10. 7. 2018

ID: 107840

Výklad smlouvy

Základním principem výkladu smluv je priorita výkladu, který nezakládá jejich neplatnost, před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady. Je tak vyjádřen a podporován princip autonomie smluvních stran, povaha soukromého práva a s ním spojená společenská a hospodářská funkce smlouvy. Neplatnost smlouvy má být výjimkou, nikoliv zásadou. Není tedy ústavně konformní a je v rozporu s principy právního státu taková praxe, kdy obecné soudy preferují zcela opačnou tezi, upřednostňující výklad vedoucí k neplatnosti smlouvy před výkladem neplatnost smlouvy nezakládajícím.

(Nález Ústavního soudu České republiky sp.zn. II.ÚS 658/18 ze dne 22.5.2018)

Ústavní soud rozhodl mimo ústní jednání bez přítomnosti účastníků ve věci ústavní stížnosti stěžovatelky O.D., zastoupené Mgr. Ing. O. M., advokátem se sídlem B., proti rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 31. 8. 2016, č. j. 242 C 74/2014-172, proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 1. 6. 2017, č. j. 18 Co 1/2017-204 a proti usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. 12. 2017, č. j. 26 Cdo 4855/2017-217, za účasti Nejvyššího soudu, Krajského soudu v Brně a Městského soudu v Brně jako účastníků řízení, a za účasti J.K., zastoupeného JUDr. L.Ř., Ph.D., advokátkou se sídlem B., jako vedlejšího účastníka řízení, tak, že výrokovými částmi II., III., IV. a V. rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 31. 8. 2016, č. j. 242 C 74/2014-172, rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 1. 6. 2017, č. j. 18 Co 1/2017-204, a usnesením Nejvyššího soudu ze dne 6. 12. 2017, č. j. 26 Cdo 4855/2017-217, bylo porušeno právo stěžovatelky vlastnit majetek a právo na spravedlivý proces zaručené čl. 11 odst. 1 a čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Tato rozhodnutí se proto ruší. V části, kterou je napadána výroková část I. rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 31. 8. 2016, č. j. 242 C 74/2014-172, se ústavní stížnost odmítá.

Z odůvodnění:

I. Průběh řízení před Ústavním soudem, podstatný obsah spisu a rekapitulace ústavní stížnosti

A.

1. Ústavnímu soudu byla doručena ústavní stížnost podle čl. 87 odst. 1 písm. d) Ústavy České republiky (dále jen "Ústava") a ustanovení § 72 a násl. zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o Ústavním soudu"). Stěžovatelka se ústavní stížností domáhá zrušení v záhlaví citovaných rozhodnutí obecných soudů, neboť má za to, že jimi bylo porušeno její právo na spravedlivý proces podle čl. 36 odst. 1 a násl. Listiny základních práv a svobod (dále jen "Listina") a její lidská svoboda ve smyslu čl. 1 Listiny.

2. Z vyžádaného spisového materiálu Městského soudu v Brně sp. zn. 242 C 74/2014 Ústavní soud zejména zjistil, že v záhlaví označeným rozsudkem městský soud rozhodl, že řízení se podle § 96 odst. 1 odst. 2 o. s. ř. částečně zastavuje v rozsahu jistiny ve výši 45.626,25 Kč spolu s úrokem z prodlení z této částky (výrok I.) a výrokem II. stěžovatelce jako žalované uložil povinnost zaplatit žalobci (v řízení o ústavní stížnosti vedlejšímu účastníkovi) částku 98.081,75 Kč s úrokem z prodlení. Výroky III. až V. rozhodl o náhradě nákladů řízení. Městský soud vyšel z toho, že žalobce je spoluvlastníkem v rozsudku specifikované nemovitosti - rodinného domu a pozemku, když dne 9. 5. 1996 byla uzavřena nájemní smlouva podle § 685 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník,

účinného do 31. 12. 2013 (dále jen "zákon č. 40/1964 Sb.") mezi právní předchůdkyní žalobce Ing. J.K. jako pronajímatelkou (pronajímatelka byla zároveň matkou stěžovatelky i vedlejšího účastníka - žalobce) a stěžovatelkou jako nájemcem. Předmětem nájmu byl byt v prvním podlaží zmíněného rodinného domu s tím, že úhrada za nájem bytu byla sjednána částkou 800 Kč měsíčně a tato částka měla zahrnovat úhradu za daň z nemovitosti, úhradu za spotřebu vody, náklady za odvoz domovního odpadu, náklady na kominické práce a zálohy spojené s údržbou rodinného domu, přičemž předmětná smlouva byla sjednána na dobu neurčitou s účinností od 1. 1. 1995. Vlastnické právo k této nemovitosti ve výši ideálního podílu tří čtvrtin pak žalobce nabyl na základě darovací smlouvy od Ing. J.K., přičemž zbývající část spoluvlastnického podílu ve výši jedné čtvrtiny nabyla jako druhý obdarovaný Mgr. I. F. (dcera stěžovatelky).

