

Česká republika

NÁLEZ

Ústavního soudu

Jménem republiky

Ústavní soud rozhodl dne 11. května 2011 v senátu složeném z předsedkyně Dagmar Lastovecké a soudců Stanislava Balíka a Elišky Wagnerové (soudce zpravodaj), ve věci ústavní stížnosti stěžovatele M.M., zastoupeného JUDr. Josefem Moravcem, advokátem se sídlem Velké náměstí 135/19, 500 03 Hradec Králové, proti usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 11. 2010 č.j. 21 Cdo 3409/2009-395, rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem, pobočka v Liberci ze dne 10. 2. 2009 č.j. 29 Co 873/2008-379 a rozsudku Okresního soudu v Jablonci nad Nisou ze dne 18. 10. 2006 č.j. 1 C 386/2000-328, za účasti Nejvyššího soudu, Krajského soudu v Ústí nad Labem, pobočka v Liberci, a Okresního soudu v Jablonci nad Nisou, jako účastníků řízení,

t a k t o :

I. Postupem porušujícím čl. 2 odst. 2 Listiny základních práv a svobod bylo usnesením Nejvyššího soudu ze dne 10. 11. 2010 č.j. 21 Cdo 3409/2009-395 a rozsudkem Krajského soudu v Ústí nad Labem, pobočka v Liberci ze dne 10. 2. 2009 č.j. 29 Co 873/2008-379 p o r u š e n o základní právo stěžovatele na spravedlivý proces garantované článkem 36 odst. 1 Listiny.

II. Proto se tato rozhodnutí r u š í .

III. Ve zbývajících částech se ústavní stížnost o d m í t á .

O d ů v o d n ě n í :

I.

1. Ústavní stížností doručenou dne 17. 1. 2011 se stěžovatel domáhal zrušení v záhlaví citovaných rozhodnutí, neboť měl za to, že jimi bylo obecnými soudy zasaženo do základního práva na soudní ochranu garantovaného čl. 36 Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listina“) a čl. 6 Úmluvy o lidských právech a základních svobodách (dále jen „Úmluva“) a též právo na ochranu vlastnictví garantované čl. 11 Listiny.

2. Ústavní stížnost je přípustná [§ 75 odst. 1 a contrario zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o Ústavním soudu“)], byla podána včas a splňuje i ostatní náležitosti vyžadované zákonem [§ 30 odst. 1, § 72 odst. 1 písm. a) zákona o Ústavním soudu].

3. Stěžovatel v ústavní stížnosti namítal, že své dovolání nepodal jako přípustné podle ust. § 237 odst. 1 písm. b) o.s.ř., ale podle ust. § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř., když svým dovoláním požadoval po dovolacím soudu řešit otázku zásadního právního významu v souvislosti s problematikou tzv. propadné zástavy. Nejvyšší soud se sice přípustností dovolání podle tohoto ust. zabýval, ale odůvodnění v rozsahu čtyř řádek nelze považovat za dostatečné, když dovolání stěžovatele mělo 5 stran a jeho doplnění další 2 strany. Stěžovatel svým dovoláním požadoval řešit otázku, která byla poprvé vyřešena rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 16. 9. 2008 č.j. 21 Cdo 3997/2007-367, a to dle jeho mínění velice excesivním způsobem. Stěžovatel proto požadoval řešení otázky, „*zda lze posoudit kupní smlouvu o nemovitosti za neplatnou pro obcházení ust. o zákazu tzv. propadné zástavy podle ust. § 169 písm. c) o. z. nejen v případě, kdy tato nemovitost je převedena věřiteli, který má vůči kupujícímu jako dlužníkovi pohledávku, ale též v případě, kdy nemovitost nabude třetí osoba.*“ Tyto otázky měl Nejvyšší soud řádně projednat a jejich řešení dostatečným způsobem odůvodnit.

4. Dále stěžovatel namítal, že postupem obecných soudů byla zkráceno jeho základní právo vlastnit a užívat majetek. Soudy rozhodly na základě zjištění, že kupní smlouva ze dne 19. 8. 1996 uzavřená ohledně nemovitostí mezi I.Z. a M.Z. (dále jen „žalobci“) a Ing. P.S. je neplatná, a tím je neplatná i kupní smlouva ze dne 29. 1. 1998 mezi stěžovatelem Ing. P.S.. Stěžovatelovi ovšem není zřejmé, z jakého důvodu soudy dovodily, že první kupní smlouvou měl být navozen stav, kde de facto kupní smlouva slouží k uspokojení věřitele prodávajících. Poukázal též na to, že v jeho případě nedocházelo k jakémukoli obcházení zákona. Uzavřením kupní smlouvy pohledávka věřitele dále existovala a ani zástava vážnoucí na nemovitostech nebyla nijak dotčena a dále existovala. Věřitel tedy neměl z učiněného převodu žádný užitek. Dále stěžovatel připomněl, že uvedené nemovitosti nabyly v dobré víře. Nebyly mu zřejmé žádné okolnosti, které by nasvědčovaly tomu, že Ing. S. by nemusel být vlastníkem nemovitostí, které převádí. S odkazem na svou dobrou víru provedl na předmětných nemovitostech zhodnocení ve výši několika milionů korun. Jeho dobrou víru posilovala i skutečnost, že v roce 1998 nabyly uvedené nemovitosti za zprostředkování prodeje realitní agenturou. Dále stěžovatel tvrdí, že vlastnické právo ke shora uvedeným nemovitostem vydržel. Od roku 1998 předmětné nemovitosti držel jako oprávněný držitel, přičemž k vyhlášení rozsudku Krajského soudu došlo až v roce 2009, tj. až více než 10 let poté, co se stal zápisem do katastru nemovitostí vlastníkem uvedených nemovitostí. Ze všech těchto důvodů navrhl zrušení napadených rozhodnutí.

