

<b>Soud:</b>	<b>Nejvyšší soud</b>
<b>Datum rozhodnutí:</b>	<b>06/22/2016</b>
<b>Spisová značka:</b>	<b>30 Cdo 2659/2016</b>
<b>ECLI:</b>	<b>ECLI:CZ:NS:2016:30.CDO.2659.2016.1</b>
<b>Typ rozhodnutí:</b>	<b>ROZSUDEK</b>
<b>Heslo:</b>	<b>Dobrá víra Vlastnictví Byt Neplatnost právního úkonu</b>
<b>Dotčené předpisy:</b>	<b>čl. 11 odst. 1 předpisu č. 2/1993Sb.</b>
<b>Kategorie rozhodnutí:</b>	<b>C</b>

**30 Cdo 2659/2016**

## ČESKÁ REPUBLIKA

### ROZSUDEK

#### JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Pavla Vrchy a soudců JUDr. Pavla Pavlíka a Mgr. Víta Bičáka, v právní věci žalobkyně **A. J.**, zastoupené Mgr. Bohdanou Novákovou, advokátkou se sídlem v Praze 3, Čáslavská 8, proti žalovanému **M. H.**, zastoupenému Mgr. Ondřejem Pecákem, advokátem se sídlem v Praze 6, Na Ořechovce 199/24, o určení vlastnictví, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 6 pod sp. zn. 6 C 173/2011, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 18. února 2016, č. j. 70 Co 19/2016-296, takto:

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 18. února 2016, č. j. 70 Co 19/2016-296, se **zrušuje** a věc se vrací Městskému soudu v Praze k dalšímu řízení.

#### O d ů v o d n ě n í :

Obvodní soud pro Prahu 6 (dále již „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 14. října 2015, č. j. 6 C 173/2011-259, určil, že žalobkyně „je vlastníci bytové jednotky č. v budově č. p. stojící na pozemcích parc. č. 473/85, 473/86, 473/87, 473/88, vše v k. ú. V., obec P., včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 56/4502 na budově č. (správně na č. p. , jež je součástí níže uvedených pozemků) a pozemcích parc. č. 473/85, 473/86, 473/87 a 473/88. Uvedená bytová jednotka je zapsána na LV č. 1585, budova s pozemky na LV č. 508, vše pro k. ú. Vn, obec P.“ (dále též „bytová jednotka“). Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení a o povinnosti žalovaného zaplatit státu specifikované znalečné. Doplňujícím rozsudkem ze dne 26. listopadu 2015, č. j. 6 C 173/2011-266, soud prvního stupně rozhodl o povinnosti žalovaného zaplatit státu předmětný soudní poplatek.

Po provedeném řízení soud prvního stupně k věci samé uzavřel, že „žalobkyně byla druhou smluvní stranou, V. H., nyní R., uvedena při podpisu darovací smlouvy v omyl, nevěděla, že podepisuje darovací smlouvu, kterou pozbývá vlastnického práva k předmětnému bytu a spoluvlastnickým podílům na domě a pozemcích, nikdy neměla v úmyslu tyto nemovitosti V. H., nyní R. darovat, a proto je z těchto důvodů darovací smlouva ze dne 26. 1. 2009 relativně neplatným právním úkonem. Žalobkyně se této neplatnosti dovolala a prokázali ji. Žalobkyně tak vlastnické právo k

bytu...nepozbyla, protože úspěšné dovolání se neplatnosti způsobí, že smlouva je neplatná od svého počátku (*extunc*). Následně uzavřená kupní smlouva mezi prodávajícím V. H., nyní R. a žalovaným, jejímž předmětem byly nemovitosti žalobkyně, tak rovněž nemůže být platným právním úkonem, neboť V. H., nyní R., nebyl v době jejich prodeje žalovanému vlastníkem prodávaných nemovitostí. Soud poměřoval i váhu dobré víry žalovaného při uzavírání kupní smlouvy (viz usnesení Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 77/2000 ze dne 23. 1. 2001) a dospěl k závěru, že v tomto konkrétním případě nemůže ochránit žalovaného jako dobrověrného nabyvatele vlastnického práva z neplatné smlouvy. Jednak soud poukazuje na skutečnost, že citované rozhodnutí Ústavního soudu je v jeho rozhodovací praxi zcela ojedinělé, jednak soud nesouhlasí s obranou žalovaného, že zanedbal žádnou svoji povinnost při uzavírání kupní smlouvy s V. H., nyní R.. Je pravda, že žalovaný si před uzavřením kupní smlouvy ověřil u katastru nemovitostí, že prodávající je zapsán jako výlučný vlastník předmětných nemovitostí, neučinil však nic, pokud se týká kontaktování žalobkyně, v jejíž prospěch bylo zapsáno věcné břemeno doživotního užívání předmětného bytu. Spokojil se s nepřiliš uvěřitelným tvrzením prodávajícího, že nechce původní majitelku bytu rozrušovat, nepodivil se nad písemným závazkem prodávajícího převzít za oprávněnou z věcného břemene její eventuální závazky plynoucí z užívání bytu, a zbavil se tak možnosti zjistit skutečný stav věci. I když soud bere v úvahu, že žalovaný si kupoval byt poprvé, že na jeho splácení byl nucen uzavřít hypoteční úvěr, který dosud splácí, nemohou všechny tyto skutečnosti...vést k odeprání vlastnického práva žalobkyni k předmětným nemovitostem.“