3. V řízení o vydání bezdůvodného obohacení se městský soud na základě těchto zjištění nejprve zabýval otázkou platnosti uvedené nájemní smlouvy ze dne 9. 5. 1996. Vyšel z toho, že ujednání o výši nájemného (či způsob jeho výpočtu) a úhrad spojených s užíváním bytu představuje podstatnou náležitost nájemní smlouvy a dospěl k závěru, že ujednání o výši nájemného je třeba v rámci předmětné smlouvy považovat za neplatné pro neurčitost ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., neboť souhrnná částka ve výši 800 Kč měsíčně má zahrnovat jak vlastní nájem, tak i částku odpovídající úhradě za plnění spojená s užíváním bytu, aniž by ovšem bylo možné rozlišit, jaká částka připadá na úhradu těchto dvou samostatných náležitostí smlouvy jednotlivě, takže tato neurčitost vede k absolutní neplatnosti celé nájemní smlouvy. Jestliže je ovšem předmětná nájemní smlouva absolutně neplatná, pak stěžovatelka jako žalovaná užívá předmětný byt bez právního důvodu, neboť podle městského soudu nevyšla najevo žádná jiná právní skutečnost, na jejímž základě by jej stěžovatelka mohla obývat. Plnění z neplatného právního úkonu je přitom třeba považovat za bezdůvodné obohacení, jehož výše odpovídá částkám vynakládaným jinak na obvyklé nájemné. Podle znaleckého posudku přitom činila výše obvyklého nájemného za předmětný byt částku 7.855 Kč měsíčně, tedy za rozhodné období se jednalo o částku v celkové výši 180.665 Kč. Při promítnutí částečné úhrady provedené stěžovatelkou ve výši 37.417 Kč byla proto žalobci přiznána požadovaná částka ve výši 98.081,75 Kč.

4. K odvolání stěžovatelky, brojícímu proti výrokovým částem II.-V. napadeného rozsudku městského soudu, Krajský soud v Brně ústavní stížností napadeným rozsudkem prvostupňové rozhodnutí potvrdil (výrok I.) a rozhodl o náhradě nákladů řízení (výrok II.). S prvostupňovým soudem se odvolací soud ztotožnil v tom, že předmětná nájemní smlouva je neplatná pro neurčitost výše nájemného, když obsahuje ujednání o nájemném (označeném jako "úhrada za pronájem bytu") určeném souhrnnou částkou zahrnující podle znění smlouvy platby různého druhu (úhrada za daň z nemovitosti, za odběr vody, za odvoz domovního odpadu, za kominické práce, zálohy na opravy spojené s údržbou rodinného domu) a nelze tak ani podle krajského soudu zjistit, jaká částka je plněním za užívání bytu, případně zda byla taková částka vůbec smluvena, což vede k neplatnosti celé smlouvy. V řízení rovněž nevyšla najevo vůle smluvních stran směřující ke vzniku jiného smluvního typu (eventuálně smlouvy inominátní); ostatně v posuzované smlouvě se výslovně hovoří o nájmu.

5. Následné dovolání stěžovatelky bylo ústavní stížností napadeným usnesením Nejvyššího soudu odmítnuto. Z dikce ustanovení § 686 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb. totiž podle Nejvyššího soudu vyplývá, že podstatnými náležitostmi smlouvy o nájmu bytu jsou - mimo jiné - též ujednání o způsobu výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo o jejich výši. Nájemní smlouva pak musí obsahovat zvlášť stanovení nájemného a zvlášť stanovení úhrady za služby, když tento závěr je v judikatuře dovolacího soudu plně ustálen. Proto je správný závěr krajského soudu, že předmětná nájemní smlouva je absolutně neplatná.

B.