5. K výzvě Ústavního soudu se k ústavní stížnosti vyjádřila místopředsedkyně Okresního soudu v Jablonci nad Nisou JUDr. Lucie Treglerová (podle ní okresní soud nezasáhl od ústavně zaručených práv stěžovatele) a předseda senátu Nejvyššího soudu JUDr. Lubomír Drápal, který ve svém vyjádření uvedl, že pokud stěžovatel v ústavní stížnosti dovolacímu soudu vytýká, že měl své rozhodnutí dostatečným způsobem zdůvodnit, tak dovolací soud postupoval v souladu se zněním zákona, když své předchozí rozhodnutí řádně zdůvodnil, a nebyl tu žádný důvod k tomu, aby argumentace byla opakována. Pokud se stěžovatel dovolává své dobré víry, tak nebere v úvahu, že právní titul vlastnictví jeho předchůdce Ing. S. nezanikl odstoupením od smlouvy, ale že šlo o absolutně (od počátku) neplatný právní úkon a že jako smluvní partner nemohl nabýt více práv, než kolik jich měl jeho předchůdce.

Názor, že by měl být stěžovatel s ohledem na svou dobrou víru chráněn stejně jako vlastník, ve svých důsledcích znamená, že by žalobci ve sporu byli bez náhrady zbaveni svého vlastnictví, přestože vlastnické právo k nemovitostem nikdy (platně) nepozbyli a přestože se zákonem stanoveným způsobem domáhali ochrany svých práv. Postup, na nějž stěžovatel poukazuje, nemůže být nic jiného než návod na svévolné rozhodování soudů, pohrdající právem fyzických a právnických osob na ochranu jejich vlastnictví a vysmívající se spravedlnosti při rozhodování sporů a jiných právních věcí. Podle Nejvyššího soudu by dobrou vírou – v intencích námitek stěžovatele - mohl vlastně argumentovat každý, kdo koupil (v dobré víře) věc od nevlastníka, včetně takového, který ji nabyl protiprávně nebo bez právního důvodu (např. od zloděje nebo podvodníka), aniž by se poškozený mohl domoci svých vlastnických práv. Stěžovatelova námitka, že získal vlastnictví k nemovitostem vydržením, když je užívá od jejich koupě v roce 1998, nebere náležitě v úvahu, že žalobci se žalobou domáhali svých práv ve věci již v roce 2000 a že tedy nemohla uplynout zákonem stanovená vydržecí doba. Vedlejší účastníci, žalobci I.M. a Z.M., se k ústavní stížnosti nevyjádřili, a tak dali najevo, že se vzdávají postavení vedlejšího účastníka.

II.

6. Ústavní soud si k posouzení námitek a tvrzení stěžovatele vyžádal spis Okresního soudu v Jablonci nad Nisou sp. zn. 1 C 386/2000, z něhož zjistil následující skutečnosti:

7. Dne 15. 12. 2000 podali manželé I.M. a Z.M. (dále jen „žalobci“) proti stěžovateli žalobu na určení vlastnického práva k předmětným nemovitostem (č.l. 2n.). Ty nabyli dle kupní smlouvy ze dne 6. 3. 1995 a jejich cena v té době dle znaleckého posudku měla činit 1.500.000,- Kč. V žalobě podané k Okresnímu soudu v Jablonci nad Nisou žalobci namítali, že stěžovatel nemohl platně nabýt vlastnického práva k předmětným nemovitostem, protože prodávající Ing. Petr S. nemohl platně převést své vlastnické právo na další osoby. Smlouva mezi ním jakožto kupujícím a žalobci jakožto prodávajícími byla totiž absolutně neplatná. Obsah kupní smlouvy neodpovídal pravé a svobodné vůli žalobců a neodpovídal ani projevu vůle kupujícího, neboť účelem smlouvy bylo zajištění pohledávky Václava Jiskry vůči žalobcům, nikoliv převod nemovitostí. K žalobě žalobci připojili: a) smlouvu o půjčce mezi Václavem Jiskrou a žalobci (č.l. 6); b) smlouvu o úvěru uzavřenou mezi Českou spořitelnou a žalobci (č.l. 7nn.); c) kopii kupní smlouvy mezi žalobci a Ing. P.S. (č.l. 12). Z té vyplývá, že dohodnutá kupní cena byla 100.000,- Kč. V textu kupní smlouvy bylo dále uvedeno, že na předmětných nemovitostech vážne zástavní právo České spořitelny na pohledávku ve výši 1 625.000,- Kč a 460.000,- Kč; d) zástavní smlouvu k nemovitosti uzavřenou mezi Václavem Jiskrou a žalobci (č.l. 14nn.); e) návrh na povolení vkladu vlastnického práva k předmětným nemovitostem do katastru nemovitostí (č.l. 16nn.); f) potvrzení o zaplacení peněžité pohledávky (č.l. 17); g) návrh na povolení záznamu o zániku zástavního práva (č.l. 18); g) trestní oznámení pro krádež majetku proti Václavu Jiskrovi a Petru S.ovi a další navazující dokumenty (č.l. 19nn.).

8. Stěžovatel se vyjádřil k žalobě žalobců dne 16. 6. 2001 (č.l. 50nn.), přičemž uvedl, že předmětné nemovitosti byly nabízeny ke koupi na vývěsce realitní kanceláře ASYX, s.r.o., a na základě této nabídky začal jednat s pracovníky realitní kanceláře o koupi. Při jednání s prodávajícím přistoupil na podmínky, že ponese náklady na odměnu realitní kanceláře, která rovněž zajišťovala sepsání kupní smlouvy. Na skutečnost, že na předmětných nemovitostech vážnou zástavní práva ve prospěch České spořitelny, byl upozorněn realitní kancelář, a proto si vyžádal výpis z katastru nemovitostí, neboť chtěl mít o těchto skutečnostech přehled. Poté