K odvolání žalobkyně Městský soud v Praze (dále již „odvolací soud“) rozsudkem ze dne 18. února 2016, č. j. 70 Co 19/2016, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že předmětnou žalobu zamítl, změnil výrok doplňujícího rozsudku soudu prvního stupně o soudním poplatku tak, že se žalovanému povinnost k zaplacení soudního poplatku neukládá, a dále rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů.

Odvolací soud vyložil, že „v případě kolize mezi vlastnickým právem původního vlastníka nemovitosti a vlastnickým právem nabyvatele (dobrověrného nabyvatele), je i pro případy rozhodované dle právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 třeba v zájmu spravedlivého rozhodnutí poměřovat váhu obou těchto institutů...Ústavní soud ČR vyslovil zcela zásadní teze týkající se ochrany dobrověrného nabyvatele od nevlastníka v řadě svých rozhodnutí, nejpregnantněji zřejmě v nálezu sp. zn. I. ÚS 2219/12, a znovu pak v nálezu sp. zn. IV. ÚS 402/15...Soud prvního stupně...učinil na základě provedeného dokazování zřejmě závěr, že žalovaný nebyl dobrověrným nabyvatelem, resp. že byl nabyvatelem ‚nedostatečně dobrověrným‘, když nezachoval při jednání o koupi dostatečnou míru ostražitosti. V tom ovšem odvolací soud se soudem prvního stupně nesouhlasí. Především je třeba poukázat na to, že i podle úpravy účinné do 31. 12. 2013 platilo pravidlo, že v případě pochybností se dobrá víra předpokládala. Jenom proto, že měl soud prvního stupně určité pochybnosti o tom, zda žalovaný zachoval dostatečnou míru opatrnosti při sjednání kupní smlouvy na předmětný byt, nebylo tedy lze dovozovat, že dobrou víru postrádal. Kromě toho ovšem soud prvního stupně žalovanému vytýkal jako nedostatek obezřetnosti skutečnosti a jednání, které naopak odvolací soud považuje za standardní a v zásadě pochopitelné zejména v širších důkazních souvislostech. Nařkl-li soud prvního stupně žalovaného z toho, že se nechoval adekvátně situaci a že zanedbal přirozenou opatrnost, měl ovšem stejným způsobem přistoupit i k hodnocení počínání žalobkyně při ochraně vlastního majetku. Na to však zcela rezignoval a vzal ohledně jejího jednání za prokázané skutečnosti, které nejen že z důkazů nevyplývaly, nýbrž byly některými důkazy zcela popřeny.

