznam*; jen v přechodných ustanoveních (konkrétně v § 3064) se z pochopitelných důvodů užívá spojení *katastr nemovitostí*. Je však nepochybné, že přes velmi široký akční rádius pravidel o veřejných seznamech se bude úprava aplikovat zejména na nemovité věci evidované v katastru nemovitostí. Z této myšlenky konec konců vychází i návrh nového katastrálního zákona, který na obecná pravidla občanského zákoníku v zásadě jen navazuje.

Jako inspirační zdroje regulace veřejných seznamů posloužily zejména polský *zákon o věčných knihách a hypotéce (Ustawa o księgach wieczystych i hipotece)* ze dne 6. 7. 1982^{2 3} a náš, resp. rakouský *obecný knihovní zákon (zákon ze dne 25. 7. 1871, č. 95 ř. z., o zavedení*

* Autor je odborným asistentem na katedře občanského práva a pracovního práva Právnické fakulty UP v Olomouci, byl členem komise pro přípravu nového občanského zákoníku a je členem komise pro aplikaci nové civilní legislativy.

¹ Příkladem budiž úprava *leteckého rejstříku České republiky* v režimu § 4 an. zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, která obsahuje pravidla o formální publicitě (§ 4 odst. 2), o prioritě smluvních zástavních práv (§ 5a odst. 4), jakož i o materiální publicitě (§ 5a odst. 5). Ač je letecký rejstřík označen jako *rejstřík*, jde o veřejný seznam (sám zákon říká v § 4 odst. 2, že letecký rejstřík je veřejně přístupný *seznam*). Zatímco seznam představuje evidenci věcí a práv k nim, rejstřík je evidencí subjektů (např. obchodní rejstřík). Je ovšem pravdou, že terminologie je v současné legislativě nejednotná (vedle leteckého rejstříku jsou např. rejstřík ochranných známek dle § 44 zák. č. 441/2003 Sb. či patentový rejstřík dle § 69 zák. č. 527/1990 Sb. seznamy, ač jsou označeny jako rejstříky).

² K němu existuje bohatá literatura. Za všechny lze jmenovat především *Jelonek-Jarco, B. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*. 1. vydání. Warszawa: LexisNexis, 2011, *Rudnicki, S. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece*. Komentarz. Warszawa: LexisNexis, 2006 či *Szpunar, A. Nowa ustawa o księgach wieczystych i hipotece*. Państwo i Prawo, 1983, č. 5.

³ Ani tento zákon nevyrostl sám ze sebe. Předobraz věčných knih je třeba hledat v polském zákonodárství z roku 1946, které samo vycházelo zejména z německého BGB. K tomu v podrobnostech srov. *Zoll, F. Prawo cywilne w zarzysie*. Tom II. Prawo rzeczowe. Zeszyt pierwszy. Kraków: Księgarnia powszechna, 1947, s. 59 an.

obecného zákona o pozemkových knihách). Některá převzatá pravidla však nacházíme i v dalších právních řádech (zřejmě je to např. u § 891 a 892 německého BGB).⁴

Účelem tohoto příspěvku je bližší rozbor jedné z podmínek, na niž nový zákon váže ochranu prostřednictvím principu materiální publicity veřejného seznamu. Tou je *úplatnost nabytí věcného práva*.

II. Materiální publicita veřejných seznamů obecně

Má-li jakýkoli veřejný seznam plnit své základní poslání (ochrana bezpečnosti a plynulosti právního styku), je třeba zajistit jeho řádné fungování. To se pravidelně děje prostřednictvím formulování určitých obecných zásad, na nichž je veřejný seznam vybudován. Stěžejní je tu právě *princip materiální publicity*⁵; mnohé starší práce jej uznávají za nejdůležitější⁶.

Materiální publicita veřejné knihy ve své klasické podobě chrání subjekty v dobré víře spoléhající na pravdivost⁷ (správnost) a úplnost⁸ zápisu, který se z knihy podává (subjekty jednající *secundum tabulas*). Zejména německé a rakouské knihovní právo je ovládáno tzv. *principem vnějšího zdání práva (Rechtsscheinprinzip)*, tj. principem, dle něhož zápis v knize nasvědčuje určitému právnímu stavu, tj. existenci či neexistenci určitého práva. Zapsaný a zveřejněný stav je směrodatný pro každého, zejména pak pro toho, kdo se jej chce dovolávat. Tím není nutně jen osoba, odvozující ze zápisu své právo, nýbrž i orgán veřejné moci spravující veřejný seznam (např. katastrální úřad) – i pro něj je zápis závazný, a to i kdyby případně věděl o jeho neslučitelnosti se skutečným právním stavem. Podle uvedeného principu každý, kdo jedná v důvěře v pravdivost a úplnost zápisu ve veřejné evidenci, je chráněn tak, jako kdyby zapsaný stav odpovídal skutečnosti, tedy jako kdyby zápis byl v souladu se skutečným právním stavem, i když tomu tak *in concreto* není.

Materiální publicita má dvě roviny: pozitivní a negativní. Pozitivní stránka bývá vyjadřována slovy *co je psáno, je dáno*, negativní potom slovy *co není psáno, není dáno*. Oběma tvářím publicity odpovídají vyvratitelné domněnky formulované v § 980 odst. 2

⁴ Hlubším zkoumáním historických pramenů lze snadno zjistit, jak se jednotlivé úpravy vzájemně ovlivňovaly.

⁵ K tomu srov. např. Tégel, P. Veřejné seznamy a ochrana dobré víry. Stručný pohled na českou a polskou právní úpravu a jejich srovnání. Ad notam, 2007, č. 5.

⁶ Tak např. Randa, A. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém. 5. vydání. Praha: Fr. Řivnáč, 1900, s. 167. Hartmann in Rouček, F., Sedláček, J. et al. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl druhý. Praha: V. Linhart, 1935, s. 537 píše, že „Adler (...) označuje zásadu publicity jako zásadu, která jest základem všech právních pravidel, jež upravují právní následky zápisů do veřejných knih v zájmu bezpečnosti právního nabytí nemovitostí“.

⁷ V německé a rakouské právní úpravě *Richtigkeit*.