následovala společná jednání stěžovatele a Ing. S. se zástavním věřitelem Českou spořitelnou, na nichž bylo dohodnuto, že stěžovatel na vyplacení zástavy uhradí kupní cenu nemovitostí stanovenou znaleckým posudkem, přičemž muselo jít o znalce, se kterým Česká spořitelna spolupracuje. Znalec Ing. Zahradník následně určil hodnotu nemovitostí na částku 310.000,- Kč. Po zaplacení této ceny se Česká spořitelna vzdala zástavních práv. Stěžovatel uvedl, že kupní smlouvu uzavíral v dobré víře, neměl zájem vstupovat do nejistých obchodních vztahů, když nemovitosti zakupoval zejména k bydlení, ale i k podnikání s předpokladem investic do oprav a úprav objektu. Ihned po koupi začal objekt opravovat, neboť byl ve velice zanedbaném stavu. Proto se také domnívá, že žalobci zmiňovaný posudek na částku 1 500.000,- Kč musel obsahovat další nemovitosti. Celkové zhodnocení objektu stěžovatel odhadl na 1 000.000,- Kč. Pozastavil se rovněž nad tím, proč žalobci nepodali žalobu v době, kdy byl ještě vlastníkem Ing. S., tj. kdy na nemovitostech vázlo ještě zástavní právo. Proto se domnívá, že žaloba byla podána účelově, neboť nyní je zástavní právo na nemovitostech vymazáno, objekt je zhodnocen, což je pro určení vlastnictví k nemovitostem pro žalobce velice výhodné. Stěžovatel dále navrhl, aby si soud vyžádal vyjádření České spořitelny o stavu zaplacení dluhu žalobci. K vyjádření k žalobě dále připojil mj.: a) smlouvu o zprostředkování s ASYX, s.r.o. ze dne 29. 1. 1998 (č.l. 55n.); b) znalecký posudek Ing. Miloše Zahradníka (č.l. 59nn.); c) kopii kupní smlouvy mezi stěžovatelem a Ing. Petrem S. ze dne 29. 1. 1998 (č.l. 27nn., č.l. 71nn), v níž bylo mj. sjednáno, že předmětné nemovitosti byly prodány stěžovateli za kupní cenu ve výši 310.000,- Kč. Kupní cenu měl stěžovatel zaplatit České spořitelně, které prodávající odpovídá jako zástavce do výše kupní ceny na dluh předchozího vlastníka zajištěný zástavními smlouvami z roku 1995. Na prodáváných nemovitostech vázlo zástavní právo České spořitelny na pohledávku ve výši 1 625.000,- Kč a na pohledávku ve výši 460.000,- Kč; d) doklady o některých výdajích v souvislosti se stavebními pracemi a vybavením předmětného objektu (č.l. 73nn.)

9. Ve spise jsou dále založeny výpisy z katastru nemovitostí ze dne 4. 2. 1998 a 19. 1. 1998, v nichž je jako vlastník předmětných nemovitostí uveden Ing. S. (č.l. 114 a 115), a výpis ze dne 19. 7. 1999, v nichž je jako vlastník uveden stěžovatel (č.l. 116). Dále jsou ve spise založeny smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem, uzavřené mezi žalobci a Českou spořitelnou a.s. (č.l. 122nn. a č.l. 128nn.) a smlouvy o úvěru mezi týmiž stranami (č.l. 139nn. a č.l. 144nn.). Na vyjádření stěžovatele reagovali žalobci svým vyjádřením ze dne 9. 10. 2001 (č.l. 155nn.). Česká spořitelna se pak vyjádřila ke stavu zaplacení dluhu, přičemž ve svém vyjádření ze dne 14. 12. 2005 uvedla, že žalobkyně má nesplacený dluh ve výši 1 171.941,- Kč a 51.636,84,- Kč (č.l. 272nn.). Na č.l. 307nn. je též založen znalecký posudek na předmětné nemovitosti Ing. Ingrid Zdrahalové, který je oceňuje na částku 1 500.630,- Kč.

10. Rozsudkem Okresního soudu v Jablonci nad Nisou ze dne 18. 10. 2006 č.j. 1 C 386/2000-328 bylo určeno, že předmětné nemovitosti jsou ve společném vlastnictví manželů Miroslava Zimy a Ireny Zimové. Na základě provedeného dokazování soud dospěl k závěru, že vůle žalobců při uzavírání kupní smlouvy ze dne 19. 8. 1996 s Ing. Petrem S. nebyla vážná a svobodná. Žalobci uzavřeli v důsledku finanční tísně smlouvu o půjčce s Václavem Jiskrou v lednu 1996. Následně se jejich finanční problémy prohloubily. Věřiteli muselo být zřejmé, že nebudou schopni svým finančním závazkům dostát, a proto původní částku 600.000,- Kč rozdělil na dvě části, přičemž 100.000,- Kč zajistil nejen novou smlouvou o půjčce a smlouvou zástavní, ale přímo kupní smlouvou ze dne 19. 8. 1998, kde jako kupující vystupovala osoba jemu blízká – Ing. Petr S.. Věřitel tak získal ještě před splatností půjčky a bez jakékoli souvislosti se smlouvou o půjčce možnost uspokojit se ze zastavené věci před splatností pohledávky. Okresní soud uzavřel, že se Ing. S. nestal vlastníkem uvedených

nemovitostí, nýbrž pouze jejich držitelem. Pokud stěžovatel nabyl nemovitosti od nevlastníka, nestal se jejich vlastníkem. Ani zápis o vlastnických a jiných věcných právech k nemovitostem nemůže prolomit zásadu, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než sám má. Okresní soud nepřiznal žádnému z účastníků právo na náhradu nákladů řízení, neboť v řízení bylo zjištěno, že stěžovatel „*koupil předmětné nemovitosti v dobré víře, že je tak nabývá od vlastníka. Převod těchto nemovitostí dokonce proběhl v součinnosti s realitní kanceláří ASYX v Jablonci nad Nisou. V této souvislosti žalovaný [dnes stěžovatel] jednal s bankou, jejíž zástavní právo na nemovitostech vázlo a zaplacením kupní ceny zástavnímu věřiteli (bance) toto zástavní právo vymazal. Po celou dobu řádně platil z těchto nemovitostí daň a jak je doloženo ve spise nemalými náklady nemovitosti stovebně zhodnotil. Zároveň bylo v řízení zjištěno, že žalobci neplatili řádně úvěry bance a naproti tomu nabývají zhodnocené nemovitosti dnes již nezatížené zástavním právem. Pokud by žalobci včas od kupní smlouvy s ing. S. em odstoupili, pravděpodobně by tím i předešli převodu těchto nemovitostí na žalovaného [dnes stěžovatele]. Striktní použití ust. § 142 odst. 1 o. s. ř. by se proto jevílo jako nepřiměřená tvrdost.*“

