

**Česká republika**  
**NÁLEZ**  
**Ústavního soudu**

**Jménem republiky**

Ústavní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Kateřiny Šimáčkové (soudkyně zpravodajky), soudkyně Ivany Janů a soudce Ludvíka Davida o ústavní stížnosti stěžovatelky **B. T. T. H.**, zastoupené Mgr. Ondřejem Faistem, advokátem, se sídlem Kamenická 1, Plzeň, proti usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2012 č. j. 30 Cdo 544/2012-304, rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 15. 9. 2011 č. j. 14 Co 359/2011-160 a rozsudku Okresního soudu Plzeň-město ze dne 13. 1. 2011 č. j. 17 C 697/2010-99, za účasti Nejvyššího soudu, Krajského soudu v Plzni a Okresního soudu Plzeň-město jako účastníků řízení, takto:

- I. Usnesením Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2012 č. j. 30 Cdo 544/2012-304, rozsudkem Krajského soudu v Plzni ze dne 15. 9. 2011 č. j. 14 Co 359/2011-160 a rozsudkem Okresního soudu Plzeň-město ze dne 13. 1. 2011 č. j. 17 C 697/2010-99 bylo porušeno základní právo stěžovatelky zaručené v čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.**
- II. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2012 č. j. 30 Cdo 544/2012-304, rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 15. 9. 2011 č. j. 14 Co 359/2011-160 a rozsudek Okresního soudu Plzeň-město ze dne 13. 1. 2011 č. j. 17 C 697/2010-99 se proto ruší.**

Odůvodnění:

I.

1. Včas podanou bezvadnou ústavní stížností se stěžovatelka domáhá zrušení v záhlaví označených rozhodnutí Nejvyššího soudu, Krajského soudu v Plzni a Okresního soudu Plzeň-město, na základě nichž bylo v rámci sporu o určení vlastnictví ke konkrétním nemovitostem (pozemku a budově na něm stojící) rozhodnuto o tom, že vlastníkem je žalobce. Stěžovatelka v řízení před obecnými soudy vystupovala jako (druhá) žalovaná a její vlastnické právo k předmětným nemovitostem nebylo soudy potvrzeno s odkazem na skutečnost, že osoba, od níž měla vlastnické právo nabýt, – v řízení před obecnými soudy (první) žalovaný – nebyla řádným vlastníkem nemovitostí, oprávněným vlastnické právo k nim převést na jiného. Žalovaný se totiž vlastníkem měl stát na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva uzavřené mezi ním a žalobcem (jako doprovodné smlouvy ke smlouvě o půjčce uzavřené mezi týmiž osobami), nicméně uvedená smlouva byla podle názoru obecných soudů neplatná, tudíž žalovaný na jejím základě nemohl vlastnické právo k předmětným nemovitostem nabýt, a tedy pak ani platně převést na stěžovatelku.

2. Podle stěžovatelky se obecné soudy svými rozhodnutími dopustily porušení jejího vlastnického práva dle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod (dále též „Listina“) a též jejího práva na spravedlivý proces dle čl. 36 odst. 1 Listiny, protože neodůvodněně

upřednostnily ochranu vlastnického práva žalobce před ochranou stěžovatelky, respektive její dobré víry při nabývání předmětných nemovitostí. Stěžovatelka zdůraznila, že s žalovaným uzavřela dne 1. 8. 2008 kupní smlouvu na dané nemovitosti, a to v dobré víře, že žalovaný je jejich vlastníkem. Žalovaný byl v dané době jako jejich vlastník zapsán v katastru nemovitostí, navíc prodej nemovitostí byl zprostředkován realitní kanceláří. Dodatečně shledaná neplatnost smlouvy o zajišťovacím převodu práva mezi žalobcem a žalovaným nemůže jít k tíži stěžovatelky, a to i s ohledem na § 11 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a to tím spíše, že žalobce se svého vlastnického práva u soudu začal domáhat až téměř po dvou letech od uzavření jmenované smlouvy. Stěžovatelka též poukázala na investice, které již vynaložila v souvislosti s údržbou a rekonstrukcí předmětných nemovitostí. V neposlední řadě pak připomněla dosavadní judikaturu Ústavního soudu (nálezy sp. zn. I. ÚS 143/07 a sp. zn. II. ÚS 165/11; a též úpravu provedenou novým občanským zákoníkem) a zdůraznila, že v rozporu s ní se obecné soudy nezabývaly existencí dobré víry stěžovatelky při nabytí nemovitostí, tím spíše pak její dobré víře neposkytly ochranu, jakou měly. Stěžovatelka proto navrhla zrušení napadených rozhodnutí obecných soudů.

3. K ústavní stížnosti se k výzvě Ústavního soudu vyjádřili všichni účastníci řízení. Nejvyšší soud odkázal na odůvodnění svého napadeného rozhodnutí č. j. 30 Cdo 544/2012-304 a ke sporné otázce nabytí vlastnického práva k nemovitosti obecně na svůj rozsudek sp. zn. 30 Cdo 2433/2013 (a též na on-line článek Pavla Vrchy, soudce Nejvyššího soudu, „A opět ‘nemo plus iuris’ aneb rozdílná judikatura Ústavního soudu a Nejvyššího soudu“ ze dne 9. 1. 2014, dostupný na <http://vrcha.webnode.cz/>). Krajský soud v Plzni a Okresní soud Plzeň-město taktéž odkázaly na odůvodnění svých napadených rozhodnutí sp. zn. 14 Co 359/2011, respektive sp. zn. 17 C 697/2010. Okresní soud pak dále poukázal na to, že stěžovatelka argumentaci ohledně své dobré víry uplatnila až v odvolacím řízení, nikoli v řízení nalézacím, a též uvedl, že se ztotožňuje s argumentací odvolacího soudu ohledně této námítky. Zdůraznil, že právní úkon, na jehož základě měl nemovitost nabyt převodce, s nímž poté stěžovatelka uzavřela kupní smlouvu, byl neplatný absolutně a i stěžovatelka si toho měla být vědoma při uzavírání kupní smlouvy, jelikož předchozí nabývací titul je k nahlédnutí v katastru nemovitostí.

## II.

4. Za účelem posouzení podané ústavní stížnosti si Ústavní soud vyžádal spis Okresního soudu Plzeň-město sp. zn. 17 C 697/2010, z něž zjistil následující skutečnosti.

5. Žalobou ze dne 16. 6. 2010 se žalobce u okresního soudu domáhal určení, že je vlastníkem označených nemovitostí (pozemku a budovy na něm). Odkazoval přitom na neplatnost právního úkonu, na jehož základě byl jako vlastník daných nemovitostí do katastru nemovitostí zapsán žalovaný, který následně a z povahy věci opět neplatně nemovitosti převedl na stěžovatelku (druhou žalovanou). Rozsudkem okresního soudu ze dne 13. 1. 2011 č. j. 17 C 697/2010-99 bylo žalobě částečně vyhověno, neboť výrokem I. byla žaloba zamítnuta vůči žalovanému, a výrokem II. bylo určeno, že žalobce je vlastníkem označených nemovitostí; dále bylo rozhodnuto o nákladech řízení (výroky III. a IV.). Okresní soud totiž zjistil, že dne 12. 6. 2008 uzavřeli žalobce a jeho manželka s žalovaným smlouvu o půjčce peněz a žalobce s žalovaným též smlouvu o zajišťovacím převodu práva k nemovité věci; dále bylo všemi třemi osobami podepsáno souhlasné prohlášení. Na základě smlouvy o půjčce peněz žalovaný půjčil žalobci a jeho manželce 500.000 Kč, kterážto částka měla být žalovanému vrácena do dne 12. 7. 2008; k zajištění tohoto závazku byl sjednán onen zajišťovací převod vlastnického práva k nemovitostem. Pokud by byl dluh řádně a včas

uhrazen, žalovaný by byl povinen odstoupit od smlouvy o zajišťovacím převodu práva; pokud by dluh nebyl řádně a včas zaplacen, převod vlastnického práva by pozbyl svého zajišťovacího charakteru a žalovaný by byl oprávněn převést takto získané nemovitosti na třetí osobu a z výtěžku prodeje uspokojit všechny své pohledávky vůči dlužníkům (žalobci a jeho manželce). Obdobné ujednání bylo obsaženo i v souhlasném prohlášení žalobce, jeho manželky a žalovaného, v němž dále bylo dohodnuto, že pokud zajišťovaná pohledávka nebude řádně a včas zaplacená, a smluvený zajišťovací převod práva tak pozbude svůj zajišťovací charakter a převod práva se stane trvalým, dojde mezi účastníky k vypořádání vzájemných práv a povinností vyplývajících z výše uvedených dvou smluv, a to tak, že žalovaný jako příslušnou kompenzaci dorovnávací hodnotu zajišťované věci poskytne žalobci a jeho manželce užívací právo k bytu za podmínek dále uvedených v souhlasném prohlášení. Podle názoru okresního soudu byla sice uzavřená smlouva o půjčce peněz platná, nicméně ne tak již smlouva o zajišťovacím převodu práva. Ta totiž neobsahovala ujednání, jak je případně třeba naložit s hyperochou (okresní soud posoudil smlouvu o zajišťovacím převodu práva a souhlasné prohlášení jako dva samostatné právní úkony, nikoliv jediný právní úkon), protože byla neplatná pro neurčitost a zároveň vykazovala prvky nepřijatelné propadné zástavy, vedoucí k absolutní neplatnosti pro rozpor se zákonem. Vzhledem k absolutní neplatnosti smlouvy o zajišťovacím převodu práva tak žalovaný nemohl nikdy nabýt vlastnictví k předmětným nemovitostem, a tudíž je ani jako nevlastník nemohl platně převést na stěžovatelku. Proto okresní soud musel žalobě vůči stěžovatelce vyhovět.

6. Proti rozsudku okresního soudu podala stěžovatelka odvolání, v němž upozornila zejména na skutečnost, že okresní soud se vůbec nezabýval tím, že stěžovatelka sporné nemovitosti nabyla v dobré víře (řádno kupní smlouvou, žalovaný byl v daném okamžiku v katastru nemovitostí veden jako jejich vlastník, jeho vlastnické právo nebylo nikým zpochybnováno; stěžovatelka navíc nemovitosti zakupovala prostřednictvím realitní kanceláře). Stěžovatelka v tomto ohledu odkázala též na judikaturu Ústavního soudu, konkrétně nálezy sp. zn. II. ÚS 77/2000, sp. zn. Pl. ÚS 78/06 a sp. zn. I. ÚS 143/07. Krajský soud v Plzni rozsudkem ze dne 15. 9. 2011 č. j. 14 Co 359/2011-160 napadený rozsudek soudu prvního stupně potvrdil (výrok I.) a dále rozhodl o nákladech odvolacího řízení (výrok II.). Krajský soud se ztotožnil se skutkovými i právními závěry soudu okresního a k odvolací námitce stěžovatelky ohledně její dobré víry blíže konstatoval, že odkazované nálezy Ústavního soudu na daný případ nedopadají, neboť řeší odlišnou situaci platně provedeného převodu vlastnického práva a následného odstoupení od předchozí převodní smlouvy. Oproti tomu v projednávaném případě byla dána absolutní neplatnost předchozí převodní smlouvy, na jejímž základě tak vlastnické právo na pozdějšího převodce ani nemohlo přejít, protože nelze uvažovat ani o ochraně vlastnického práva třetí osoby.

7. Proti rozsudku krajského soudu se stěžovatelka bránila dovoláním, které však bylo odmítnuto usnesením Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2012 č. j. 30 Cdo 544/2012-304. Stěžovatelka podle Nejvyššího soudu neformulovala žádnou právní otázku, která by založila přípustnost dovolání, navíc napadené rozhodnutí odvolacího soudu je v souladu s právem i konstantní judikaturou dovolacího soudu (zde Nejvyšší soud odkázal mimo jiné na své usnesení sp. zn. 30 Cdo 4280/2009).

### III.

8. Ústavní stížnost je důvodná.

9. Právní otázkou, která je klíčová pro řešení projednávaného případu, tj. otázkou tzv. nabytí nemovitosti od nevlastníka, respektive správně nabytí nemovitosti od neoprávněného a

posuzování dobré víry nabyvatele při tomto, se Ústavní soud ve své rozhodovací praxi již několikrát podrobně zabýval. Přesto přetrvávají zásadní neshody mezi názorem Ústavního soudu a názorem Nejvyššího soudu na danou problematiku. Proto bude dále nejprve shrnuta relevantní judikatura Ústavního soudu (A.); poté relevantní judikatura Nejvyššího soudu (B.); na niž následně bude reagováno a vyvozeny závěry Ústavního soudu (C.); s ohledem na ně pak bude posouzen vlastní případ stěžovatelky (D.); a na závěr se Ústavní soud vyjádří též k problematice závaznosti svých rozhodnutí (E.).

10. Ústavní soud dále úvodem podotýká, že názorová neshoda mezi ním a Nejvyšším soudem je v současnosti již do jisté míry erodována díky vstupu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „nový občanský zákoník“) v účinnost, neboť nový kodex spornou otázku nabytí od neoprávněného výslovně upravuje (viz blíže bod 48). Nicméně i za této situace Ústavní soud považuje za nezbytné podrobně se vyjádřit k dané otázce, tak jak ji je třeba posuzovat podle předchozí právní úpravy, obsažené především v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „starý občanský zákoník“), neboť tato právní úprava zůstává i nadále aktuální a určující pro právní vztahy vzniklé za její účinnosti (u věcných práv alespoň pokud jde o jejich vznik a práva a povinnosti z nich vzniklé za účinnosti předchozí právní úpravy).

11. Dále Ústavní soud konstatuje, že v nynějším rozhodnutí je pro srozumitelnost užíváno ne zcela přesné spojení „nabytí vlastnického práva od nevlastníka“, a to pro jeho zaužívanost v kontextu právní úpravy účinné do 31. 12. 2013; toliko ve vztahu k úpravě účinné aktuálně, tj. úpravě nového občanského zákoníku, bude používáno přesnějšího spojení „nabytí vlastnického práva od neoprávněného“. Pro označení nabytí v dobré víře bude dále používáno rovněž adjektivum „dobrověrný“.

#### **A. Relevantní judikatura Ústavního soudu**

12. Zásadním rozhodnutím, v němž se Ústavní soud velmi podrobně a uceleně zabíral otázkou nabytí nemovitosti od nevlastníka s ohledem na dobrou víru nabyvatele, které je třeba zmínit na prvním místě, je nálezný sp. zn. II. ÚS 165/11 ze dne 11. 5. 2011 (N 88/61 SbNU 359; všechna rozhodnutí Ústavního soudu citovaná v tomto nálezu jsou dostupná na <http://nalus.usoud.cz>). V něm Ústavní soud nejprve zdůraznil fundamentální právní význam institutu dobré víry, respektive principu ochrany dobré víry v našem právním řádu a následně zmapoval vývoj předchozí judikatury týkající se tohoto principu při nabytí nemovitosti od vlastníka:

„21. ... Obecně je možno uvést, že princip dobré víry [chrání účastníky soukromoprávních vztahů] je možno chápat jako jeden z klíčových projevů principu právní jistoty, který je odvoditelný z normativního principu právního státu (čl. 1 odst. 1 Ústavy). Související filozofickou a sociologickou kategorií je pak princip důvěry v úkony dalších osob při veškerém sociálním styku s nimi, který je „základním předpokladem pro fungování komplexní společnosti (Luhmann, N.: *Vetrauen. Ein Mechanismus der Reduktion sozialer Komplexität*. Stuttgart 1989, str. 1). Důvěru je třeba pokládat za elementární kategorii sociálního života. Jednak vyjadřuje vnitřní postoj odrážející eticky odůvodněné představy a očekávání jednotlivých členů společnosti a z druhé strany je výrazem principu právní jistoty, který představuje jednu z faset materiálně, tj. hodnotově chápaného právního státu, jehož ústavně normativní výraz je obsažen v čl. 1 odst. 1 Ústavy“ (srov. nálezný sp. zn. II. ÚS 3/06, N 185/47 SbNU 429). Jelikož princip ochrany dobré víry nového nabyvatele působí proti principu ochrany vlastnického práva původního vlastníka, je nutno najít praktickou konkordanci mezi oběma protikladně působícími principy tak, aby zůstalo zachováno maximum z obou, a není-li to možné, pak tak, aby výsledek byl slučitelný s obecnou představou spravedlnosti.

