

Dobrá víra

Závěr o neexistenci dobré víry podle § 984 odst. 1 občanského zákoníku musí být řádně odůvodněn, jinak dochází k porušení práva na soudní ochranu i práva vlastnického zaručených v čl. 36 odst. 1 a čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Má-li být existence dobré víry ve smyslu § 984 odst. 1 občanského zákoníku vyvrácena, musí se tak stát skutečnostmi vyvracejícími přímo dobrou víru o stavu zapsaném ve veřejném seznamu, jež dokládají neexistenci věcného břemene; nepostačuje, svědčí-li tyto skutečnosti toliko výhradně o vědomosti o tom, že stav zapsaný ve veřejném seznamu nebyl v praxi po nějakou dobu naplňován, když to ani nebylo potřebné.

(Nález Ústavního soudu České republiky sp.zn. III.ÚS 3644/19 ze dne 11.8.2020)

Ústavní soud rozhodl o ústavní stížnosti stěžovatele T.H., zastoupeného Mgr. E.Z., advokátem, sídlem P., proti rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 31. července 2019 č. j. 22 Cdo 1187/2019-203 a rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 6. listopadu 2018 č. j. 26 Co 205/2018-166, za účasti Nejvyššího soudu a Krajského soudu v Hradci Králové, jako účastníků řízení, tak, že rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 31. července 2019 č. j. 22 Cdo 1187/2019-203 a rozsudkem Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 6. listopadu 2018 č. j. 26 Co 205/2018-166 byla porušena základní práva stěžovatele zaručená v čl. 11 odst. 1 a čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. července 2019 č. j. 22 Cdo 1187/2019-203 a rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 6. listopadu 2018 č. j. 26 Co 205/2018-166 se ruší.

Z odůvodnění:

I. Skutkové okolnosti případu a obsah napadených rozhodnutí

1. Ústavní stížností podle čl. 87 odst. 1 písm. d) Ústavy České republiky (dále jen "Ústava") a § 72 odst. 1 písm. a) zákona č. [182/1993](#) Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o Ústavním soudu"), stěžovatel napadl v záhlaví uvedená rozhodnutí, neboť je přesvědčen, že jimi byla porušena jeho ústavně zaručená práva zakotvená v čl. 1 odst. 1 a čl. 4 Ústavy, čl. 11 odst. 1 a 4 a čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod (dále jen "Listina"), jakož i jeho základní právo podle čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Navrhuje, aby Ústavní soud ústavní stížností napadená rozhodnutí zrušil.

2. Z obsahu ústavní stížnosti a jejích příloh se podává, že stěžovatel vedl řízení, kterým se domáhal, aby spolku Královéhradecká unie sportu, z. s., sídlem v Hradci Králové, H. X (dále též jen "žalovaný"), byla uložena povinnost strpět stěžovateli procházení domovní chodbou a dvorkem budovy č. p. X1 k domu č. p. X2, katastrální území P., obec Hradec Králové. V řízení uváděl, že je vlastníkem pozemku, jehož součástí je budova č. p. X2, když tyto nemovité věci nabyt kupní smlouvou ze dne 8. 4. 2016, a to včetně předmětného věcného břemene, které bylo ke dni zápisu vlastnického práva stěžovatele zapsáno v katastru nemovitostí. Naopak žalovaný je vlastníkem pozemku, jehož součástí je budova č. p. X1. Věcné břemeno bylo do katastru nemovitostí zapsáno na základě hospodářské smlouvy ze dne 23. 9. 1976 (dále jen "hospodářská smlouva"). Po nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem stěžovatel vyzval žalovaného, aby mu umožnil průchod domovní chodbou a dvorkem, ten však žádosti nevyhověl. Stěžovatel v řízení argumentoval, že věcné břemeno nabyt v dobré víře, za úplatu a od osoby k tomu oprávněné.