11. Proti rozhodnutí okresního soudu podal stěžovatel odvolání, v němž namítal, že se soud dostatečně nevypořádal s jím uplatněnými námitkami, jakož i provedenými důkazy (č.l. 329n). Uvedl v něm mj. to, že žalobci nevysvětlili, proč neuplatnili svá práva žalobou proti Ing. S. dříve, nebo neodstoupili od smlouvy, pokud ji podepisovali pod nátlakem, čímž by předešli převodu nemovitostí na stěžovatele. Proti znaleckému posudku Ing. Zdrahalové stěžovatel namítal, že byl vypracován v době, kdy nemovitosti nebyly zatíženy zástavním právem pro pohledávku banky. Soud měl navíc hodnotit to, že pokud byli žalobci pod psychickým tlakem, že dlužili peníze, podepisovali směnky, tak se do této situace dostali sami vlastním rizikovým chováním a měli by nést odpovídající důsledky. Podle stěžovatele je jedním ze základních principů právního státu princip právní jistoty, který též zahrnuje, že bude šetřeno práv nabytých v dobré víře. Stane-li se někdo vlastníkem, je mu právním řádem poskytována ochrana obecně vyjádřena v čl. 11 Listiny základních práv a svobod, ale i v ust. § 123 o. z. Neopatrnost a rizikové chování žalobců by nemělo jít k tíži a nad zájem třetí osoby, která vlastnictví řádně nabyla, zejména, když by navrácením nemovitosti žalobci získali nesporně větší výhody, než za jakých nemovitosti převáděli. Stěžovatel nabyl předmětné nemovitosti na základě řádné kupní smlouvy a zcela nesporně v dobré víře. Neměl pochyb, že nemovitosti prodává oprávněný vlastník, zejména když jednal při koupi nemovitostí zatížených zástavním právem s peněžním ústavem o vyplacení zástavy. Podle ujednání v kupní smlouvě pak byla celá kupní cena poukázána přímo České spořitelně. Výše kupní ceny byla stanovena k požadavku banky na základě tržního ocenění znalce. Stěžovatel jako vlastník předmětné nemovitosti užíval a zhodnotil je. Vrácení nemovitostí žalobcům proto nese sebou obrovskou nejistotu stěžovatele, pokud se týká uplatnění jeho práv na vrácení vynaložených nákladů, případně bezdůvodné obohacení, náhrady škody, ale i existenční otázku, jako je bydlení a možnost podnikání a samozřejmě nákladů na zajištění odpovídající náhrady.

12. K odvolání stěžovatele žalobci uvedli (č.l. 333nn.), že žalovaný při sjednání kupní smlouvy věděl, že na nemovitostech vážne zástavní právo ve prospěch České spořitelny. Pokud stěžovatel s prodávajícím neuzavřel jinou dohodu, která by finanční stránku uvedené transakce postavila do podmínek průměrně přijatelných pro prodávajícího, musel být srozuměn s tím, že prodávající nemá z prodeje žádný zisk, což s ohledem na postavení stěžovatele jako podnikatele popírá jeho tvrzení o uzavření kupní smlouvy v dobré víře při zachování podmínek běžné opatrnosti. Pokud by stěžovatel ihned po doručení žaloby uplatnil

své nároky u prodávajícího či zprostředkovatelské realitní kanceláře, mohl by minimalizovat nebo dokonce vyloučit jakékoli škody vzniklé v souvislosti s touto žalobou v případě úspěchu žalobců. Ti neměli jinou možnost, jak se proti jednání Ing. Petra S. a Václava Jiskry bránit než podáním žaloby. Pokud o. z. stanoví desetiletou dobu pro vydržení nemovitostí, připouští tím možnost žalobu tohoto druhu ve lhůtě podat.

13. Krajský soud dne 4. 5. 2007 svým rozhodnutím č. j. 29 Co 6/2007-349 rozsudek okresního soudu změnil tak, že žaloba na určení, že dané nemovitosti jsou ve společném vlastnictví žalobců, se zamítá. Odvolací soud dovodil, že tvrzení žalobců o nedostatku jejich svobodné vůle při uzavření kupní smlouvy nebylo prokázáno. Upozornil též mj. na to, že na danou věc nelze aplikovat judikát Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 2204/99, neboť nabyvatelem vlastnického práva k nemovitostem nebyl věřitel Jiskra, ale Ing. S., který nebyl vůči věřiteli osobou blízkou. Žalobcům bylo uloženo nahradit stěžovateli společně a nerozdílně náklady řízení před soudy obou stupňů, neboť stěžovatel nebyl účastníkem právních vztahů, jež souvisely s uzavřením údajně neplatné kupní smlouvy mezi žalobci a Ing. S., a soudní spor ničím nevyvolal, neboť žalobci odůvodňovali neplatnost kupní smlouvy skutečnostmi, jež stěžovatel neměl možnost nijak si ověřit. Žalobci podali žalobu s vědomím, že žalovaný není seznámen se skutkovými okolnostmi případu a tedy ani nemůže s jejich žalobou souhlasit, takže všechna tvrzení budou muset jednoznačně prokázat. V řízení neunesli důkazní břemeno, a proto nemohli mít ve věci úspěch.

