

Česká republika
NÁLEZ
Ústavního soudu

Jménem republiky

Ústavní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Vojtěcha Šimíčka (soudce zpravodaj) a soudců Ludvíka Davida a Jiřího Zemánka ve věci ústavní stížnosti stěžovatelů 1) **L. K.**, a 2) **Ing. J. K.**, zastoupených JUDr. Robertem Hošťálkem, advokátem se sídlem Žacléřská 1040/1, Praha 9, směřující proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 10. 4. 2013, č. j. 19 Co 115/2013-130, a proti usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 3. 2014, č. j. 33 Cdo 2871/2013-179, za účasti Městského soudu v Praze a Nejvyššího soudu jako účastníků řízení,

t a k t o :

- I. Rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 10. 4. 2013, č. j. 19 Co 115/2013-130, a usnesením Nejvyššího soudu ze dne 26. 3. 2014, č. j. 33 Cdo 2871/2013-179, byla p o r u š e n a práva stěžovatelů, zaručená v čl. 2 odst. 3, čl. 11 odst. 1 a čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a v čl. 6 odst. 1 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod.**
- II. Tato rozhodnutí se proto r u š í .**
- III. Náhrada nákladů řízení o ústavní stížnosti se stěžovatelům n e p ř i z n á v á .**

O d ů v o d n ě n í :

I. Podstatný obsah ústavní stížnosti

1. Včas podanou ústavní stížností (§ 72 odst. 3 zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „zákon o Ústavním soudu“) a splňující též ostatní zákonem stanovené podmínky řízení [§ 75 odst. 1 *a contrario*; § 30 odst. 1, § 72 odst. 1 písm. a) zákona o Ústavním soudu] brojí stěžovatelé proti v záhlaví citovaným rozhodnutím obecných soudů, neboť mají za to, že jimi došlo k porušení ústavních principů, zakotvených v čl. 90 a čl. 96 odst. 1 Ústavy České republiky (dále jen „Ústava“) a v čl. 2 odst. 2 a odst. 3 a čl. 4 odst. 1, odst. 3 a odst. 4 Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listina“), a jejich práva na ochranu vlastnictví a práva na spravedlivý proces, zaručených čl. 11 odst. 1, čl. 36 odst. 1 a čl. 37 odst. 3 Listiny, jakož i v čl. 6 odst. 1 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod (dále jen „Úmluva“).

2. Stěžovatelé spatřují namítané porušení výše uvedených ústavních principů a svých základních práv v několika aspektech, týkajících se jak procesního postupu obecných soudů, tak samotného způsobu posouzení významné otázky pro nyní projednávaný případ, a to otázky (ne)platnosti „*Smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví jednotek*“ (dále jen „Smlouva o smlouvě budoucí“ anebo „Smlouva“), uzavřené dne 15. 5. 2007 mezi stěžovateli a společností ARIPUANA a.s. Stěžovatelé především nesouhlasí s právním názorem městského soudu, obsaženém v ústavní stížnosti napadeném rozsudku a následně aprobovaném Nejvyšším soudem v ústavní stížnosti rovněž napadeném usnesení, na jehož základě byla předmětná Smlouva o smlouvě budoucí shledána neplatnou ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 občanského zákoníku z roku 1964, neboť v rozporu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, konkrétně v ustanovení § 6 odst. 1 vymezenými obligatorními náležitostmi smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, obsahuje zcela obecné a

neurčité stanovení spoluvlastnického podílu stěžovatelů na společných částech domu. V důsledku toho se tak i stěžovateli původně uplatněný žalobní nárok ze smluvní pokuty za prodlení s dokončením stavby domu stal nedůvodným, neboť důsledky neplatnosti předmětné Smlouvy o smlouvě budoucí se vztahují i na ujednání o smluvní pokutě. S tímto právním závěrem stěžovatelé v ústavní stížnosti velmi obsáhle polemizují, když jednak (primárně na úrovni podústavního práva) zpochybňují způsob interpretace samotného obsahu předmětné Smlouvy o smlouvě budoucí, především relevantních ustanovení ve vztahu k vymezení převodu spoluvlastnických podílů na společných částech domu (zejména čl. 2.4; čl. 3.1 a čl. 3.2 – viz níže), ze strany městského soudu a jím přijaté stanovisko o rozporu těchto ustanovení se zákonem č. 72/1994 Sb., jednak namítají jeho rozpor s právními závěry, obsaženými v nálezu Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 625/03 ze dne 14. 4. 2005 (N 84/37 SbNU 157; rozhodnutí Ústavního soudu jsou rovněž dostupná na <http://nalus.usoud.cz>), dle něhož je „základním principem výkladu smluv prioritou výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady.“

3. Uvedený závěr městského soudu o neplatnosti Smlouvy o smlouvě budoucí (tedy i ujednání o smluvní pokutě) tak dle stěžovatelů porušuje celou řadu „základních (ústavních) principů právního státu“, mezi něž řadí princip smluvní autonomie stran, zákaz formalismu, princip spravedlnosti, zákaz obhajování zřejmé nespravedlnosti, princip ochrany dobré víry, princip priority výkladu, který nezakládá neplatnost, princip priority občana před státem, princip legality a předvídatelnosti, zásadu „co není zakázáno, je dovoleno“, zásadu *pacta sunt servanda* a hlavně princip zdravého rozumu, což v obsahu ústavní stížnosti, s oporou v závěrech citovaného nálezu sp. zn. I. ÚS 625/03, podrobněji rozvádějí. Na základě výše uvedeného tak stěžovatelé konstatují, že městský soud a Nejvyšší soud výkladem ustanovení § 6 zákona č. 72/1994 Sb. dospěly k závěru, že „zákonné náležitosti pro smlouvu o převodu jednotky působící erga omnes mají být použity i pro případ smlouvy o smlouvě budoucí o výstavbě a následném převodu jednotky působící pouze inter partes, a to i v případě, že tyto náležitosti objektivně splněny být nemohou (přesné podíly na společných částech domu nelze zjistit před vybudováním domu).“ Stěžovatelé jsou nadto toho názoru, že výše uvedeným výkladem se obecné soudy „po praktické rovině odmítly zabývat předmětem sporu s odůvodněním, ze kterého vyplývá, že nelze sjednat smluvní pokutu za prodlení s dokončením domu ve smlouvě o smlouvě budoucí o převodu jednotky, pokud není dům již vybudován.“ K tomu prý došlo navíc v situaci, kdy „sjednání smluvní pokuty za prodlení s dokončením domu bylo mezi účastníky před soudem prvního stupně zcela nesporné.“