Odvolací soud v odůvodnění svého písemného vyhotovení rozsudku také uvedl, že „v zásadě nepochybně závěr soudu prvního stupně v tom, že V. H., nyní R. se vůči žalobkyni dopustil podvodného jednání a že ji v důsledku zavrženého jednání uvedl v omyl a přiměl k podpisu listiny, již učinil součástí darovací smlouvy a tu pak zneužil v neprospěch žalobkyně.“ K dobré víře žalovaného odvolací soud vyložil, že „Žalovaný...nalezl nabídku předmětného bytu ke koupi na webových stránkách...www.sreality.cz. V uvedené nabídce byla kromě dalších informací zahrnuta i zpráva o tom, že byt je zatížen doživotním právem užívání ve prospěch osoby ve věku 85 let a že je třeba této osobě zajistit klidné dožití bez přesunů a návštěv. Žalovaný, jenž tehdy necítil akutní potřebu vlastního bydlení, nýbrž hodlal řešit svou bytovou situaci pro futuro koupí vlastního bytu (jak uvedl) a na nastěhování do vlastního bydlení nespěchal, což je u muže nemajícího dosud vlastní rodinu ve věku 28 let poměrně pochopitelné, byl touto nabídkou zaujat a vstoupil v jednání s V. H. nyní R.. Poskytují-li žalobkyně i svědkyně v řízení slyšené poznatky o tom, že V. H., nyní R. působil velmi příjemným a důvěryhodným dojmem, pak jistě podobným způsobem mohl působit i na žalovaného a nemusel v něm a priori vzbuzovat ostražitost jen proto, že prodával byt. Žalobce řádně nahlédl před podpisem kupní smlouvy do katastru nemovitostí, kde V. H. figuroval jako vlastník a kde byl dokonce veden i řádný záznam o věcném břemenu doživotního užívání bytu žalobkyni, a v důvěře v tento zápis pak smluvní vztah uzavřel. Skutečnost, že mu v rámci kupní smlouvy byla ‚trochu divná‘ ujednání týkající se nerušení a

*nekontaktování žalobkyně, ještě neznamená, že by tím měla být porušena jeho dobrá víra, neboť uvedená ujednání byla vlastně jen odrazem toho, co bylo prezentováno již v oficiální nabídce na internetu.... Také ostatní ujednání čl. 5 kupní smlouvy nejsou nijak výrazně nestandardní a za situace, kdy V. H., nyní R. následně převzal ručitelský závazek za případné nedoplatky, jež by vznikly nedostatečnou platební morálkou žalobkyně jako poživatelky věcného břemene doživotního užívání, a měl figurovat také jako prostředník při řešení případných sporných situací, nebyl žádný důvod k tomu, aby v jejich důsledku měl být žalovaný ostražitý a nedůvěřivý. Ani skutečnost, že k prodeji bytu došlo jen necelé tři měsíce po darování, nebyla nijak alarmující při vysvětlení, jež V. H. nyní R. žalovanému poskytl, totiž že potřebuje peníze a prodává byt de facto bez vědomí dárkyně, jež se domnívala, že V. H., nyní R. dává byt proto, aby jej užíval.... Skutečnost, že žalovaný... nekontaktoval SVJ (roz. společenství vlastníků bytových jednotek), nemůže zpochybnit jeho dobrou víru... žádný důvod k znepokojení (nebyl) ani v důsledku požadované kupní ceny za byt, byť tato byla nižší než cena jiných srovnatelných bytů. Jestliže se v rozhodné době prodávaly srovnatelné byty bez právního zatížení za částky pohybující se kolem 2.500.000,- Kč, bylo zcela adekvátní, že za blíže časově neomezené právo věcného břemene doživotního užívání, které znemožňovalo, aby nabyvatel sám po uvedený čas používal k uspokojení vlastní bytové potřeby, byla cena snížena o přibližně 600.000,- Kč... za situace, kdy se žalovaný dozvěděl o nabídce bytu z oficiálního serveru nemovitostí, kdy mu byla předložena v podstatě standardní a okolnostem, s nimiž byl seznámen, odpovídající kupní smlouva, byl mu předložen nabývací titul s úředně ověřenými podpisy (darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene), kdy si ověřil vlastnictví prodávajícího v katastru nemovitostí a v důvěře v zápis do této evidence přistoupil ke koupi bytu, který chtěl získat pouze pro uspokojení vlastní bytové potřeby (spekulativní důvody nebyly ani prokázány ani tvrzeny), a na koupi bytu čerpal úvěr ze svého stavebního spoření, nabyt žalovaný předmětnou bytovou jednotku s příslušenstvím do svého vlastnictví v dobré víře. Jako dobrověrný nabyvatel ve smyslu judikatury Ústavního soudu musí požívat ochrany svých práv a své důvěry v akty veřejné moci (katastr), a musí se mu tedy dostat na miskách vah stejné pozice jako žalobkyni, jejíž vlastnictví musí být rovněž chráněno. Vzhledem k tomu, že v dané situaci nelze zachovat maximum z obou právních titulů, tedy práva původního vlastníka (žalobkyně) a práva dobrověrného nabyvatele (žalovaného), musel odvolací soud vážit obě a po velmi podrobném rozboru celé situace, jenž je naznačen shora, dospěl k závěru, že je v daném případě třeba upřednostnit ochranu žalovaného jako subjektu nabyvšího předmětnou bytovou jednotku a podílu na společných částech budovy a pozemcích v dobré víře.“*