⁸ V německé a rakouské právní úpravě *Vollständigkeit*.

nového kodexu. Dle nich *je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem*⁹ a *bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje*¹⁰. Obě domněnky dále váží na pravidlo, dle něhož *bylo-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje* (§ 980 odst. 1). Stejně tak ovšem musí platit, že *bylo-li z veřejného seznamu právo k věci vymazáno, neomlouvá nikoho neznalost takového výmazu* (v obecnějším pohledu nikoho neomlouvá neznalost toho, že nějaké právo k věci není v seznamu vůbec zapsáno).

Je třeba zdůraznit, že *domněnka existence práva může někdy vyplývat nejen ze zápisu ve veřejném seznamu, nýbrž i z jiných skutečností, konkrétně z faktu držby*. Tak to činí výslovně § 994, dle něhož se má za to, že držba je řádná, poctivá a pravá. Řádná držba je taková, která se zakládá na platném právním titulu (řádným držitelem je tedy zpravidla vlastník). Je-li proto někdo držitelem vlastnického práva, má se za to, že mu k výkonu tohoto práva náleží též platný právní titul. Obě domněnky – jedna opřená o zápis ve veřejném seznamu, druhá o fakt držby, se však mohou dostat do konfliktu (např. A je skutečným vlastníkem pozemku, B je zapsán v katastru jako jeho knihovní vlastník, a C vykonává držbu vlastnického práva k pozemku). Pak je otázkou, která z kolidujících domněnek má přednost. Kodex tento střet nijak neřeší. Jinak je tomu v případě polské úpravy, z jejíhož čl. 4 plyne, že proti domněnce práva vyplývající ze zápisu ve věčné knize není možno dovolávat se domněnky práva vyplývající z držby. Jednoduše řečeno, zápis ve veřejném seznamu má vždy přednost před držbou. I pro náš zákoník bude třeba volit stejnou interpretaci. Dojde-li proto ke střetu obou domněnek, bude rozhodující domněnka plynoucí z veřejného seznamu.

III. Obecné předpoklady uplatnění principu materiální publicity dle nového občanského zákoníku

Materiální publicita je upravena v § 984 odst. 1 následujícím způsobem: *Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-*

⁹ Shodně čl. 3 odst. 1 polského zákona, který posloužil jako inspirační zdroj § 980 odst. 2: *Domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym*. Shodně též § 891 odst. 1 německého BGB: *Ist im Grundbuch für jemand ein Recht eingetragen, so wird vermutet, dass ihm das Recht zustehe*.

¹⁰ Shodně čl. 3 odst. 2 polského zákona: *Domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje*. Shodně též § 891 odst. 2 německého BGB: *Ist im Grundbuch ein eingetragenes Recht gelöscht, so wird vermutet, dass das Recht nicht bestehe*.

li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis. Druhý odstavec pak doplňuje, že *pro nezbytnou cestu, výměnek a pro věcné právo vznikající ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu se věta první odstavce 1 nepoužije.*

Ochranná funkce principu materiální publicity může účinkovat, dojde-li ke splnění těchto podmínek: 1) mezi evidovaným a skutečným stavem existuje rozpor, 2), právo se nabývá smluvně a smlouva musí být uzavřena platně, 3) právo se nabývá od osoby zapsané ve veřejném seznamu jako vlastník (knihovní vlastník) či jiný oprávněný, 4) nabytí musí být úplatné, 5) nabyvatel musí být v dobré víře a 6) v konkrétním případě se nejedná o zákonnou výjimku z principu dle § 984 odst. 2.

IV. Úplatnost a bezúplatnost obecně

Zákon chrání v § 984 odst. 1 dobromyslného nabyvatele věcného práva jen tehdy, bylo-li nabyto *úplatně* (za úplatu).¹¹

V první řadě je třeba říci, že úplatnost nabytí není jedinou způsobilou variantou řešení. V některých zemích je chráněno i nabytí bezúplatné (lukrativní). Tak je tomu např. v již zmiňovaném § 892 odst. 1 BGB, který úplatnost jako podmínku ochrany nestanoví: *Zugunsten desjenigen, welcher ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht durch Rechtsgeschäft erwirbt, gilt der Inhalt des Grundbuchs als richtig....* V tomto ohledu není možno apriorně rozhodnout, který ze dvou možných modelů má mít přednost. Zdá se však, že ústavně konformním a právně politicky správnějším přístupem je ochrana pouze nabytí úplatného. Vychází se z principu ekvivalence v soukromém právu, dle něhož je obvyklé, že jednání jednoho subjektu směřující ke vzniku prospěchu u jiného subjektu, je zpravidla činěno s úmyslem, aby i jednajícím dosáhl určitého prospěchu (výhody). Naopak jednání lukrativní, u nichž absentuje protiplnění, jsou spíše výjimkami a platí pro ně částečně odlišný režim. I proto v novém zákoníku nacházíme mj. zvláštní interpretační pravidlo § 1747, dle něhož je-li smlouva bezúplatná, má se za to, že se dlužník chtěl zavázat spíše méně než více (princip ekvivalence).

Základním východiskem koncepce ochrany pouze úplatného nabytí je myšlenka, podle níž *ochranu zaslouhuje pouze ten nabyvatel, který za věc vydal určité protiplnění* (neměl z nabytí práva jen čistý prospěch). V případech bezúplatných plnění je proto z pohledu zákonodárce ochrana skutečného vlastníka postavena výše než ochrana nabyvatele věcného

¹¹ Polská předloha říká (čl. 6 odst. 1), že materiální publicita *nechrání nabývání bezúplatná*. To podle řady autorů neznamená, že by byla *a contrario* chráněna jen nabývání úplatná. Uznává se totiž, že prostá dichotomie nabytí věcných práv na úplatná a bezúplatná zřejmě není vyčerpávající, nýbrž že existují ještě další případy, které nespádají do žádné z kategorií. Viz další text.

práva, byť by jednal v dobrej viere v zápis ve veřejném seznamu. Nabyvateli totiž nesvědčí žádný zvláštní dôvod ochrany, neboť při bezúplatném nabytí nepodstupuje jakékoli hospodárské riziko, ktoré by odôvodňovalo zvláštní přístup k němu. To, že se proti poctivému nabyvateli skutečný vlastník dovolá ochrany (např. prostřednictvím vindikace), nemůže žalovanému přivodit žádnou újmu. Vydá-li totiž poctivý nabyvatel vlastníkoví věc, ocitne se v právním a hospodárským postavení, v jakém byl před uzavřením smlouvy (nikoli v postavení horším).¹² Jediné negativum, které nabyvatel podstupuje, je spatřováno v nákladech spojených s kontraktací.¹³ Samotná dobrá víra nabyvatele proto není dostatečnou hodnotou, kterou by bylo třeba chránit.¹⁴