4. Namítanou protiústavnost řízení před obecnými soudy a tedy porušení svého práva na spravedlivý proces stěžovatelé spatřují zejména v porušení zásady kontradiktornosti řízení a zásady koncentrace řízení v rámci procesního postupu městského soudu, který nepřipustně a v rozporu jak s ustanovením § 118b občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“), tak i se závěry judikatury Nejvyššího soudu (konkrétně rozsudku sp. zn. 21 Cdo 4841/2007, z něhož vyplývá, že „soud sice k absolutní neplatnosti úkonu přihlíží z úřední povinnosti, avšak jen tehdy, jestliže se o důvodu neplatnosti dozví procesně korektním způsobem. Není-li konkrétní důvod absolutní neplatnosti v řízení tvrzen a ani jinak nevyjde najevo, není důvod pro to, aby soud po takové okolnosti z vlastní iniciativy pátral a nahrazoval tak ve sporném řízení zákonem předpokládanou aktivitu účastníků.“) v odvolacím řízení (po více než dvou letech) připustil a následně shledal za důvodnou odvolací námitku žalované ohledně absolutní neplatnosti předmětné Smlouvy o smlouvě budoucí pro její rozpor se zákonem č. 72/1994 Sb., ačkoliv tuto skutečnost žalovaná před soudem I. stupně netvrdila a nečinila ji tedy jakkoliv spornou.

II. Vyjádření účastníků řízení

5. K výzvě Ústavního soudu se k ústavní stížnosti vyjádřil pouze Nejvyšší soud, který se ve svém vyjádření předně odmítá věcně zabývat všemi námitkami stěžovatelů, zpochybňujícími věcnou správnost uvedených právních závěrů, příp. úplnost skutkových zjištění, neboť tak neučinil ani v průběhu dovolacího řízení, a to z toho důvodu, že stěžovatelé ve svém dovolání neuplatnili jediný způsobilý dovolací důvod. Nadto je Nejvyšší soud toho názoru, že řada námitek, resp. způsob interpretace právních závěrů obecných soudů ze strany stěžovatelů, je účelová a zavádějící. Naopak je toho názoru, že rozhodnutí městského i Nejvyššího soudu, založená na závěru, že předmětná Smlouva o smlouvě budoucí je neplatná z důvodu nedostatečně určité vymezeného předmětu, „*navazují na ustálenou judikaturu Nejvyššího soudu, která obstála i v rovině ústavněprávní (judikatura je specifikována v odůvodnění stížností napadeného rozhodnutí).*“

6. Společnost ARIPUANA a. s. (žalovaná v původním řízení) se k výzvě Ústavního soudu (kde byla upozorněna, že pokud se ve stanovené lhůtě nevyjádří, bude mít Ústavní soud za to, že se vzdala postavení vedlejšího účastníka) nijak nevyjádřila.

III. Podstatný obsah spisového materiálu

7. Z vyžádaného spisu Obvodního soudu pro Prahu 1 sp. zn. 128 EC 27/2010 Ústavní soud zjistil následující skutečnosti.

8. Stěžovatelé dne 15. 5. 2007 uzavřeli se společností ARIPUANA a.s. Smlouvu o smlouvě budoucí, jejímž předmětem (část III.) bylo uzavření budoucí kupní smlouvy na převod vlastnictví k bytové jednotce označené nabídkovým číslem E.3.10., umístěné v tehdy budovaném bytovém domě E. projektu „*Obytná skupina Kbely střed*“ (dům č.p. 1040 se dvěma samostatnými vchody 1040/3 a 1040/1 v k.ú. Kbely). Vedle toho mělo na základě budoucí kupní smlouvy dojít i k převodu spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu E., odvozeného od vlastnictví bytu a spoluvlastnického podílu na nebytovém prostoru. V čl. 3.1, písm. a), bod iii) Smlouvy o smlouvě budoucí bylo stanoveno, že „*tento podíl bude dán poměrem celkové podlahové plochy převáděného bytu a podílu na nebytovém prostoru k celkové ploše všech jednotek v bytovém domě E.*“ S ohledem na skutečnost, že v době uzavření této Smlouvy o smlouvě budoucí teprve docházelo k výstavbě předmětného bytového domu E., smluvní strany v jejím čl. 2.4. učinily prohlášení, že „*jsou si vědomy toho, že k datu podpisu této smlouvy není objektivně možné údaje týkající se konkrétní výše spoluvlastnických podílů na společných částech Domu a pozemcích uvést, s tím, že absenci těchto údajů nepovažují za vadu, jež by činila tuto smlouvu neplatnou, resp. jež by zavedla důvod ke zpochybnování její platnosti.*“ Obdobné prohlášení je pak obsaženo i v čl. 3.2.: „*Budoucí kupující prohlašuje, že vymezení budoucího předmětu převodu považuje pro účely této smlouvy za dostatečně určité a dále prohlašuje, že si je vědom toho, že vzhledem k ujednání obsaženému v čl. 7.3. a 8.2. této smlouvy může dojít vzhledem ke skutečné výstavbě k dílčí úpravě velikosti podlahové plochy jednotky a všech nebo některých spoluvlastnických podílů.*“ Do části IX. Smlouvy o smlouvě budoucí pak bylo zakotveno ujednání smluvních stran o smluvní pokutě „*pro případ zdržení s dokončením bytového domu oproti termínu uvedeném v části VII., čl. 7.1.*“ (do konce roku 2008), a to ve výši „*300 Kč za každý den prodlení za prvních 15 dnů*“, resp. „*500 Kč za každý další den prodlení.*“ Uvedené ujednání se dle čl. 7.2. Smlouvy o smlouvě budoucí nevztahuje na případy, kdy k nedodržení termínu dojde v důsledku „*překážky na straně budoucího prodávajícího*“, přičemž takovou překážkou je pouze ta, která „*nastala nezávisle na vůli budoucího prodávajícího, a z důvodu vyšší moci, v době uzavření smlouvy nebyla předvídatelná a kterou nelze odvrátit nebo překonat ani po vynaložení veškerého úsilí.*“

9. V intencích předmětné Smlouvy o smlouvě budoucí pak stěžovatelé a společnost ARIPUANA a.s. následně dne 2. 9. 2009 uzavřeli „*Kupní smlouvu o převodu vlastnictví jednotek a spoluvlastnických podílů k pozemkům*“, na jejímž základě došlo k převodu uvedených nemovitostí (bytové jednotky a spoluvlastnických podílů ke společným částem bytového domu) za kupní cenu 3.432.864 Kč.