3. Okresní soud v Hradci Králové (dále jen "okresní soud") rozsudkem ze dne 16. 4. 2018 č. j. 9 C 40/2017-96 ve výroku I. uložil žalovanému povinnost strpět stěžovatelův průchod tak, jak se stěžovatel domáhal. Dále zamítl vzájemné žaloby žalovaného, kterými se domáhal určení neexistence (výrok II.) a zrušení (výrok III.) věcného břemene. Ve výroku IV. rozhodl o nákladech řízení a výroku V. o soudním poplatku. Soud vycházel z § 984 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen "o. z."), a konstatoval, že předmětná hospodářská smlouva pojednává o tom, že nabyvatel nemovitostí přijímá závazek, kterým je právo průchodu domovní chodbou a dvorkem k domu č. p. X2 pro Antonína Peška; věcné břemeno touto smlouvou nevzniklo a s ohledem na tehdejší právní úpravu ani vzniknout nemohlo a zápis věcného břemene v katastru nemovitostí je tak chybný. V době, kdy stěžovatel nabyt nemovité věci, stav zapsaný v katastru nemovitostí neodpovídal skutečnému právnímu stavu. Potud okresní soud přisvědčil argumentům žalovaného. Dle soudu nicméně stěžovatel v roce 2016 jednal v důvěře v zápis v katastru nemovitostí a byl v dobré víře. Soud nezjistil, že by v letech 1973 až 2016 byly věcné břemeno a zápis v katastru nemovitostí zpochybňovány. Stěžovatel neměl povinnost studovat již zrušené právní předpisy a analyzovat stav v katastru nemovitostí. I když bylo oprávnění průchodu nemovitostmi ve vlastnictví žalovaného v katastru nemovitostí chybně zapsáno jako věcné břemeno, svědčí současný zapsaný stav podle § 984 o. z. stěžovateli, protože věcné břemeno nabyt v dobré víře, za úplaty a od oprávněné osoby.

4. Krajský soud v Hradci Králové (dále jen "krajský soud") rozsudkem ze dne 6. 11. 2018 č. j. 26 Co 205/2018-166 změnil rozsudek okresního soudu tak, že žalobu zamítl (výrok I.); současně vyhověl vzájemnému návrhu vedlejšího účastníka a určil, že věcné břemeno neexistuje. Ve výrocích II. a IV. rozhodl o nákladech řízení a ve výroku III. zastavil řízení v části týkající se výroku V. rozsudku okresního soudu. Dle krajského soudu by stěžovatel byl v dobré víře ve správnost stavu evidovaného v katastru nemovitostí, kdyby v okamžiku podání návrhu na vklad kupní smlouvy nevěděl, a při zachování obvyklé míry opatrnosti vědět nemohl, že ke vzniku věcného břemene chyběl způsobit právní důvod a že by neexistovaly ani jiné okolnosti schopné objektivně vzbudit pochybnosti o existenci věcného břemene. Na základě doplněného dokazování nicméně krajský soud konstatoval, že stěžovatelova právní předchůdkyně ho nejpozději v souvislosti s uzavřením kupní smlouvy informovala, že během svého vlastnictví věcné břemeno nevykonávala (nemovitosti jako předmět koupě stěžovateli rovněž ukázala bez realizace věcného břemene), že nikdy neměla klíče od domu zatíženého služebností a snaha tyto klíče dostat do držení narazila na neochotu vedlejšího účastníka průchod domem a dvorem umožňovat. Tyto informace objektivně svědčily o tom, že žalovaný existenci věcného břemene neuznává (navzdory tomu, že nastalý stav nijak neřešil) a u stěžovatele musely vyvolat pochybnosti o souladu skutečného stavu a stavu zapsaného v katastru nemovitostí. Takové pochybnosti musela vyvolat i kupní smlouva ze dne 15. 10. 1991, kterou právní předchůdkyně stěžovatele nabyt nemovitosti a v níž se o věcném břemenu nic neuvádí. Stěžovatel tak v okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva nebyl v dobré víře ve správnost zápisu v katastru nemovitostí. Nelze tak dle krajského soudu uzavřít, že s vlastnictvím k nemovitým věcem nabyt i věcné břemeno.

5. Usnesením Nejvyššího soudu bylo stěžovatelovo dovolání proti rozsudku krajského soudu zamítnuto s tím, že rozhodnutí odvolacího soudu je věcně správné. Nejvyšší soud uvedl, že tam, kde převodce, byť evidovaný ve veřejném seznamu (zde v katastru nemovitostí) jako subjekt věcného práva, zjevně sám převáděné právo (jeho obsah) nevykonává, vyžaduje se po nabyvateli vyšetřovací aktivita spočívající ve snaze o zjištění, z jakého důvodu převodce toto právo nevykonává, respektive proč toto právo (jeho obsah) vykonává někdo jiný. Jestliže nabyvatel takovou aktivitu nevyvine, pak v případě, že převodce subjektem práva nebyl, nebude nabyvatel zpravidla, s přihlédnutím ke všem okolnostem věci, v dobré víře a stav zapsaný ve veřejném seznamu v rozporu se skutečným právním stavem mu nebude svědčit.