14. Proti rozhodnutí odvolacího soudu podali žalobci dovolání (č.l. 356nn.), v němž mj. uvedli, že nelze považovat jednání stěžovatele za jednání v dobré víře, neboť musel vědět, že podstupuje rizikový obchod, jehož nejistota byla vyvážena právě velmi nízkou cenou prodávaných nemovitostí. Rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 16. 9. 2008 č.j. 21 Cdo 3997/2007-367 byl zrušen rozsudek krajského soudu a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení. Nejvyšší soud v odůvodnění svého rozhodnutí uvedl, že protiprávní je *„nejen sjednání samotné tzv. propadné zástavy, při níž zástava připadne na úhradu zajištěné pohledávky zástavnímu věřiteli, ale každá smlouva, podle níž převezme zástavu do vlastnictví po dohodě na úhradu zajištěné pohledávky se zástavním věřitelem třetí osoba, a to za stejných podmínek, za nichž by se jinak sjednala tzv. propadná zástava. Uzavře-li zástavní dlužník s takovou třetí osobou, jednající v dohodě se zástavním věřitelem (a v jeho intencích), smlouvu, podle níž třetí osoba přebírá do vlastnictví zástavu na úhradu zajištěné pohledávky, má to ve svých důsledcích stejné právní následky jako sjednání tzv. propadné zástavy; je tím totiž umožněno, aby se zástavní věřitel (v dohodě s touto osobou) uspokojil obdobně, jak by tomu bylo při sjednání samotné tzv. propadné zástavy. Smlouvu s uvedeným obsahem je proto třeba považovat pro rozpor se zákonem za neplatný právní úkon.“* Z kupní smlouvy je zřejmé, že Ing. S. jí nabyl zástavu za obdobných podmínek, za jakých by jinak propadla zástavnímu věřiteli. Skutečným úmyslem kupní smlouvy tak bylo nastolení obdobného právního stavu, jaký by nastal při sjednání tzv. propadné zástavy ve prospěch zástavního věřitele Václava Jiskry. Ing. S. se nestal vlastníkem předmětných nemovitostí, a proto nemohl platně převést právo, které sám neměl. Okolnost, zda další osoba byla při koupi v dobré víře o vlastnictví prodávajícího, je v případě neplatné smlouvy dle ust. § 39 o. z. nerozhodná.

15. V návaznosti na rozhodnutí Nejvyššího soudu odvolací soud rozhodnutí soudu I. stupně potvrdil, přičemž shledal správným i výrok o náhradě nákladů řízení. Nejvyšší soud dovolání stěžovatele odmítl jako nepřipustné podle ust. § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř., proto, že ve věci nebylo soudem I. stupně vydáno rozhodnutí ve věci samé, jež by odvolací soud zrušil. Nebylo shledáno přípustným ani podle ust. § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., když závěry odvolacího

soudu jsou v souladu se závazným právním názorem, vyjádřeným v této věci v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 16. 9. 2008 č.j. 21 Cdo 3997/2007-367, a když nemohlo být přihlédnuto k námitkám vyjádřeným v podání stěžovatele ze dne 7. 7. 2009 (učiněnému po uplynutí dovolací lhůty) a k uplatněným novým skutečnostem.

16. Ústavní soud si dále v souladu s ustanovením § 44 odst. 2 zákona o Ústavním soudu vyžádal od účastníků řízení souhlas s upuštěním od ústního jednání. Stěžovatel přípisem ze dne 18. 3. 2011 Ústavnímu soudu sdělil svůj nesouhlas. Ústavní soud proto nařídil na den 11. 5. 2011 ústní jednání, k němuž obeslal všechny účastníky řízení. K jednání se dostavil pouze právní zástupce stěžovatele, který ve zkratce zopakoval důvody ústavní stížnosti a setrval na svém účastnickém návrhu.

III.

17. Ústavní soud dospěl k závěru, že ústavní stížnost je důvodná.

18. Úkolem Ústavního soudu je jen ochrana ústavnosti, a nikoliv kontrola "běžné" zákonnosti (čl. 83 Ústavy). Ústavní soud není povolán k přezkumu správnosti aplikace "jednoduchého" práva. Do rozhodovací činnosti obecných soudů je oprávněn zasáhnout pouze tehdy, byla-li pravomocným rozhodnutím těchto orgánů veřejné moci porušena stěžovatelova základní práva či svobody chráněné ústavním pořádkem České republiky, protože základní práva a svobody vymezují nejen rámec normativního obsahu aplikovaných právních norem, nýbrž také rámec jejich ústavně konformní interpretace a aplikace.

19. Spravedlivým procesem se rozumí celý postup a ucelený řetězec postupů, kdy jsou soudní cestou chráněna práva a právem chráněné zájmy osob. Jinými slovy právo na spravedlivý proces je ústavně zaručené právo každého na přístup před nezávislého a nestranného soudce, před nímž se domáhá ochrany svých práv. Jde o zákonem stanovený procesní postup a zákonem upravené soudní řízení. Jde tedy o celý řetězec záruk zákonnosti, které v souhrnu odpovídají nárokům ústavnosti vyjádřené v ústavním pořádku České republiky. Všechny tyto aspekty zajišťují „fair trial“. Jedním z kritérií k úspěšnému uplatnění ústavní stížnosti je i její racionalita. Zásah do základních práv stěžovatele musí dosahovat jistého stupně intenzity, způsobilého velmi pravděpodobně přivodit změnu rozhodnutí obecných soudů (srov. náleží Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 169/09 dostupný na <http://nalus.usoud.cz/>).