10. Dne 14. 6. 2010 ovšem podali stěžovatelé k Obvodnímu soudu pro Prahu 1 žalobu, kterou se na společnosti ARIPUANA a.s. (dále též „žalovaná“) domáhali zaplacení částky 79.500 Kč s příslušenstvím, a to právě z titulu nároku ze smluvní pokuty sjednané v předmětné Smlouvě o smlouvě budoucí s odůvodněním, že „*žalovaná dokončila dům nejdříve v polovině roku 2009. Důvodem pro zdržení stavby byla zejména skutečnost, že žalovaná opakovaně měnila stavbu před dokončením, a to např. tak, že v rozporu se svojí inzercí před uzavřením Smlouvy o smlouvě budoucí navyšovala domy v projektu o 1 podlaží, měnila nebytové prostory a měnila uspořádání souvisejících komunikací a zelených ploch (park s fontánou se např. změnil na parkoviště)*“. Žalovaná s tímto nárokem nesouhlasila, neboť prodloužení výstavby bytových domů „*nastalo nezávisle na vůli žalované*“, konkrétně z důvodu provádění „*rozsáhlého archeologického výzkumu a prací*“ v místě stavby, přičemž „*četnost a rozsah archeologických nálezů významně větších než v I. etapě nemohla předpokládat*“

11. Obvodní soud rozsudkem ze dne 22. 12. 2012, č. j. 128 EC 27/2010-97, této žalobě vyhověl a ve výroku I. žalované uložil povinnost „*zaplatit (stěžovatelům) společně a nerozdílně částku 79.500 Kč*“ s tam specifikovaným úrokem z prodlení; ve výroku II. pak rozhodl o nákladech řízení. V odůvodnění rozsudku obvodní soud shledal stěžovateli uplatněný nárok ze smluvní pokuty oprávněným, neboť dospěl k závěru, že uvedené okolnosti (prodloužení archeologického výzkumu z důvodu četnosti a rozsahu nálezů) nebyly nepředvídatelným zásahem *vis maior*, ale naopak „*byly takového rázu, že s nimi musí stavebník dopředu počítat a počínat si s odbornou péčí osoby znalé právních předpisů ve stavebnictví a podkladů nutných ke stavebnímu řízení, obzvláště když se nacházejí v pozici silnějšího v právním vztahu, jak tomu bylo v tomto případě*“ (str. 8 odůvodnění).

12. Proti tomuto rozsudku podala žalovaná odvolání, v němž jednak namítala, že obvodní soud nesprávně právně posoudil oprávněnost nároku ze smluvní pokuty, neboť „*archeologický výzkum nemohl být v takovém rozsahu předvídan, když v I. etapě stavby byly archeologické nálezy zcela minimální*“, jednak namítala neplatnost předmětné Smlouvy o smlouvě budoucí, která dle jejího názoru (podpořeného odkazem na závěry rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2012, sp. zn. 33 Cdo 1407/2010) „*spočívá v její neurčitosti pokud jde o vymezení společných částí budovy, kdy údaj, že vlastník bytové jednotky se stane spoluvlastníkem společných částí domu a pozemku podle poměru podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek je nedostatečné, což má za následek absolutní neplatnost této smlouvy podle § 37 odst. 1 občanského zákoníku z roku 1964 a tím i ujednání o smluvní pokutě*“. Stěžovatelé s námitkou ohledně absolutní neplatnosti Smlouvy o smlouvě budoucí nesouhlasili, a to s použitím obdobné argumentace, jakou následně použili v dovolání i v ústavní stížnosti, tj. že se jedná o námitku vznesenou až v odvolacím řízení, k níž by odvolací soud v souladu se závěry judikatury Nejvyššího soudu neměl přihlížet.

13. Městský soud shledal odvolání žalované v ústavní stížnosti napadeném rozsudku důvodným, a proto napadený rozsudek obvodního soudu podle ustanovení § 220 odst. 1 písm. a) o. s. ř. změnil tak, že žalobu v plném rozsahu zamítl (výrok I.). Ve výroku II. pak rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Městský soud za klíčovou učinil otázku platnosti předmětné Smlouvy o smlouvě budoucí, neboť její posouzení má vliv i na posouzení oprávněnosti nároku vzešlého ze smluvní pokuty, přičemž se ztotožnil s argumentací žalované ohledně její neurčitosti při vymezení spoluvlastnického podílu stěžovatelů na společných částech domu. Městský soud (s oporou v závěrech výše

citovaného rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 1407/2010) při formulaci svého právního názoru vycházel ze skutečnosti, že tehdy platná právní úprava smluvních převodů bytových jednotek, obsažená v zákoně č. 72/1994 Sb. (§ 6 odst. 1) vymezovala obligatorní náležitosti smlouvy o převodu bytové jednotky, přičemž „*bez dohody o nich nemůže být uzavřena platná smlouva o převodu bytové jednotky, ale ani smlouva o budoucí převodní smlouvě. (...) K platnosti smlouvy o smlouvě budoucí kupní stačí dohoda účastníků o podstatných náležitostech zamýšlené smlouvy s tím, že požadavku určitosti vyhovuje, je-li předmět označen tak, aby nebyl zaměnitelný s jiným předmětem.*“ Z obligatorní písemné formy u smlouvy o smlouvě budoucí pak městský soud dovodil, že „*projev vůle je tedy dán obsahem listiny, kde je zaznamenán. Nestačí, že účastníkům právního vztahu je zřejmé, co je předmětem smlouvy.*“ Ve vztahu ke způsobům vymezení převáděných spoluvlastnických podílů ke společným částem domu městský soud obecně konstatoval, že „*v souvislosti s převodem jednotky musí být upraveny i poměry ke společným částem domu, případně pozemku. Toto určení je potom významné pro závěr o tom, v jakém rozsahu se vlastník bytové jednotky bude podílet jak na správě, tak i na nákladech údržby společných částí domu. (...) Absence takového údaje či jeho neurčitost má bezprostředně za následek neplatnost smlouvy podle § 37 odst. 1 občanského zákoníku z roku 1964.*“ Uvedené závěry městský soud vztáhl i na nyní projednávaný případ stěžovatelů, přičemž dospěl k závěru, že ze znění Smlouvy o budoucí smlouvě je zřejmé, že „*sice obsahuje popis budoucího bytu a nebytového prostoru (garážového stání), postrádá však stanovení spoluvlastnického podílu (stěžovatelů) na společných částech domu. Neurčitým je ujednání, podle něhož se řídí velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Jedná se o obecnou formulaci, která nevypovídá nic o faktické velikosti jejich spoluvlastnického podílu na společných částech domu*“ (str. 4 rozsudku).