22. Judikatura Ústavního soudu stran dobré víry v případě nabytí nemovitosti od nevlastníka prošla značným vývojem, a to směrem k rozšíření ochrany osob jednajících v dobré víře. Již v

nálezu sp. zn. II. ÚS 77/2000 (N 14/21 SbNU 101) Ústavní soud prohlásil, že závazkový vztah mezi [původními] ,smluvními stranami, včetně odstoupení od smlouvy, se v takovém případě může projevit opět jen mezi smluvními stranami, a nemůže mít vliv na postavení třetích osob (mimo univerzální sukcese v případě úmrtí). Zejména pak nemůže dojít k restituci v případě, kdy nabyvatel již neměl nemovitost, která byla předmětem koupě, ve svém vlastnictví.‘ V takovém případě z řádně nabytého vlastnické práva vyplývá nárok na jeho ochranu i vůči původnímu vlastníkovi za podmínky, že toto věcné právo bylo nabyto v dobré víře a bez rozporu s ust. § 39 o.z. Právní výklad obsažený v tomto nálezu Ústavního soudu byl jako ústavně konformní potvrzen v nálezu pléna sp. zn. Pl. ÚS 78/06 (N 162/47 SbNU 145), podle něhož ,odstoupením od smlouvy podle § 48 odst. 2 občanského zákoníku se - není-li právním předpisem nebo účastníky dohodnuto jinak - smlouva od počátku ruší, avšak pouze s účinky mezi jejími účastníky. Vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své vlastnické právo nabyli v dobré víře, než došlo k odstoupení od smlouvy, požívá ochrany v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv vyvěrajícími z pojmu demokratického právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Ústavy, a nezaniká.‘ Opačná interpretace by podle názoru Ústavního soudu ,narušila celý koncept právní jistoty a ochrany nabytých práv, pochopitelně však jen těch práv, která byla nabyta v dobré víře, kdy dobrá víra vystupuje jako korektiv obecně platný pro občanské právo.‘

23. Na tento nálezu Ústavního soudu bylo dále navázáno nálezem sp. zn. II. ÚS 1747/2007 (N 216/47 SbNU 845), v němž Ústavní soud vyšel z toho, že odstoupení od smlouvy o převodu věci může působit výhradně mezi stranami této smlouvy, nemůže mít však vliv na řádně nabyté vlastnické právo třetí osoby. Podobné právní důsledky jako odstoupení od smlouvy by mělo mít zrušení kupní smlouvy z jiného důvodu než odstoupením, a to např. naplněním rozvazovací podmínky. Ještě dále šel Ústavní soud v nálezu sp. zn. I. ÚS 143/07 (N 35/52 SbNU 359), v němž překonal právní názor vyslovený v nálezu sp. zn. II. ÚS 349/03 (N 148/42 SbNU 199), který se z této vývojové linie judikatury Ústavního soudu poněkud vymykal, neboť stál striktně na absolutní ochraně vlastnického práva původního nabyvatele nemovitostí [na druhou stranu byla ovšem v bodech 21 až 24 tohoto nálezu podrobena kritice právní úprava katastru nemovitostí s ohledem na neodůvodněná rizika, kterým jsou právní subjekty jednající s důvěrou ve správnost zápisu vystaveny]. V nálezu sp. zn. I. ÚS 143/07 Ústavní soud prohlásil, že zásadním závěrem vyplývajícím z judikatury Ústavního soudu je to, že ,vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své právo nabyli v dobré víře, požívá ochrany a nezaniká, což je v souladu s čl. 11 Listiny a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv. Interpretace opačná, podle níž dodatečným odpadnutím právního důvodu, na základě kterého nabyl vlastnictví kterýkoliv z právních předchůdců vlastníka, tento vlastník pozbývá vlastnické právo, ač mu čl. 11 Listiny a ustanovení § 123 občanského zákoníku poskytují ochranu, narušuje celý koncept právní jistoty a ochrany nabytých práv. To platí pochopitelně jen u těch práv, která byla nabyta v dobré víře, kdy dobrá víra vystupuje jako korektiv obecně platný pro občanské právo. Akceptování výkladu, že zánikem kupní smlouvy (ať již z jakéhokoliv důvodu), která byla uzavřena v řadě jako první, by si vlastník, který nabyl vlastnictví derivativně, nikdy nemohl být jist svým vlastnictvím, zjevně neodpovídá pojetí materiálního právního státu.‘ Podle citovaného nálezu Ústavního soudu lze proto závěry plynoucí z judikatury Ústavního soudu týkající se odstoupení od smlouvy ,vztáhnout i na případ, kdy první kupní smlouva nebo jiný nabývací titul byla zrušena z jiného důvodu než odstoupením.‘ Tímto jiným důvodem zrušení kupní smlouvy byla přitom její absolutní neplatnost dle ust. § 39 o. z. Přesto Ústavní soud uzavřel, že pokud se za dané situace obecné soudy otázkou dobré víry stěžovatele nezabývaly, porušily ve vztahu [ke stěžovateli] čl. 11 Listiny, neboť nerespektovaly závěr, že vztah mezi smluvními stranami nemůže mít vliv na řádně nabyté vlastnické právo třetích osob. Z tohoto nálezu plyne široká ochrana dobré víry nabyvatele, jež musí být vždy pečlivě zkoumána vzhledem k individuálním okolnostem daného případu.“

Dále Ústavní soud připomněl, že jeho rozhodovací praxe, vyžadující ochranu dobré víry nabyvatele, není v rozporu s právní úpravou typickou pro vyspělé země (například Německo, Rakousko či Nizozemsko), snažící se dosáhnout spravedlivé rovnováhy:

24. ... Princip právní jistoty, ochrany vlastnického práva a práv nabytých v dobré víře vede k tomu, že je obvykle poskytována ochrana nabyvateli vlastnického práva ... Ústavní soud k tomu poznamenává, že praxe ve vyspělých demokraciích zohledňuje daleko více skutečnost, že by v případech nabytí od nevlastníka bylo krajně nespravedlivé neposkytovat ochranu právům nabytým v dobré víře. Osoby, jimž dobrá víra svědčí, totiž nenesou žádný díl odpovědnosti za neplatnost smlouvy uzavřené mezi právními předchůdci a s ohledem na svou dobrou víru mohly v mezidobí nemalým způsobem zhodnotit inkriminované nemovitosti. Osobě, která učinila určitý právní úkon

s důvěrou v určitý, jí druhou stranou prezentovaný skutkový stav, navíc potvrzený údaji z veřejné, státem vedené evidence musí být v materiálním právním státě poskytována ochrana.“

Konečně se pak Ústavní soud vyjádřil i k související zásadě materiální publicity a jejímu neuspokojivému a nedostatečnému provedení v zákoně č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, účinném do 31. 12. 2013. Poukázal přitom i na kritiku dané právní úpravy vycházející od odborné veřejnosti, která zdůrazňuje její rozporuplnost a zmatečnost, neboť byť by se z § 11 uvedeného zákona mohlo zdát, že náš právní řád plně ctí zásadu materiální publicity, ve skutečnosti uplatňuje zásadu úplné materiální pravdy, podle níž je každý účastník právního vztahu povinen vědět nejen o tom, co je v katastru nemovitostí zapsáno, ale i o tom, co tam zapsáno není, a tudíž rizika z nedostatečné důvěryhodnosti údajů v katastru nesou nabyvatelé nemovitostí (publikace Bohuslava Petra a Petra Baudyše citované v nálezu sp. zn. II. ÚS 165/11). Ústavní soud se přiklonil (bod 25) k názorům odborné veřejnosti, že:

„je tento právní stav v rozporu s principem právní jistoty, resp. s principem ochrany dobré víry osob jednajících v důvěře v katastr nemovitostí. Tyto osoby by přitom takto nepřiměřená rizika neměly nést, ale naopak by měla být zaručena ochrana dobré víry v pravdivost a úplnost zápisů ve veřejné knize, a to každého, kdo nabyl práva od osoby zapsané jako vlastník ve veřejné knize, i kdyby se později ukázalo, že tato osoba vlastníkem nebyla. Nabyvatel by se neměl obávat toho, že jej jeho dobrá víra neochrání, tzn. že pokud jednal s osobou zapsanou jako vlastník v pozemkové knize, že by mohlo být jeho vlastnické právo později zpochybněno.“

S ohledem na všechny výše uvedené argumenty a skutečnosti poté Ústavní soud uzavřel, že dosavadní, tj. do konce roku 2013 účinná, právní úprava týkající se nabývání vlastnického práva k nemovitostem zapsaným v katastru nemovitostí v dobré víře je neadekvátní, polovičatá a „v konečném důsledku neslučiteln[á] s ústavněprávními maximami, neboť v rozporu s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv v dobré víře neposkytuje ochranu vlastnickému právu dalších nabyvatelů.“ Ústavní soud zkritizoval dlouhodobou nečinnost zákonodárce, který nebyl schopen onu ústavně neuspokojivou právní úpravu po mnohá léta napravit, a zdůraznil, že za takové situace, při dlouhodobé nečinnosti zákonodárce, musí obecné soudy samy poskytovat ochranu vlastnickému právu osob jednajících v dobré víře.

13. Na závěry nálezu sp. zn. II. ÚS 165/11 následně Ústavní soud navázal v řadě dalších svých rozhodnutí. V nálezu sp. zn. I. ÚS 3061/11 ze dne 13. 8. 2012 (N 138/66 SbNU 123) za obdobné situace jako ve věci sp. zn. II. ÚS 165/11 či ve věci nyní projednávané (tj. nabytí vlastnictví k nemovitostem od nevládníka pro neplatnost smlouvy o zajišťovacím převodu práva mezi původním vlastníkem a nevládníkem) Ústavní soud vytkl obecným soudům, že ve sporu o určení vlastnictví mezi stěžovatelkou a původním vlastníkem nemovitostí nevážily působení dobré víry stěžovatelky. Přitom posouzení stěžovatelčiny dobré víry, a to s ohledem na všechny okolnosti nabytí předmětných nemovitostí stěžovatelkou, je zcela zásadní a nezbytné; pokud by stěžovatelka nebyla v dobré víře, nebylo by možné jejímu vlastnickému právu poskytovat ochranu. Ústavní soud zdůraznil, že „v žádném případě nehodlá absolutizovat zásadu *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*, avšak – na druhé straně – z hlediska ochrany vlastnického práva nepovažuje za žádoucí její prolomení, proto akcentuje nezbytnost náležitého posouzení a přísného hodnocení dobré víry nabyvatelky“.

14. Též v nálezu sp. zn. I. ÚS 3314/11 ze dne 2. 10. 2012, byť tentokrát v rámci vlastnického sporu mezi církevním subjektem a státním podnikem, Ústavní soud vyšel ze závěrů nálezu sp. zn. II. ÚS 165/11 a mimo jiné zdůraznil, že „[p]ři výkladu a aplikaci právních předpisů nelze tedy opomíjet jejich účel a smysl, který není možné hledat jen ve

slovesch a větách toho kterého předpisu, v němž jsou vždy přítomny i principy uznávané demokratickými právními státy.“ Obecným soudům pak opětovně vytkl řádné nezohlednění případné dobré víry stěžovatele při nabytí sporných nemovitostí. Přitom upřesnil, že „[b]ylo povinností obecných soudů zhodnotit naplnění dobré víry stěžovatele s ohledem na všechny okolnosti případu, které z povahy věci musí být mimořádné a vždy založené na objektivních skutečnostech (i například s přihlédnutím k pokročilým technickým možnostem přístupu k informacím z katastru nemovitostí, k možnosti ověřit si prodejce v internetových zdrojích apod.).“

15. Závěry všech citovaných rozhodnutí pak Ústavní soud potvrdil a potvrzuje ve své následné rozhodovací praxi, konkrétně v nálezech sp. zn. II. ÚS 800/12 ze dne 28. 11. 2012, sp. zn. IV. ÚS 4905/12 ze dne 10. 6. 2013 a sp. zn. IV. ÚS 4684/12 ze dne 20. 11. 2013.

## **B. Relevantní judikatura Nejvyššího soudu**

16. Nejvyšší soud dle své převážné rozhodovací praxe nesdílí přesvědčení Ústavního soudu o možnosti nabytí vlastnictví k nemovitosti i od nevlastníka za podmínky dobré víry nabyvatele, respektive o nutnosti poskytovat ochranu nabytým právům osoby jednající v dobré víře (v zápis v katastru nemovitostí), a to i proti vlastnickému právu původního vlastníka. Postoj Nejvyššího soudu se opírá o jazykový výklad zákonné úpravy nabývání vlastnictví účinné až do konce roku 2013, v níž se způsob nabytí od nevlastníka až na výjimky neobjevuje (výjimku tvoří například nabytí od nepravého dědice podle § 486 starého občanského zákoníku či prodej nevyzvednuté věci zhotovitelem podle § 656 starého občanského zákoníku; a v neposlední řadě též nabytí movité věci od nevlastníka na základě kupní smlouvy uzavřené v režimu zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, účinného do 31. 12. 2013, a to podle jeho § 446).