20. Principu práva na spravedlivý proces odpovídá povinnost obecných soudů svá rozhodnutí řádně odůvodnit, přičemž se musejí vypořádat s námitkami uplatněnými účastníky řízení, a to způsobem odpovídajícím míře jejich závažnosti. Pakliže tak neučiní, založí tím nepřezkoumatelnost jimi vydaných rozhodnutí, a zpravidla tak i jejich protiústavnost. Nejsou-li totiž zřejmé důvody tohoto kterého rozhodnutí, svědčí to o libovůli v soudním rozhodování, přičemž zásada právního státu libovůli v rozhodování orgánů veřejné moci zakazuje [viz např. náleží Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 183/03 ze dne 14. 9. 2005 (N 175/38 SbNU 399), náleží sp. zn. I. ÚS 74/06 ze dne 3. 10. 2006 (N 175/43 SbNU 17), náleží sp. zn. I. ÚS 2568/07 ze dne 23. 1. 2008 (N 20/48 SbNU 213)]. Porušením práva na spravedlivý proces podle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod pak „*může být i situace, kdy v hodnocení skutkových zjištění absentuje určitá část skutečností, která vyšla v řízení najevo, eventuálně - nebo tím spíše - pokud byla účastníkem řízení namítána, nicméně obecný soud ji v celém souhrnu posuzovaných skutečností právně nezhodnotil, aniž by dostatečným způsobem odůvodnil např.*

její irelevantnost“ (srov. nálezy Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 620/02, N 177/35 SbNU 365, či nálezy sp. zn. I. ÚS 274/04, N 53/48 SbNU 607). Pokud obecný soud postupuje takto, dopouští se mj. i libovůle, zakázané v čl. 2 odst. 2 Listiny základních práv a svobod. V nálezu sp. zn. Pl. ÚS 1/03 ze dne 11. 2. 2004 (N 15/32 SbNU 131; 153/2004 Sb.) pak Ústavní soud vyslovil názor, že: „(...) je zcela nezbytné, aby rozhodnutí obecných soudů nejen odpovídala zákonu v meritu věci a byla vydávána za plného respektu k procesním normám, ale aby také odůvodnění vydaných rozhodnutí ve vztahu k zmíněnému účelu odpovídalo kritériím daným ustanovením § 157 odst. 2 in fine, odst. 3 občanského soudního řádu, neboť jen věcně správná (zákonu zcela odpovídající) rozhodnutí a náležitě, tj. zákonem vyžadovaným způsobem, odůvodněná rozhodnutí naplňují - jako neoddělitelná součást "stanoveného postupu" - ústavní kritéria plynoucí z Listiny (čl. 38 odst. 1). Obdobně jako ve skutkové oblasti, i v oblasti nedostatečně vyložené a zdůvodněné právní argumentace nastávají obdobné následky vedoucí k neúplnosti a zejména k nepřesvědčivosti rozhodnutí, což je ovšem v rozporu nejen s požadovaným účelem soudního řízení, ale též i se zásadami spravedlivého procesu (čl. 36 odst. 1 Listiny), jak jim Ústavní soud rozumí.“

IV.

21. V projednávané věci je jádrem problému otázka, zda se soudy dostatečným a především ústavně konformním způsobem vypořádaly s tím, zda stěžovateli jakožto nabyvateli nesvědčí v dané věci dobrá víra, byť nabytí předmětné nemovitosti od nevlastníka. 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.: Vertrauen. 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. nálezy 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 nemovitostí 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 vlastnického práva vyplývá nárok na jeho ochranu i vůči původnímu vlastníkovi za podmínky, že toto věcné právo byla nabyto v dobré víře a bez rozporu s § 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 náleží 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 nabyt 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 nabyt 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 k němu 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. Tento případ se týkal stejně jako nyní projednávaná věc nemovitostí, přičemž stěžovatel byl v řadě převodů předmětných nemovitostí (až) druhým nabyvatelem.

24. Ačkoliv byl tento náleží podroben kritice ze strany Nejvyššího soudu (viz rozsudek ze dne 9. 12. 2009 č.j. 31 Odo 1424/2006), není rozhodovací praxe Ústavního soudu nijak v rozporu s právní úpravou, která je typická pro vyspělé demokratické země. Princip právní jistoty, ochrany vlastnického práva a práv nabytých v dobré víře vede k tomu, že je obvykle

poskytována ochrana nabyvateli vlastnického práva (a to např. v Německu, Rakousku či Holandsku). Podle německé úpravy může nabyvatel nabýt vlastnického práva i za situace, když převodce neměl dané věci ve vlastnictví. V takovém případě se původní vlastník může hojit na převodci uplatněním námitky bezdůvodného obohacení. V případě nemovitostí je ochrana nabyvatele posílena tím, že jsou údaje zapsané v katastru nemovitostí považovány za přesné a spolehlivé. Možnost nabytí na základě dobré víry je pak vyloučena samozřejmě za situace, kdy dobrá víra absentuje (tj. např. tehdy, kdy je nabyvateli znám skutečný stav věci), či na základě toho, že byla podána stížnost na údaje zapsané v katastru nemovitostí (srov. Foster, Nigel, and Sule, Satish. *German Legal System and Laws*. Oxford: Oxford University Press, 2003, s. 451n.). Ústavní soud k tomu poznamenává, že praxe ve vyspělých demokraciích zohledňuje daleko více skutečnost, že by v případech nabytí od nevládníka 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.