6. V ústavní stížnosti stěžovatelka zejména namítá, že se obecné soudy dopustily při posuzování její věci ústavněprávního deficitu, když nezohlednily prioritu výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá [stěžovatelka v této souvislosti odkazuje zejména na nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2447/13 ze dne 11. 11. 2013 (N 184/71 SbNU 213), v němž Ústavní soud řešil obdobnou věc]. Stěžovatelka sice uznává, že nájemní smlouva uzavřená mezi ní a její matkou není a nebyla dokonalá, nicméně strany této smlouvy se jí řídily 20 let. Soudy se tak dopustily přepjatého formalismu, když dovodily, že tato smlouva je absolutně neplatná a že žalobce má nárok na vydání bezdůvodného obohacení. Ústavní soud přitom ustáleně dává přednost prioritě individuální autonomii vůle člověka před zbytečnou ingerencí ze strany státu do soukromoprávních vztahů. Soudy ovšem na toto východisko ve věci stěžovatelky rezignovaly a přistoupily k právnímu hodnocení věci čistě formálním způsobem.

II. Vyjádření účastníků řízení, vedlejšího účastníka řízení

7. Nejvyšší soud ve svém vyjádření zopakoval svá východiska o podstatných náležitostech nájemní smlouvy a z toho plynoucí závěr o absolutní neplatnosti, pokud tyto náležitosti nejsou dodrženy. Nadto dodal, že nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2447/13 na věc stěžovatelky nedopadá, neboť v tehdy posuzované věci bylo podle Nejvyššího soudu splnění náležitostí nájemní smlouvy odvozeno z předchozí písemné nájemní smlouvy, jež požadované náležitosti splňovala. O takovou situaci ale v nyní posuzované věci nejde.

8. Krajský soud se k ústavní stížnosti nevyjádřil; městský soud ve svém vyjádření pouze odkázal na obsah jím vedeného spisu.

9. Vedlejší účastník ve vyjádření především obsáhle rekapituloval skutková zjištění obecných soudů a zcela se přiklonil k jimi zvolenému výkladu o neplatnosti nájemní smlouvy pro nedostatek jejich náležitostí (na podporu závěru o neplatnosti nájemní smlouvy předložil zejména četná rozhodnutí Nejvyššího soudu). Podle vedlejšího účastníka nebyla nájemní smlouva mezi stěžovatelkou a její matkou sepsána proto, aby stěžovatelka získala užívací titul k předmětnému bytu, nýbrž proto, aby získala příspěvek na bydlení. Nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2447/13 pak prý na věc stěžovatelky použít nelze, neboť v právě posuzované věci je nájemní smlouva absolutně neplatná, a proto není uplatnitelný žádný výklad, podle něhož by smlouva mohla být hodnocena jako platná.

10. Vyjádření účastníků a vedlejšího účastníka Ústavní soud nezasílal stěžovatelce k replice, neboť nepřesahují rámec argumentace ústavní stížností napadených rozhodnutí, takže by to bylo zjevně neúčelné.

III. Posouzení důvodnosti ústavní stížnosti

11. Ústavní soud ve své judikatuře opakovaně zdůrazňuje, že není součástí soudní soustavy a nepřísluší mu proto ani právo vykonávat dohled nad rozhodovací činností obecných soudů [srov. např. nález sp. zn. III. ÚS 23/93 ze dne 1. 2. 1994 (N 5/1 SbNU 41)]. Do rozhodovací činnosti obecných soudů je oprávněn zasáhnout pouze tehdy, došlo-li jejich pravomocným rozhodnutím v řízení, jehož byl stěžovatel účastníkem, k porušení jeho základních práv či svobod chráněných ústavním pořádkem. Skutečnost, že se obecný soud opřel o právní názor (resp. o výklad zákona, případně jiného právního předpisu), se kterým se stěžovatel neztotožňuje, nezakládá sama o sobě relevantní důvod k podání ústavní stížnosti [viz nález sp. zn. IV. ÚS 188/94 ze dne 26. 6. 1995 (N 39/3 SbNU 281)]. Ústavní soud však na druhé straně konstatuje, že výklad a následná aplikace právních předpisů obecnými soudy mohou být v některých případech natolik extrémní, že vybočí z mezí hlavy páté Listiny, jakož i z principů ovládajících demokratický právní stát, a zasáhnou tak do některého ústavně zaručeného základního práva. To je právě případ stěžovatelky.