14. K odvolací námitce stěžovatelů, že k tvrzené neplatnosti Smlouvy o smlouvě budoucí nemůže odvolací soud přihlížet (s ohledem na závěry judikatury Nejvyššího soudu), neboť ji žalovaná poprvé vznesla až ve svém odvolání, městský soud konstatoval, že se nejedná o případ, na který by dopadaly stěžovateli citované závěry judikatury Nejvyššího soudu, neboť „*soud k absolutní neplatnosti právního úkonu přihlíží z úřední povinnosti. Obsah smlouvy, její určitost a srozumitelnost a následně i její platnost soud I. stupně mohl a měl posoudit bez výslovně učiněné námítky některé ze stran. Nebyla k tomu třeba žádná tvrzení, návrhy ani důkazy. Za situace, kdy se sám výslovně platností uvedené smlouvy nezabýval a vycházel z ní jako z platného právního úkonu, jedná se o nesprávné právní posouzení věci, nikoliv o nové skutečnosti a důkazy, jak tvrdí (stěžovatelé)*“ (str. 5 rozsudku).

15. Proti tomuto rozsudku podali stěžovatelé dovolání, jehož přípustnost dovozovali z ustanovení § 237 ve spojení s § 241a odst. 1 o. s. ř. a v němž předestřeli obsahově velmi podobné námítky, jako následně v nyní projednávané ústavní stížnosti. Stěžovatelé byli toho názoru, že otázka neplatnosti předmětné Smlouvy z důvodu neurčitosti části jejího obsahu je natolik významná, že by ji měl Nejvyšší soud meritorně posoudit, a to i s ohledem na relevanci či udržitelnost závěrů z citovaného rozhodnutí sp. zn. 33 Cdo 1407/2010. Nejvyšší soud je nicméně v ústavní stížnosti napadeném usnesení neshledal přípustným, a proto je podle ustanovení § 243c odst. 1 o. s. ř. odmítl. K podstatě sporu mj. uvedl, že městský soud v dané věci rozhodl „*v intencích úvah a závěrů dovozených v rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 1407/2010, který obstál i v ústavní rovině (ústavní stížnost podaná proti tomuto rozsudku byla Ústavním soudem odmítnuta usnesením ze dne 9. 10. 2012, sp. zn. IV. ÚS 3230/12). Od těchto závěrů není důvodu se odchylovat.*“ Nejvyšší soud se tak ztotožnil s právním názorem městského soudu ohledně neplatnosti předmětné Smlouvy o smlouvě budoucí, neboť i on dospěl k závěru, že smlouva „*sice obsahuje popis (budoucího) bytu, jeho příslušenství, velikost jeho podlahové plochy a odkaz na schematický plán bytu, který je součástí přílohy smlouvy (čl. III. odst. 3. 1. písm. a/ smlouvy), postrádá však dostatečně*

určité, tj. konkrétní vymezení převáděných spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Obsahuje sice ujednání o tom, že jí budou převedeny rovněž spoluvlastnické podíly na společných částech domu, na nebytových prostorech tvořených halovou garáží a sklepy a spoluvlastnický podíl na pozemku, avšak definice spoluvlastnických podílů je zcela vágní. (...) Protože se ve smlouvě (na rozdíl od výměry bytu) neuvádí výměry všech nebytových prostor domu, nelze logicky vzato porovnat podlahové plochy a potažmo ani určit spoluvlastnický podíl vlastníka bytu poměrem porovnávaných ploch. Jinak řečeno, konkrétní výši spoluvlastnických podílů žalobců nelze ze smlouvy zjistit.“ V souvislosti se stěžovateli v dovolání použitému odkazu na judikaturu Ústavního soudu (zejména na citovaný nálezn sp. zn. I. ÚS 625/03) Nejvyšší soud konstatoval, že i „dovolací soud nadále zastává zásadu, že jsou-li ve vzájemném konfliktu interpretační alternativy, z nichž jedna zakládá neplatnost smlouvy a druhá nikoliv, uplatní se pravidlo priority výkladu nezakládajícího neplatnost smlouvy. Platí to ovšem za předpokladu, že výklad nezakládající neplatnost smlouvy je vůbec možný. (Stěžovateli) napadený závěr odvolacího soudu nesplňuje posledně jmenovaný předpoklad. Odvolací soud neměl na výběr mezi výkladem, který by vedl k závěru o platnosti smlouvy o smlouvě budoucí, před výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá. Obstál-li jeho závěr, že předmět smlouvy nebyl vymezen dostatečně určitě (viz výše), je nasnadě závěr jediný - že smlouva o budoucí smlouvě je neplatná“ (str. 4 usnesení).

IV. Vlastní hodnocení Ústavního soudu

16. Ústavní soud ustáleně judikuje, že jeho úkolem je v řízení o ústavní stížnosti ochrana ústavnosti, a nikoliv zákonnosti [čl. 83, čl. 87 odst. 1 písm. d) Ústavy]. Jeho pravomoc je tak založena výlučně k přezkumu rozhodnutí z hlediska dodržení toho, zda v řízení nebyly dotčeny ústavně chráněné práva a svobody jeho účastníka, zda řízení bylo vedeno v souladu s ústavními principy a zda je lze jako celek pokládat za spravedlivé. Jak Ústavní soud opakovaně vymezil, základní práva a svobody působí jako regulativní ideje, na něž obsahově navazují komplexy norem podústavního práva; současně tyto ideje determinují výklad právních norem. Porušení některé z těchto norem, a to v důsledku svévole, anebo v důsledku interpretace, jež je v extrémním rozporu s principy spravedlnosti, pak zakládá porušení základního práva a svobody [srov. např. nálezn sp. zn. III. ÚS 269/99 ze dne 2. 3. 2000 (N 33/17 SbNU 235) či nálezn sp. zn. I. ÚS 1052/10 ze dne 29. 9. 2010 (N 206/58 SbNU 857)].

17. Pojem svévole Ústavní soud setrvale interpretuje ve smyslu extrémního nesouladu právních závěrů s provedenými skutkovými a právními zjištěními, dále ve smyslu nerespektování kogentní normy, příp. interpretace, jež je v extrémním rozporu s principy spravedlnosti (např. tzv. přepjatý formalismus), jakož i interpretace a aplikace zákonných pojmů v jiném než zákonem stanoveném a právním myšlením konsensuálně akceptovaném významu, a konečně ve smyslu rozhodování bez bližších kritérií či alespoň zásad odvozených z právní normy [viz např. nálezn sp. zn. III. ÚS 351/04 ze dne 24. 11. 2004 (N 178/35 SbNU 375) či nálezn sp. zn. II. ÚS 2121/14 ze dne 30. 9. 2014].