6. Podle Nejvyššího soudu jestliže v projednávané věci krajský soud vyšel ze zjištění, že stěžovatel

věděl, že služebnost není dlouhodobě vykonávána a že povinná osoba jejímu výkonu brání, pak není zjevně nepřiměřený závěr o nedostatku stěžovatelovy dobré víry, který vychází z úvahy, že při zachování náležité opatrnosti, kterou bylo třeba s ohledem na okolnosti a povahu daného případu požadovat, bylo namístě si skutečný stav věci ověřit alespoň dotazem žalovanému, proč výkonu služebnosti brání. Jestliže tak stěžovatel neučinil, nepostupoval s obvyklou dávkou opatrnosti, kterou po něm v jeho situaci bylo možno požadovat, a nebyl tak v dobré víře ve smyslu § 984 odst. 1 o. z.

II. Argumentace stěžovatele

7. Stěžovatel uvádí, že nabyl panující pozemek s domem č. p. X1 s tím, že byl přesvědčen, že je k němu zajištěn přístup přes pozemek žalovaného (průchodem domovní chodbou a dvorkem). Toto právo bylo ve prospěch panujícího pozemku zapsáno v katastru nemovitostí jako věcné břemeno chůze a průchodu. Existenci práva průchodu si stěžovatel ověřil výpisem z katastru nemovitostí k panujícímu pozemku i výpisem k pozemku služebnímu. Právo průchodu stěžovateli taktéž potvrdila prodávající Z.V. přímo v kupní smlouvě. Stěžovatel tak byl v dobré víře, že nabývá panující pozemek včetně zajištěného přístupu na něj. Jinak by stěžovatel ke svému majetku ani neměl přístup, když ten je možný pouze ze dvou stran, a to přes služební pozemek žalovaného (za užití věcného břemene) nebo přes dům č. p. X3, kdy však přístupová cesta dům č. p. X3 je taktéž uzavřena domovní chodbou a stěžovatel nemá žádné právo průchodu touto domovní chodbou ani přilehlým pozemkem.

8. Poté, co stěžovatel nabyl panující pozemek, žádal žalovaného o umožnění průchodu domovní chodbou a dvorkem. Žalovaný stěžovateli ve výkonu jeho oprávnění z věcného břemene bránil. Stěžovatel se tak domáhal ochrany svého práva u soudu. Až poté co stěžovatel podal žalobu na ochranu věcného břemene, žalovaný proti žalobě namítl, že věcné břemeno neexistuje, vznesl vzájemnou žalobu a tvrdil, že stěžovatel nenabyl věcné břemeno v dobré víře.

9. Krajský soud i Nejvyšší soud vytkly stěžovateli, že vzhledem ke všem okolnostem nejednal při nabývání panujícího pozemku s náležitou opatrností, kterou bylo možno po něm požadovat, a nebyl tak v dobré víře ve smyslu § 984 o. z. S tím však stěžovatel nesouhlasí, když jednal v dobré víře v zápis v katastru nemovitostí. Ač dle právní úpravy účinné v roce 1976 nebylo možno platně zřídit věcné břemeno, jak k tomu dospěl krajský soud, navzdory tomu až do dne nabytí panujícího pozemku stěžovatelem nebylo žádným vlastníkem toto právo zpochybňováno. Z doplněného dokazování krajským soudem vyplynulo, že žalovaný nabyl služební pozemek smlouvou o převodu vlastnictví ze dne 24. 9. 1998, ve které je výslovně uvedeno, že spolu s nemovitostí přebírá i věcné břemeno průchodu domovní chodbou a dvorkem k panujícímu pozemku. Přitom nelze na stěžovateli požadovat, aby měl znalosti právní úpravy platné a účinné v roce 1976. Bylo na žalovaném, aby s ohledem na § 980 odst. 2 o. z. se takového zpochybnění domáhal, např. podle § 985 o. z.

10. Stěžovatel odkazuje na nálezy Ústavního soudu ze dne 2. 10. 2012 sp. zn. I. ÚS 3314/11, dle kterého občanský zákoník počítá "s principem tzv. materiální publicity údajů, zapsaných ve veřejných seznamech, mezi které patří zejména katastr nemovitostí. Zákoník bude umožňovat osobě, jejíž věcné právo je (údajně) dotčeno, domáhat se odstranění nesouladu mezi skutečností a údaji zapsanými ve veřejném seznamu. I nová stěžejní úprava celého soukromého práva tedy v tomto smyslu vychází ze zásady vigilanti bus iura scripta sunt, jelikož ochranu osobám dotčeným nesprávným zápisem poskytuje pouze v případě jejich aktivního a důsledného jednání. Na druhou stranu tím bude fyzickým i právnickým osobám umožněno s důvěrou v katastr nemovitostí skutečně jednat." V nálezu ze dne 11. 5. 2011 sp. zn. II. ÚS 165/11 pak Ústavní soud dospěl k závěru, že osobě, která učinila určitý právní úkon s důvěrou v jí druhou stranou prezentovaný skutkový stav, navíc potvrzený údaji z veřejné, státem vedené evidence, musí být v právním státě poskytována ochrana. Tím, že krajský soud a Nejvyšší soud neposuzovaly dobrou víru stěžovatele ve světle principu materiální publicity veřejných seznamů (katastru nemovitostí) podle § 984 odst. 1 o. z. ve spojení s § 980 odst. 1 větou první o. z. (Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá

nikoho neznalost zapsaného údaje.) a § 980 odst. 2 větou první o. z. (Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem.), dopustily se tak výkladu a použití právních předpisů, které vybočují z mezí ústavnosti.