12. Ústavní soud taktéž připomíná, že ve své konstantní judikatuře nepovažuje právo na dovolání za ústavně zaručené; pokud by proto tzv. mimořádné opravné prostředky nebyly připuštěny vůbec, taková úprava by z pohledu ústavněprávního patrně obstála. Na druhou stranu však zdůrazňuje, že pokud se zákonodárce rozhodl institut dovolání zakotvit, rozhodování o něm nelze vyjímat z rámce ústavněprávních principů a ústavně zaručených práv a svobod jednotlivce, a to zejména práva na spravedlivý proces [srov. např. nález sp. zn. Pl. ÚS 1/03 ze dne 11. 2. 2004 (N 15/32 SbNU 131; 153/2004 Sb.) či nález sp. zn. IV. ÚS 128/05 ze dne 10. 5. 2005 (N 100/37 SbNU 355)].

13. V celé řadě svých rozhodnutí přitom Ústavní soud stvrdil, že dovolání musí obsahovat náležitosti předpokládané ustanovením § 241a odst. 2 občanského soudního řádu, k nimž patří vymezení, v čem dovolatel spatřuje splnění předpokladů přípustnosti dovolání. Ústavní soud zároveň nepřipouští, aby Nejvyšší soud postupoval při posuzování bezvadnosti dovolání příliš formálně [viz např. nálezy sp. zn. IV. ÚS 1256/14 ze dne 18. 12. 2014 (N 234/75 SbNU 607) a sp. zn. I. ÚS 354/15 ze dne 19. 11. 2015 (N 198/79 SbNU 251)].

14. V projednávaném případě podala stěžovatelka dovolání s tím, že krajský soud postupoval podle jejího názoru nesprávně, když posoudil nájemní smlouvu jako absolutně neplatnou (resp. ztotožnil se se stejným názorem městského soudu). Ve svém dovolání odkázala stěžovatelka na nález sp. zn. I. ÚS 2447/13 a dovodila, že i v její věci měl krajský soud dát přednost takovému výkladu předmětné smlouvy, aby dovodil její platnost, nikoliv neplatnost. Rozhodnutí krajského soudu je sice v souladu s dosavadní rozhodovací praxí Nejvyššího soudu, nicméně jeho rozhodnutí (a tedy i judikatura Nejvyššího soudu samotného) nebylo podle stěžovatelky v souladu s nálezovou judikaturou Ústavního soudu, a proto rovněž judikatura Nejvyššího soudu vyžaduje revizi. I podle samotné Ústavy (čl. 89 odst. 2) totiž platí, že vykonatelná rozhodnutí Ústavního soudu jsou závazná pro všechny orgány a osoby.

15. Na tyto námitky stěžovatelky však Nejvyšší soud v ústavní stížností napadeném rozhodnutí - jak je patrno i z rekapitulace odůvodnění jeho rozhodnutí učiněné shora - vůbec nereagoval. Toliko poznamenal, že dovolání stěžovatelky není přípustné, neboť rozhodnutí krajského soudu je ve svých důsledcích odrazem ustálené rozhodovací praxe, přičemž Nejvyšší soud nemá důvod se od ní odchylovat. Co se věcného posouzení týká, ztotožnil se Nejvyšší soud s tím, že předmětná smlouva je pro chybějící podstatné náležitosti neplatná (srovnej rekapitulaci jeho odůvodnění shora).

16. Takto však Nejvyšší soud při hodnocení stěžovatelčina dovolání postupoval i přesto, že podle nálezové judikatury Ústavního soudu [srov. např. nález sp. zn. III. ÚS 1594/16 ze dne 1. 11. 2016 a zejména stanovisko pléna sp. zn. Pl. ÚS-st. 45/16 ze dne 28. 11. 2017 (460/2017 Sb.)] ústavněkonformní výklad přípustnosti dovolání podle § 237 o. s. ř. vyžaduje, aby bylo jako přípustné posouzeno dovolání proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, závisí-li napadené rozhodnutí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva vztahující se k ochraně základních práv a svobod, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, popř. i Ústavního soudu, nebo jde o otázku, která v rozhodování dovolacího soudu, popř. Ústavního soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo je rozhodována dovolacím soudem odchylně i po rozhodnutí Ústavního soudu, anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak, není-li dosud o ní rozhodnuto vykonatelným rozhodnutím Ústavního soudu. Je také nepřípustné, aby obecné soudy při rozhodování nerespektovaly existenci jiného právního názoru Ústavního soudu, neboť to s ohledem na postavení Ústavního soudu jako soudního orgánu ochrany ústavnosti podle čl. 83 Ústavy znamená současně nerespektování jak povinnosti poskytovat ochranu základním právům a svobodám ve smyslu čl. 4 Ústavy, tak vázanosti vykonatelným rozhodnutím Ústavního soudu podle čl. 89 odst. 2 Ústavy. Tomuto požadavku přitom zjevně Nejvyšší soud nedostál, neboť stěžovatelkou v dovolání vznesenou námitku kolize rozsudku krajského soudu se shora citovaným nálezem sp. zn. I. ÚS