Je zajímavé, že § 1109 an. nového zákoníku, upravující nabytí vlastnického práva od neoprávněného k věci, která není předmětem evidence ve veřejném seznamu (a doplňující tak úpravu materiální publicity veřejných seznamů ve vztahu k evidovaným věcem) *nestanoví úplatnost jako obecný požadavek*. Je pravdou, že speciální skutkové podstaty uvedené pod písm. a), b), e) a f) mají kritérium úplatnosti vyjádřeno implicitně a skutková podstata pod písm. c) dokonce explicitně (nabytí za úplatu od někoho, komu vlastník věc svěřil). Skutková podstata uvedená pod písm. d) však úplatnost nabytí nevyžaduje (nabytí od neoprávněného dědice, jemuž bylo nabytí dědictví potvrzeno). Následující § 1110, vztahující se k nabytí použité movité věci od podnikatele úplatnost *vyžaduje jako obecné a výslovně vyjádřené kritérium*. Naopak sběrná kategorie § 1111 umožňujícího nabytí vlastnické právo od neoprávněného i v jiných než výslovně vypočtených případech *požadavek úplatnosti opět postrádá*. Jednotící právně politický základ ochrany dobromyslného nabyvatele při smluvním nabývání vlastnického práva od neoprávněného tak očividně absentuje.

Myšlenka zákonodárce rozlišovat úplatná a bezúplatná jednání se projevuje na dalších místech kodexu. Kritérium úplatnosti nalézáme např. v úpravě odpovědnosti za vady – platí, že práva z vad věci vznikají nabyvateli pouze tehdy, byla-li věc nabyta za úplatu (§ 1914 odst. 1). Oproti tomu tam, kde někdo získal věc s určitou vadou, ovšem neposkytl za ni žádné protiplnění, se uznává, že i takové (vadné) plnění znamená pro nabyvatele výhodu a prospěch a bylo by proto nespravedlivé, aby zcizitel byl ještě dále poháněn k odpovědnosti za vady na věci existující.

¹² Náhrada nákladů případně vynaložených na věc poctivým nabyvatelem je upravena ustanoveními o poctivé držbě (§ 997 an.).

¹³ Machnikowski, P. Nabycie własności rzeczy ruchomej od nieuprawnionego – dziś i jutro. In Golaczyński, J., Machnikowski, P. (eds.). Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci profesora Edwarda Gniewka. Warszawa: C. H. Beck, 2010, s. 344.

¹⁴ Srov. též Jelonek-Jarco, B. Op. cit. sub 2, s. 331 an.

Z dalších příkladů lze jmenovat např. § 483 odst. 2 písm. f) (bezúplatné plnění jiné osobě), § 591 (neúčinnost bezúplatného právního jednání dlužníka v rámci *actio Pauliana*), § 594 odst. 2 písm. b) (nabytí práva bezúplatně), § 595 odst. 3 (poctivý příjemce bezúplatného plnění), § 1030 odst. 1 (úplata za nezbytnou cestu), § 1043 odst. 2 (ochrana domnělého vlastnického práva, tzv. *actio Publiciana in rem*, konstruována na principu, dle něhož nabyli-li někdo držby vlastnického práva za úplatu – *qui certat de damno evitando* a jiný bezúplatně – *qui certat de lucri captando*, považuje se bezúplatné nabytí za slabší právní důvod) atd. Ustanovení § 1792 obsahuje obecná pravidla o subsidiárním určení výše úplaty. Na některých místech dokonce zákon počítá se situací částečně úplatného a částečně bezúplatného plnění (dle § 1794 odst. 1 úmysl zkrácené strany plnit částečně úplatně a částečně bezúplatně vylučuje její práva z neúměrného zkrácení).

Jak vidno, používá zákon adjektivum úplatný, resp. bezúplatný ve vztahu ke *smlouvě* (§ 1747), k *plnění* (§ 483 odst. 2 písm. f), k *právnímu jednání* (§ 591), k *nabytí práva* (§ 594 odst. 2 písm. b) atd. Úplatnost dle § 984 odst. 1 je vztažena k *nabytí věcného práva*.

Úplatnost nelze spatřovat jen v poskytnutí protiplnění v penězích – ať již v domácí či cizí měně. Obecně je úplatností třeba rozumět jakékoli protiplnění majetkové hodnoty, resp. poskytnutí jiné výhody. Úplata může být jak aktivní (přímá), tak i pasivní (nepřímá). Aktivní úplatou lze rozumět např. poskytnutí věci; pasivní úplatou je např. prominutí dluhu osobou, v jejíž prospěch se zřizuje věcné právo, osobě, která věcné právo zřizuje (a je zapsána ve veřejném seznamu jako vlastník). Při řešení této otázky je třeba očekávat spíše extenzivní výklad (viz další text).

Kritérium úplatnosti a bezúplatnosti (zejména smluv, ale i právních jednání obecně) je v *právní teorii nejednotné*.¹⁵ O úplatné smlouvě se mluví zpravidla tehdy, pokud strany chtěly subjektivně dosáhnout směny přibližně rovnocenných hodnot, tedy pokud si vzájemně plnily určité majetkové kusy ekvivalentní hodnoty.¹⁶ Úplatnost předpokládá podmíněnou, resp. kauzální souvislost plnění a protiplnění. Podstatná však není vždy jen skutečná vůle stran (především v tom, že plnění jedné strany je druhou stranou chápáno jako dostatečná protihodnota) nýbrž i to, jaký charakter jednání (úplatný, bezplatný) v konkrétním případě fakticky převažuje (objektivní hodnocení).

¹⁵ Srov. např. *Radwański in Radwański, Z. (red.)*. System prawa prywatnego. Tom II. Prawo cywilne – część ogólna. 2. vydání. Warszawa: C. H. Beck, 2008, s. 206 an.