11. Stěžovatel se domáhal ochrany svého práva u soudu a byl tedy v ochraně svého práva aktivní (k čemuž by mělo být přihlíženo - srov. usnesení Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 405/16, dostupné na <http://nalus.usoud.cz>). Naproti tomu žalovaný nevyužil (od roku 1998, kdy služební pozemek nabyt) žádné právní prostředky pro svou obranu, resp. začal svá práva bránit až po podání žaloby stěžovatelem vznesením vzájemné žaloby. Žalovaný se tak až v tento moment začal věcí zabývat a řešit neexistenci věcného břemene. Jednal-li by žalovaný, tak jak mu ukládá zákon (§ 980 o. z.) a uvedl by zápis věcného břemene do souladu s právním stavem, popřípadě jeho nesoulad vyznačil v katastru nemovitostí tak, aby pro třetí osoby bylo zřejmé, že zápis v katastru nemovitostí neodpovídá právnímu stavu, mohl stěžovatel rozpoznat takový nesoulad při nabytí panujícího pozemku a s takovou skutečností počítat. To však žalovaný neučinil a pro třetí osoby nebylo možno takový nesoulad odhalit. Soudy veškerou odpovědnost za nečinnost vedlejšího účastníka přenesly na stěžovatele, který jednal v dobré víře v zápis v katastru nemovitostí.

12. Soudy také nijak nezohlednily, že stěžovatel nemá k nemovitostem jiný přístup. Od koupě panujícího pozemku se ke svému domu nedostal a nezbyvá mu, než aby podal žalobu k soudu na nové uspořádání sousedských vztahů, tj. na zřízení nezbytné cesty.

13. Zmínil-li krajský soud, že žalovaný stěžovateli nepředal na jeho žádost klíče, stalo se tak až poté, co stěžovatel nabyt panující pozemek, tedy po dni, ke kterému krajský soud dobrou víru stěžovatele zkoumal (15. 4. 2016). Předě dnem 15. 4. 2016 měl stěžovatel pouze informace o tom, že jeho právní předchůdkyně Z.V. nechodila k panujícímu pozemku domovní chodbou a klíče od domu vedlejšího účastníka neměla, jelikož je nepotřebovala. Z.V. chodila k panujícímu pozemku přes dům č. p. X3, jenž je součástí pozemku st. X4, vše katastrálním území P., obec Hradec Králové, z ulice G., ve kterém měla pronajatý byt a tedy i zajištěn průchod k panujícímu pozemku.

14. Krajský soud dospěl k závěru, že právní předchůdkyně stěžovatele Z.V. věcné břemeno vůbec nevykonávala. To však není pravdou, neboť je vykonávala zčásti, a to průchodem před dvorek, který je součástí služebního pozemku. I při průchodu přes dům č. p. X3 je možno se k panujícímu pozemku dostat pouze přes služební pozemek ve vlastnictví žalovaného, který je zatížen věcným břemenem. Tímto způsobem vykonávala právní předchůdkyně stěžovatele Z.V. věcné břemeno po celou dobu svého vlastnictví panujícího pozemku, a oprávnění z věcného břemene, aniž by takovému výkonu oprávnění žalovaný jakýmkoliv způsobem bránil, popřípadě zpochybňoval existenci věcného břemene. Při koupi panujícího pozemku stěžovatelem byla prohlídka panujícího pozemku uskutečněna stejným způsobem, jakým se Z.V. k panujícímu pozemku dostávala po celou dobu svého vlastnického práva, tedy průchodem domem č. p. X3, jež je součástí pozemku st. X4, a přes služební pozemek.