2447/13 vůbec neřešil, byť je i podle názoru Ústavního soudu v dané věci důvodná.

17. Ústavní soud totiž v opakovaně citovaném nálezu sp. zn. I. ÚS 2447/13 výslovně uzavřel, že soud (a nejen ten) musí při interpretaci smluv zvolit takový výklad, který nezakládá neplatnost smlouvy před výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li oba výklady možné. Je tak podporován princip autonomie vůle smluvních stran, povaha soukromého práva a s tím spojená hospodářsko-společenská funkce smlouvy. V soukromoprávní sféře proto ne každý rozpor se zákonem má za následek absolutní neplatnost právního úkonu. Smyslem ochrany legality v soukromoprávní sféře totiž podle Ústavního soudu není jen ochrana veřejného zájmu, ale především ochrana soukromoprávního vztahu. Proto je nutné vykládat ustanovení o neplatnosti právních úkonů pro rozpor se zákonem restriktivně, a nikoli extenzivně. Opačná interpretace by byla v rozporu s čl. 4 odst. 4 Listiny, podle kterého při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod (v tomto případě smluvní volnosti stran) musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu a případná omezení nesmějí být zneužívána k jiným účelům, než pro které byla stanovena [srov. nález Ústavního soudu ze dne 6. 4. 2005 sp. zn. II. ÚS 87/04 (N 75/37 SbNU 63)].

18. Rovněž v nálezu sp. zn. I. ÚS 436/05 ze dne 10. 7. 2008 (N 129/50 SbNU 131), na který stěžovatelka ostatně také poukazuje, je uvedeno, že "pokud jde o interpretaci smlouvy, je nutno vycházet z toho, že vůle účastníků smlouvy hraje při jejím vytváření a její interpretaci zásadní roli. Jak ostatně Ústavní soud dovodil ve své judikatuře, právní formalismus orgánů veřejné moci a jimi vznášené přehnané nároky na formulaci smlouvy nelze z ústavněprávního hlediska akceptovat, neboť evidentně zasahují do smluvní svobody občana, vyplývající z principu priority občana nad státem, jak je upraven v čl. 1 Ústavy a z principu smluvní volnosti ve smyslu čl. 2 odst. 4 Ústavy a v korespondujícím ustanovení čl. 2 odst. 3 Listiny [viz např. nález sp. zn. I. ÚS 331/98 ze dne 12. 6. 2000 (N 86/18 SbNU 233, 241)]. Tomu odpovídají také direktivy, které zákonná úprava dává soudci při výkladu smluvních ustanovení, když se jednoznačně stanoví priorita skutečné vůle účastníků smlouvy nad formálním projevem této vůle. […] Text smlouvy je toliko prvotním přiblížením se k významu smlouvy, který si chtěli její účastníci svým jednáním stanovit. Doslovný výklad textu smlouvy může, ale nemusí být v souladu s vůlí jednajících stran. Směřuje-li vůle smluvních stran k jinému významu a podaří-li se vůli účastníků procesem hodnocení skutkových a právních otázek ozřejmit, má shodná vůle účastníků smlouvy přednost před doslovným významem textu jimi formulované smlouvy. Vůle je vnitřním stavem jednající osoby, který není bezprostředně přístupný interpretovi právního úkonu a není interpretem tohoto právního úkonu poznatelný. Na vůli je proto nutno usuzovat z vnějších okolností spojených s podpisem a realizací smluvního vztahu, zejména okolností spojených s podpisem smlouvy a následným jednáním účastníků po podpisu smlouvy. Jinak řečeno, objektivní právo, ačkoliv upravuje základní argumenty a metody výkladu smluv a jiných právních úkonů, nejen že nepodává úplný výčet argumentů a principů, k nimž má soud při výkladu smluv přihlížet, ale nestanoví ani jednoznačnou formou vzájemné vztahy mezi jednotlivými interpretačními pravidly. Soud musí přihlížet ke vzájemným vztahům jednotlivých v úvahu připadajících argumentů a jejich roli v konkrétním případě vyvážit s ohledem na specifika dané kauzy, a nikoliv tato kritéria aplikovat mechanicky. Takovýto přístup je zároveň přístupem moderní judikatury, která postupně nahrazuje formálně legalistický pohled na právo pohledem, kterým soudce usiluje poskytnout nejlépe vyargumentovanou odpověď na právní a skutkové otázky, které před něj strany sporu staví. Dalším základním principem výkladu smluv je priorita výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady. Je tak vyjádřen a podporován princip autonomie smluvních stran, povaha soukromého práva a s ním spojená společenská a hospodářská funkce smlouvy. Neplatnost smlouvy má být tedy výjimkou, nikoliv zásadou. Není tedy ústavně konformní a je v rozporu s principy právního státu, vyvěrajícími z čl. 1 Ústavy, taková praxe, kdy obecné soudy preferují zcela opačnou tezi, upřednostňující výklad vedoucí k neplatnosti smlouvy před výkladem neplatnost smlouvy nezakládajícím."