18. Podstatu nyní projednávaného případu tvoří námitka stěžovatelů vůči způsobu posouzení otázky platnosti předmětné Smlouvy ze strany městského a Nejvyššího soudu, které shledaly její neplatnost (dle § 37 odst. 1 občanského zákoníku z roku 1964), a to z důvodu neurčitosti jejího obsahu při vymezení spoluvlastnického podílu stěžovatelů na společných částech bytového domu, což bylo v rozporu s tehdy platným zákonem č. 72/1994 Sb., vymezujícím v ustanovení § 6 odst. 1 obligatorní náležitosti smlouvy o převodu bytové jednotky, které dle městského soudu platí i pro smlouvu o smlouvě budoucí, týkající se převodu bytu. Z ústavněprávního hlediska se tak jedná o posouzení otázky existence a příp. interpretace autonomního projevu vůle smluvních stran (stěžovatelů a žalované) při uzavírání Smlouvy o smlouvě budoucí ze strany obecných soudů, přičemž je třeba zdůraznit, že oběma otázkami,

tzn. jak otázkou samotné existence autonomie vůle smluvních stran (smluvní svobody), tak i ústavními požadavky na způsob její interpretace ze strany veřejné moci (zejména obecných soudů), se Ústavní soud v minulosti ve své judikatuře již opakovaně zabýval.

IV. A) Ústavní garance autonomie vůle smluvních stran

19. Ústavní záruku autonomie vůle smluvních stran (smluvní svobodu jednotlivce) Ústavní soud ve své judikatuře [srov. např. nález sp. zn. I. ÚS 512/02 ze dne 20. 11. 2002 (N 143/28 SbNU 271); nález sp. zn. I. ÚS 546/03 ze dne 28. 1. 2004 (N 12/32 SbNU 107); nález sp. zn. I. ÚS 43/04 ze dne 13. 4. 2004 (N 54/33 SbNU 55) či nález sp. zn. I. ÚS 557/05 ze dne 24. 7. 2007 (N 116/46 SbNU 99)] setrvale dovozuje z čl. 2 odst. 3 Listiny, který je třeba chápat a vykládat ve dvojitým smyslu. Ve své první dimenzi představuje strukturální princip, podle něhož lze státní moc vůči jednotlivci a jeho autonomní sféře (včetně autonomních projevů volních) uplatňovat pouze v případech, kdy jednání jednotlivce porušuje výslovně formulovaný zákaz upravený zákonem. Také takový zákaz však musí reflektovat toliko požadavek, spočívající v zabránění jednotlivci v zásazích do práv třetích osob nebo bránění v prosazení veřejného zájmu, jsou-li konkurující statky legitimním důvodem pro omezení autonomního jednání jednotlivce, a je-li takové omezení přiměřené. Ve své druhé dimenzi pak působí čl. 2 odst. 3 Listiny jako subjektivní právo jednotlivce na to, aby veřejná moc respektovala autonomní projevy jeho osobnosti, včetně projevů volních, jež mají odraz v jeho konkrétním jednání, pokud takové jednání není zákonem výslovně zakázáno. Takové pojetí čl. 2 odst. 3 Listiny totiž pouze vyjadřuje skutečnost, že jednatelce a jeho svobodné jednání má v materiálním právním státě vždy prioritu před státní mocí realizovanou zákonem. Pokud by jednatelce neměl mít vůbec možnost dovolávat se této priority přímo, byla by taková přednost pouhou formální deklarací. Jinými slovy řečeno, autonomii vůle jednotlivce jako základní právo a zároveň princip je třeba chápat jako esenciální náležitost demokratického právního státu (čl. 1 odst. 1 Ústavy), což ostatně stvrzuje i čl. 2 odst. 4 Ústavy a zde zakotvený princip respektu k autonomní vůli jednotlivých osob, do níž nelze bez existence kogentních zákonných ustanovení zasahovat.

20. Z toho důvodu je také dle Ústavního soudu zcela nezbytné, aby čl. 2 odst. 3 Listiny, ústavně zaručující autonomii vůle jednotlivce (jeho smluvní svobodu) coby základní právo, byl aplikován bezprostředně a přímo, neboť v „*této dimenzi se nejedná o pouhé prozařování podústavním právem, nýbrž o subjektivní právo, které působí bezprostředně ve vztahu jednotlivce a státní moci. Orgány státní moci jsou proto při aplikaci podústavního práva současně povinny toto právo respektovat*“ (srov. citovaný nález sp. zn. I. ÚS 557/05). Tento požadavek je třeba vztáhnout i na rozhodovací činnost obecných soudů a na jimi uplatňovaný způsob výkladu norem podústavního práva, jež normují projev vůle jednotlivců, určují (kogentně či dispozitivně) jeho formu a obsah a v neposlední řadě vymezují následky spojené s jeho vadami (včetně následku v podobě vyslovení neplatnosti). Uplatnění ryze formalistického výkladu těchto norem podústavního práva ze strany obecných soudů, na jehož základě nerespektují či přímou odpírají autonomnímu projevu vůle smluvních stran důsledky, které smluvní strany takovým projevem zamýšlely vyvolat ve své právní sféře, tak v konečném důsledku představuje nepřijatelné omezení či přímé porušení práva jednotlivců na autonomní projev vůle (či smluvní svobody jednotlivce), zaručeného v čl. 2 odst. 3 Listiny. K obdobnému závěru ostatně dospěl Ústavní soud již v nálezu sp. zn. I. ÚS 331/98 ze dne 12. 6. 2000 (N 86/18 SbNU 233), v němž dovodil, že „*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.*“

IV. B) *Priorita výkladu smluv, který nezakládá jejich neplatnost*

21. Výše uvedené závěry Ústavní soud zohlednil i ve své judikatuře při formulaci požadavků, které musí obecné soudy respektovat při interpretaci obsahu (textu) smlouvy, jakožto projevu „*autonomní normotvorby účastníků soukromoprávních vztahů*“ a tedy autonomie vůle smluvních stran (či smluvní svobody) coby základního práva jednotlivců [srov. např. citovaný nálezn sp. zn. I. ÚS 625/03; nálezn sp. zn. I. ÚS 770/11 ze dne 27. 3. 2012 (N 59/64 SbNU 711) či nálezn sp. zn. II. ÚS 2095/14 ze dne 8. 10. 2014]. Ústavní soud zde předně vychází z předpokladu, že „*interpretace smluvních textů je, ve své základní podobě, do jisté míry srovnatelná s výkladem právních předpisů. Jako společný faktor spojuje výklad smluvních textů a právních předpisů zejména skutečnost, že obojí, tj. právní předpis i smlouva, zakládají právo. V případě smlouvy jde samozřejmě toliko o autonomní normotvorbu, kde původce smluvního textu a adresát práv a povinností, z této smlouvy vyplývajících, je jedna a táž osoba.*“ Proto také pro interpretaci smluv (stejně jako pro interpretaci právních norem) platí, že jazykový výklad představuje „*pouze východisko pro objasnění a ujasnění si jejího smyslu a účelu*“ (srov. citovaný nálezn sp. zn. I. ÚS 625/03).