Proti tomuto rozsudku odvolacího soud podala žalobkyně (dále též „dovolatelka“) prostřednictvím své advokátky včasné dovolání, v němž namítá, že odvolací soud posoudil otázku dobré víry žalovaného v rozporu s judikaturou Nejvyššího soudu České republiky (dále již „Nejvyšší soud“ nebo „dovolací soud“), konkrétně s rozhodnutím R 16/2015 (sp. zn. 31 Cdo 1168/2013). Kromě toho dovolatelka polemizuje s právním názorem Ústavního soudu České republiky (dále již „Ústavní soud“) vyjádřeného v jeho nálezu sp. zn. I. ÚS 2219/12 a současně připomíná tu jeho část, v níž se uvádí, že tam, kde byla neplatnost právního úkonu způsobena trestným činem, pak požadavku obecné spravedlnosti bude zpravidla odpovídat vrácení se do stavu před spáchaním trestného činu. Požadavku obecné spravedlnosti však odvolací soud v napadeném rozhodnutí nedostal. Dovolatelce bylo v době podvodu spáchaného na ní V. R., roz. H. 84 let, přičemž podvodným jednáním byla připravena o vlastnictví bytové jednotky. Dovolatelka má za to, že pokud by soud žalobě vyhověl, bylo by požadavku spravedlnosti vyhověno lépe z hlediska obou účastníků sporu. Dovolatelka by nebyla zbavena vlastnického práva a žalovaný by sice vlastnické právo pozbyl, avšak měl by pohledávku za V. R., roz. H. z titulu vrácení uhrazené kupní ceny. V takovém případě by se nezměnil stav aktiv žalobkyně, ani stav aktiv žalovaného, který by namísto nemovité věci vlastnil pohledávku. V další části svého dovolání dovolatelka brojí proti argumentaci odvolacího soudu a závěrem navrhuje, aby Nejvyšší soud změnil dovoláním napadený rozsudek odvolacího soudu tak, že jako věcně správný potvrdí rozsudek soudu prvního stupně v meritorním výroku a změní jej ve výroku o náhradě nákladů řízení tak, že žalovanému uloží povinnost nahradit náklady soudního řízení dovolatelce.

Žalovaný v písemném vyjádření k dovolání žalobkyně odmítl uplatněnou dovolací argumentaci, přičemž se zcela ztotožnil se závěry a odůvodněním rozsudku odvolacího soudu. Dovolání je nepřijatelné, protože odvolací soud se neodchýlil od ustálené rozhodovací praxe, když aplikoval platnou a příslušnou judikaturu Ústavního soudu. Závěrem žalovaný navrhl, aby dovolací soud, pokud neodmítne dovolání pro absenci dovolacího důvodu, dovolání zamítl pro nedůvodnost a žalovanému přiznal náhradu nákladů dovolacího řízení.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) konstatuje, že dovolání žalobkyně je – jak bude rozvedeno níže - ve smyslu § 237 o. s. ř. přípustné a je i důvodné.

Předně je třeba poznamenat, že prakticky měsíc po vydání rozsudku odvolacího soudu, v němž byla řešena právní otázka nabytí nemovité věci od nevlastníka na základě dobré víry nabyvatele v zápis v katastru nemovitostí, velký senát občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu vydal dne 9. března 2016, pod sp. zn. 31 Cdo 353/2016 (všechna zde označená rozhodnutí Nejvyššího soudu jsou veřejnosti přístupná na internetových stránkách Nejvyššího soudu <http://nsoud.cz>, zatímco rozhodnutí Ústavního soudu jsou veřejnosti přístupná na internetových stránkách Ústavního soudu <http://nalus.usoud.cz>), rozsudek, v němž vyložil a odůvodnil právní názor, že „podle platné právní úpravy účinné do 31. prosince 2013, resp. do 31. prosince 2014 (k tomu srov. § 3064 o. z.) bylo možné nabytí vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí.“ Jak je již zřejmé z citované právní věty, Nejvyšší soud tak přistoupil ke změně své dosavadní judikatury v řešení otázky „nemo plus iuris“, a to právě s ohledem na judikaturu Ústavního soudu.