19. Založily-li proto obecné soudy své závěry o absolutní neplatnosti nájemní smlouvy v dané věci v zásadě pouze na úvaze, že nájemní smlouva postrádá podstatnou náležitost, jíž je ujednání o způsobu výpočtu nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (či jejich výše), pak takový výklad podle Ústavního soudu nemůže obstát. Ústavní soud nezpochybňuje judikaturu, podle níž přímo ze smlouvy, má-li se jednat o smlouvu nájemní, musí být podle ustanovení § 686 zákona č. 40/1964 Sb. patrný způsob výpočtu nájemného a úhrad spojených s užíváním bytu (resp. jejich výše). Takovou podmínku předmětná smlouva v právě projednávaném případě zjevně nesplňovala. Na druhou stranu ovšem Ústavní soud nepřehlédl, že stěžovatelka již ve svém odůvodnění odporu k platebnímu rozkazu [srov. č. l. 36] podrobně uvedla, z jakých položek, včetně jejich výše, je částka 800 Kč složena [srov. text sporné nájemní smlouvy na č. l. 7]. Z výpočtu stěžovatelky [relevantnímu k roku 2014] přitom vyplynulo, že úhrada za plnění spojená s užíváním bytu představuje částku 753 Kč a nájem představoval částku 47 Kč. V této souvislosti pak nelze přehlédnout, že ani žalobce ve svém vyjádření k odporu k platebnímu rozkazu stěžovatelky tyto údaje přímo nezpochybnil. Za tohoto stavu lze potom uvažovat podle Ústavního soudu i tak, že výše úhrady spojené s užíváním bytu (včetně eventuální výše nájemného) je minimálně na základě výpočtu zjistitelná, nicméně ani Ústavní soud nehodnotí - a nečinily tak ani obecné soudy, když pro ně bylo dostačující zjištění nedostatku podstatných náležitostí - zda skutečně stěžovatelkou hrazená částka 800 Kč (nebo dokonce částka 600 Kč odpovídající tříčtvrtinovému podílu žalobce na nemovitosti) v sobě reálně - již vzhledem ke své výši - nájemné obsahuje.

20. Ústavní soud se dále domnívá, že obecné soudy v napadených rozhodnutích dostatečně nezohlednily specifičnost skutkových okolností rozhodovaného případu. Dům, v němž se byt užívaný stěžovatelkou nachází, byl totiž v předmětném období obýván osobami příbuznými či členy jejich rodin. Nelze rovněž přehlížet, že spoluvlastníkem domu je vedle žalobce i dcera stěžovatelky se svým ideálním podílem ve výši jedné čtvrtiny, kdy v darovací smlouvě [srov. č. l. 6] uzavřené mezi Ing. J.K. (matku stěžovatelky a žalobce a ve vztahu ke stěžovatelce též pronajímatelem) a žalobcem a dcerou stěžovatelky Mgr. I.F. (jako obdarovanými) je výslovně uvedeno, že dcera stěžovatelky je oprávněna užívat (jako spoluvlastník nemovitosti) byt užívaný stěžovatelkou. Tuto skutečnost opět nezpochybňuje ani sám žalobce, byť se pozastavuje nad tím, že předmětný byt přesahuje svou podlahovou plochou podíl ideální jedné čtvrtiny náležející podle darovací smlouvy dceři stěžovatelky, když prioritním argumentem je pro něj ovšem skutečnost, že Mgr. I. F. byt stejně nemůže kvůli stěžovatelce užívat.