¹⁶ Srov. např. *Sedláček, J.* Obligační právo. Obecné nauky o právních jednáních obligacích a o splnění závazků. Brno: Právník, 1924, s. 56 an., *Krčmář, J.* Právo občanské III. Právo obligacní. 3. vydání. Praha: Všeherd, 1936, s. 15 an., *Wolter, A., Ignatowicz, J., Stefaniuk, K.* Prawo cywilne. Zarys części ogólnej. 2. vydání. Warszawa: LexisNexis, 2001, s. 268 an.

Problémem, který znemožňuje nalezení jasné hranice mezi oběma skupinami případů, je možnost nahlížet na daný případ prizmatem dvou různých kritérií: *formálního* (subjektivního) a *faktického* (objektivního, meritorního). Při *formálním kritériu* rozhoduje obsah právního vztahu vznikajícího z určitého právního jednání. Klein říká, že závěr o tom, zda je právní vztah formálně úplatný či bezúplatný je třeba učinit *zkoumáním obsahu samotného právního vztahu* – zda tedy určité plnění v závazku je stranami chápáno jako ekvivalent jiného plnění (subjektivní prvek).¹⁷ Z tohoto hlediska jsou některá právní jednání *ex definitione* vždy úplatná (koupě, nájem), některá vždy bezúplatná (darování), popř. mohou být úplatná či bezúplatná (půjčka, resp. v terminologii nového OZ zápůjčka). V tomto třetím případě rozhoduje o úplatnosti a bezúplatnosti čistě jen vůle smluvních stran (strany mají možnost se rozhodnout pro tu či onu možnost). Při formálním (subjektivním) kritériu nezáleží na objektivní míře ekvivalence obou vzájemných plnění. Jinými slovy, z formálního hlediska je zcela lhostejné, zda mezi oběma plněními je či není dána dostatečná vyváženost (např. prodej lukrativního pozemku za korunu je z tohoto pohledu úplatným jednáním). I při hodnocení právního jednání čistě z formálního hlediska *může dojít k rozporu mezi skutečnou a projevenou vůlí*, zejména k disimulaci (vůle směřuje k darování, demonstruje se však koupě). Zde není vyloučeno, aby byla zjištěna a v úvahu vzata skutečná vůle stran. Toto hodnocení však nemá nic společného s druhým způsobem posuzování úplatnosti či bezúplatnosti právního jednání, tj. s posuzováním meritorním. Ani zde se jednání neposuzuje objektivně, nýbrž pouze na základě skutečné vůle stran, která je však *prima facie* skryta.

Druhou možností je nahlížet na úplatnost a bezúplatnost *fakticky* (objektivně, meritorně). Zde naopak platí, že nerozhoduje forma (vůle stran), nýbrž skutečná ekvivalence plnění. Např. výše uvedený prodej pozemku za korunu je formálně úplatné, fakticky však bezúplatné jednání, i když obě smluvní strany považují úplatu za dostatečnou. Stejně tak darování s podmínkou, že obdarovaný bude dárce či třetí osobě něco plnit, je formálně bezúplatné, fakticky však úplatné jednání.¹⁸ Dle *Kleina* v těchto případech nepostačí zkoumání samotného obsahu právního vztahu, nýbrž *odpověď je třeba hledat „v pozadí právního vztahu“*. Přitom je třeba hodnotit skutečnost z pohledu obecných názorů občanskoprávního styku a zjistit, zda určité plnění bylo „vyměněno“ za jiné ekvivalentní

¹⁷ Klein, A. Elementy zobowiązaniowego stosunku prawnego. Acta Universitatis Wratislaviensis, 1964, č. 25, s. 93.

¹⁸ *Donatio sub modo* však není chápáno jednotně. Je otázkou, zda se v takovém případě jedná ještě o darování (byť do jisté míry modifikované), nebo je správnější mluvit již o smlouvě nepojmenované, resp. smíšené.

plnění či zda strana, která sama plnila, za svoje plnění žádně protiplnění zhruba stejné hodnoty neobdržela.¹⁹

Při hledání odpovědi na otázku, které kritérium hodnocení použít, panuje zásadní shoda v tom, že *tam, kde se v konkrétním případě jedná nikoli jen o poměr mezi stranami, které si plní, ale také o osoby třetí (o jejich zájmy), je třeba užít kritérium objektivní.*²⁰ Tak tomu bude např. dle § 590 odst. 2 či § 591 nového OZ. *Objektivní kritérium se uplatní i pro situace předvídané v § 984 odst. 1.* Pokud tedy např. knihovní vlastník (nejsoucí skutečným vlastníkem) bude převádět vlastnické právo k evidované věci na nabyvatele na základě kupní smlouvy, avšak kupní cena bude extrémně nízká, je ve vztahu ke skutečnému vlastníkovi třeba hodnotit převod jako bezúplatný, byť by obě smluvní strany byly zajedno v tom, že se jednalo o převod úplatný. Argumentem je *ochrana* třetích osob nejsoucích smluvní stranou, *kteřá musí být postavena na objektivním základě* a naopak nemůže být závislá na vůli stran právního vztahu. Někdy však i čistě dvoustranný vztah vyžaduje objektivní hodnocení, byť nejde o ochranu třetích osob. Tak je tomu např. u lichvy či neúměrného zkrácení.

Závěr z toho plynoucí je ten, že dělení právních jednání na úplatná a bezúplatná je *primárně konstruováno podle kritérií, která vyhovují zásadně jen dvoustranným vztahům.* Tam však, kde vystupují do popředí zájmy třetích osob nejsoucích stranou závazku, je třeba subjektivní kritérium změnit a přizpůsobit této skutečnosti. Tyto konsekvence samotné jsou však předmětem kritiky, když se tvrdí, že rozlišování právních jednání na úplatná a bezúplatná nemá žádný smysl, pokud se samo kritérium úplatnosti a bezúplatnosti posuzuje pokaždé jinak. Někteří autoři navíc mluví o úplatnosti a bezúplatnosti v užším a širším smyslu, což dělicí linii mezi oběma kategoriemi ještě více zamlžuje.²¹

Jiný problém přináší otázka, zda podíl právních jednání na úplatná a bezúplatná je dělením vyčerpávajícím v tom smyslu, že každé právní jednání je vždy buď úplatné či bezúplatné a *tertium non datur* či zda existují též případy z hlediska úplatnosti a bezúplatnosti indiferentní. Např. *Klein* je toho názoru, že kromě uvedených dvou existuje ještě třetí kategorie, do níž spadají jednání, která nejsou ani úplatná ani bezúplatná (tzv. jednání neutrální). Tuto třetí skupinu však netvoří jednání (závazky) typu *negotium mixtum* (částečně úplatná a částečně bezúplatná)²², nýbrž případy jiné, konkrétně např. závazky vzniklé

¹⁹ *Klein, A.* Op. cit. sub 17, s. 93.