15. Běžná (obvyklá) opatrnost smluvní strany při nabývání věcného práva zásadně nezahrnuje její povinnost činit aktivní kroky (šetření) směřující k tomu, aby se ujistila, že stav zápisů ve veřejném seznamu, o němž se přesvědčila nahlédnutím do něj, je vskutku v souladu se skutečným právním stavem a že nedošlo k jeho změně či zániku, aniž by se tato změna promítla ve veřejném seznamu. Požadavek na takové ověřování souladu mezi zápisem ve veřejném seznamu a skutečným právním stavem by byl v rozporu s ustanovením § 980 odst. 2 o. z., které zakládá domněnku souladu stavu zapsaného ve veřejném seznamu se skutečným stavem. Vyloučení potřeby šetření skutečného právního stavu je ostatně smyslem materiální publicity veřejných seznamů, vyjádřené zejména v § 984 odst. 1 o. z. Uvedené nemusí platit, jsou-li tu objektivní okolnosti vzbuzující pochybnosti o souladu mezi stavem zapsaným ve veřejném seznamu a skutečným právním stavem.

16. S ohledem na výše uvedené jsou dle přesvědčení stěžovatele rozsudky krajského soudu a Nejvyššího soudu v tomto směru nepřezkoumatelné, čímž bylo porušeno jeho ústavně zaručené právo na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny.

III. Procesní předpoklady řízení před Ústavním soudem

17. Ústavní soud posoudil splnění procesních předpokladů řízení a dospěl k závěru, že ústavní stížnost byla podána včas k tomu oprávněným stěžovatelem, který byl účastníkem řízení, v němž byla vydána napadená rozhodnutí, a Ústavní soud je k jejímu projednání příslušný, přičemž stěžovatel je právně zastoupen v souladu s § 29 až 31 zákona o Ústavním soudu. Ústavní stížnost je přípustná (§ 75 odst. 1 téhož zákona a contrario), neboť stěžovatel vyčerpal všechny zákonné procesní prostředky k ochraně svých práv.

IV. Vyjádření k věci

18. Ústavní soud vyzval účastníky řízení a žalovaný spolek Královéhradecká unie sportu, z. s., jemuž původně příslušelo postavení vedlejšího účastníka řízení, k vyjádření k ústavní stížnosti.

19. Krajský soud toliko odkázal na odůvodnění svého rozhodnutí a vyjádřil přesvědčení, že ke stěžovatelem tvrzenému zásahu do jeho práv nedošlo.

20. Nejvyšší soud uvedl, že ve věci šlo o řešení otázky, zda stěžovatel nabyt (neexistující) služebnost na základě dobré víry v zápis práva v katastru nemovitostí. V dané věci krajský soud vyšel ze skutkového zjištění, že stěžovatel věděl, že služebnost není dlouhodobě vykonávána a že povinná osoba jejímu výkonu brání. Za tohoto stavu Nejvyšší soud neshledal zjevně nepřiměřeným závěr o nedostatku stěžovatelovy dobré víry, který vychází z úvahy, že při zachování náležité opatrnosti, kterou bylo třeba s ohledem na okolnosti a povahu daného případu požadovat, bylo namístě si skutečný stav věci ověřit alespoň dotazem na žalovaného, proč výkonu služebnosti brání. Pokud tak stěžovatel neučinil, nepostupoval s obvyklou dávkou opatrnosti, kterou po něm v jeho situaci bylo možno požadovat, a nebyl tak v dobré víře ve smyslu § 984 odst. 1 o. z. Jde-li o námitku, že to byla žalovaná strana, kdo měl nést tíži vadné evidence práva v katastru nemovitostí, jak již vysvětlil ve svém rozsudku, i když to byl žalovaný, kdo se měl postarat o uvedení knihovního stavu do souladu se stavem skutečným, nedostatek této péče je sankcionován právě a jen tím, že dobrověrný nabyvatel by na základě § 984 odst. 1 o. z. nabyt věcné právo - služebnost cesty a průchodu - i když toto právo ve skutečnosti na nemovitostech nevázlo. Podmínka dobré víry však nebyla splněna. Ústavní stížnost proto Nejvyšší soud navrhl odmítnout.

21. Žalovaný se ve stanovené třicetidenní lhůtě k ústavní stížnosti nevyjádřil a v souladu s poučením, které obdržel, se tak má za to, že se práva vedlejšího účastníka řízení vzdal.

22. Ústavní soud nepovažoval za nutné zasílat obdržená vyjádření stěžovateli na vědomí a k replice, neboť neobsahovala žádné nové závažné skutečnosti nebo argumentaci, které by měly vliv na posouzení věci.

V. Posouzení důvodnosti ústavní stížnosti

23. Pro posouzení, zda v daném případě došlo k porušení ústavně zaručených práv stěžovatele, které by bylo důvodem pro vyhovění ústavní stížnosti, si Ústavní soud vyžádal od okresního soudu spis sp. zn. 9 C 40/2017. Po jeho prostudování a po uvážení vznesených námitek dospěl k závěru, že ústavní stížnost je důvodná.