25. K neuspokojivému provedení zásady materiální publicity v zákoně o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem se Ústavní soud vyjádřil ve výše zmíněném nálezu sp. zn. II. ÚS 349/03 [v něm si ovšem ještě na rozdíl od nálezu sp. zn. I. ÚS 243/07 nedovolil poskytnout ochranu dobré víře nového nabyvatele, ale spokojil se pouze s kritikou úpravy katastru nemovitostí], v němž prohlásil, že „*posílení zásady materiální publicity katastru nemovitostí by výrazně přispělo k posílení právní jistoty osob vstupujících do právních vztahů týkajících se nemovitého majetku.*“ Polovičitost uplatnění zásady materiální publicity obsáhle kritizovala i odborná literatura: „[Zásada materiální publicity]... *má chránit toho, kdo jedná v důvěře v pravdivost a úplnost zápisů v katastru. Dosavadní právní úprava umožňuje skutečnému vlastníkovu nemovitosti, aby se domohl vlastnického práva i na osobě, která nabyla vlastnické právo od osoby, která byla v katastru zapsána jako vlastník. A to i přesto, že skutečný vlastník si v rozporu s ohlašovací povinností ponechal po dlouhou dobu doklady o svém vlastnictví pro sebe, nepožádal o zápis svého vlastnického práva ve svůj prospěch a nečinně po dlouhou dobu přihlížel, že podle zápisů v katastru je jako vlastník zapsán někdo jiný. Takto může skutečný vlastník, který se o zápis svého vlastnického práva nepostará, rozvrátit celý řetězec nabývajících jednání, vycházejících z důvěry v pravdivost zápisů v katastru. Pozdějším nabyvatelům pak zpravidla nezůstane nemovitost a může se stát, že nedostanou zpět ani peníze, které za nemovitost vydali. To samé platí i pro nabyvatele jednajících v dobré víře, pokud jde o nabytí jiných věcných práv k nemovitostem, včetně práv zástavních. Ust. § 11 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem tak budí mylný dojem, že v našem právním řádu je zásada materiální publicity plně uplatněna. Současná právní úprava tedy stále stojí na zásadě úplné materiální pravdy, kdy každý účastník právního vztahu je povinen vědět nejen o tom, co je v katastru zapsáno, ale i o tom, co v katastru zapsáno není, a přitom se o tom nemá možnost z katastru dozvědět*“ (Petr, B. *Vydržení v českém právu*. Praha: C.H. Beck, 2006, s. 91n.). Rizika z nedostatečné důvěryhodnosti údajů v katastru nemovitostí proto nesou nabyvatelé nemovitostí, kteří v případě úspěchu žaloby na určení vlastnického práva původního vlastníka již nikdy nemusí dostat zpět peníze, které vydali za nemovitost, která jim na základě rozhodnutí soudu nepatří (srov. Baudyš, P. *Katastr nemovitostí*. Praha: C.H. Beck, 2010, s. 32). Podle názorů odborné veřejnosti 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 nabyt 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 její 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.

V.

26. Podle čl. 89 odst. 2 Ústavy jsou vykonatelná rozhodnutí Ústavního soudu závazná pro všechny orgány a osoby. Vykonatelná rozhodnutí Ústavního soudu pak zavazují i samotný Ústavní soud (srov. náleží Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 11/02, N 87/30 SbNU 309). Není přitom závazný jen výrok nálezu, ale i odůvodnění, resp. ty jeho části, jež obsahují „nosné“ důvody (viz náleží sp. zn. Pl. ÚS 2/03 N 41/29 SbNU 371, sp. zn. Pl. ÚS 41/02, N 10/32 SbNU 61, sp. zn. Pl. ÚS 45/04, N 60/36 SbNU 647). Proto musel Ústavní soud zohlednit i vývoj koncepce ochrany principu dobré víry ve své judikatuře (a především pak náleží sp. zn. I. ÚS 143/07) a s tím související vývoj doktríny o možnosti nabytí od nevlastníka (bod 22-23). Ústavní soud na tomto místě též dodává, že navzdory kritice ze strany odborné veřejnosti i Ústavního soudu (bod 25) a navzdory tomu, že nový katastrální zákon (zakotvujícího zásadu materiální publicity zápisů v katastru nemovitostí) je připravován vládou již minimálně od roku 2001 (srov. diskuse in Baudyš, P. *Katastr nemovitostí*. Praha: C.H. Beck, 2010, s. 25 a 34), nebyla doposud žádná adekvátní právní úprava katastrálních předpisů přijata, a proto nejsou osoby jednající v dobré víře v pravdivost a úplnost údajů katastru nemovitostí stále odpovídajícím způsobem chráněny. Není přitom akceptovatelné, aby po dobu cca deseti let zákonodárce v dané věci nejednal a v právním řádu ponechával polovičatou právní úpravu (bod 25), v konečném důsledku neslučitelnou s ústavněprávními maximami, neboť v rozporu s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv v dobré víře neposkytuje ochranu vlastnickému právu dalších nabyvatelů. Dlouhodobá nečinnost Parlamentu, která brání uplatnění základních práv, je přitom Ústavním soudem považována za protiústavní (srov. náleží Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 20/05, N 47/40 SbNU 389 či náleží sp. zn. Pl. ÚS 9/07 ze dne 1. 7. 2010, vyhlášený pod č. 242/2010 Sb). Z tohoto důvodu musí obecné soudy samy v důsledku dlouhodobé nečinnosti zákonodárce poskytovat ochranu vlastnickému právu v dobré víře jednajícím osobám.

27. V projednávané věci obecné soudy přehlédly konkurenci uplatňovaných základních práv stěžovatele a žalobců – původních vlastníků, soustředily se výhradně na otázku tzv. propadné zástavy. Klíčovou otázku dobré víry stěžovatele přitom přešly lakonicky jen odkazem na zásadu, že nikdo nemůže nabýt od nevlastníka (bod 10 a bod 14). Ústavní stížnost stěžovatele proto činí důvodnou to, že obecné soudy ve sporu mezi stěžovatelem a žalobci vůbec nevážily působení dobré víry, ačkoliv z důkazního řízení a rovněž z námitek stěžovatele vyplývá celá řada indicií nasvědčujících jejímu naplnění. To ostatně obecné soudy uznaly při rozhodování o nákladech řízení (bod 10 a bod 15). Stěžovatel již ve svém vyjádření k žalobě vznesl námitku své dobré víry, když uvedl, že neměl zájem vstupovat do nejistých obchodních vztahů, neboť nemovitosti kupoval k bydlení a podnikání s předpokladem investic (bod 8). O rozsáhlých výdajích, které měl v souvislosti se stavebními pracemi a vybavením objektu, svědčí ostatně doklady, které stěžovatel obecným soudům předložil (bod 8). Navíc stěžovatel obecné soudy upozornil na to, že kupní smlouvu s převodcem Ing. S. uzavíral na základě zprostředkování realitní kanceláři ASYX, s.r.o. a kupní cena byla stanovena na základě znaleckého posudku znalce spolupracujícího s Českou spořitelnou, jejíž zástavní práva vázla