²⁰ *Wolter, A., Ignatowicz, J., Stefaniuk, K.* Op. cit. sub 16, s. 269.

²¹ *Jelonek-Jarco, B.* Op. cit. sub 2, s. 360.

²² Opačně *Sedláček, J.* Op. cit. sub 16, s. 57.

z nedovolených činů či z bezdůvodného obohacení.²³ Jiní autoři do této kategorie dále řadí např. převzetí ručení, zřízení zástavy apod.²⁴ Argumentuje se tím, že o úplatnosti či bezúplatnosti je rozumné uvažovat jen u těch právních jednání, jejichž cílem je vzájemný přesun majetkových hodnot, nikoli pak u těch jednání, která směřují např. k zabezpečení pohledávky (*causa cavendi*). Krčmář rozlišuje bezúplatné smlouvy, při nichž nejde o převod majetku (*mandatum, depositum, commodatum*), smlouvy bezúplatné, při nichž nejde o liberalitu (dání nebo slib věna ascendenty k tomu povinnými dle § 1220 OZO) a smlouvy bezúplatné, při nichž nejde o definitivní převod majetku (neúročné *mutuum*).²⁵

V. Úplatnost nabytí věcného práva dle § 984 NOZ

Jak již bylo naznačeno, § 984 váže poskytnutí ochrany prostřednictvím materiální publicity veřejného seznamu mj. na skutečnost, že *věcné právo bylo nabyto za úplatu*.²⁶ Není důvod vykládat pojem úplaty jinak, než jak bylo naznačeno výše. To znamená, že úplata může být poskytnuta v penězích, v jiném než peněžitém plnění, v činnostech atd. I zde se může jednat jak o úplatu aktivní, tak i pasivní.

Kritérium úplatnosti bude *nejpraktičtější u smluvních převodů vlastnického práva k věci*. Tam, kde bude vlastnické právo převáděno na základě kupní smlouvy, jedná se o nabytí formálně úplatné. Nabyvateli v dobré víře však bude svědčit ochrana jen tehdy, je-li jednání úplatné i z hlediska meritorního. Lze říci, že ve vztahu *knihovní vlastník → nabyvatel v dobré víře* rozhoduje formální hodnocení, zatímco ve „vztahu“ *nabyvatel v dobré víře → skutečný vlastník* rozhoduje hodnocení meritorní. V tomto „trojúhelníku“ bude proto nutno použít *jiná hodnotící kritéria pro oba izolované poměry*. Platí, že materiální publicita nehraje svoji roli ve vztahu *knihovní vlastník → nabyvatel v dobré víře*, nýbrž až ve „vztahu“ *nabyvatel v dobré víře → skutečný vlastník*. O poskytnutí či odepření ochrany skutečnému vlastníkovi se tedy sice rozhoduje na základě skutečností plynoucích ze vztahu *knihovní vlastník → nabyvatel v dobré víře*, ovšem způsobem, který bere ohled na skutečného vlastníka (objektivní hodnocení). Nabyvatel totiž není chráněn proti knihovnímu vlastníkovi, nýbrž proti vlastníkovi skutečnému. Pouze v jejich poměru existuje konflikt a v jejich poměru dochází k poměřování kolidujících hodnot – tj. vlastnického práva skutečného vlastníka a objektivně posuzované výše úplaty, která byla za nabytí věcného práva poctivým nabyvatelem plněna.

²³ Klein, A. Op. cit. sub 17, s. 92.

²⁴ Např. Jelonek-Jarco, B. Op. cit. sub 2, s. 362 či Pisuliński in Radwański, Z. (red.). System prawa prywatnego. Tom IV. Prawo rzeczowe. 2. vydání. Warszawa: C. H. Beck, 2007, s. 836.

²⁵ Krčmář, J. Op. cit. sub 16, s. 15.

²⁶ Z obecného pohledu je myslitelné nabytí jakéhokoli věcného práva.

Důležité je doplnit, že úplata, kterou nabyvatel věcného práva poskytuje, *nemusí směřovat jen ve prospěch knihovního vlastníka (toho, kdo věcné právo zřizuje), nýbrž i osoby třetí*. Úplatou proto bude nejen např. prominutí dluhu osobou, v jejíž prospěch se zřizuje věcné právo, osobě, která věcné právo zřizuje (knihovnímu vlastníkov), nýbrž i osobě od knihovního vlastníka odlišné. Plnění poskytnuté třetí osobě však bude úplatou dle § 984 odst. 1 jen tehdy, *bude-li mezi touto osobou a knihovním vlastníkem existovat určitý vztah, pro který se plní nikoli knihovnímu vlastníkov, nýbrž třetí osobě*. Jinými slovy, třetí osobě se může plnit jen se souhlasem knihovního vlastníka. Nejednalo by se proto o úplatné nabytí, pokud by se např. A (nabyvatel) zavázal ve prospěch B (třetí osoba), že mu promine dluh za podmínky, že C (knihovní vlastník) na A bezúplatně převede svůj pozemek (a C by o ujednání mezi A a B nevěděl, resp. sice věděl, ale nebyl by s ním srozuměn a pozemek by A daroval zcela nezávisle na tomto ujednání). V tomto případě jde o dvě izolovaná právní jednání (darovací smlouvu mezi A a C a smlouvu o prominutí dluhu mezi A a B), která spolu sice do jisté míry souvisí (učinění jednoho právního jednání je podmíněno tím, že nastane jiné právní jednání), ovšem ne způsobem, který by bylo možno považovat za úplatu dle § 984 odst. 1.

Shodné závěry platí pro nabytí vlastnického práva na základě směnné smlouvy, popř. na základě jiných smluv (typových či inominátních), směřujících k převodu vlastnického práva. Shodné závěry platí rovněž pro smluvní zřízení práva stavby a věcných břemen (služebností a reálných břemen).