24. Ke dni nabytí předmětné nemovitosti stěžovatelem bylo v katastru nemovitostí evidováno k tíži parc. č. st. Y1, na níž stojí dům č. p. X1, věcné břemeno chůze průchodem domovní chodbou a

dvorkem k domu č. p. X2 pro vlastníka nemovitosti parc. č. st. Y2, s odkazem na listinu - hospodářskou smlouvu. Tento stav zapsaný v katastru nemovitostí neodpovídal skutečnému právnímu stavu, neboť věcné břemeno mělo být založeno smlouvou, což právní úprava v roce 1976 neumožňovala. Na situaci tak dopadá § 984 odst. 1 o. z..

25. Uvedené ustanovení upravuje zásadu materiální publicity veřejných seznamů, která umožňuje, aby při splnění zákonem stanovených podmínek došlo k nabytí věcného práva od neoprávněného. Tím prolamuje zásadu *nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet* a posouvá hranice uplatnění ústavního principu právní jistoty ve prospěch nabyvatelů v dobré víře. Nutným důsledkem tohoto posunu je, že se naopak snižuje ochrana skutečných vlastníků, na které mnohem důrazněji dopadá jedna ze základních zásad občanského práva - *vigilantibus iura scripta sunt*, tedy zásada, že práva náležejí bdělým [obdobně Vrzalová, Lenka, in Spáčil, Jiří a kol.: *Občanský zákoník. III. díl Věcná práva* (§ 976-1474). 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2013, § 984].

26. Zmíněným ustanovením upravená problematika je význačná i z pohledu požadavků ústavnosti. Jak vyslovil Ústavní soud v nálezu sp. zn. II. ÚS 165/11 (N 86/61 SbNU 359), 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.

27. Klíčovou spornou otázkou, na niž odpověděly okresní soud a krajský soud opačně, bylo to, zda stěžovatel byl v rozhodné době v dobré víře. Dobrou víru občanský zákoník presumuje, když dle jeho § 7 se má za to, že ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře. Důkazní povinnost proto ležela na osobě, která tvrdí, že nabyvatel nejednal v dobré víře, totiž na žalovaném. Předmětem dobré víry je zde soulad mezi skutečným právním stavem a stavem zapsaným ve veřejném seznamu. Dobrá víra svědčí tomu, kdo o nesouladu nevěděl a při obvyklé míře opatrnosti vědět nemohl. Pod obvyklou míru opatrnosti nelze skrývat požadavek na osobu, která nahlédla do veřejného seznamu, aby prováděla jakákoli aktivní šetření proto, aby se ujistila, zda zde soulad mezi skutečným a evidenčním právním stavem opravdu je; zejména není třeba si ověřovat, zda zápisy ve veřejném seznamu odpovídají listinám, podle kterých byly provedeny, nebo zda jsou tyto listiny způsobitelným titulem k nabytí zapsaného práva (srov. obdobně uvedený komentář).

28. Ústavní soud považuje za potřebné zdůraznit, že, jak již ve svých rozhodnutích dal mnohokrát najevo, není další instancí v soustavě soudů a není zásadně oprávněn zasahovat do rozhodovací činnosti obecných soudů, neboť není vrcholem jejich soustavy (srov. čl. 83 a čl. 90, 91 odst. 1 Ústavy). Úkolem Ústavního soudu je ochrana ústavnosti (čl. 83 Ústavy), nikoliv běžné zákonnosti. Postup v soudním řízení, zjišťování a hodnocení skutkového stavu a výklad a použití jiných než ústavních předpisů jsou záležitostmi obecných soudů. Je jejich úlohou, aby zkoumaly a posoudily, zda jsou dány podmínky pro uplatnění toho či onoho právního institutu, a aby své úvahy v tomto směru zákonem stanoveným postupem odůvodnily. Zásah Ústavního soudu je na místě toliko v případě nejzávažnějších pochybení představujících porušení ústavně zaručených základních práv a svobod, zejména pak kdyby závěry obecných soudů byly hrubě nepřiléhavé a vykazovaly znaky libovůle. Právě takovéto nedostatky nicméně v postupu obecných soudů při posuzování existence dobré víry Ústavní soud shledal.