17. Nejvyšší soud se tak judikatorně vymezil již proti nálezu Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 143/07, a to v rozsudku velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia sp. zn. 31 Odo 1424/2006 ze dne 9. 12. 2009 (všechna rozhodnutí Nejvyššího soudu citovaná v tomto nálezu jsou dostupná na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)), k němuž se dodnes odkazuje. V něm v rámci poměrování dosavadních judikatorních závěrů obecných soudů (o nemožnosti nabytí nemovitosti od nevlastníka jen na základě dobré víry nabyvatele) a názoru Ústavního soudu zaujatého ve zmíněném nálezu poukázal na úskalí takového posunu judikatury, zejména oslabení ochrany skutečného vlastníka věci v případech, kdy dobrověrný nabyvatel cizí věc nabývá toliko od domnělého vlastníka nebo na základě jednající osobou předstírané vůle skutečného vlastníka věc převést; a dále na potenciální obsolenci institutu vydržení. Velký senát zde zvážil rovněž dosavadní judikaturu Ústavního soudu, zejména nálezy pléna sp. zn. Pl. ÚS 78/06 (nabytí vlastnictví v dobré víře dalším nabyvatelem v případě následného odstoupení od předešlé smlouvy o převodu nemovitosti; viz bod 12 výše), „jenž je rozhodovací činnosti tříčlenných senátů Ústavního soudu nadřazen a z nějž tak radikální pojetí principu ochrany dobré víry neplyne.“ Nakonec tedy velký senát uzavřel, že je třeba setrvat na dosavadní judikatorní praxi obecných soudů a neměnit ji směrem naznačeným v nálezu sp. zn. I. ÚS 143/07: „Kupní smlouva o prodeji nemovitostí uzavřená na základě takové [tj. neplatné – pozn. ÚS] plné moci je absolutně neplatným právním úkonem. Další nabyvatel nemovitosti (další kupující) převedené touto kupní smlouvou se nestává vlastníkem nemovitosti jen na základě toho, že při uzavření další kupní smlouvy jednal v dobré víře v zápis do katastru nemovitostí.“

18. Stejný názor byl potvrzen i v usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 4280/2009 ze dne 1. 6. 2011, v němž Nejvyšší soud reagoval mimo jiné též na nálezy Ústavního soudu sp.

zn. II. ÚS 165/11. Podle Nejvyššího soudu tento nálezh neobsahuje „nosné důvody“ pro změnu ustáleného právního názoru dosavadní rozhodovací praxe, od níž tak není důvod se odchýlovat:

„Jinými slovy řečeno, závěr o možnosti nabytí vlastnického práva od nevlávníka s ohledem na dobrou víru ‚nabyvatele‘, tedy mimo zákonný rozsah institutu vydržení (§ 134), vyplývá z odůvodnění tohoto nálezu Ústavního soudu (pouze) implicitě a vzhledem k tomu, že ponechává zcela stranou institut držby ve smyslu §§ 129 a 130 ve vazbě na institut vydržení ve smyslu § 134 obč. zák., tzn. instituty, jež reglementují mj. vztahy oprávněného držitele, zániku držby a podmínek pro vydržení (i) nemovité věci, tj. situace, které mohou nastat v případě nabytí věci od nevlávníka, nelze za této absence řešení zásadních hmotněprávníh otázek bez dalšího uzavřít, že ten, kdo jednal v dobré víře, může nabýt vlastnické právo k věci od nevlávníka. ... Opačný závěr by přehlížel stávající hmotněprávní úpravu a bez dalšího povyšoval dobrou víru ‚nabyvatele‘ nad (římsko) právní (Ulpianovu) zásadu *nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet* (nikdo nemůže na druhého převést více právh než sám má).“

Krom toho Nejvyšší soud odkázal též na odbornou literaturu, a to jak ke klíčové otázce nabytí vlastnictví od nevlávníka, tak k otázce významu principu ochrany nabytých právh jako časového omezení účinnosti právníh norem do minulosti.

19. Z nezměněného právního názoru pak vycházejí i další rozhodnutí Nejvyššího soudu týkající se rozebírané problematiky. Svou dosavadní judikaturu a argumentaci Nejvyšší soud uceleně shrnul například v jednom z dosud posledních rozhodnutí k této otázce, a to v rozsudku sp. zn. 30 Cdo 2017/2013 ze dne 8. 10. 2013. Krom svých shora zmíněných rozhodnutí zde Nejvyšší soud poukázal též na svůj rozsudek sp. zn. 29 Cdo 2018/2011 ze dne 18. 8. 2011, v němž nálezh sp. zn. II. ÚS 165/11 klasifikoval jako „odklon od dosavadní rozhodovací praxe (nejen) Ústavního soudu“, a na rozsudek sp. zn. 30 Cdo 1587/2011 ze dne 26. 9. 2012 (tento rozsudek byl zrušen nálezhem Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 4684/12). V něm, i v reakci na nálezh sp. zn. I. ÚS 3061/11, vyjmenoval důvody, jež „neumožňují Nejvyššímu soudu mechanicky převzít dosud argumentačně nepodložený závěr o možnosti nabytí nemovité věci od nevlávníka ‚nabyvatelem‘ jednajícím v dobré víře mimo zákonem předvídané případy a přistoupit tak ke změně své (dosud argumentačně nijak nezpochybněné) judikatury“; za tyto důvody přitom označil argumentační deficit nálezhů Ústavního soudu (absenci „nosných důvodů“ pro odchýlení se od dosavadního ustáleného právního názoru), absenci reflexe relevantní judikatury Nejvyššího soudu k dané otázce a konečně též usnesení Ústavního soudu, v nichž tento odmítl jako zjevně neopodstatněné ústavní stížnosti směřující proti rozhodnutím Nejvyššího soudu posuzujícím rozebíranou otázku v souladu s jeho ustálenou rozhodovací praxí (usnesení sp. zn. I. ÚS 2016/10). Dále v tomto rozsudku sp. zn. 30 Cdo 2017/2013 Nejvyšší soud upozornil i na další taková odmítavá usnesení Ústavního soudu a obecně poukázal též na judikaturu Ústavního soudu k možnosti změny rozhodovací soudní praxe (nálezh sp. zn. IV. ÚS 613/06).

20. V nedávném rozsudku sp. zn. 30 Cdo 2433/2013 ze dne 23. 10. 2013 pak Nejvyšší soud svou předchozí argumentaci doplnil ještě o rozsáhlé odkazy na odbornou literaturu a na judikaturu soudů Slovenské republiky (s obdobnou právní úpravou). Citovaná judikatura slovenského Ústavního soudu i Nejvyššího soudu podporuje prezentovaný názor českého Nejvyššího soudu o nemožnosti nabytí vlastnictví od nevlávníka toliko na základě dobré vůle ‚nabyvatele‘, stejně jako část odborné literatury. V rozsudku jsou citovány rovněž doktrinní názory s opačnými závěry, nicméně ty podle Nejvyššího soudu v zásadě vychází právě z judikatury Ústavního soudu a neozřejmují, o jaké konkrétní pravidlo chování se má možnost nabytí (nemovité) věci od nevlávníka opírat (mimo případy předvídané existujícími právními předpisy).



21. Judikatura Nejvyššího soudu je tedy vystavěna převážně na přesvědčení o nemožnosti nabytí nemovitosti od nevlastníka na základě dobré víry nabyvatele (mimo zákonné výjimky). Nutno ovšem podotknout, že zároveň obsahuje i kritiku relevantní právní úpravy. Její nedostatek v podobě absence ochrany dalších nabyvatelů převáděného majetku, kteří jednají v dobré víře, a to zejména v případě nemovitostí, Nejvyšší soud zkritizoval například v rozsudku sp. zn. 29 Cdo 5189/2008 ze dne 31. 3. 2011 (shodně též v obdobném rozhodnutí sp. zn. 29 Cdo 1955/2010 ze dne 18. 8. 2011 a dalších). Dlužno dodat, že podle Nejvyššího soudu však lze uvedený nedostatek řešit pouze legislativně.

22. Konečně je třeba zdůraznit, že ono přesvědčení o nemožnosti nabytí vlastnického práva od nevlastníka, respektive o tom, že dobrá víra dalšího nabyvatele nemůže převážit nad vlastnickým právem původního vlastníka, v judikatuře Nejvyššího soudu nepanuje bezvýhradně. Shora citovaná rozhodnutí byla přijata především v senátu Nejvyššího soudu 30 Cdo, do jehož působnosti dle rozvrhu práce primárně spadají dovolání ve sporech o převody vlastnických práv. Naopak například v rozsudku sp. zn. 28 Cdo 3342/2011 ze dne 8. 2. 2012, byť na podkladě restituční problematiky (spadající do působnosti senátu 28 Cdo), Nejvyšší soud reflektoval dosavadní judikaturu Ústavního soudu, zejména nálezu sp. zn. II. ÚS 165/11. Výslovně přitom uvedl, že:

„relevantním kritériem pro posouzení, zda žalovanému svědčí ke sporným pozemkům vlastnické právo, je jeho *dobrá víra v platnost smluvního převodu*. Chybný je závěr odvolací instance, že otázka dobré víry není v předmětné věci rozhodná a může mít význam pouze pro eventualitu nabytí vlastnického práva vydržením. Soudní praxe se naopak již ustálila v názorovém směru, že *princip dobré víry (chránící účastníky soukromoprávních vztahů) je možno chápat jako jeden z klíčových projevů principu právní jistoty, který je odvoditelný z normativního principu právního státu* (viz nálezu Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11).

... Nelze vyloučit, že žalovaný (nabyvatel) byl při uzavírání kupní smlouvy dne 7. 12. 2005 v dobré víře; na jeho straně **dosud nebyla zjištěna jiná předchozí vědomost**, jež by jeho dobrou víru v platnost tohoto právního úkonu zpochybnila. Za takové situace by bylo jeho vlastnickému právu nutno poskytnout ochranu proti jakékoli změně stavu, kterou nemohl rozumně očekávat (*princip legitimního očekávání*).“

Na podporu svých závěrů Nejvyšší soud upozornil rovněž na postupný posun civilistické doktríny směrem k posuzování právního úkonu pokud možno jako platného.

23. Z relevantních judikatorních závěrů Ústavního soudu Nejvyšší soud vyšel i v dalších svých rozhodnutích, například v rozsudku sp. zn. 28 Cdo 2652/2011 ze dne 16. 5. 2012, v němž uznal právní relevanci jak vlastnického titulu původního vlastníka, tak vlastnického titulu dalších dobrověrných nabyvatelů, z čehož dovodil, že se jedná o vzájemnou kolizi dvou základních práv, totiž základního práva obou stran sporu vlastnit majetek dle čl. 11 odst. 1 Listiny, kterou je třeba vyřešit za pomoci aplikace testu proporcionality. Na teze a závěry relevantní rozhodovací praxe Ústavního soudu (zejména nálezu sp. zn. II. ÚS 165/11) pak Nejvyšší soud odkázal též v rámci své argumentace v rozsudku sp. zn. 28 Cdo 1390/2012 ze dne 12. 12. 2012 či v rozsudku sp. zn. 28 Cdo 3028/2012 z téhož dne. Je ovšem nutné dodat, že právě uvedená rozhodnutí (senátu 28 Cdo) nestaví výlučně na ochraně dobré víry dalšího nabyvatele, ale při rozhodování o subjektu sporného vlastnického práva vyžadují zohlednění i dalších okolností, specifických pro konkrétní případ. Na judikaturu Ústavního soudu, konkrétně na nálezu sp. zn. II. ÚS 165/11 pak Nejvyšší soud, byť bez bližšího rozvedení, odkázal též v rámci své argumentace v usnesení sp. zn. 22 Cdo 1043/2013 ze dne 16. 5. 2013.

24. S ohledem na shora uvedené Ústavní soud ve vztahu k judikatuře Nejvyššího soudu uzavírá, že přestože tato není zcela jednotná, převažuje v ní názor o zásadní nemožnosti nabytí vlastnického práva od nevlastníka a o absenci „nosných důvodů“ v relevantních

nálezích Ústavního soudu, jež by byly i mimo konkrétní věc „následováníhodné“. Nejvyšší soud při shrnutí svého postoje několikrát konstatoval (viz rozsudky sp. zn. 30 Cdo 2017/2013 a sp. zn. 30 Cdo 2433/2013):

„... vyjma zákonem stanovených případů nelze při pouhém zjištění osoby jednající v dobré víře v zápis do katastru nemovitostí, která uzavřela (absolutně) neplatnou převodní smlouvu, přistoupit k právně kvalifikačnímu závěru, že i v takovém případě došlo k nabytí vlastnického práva k nemovitosti od nevlastníka, neboť pro takový závěr zde absentuje příslušné hmotněprávní ustanovení občanského zákoníku či jiného právního předpisu, jenž by takovou situaci reglementoval. A poněvadž ani sám Ústavní soud v žádném ze svých nálezů takovou aplikační možnost ve skutkově obdobných případech nevyložil, nemá Nejvyšší soud žádný relevantní důvod měnit svůj ustálený a dosud argumentačně nijak nevytěsněný právní závěr o nemožnosti nabytí vlastnictví od nevlastníka mimo zákonem předvídané důvody.“

### C. Právní závěry Ústavního soudu

25. Jak vyplývá z právě provedeného shrnutí relevantní rozhodovací praxe Ústavního soudu i Nejvyššího soudu, oba jmenované soudy (respektive v rámci Nejvyššího soudu senát 30 Cdo) zastávají zásadně opačné názory na otázky nabytí vlastnického práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka a potřeby ochrany osob jednajících v dobré víře v akty a údaje ve veřejné evidenci státu. Odmítání respektovat a následovat judikaturu Ústavního soudu v tomto ohledu je přitom ze strany Nejvyššího soudu (senátu 30 Cdo) zdůvodňováno jednak „argumentačním deficitem“ nálezů Ústavního soudu, jednak absencí reflexe judikatury Nejvyššího soudu a jednak tvrzenou nejednotností praxe Ústavního soudu, který v několika svých odmítavých usneseních podle Nejvyššího soudu fakticky potvrdil jako správná rozhodnutí Nejvyššího soudu týkající se sporné problematiky. V rámci onoho „argumentačního deficitu“, neboli absence nosných důvodů závěrů Ústavního soudu opodstatňujících změnu dosavadní rozhodovací praxe, pak Nejvyšší soud (senát 30 Cdo) poukazuje zejména na to, že závěr o možnosti nabytí vlastnictví od nevlastníka na základě dobré víry z judikatury Ústavního soudu vyplývá toliko implicitně, není založen na žádném hmotněprávním ustanovení občanského zákoníku, naopak oslabuje ochranu původního vlastníka a princip, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má (*nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet*); závěry Ústavního soudu nezohledňují související instituty držby a vydržení (jenž se na základě těchto závěrů stává obsoletním) a neodůvodněně překračují závěry uvedené v nálezu pléna sp. zn. Pl. ÚS 78/06, jež Nejvyšší soud (senát 30 Cdo) respektuje. Mimoto Nejvyšší soud (senát 30 Cdo) naznačuje chybné chápání principu ochrany nabytých práv ze strany Ústavního soudu v daném kontextu a svůj názorový postoj podporuje i odkazy na převažující názory v odborné literatuře a na slovenskou rozhodovací praxi.

26. Ústavní soud však ani při uvážení argumentačně bohaté a nikoliv nepodložené kritiky Nejvyššího soudu nevidí důvod k upuštění od svých závěrů vyjádřených v nálezích sp. zn. I. ÚS 143/07, sp. zn. II. ÚS 165/11, sp. zn. I. ÚS 3061/11 a dalších (viz část III.A odůvodnění tohoto nálezu). Ústavní soud přitom úvodem zdůrazňuje, že je již z Ústavy České republiky koncipován jako soudní orgán ochrany ústavnosti (čl. 83 Ústavy), nikoliv „běžné zákonnosti“. Ústavní soud tak otázky a případy jím řešené nemůže nahlížet jinak než právě – a jedině – ústavněprávní perspektivou, perspektivou ochrany základních práv a svobod jednotlivců. Naopak obecné soudy jsou obecně vázány i podústavními normami; nicméně i při jejich výkladu a aplikaci jsou povinny respektovat ústavněprávní pravidla a principy, tak aby současně dostály své povinnosti poskytovat ochranu jak právům v rovině podústavního práva, tak právům základním, neboť základní práva a svobody jsou právě pod jejich ochranou (čl. 4 Ústavy).