Složitější je zodpovězení otázky úplatnosti při zřizování *práva zástavního* (příčemž analogicky lze posuzovat i situace, kdy je převáděno vlastnické právo k nemovité věci evidované v katastru z titulu zajištění). Neuralgický bod může být spatřován v tom, *zda lze úplatou za zřízení zástavního práva rozumět např. poskytnutí peněz dlužníkovi z titulu úvěru, zápůjčky či z jiného obdobného důvodu*. Uvedenému problému se již nějakou dobu věnuje polská doktrína a opakovaně i judikatura Nejvyššího soudu. Jeho nejkomplexnější rozhodnutí k této otázce pochází z 5. 4. 1993 (sp. zn. III CZP 52/93).²⁷ Bylo v něm vysloveno, že *o bezúplatnosti nabytí věcného práva dle čl. 6 odst. 1 zákona o věčných knihách a hypotéce nelze uvažovat v případě, kdy bylo ve prospěch banky do věčné knihy zapsáno hypotekární zástavní právo zřízené za účelem zajištění úvěru. Proto se banka může dovolat záruky veřejné víry věčné knihy*.

Soud vyšel při formulování svých závěrů především z těchto úvah:

²⁷ Srov. i rozhodnutí téhož soudu ze dne 8. 12. 2011 (sp. zn. IV CSK 178/11).

- Zájem zástavního věřitele, vyjádřený prostřednictvím ekonomické funkce hypotéky, spočívá v získání zabezpečení pohledávky; jde o vznik „kompetence“ k zahájení procesu vedoucího k realizaci zástavy pro případ, že se dlužník dostane do prodlení. Tento zájem vyniká v situaci, kdy zajištěná pohledávka je důsledkem bankovního úvěru, jehož poskytnutí představuje jednu z hlavních činností bank; proto není možné traktovat zřízení zástavního práva jako jednání bezúplatné. Naopak, při poskytování bankovních úvěrů je třeba přijmout závěr, že zřízení hypotéky představuje obvyklou a zásadně nutnou povinnost dlužníka (příjemce úvěru).
- Pokud by se úplatností rozuměla pouze náhrada (protiplnění) poskytovaná bankou za zřízení hypotéky (jako zajištění úvěru), prakticky by to vylučovalo možnost dovolávat se ochrany prostřednictvím materiální publicity, a to jak v případech, kdy hypotéku zřizuje osoba od obligačního dlužníka odlišná, tak i tehdy, je-li zástavcem samotný obligační dlužník. Banky by proto musely poskytovat protiplnění za zřízení zástavního práva za účelem zajištění úvěru. Tento krok by však byl jednak velmi drahý a ve svém důsledku by vedl k eliminaci poskytovaných úvěrů (banky by si totiž promítly tuto speciální úplatu do výše úrokové sazby vůči dlužníkovi), jednak by byl v rozporu s obecnými názory a přístupem praxe, z nichž naopak vyplývá, že o úvěr žádá dlužník a jeho povinností je proto poskytnout věřiteli zajištění.

Uvedené rozhodnutí Nejvyššího soudu bylo několikrát kritizováno – ani ne tak pro věcné závěry, jako spíše pro vadnost argumentace.²⁸ Zdůrazňován je především fakt, že odůvodnění neobsahuje žádné právní, nýbrž čistě jen ekonomické argumenty. Nejslabší místo je spatřováno v hodnocení zřízení hypotéky jako úplatného jednání *podle toho, kdo stojí v pozici zástavního věřitele* (banka). Zcela správně se vytýká, že skutečnost, že zástavním věřitelem je obchodník (podnikatel) a že zřizování zástavního práva v jeho prospěch je součástí jeho běžné činnosti (podnikání), nemůže mít relevanci vzhledem k závěru o úplatnosti či bezúplatnosti zástavního práva. Rozhodnutí se přitom nijak nevypořádává se situací, kdy je zástavním věřitelem někdo jiný – soud se nezmiňuje ani náznakem o tom, zda by i zde platily stejné konsekvence.²⁹

Doktrína se snaží nalézt argumenty pro úplatnost jinde. Např. *Szpunar* v díle citovaném v pozn. č. 28 dovozuje fakt úplatnosti *z principu akcesority hypotéky* ve vztahu

²⁸ Např. *Szpunar*, A. Glosa do uchwały SN z 5 maja 1993 r., III CZP 52/93. OSP, 1994, č. 12.

²⁹ *Jelonek-Jarco*, B. Op. cit. sub 2, s. 358.

k zajištěné pohledávce. Tato akcesorita není narušena ani tím, že hypotéku může zřídit osoba odlišná od obligačního dlužníka. Pak je-li hlavní obligace úplatná (např. úvěr), je zřejmě úplatná i hypotéka.

Míním, že z obecného pohledu – zatím tedy nikoli s ohledem na § 984 – je zřízení zástavního práva (resp. zajišťovací převod vlastnického práva³⁰) jednáním bezúplatným. Tento závěr však obstojí jen tehdy, budeme-li považovat všechna jednání buď za úplatná či bezúplatná, což je samo o sobě nejasné (viz výše). Při zodpovězení uvedené otázky je třeba rozlišovat *hlavní závazkový vztah, kterým je např. vztah ze smlouvy o zápůjčce či úvěru a závazkový vztah mezi věřitelem a poskytovatelem jistoty vzniklý ze zástavní smlouvy*. Úplatnost zástavního práva nelze spatřovat pouze ve skutečnosti, že slouží jako zajištění splnění hlavního dluhu, nehledě na to, že zde vlastně o žádné protiplnění ze strany dlužníka ani nejde. Úplatnost např. zápůjčky vyplývá totiž z toho, že dlužník má povinnost vrátit věřiteli spolu s jistinou i sjednané úroky, jakožto cenu peněz při zápůjčce peněžité³¹, popř. *tantumdem eiusdem generis* při zápůjčce nepeněžité spolu s plněním přiměřeného většího množství nebo věci lepší jakosti (§ 2392 nového OZ).³² To, že je zápůjčka v konkrétním případě úplatná, však nevypovídá nic o tom, zda i zástavní právo má stejnou povahu (tím spíše to platí tam, kde byla zápůjčka sjednána bezúplatně). Uvedený závěr navíc plasticky vyniká v situacích, kdy se zástavním právem zajišťuje např. pohledávka věřitele na náhradu škody – zde je úvaha o úplatném charakteru zajišťovacího instrumentu naprosto absurdní; věřitel (jako poškozený) totiž dlužníkovi (jako škůdci) žádné protiplnění, z něhož by mohla být dovozována úplatnost zajištění, neposkytl a ani poskytnout nemůže.³³ Podobně lze posoudit situace, kdy se ve prospěch věřitele zřizuje zástavní právo k zajištění jeho pohledávky vzniklé z titulu darovací smlouvy. Věřitelova pohledávka na přijetí daru je tedy zajištěna zástavním právem – ani zde věřitel v hlavní obligaci není povinen k žádnému plnění.