21. K argumentaci vedlejšího účastníka obsažené v jeho vyjádření pak Ústavní soud ještě dodává, že - odhlédne-li od okamžiku zavedení příspěvku na bydlení do právního řádu České republiky jako takového - jednou z podmínek jeho čerpání je mimo jiné nájemní vztah nájemce k bytu nebo domu. Nájemní smlouva je pak z podstaty věci titulem k užívání bytu (domu). Tvrzení vedlejšího účastníka v jeho vyjádření naznačující, že účelem "nájemní smlouvy" bylo jen získání příslušné sociální dávky, pak toto podle Ústavního soudu nepodporuje žádné skutkové zjištění ve věci učiněné. Navíc vedlejší účastník například nevysvětluje - nahlíženo jeho logikou - proč by v takovém případě bylo v zájmu smluvních stran "nájemní smlouvy", aby celková částka hrazená za užívání bytu byla takto nízká a aby se ani v průběhu doby neměnila. Dovozuje-li totiž vedlejší účastník dále, že nález sp. zn. I. ÚS 2447/13 na věc stěžovatelky použít nelze, pak se nevypořádal s tím, že i tehdy byla nájemní smlouva vyložena - stejně jako nyní - pro chybějící podstatné náležitosti jako absolutně neplatná. Výše přitom bylo ukázáno, že předmětná smlouva může být minimálně platnou smlouvu o výpůjčce bez ohledu na to, zda by se náležitosti nájemní smlouvy v jejím rámci daly dovodit. V této souvislosti rovněž není správný názor Nejvyššího soudu, že ve věci sp. zn. I. ÚS 2447/13 mohla být neplatnost zpochybněna jen proto, že podstatné náležitosti nájemní smlouvy bylo lze dovodit ze smlouvy předchozí. Takovéto závěry totiž podle nyní rozhodujícího senátu Ústavního soudu z citovaného nálezu neplynou [srov. k tomu i jen odst. 12 cit. nálezu].

22. Jak vidno ze shora uvedených skutečností, předmětnou smlouvu - byť by i obsahovala všechny podstatné náležitosti vyžadované zákonem - nebylo a není možné nazírat prizmatem běžného nájemního vztahu, když tato po dlouhou dobu (zejména během života matky stěžovatelky a žalobce) plnila svůj specifický společensko-sociální účel. Je tedy zřejmě nepřiměřené hodnotit ji pro chybějící náležitosti jako absolutně neplatnou a dovozovat z toho dokonce bezdůvodné obohacení na straně stěžovatelky poměřované nadto obvyklým nájemným (sic!). Právě uvedené závěry Ústavního soudu přitom míří proti údajnému bezdůvodnému obohacení na straně stěžovatelky (tvořící v řízení, z něhož vzešla ústavní stížností napadená rozhodnutí, předmět sporu). Žalobce se totiž v řízení před obecnými soudy nepokusil vysvětlit, proč jako právní nástupce své matky "nájemní smlouvu" uzavřenou na dobu neurčitou nevypověděl, měl-li za to, že nájemné, resp. úhrady spojené s užíváním bytu, nejsou dostatečné. Sám žalobce naopak předmětnou smlouvu takřka až do smrti své matky (listopad roku 2012) akceptoval, kdy stěžovatelka naopak jím připravenou novou nájemní smlouvu z roku 2009 podle jeho vlastního tvrzení odmítla. Až poté - v dubnu roku 2012 (zde Ústavní soud vychází z údajů uvedených v rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 20. února 2014, č. j. 14 C 75/2012-48, založeného na č. l. 10 vyžádaného soudního spisu) - žalobce přistoupil k jednostrannému zvýšení nájemného, jež však bylo právě citovaným rozsudkem posouzeno jako neplatné. Teprve v roce 2014 se pak žalobce začal domáhat vydání bezdůvodného obohacení s tvrzením, že "nájemní smlouva", kterou se stěžovatelkou uzavřela její matka a kterou žalobce minimálně od roku 2008 jako nový vlastník nemovitosti akceptoval, byť v roce 2009 navrhoval její změnu, je pro nedostatek náležitostí neplatná.