27. Ústavní soud se ve své judikatuře již zřetelně vyjádřil k ústavněprávním požadavkům na právní předpisy, včetně jejich výkladu a aplikace. V nálezu sp. zn. II. ÚS 2048/09 ze dne 2. 11. 2009 (N 232/55 SbNU 181; bod 17) tak zdůraznil: „Každá právní úprava proto musí vyjadřovat respekt k obecným zásadám právním (principům), jako je důvěra v právo, právní jistota a předvídatelnost právních aktů, které strukturují právní řád demokratického právního státu, resp. jsou z něj odvoditelné. Na právní normy je nutno klást také požadavky obsahové, neboť v materiálním právním státě založeném na myšlence spravedlnosti představují základní práva korektiv, jak obsahu právních norem, tak i jejich interpretace a aplikace. Proto je úkolem soudce v podmínkách materiálního právního státu nalézt řešení, které by zajišťovalo maximální realizaci základních práv účastníků sporu, a není-li to možné, rozhodnout v souladu s obecnou ideou spravedlnosti, resp. dle obecného přirozenoprávního principu ...“ Totéž pak Ústavní soud zopakoval například v nálezu sp. zn. I. ÚS 1826/11 ze dne 7. 3. 2012 (N 47/64 SbNU 581; bod 17), v němž dále (bod 19) v souladu se svou konstantní judikaturou rovněž připomněl, že „obecný soud není absolutně vázán doslovným zněním zákona, nýbrž se od něj smí a musí odchýlit, pokud to vyžaduje účel zákona, historie jeho vzniku, systematická souvislost nebo některý z principů, jež mají svůj základ v ústavně konformním právním řádu jako významovém celku, a že povinnost soudů nalézat právo neznamena pouze vyhledávat přímé a výslovné pokyny v zákonném textu, ale též povinnost zjišťovat a formulovat, co je konkrétním právem i tam, kde jde o interpretaci abstraktních norem a ústavních zásad“ [srov. například nálezy sp. zn. Pl. ÚS 21/96 ze dne 4. 2. 1997 (N 13/7 SbNU 87; 63/1997 Sb.) a nálezy sp. zn. Pl. ÚS 19/98 ze dne 3. 2. 1999 (N 19/13 SbNU 131; 38/1999 Sb.)]. Ústavní soud tak na obecné soudy klade povinnost v každém jimi projednávaném případě, byť by byl značně komplikovaný a netypický, zohledňovat jeho specifické okolnosti a individuální rozměry a udělat vše pro dosažení spravedlivého řešení, jakkoliv složité se to může jevit [srov. citovaný nálezy sp. zn. I. ÚS 1826/11, nálezy sp. zn. I. ÚS 320/06 ze dne 29. 10. 2008 (N 184/51 SbNU 259) či nálezy sp. zn. Pl. ÚS 34/09 ze dne 7. 9. 2010 (N 187/58 SbNU 647)].

28. S ohledem na právě uvedené Ústavní soud nezastírá, že starý občanský zákoník neobsahoval žádné ustanovení explicitně upravující obecný způsob nabytí vlastnického práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí ani k jiné věci od nevlastníka, na základě dobré víry nabyvatele ani jinak (vyjma vydržení). Přesto však vzhledem k zásadním ústavním principům – jako je princip právní jistoty a z něj vycházející princip důvěry v akty státu a ochrany dobré víry, princip ochrany nabytých práv – je třeba dospět k závěru, že i za účinnosti starého občanského zákoníku bylo nezbytné zvažovat a chránit i práva dobrověrného nabyvatele. Bylo tedy možné, aby i v případě, že nabyvatel odvozoval své vlastnické právo od osoby, která vlastnické právo měla nabýt na základě právního úkonu, jenž se později ukázal absolutně neplatným (tudíž tato osoba ve skutečnosti vlastnické právo nenabyla), se tento nabyvatel stal skutečným vlastníkem věci, a to i jinak než vydržením. Fundamentální podmínkou pro takové – z povahy věci originární, nikoliv derivativní – nabytí vlastnictví přitom byla právě dobrá víra nabyvatele; navíc Ústavní soud takovou možnost nabytí vlastnictví dovedl pouze v případech vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí, a to právě s ohledem na souvislosti a význam takové veřejnoprávní evidence. V neposlední řadě pak Ústavní soud k takovému kroku – formulaci ústavněprávního požadavku ochrany dobré víry nad zákonný rámec při nabývání vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru – přistoupil s ohledem na dlouhodobou nečinnost zákonodárce, který sám v rozporu s ústavněprávními principy nezbytnou ochranu dobré víry nezajistil; za takové situace jsou to potom obecné soudy, které jsou povinny zajistit a poskytovat ochranu dobré víry, vyplývající z ústavního pořádku.

29. Zde lze též blíže poukázat na ustálenou judikaturu Ústavního soudu týkající se případů, kdy se Ústavní soud při dlouhodobé nečinnosti zákonodárce nemůže omezit toliko na svou funkci „negativního“ zákonodárce, ale „musí, v rámci vyváženosti jednotlivých složek moci charakteristických pro právní stát založený na účtě k právům a svobodám člověka a občana (čl. 1 odst. 1 Ústavy ČR), vytvořit prostor pro zachování základních práv a svobod“ [nález sp. zn. Pl. ÚS 20/05 ze dne 28. 2. 2006 (N 47/40 SbNU 389; 252/2006 Sb.)]. K takovému postupu se ovšem Ústavní soud může uchýlit vskutku jen v naprosto výjimečných případech protiústavní, nikoliv „běžné“ nečinnosti zákonodárce, tj. nečinnosti vyvolávající protiústavní stav. K němu dochází tehdy, „je-li zákonodárce povinen přijmout určitou zákonnou úpravu, neučiní tak, a tím zasáhne do právem – Ústavou – chráněného zájmu. Přitom povinnost pro zákonodárce může vyplývat jak přímo z ústavněprávní úrovně (např. v zajištění realizace základních práv a svobod nebo v jejich ochraně), tak i z úrovně ‚obyčejných‘ zákonů, v nichž si tuto povinnost *expressis verbis* sám uložil.“ (citovaný nález sp. zn. Pl. ÚS 20/05). Jinak řečeno, předpokladem takové protiústavní nečinnosti zákonodárce je existence jeho závazku právně upravit určitý okruh právních vztahů, „přičemž tento závazek může plynout buď z jednoduchého práva, kde si zákonodárce tuto povinnost sám výslovně uložil, nebo přímo z ústavního pořádku, pokud neupravení určitého okruhu vztahů vyvolává ústavněprávní důsledky“ [nález sp. zn. Pl. ÚS 9/07 ze dne 1. 7. 2010 (N 132/58 SbNU 3; 242/2010 Sb.), bod 70]. Existenci takového závazku zákonodárce a jeho nesplnění přitom Ústavní soud dovodil právě i ve vztahu k ochraně dobrověrného nabyvatele vlastnického práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí.

30. Přitom pokud pak snad Nejvyšší soud uvádí, že možnost dobrověrného nabytí vlastnického práva od nevlastníka není v dosavadní judikatuře Ústavního soudu obsažena explicitně, ale toliko implicitně, lze mu přisvědčit jen při velmi formalistickém čtení této judikatury. Ústavní soud v ní totiž zcela zřetelně formuloval povinnost obecných soudů „poskytovat ochranu vlastnickému právu v dobré víře jednajícím osobám“, přičemž si lze stěžejně představit jinou podobu ochrany než uznání vlastnického práva (práva na ochranu majetku) těchto osob a případné určení, že právě ony jsou vlastníky sporných věcí; požadované ochrany rozhodně nemůže být dosaženo při určení vlastnického práva původního vlastníka bez jakéhokoli zohlednění dobré víry nabyvatele. Možnost nabytí od nevlastníka za předpokladu dobré víry nabyvatele pak vyplývá i z dalších formulací Ústavního soudu, například a *contrario* z konstatování, že „[n]ebyl-li by stěžovatel v dobré víře, nebylo by možné jeho vlastnickému právu poskytovat ochranu“ (nález sp. zn. II. ÚS 165/11; obdobně, jen s femininními tvary, i nález sp. zn. 3061/11). A konečně, i v judikatuře Nejvyššího soudu lze nalézt patřičné porozumění závěrům Ústavního soudu – kupříkladu v rozsudku sp. zn. 30 Cdo 2367/2012 ze dne 30. 8. 2012 Nejvyšší soud ve vztahu k nálezu sp. zn. II. ÚS 165/11 konstatoval: „Jinými slovy řečeno, Ústavní soud uzavřel, že i od nevlastníka lze nabytí vlastnické právo k (nemovité) věci, pokud nabyvatel jednal v dobré víře.“

31. Ke svému závěru (bod 28) přitom Ústavní soud dospěl ve dvou krocích. Nejprve zdůraznil, že dobrá víra nového nabyvatele, respektive jeho nabytí nemovitosti v dobré víře si obecně zasluhuje totožnou ústavní ochranu jako vlastnické právo původního vlastníka. S ohledem na tuto skutečnost pak bylo nutno obě kolidující ústavní hodnoty vážit (viz nález sp. zn. II. ÚS 165/11, bod 21 *in fine*).

32. V rámci prvního z uvedených kroků Ústavní soud poukazuje na úzkou souvislost principů dobré víry, důvěry v akty státu a právní jistoty v demokratickém právním státě. Ve své rozhodovací praxi již mnohokrát vyslovil, že princip právní jistoty neodmyslitelně patří mezi základní atributy a základní hodnoty demokratického právního státu (čl. 1 odst. 1

Ústavy), přičemž jeho neopominutelnou součástí je i důvěra jednotlivce v rozhodovací činnost orgánů státu, ať už jde o rozhodování orgánů moci zákonodárné, výkonné či soudní. Snaha o nastolení stavu, kdy jednatel může důvěřovat v akty státu a v jejich věcnou správnost je tak základním předpokladem fungování materiálního právního státu. Jinak řečeno, podstatou uplatňování veřejné moci v demokratickém právním státě je princip dobré víry jednotlivce ve správnost aktů veřejné moci a ochrana dobré víry v nabytá práva konstituovaná akty veřejné moci, ať už v individuálním případě plynou přímo z normativního právního aktu, nebo z aktu aplikace práva. Princip dobré víry přitom působí bezprostředně v rovině subjektivního základního práva jako jeho ochrana, v rovině objektivní se pak projevuje jako princip presumpce správnosti aktu veřejné moci [nález sp. zn. IV. ÚS 150/01 ze dne 9. 10. 2003 (N 117/31 SbNU 57), nález sp. zn. I. ÚS 163/02 ze dne 9. 11. 2004 (N 169/35 SbNU 289), nález sp. zn. I. ÚS 398/04 ze dne 29. 8. 2006 (N 154/42 SbNU 257) či nález sp. zn. I. ÚS 544/06 ze dne 3. 12. 2007 (N 217/47 SbNU 855)].

33. Je tudíž zřejmé, že nabyvatel nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí jednající v dobré víře v obsah této evidence je hoden ústavní ochrany, a to právě s ohledem na existenci této veřejnoprávní evidence, zápis do níž (ve formě vkladu) je při převodu evidovaných nemovitostí nezbytnou, ač ne jedinou, podmínkou nabytí vlastnického práva novým vlastníkem a má konstitutivní účinky. Jinak řečeno, v kontextu projednávaného případu je ústavní ochrany hoden nabyvatel v katastru evidované nemovitosti, který jednal v dobré víře v (konstitutivní) akt státu, kterým byla do katastru jako vlastník předmětné nemovitosti zapsána osoba, která pak měla na nabyvatele vlastnické právo k dané nemovitosti převést, byť by tak tato osoba ve skutečnosti učinit nemohla, neboť oprávněným vlastníkem věci nebyla. Po vyznačení jeho vlastnického práva v katastru nemovitostí, které představuje další konstitutivní akt státu, pak nadto tento nabyvatel může být v dobré víře i o tom, že se platně stal vlastníkem předmětné nemovitosti.

34. Takovému dobrověrnému nabyvateli tak svědčí minimálně právo na ochranu majetku ve smyslu čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod (dále též „Dodatkový protokol“), jehož integrální součástí je též ochrana „legitimního očekávání“ nabytí majetkové hodnoty. Pojem „majetek“ totiž v kontextu tohoto ustanovení podléhá autonomnímu výkladu, tj. nezávislému na případné definici pojmu ve vnitrostátním právním řádu; a to navíc výkladu dosti širokému – zahrnuje nejen věci a nehmotné statky, ale v podstatě jakýkoli nárok či zájem majetkové povahy mající nějakou hodnotu. Musí se přitom jednat o nárok či zájem existující, skutečný – ustálená judikatura Evropského soudu pro lidská práva (dále jen „ESLP“) pod pojmem „majetek“ označuje buď „existující majetek“ nebo majetkové hodnoty (včetně pohledávek), u nichž stěžovatel může tvrdit, že má alespoň „legitimní očekávání“ jejich splnění; nestačí tedy výhled na získání či důvěra v budoucí získání majetku [srov. například nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 2/02 ze dne 9. 3. 2004 (N 35/32 SbNU 331; 278/2004 Sb.), nález sp. zn. I. ÚS 642/03 ze dne 17. 6. 2004 (N 79/33 SbNU 259), nález sp. zn. I. ÚS 353/04 ze dne 16. 6. 2005 (N 124/37 SbNU 563) a další; rozhodnutí velkého senátu ESLP o přijatelnosti ve věci Gratzinger a Gratzingerová proti České republice ze dne 10. 7. 2002 č. 39794/98, rozsudek ESLP ve věci Glaser proti České republice ze dne 14. 2. 2008 č. 55179/00 a další rozhodnutí ESLP citovaná v uvedených nálezech; podrobně viz též Bobek, M. In Kmec, J., Kosař, D., Kratochvíl, J., Bobek, M. Evropská úmluva o lidských právech. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2012, s. 1257 an.]. U dobrověrného nabyvatele je přitom založeno právě přinejmenším legitimní očekávání nabytí vlastnického práva ke konkrétní nemovitosti, a to s ohledem na vklad jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí, tedy akt státního orgánu konstituující jeho vlastnické právo. K tomuto aktu navíc dochází poté, co dobrověrný nabyvatel dodržel všechny zákonné

požadavky pro nabytí vlastnického práva převodem, s výjimkou toho, že převodcem byl nevlastník, tj. k této dispozici neoprávněný, o němž se však nabyvatel vzhledem k zápisu v katastru nemovitostí domníval (byl v dobré víře), že je vlastníkem. Na závěru, že dobrověrnému nabyvateli svědčí právo na ochranu majetku ve smyslu čl. 1 Dodatkového protokolu, přitom nic nemůže změnit ani skutečnost, že o určení vlastnického práva, tedy jeho subjektu, právě probíhá spor mezi dobrověrným nabyvatelem a původním vlastníkem. V opačném případě by totiž zmíněným základním právem nebyl chráněn ani onen původní vlastník, existenci jehož základního práva na ochranu majetku (vlastnictví) ovšem nikdo nezpochybňuje. Konečně Ústavní soud podotýká, že z výše uvedeného plyne, že právo na ochranu majetku ve smyslu Dodatkového protokolu má širší rozsah nežli právo na ochranu vlastnictví ve smyslu čl. 11 Listiny, přičemž však vzhledem k autonomnímu chápání pojmu „majetek“ v prvním z dokumentů může být někdy obtížné vymezit, zda se v konkrétním případě obě práva překrývají či ne. Proto se Ústavní soud kloní k tomu, že i v otázkách nabytí od nevlastníka je ve hře právě právo dobrověrného vlastníka na ochranu majetku dle čl. 1 Dodatkového protokolu k Evropské úmluvě.