29. Stěžovatel byl osobou, která se seznámila s údaji ve veřejném seznamu, který obsahoval informaci o existenci věcného břemene. Krajský soud dospěl k závěru o neexistenci dobré víry zejména s poukazem na to, že osoba, která předmětný pozemek s domem stěžovateli prodala, dané věcné břemeno dlouhodobě neužívala, neboť to nepotřebovala, když měla možnost užívat průchod přes jiný dům, ve kterém bydlela, přičemž o takovémto neužívání věcného břemene byl stěžovatel informován. Skutečnosti, že stěžovatel věděl o neužívání věcného břemene, přičetl krajský soud

zásadní význam, přičemž ovšem poněkud pominul druhou část dané informace, totiž důvod neužívání věcného břemene. Byla-li totiž informace o neužívání věcného břemene provázena informací, že k užívání nedocházelo proto, že je prodávající užívat nepotřebovala, protože měla přístup jinudy (nikoliv tedy proto, že by břemeno neexistovalo), pak z ní nijak logicky nevyplývá, že by břemeno nemohlo být využíváno, bude-li to znovu nutné, když stěžovatel alternativní přístup užívaný předtím prodávající nebude mít k dispozici. Má-li být existence dobré víry ve smyslu § 984 odst. 1 o. z. vyvrácena, pak to musí být skutečnostmi vyvracejícími přímo dobrou víru o stavu zapsaném ve veřejném seznamu (směřujícími k neexistenci věcného břemene); nepostačuje, svědčí-li tyto skutečnosti toliko výhradně o vědomosti o tom, že stav zapsaný ve veřejném seznamu nebyl v praxi po nějakou dobu naplňován, když to ani nebylo potřebné (týkají se jen nevyužívání věcného břemene při dočasné situaci umožňující se bez něj obejít).

30. Třeba zdůraznit, že dle svědectví a dokumentů zaznamenaných ve spise okresního soudu byla komunikace zúčastněných osob až do koupě předmětné nemovitosti stěžovatelem vedena v tom duchu, že věcné břemeno stále existuje, byť po určitou dobu nebyl jeho výkon nezbytný. Prodávající Z.V. v této souvislosti vypověděla, že v minulosti se svým manželem žádali žalovaného o vydání klíčů, čemuž dotýčný nevyhověl s odůvodněním, že průchod nepotřebují, když bydlí v sousedství (nikoliv tedy snad s odůvodněním, že věcné břemeno neexistuje). V řízení byl také proveden důkaz dopisem žalovaného ze dne 7. 10. 2015 prodávající Z.V. (č. l. 140 spisu), ve kterém odmítá její nabídku na odkup domu č. p. X2 a pozemku, na kterém stojí, ale žádá ji, aby případného nového vlastníka informovala, že kdyby mělo být znovu započato s využíváním věcného břemene, kterým je zatížena jeho nemovitost, pak by se tak mělo dít za přiměřenou náhradu. I sám žalovaný tedy ještě cca půl roku před převodem nemovitosti na stěžovatele považoval věcné břemeno za existující; odlišný postoj začal projevovat až v souvislosti s podanou žalobou.

31. Krajský soud ve svém rozsudku dospěl k závěru, že vědomost stěžovatele o tom, že prodávající Z.V. věcné břemeno nevyužívala, u něj musela vyvolat pochybnost o souladu skutečného právního stavu a stavu zapsaného v katastru nemovitostí, když nevyužívání věcného břemene svědčilo o tom, že žalovaný jeho existenci neuznává. Takovýto závěr se ovšem jeví stěží přesvědčivý, když žalovaný ve skutečnosti právní existenci věcného břemene naopak uznával (viz dopis ze dne 7. 10. 2015). O existenci věcného břemene byla přitom zjevně přesvědčena i prodávající Z.V., když ji také potvrdila v textu kupní smlouvy se stěžovatelem. Krajský soud se tedy domnívá, že stěžovatel měl být při koupi nemovitosti natolik opatrný, aby dokázal rozpoznat nesoulad mezi katastrálním a skutečným právním stavem, ačkoliv to v dané situaci nedokázala rozpoznat ani osoba, která mu prodávala panující pozemek, a po dlouhou dobu dokonce ani osoba vlastníci služebný pozemek.

32. K problematice neužívání věcného břemene právní předchůdkyní stěžovatele také třeba uvést, že šlo o neužívání průchodu přes dům domovní chodbou budovy č. p. X1, a nebyla využívána ani většina přilehlého dvora, nicméně z mapových podkladů obsažených ve spise plyne, že využívala-li ona právní předchůdkyně průchodu přes dům č. p. X3, jenž je součástí pozemku st. X4, pak stále musela přes malou část pozemku žalovaného par. č. st. Y1, procházet. Část (byť malá) věcného břemene tedy byla stále využívána, což krajský soud nijak nezohlednil a paušálně rozhodl, že věcné břemeno neexistuje. Tato výroková část rozhodnutí krajského soudu tedy nemá v celé své šíři oporu ve skutkových zjištěních o (ne)vykonávání věcného břemene, a to za situace, kdy šlo o hlavní důvod, na kterém krajský soud odůvodnění svých závěrů založil.