22. Současně však Ústavní soud poukázal na skutečnost, že interpretace smlouvy má, ve srovnání s interpretací právních norem, rovněž řadu specifíků, v nichž je zohledněn jak odlišný charakter jejich tvůrců (účastníků smluvních vztahů), zejména tedy jejich schopnosti (včetně právní erudice) používat „*pregnantní terminologii*“ či docílit „*systematického uspořádání a koherentní struktury*“, tak specifický charakter samotné smlouvy, což je třeba vzít do úvahy i při výkladu jejího obsahu (textu), který je dle Ústavního soudu třeba považovat za „*prvotní přiblížení se k významu smlouvy, který si chtěli její účastníci svým jednáním stanovit*“, jelikož nezřídka (vinou celé řady okolností) nastávají situace, kdy doslovný výklad textu smlouvy „*může, ale nemusí být v souladu s vůlí jednajících stran.*“ Proto také Ústavní soud v citovaném nálezn sp. zn. I. ÚS 625/03 zdůraznil, že „*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 jedající 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 na okolnosti spojené s podpisem smlouvy a následné jednání účastníků po podpisu smlouvy.*“

23. Na základě výše uvedených kritérií pak Ústavní soud ve své judikatuře vymezil jeden ze základních principů výkladu smluv, kterým je „*priorita výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady. Tímto 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* [vedle výše citovaných nálezů srov. např. i nálezn sp. zn. IV. ÚS 1783/11 ze dne 23. 4. 2013 (N 64/69 SbNU 197)]. Nazíráno z opačného hlediska, za ústavně konformní nelze označit takovou praxi obecných soudů, kdy (bez ohledu na konkrétní okolnosti případu) mechanicky preferují výklad vedoucí k (absolutní) neplatnosti smlouvy před výkladem neplatnost smlouvy nezakládajícím, neboť jím nejen porušují základní právo jednotlivců (smluvních stran), zaručené čl. 2 odst. 3 Listiny, ale v konečném důsledku se jím dostávají do rozporu s principy právního státu vyvěrajícími z čl. 1 odst. 1 Ústavy ČR.

IV. C) Aplikace uvedených ústavněprávních východisek na nyní projednávaný případ

24. Jak již bylo výše rekapitulováno, městský soud v ústavní stížnosti napadeném rozsudku na základě výkladu příslušných ustanovení Smlouvy o smlouvě budoucí, jež stanovily způsob vymezení spoluvlastnického podílu stěžovatelů na společných částech bytového domu [zejména čl. 3.1, písm. a), bod iii)], konstatoval, že „*ujednání, podle něhož se řídí velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě*“, je třeba považovat za „neurčitě“, neboť se „*jedná se o obecnou formulaci, která nevypovídá nic o faktické velikosti jejich spoluvlastnického podílu na společných částech domu*.“ Na základě toho pak dospěl k závěru o neplatnosti (ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 občanského zákoníku z roku 1964) této Smlouvy, neboť se nachází v rozporu s obligatorními náležitostmi smlouvy o převodu bytu, vymezenými v tehdy platném ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., jež je třeba vztáhnout i na smlouvu o smlouvě budoucí o převodu bytu, jelikož „*postrádá stanovení spoluvlastnického podílu (stěžovatelů) na společných částech domu*.“

25. S uvedeným právním závěrem městského soudu se ovšem Ústavní soud neztotožňuje, neboť je (s ohledem na výše předestřené ústavněprávní východiska) toho názoru, že městský soud použitým výkladem obsahu Smlouvy o smlouvě budoucí a na jeho základě formulovaným právním závěrem o její neplatnosti z důvodu neurčitosti vymezení spoluvlastnického podílu stěžovatelů na společných částech bytového domu, dostatečně nezohlednil vůli smluvních stran a také jejich následné chování, čímž nejen nepřipustně omezil právo stěžovatelů na autonomní projev vůle, zaručené v čl. 2 odst. 3 Listiny, ale v konečném důsledku porušil i jejich právo vlastnit majetek, zaručené v čl. 11 odst. 1 Listiny.

26. Ústavní soud předně odmítá již samotné východisko, na němž městský soud založil svůj výklad předmětné Smlouvy a na jehož základě následně dospěl k závěru o její neplatnosti, tj. že již z důvodu její obligatorní písemné formy smlouvy musí být „*projev vůle dán obsahem listiny, kde je zaznamenán. Nestací, že účastníkům právního vztahu je zřejmé, co je předmětem smlouvy*.“ Městský soud tak upřednostnil ryze jazykový výklad samotného textu Smlouvy, aniž by jakkoliv reflektoval autonomní projev vůle a úmysl jejich smluvních stran (tj. stěžovatelů a společnosti ARIPUANA s.r.o.), explicitně vyjádřený již v samotném textu předmětné Smlouvy o smlouvě budoucí, v nichž zohlednily („*jsou si vědomy*“) skutečnost, že v době kontraktace ještě nebylo objektivně možné jednoznačně specifikovat a vymežit v budoucnu převáděné spoluvlastnické podíly stěžovatelů na společných částech bytového domu („*může dojít vzhledem ke skutečné výstavbě k dílčí úpravě velikosti podlahové plochy jednotky a všech nebo některých spoluvlastnických podílů*“), s čímž také současně vyslovily souhlas („*absenci těchto údajů nepovažují za vadu, jež by činila tuto smlouvu neplatnou, resp. jež by zavadala důvod ke zpochybňování její platnosti*“ - viz výše citovaná ustanovení v čl. 2.4. a 3.2. Smlouvy). Nadto městský soud rovněž nijak nezohlednil ani následné konání jejich smluvních stran, když na základě jejich parametrů a takto vymezeného předmětu smlouvy posléze uzavřely dne 2. 9. 2009 „*Kupní smlouvu o převodu vlastnictví jednotek a spoluvlastnických podílů k pozemkům*“, na jejímž základě došlo nejen k převodu bytové jednotky, ale i spoluvlastnických podílů ke společným částem bytového domu. Městským soudem použitý formalistický výklad, spočívající ve výkladu samotného smluvního textu, bez ohledu na autonomní projev vůle smluvních stran a jejich úmysl, potvrzený nejen v samotném textu smlouvy, ale i jejich následným jednáním, se tak dle Ústavního soudu nachází nejen v přímém rozporu s výše předestřenými ústavněprávními východisky, jak ostatně Ústavní soud obdobným způsobem konstatoval i v případě, řešeném v citovaném nálezu sp. zn. I. ÚS 546/03 („*formalismus obecných soudů spočívající toliko ve výkladu smluvního textu z něj samotného, bez ohledu na účel úkonu, spočívající ve vůli účastníků smluvního vztahu, uplatněný při výkladu právního úkonu jednotlivce, lze v důsledku*