Skutková podstata (originárního) nabytí nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí od nevlastníka na základě dobré víry nabyvatele v zápis v katastru nemovitostí byla Ústavním soudem precizována v jeho nálezu ze dne 17. 4. 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/2014). Podle tohoto nálezu fundamentální podmínkou pro takové originární nabytí vlastnického práva je dobrá víra nabyvatele. Soudy musejí při posuzování dobré víry nabyvatele a poskytování ochrany nabytých práv v předmětné materii dodržet následující tři kroky:

Zprv je nezbytné identifikovat dotčená práva v tom směru, zda v řešeném typu případů se jedná o střet práva dobrověrného nabyvatele na ochranu majetku podle čl. 1 Dodatkového protokolu k Evropské úmluvě, a dále vlastnického práva původního vlastníka podle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.

Zadruhé, při existenci takové kolize práv, je zapotřebí vyvinout úsilí o zachování maxima z obou dotčených práv, což bude vždy záležet na okolnostech jednotlivého rozhodovaného případu, i když povětšinou buď se poskytne ochrana dobrověrnému nabyvateli a bude uznán zánik vlastnického práva původního vlastníka nebo bude uznáno právo vlastníka a právo dobrověrného nabyvatele na ochranu majetku mu bude muset ustoupit. Lze si však představit i takové případy, kdy bude možné kupříkladu sporný předmět vlastnického práva (například nezastavěný pozemek) spravedlivě rozdělit mezi oba dotčené subjekty; řešení takového kroku bude vždy odvislé od okolností a specifik projednávaného případu.

Zatřetí, střet dotčených práv vlastníka a dobrověrného nabyvatele bude ve většině případů řešen až v posledním kroku, tj. v souladu s obecnou ideou spravedlnosti, respektive obecným principem. V rámci třetího kroku bude potřeba v každém případě zohlednit jak určité obecné skutečnosti, dopadající na všechny případy řešeného typu (možnost dobrověrného nabytí vlastnického práva k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí), tak i individuální okolnosti konkrétního rozhodovaného případu.

\* obecné skutečnosti – zde je nezbytné vážít, že na straně dobrověrného nabyvatele stojí širší zájem na zachování a nesnížení důvěry jednotlivců v akty veřejné moci (rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k nemovitosti ve prospěch dobrověrného nabyvatele a z toho pramenící princip presumpce správnosti aktů veřejné moci, smysl vedení katastru nemovitostí, nedostatečnost a polovičitost právní úpravy zásady materiální pravdy versus principy právní jistoty a ochrany nabytých práv, konstitutivnost charakteru zápisů práv k nemovitostem, nepřípustnost, aby v demokratickém právním státě nesl jednotlivec jednající v dobré víře v akt státu zásadní riziko nesprávnosti, respektive chybovosti tohoto aktu, zájem na zachování důvěry jednotlivců v akty veřejné moci);

\* individuální souvislosti – zde bude nezbytné (poznámka: zvýraznil dovolací soud) **vzít v potaz příkladmo délku doby, která uběhla od vadného zápisu do katastru nemovitostí** (tj. učiněného na základě absolutně neplatného převodního právního úkonu), 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, nebo investice, které již dobrověrný nabyvatel na danou nemovitost vynaložil; **pokud však dojde k podvodnému převodu vlastnického práva k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí z původního vlastníka na jinou osobu, bude mít v eventuálním vlastnickém sporu následný dotčený dobrověrný nabyvatel vůči původnímu vlastníku zpravidla velmi oslabenou pozici, neboť v převážné většině takových případů bude z hlediska obecné idey spravedlnosti prvořadě obnovit vlastnický vztah původního vlastníka, tedy stav předcházejícího podvodnému jednání); dále bude nezbytné zkoumat a zjišťovat existenci dobré víry nabyvatele, tuto přísně hodnotit, s ohledem na všechny okolnosti nabytí**

**předmětných nemovitostí další nabyvatelem.** Přitom 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 potencionálně dobrověrného nabyvatele (čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod).

Ústavní soud zdůraznil, že v průběhu doby došlo k odůvodněnému prohloubení závěrů vyslovených v plenárním nálezu sp. zn. Pl. ÚS 78/06 a požadující 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; uvedené se přitom vztahuje i k plenárnímu nálezu ve věci sp. zn. Pl. ÚS 75/04.