33. Jediným dalším důvodem kromě vědomosti o nevykonávání věcného břemene, kterým krajský soud odůvodnil absenci dobré víry stěžovatele, bylo to, že stěžovatel měl k dispozici kupní smlouvu ze dne 15. 10. 1991, kterou nabyla předmětnou nemovitost jeho právní předchůdkyně Z.V., ve které se o věcném břemenu ani průchodu nic neuvádí. Ústavní soud se nicméně nemůže opět ubránit pochybnostem o významnosti této skutečnosti. Věcná břemena pro své přetrvání zakotvená v

takovýchto kupních smlouvách nepotřebují, když věcné břemeno přechází na nabyvatele "automaticky", neboť působí in rem; nebylo tedy nijak nutné, aby uvedená smlouva břemeno zmiňovala. Navíc možno podotknout, že povinností kupujícího není podrobně zkoumat a zvažovat možný skrytý význam veškerých dostupných dokumentů (viz již shora zmíněný obsah komentářové literatury), nadto pak v situaci, kdy jím uzavíraná kupní smlouva existenci věcného břemene potvrzuje.

34. Ústavní soud hodnotí shora uvedené úvahy krajského soudu jako krajně nepřiléhavé a nepřesvědčivé, když jím vznášené požadavky na opatrnost kupujícího se jeví jako nepřiměřeně vysoké. Obvyklou míru opatrnosti v kontextu § 984 o. z. nelze chápat jako požadavek na to, aby veškeré kupujícímu dostupné informace zcela jednoznačně svědčily o existenci věcného břemene. Pouhá informace, že věcné břemeno nebylo po nějakou dobu vykonáváno, a že nějaká listina, která by je mohla (ale nemusela) zmiňovat, o něm mlčí, stěží může postačovat k vyvrácení presumpce dobré víry kupujícího za situace, kdy důvodem nevykonávání se nejevila být právní neexistence břemene, a ze strany prodávající osoby byly celkově poskytnuty údaje, které existenci věcného břemene potvrzovaly, včetně jeho zakotvení v kupní smlouvě.

35. Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí vyložil, že tam, kde převodce, byť evidovaný ve veřejném seznamu (zde v katastru nemovitostí) jako subjekt věcného práva, zjevně sám převáděné právo (jeho obsah) nevykonává, vyžaduje se po nabyvateli investigativní aktivita spočívající ve snaze o zjištění, z jakého důvodu převodce toto právo nevykonává, resp. proč toto právo (jeho obsah) vykonává někdo jiný. Dle Nejvyššího soudu si tak stěžovatel skutečný stav věci měl ověřit alespoň dotazem na žalovaného, proč výkonu služebnosti brání. Tyto úvahy se sice jeví logické v obecnější rovině, nicméně opět pomíjejí, že v daném případě stěžovatel měl informace o důvodu, proč není břemeno (resp. jeho větší část) vykonáváno, přičemž mělo jít o jiný důvod než neplatnost daného břemene. Po stěžovateli lze stěží požadovat, aby ještě pátral po dalších možných důvodech nevykonávání věcného břemene (resp. jeho části), když se již dozvěděl o jednom, který situaci logicky vysvětloval. Jen na okraj pak lze podotknout, že i kdyby stěžovatel na žalovaného vznesl dotaz, jak požaduje Nejvyšší soud, není v posuzované věci možno vycházet z toho, že by se v takovém případě dozvěděl o neexistenci věcného břemene, když není zřejmé, jak by zněla odpověď žalovaného, který sám ještě přinejmenším cca půl roku před uskutečněním převodu předmětné nemovitosti existenci a možnost obnovení výkonu věcného břemene v korespondenci s právní předchůdkyní stěžovatele uznával.

36. Ústavní soud uzavírá, že závěr o neexistenci dobré víry podle § 984 odst. 1 o. z. musí být řádně odůvodněn, jinak dochází k porušení práva na soudní ochranu zakotveného v čl. 36 odst. 1 Listiny a zároveň i práva vlastnického zaručeného v čl. 11 odst. 1 Listiny. V ústavní stížnostech napadených rozhodnutích jsou úvahy soudů natolik nepřiléhavé, že nezbývá než konstatovat, že k takovému porušení došlo.

37. Ze všech výše uvedených důvodů Ústavní soud ústavní stížnosti podle § 82 odst. 1 zákona o Ústavním soudu, a to mimo ústní jednání bez přítomnosti účastníků (za splnění podmínek § 44 téhož zákona), vyhověl.

Další články:

- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)
- [Nájemné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odměna advokáta \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Péče o dítě \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Smlouva o smlouvě budoucí \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Daňová exekuce](#)
- [Cenové rozhodnutí rozporné se zákonem](#)