vztáhnout také na formalismus interpretace samotné právní normy“), ale koneckonců nerespektuje ani zásady výkladu právních úkonů, vymezené v tehdy platném ustanovení § 35 odst. 2 občanského zákoníku z roku 1964 (s níž zcela koresponduje současná právní úprava v občanském zákoníku, konkrétně v ustanovení § 555 a násl. a zejména pak § 556 odst. 2), dle kterých je právní úkony vyjádřené slovy třeba vykládat nejen podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle (úmyslu) toho, kdo právní úkon učinil, přičemž se přihlédne k praxi zavedené mezi stranami v právním styku, k tomu, co právnímu jednání předcházelo, i k tomu, jak strany následně daly najevo, jaký obsah a význam právnímu jednání přiřkládají.

27. V tomto ohledu se proto Ústavní soud nemůže ztotožnit ani s konkrétním právním názorem městského soudu, pokud příslušné ustanovení předmětné Smlouvy o smlouvě budoucí, vymezující v budoucnu převáděné spoluvlastnické podíly stěžovatelů ke společným částem domu na základě *„vzájemného poměru velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě“*, považuje za natolik *„neurčité“*, *„vágní“* či *„nic nevyovídající o faktické velikosti jejich spoluvlastnického podílu“*, že vyvolává následek v podobě neplatnosti Smlouvy (ve smyslu ustanovení § 35 odst. 2 občanského zákoníku z roku 1964), a to pro neurčitost jejího obsahu a nedodržení obligatorních náležitostí podle ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb.

28. Ústavní soud si je samozřejmě vědom toho, že v době uzavírání předmětné Smlouvy o smlouvě budoucí a rovněž v době rozhodování obecných soudů byla citovaná právní úprava, obsažená v zákoně č. 72/1994 Sb., platnou, a nemá ani důvod jakkoliv zpochybňovat účel zde zakotveného požadavku na vymezení převáděných spoluvlastnických podílů ke společným částem domu coby obligatorní náležitosti smlouvy o převodu bytu, který spočívá především v potřebě určení rozsahu, v jakém se vlastník bytové jednotky bude podílet jak na správě, tak i na nákladech údržby společných částí domu. Současně je ovšem Ústavní soud toho názoru, že městský soud v nyní projednávaném případě splnění tohoto požadavku na obligatorní vymezení převáděných spoluvlastnických podílů ke společným částem domu vyložil příliš restriktivním způsobem a při výkladu příslušných ustanovení Smlouvy o smlouvě budoucí postupoval v rozporu s výše předestřeným principem výkladu smluv, neboť upřednostnil výklad zakládající neplatnost předmětné Smlouvy, ačkoliv z následného chování smluvních stran zřetelně vyplývá, že jimi takto učiněný konkrétní projev vůle (vymezení spoluvlastnických podílů stěžovatelů ke společným částem domu a jejich zamýšlený převod) byl pro ně dostatečně srozumitelný, určitý a současně i závazný, což ostatně následně i dostatečně potvrdily uzavřením uvedené Kupní smlouvy.

29. V této souvislosti nemůže Ústavní soud ani přisvědčit tak jednoznačně formulovanému závěru městského soudu, že uvedené podmínky (splnění obligatorních náležitostí dle zákona č. 72/1994 Sb.) je třeba stejnou měrou klást jak na samotnou smlouvu o převodu bytu, tak i na smlouvu o smlouvě budoucí, v níž teprve smluvní strany vyjadřují svou vůli v budoucnu uzavřít kupní smlouvu (smlouvu o převodu bytu), přičemž považují za vhodné a žádoucí již nyní vymezit její některé klíčové parametry a podmínky. Ostatně je obecně známo, že se v praxi tento kontraktační postup vyskytuje relativně často právě v souvislosti s prodejem bytů v plánovaných či již započatých, nicméně zdaleka nedokončených projektech výstavby nových bytových domů či komplexů, kdy již v průběhu realizace stavby dochází k uzavírání příslušných smluv týkajících se převodu jednotlivých bytových jednotek, jako tomu bylo koneckonců i v nyní projednávaném případě stěžovatelů. Za dané situace, kdy je stavba bytového domu teprve realizována, je tak dle Ústavního soudu objektivně téměř nemožné v době uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí vždy dostat požadavku na bližší a specifičtější konkretizaci (kupříkladu uvedením přesných výměrů v m²) v budoucnu převáděných spoluvlastnických podílů ke společným částem (teprve budovaného) domu, jak jej restriktivně dovozuje městský soud ze znění ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb.

30. V této souvislosti lze poukázat i na skutečnost, že současná právní úprava obsažená v občanském zákoníku týkající se smluvních závazků ve vztahu k převodům bytů, nahrazující úpravu v citovaném zákoně č. 72/1994 Sb., opustila v ní převažující „kogentní“ charakter právní úpravy smluv o převodu bytů, projevující se mj. právě i v podrobném vymezení obligatorních náležitostí jejich obsahu, a lze tak konstatovat, že zcela nepochybně mnohem více reflektuje výše předestřený ústavní princip i základní právo jednotlivců na respektování jejich autonomie vůle (smluvní svobody), než tomu bylo v úpravě obsažené v občanském zákoníku z roku 1964 či obecně v soukromoprávních předpisech (včetně citovaného zákona č. 72/1994 Sb.), která naopak u celé řady smluvních typů upřednostňovala kogentní výčet obligatorních náležitostí dané smlouvy (pod hrozbou vyslovení její neplatnosti), tedy úpravu autonomii vůle smluvních stran značně omezující. Současně si je ovšem Ústavní soud vědom toho, že uvedená skutečnost nemá z hlediska přímých dopadů na nyní projednávaný případ stěžovatelů žádnou významnou relevanci, neboť přechodné ustanovení § 3063 občanského zákoníku, dle Ústavního soudu nepřilíš racionálně, rozlišuje a současně zavádí odlišný právní režim (a to i do budoucna) pro „staré“ bytové jednotky, tj. vzniklé před nabytím účinnosti občanského zákoníku k 1. 1. 2014, a „nové“ bytové jednotky, vzniklé již za doby účinnosti občanského zákoníku.