35. Sama nutnost ochrany dobrověrného nabyvatele nicméně ještě neznamená, že by obdobnou ústavní ochranu nebylo nutno poskytnout též vlastnickému právu původního vlastníka, jehož vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí nebylo nikdy převedeno na jinou osobu vzhledem k absolutní neplatnosti provedeného převodního úkonu. Jak Ústavní soud konstatoval již v nálezu sp. zn. II. ÚS 165/11, princip ochrany dobré víry dalšího nabyvatele tak působí proti principu ochrany vlastnického práva původního vlastníka, respektive právo dobrověrného nabyvatele na ochranu majetku (ve smyslu čl. 1 Dodatkového protokolu k Evropské úmluvě) zde působí proti vlastnickému právu původního vlastníka. Jde tedy o střet dvou základních práv.

36. Podle ustálené judikatury Ústavního soudu při střetu dvou základních práv musí obecné soudy nejprve rozpoznat, která základní práva jednotlivých účastníků sporu jsou ve hře, a poté, s přihlédnutím ke všem rozhodným okolnostem daného případu, musí rozhodnout tak, aby je-li to možné, zůstalo zachováno z obou základních práv co nejvíce, a není-li to možné, pak dát přednost tomu základnímu právu, v jehož prospěch svědčí obecná idea spravedlnosti, respektive obecný princip [výše citovaný nálezu sp. zn. I. ÚS 353/04, nálezu sp. zn. I. ÚS 3571/10 ze dne 12. 5. 2011 (N 91/61 SbNU 415) či výše citované nálezy sp. zn. Pl. ÚS 34/09 a sp. zn. I. ÚS 1826/11].

37. Pokud jde o první krok, tj. identifikaci dotčených práv, v řešeném typu případů se jedná o střet práva dobrověrného nabyvatele na ochranu majetku dle čl. 1 Dodatkového protokolu k Evropské úmluvě a vlastnického práva původního vlastníka dle čl. 11 Listiny a čl. 1 Dodatkového protokolu k Evropské úmluvě (viz bod 35 nálezu).

38. Pokud jde o druhý krok, usilující zachovat maximum z obou dotčených práv, zde bude vždy záležet na okolnostech jednotlivého rozhodovaného případu. Na jednu stranu bude mnohdy zřejmé, že je nemožné chránit daná dvě práva současně, neboť se vzájemně vylučují. Buď tedy bude poskytnuta ochrana dobrověrnému nabyvateli a uznán zánik vlastnického práva původního vlastníka, nebo bude uznáno vlastnické právo původního vlastníka a právo dobrověrného nabyvatele na ochranu majetku mu bude muset ustoupit. Střet dotčených práv tak bude muset být řešen až ve třetím kroku, tj. v souladu s obecnou ideou spravedlnosti, respektive obecným principem. Na stranu druhou si však lze představit i takové případy, kdy bude možné kupříkladu sporný předmět vlastnického práva (například nezastavěný pozemek)

spravedlivě rozdělit mezi oba dotčené subjekty. Řešení tohoto druhého kroku tak bude vždy odvislé od okolností a specifík projednávaného případu.

39. Pokud pak bude přistoupeno ke třetímu, poslednímu kroku, bude v něm potřeba v každém případě zohlednit jak určité obecné skutečnosti a souvislosti, dopadající na všechny případy řešeného typu (možnost dobrověrného nabytí vlastnického práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí), tak individuální okolnosti konkrétního rozhodovaného případu. V rámci oněch obecných souvislostí je pak nezbytné vážit zejména následující.

40. Aniž by Ústavní soud zpochybňoval zásadní význam a váhu základního práva vlastnit majetek dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod, chránícího původního vlastníka nemovitosti, a to jak negativně proti zásahům státu, tak pozitivně proti zásahům jiných, soukromých osob; je třeba zdůraznit, že na straně dobrověrného nabyvatele stojí též širší zájem na zachování a nesnížení důvěry jednotlivců v akty veřejné moci. Ústavní soud opakovaně konstatoval, že „z ústavněprávního hlediska nelze akceptovat, aby jeden státní orgán při výkonu veřejné moci autoritativně přezkoumal a osvědčil, respektive konstituoval, ve prospěch konkrétní osoby určité právo, na jehož existenci tato osoba spoléhá v důsledku dobré víry ve správnost aktu státu, a aby následně jiný státní orgán, ve zcela jiném řízení, téže osobě totéž právo odňal jako důsledek toho, že jeho původní rozhodnutí bylo údajně vadné“ [nález sp. zn. IV. ÚS 42/09 ze dne 29. 12. 2009 (N 260/55 SbNU 509), bod 23; obdobně též shora citovaný nález sp. zn. I. ÚS 398/04]. Obdobný závěr Ústavní soud přitom učinil i přímo ve vztahu k veřejnoprávní evidenci nemovitostí (byť v kontextu s přesahem do právní úpravy účinné v 70. letech, podle níž však dokonce zápis do evidence nemovitostí měl toliko právní účinky evidenční, nikoliv konstitutivní, jako má vklad dnes) – v nálezu sp. zn. I. ÚS 2576/10 ze dne 11. 5. 2011 (N 87/61 SbNU 345) považoval za stěžejní akceptovatelné, pokud příslušný státní orgán osvědčil určité skutečnosti, že právní předchůdci stěžovatelky nabyli sporné pozemky, čímž vyvolal v jednotlivci dobrou víru ve správnost těchto skutečností a v samotný akt státu, a následně pak jiný státní orgán – obecný soud – dovozoval, že se jednotlivec spoléhat na správnost aktů státního orgánu neměl. Je tak třeba trvat i na tom, že princip presumpce správnosti aktů veřejné moci v souvislosti s ochranou dobrověrného nabyvatele má stále svůj význam, byť podle § 5 zákona č. 265/1992 Sb. přezkumná činnost katastrálního úřadu předcházející provedení zápisu (vkladu) do katastru nemovitostí nedopadala na všechny podmínky platnosti (respektive všechny důvody absolutní neplatnosti) právního úkonu týkajícího se převodu vlastnického práva. Navíc pokud by tomu tak nebylo, mohlo by dojít k závažné diskreditaci samotného smyslu vedení katastru nemovitostí a jeho autority a k souvisejícímu narušení systému věcněprávních vztahů k nemovitostem.

41. Ústavní soud v této souvislosti ve svých dřívějších rozhodnutích (nálezu sp. zn. II. ÚS 165/11 a dalších) poukázal na nedostatečnost a polovičitost právní úpravy zásady materiální publicity katastru nemovitostí (§ 11 zákona č. 265/1992 Sb.), ústící dokonce v její neslučitelnost s ústavními maximami, zejména principy právní jistoty a ochrany nabytých práv. Pokud zákonodárce, tak jako v právní úpravě účinné do 31. 12. 2013, na straně jedné počítá s dobrou vírou jednotlivců v zápis v katastru nemovitostí a zároveň zavede konstitutivní charakter zápisů práv k nemovitostem do katastru na základě smluvních dispozic s nimi, tj. že bez aktu státního orgánu (zápisu do katastru) nemůže na základě smluvního úkonu dojít ke vzniku, změně či zániku evidovaného práva; pak současně na straně druhé nemůže uložit riziko z nesprávnosti (nepravdivosti) údajů v katastru na osoby jednající v dobré víře v tyto údaje. V demokratickém právním státě, respektujícím primát jednotlivce nad státem a ctícím pravidlo, že státní moc slouží občanům, nikoliv naopak, je totiž

nepřípustné, aby jednotlivec jednající v dobré víře v akt státu sám nesl zásadní riziko nesprávnosti, respektive chybnosti tohoto aktu.

42. Ochrana dobrověrných nabyvatelů tak přímo souvisí se zájmem na zachování důvěry jednotlivců v akty veřejné moci, naopak u ochrany původních vlastníků tomu tak již být nemusí. Je třeba zdůraznit, že dobrověrní nabyvatelé se totiž nijak nepodílejí na předchozích zápisech do evidence, včetně toho zápisu, jímž byl jako vlastník nemovitosti zaevidován někdo, kdo jím po právu nebyl. Naopak v případě zápisu (vkladu) do katastru nemovitostí na základě byť i absolutně neplatné smlouvy původní (a vlastně zatím nezměněný) vlastník nemovitosti zpravidla vystupuje jako účastník této smlouvy, a tudíž si je vědom i řízení před katastrálním úřadem, neboť podle § 4 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. je účastníkem tohoto správního řízení. Mimo výjimečné případy (podvodů apod.) tedy není možné, aby ke změně, respektive zániku jeho práva k nemovitosti, opírá-li se o předchozí smlouvu, došlo bez jakékoli jeho vědomosti. Zde tak ke slovu může dojít i obecná právní zásada, podle níž práva náležejí bdělým (*vigilantibus iura scripta sunt*).

43. Naopak se jeví nespravedlivým klást riziko zápisu práva do katastru na základě neplatné smlouvy na dobrověrné osoby, které nenesou žádný díl odpovědnosti za neplatnost dané smlouvy uzavřené mezi těmi, koho tyto osoby považují za své právní předchůdce. Z pohledu možnosti vědomosti o případné absolutní neplatnosti převodní smlouvy jsou zpravidla v silnější pozici původní vlastníci nežli následní dobrověrní nabyvatelé. Nelze též přehlédnout, že nejde jen o otázku platnosti nabývacího titulu bezprostředně předcházejícího evidovaného vlastníka nemovitosti. Pokud bychom trvali na názoru, jak činí Nejvyšší soud, že vlastnické právo lze v projednávaných případech nabytí od nevlastníka nabytí toliko vydržením, tj. nejdříve po deseti letech (při splnění dalších zákonných podmínek), pak by to znamenalo, že osoby, na něž má být vlastnické právo k nemovitosti převedeno na základě smlouvy, by si vždy měly ověřit platnost nabývacích titulů všech předcházejících evidovaných vlastníků nemovitosti přinejmenším za období posledních deseti let (a navíc i právní důvod nabytí vlastníka, který věc držel před deseti lety, s ohledem na jeho dobrou víru). Pokud by tak neučinily, nemohly by si být svým vlastnictvím jisty. Takovéto břemeno se zdá být zjevně neúměrným a neodpovídajícím pojetí materiálního právního státu (srov. nálezn. sp. zn. I. ÚS 143/07). Navíc by taková situace vedla k naprostému oslabení samotného smyslu vedení katastru jako důvěryhodné evidence právních vztahů k nemovitostem, čehož si je ostatně vědom i zákonodárce [viz kritiku právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 v obecné části důvodové zprávy k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)].

44. V neposlední řadě je v rámci obecných souvislostí třeba upozornit též na nadužívání absolutní neplatnosti jako následku vadných právních úkonů v právní úpravě účinné do 31. 12. 2013 (tj. podle starého občanského zákoníku), které bylo kritizováno též v odborné literatuře (v tomto smyslu srov. například Eliáš, K. Co přináší nový občanský zákoník byznysu? *Obchodněprávní revue*, 2012, č. 5, s. 148 a násl.) a jehož nevhodnost byla reflektována i při přípravě nového občanského zákoníku (srov. ustanovení § 588 nového občanského zákoníku, vymezující případy absolutní neplatnosti právního jednání, a důvodovou zprávu k novému občanskému zákoníku, zejména v rámci obecné části část 1.B bod 2 a v rámci zvláštní části text k § 580 až 585). Pokud by dobrověrným nabyvatelům nebyla poskytována ochrana, znamenala by právě uvedená skutečnost ještě větší míru ohrožení jejich práv nabytých v dobré víře. Přitom naopak i podle Nejvyššího soudu v případě relativní neplatnosti právního úkonu týkajícího se převodu nemovitosti by bylo „očividně v rozporu s principem právní jistoty a ochranou nabytých práv v dobré víře apriori odmítnout



ochranu [dalším dobrověrným] nabyvatelům“ (rozsudek sp. zn. 30 Cdo 2371/2010 ze dne 19. 10. 2011).

45. Lze shrnout, že právě uvedené skutečnosti (body 40–44) svědčí spíše ve prospěch upřednostnění ochrany dobrověrného nabyvatele. V rámci třetího kroku řešení střetu základních práv dobrověrného nabyvatele a původního vlastníka je však nezbytné zohlednit ještě další souvislosti a okolnosti, obecné i individuální. Teprve po zvážení všech relevantních skutečností bude v konkrétním případě možno rozhodnout, ve prospěch kterého z konkurujících práv svědčí obecná idea spravedlnosti, a kterému je tudíž namíste dát v kolizi přednost (v obdobném duchu srov. též shora citovaný rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2652/2011 či článek Bílková, J. Ochrana vlastnického práva se zřetelem k institutu dobré víry. Duplicita vlastnictví. Právní rozhledy, 2012, č. 15–16, s. 528 an.). V rámci těchto skutečností bude nutno vzít v potaz příkladmo délku doby, která uběhla od vadného zápisu (tj. učiněného na základě absolutně neplatného převodního právního úkonu) do katastru nemovitostí, než se původní vlastník začal domáhat svého práva; okolnosti, za nichž k takovému absolutně neplatnému právnímu úkonu a následnému zápisu do katastru nemovitostí došlo, zejména zda při tom byl spáchán trestný čin a zda se původní vlastník mohl opravdu účastnit předmětného katastrálního řízení; či investice, které již dobrověrný nabyvatel na danou nemovitost vynaložil.

46. V této souvislosti Ústavní soud zvláště podotýká, že pokud dojde k podvodnému převodu vlastnického práva k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí z původního vlastníka na jinou osobu, kteréžto případy nejsou zcela ojedinělé, bude mít v eventuálním vlastnickém sporu následný dotčený dobrověrný nabyvatel vůči původnímu vlastníku zpravidla velmi oslabenou pozici. V převážné většině takových případů totiž bude z hlediska obecné idey spravedlnosti prvořadě obnovit vlastnický vztah původního vlastníka, tedy stav předcházející podvodnému jednání.

47. Na tomto místě lze ještě pro úplnost dodat, že v případech dříve řešených Ústavním soudem byla otázka dobré víry dalšího nabyvatele obecnými soudy zcela ignorována, respektive nebyla vůbec posuzována, protože jí nebyla přiznána odpovídající relevance a nutnost obdobné (ústavní) ochrany jako vlastnickému právu původního vlastníka; ať už by pak závěr obecných soudů při řešení střetu dvou základních práv o tom, kdo (v jakém rozsahu) je nositelem sporného vlastnického práva k nemovitosti, byl jakýkoli. Přitom právě zkoumání a zjištění existence dobré víry dalšího nabyvatele je v takových případech naprosto klíčové, neboť všechny výše rozvedené úvahy o řešení střetu dvou základních práv se odvíjí právě od závěru o naplnění nabyvatelovy dobré víry. Lze zde tak znovu připomenout apel Ústavního soudu vyslovený v jeho předešlých rozhodnutích, a to že samu existenci dobré víry dalšího nabyvatele je třeba vždy náležitě posoudit a přísně hodnotit, s ohledem na všechny okolnosti nabytí předmětných nemovitostí dalším nabyvatelem.