Naše judikatura vysokých soudů není v posuzování charakteru zajišťovacích institutů jednotná, když se opakovaně vyjádřila k povaze zabezpečovacího převodu práva. Zatímco

³⁰ K této otázce jsem se již částečně vyjádřil v článku *Tégl, P.* Ještě k některým aspektům zajišťovacího převodu práva. *Obchodněprávní revue*, 2011, č. 8.

³¹ Shodně *Jelonek-Jarco, B.* Op. cit. sub 2, s. 361.

³² *Tégl, P.* Op. cit. sub 30, s. 226.

³³ *Ibidem.*

Nejvyšší soud chápe zajišťovací převod jako úplatný³⁴, dle Nejvyššího správního soudu jde o převod bezúplatný.³⁵ Argumentačně však obě (resp. všechna) rozhodnutí poněkud strádají.

O úplatném zástavním právu lze (stále míněno z obecného pohledu, nikoli specificky s ohledem na § 984) dle mého názoru mluvit pouze tam – za předpokladu, že přijmeme dichotomii právních jednání na úplatná a bezúplatná a *tertium non datur* – kde *zástavní věřitel za zřízení zástavy poskytne zástavci, popř. třetí osobě se souhlasem zástavce určité protiplnění* (peněžitě, nepeněžitě). Přitom je lhostejné, zda je zástavcem samotný obligační dlužník či osoba třetí. Praktické jsou konstrukce, kdy věřitel V poskytuje úvěr dlužníku D, přičemž třetí osoba T zřídí ve prospěch V zástavní právo na své věci k zajištění věřitelovy pohledávky vůči D. Věřitel V za zřízení zajištění poskytne osobě T úplatu s tím, že uvedený náklad promítne např. do úrokové sazby z úvěru vůči svému dlužníkovi D. Poskytne-li však V úvěr dlužníku D a D zaplatí osobě T úplatu za to, že T zřídí ve prospěch V hypotéku na své nemovitosti za účelem zajištění pohledávky V vůči D, jedná se o bezúplatnou hypotéku (V totiž neposkytl úplatu zřizovateli hypotéky sám).

Právě uvedené nahlížení na kritérium úplatnosti či bezúplatnosti zástavního práva však *nemůže obstát v kontextu pravidla § 984 odst. 1*. Zde je třeba posoudit povahu zřízení zástavního práva *s ohledem na účel pravidla o ochraně dobré víry nabyvatele*. Předně je třeba vytknout, že dále formulované závěry platí bez ohledu na to, zda zástavní právo ve prospěch věřitele zřizuje samotný obligační dlužník či třetí osoba od dlužníka odlišná. Situace tedy bude stejná, i když zástavce neobdrží od věřitele žádné plnění, jehož vrácení se zástavním právem zajišťuje (neboť sám není obligačním dlužníkem).

Mám za to, že s ohledem na smysl pravidla o ochraně úplatného nabytí dle § 984 lze – ovšem pouze ve vztahu k tomuto ustanovení – konstatovat, že zástavní právo zřízené za účelem zajištění dluhu bude vůči zástavnímu věřiteli úplatným právním jednáním, pokud *v souvislosti se zřízením tohoto práva vykonal určitou činnost* (poskytnul určité plnění). Jinými slovy, úplatnost zde bude tehdy, pokud zástavní věřitel dobrovolně vykonal něco, čím se ve prospěch jiného omezil (např. poskytl úvěr, zápůjčku), resp. na sebe vzal jiné hospodářské riziko.³⁶ Podstatné proto je, že na straně zástavního věřitele nevznikne jen prospěch spočívající ve vzniku zajištění, tj. zástavního práva. Je pravdou, že nelze dost dobře

³⁴ Rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 15. 10. 2008, sp. zn. 31 Odo 495/2006. Opačně pak usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 8. 2005, sp. zn. 30 Cdo 294/2005, v němž se výslovně konstatuje, že *zajišťovací převod práva je umožněn ust. § 132 odst. 1 obč. zák. (OZ 1964 – pozn. P. T.) a jde o převod bezúplatný*.

³⁵ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 18. 4. 2007, č. j. 1 Afs 135/2006-58.

³⁶ Snad se lze odvolat i na starou zásadu – byť v kontextu § 984 poněkud šířeji chápanou – *Commodum eius esse debet, cuius est periculum* (Prospěch má mít ten, kdo nese riziko).

mluvit o směně majetkových hodnot, která je typická pro úplatná právní jednání. Nejde totiž o výměnu majetku v tradičním chápání, neboť zástavní právo majetkovou sféru věřitele primárně nijak nerozšiřuje, byť sekundárně lze ze zástavy získat náhradní uspokojení. Úplatnost či bezúplatnost zástavního práva přitom dle mého názoru nelze posuzovat čistě jen prizmatem principu akcesority (jak bylo výše naznačeno). Mechanické přenášení charakteristických rysů hlavní obligace (úplatnost, bezúplatnost) na zástavní právo nelze odůvodnit faktem existenční a funkční závislosti zástavního práva na zajištěné pohledávce. Proto i zástavní právo zřízené ve prospěch věřitele V, který dlužníkovi D poskytl bezúročnou peněžní zápůjčku, je třeba kvalifikovat jako úplatné, i když zápůjčka sama je bezúplatná. Věřitel se totiž ve prospěch dlužníka dobrovolně omezuje, když mu vydává peníze ze svého majetku, a zároveň podstupuje riziko, že mu pohledávka nebude uhrazena.