23. Ratio tohoto nálezu (a ani stěžovatelkou odkazovaného nálezu sp. zn. I. ÚS 2447/13) přitom jistě nespočívá v tom, že by měl být žalobce bez dalšího předmětnou "nájemní smlouvou" dále vázán, nicméně to, co si její účastníci (resp. jejich právní předchůdci) dohodli, by měly soudy - jak již bylo řečeno - posuzovat jako platné, když takový výklad je v daném případě možný a nutný. To však nic nemění na tom, že účastníci smlouvy mohou smluvní ujednání změnit, anebo své vztahy založené smlouvou ukončit.

24. Pro úplnost Ústavní soud dodává, že nepovažuje za zcela jednoznačný ani závěr městského soudu, pokud tento uzavřel, že na posuzovaný případ nedopadá s ohledem na časovou působnost zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 89/2012 Sb.") jeho § 2238, podle něhož platí, že "[u]žívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou". Komentářová literatura [srov. HULMÁK, Milan - KABELKOVÁ, Eva. § 2238 (Dobrá víra nájemce). In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 350 a srov. BAJURA, Jan - SALAČ, Josef § 2238 (Fikce řádného uzavření nájemní smlouvy). In: Švestka, Jiří a kol. Občanský zákoník: Komentář. Svazek 5, [Relativní majetková práva]. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1179] totiž výslovně zastává opačné stanovisko. Podle citovaných autorů má ustanovení § 2238 zákona č. 89/2012 Sb. k nájemním smlouvám uzavřeným podle zákona č. 89/2002 Sb. jen omezený význam, neboť důvody neplatnosti byly v nové právní úpravě podstatně omezeny. Naopak princip ochrany dobré víry nájemce a jeho práva bydlení je třeba vztáhnout i na smlouvy uzavřené podle zákona č. 40/1964 Sb. Otázky vzniku nájmu se tak sice podle § 3074 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. posuzují podle dosavadních právních předpisů (tedy v tomto případě podle zákona č. 40/1964 Sb.), nicméně s ohledem na dobrou víru a ochranu práva bydlení nájemce se za splnění podmínek podle § 2238 zákona č. 89/2012 Sb. považují za řádně uzavřené nájemní smlouvy, jež by byly podle předchozí právní úpravy ztíženy absolutní neplatností. Rovněž touto otázkou se proto obecné soudy musí v dalším řízení zabývat.

25. Ústavní soud v návaznosti na výše uvedené uzavírá, že obecné soudy porušily stěžovatelčino právo na soudní ochranu a spravedlivý proces. Porušily také - byť to stěžovatelka výslovně nenamítá - její vlastnické právo podle čl. 11 Listiny, jelikož částka představující podle obecných soudů

bezdůvodné obohacení stěžovatelky, již měla uhradit žalobci, se už jen vzhledem ke své výši citelně dotýká její majetkové sféry. Ústavní soud proto ústavní stížnosti vyhověl a napadená rozhodnutí podle ustanovení § 82 odst. 3 písm. a) zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, zrušil (viz také bod 64 cit. stanoviska Pl. ÚS-st. 45/16 ze dne 28. 11. 2017). Takto rozhodl bez ústního jednání, neboť měl za to, že od něho nelze očekávat další objasnění věci (§ 44 zákona o Ústavním soudu).

26. Část ústavní stížnosti, formálně brojící rovněž proti výrokové části I. napadeného rozsudku městského soudu (avšak bez jakékoliv argumentace), Ústavní soud odmítl pro nepřípustnost podle ustanovení § 43 odst. 1 písm. e) zákona o Ústavním soudu, jelikož proti této výrokové části stěžovatelka nepodala odvolání, takže nevyužila všechny prostředky k ochraně práva, které jí právní řád poskytuje (§ 75 odst. 1 cit. zákona).

Další články:

- Obydlí
- Územní plán
- Základní vzdělávání (exkluzivně pro předplatitele)
- Žalobní argumentace (exkluzivně pro předplatitele)
- Zastavení exekuce
- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)