48. Ústavní soud je pak toho názoru, že jeho shora uvedené a odůvodněné závěry podporuje též aktuální legislativní vývoj, respektive nová zákonná úprava nejen soukromoprávních vztahů obsažená v novém občanském zákoníku a v zákonech navazujících, stejně jako část odborné literatury. Pokud jde o aktuálně účinnou právní úpravu nového občanského zákoníku, v ní je nutno v první řadě poukázat na ustanovení § 984 odst. 1, které výslovně řádným zakotvením materiální publicity veřejných seznamů (tj. i katastru nemovitostí) prolamuje zásadu, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má (nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet), a příklání se na stranu ochrany dobrověrných nabyvatelů práva oproti ochraně skutečných vlastníků: „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-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.“ Již z citace je však patrné, že v rámci snahy o spravedlivé vyvážení ochrany dobrověrného nabyvatele a ochrany původního (skutečného) vlastníka zákon stanoví několik podmínek pro takové nabytí vlastnického práva od neoprávněného, například úplatnost právního jednání, na základě kterého mělo být věcné právo nabyto. Dále nový občanský zákoník počítá i s konkrétními nástroji obrany původního vlastníka, zakotvenými v § 985 a 986, které mohou za stanovených okolností působit nejen vůči zápisům pozdějším, ale též vůči těm dřívějším [v případě poznámky spornosti podle § 986; k tomu blíže viz komentář k § 986 v Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 53 an., zejména s. 60]. Navíc podle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), s účinností od 1. 1. 2014 se rozšířila též přezkumná činnost katastrálního úřadu v rámci vkladového řízení, a to i co do otázky platnosti vkladové listiny, jde-li o listinu soukromou [§ 17 odst. 1 písm. f) katastrálního zákona]; a uvedený zákon zavádí i další opatření na ochranu vlastníků, v návaznosti na plné uplatnění zásady materiální publicity katastru (viz blíže v důvodové zprávě ke katastrálnímu zákonu).

49. Ústavní soud přitom zdůrazňuje, že právě citovanou, aktuálně účinnou právní úpravu samozřejmě není možné bez dalšího aplikovat na právní vztahy, situace a spory vzniklé přede dnem její účinnosti, kam se řadí i nyní projednávaný případ stěžovatelky; nicméně z této právní úpravy a deklarovaných důvodů jejího přijetí je zřejmé, že i zákonodárce si uvědomoval nedostatečnost a nespravedlnost (neústavnost) předcházející zákonné úpravy. Podoba jím přijaté nové právní úpravy pak reflektuje zásadní kritiku Ústavního soudu, čímž podporuje její opodstatněnost a správnost. Jinak řečeno, přijatá právní úprava vlastně toliko výslovně zakotvuje východiska a pravidla již dříve formulovaná v nálezech Ústavního soudu.

50. Ve vztahu k úpravě nového občanského zákoníku pak Nejvyšší soud ve svém vyjádření k ústavní stížnosti nepřímou poukazoval též na § 3030 ve spojení s § 3 odst. 2 písm. e) nového občanského zákoníku, který stanoví, že i na práva a povinnosti posuzované podle dosavadních právních předpisů se použijí ustanovení části první hlavy I, tj. mimo jiné i vymezení hlavních zásad soukromého práva, mezi něž se řadí též ochrana práva vlastnického. K tomu je třeba nicméně doplnit, že § 3 odst. 2 nového občanského zákoníku ony obecné zásady vyjmenovává toliko demonstrativně, navíc následující odstavce 3 odkazuje rovněž na „další obecně uznané zásady spravedlnosti a práva“. Z důvodové zprávy je přitom patrné, že mezi obecné zásady právní ctěné celým právním předpisem se řadí též zásada ochrany dobré víry (viz důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku, text k § 3).

51. Klíčové závěry Ústavního soudu týkající se problematiky nabytí vlastnického práva k nemovitosti od nevlastníka za právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 pak podporuje rovněž část odborné literatury. Lze odkázat například na článek Daniela Borsíka, který i ve starém občanském zákoníku nachází implicitní předpoklady pro uplatnění principu ochrany dobré víry při nabytí vlastnického práva k věcem jak nemovitým, tak i movitým (tj. dokonce nad rámec judikatury Ústavního soudu; Borsík, D. Nadobudnutie vlastníctva od neoprávněného ako prejav ochrany dobrej viery v komparatívnom súkromnom práve. Právni rozhledy, 2013, č. 7, s. 239 an.). Též Jana Bílková se – i s odkazem na judikaturu Ústavního soudu a Nejvyššího soudu (senátu 28 Cdo) – vyslovuje pro možnost platného nabytí vlastnického práva (k nemovitosti) od nevlastníka. Přitom je třeba podle ní zvažovat právní sílu vlastnického nároku, „pro jejíž posouzení je nejpodstatnější přítomnost dobré víry na straně

nového nabyvatele, která spoluutváří proces řádného nabytí vlastnictví a zdůrazňuje význam právní jistoty v demokratickém právním státě“ (Bílková, J. Ochrana vlastnického práva se zřetelem k institutu dobré víry. Duplicita vlastnictví. Právní rozhledy, 2012, č. 15–16, s. 528 an.). Kritika právní úpravy nabývání vlastnického práva od nevlastníka s ohledem na nedostatečnou ochranu dobré víry nabyvatelů se pak objevuje též v článku Karla Eliáše, který je sice primárně zaměřen na vlastnictví věcí movitých [Eliáš, K. Mobilia non habent sequelam (O nabytí vlastnického práva od neoprávněného). Obchodněprávní revue, 2009, č. 3, s. 61 an.], nicméně lze poznamenat, že obecně bývají možnosti dobrověrného nabytí vlastnického práva k věcem movitým, respektive věcem nezapsaným ve veřejných evidencích od nevlastníka omezenější, než jde-li o věci nemovité takto evidované, a to právě s ohledem na související zásadu materiální publicity veřejné evidence, respektive princip důvěry v akty veřejné moci.

52. S ohledem na kritiku Nejvyššího soudu přitom Ústavní soud zdůrazňuje, že nepřehlédl, že většina odborné civilistické literatury se k obecné možnosti nabytí vlastnického práva k nemovitosti od nevlastníka na základě dobré víry podle právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 nekloní. Tato literatura totiž pochopitelně vychází zpravidla předně z textu zákonných předpisů, které samy s takovou možností přímo nepočítají. Naopak Ústavní soud shora odůvodnil, proč je z pohledu ústavněprávního třeba chránit dobrou víru dalšího nabyvatele i nad rámec zákonných ustanovení. Jeho závěry, vyslovené v předcházejících nálezech, se přitom setkaly se souhlasnou odezvou i v části odborné literatury, jak je patrné z předešlého bodu nálezu.

53. Ústavní soud rovněž zvažoval další námitky Nejvyššího soudu. Některé z nich směřovaly proti neodůvodněnému překračování předchozích plenárních nálezů Ústavního soudu a upozorňovaly na rozpornost názorů vyjádřených v nálezech a některých usneseních Ústavního soudu. K tomu Ústavní soud připomíná, že jeho judikatura nemůže být strnulou, nýbrž se vyvíjí, byť samozřejmě každý, a tím spíše zásadnější posun v názorech soudu by měl být řádně odůvodněn. Dynamický vývoj judikatury Ústavního soudu k otázce ochrany dobré víry nabyvatele nemovitosti byl zmapován již v nálezu sp. zn. II. ÚS 165/11 a v aktuálním nálezu pak bylo poukázáno i na následné judikatorní směřování (body 13–15). V průběhu doby tedy došlo též k odůvodněnému prohloubení závěrů vyslovených v plenárním nálezu sp. zn. Pl. ÚS 78/06 a požadujících ochranu dobré víry nabyvatele v omezenější míře, než je požadováno nyní. Jedná se však vskutku o prohloubení předchozí judikatury a navázání na ni, nikoliv o její negaci a založení rozporu s ní. Právě řečené se přitom vztahuje jak k plenárnímu nálezu výše citovanému, tak k nálezu sp. zn. Pl. ÚS 75/04 ze dne 13. 6. 2006 (N 119/41 SbNU 485; 452/2006 Sb.), na nějž Nejvyšší soud nepřímou odkázal ve svém vyjádření k ústavní stížnosti. K posledně citovanému nálezu je potom nezbytné doplnit, že se zabýval nikoliv totožnou otázkou nabytí vlastnického práva k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí od nevlastníka, nýbrž otázkou nabytí vlastnického práva k věci movité (respektive nezapsané ve veřejnoprávní evidenci) od nevlastníka podle § 446 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. Vedle plenárních nálezů pak Nejvyšší soud poukazoval též na některá usnesení Ústavního soudu. V tomto ohledu ovšem Ústavní soud musí zdůraznit, že jeho usnesení, jímž je ústavní stížnost odmítnuta, a to i jako zjevně neopodstatněná podle § 43 odst. 2 písm. a) zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, (dále jen „zákon o Ústavním soudu“) nehodnotí důvodnost či nedůvodnost ústavní stížnosti ani věcnou správnost napadených soudních rozhodnutí. Odmítnutí ústavní stížnosti jako zjevně neopodstatněné tedy neznamená potvrzení zákonnosti či správnosti právního názoru obsaženého v napadeném rozhodnutí [viz nálezu sp. zn. I. ÚS 643/06 ze dne 13. 9. 2007 (N 142/46 SbNU 373), bod 69]; značí toliko skutečnost, že v daném případě namítaný zásah do práv stěžovatele nedosáhl

ústavněprávního rozměru, tedy že nedošlo k dotčení ústavně zaručených práv a svobod stěžovatele. Odlišná povaha usnesení oproti nálezům Ústavního soudu tak omezuje uplatnitelnost závěrů obsažených v usneseních, jež v případě konkurence s právním názorem vysloveným v nálezu neobstojí [viz nález sp. zn. I. ÚS 670/05 ze dne 24. 4. 2006 (N 88/41 SbNU 127)]. Na povaze a (ne)závaznosti usnesení přitom nic nemůže změnit ani jeho publikace v odborném právnickém časopise.

54. V neposlední řadě Ústavní soud poukazuje na skutečnost, že v případě jeho dřívějších senátních nálezů, na něž zde navazuje, se nejedná o žádné výstřelky či excesy z jeho celkové judikatury; naopak. Ústavní soud v nich navázal na svou předchozí rozhodovací praxi zdůrazňující zásadní význam ochrany dobré víry a v dobré víře nabytých práv v demokratickém právním státě a toliko relevantní závěry promítl do řešení otázky nabytí vlastnického práva k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí od nevlastníka. Navíc již při pohledu na spisové značky jednotlivých nálezů je patrné, že zaujatý právní názor není v rámci Ústavního soudu ojedinělý a prosazovaný kupříkladu pouze jedním senátem stále stejného složení; tento právní názor je naopak sdílen napříč Ústavním soudem. Lze přitom podotknout, že to samé již nelze tvrdit ve vztahu k judikatuře Nejvyššího soudu trvající na nemožnosti nabytí vlastnického práva od nevlastníka vyjma zákonem výslovně stanovené výjimky, neboť ta zcela převažující měrou pochází od jediného senátu 30 Cdo Nejvyššího soudu (jehož právní závěry sice doplňkově přejímají i jiné senáty, které na předmětnou problematiku někdy mohou ve své agendě též narazit, zejména senát 29 Cdo; ale kupříkladu relevantní rozhodnutí přijatá senátem 28 Cdo naopak respektují závěry Ústavního soudu a potřebu ochrany dobrověrného nabyvatele).

55. Nejvyšší soud pak na podporu svých závěrů neodkazuje toliko na usnesení a starší nálezy Ústavního soudu, ale též na judikaturu soudů zahraničních, konkrétně Ústavního soudu Slovenské republiky a Nejvyššího soudu Slovenské republiky. Ani argumenty v nich uvedené a namnoze shodné s argumenty Nejvyššího soudu však nemohou vyvrátit závěry Ústavního soudu, podrobně odůvodněné v předchozích bodech tohoto nálezu.

56. Dále Nejvyšší soud vytýká judikatuře Ústavního soudu, že ve svých závěrech nezohledňuje instituty držby a vydržení, jež se dokonce vlivem těchto závěrů mělo stát obsoletním. Podle názoru Ústavního soudu však s takovým tvrzením nelze zcela souhlasit. Skutečnost, že česká právní praxe na případy dobrověrného nabytí vlastnického práva od nevlastníka tradičně nahlížela právě prizmatem institutů oprávněné držby a vydržení, přeci neznamená, že by uvedené instituty byly použitelné toliko pro tyto případy, tedy že by se jimi vyčerpávaly. Dobrověrné nabytí vlastnického práva a vydržení představují dva různé způsoby originárního nabytí vlastnického práva, založené celkově na odlišných podmínkách, mezi nimiž se ale v obou případech nachází oprávněná držba. Co se týče podmínek prvního z uvedených způsobů nabytí vlastnického práva, Ústavní soud již výše podrobně rozvedl, že při zvažování, zda právo dobrověrného nabyvatele na ochranu majetku může působit i proti vlastnickému právu původního vlastníka (nelze-li je zachovat obě), je třeba zohledňovat jak obecné souvislosti, tak individuální okolnosti každého případu. Obdobně také nový občanský zákoník stanoví několik podmínek pro uplatnění zásady materiální publicity a pro ochranu nabyvatele i vůči původnímu vlastníkovi. Konkrétně pak lze opodstatněnost a možnost souběžné existence jak institutu nabytí vlastnického práva od nevlastníka, tak institutu vydržení ilustrativně prokázat na skutečnosti, že zatímco k ochraně v dobré víře nabytých práv lze přistoupit vždy až u dalšího nabyvatele (po nevlastníkovi), možnost vydržení se vztahuje právě i na onoho nevlastníka, tehdy toho, kdo měl vlastnické právo nabýt přímo od původního vlastníka, ovšem s ohledem na neplatnost převodního právního úkonu se tak

nestalo. Lze tak uzavřít, že ač oba způsoby nabytí vlastnického práva mají styčné body, podmínky jejich aplikace se zcela neshodují.

57. Konečně pokud pak Nejvyšší soud vytýkal Ústavnímu soudu příliš široké pojetí principu ochrany nabytých práv, jenž by podle něj snad měl působit jen proti změnám provedeným pozdějším zákonem (se zpětnou účinností), ani této výtce nemůže Ústavní soud přisvědčit. Uvedený princip, tak jak je používán nejen v judikatuře Ústavního soudu, ale rovněž v judikatuře Nejvyššího soudu, totiž působí šířeji, neboť nabytá práva chrání nejen před zásahem provedeným pozdějším zákonem, ale před pozdějším zásahem (aktem) veřejné moci vůbec. Z rozhodovací praxe Nejvyššího soudu zde lze poukázat kupříkladu na výše citovaný rozsudek sp. zn. 30 Cdo 2371/2010 či rozsudek sp. zn. 30 Cdo 4831/2010 ze dne 30. 8. 2011, v nichž princip ochrany nabytých práv byl zmíněn nikoliv v souvislosti se změnou právní úpravy, ale v souvislosti s posouzením existence práv jednotlivců, která tito prve nabyli, byť nižší soudy dovodily opak. A pokud by snad bylo argumentováno, že v právě uvedených rozhodnutích šlo o ochranu skutečně „nabytých“ práv, zatímco od nevlastníka vlastnické právo nabýt nelze, pak Ústavní soud poukazuje na svůj výše zmíněný názor, že u dobrověrného nabyvatele je ve hře minimálně jeho legitimní očekávání coby součást práva na ochranu majetku dle čl. 1 Dodatkového protokolu k Evropské úmluvě, jež se samozřejmě též může řadit mezi „nabytá práva“.