Naopak tam, kde zřízení zástavního práva nebude vyváženo žádným dobrovolným omezením věřitele, se jedná o hypotéku bezúplatnou (např. zajištění pohledávky věřitele na náhradu škody, na vydání bezdůvodného obohacení, na splnění daru apod.).

VI. Posuzování míry ekvivalence úplaty

Zahraniční teorie se zabývají i otázkou posuzování míry ekvivalence úplaty poskytnuté za nabytí věcného práva. O této záležitosti jsem obecně pojednal ve svém dřívějším příspěvku věnovaném některým problematickým aspektům nabývání od neoprávněného.³⁷ Pro úplnost si proto dovoluji jen stručně shrnout základní závěry.

V praxi bude třeba řešit situace, kdy věcné – zejm. pak vlastnické – právo vzniká formálně za úplatu, meritorně však není jasné, zda je míra ekvivalence protiplnění dostatečná (výše úplaty nedosahuje např. ani polovinu hodnoty věci). Pro příklad uveďme situaci, v níž dobrověrný nabyvatel získal věc za čtvrtinu její hodnoty. Kromě případné aplikace ustanovení o disimulovaném právním jednání, příp. o neúměrném zkrácení se nabízejí v zásadě dvě cesty.

Dle prvního názoru (velmi sofistikovaného, leč vedoucího k nepřilíživým praktickým důsledkům) by se situace měla posuzovat s ohledem na existenci částečné úplatnosti právního jednání. Nabyvatel by pak byl chráněn pouze v tom rozsahu, v němž za nabytou věc poskytl protiplnění, přičemž ve zbytku by mu byla ochrana odejmuta.³⁸ Ve výše uvedeném případě by proto kupující získal jen čtvrtinový spoluvlastnický podíl na věci (za věc totiž poskytl protiplnění odpovídající pouze jedné čtvrtině její hodnoty) a ve zbytku by i nadále zůstalo

³⁷ *Tégl, P.* Některé teoretické problémy nabývání od neoprávněného. *Právní rozhledy*, 2009, č. 10.

³⁸ *Rudnicki, S.* Op. cit. sub 2, s. 52 an.

zachováno vlastnictví původního vlastníka (k předmětu převodu by tak vzniklo podílové spoluvlastnictví původního vlastníka a dobrověrného nabyvatele, a to zřejmě *ex lege*). Není však vyloučeno, aby se poctivý nabyvatel stal vlastníkem celé věci za předpokladu, že splnil podmínky vydržení vlastnického práva.

Oponentní stanovisko říká, že i v případech smíšeného jednání by se mělo vždy rozhodnout, zda se jedná o nabytí úplatné či bezplatné, a *tertium non datur*. Argumentem je zde především konstatování, že *právní jednání je jediné a jednotné a není možné posuzovat je co do části jako úplatné a co do části jako bezplatné* (tyto teorie tak vesměs zcela odmítají institut smíšeného právního jednání). V návaznosti na to se uznává, že i materiální publicita je institutem nedílným a její ochranná funkce buď působí, nebo nepůsobí. Přikláním se k pozdější teorii, kterou je dle mého názoru třeba aplikovat i na § 984. Problémem je ovšem stanovení jasné hranice mezi případy, v nichž se jedná ještě o nabytí úplatné a případy, v nichž bude třeba pohlížet na protiplnění jako na něco, čemu již povahu úplaty (dostatečné ekvivalence) přiznat nelze.

O bezúplatný převod se obecně jedná tehdy, pokud neekvivalence obou plnění je natolik zásadní, že lze dovodit úmysl převodce převáděnou věc darovat. Stupeň neekvivalence se musí posuzovat objektivně a s ohledem na všechny okolnosti konkrétního případu. Podle *Rudnickiego* bezúplatným nabytím se rozumí taková činnost, při níž stupeň neekvivalentnosti hodnoty vzájemných plnění ukazuje v daném případě výrazně na neúplatnost jakožto jedinou příčinu jednání.³⁹ Rozhodování o povaze nabytí jako úplatného či bezplatného může z obecného pohledu přinášet v některých situacích těžkosti. Na druhé straně však zřejmě bude pro soud jednodušší vyřešit povahu nabytí v konkrétním případě (při posouzení specifických skutkových okolností), než formulovat obecnou teoretickou poučku o tom, co ještě lze považovat za nabytí úplatné a co již za bezplatné.

Kritérium ekvivalence úplaty je však možno beze zbytku aplikovat pouze tam, kde je v nabytí věcného práva možno spatřovat tradiční výměnu majetkových hodnot – zejm. u nabytí vlastnického práva. Spornou je otázka potřebnosti ekvivalence u zřizování zástavního práva. Specificky se lze např. ptát, zda věřitel, který poskytl dlužníkovi úvěr ve výši 20 tis. Kč, je chráněn principem materiální publicity tehdy, pokud mu bylo k zajištění úvěru zřízeno zástavní právo na věci v hodnotě 5 mil. Kč. Jak již bylo uvedeno, zřízení zástavního práva nepředstavuje klasickou výměnu hodnot, funkce hypotéky je specifická a není proto možné aplikovat kritérium ekvivalence obou plnění. Bude-li proto zástavní právo zřízeno v důsledku

³⁹ Ibidem.

omezení zástavního věřitele (z titulu zápůjčky, úvěru atd.), je otázka míry ekvivalence obou plnění s ohledem na ochranu nabyvatele zástavního práva irelevantní.

VII. Závěr

V příspěvku jsem se snažil poukázat na určité aspekty kritéria úplatnosti nabytí věcného práva dle § 984 odst. 1 nového občanského zákoníku, se zvláštním přihlédnutím k právu zástavnímu. Některé závěry jsou obecné a lze je vztáhnout i na jiné případy posuzování úplatnosti či bezúplatnosti nabytí práva (popř. úplatnosti či bezúplatnosti právních jednání, smluv, plnění atd.), jiné však platí jen ve vztahu k § 984 odst. 1. Za nutné považuji zdůraznit, že v žádném případě nelze z izolovaného závěru o úplatnosti zástavního práva (popř. zajišťovacího převodu vlastnického práva) v kontextu § 984 činit obecné pravidlo, které by bylo možno vztáhnout např. na interpretaci daňových zákonů. Mechanické přenášení závěrů abstrahovaných z práva soukromého do práva veřejného není správným přístupem a může být v mnoha případech škodlivé.