Ústavní soud konečně v uvedeném nálezu vyložil, že 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. Přitom opodstatněnost a souběžnou existenci jak institutu nabytí vlastnického práva od nevlastníka, tak institutu vydržení lze ilustrativně prokázat na skutečnosti, že zatímco k ochraně v dobré víře nabytých práv lze přistoupit až u dalšího nabyvatele (po nevlastníkovi), možnost vydržení se vztahuje právě i na onoho nevlastníka (tzn. toho, kdo měl vlastnické právo nabyt přímo od původního vlastníka, ovšem s ohledem na neplatnost převodního právního úkonu se tak nestalo).

K tomu Nejvyšší soud dodává, že při řešení právní otázky nabytí nemovitosti od nevlastníka si nemohou obecné soudy samy svévolně stanovovat (určovat) kritéria či znaky, při jejichž osvědčení lze na danou právní otázku odpovědět kladně, nýbrž musejí důsledně vycházet z judikatury Ústavního soudu, především z jeho nálezu sp. zn. I. ÚS 2219/2014.

Dobrou víru nabyvatele nelze presumovat již tím, že nabyvatel vycházel ze stavu zápisů v katastru nemovitostí (není tedy možné, aby např. u katastrálního vlastníka C soud bez dalšího dovodil existenci jeho dobré víry již tím, že při nabývání vlastnictví k nemovitosti vycházel ze stavu zápisů v katastru nemovitostí, ale je zapotřebí důsledně posuzovat všechny okolnosti, které Ústavní soud vyložil v nálezu sp. zn. I. ÚS 2219/2014).

S ohledem na nálezu sp. zn. I. ÚS 2219/2012 je také překonán právní názor Nejvyššího soudu obsažený např. v jeho rozsudku ze dne 29. května 2013, sp. zn. 30 Cdo 1238/2013, v němž dovolací soud vyložil, že jde o nepřezkoumatelný rozsudek, jestliže soud v odůvodnění svého písemného vyhotovení - v rámci právního posouzení věci - učiní pouhý odkaz na nálezu Ústavního soudu, aniž by v něm alespoň stručně vyložil svou právně kvalifikační úvahu tak, aby bylo zřejmé, které konkrétní pravidlo chování a z jakého důvodu bylo na zjištěný skutkový stav použito. Překonán je z toho důvodu, že v nálezu sp. zn. I. ÚS 2219/2012 byla vymezena shora již popsaná skutková podstata nabytí nemovitosti od nevlastníka, takže právě zmíněný nálezu se stává primárním zdrojem, z něž soudy musejí při rozhodování uvedených sporů vycházet a na který - v případě, že znaky oné skutkové podstaty budou naplněny - budou muset v odůvodnění svého rozsudku odkazovat.

Jak je zřejmé z odůvodnění dovoláním napadeného rozsudku, odvolací soud sice při rozhodování zčásti reflektoval nálezu Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2219/2012, avšak nezabýval se zcela důsledně verifikací těch právně rozhodných skutečností, při jejich osvědčení budou splněny podmínky pro aplikaci skutkové podstaty nabytí nemovitosti od nevlastníka ve smyslu předmětného nálezu Ústavního soudu, resp. bude nezbytné poskytnout ochranu původnímu vlastníkovi předmětné nemovitosti. Především při rozhodování byla zcela pominuta okolnost zjištěného podvodného jednání „obdarovaného“, ač právě s takovou okolností Ústavní soud spojuje závěr připomenutý již shora.

Z vyloženého důvodu Nejvyššímu soudu nezbylo, než rozsudek odvolacího soudu podle § 243e odst. 1 o. s. ř. zrušit a věc mu v tomto rozsahu vrátit podle § 243e odst. 2 věty první o. s. ř. k dalšímu řízení. Dovolací soud přitom nemohl sám změnit rozsudek odvolacího soudu, neboť otázka dobré víry žalovaného nebyla dosud - v intencích uvedené judikatury Ústavního soudu (z hlediska popsaných znaků skutkové podstaty nabytí nemovitosti od nevlastníka) - odvolacím soudem posuzována, takže bude nyní plně na odvolacím soudu, aby při rozhodování vycházel z této nově do právního řádu Ústavním soudem zavedené (přijaté) skutkové podstaty.

Právní názor vyslovený v tomto rozsudku je závazný; v novém rozhodnutí o věci soud rozhodne nejen o náhradě

nákladů nového řízení, ale znovu i o nákladech původního řízení (§ 243g odst. 1 o. s. ř.).

Proti tomuto rozsudku není přípustný opravný prostředek.

V Brně dne 22. června 2016

JUDr. Pavel Vrcha

předseda senátu