na předmětných nemovitostech (bod 8). Pečlivé přezkoumání stěžovatelovy dobré víry při uzavírání kupní smlouvy s Ing. S., a to v souvislosti s jejich jednáními s Českou spořitelnou (bod 8 a 11), v rozhodnutí obecných soudů zcela absentuje. Bylo přitom povinností soudu zhodnotit naplnění dobré víry stěžovatele s ohledem na všechny okolnosti případu, zejména vzhledem ke skutečnosti, že na předmětných nemovitostech vázlo zástavní právo ve prospěch České spořitelny (bod 9), což se pak odrazilo na jejich (poměrně) nízké ceně, kterou ve svých vyjádřeních napadali žalobci, neboť na základě jimi předloženého znaleckého posudku měla být tato podstatně vyšší (viz body 7 a 9). Obecné soudy se proto budou muset vypořádat jak s výše uváděnými tvrzeními stěžovatele, tak s námitkami, které vůči stěžovatelově dobré víře adresovali žalobci (bod 12), a to i s ohledem na tvrzenou rizikovost obchodu, které si stěžovatel musel být podle nich vědom (bod 14).

28. S ohledem na výše řečené ovšem Ústavnímu soudu nezbývá než uzavřít, že se obecné soudy důkazně nezabývaly stěžovatelovou dobrou vírou, a to s ohledem na všechny okolnosti nabytí předmětných nemovitostí stěžovatelem (body 7-9). Samozřejmě, že je ani nemohly hodnotit ústavně konformním způsobem ve smyslu právních závěrů vyplývajících z nálezů Ústavního soudu (bod 22 a 23). Ústavní soud přitom dodává, že svým rozhodnutím nikterak nepředjímá rozhodnutí obecných soudů. Podstatné pro posouzení dané věci však bude, jak obecné soudy posoudí důkazy umožňující odpověď na otázku, zda lze na dobrou víru stěžovatele při nabytí předmětných nemovitostí usuzovat. Nebyl-li by stěžovatel v dobré víře, nebylo by možné jeho vlastnickému právu poskytovat ochranu. Pokud se ale obecné soudy otázkou dobré víry řádně nezabývaly, nelze jejich skutková zjištění považovat za ucelená a kompletní, stejně tak jako právní závěr, k němuž dospěly, nelze aprobovat. Odůvodnění rozhodnutí obecných soudů jsou v tomto směru naprosto nedostatečná a v konečném důsledku nepřezkoumatelná (bod 20). Tím obecné soudy porušily zákaz libovůle podle čl. 2 odst. 2 Listiny, a tak zasáhly do práva stěžovatele na spravedlivý proces.

29. Ústavní soud považuje také za podstatné, aby se vyjádřil ke způsobu odůvodnění napadeného rozhodnutí Nejvyššího soudu (bod 16). Ač si je Ústavní soud vědom toho, že Nejvyšší soud rozhodoval za situace, kdy v dané věci již jednou rozhodoval a své předcházející rozhodnutí stran tzv. propadné zástavy řádně a dostatečně odůvodnil, a tudíž zde nebyl důvod, aby svou argumentaci opakoval (bod 5 a 14), přesto nezbývá než konstatovat, že rozhodnutí dovolacího soudu lze vytknout v konečném důsledku nepřijatelnou nesdělnost. Špatně strukturované odůvodnění obsažené v jednom souvětí v rozsahu přibližně poloviny jedné stránky je totiž – a to dokonce nejen pro běžného občana, jemuž jsou soudní rozhodnutí také (sic!) určena, byť Nejvyšší soud si zjevně myslí opak (...) – nečitelné a nesrozumitelné. Nikterak proto nenapomáhá důvěře občanů v soudnictví, nýbrž ve svém důsledku podkopává autoritu soudní moci, když tato produkuje pro (laickou a koneckonců i odbornou) veřejnost stěží pochopitelná rozhodnutí plná procesních formalismů. Ústavní soud na tomto místě připomíná, že nedostojí-li obecné soudy povinnosti svá rozhodnutí řádně (tj. adekvátně, racionálně a logicky odůvodnit), dopouštějí se libovůle (srov. např. náleží Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2193/10 ze dne 2. 9. 2010).

30. Ačkoli Ústavní soud shledal, že vadné je také odůvodnění rozsudku Okresního soudu v Jablonci nad Nisou ze dne 18. 10. 2006 č.j. 1 C 386/2000-328, nepřikročil k jeho zrušení, a to s přihlédnutím k uplatňovanému principu sebeomezení, neboť zjištěné vady lze napravit i v řízení před odvolacím soudem [obdobně náleží sp. zn. II. ÚS 535/03 ze dne 6. 9. 2006 (N 157/42 SbNU 287)]. Z tohoto důvodu byla ústavní stížnost stěžovatelů, v rozsahu návrhu na kasaci rozsudku okresního soudu, jako nedůvodná odmítnuta. Vzhledem k výše uvedenému

dospěl Ústavní soud k závěru, že napadenými rozhodnutími Krajského soudu v Ústí nad Labem, pobočka v Liberci a Nejvyššího soudu bylo porušeno základní právo stěžovatele základní právo stěžovatele na soudní ochranu a spravedlivý proces garantované čl. 36 odst. 1 Listiny. Ústavní soud proto ústavní stížnosti vyhověl podle ustanovení § 82 odst. 2 písm. a) zákona o Ústavním soudu a tato rozhodnutí podle § 82 odst. 3 písm. a) zákona o Ústavním soudu zrušil.

P o u č e n í : Proti rozhodnutí Ústavního soudu se nelze odvolat (§ 54 odst. 2 zákona o Ústavním soudu).

V Brně dne 11. května 2011

Dagmar Lastovecká
předsedkyně senátu