58. Ústavní soud tak shrnuje, že i podle úpravy účinné do 31. 12. 2013 bylo možné nabýt vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis v katastru nemovitostí (respektive v oprávnění převodce-nevlastníka převést vlastnické právo k dané nemovitosti). Tato dobrá víra nabyvatele totiž musí obecně požívat totožné ústavní ochrany jako vlastnické právo původního vlastníka, neboť vychází z fundamentálních principů právní jistoty a ochrany nabytých práv a souvisí též s nezbytnou důvěrou jednotlivců v akty veřejné moci. Dochází tak v takových případech ke kolizi dvou základních práv, a to práva dobrověrného nabyvatele na ochranu majetku ve smyslu čl. 1 Dodatkového protokolu k Evropské úmluvě a vlastnického práva původního vlastníka dle čl. 11 Listiny. Nelze-li v konkrétním případě zachovat maximum z obou základních práv, je třeba tuto kolizi řešit v souladu s obecnou ideou spravedlnosti, přičemž je nezbytné zvažovat jak obecné souvislosti tohoto typu kolize základních práv (případy dobrověrného nabytí nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka), tak individuální okolnosti konkrétního rozhodovaného případu.

#### **D. Posouzení projednávaného případu**

59. Ústavní soud připomíná, že vzhledem ke svému poslání ochrany ústavnosti, nikoliv „běžné“ zákonnosti zásadně není povolán k přezkumu správnosti aplikace podústavního práva obecnými soudy; tuto zásadu je ovšem oprávněn prolomit, pokud nesprávná aplikace podústavního práva vedla k porušení základních práv a svobod jednotlivce. Ústavní soud přitom již ve své judikatuře vymezil podmínky, při jejichž naplnění má nesprávná aplikace podústavního práva obecným soudem za následek porušení základních práv a svobod jednotlivce. Jedná se o případy nesprávného výběru právní normy při konkurenci norem podústavního práva sledujících určitý ústavně chráněný účel, případy nesprávného výběru interpretační alternativy při konkurenci více interpretačních alternativ jedné konkrétní normy a případy svévolné aplikace podústavního práva (srov. nález sp. zn. III. ÚS 321/03 ze dne 30. 6. 2004, N 90/33 SbNU 371).

60. Ze shora uvedené argumentace (část III.C tohoto nálezu) vyplývá, že ve vlastnických sporech vycházejících z případů nabytí nemovitosti evidované v katastru od nevlastníka nelze bez dalšího akcentovat princip, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám, nýbrž je rovněž třeba chránit dobrou víru nabyvatele nemovitosti. Tato dobrá víra otevírá cestu k uznání jeho vlastnického práva, pro něž je esenciální, nikoliv však jedinou podmínkou (při zhodnocení všech dalších okolností tak nakonec nemusí k uznání vlastnického práva dobrověrného nabyvatele dojít). Posuzování dobré víry nabyvatele nemovitosti má tudíž v řízení před soudem zásadní význam.

61. Pokud obecné soudy k hodnocení naplnění dobré víry nabyvatele nemovitosti vůbec nepřistoupí – s tím, že jelikož nevlastník vlastnické právo na jiného platně nepřevést nemůže, ani tento nabyvatel vlastnické právo takto platně nabýt nemůže, nehledě na svou případnou dobrou víru – dopouštějí se porušení práva na spravedlivý proces potenciálně dobrověrného nabyvatele. Při popsaném postupu totiž dochází k neopodstatněnému upřednostnění principu, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má, před principem ochrany dobré víry a důvěry v akty státu. Tento postup tak fakticky představuje aplikaci nesprávné právní normy, respektive opomenutí jiného pravidla, jež na danou věc obecně také dopadá. Není-li toto pravidlo, tím spíše jde-li o pravidlo vyplývající z ústavních principů, vzato v úvahu, jedná se o svévoli, rozpornou i s principy spravedlivého procesu. Nadto v důsledku se pak konečné právní závěry soudu ocitají v extrémním rozporu s učiněnými skutkovými zjištěními, jelikož z těchto nevyplývá neexistence nabyvatelovy dobré víry či naopak přítomnost konkrétních individuálních okolností odůvodňujících upřednostnění vlastnického práva původního vlastníka před právem na ochranu majetku dobrověrného nabyvatele v konkrétním případě; tyto skutečnosti totiž vůbec v řízení před soudem zjišťovány nejsou.

62. V nyní projednávaném případě jak krajský soud, tak Nejvyšší soud posoudily stěžovatelčinu námitku její dobré víry při nabytí nemovitostí jako irelevantní, neboť od nevlastníka stěžovatelka vlastnické právo platně nabýt nemohla. Oba soudy tak zcela opominuly možnost, že by stěžovatelka sporné vlastnické právo mohla nabýt nikoliv derivativně (nemožnost derivativního nabytí vlastnictví nezpochybňuje ani Ústavní soud), nýbrž originárně, zejména na základě své dobré víry. Krajský soud dokonce jako nepřipadné shledal stěžovatelčiny odkazy na judikaturu Ústavního soudu, včetně nálezu sp. zn. I. ÚS 143/07, který však na stěžovatelčinu věc dopadá (viz výše bod 12 tohoto nálezu). Krajský soud ani Nejvyšší soud se tak vůbec nezabývaly otázkou naplnění stěžovatelčiny dobré víry, a to ani k její námitce. Proto jejich rozhodnutí nevycházejí z dostatečně zjištěného skutkového stavu, z kompletních a ucelených skutkových zjištění a jejich právní závěry nelze aprobovat. Předmětnými soudními rozhodnutími bylo porušeno stěžovatelčino právo na spravedlivý proces ve smyslu čl. 36 Listiny.

63. Obdobné přitom platí i pro napadené rozhodnutí okresního soudu, byť v řízení před ním stěžovatelka výslovně svou dobrou víru při nabytí nemovitosti nenamítala. V rozebíraných případech nabytí od nevlastníka je totiž nezbytné, aby obecné soudy zvažovaly existenci dobré víry nabyvatele a z toho vyplývající možnost jeho nabytí sporného vlastnického práva nejen tehdy, pokud se toho nabyvatel (účastník řízení) konkrétně a výslovně dovolává, ale i tehdy, pokud z dalších okolností případu či tvrzení účastníků řízení vyplývá, že by nabyvateli mohla svědčit dobrá víra. Proto se i v nyní projednávané věci stěžovatelky měl okresní soud zabývat její dobrou vírou a možností jejího nabytí vlastnického práva k dotčeným nemovitostem. Stěžovatelka totiž už v řízení před ním, jak vyplývá z jejího vyjádření k žalobě, trvala na svém řádně nabytém vlastnickém právu a naopak vlastnické právo žalobce zpochybňovala; není podstatné, že neužila výslovnou námitku své dobré víry.

## E. Závaznost rozhodnutí Ústavního soudu

64. Závěrem Ústavní soud nemůže ponechat bez povšimnutí samu judikatorní situaci předcházející tomuto nálezu, v níž se převažující názory Ústavního soudu a Nejvyššího soudu setrvale rozcházely, ba si přímo protirečily. V konečném důsledku přitom tento rozkol – krom negativního působení na fungování soudního systému jako takového – dopadal poněkud na nižší soudy a jejich prostřednictvím na samotné (potenciální) vlastníky nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí. Ti v případě probíhajícího soudního sporu byli v rozporu s principy právní jistoty a předvídatelnosti práva v trvalé nejistotě ohledně jeho výsledku.

65. V souladu s posláním Ústavního soudu a jeho postavením v systému orgánů veřejné moci zakotvuje čl. 89 odst. 2 Ústavy závaznost vykonatelných rozhodnutí Ústavního soudu pro všechny orgány a osoby. V četné judikatuře Ústavního soudu přitom již bylo vyloženo, že tato závaznost se v rámci tzv. precedenčního působení rozhodnutí (nálezu) Ústavního soudu vztahuje nejen na samotný výrok, ale též na odůvodnění nálezu, respektive jeho části obsahující tzv. nosné důvody [nález sp. zn. Pl. ÚS 2/03 ze dne 19. 3. 2003 (N 41/29 SbNU 371; 84/2003 Sb.), nález sp. zn. Pl. ÚS 41/02 ze dne 28. 1. 2004 (N 10/32 SbNU 61; 98/2004 Sb.), nález sp. zn. Pl. ÚS 45/04 ze dne 22. 3. 2005 (N 60/36 SbNU 647; 239/2005 Sb.)]. Rovněž bylo osvětleno, že respektování právních názorů Ústavního soudu úzce souvisí s principem rovnosti jednotlivců plynoucím z čl. 1 Listiny základních práv a svobod: „Rovnost v právech ve vztahu k obecným soudům, kromě jiného, zakládá tudíž právo na stejné rozhodování ve stejných případech a zároveň vylučuje libovůli při aplikaci práva. Za porušení principu rovnosti v právech nutno zejména považovat ty případy, kdy obecný soud neposkytne účastníkům ochranu v jejich základních právech a svobodách, ač jim tato ve skutkově obdobných případech byla Ústavním soudem přiznána.“ [nález sp. zn. III. ÚS 206/98 ze dne 9. 7. 1998 (N 80/11 SbNU 231)]. Nerespektování právního názoru vysloveného v nálezu Ústavního soudu ovšem nevede jen k založení nerovnosti v základních právech, ale také k zasažení do právní jistoty jednotlivců a v neposlední řadě vyvolává též pochybnosti o naplnění poslání obecného soudu dle čl. 90 Ústavy, tedy poskytování ochrany právům [nález sp. zn. I. ÚS 70/96 ze dne 18. 3. 1997 (N 29/7 SbNU 191)].

66. K problematice závaznosti svých rozhodnutí, a to jak ve smyslu kasačním, tak ve smyslu precedenčním, se Ústavní soud komplexně a velmi podrobně vyjádřil zejména ve svém nálezu sp. zn. IV. ÚS 301/05 ze dne 13. 11. 2007 (N 190/47 SbNU 465). V něm v rámci pojednání o precedenční závaznosti (tj. závaznosti v obdobných případech, nikoliv v konkrétní věci) svých nálezů Ústavní soud znovu zdůraznil, že již učiněný výklad Ústavního soudu by měl být pro obecné soudy východiskem při rozhodování následujících případů obdobného druhu, přičemž pokud by naopak obecný soud nerespektoval ústavněprávní výklad učiněný Ústavním soudem, jednalo by se jednak o porušení čl. 89 odst. 2 Ústavy a jednak o porušení základního práva dotčené osoby na spravedlivý proces dle čl. 36 odst. 1 Listiny (bod 60 citovaného nálezu). Tento závěr pak Ústavní soud podložil i strukturálními důvody, spjatými se smyslem a účelem efektivního a smysluplného koncentrovaného (specializovaného) ústavního soudnictví (bod 61 citovaného nálezu).

67. Konečně se zde pak Ústavní soud zabýval případy nereflexivního jeho judikatury při rozhodování obecných soudů, včetně případů, kdy takový postup nebude protiústavní, ale oprávněný. S ohledem na skutečnost, že Ústavní soud samozřejmě musí mít možnost svůj již učiněný ústavněprávní výklad posléze znovu zvážit a případně jej změnit, tak „musí mít i obecné soudy jako součásti systému ochrany ústavnosti příležitost takové změny navrhnout;

jejich přispění takovým návrhem je pro hledání spravedlnosti velmi cenné“ (bod 68 citovaného nálezu). Na druhou stranu takový postup obecného soudu může být ospravedlnitelný jen v opravdu výjimečných případech a musí splňovat přísné požadavky, podrobně vytyčené v citovaném nálezu (body 68 a následující). Obecný soud přitom musí přednést dostatečné relevantní důvody podložené racionálními a přesvědčivými argumenty, které přesvědčivě přinejmenším konkurují obecně platným tezím vyloženým v dřívějším nálezu, a jeho cílem musí být přesvědčit Ústavní soud, aby své právní názory modifikoval. Obecný soud tedy takto může jednat a odchýlit se od judikatury Ústavního soudu jen „na základě vlastního upřímného a pevného přesvědčení pramenícího z objektivně ospravedlnitelných důvodů, ... je-li na základě interpretace [dotyčného judikátu] anebo pochopení principů a pravidel v právním řádu jako celku (nejen, ale především, ústavněprávních principů a pravidel) přesvědčen, že Ústavní soud může a měl by dotýčný ústavněprávní výklad znovu uvážit“ (bod 71). Nicméně nutno zdůraznit, že „konkurující úvahy mohou být takto nabízeny jenom jednou. Jakmile Ústavní soud po zralé úvaze odmítne konkrétní argument, který obecný soud nabízel jako konkurující úvahu, nemohou jej obecné soudy už znovu přednést; a fortiori by tato úvaha již nepředstavovala ospravedlnitelný důvod neposkytovat jednotlivci soudní ochranu jeho subjektivních základních práv.“ (bod 72).

68. Je přitom vhodné doplnit, že taková změna judikatury Ústavního soudu, v návaznosti na odůvodněný nesouhlas a nerespektování původního právního názoru Ústavního soudu ze strany obecného soudu, není toliko hypotetickou možností, ale v minulosti již v několika případech byla uplatněna. Lze odkázat kupříkladu na právní názory Ústavního soudu na otázku ústavnosti daňové kontroly zahájené bez konkrétními skutečnostmi podloženého podezření [stanovisko pléna sp. zn. Pl. ÚS-st. 33/11 ze dne 8. 11. 2011 (ST 33/63 SbNU 567; 368/2011 Sb.)] či na otázku rozhodování Nejvyššího soudu o stížnosti pro porušení zákona v neveřejném zasedání [stanovisko pléna sp. zn. Pl. ÚS-st. 15/02 ze dne 28. 5. 2002 (ST 15/26 SbNU 375)].

69. Pokud jde o řešení nyní projednávané problematiky nabytí vlastnického práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka a ochrany dobré víry nabyvatele, je naprosto zřejmé, že převažující postoj Nejvyššího soudu (zejména senátu 30 Cdo; viz část III.B tohoto nálezu) se v tomto ohledu dosud zcela přímočaře odchyloval od postoje Ústavního soudu, který sice nepřehlížel, nicméně jej otevřeně nerespektoval. Vystává proto otázka, zda toto nerespektování ústavněprávního výkladu provedeného v relevantních nálezech Ústavního soudu ze strany Nejvyššího soudu lze považovat za oprávněné, anebo naopak přísným ospravedlňujícím požadavkům, rekapitulovaným výše, nedostojí. V odpovědi na ni Ústavní soud konstatuje, že postup Nejvyššího soudu se nachází vskutku na samém pomezí oprávněnosti, a to zejména s ohledem na jeho neústupnost (nevstřícnost) a některé přednesené argumenty (viz dále); nicméně při souhrnném uvážení argumentace Nejvyššího soudu a za předpokladu dobré víry Nejvyššího soudu a jeho upřímného přesvědčení, že by Ústavní soud měl svůj výklad znovu uvážit a modifikovat jej, Ústavní soud shledává postup Nejvyššího soudu oprávněným, a tudíž nikoliv rozporným s článkem 89 odst. 2 Ústavy. Je k tomu ovšem nezbytné doplnit několik poznámek.

70. Zprvée, Nejvyšší soud vždy upozorňoval na absenci tzv. nosných důvodů, „z nichž by bylo možno dovozovat relevantní argumentaci vytěšňující dosud v rozhodovací (právní) praxi ustálený právní názor“, v relevantních nálezech Ústavního soudu a celkově na jeho „dosud argumentačně nepodložený závěr“ o možnosti dobrověrného nabytí vlastnického práva od nevlastníka, jenž Nejvyšší soud nemohl „mechanicky převzít“, a „přistoupit tak ke změně své (dosud argumentačně nijak nezpochybněné) judikatury“ (usnesení sp. zn. 30 Cdo 4280/2009).



K tomu Ústavní soud musí zvláště zdůraznit, že jak konstatoval již v citovaném nálezu sp. zn. IV. ÚS 301/05 (body 80–82), i případná absence jasných a přesvědčivých důvodů a argumentů opodstatňujících právní názor Ústavního soudu, jakkoli nežádoucí a kritiky hodná je, ještě sama nestačí k nenásledování tohoto právního názoru. Obecné soudy, jako i jiné orgány veřejné moci, nejsou povinny následovat právní názory Ústavního soudu vyjádřené v jeho nálezech jen za předpokladu, že se s nimi samy ztotožní a že je subjektivně budou hodnotit jako přesvědčivé. Právní názory vyjádřené v nálezech Ústavního soudu je naopak zapotřebí respektovat a následovat zásadně vždy. Nicméně vzhledem k tomu, že výše uvedené tvořilo jen část argumentace Nejvyššího soudu, která dále obsahovala též úvahy o potřebě a významu ústavní ochrany vlastnického práva dle čl. 11 Listiny a další, Ústavní soud ji celkově posoudil jako splňující požadavky pro oprávněné nerespektování ústavněprávního výkladu Ústavního soudu.

71. Ve vztahu ke zmínce o absenci tzv. nosných důvodů v nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 165/11 a následujících však Ústavní soud musí ještě upozornit na její neopodstatněnost a také nejasnost. Ony nosné důvody totiž představují základní či hlavní myšlenky, které vedly k závěru Ústavního soudu zrcadlícímu se ve výroku jeho rozhodnutí; pokud přitom nejde o rozhodnutí nepřezkoumatelné, tak má vždy výrok oporu v odůvodnění, a tedy dané rozhodnutí ony nosné důvody obsahuje. Lze se proto domnívat, že Nejvyšší soud tzv. nosné důvody relevantních nálezů Ústavního soudu spíše neviděl či vidět nechtěl; případně si tento pojem chybně vyložil. Nosné důvody totiž nemusí poskytovat odpověď na každou otázku, která Nejvyšší soud v souvislosti řešenou problematikou napadne, vždyť proto se i nazývají „nosnými“. Přitom je zřejmé, že Ústavní soud v daných nálezech své závěry projevené v jejich výroci opřel o potřebu ústavní ochrany dobré víry dalšího nabyvatele nemovitosti, spjatou s fundamentálními principy právní jistoty a důvěry jednotlivců v akty veřejné moci, včetně veřejnoprávní evidence, a při konstatování dlouhodobé nečinnosti zákonodárce s protiústavními důsledky. Ostatně je též zřejmé, že i Nejvyšší soud věděl, proti čemu svou argumentaci směřuje, s čím nesouhlasí, což by zřejmě při absenci nosných důvodů nebylo dost dobře možné (vyjma samotného argumentu o jejich absenci). Konečně zmíněnou argumentaci Nejvyššího soudu zpochybňuje i skutečnost, že některé nižší obecné soudy ústavněprávní výklad provedený Ústavním soudem pochopily, přijaly jej a následovaly, což by se patrně při absenci nosných důvodů daných nálezů (tedy vlastně toho, co je třeba následovat) nestalo (srov. například rozhodnutí nalézacích a odvolacích soudů předcházející rozsudkům Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 2017/2013 a sp. zn. 30 Cdo 2433/2013).

72. Z druhého je třeba připomenout, že na straně Ústavního soudu se nejednalo o jedno ojedinelé rozhodnutí, nýbrž nálezu sp. zn. II. 165/11 úzce navazoval na nálezu sp. zn. I. ÚS 143/07 a k nim se pak odkazovaly i další nálezy. Pokud by se tak i právní názor Ústavního soudu, jak byl vyjádřen v nálezu sp. zn. II. ÚS 165/11 (či v nálezu sp. zn. I. ÚS 143/07), mohl zdát jako odklon od předcházející rozhodovací právní praxe, určitě by se již takovým nemohl zdát po vydání dalších nálezů na něj navazujících. Přitom již výše bylo vysloveno, že k nerespektování právního názoru vyjádřeného v nálezu Ústavního soudu nelze přistupovat trvale, byť by i toto nerespektování bylo zprvu oprávněné. Nejvyšší soud (senát 30 Cdo) však naopak ani s přibývajících nálezů Ústavního soudu zabývajících se spornou problematikou viditelně neprojevil snahu přehodnotit, respektive i jen znovu zvážit svůj dosavadní právní názor. V postupu Nejvyššího soudu tak bylo jen pramálo vstřícnosti (pokud vůbec nějaká) vůči závěrům Ústavního soudu, a naopak byl ovládán spíše celkovou nepřístupností. Takové chování však může být pro soudní systém demokratického právního státu leda nežádoucí, až destruktivní; pro efektivní fungování tohoto systému, vedoucí ke spravedlivému rozhodování sporů a k ochraně práv jednotlivců, je nezbytné, aby si jednotlivé soudy – a to platí pro

všechny instance a pro soudy obecné stejně jako pro soudy specializované – naslouchaly a spolu komunikovaly; jinak řečeno, aby i v případě výjimečných názorových rozporů vedly společný dialog, nikoliv míjející se monology.

73. Ústavní soud tak shrnuje, že je třeba trvat na obecné precedenční závaznosti jeho nálezů a ústavněprávních výkladů v nich obsažených a prolomit ji lze toliko výjimečně, jak bylo výše osvětleno. Nejvyšší soud svým postupem při řešení problematiky, jež je předmětem i nyní projednávané věci, dosud neporušil článek 89 odst. 2 Ústavy. Avšak je třeba zopakovat, že přednést argumenty proti ústavněprávnímu výkladu Ústavního soudu ve snaze přimět jej k přehodnocení daného výkladu lze jen jednou; jakmile jsou konkrétní argumenty náležitě zohledněny a vypořádány (viz zde část III.C nálezů), nelze je znovu přednést a založit na nich postup nerespektující závazný postoj Ústavního soudu. Spolu s doktrínou lze připomenout: „Nelze rovněž přehlížet, že určujícím společným prvkem obecných soudů a Ústavního soudu je jejich poslání zakotvené v čl. 4 Ústavy, kterým je ochrana základních práv a svobod. Mezi oběma složkami soudní moci tak musí existovat souhra a harmonie, nikoliv animozita. V podmínkách právního státu je proto nemyslitelné, aby obecný soud – s vědomím jednotné a jasně seznatelné judikatury Ústavního soudu – s odvoláním na dikci zákona zvolil takovou jeho interpretaci, kterou Ústavní soud považuje za protiústavní.“ (Šimíček, V. Ústavní stížnost. 3. Aktualizované a přepracované vydání. Praha: Linde, 2005, s. 294).

74. Jak výše uvedeno, to by bylo též v rozporu s principy rovnosti, právní jistoty a předvídatelnosti práva, včetně soudního rozhodování. Ovšem už i rozdílnost rozhodování Ústavního soudu, Nejvyššího soudu a jiných obecných soudů ve vztahu k projednávané problematice nabytí vlastnického práva od nevladníka, byť nedosahuje takové intenzity protiústavnosti, je nutno označit přinejmenším za nešťastnou. To platí především pro případy, v nichž kupříkladu obecné soudy následovaly právní názor Ústavního soudu, aby pak jejich rozhodnutí byla zvrácena rozsudkem Nejvyššího soudu; ale jejich (tedy těchto původních rozhodnutí) správnost následně potvrzena Ústavním soudem. Mimo narušení výše zmíněných principů rovnosti, právní jistoty a předvídatelnosti práva v takových případech nelze zanedbat ani to, že takto dochází ke zbytečnému prodlužování soudního sporu, které může mít jen negativní dopady, a to nejen pro účastníky řízení (finanční dopady, dlouhodobá nejistota v důležité otázce vlastnictví nemovitosti, pokles důvěry ve fungování soudů a ve spravedlnost). Dalším negativním vedlejším efektem je též nejednota judikatury Nejvyššího soudu, který sice obecně předmětný ústavněprávní výklad Ústavního soudu nerespektuje, nicméně v rámci tzv. kasační závaznosti jeho rozhodnutí v konkrétní věci tak činit – a tedy zde chránit dobrou víru nabyvatele nemovitosti – musí (srov. například rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 2367/2012 ze dne 30. 8. 2012, ve věci předtím posuzované v nálezu sp. zn. II. ÚS 165/11).

75. Konečně na závěr Ústavní soud považuje za nutné alespoň stručně se vyjádřit k otázce změny judikatury Nejvyššího soudu v návaznosti na názor Ústavního soudu. Ústavní soud je obeznámen s přístupem Nejvyššího soudu vyjádřeným v rozsudku velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 2805/2011 ze dne 13. 6. 2012, podle něhož „přísluší rozpory v rozhodování soudu Nejvyššího řešit zákonem stanoveným způsobem velkému senátu Nejvyššího soudu a prosté převzetí názoru Ústavního soudu procesním senátem Nejvyššího soudu do jeho rozhodnutí ke sjednocení rozhodování nepostačuje.“ Ústavní soud v této souvislosti podotýká, že z jeho pohledu, respektive z pohledu ústavněprávního je nerozhodné, jakým postupem dojde ze strany obecných soudů k respektování jeho právních názorů v rámci jejich precedenčního působení – konkrétně z ústavněprávního pohledu není podstatné, zda se tak stane cestou rozhodování velkého

senátu či podobné zvláštní formace (jak se uplatňuje na Nejvyšším soudu), anebo cestou rozhodování „malých“, procesních senátů bez aktivace zvláštní rozhodovací formace (jak se uplatňuje na Nejvyšším správním soudu; srov. jeho rozsudek sp. zn. 2 Afs 180/2004 ze dne 14. 9. 2005). Z ústavněprávního pohledu je totiž podstatné a zásadní toliko to, aby vždy bylo dodrženo pravidlo obsažené v článku 89 odst. 2 Ústavy, tedy pravidlo závaznosti nálezů (rozhodnutí) Ústavního soudu, jak bylo přiblíženo v předchozích bodech. Jinak řečeno, je věcí Nejvyššího soudu a Nejvyššího správního soudu, jakou procesní cestu ke sjednocení judikatury své s judikaturou Ústavního soudu zvolí, pokud přitom nedojde k porušení čl. 89 odst. 2 Ústavy. To by mohlo nastat třeba tehdy, pokud by se velký senát Nejvyššího soudu odmítl zabývat právní otázkou, kterou řešil již v minulosti, ale jež byla v mezidobí odlišně posouzena Ústavním soudem, a to právě s odůvodněním, že k předmětné otázce se velký senát již jednou vyjádřil (srov. názor Pavla Vrchy k tomuto v jeho článku Vrcha, P. K nabytí nemovitosti od nevladníka. Právní rozhledy, 2012, č. 21, s. 758 an.). Tím spíše by pak k porušení čl. 89 odst. 2 Ústavy mohlo dojít též tehdy, pokud by bylo ponecháno na úvaze „malých“, procesních senátů Nejvyššího soudu, aby posoudily kvalitu a přesvědčivost odlišného právního názoru Ústavního soudu a podle toho se rozhodly buď následovat původní právní názor velkého senátu, anebo věc postoupit k rozhodnutí velkému kolegiu dle § 20 zákona č. 6/2002 Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů (zákon o soudech a soudcích).

76. V kontextu právě uvedeného se proto zcela vhodným nejeví ani postup senátu 30 Cdo Nejvyššího soudu v nyní projednávané věci stěžovatelky, jakož ani v dalších obdobných věcech. Nejvyšší soud (senát 30 Cdo) si zde totiž byl vědom právního názoru Ústavního soudu, který je odlišný od právního názoru vyjádřeného v dřívějším rozhodnutí velkého senátu Nejvyššího soudu, nicméně sám se rozhodl nerespektovat názor Ústavního soudu a následovat názor velkého senátu, který se mu zdál přesvědčivější.

#### IV.

77. Ústavní soud závěrem znovu shrnuje, že **i podle úpravy účinné do 31. 12. 2013 bylo možné nabytí vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevladníka, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis v katastru nemovitostí. Tato dobrá víra nabyvatele totiž musí obecně požívat totožné ústavní ochrany jako vlastnické právo původního vlastníka, neboť vychází z fundamentálních principů právní jistoty a ochrany nabytých práv a souvisí též s nezbytnou důvěrou jednotlivců v akty veřejné moci. Dochází tak v takových případech ke kolizi dvou základních práv, a to práva dobrověrného nabyvatele na ochranu majetku ve smyslu čl. 1 Dodatkového protokolu k Evropské úmluvě a vlastnického práva původního vlastníka dle čl. 11 Listiny. Nelze-li v konkrétním případě zachovat maximum z obou základních práv, je třeba tuto kolizi řešit v souladu s obecnou ideou spravedlnosti, přičemž je nezbytné zvažovat jak obecné souvislosti tohoto typu kolize základních práv (případy dobrověrného nabytí nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevladníka), tak individuální okolnosti konkrétního rozhodovaného případu.**

78. Posuzování dobré víry nabyvatele má tedy v takových případech v řízení před soudem zásadní význam. Je nezbytné, aby obecné soudy zvažovaly existenci dobré víry nabyvatele a z toho vyplývající možnost jeho nabytí sporného vlastnického práva nejen tehdy, pokud se toho nabyvatel (účastník řízení) konkrétně a výslovně dovolává, ale i tehdy, pokud z dalších okolností případu či tvrzení účastníků řízení vyplývá, že by nabyvateli mohla svědčit dobrá víra. Pokud za takové situace obecné soudy k hodnocení

**naplnění dobré víry nabyvatele vůbec nepřistoupí, dopouští se porušení práva na spravedlivý proces potenciálně dobrověrného nabyvatele (čl. 36 odst. 1 Listiny).**

V.

79. S ohledem na vše shora uvedené Ústavnímu soudu nezbylo než v projednávaném případě stěžovatelky vyhovět ústavní stížnosti a spolu s konstatováním, že napadenými rozhodnutími Nejvyššího soudu, Krajského soudu v Plzni a Okresního soudu Plzeň-město bylo porušeno základní právo stěžovatelky na spravedlivý proces dle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, tato rozhodnutí zrušit v souladu s § 82 zákona o Ústavním soudu. Ústavní soud rozhodl bez nařízení ústního jednání, neboť od něj nebylo lze očekávat další objasnění věci (§ 44 zákona o Ústavním soudu).

**Poučení: Proti rozhodnutí Ústavního soudu se nelze odvolat.**

V Brně dne 17. dubna 2014

Kateřina Šimáčková  
předsedkyně senátu