31. V neposlední řadě si je Ústavní soud rovněž vědom toho, že námitku neplatnosti předmětné Smlouvy o smlouvě budoucí vznesla přímo jedna z jejích smluvních stran (společnost ARIPUANA s.r.o.), a to dokonce až v odvolacím řízení. Tato skutečnost na straně jedné z procesního hlediska tj. z hlediska přípustnosti a posouzení její důvodnosti, sice neměla dle městského soudu žádný význam, a v tomto ohledu se Ústavní soud s jeho názorem ztotožňuje a nesouhlasí tedy s tvrzením stěžovatelů, že postupem městského soudu, pokud se jí meritorně zabýval, došlo k porušení jejich práva na spravedlivý proces. Na straně druhé ovšem tato skutečnost dle Ústavního soudu současně představuje jednu z významných okolností, kterou je třeba zohlednit při zkoumání úmyslu smluvních stran, a to se zřetelem k jejich následnému chování. Nelze totiž pominout, že tuto námitku neplatnosti Smlouvy o smlouvě budoucí společnost ARIPUANA s.r.o. vznesla v souvislosti s řízením o žalobním nároku stěžovatelů ze smluvní pokuty za nedodržení původního termínu dokončení stavby bytového domu, kde byla v postavení žalované, přičemž tak učinila právě až ve svém odvolání ze dne 31. 1. 2013, tj. po uplynutí více než 5 let od uzavření předmětné Smlouvy o smlouvě budoucí, aniž by její platnost předtím jakkoliv zpochybňovala, a to nejen v řízení před obvodním soudem, ale ani v souvislosti s uzavíráním samotné „*Kupní smlouvy o převodu vlastnictví jednotek a spoluvlastnických podílů k pozemkům*.“ Na základě výše uvedeného by tak bylo možné usuzovat, že se jednalo spíše o procesní taktiku žalované, jak se bránit stěžovateli vznesenému nároku ze smluvní pokuty, než snaha o zpochybnění platnosti předmětné Smlouvy o smlouvě budoucí jako celku (tedy nejen ujednání o smluvní pokutě). Ani tyto okolnosti ovšem městský soud při svém rozhodování nijak nezohlednil (dle názoru Ústavního soudu zcela nesprávně), a to tím spíše, že za daných okolností (zejména se zřetelem k chování žalované po uzavření předmětné Smlouvy o smlouvě budoucí) by bylo žádoucí zvážit, zda se z její strany nejednalo o výkon práva v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 občanského zákoníku z roku 1964), resp. zneužití práva (ve smyslu ustanovení § 8 občanského zákoníku) v podobě porušení zákazu *venite contra factum proprium*, tj. výkon práva oprávněného, který je v rozporu s jeho předchozím jednáním (blíže k tomu srov. Melzer, F., Tégl, P., a kol.: *Občanský zákoník - velký komentář*, Svazek I, Nakladatelství Leges, 2013, s. 166 a násl.).

IV. D) Usnesení Nejvyššího soudu

32. Ústavní soud se dále zabýval ústavní stížností napadeným usnesením Nejvyššího soudu, kterým bylo podle ustanovení § 243c odst. 1 o. s. ř. odmítnuto dovolání stěžovatelů jako

nepřípustné. Stěžovatelé ve způsobu, jakým Nejvyšší soud posoudil důvodnost jimi podaného dovolání, spatřují porušení jejich práva na spravedlivý proces (čl. 36 odst. 1 Listiny, resp. čl. 6 odst. 1 Úmluvy).

33. Přestože Ústavní soud ve své judikatuře opakovaně zdůrazňuje, že plně respektuje zásadu minimalizace zásahů do rozhodovací činnosti Nejvyššího soudu ohledně toho, ve kterých případech je podání tohoto mimořádného opravného prostředku přípustné, jelikož si je dobře vědom skutečnosti, že z ústavního pořádku České republiky a ani z judikatury Evropského soudu pro lidská práva (srov. např. rozsudek ze dne 17. 1. 1970 ve věci *Delcourt proti Belgii*, stížnost č. 2689/65) nevyplývá nárok na podání dovolání či jiného mimořádného opravného prostředku, tím méně pak na jeho meritorní přezkum, nelze z uvedených závěrů v žádném případě dovodit, že se rozhodování o nich může ocitnout mimo ústavní rámec ochrany základních práv jednotlivce, tzn. především práva na spravedlivý proces [viz např. nálezn. sp. zn. Pl. ÚS 1/03 ze dne 11. 2. 2004 (N 15/32 SbNU 131; 153/2004 Sb.); nálezn. zn. I. ÚS 2723/13 ze dne 1. 10. 2014; nálezn. sp. zn. IV. ÚS 948/15 ze dne 11. 6. 2015 či nálezn. sp. zn. II. ÚS 2766/14 ze dne 1. 12. 2015].

34. Pokud tedy za dané situace Nejvyšší soud v ústavní stížnosti napadeném usnesení odmítl dovolání stěžovatelů a ztotožnil se s právním názorem městského soudu ohledně neplatnosti předmětné Smlouvy o smlouvě budoucí, neboť i on dospěl k závěru, že smlouva „*sice obsahuje popis (budoucího) bytu, jeho příslušenství, velikost jeho podlahové plochy a odkaz na schematický plán bytu, který je součástí přílohy smlouvy (čl. III. odst. 3. 1. písm. a/ smlouvy), postrádá však dostatečně určité, tj. konkrétní vymezení převáděných spoluvlastnických podílů na společných částech domu*“, pak ani Nejvyšší soud nedostal své ústavní povinnosti chránit základní práva a svobody stěžovatelů (čl. 4 Ústavy), neboť, jak již bylo výše zdůrazněno, i dovolací řízení je nedílnou součástí ústavního rámce pravidel spravedlivého procesu a dovolací soud je tedy za každé situace povinen chránit základní práva a svobody jednotlivce, což však Nejvyšší soud v nyní posuzovaném případě stěžovatelů neučinil. Na uvedeném závěru nic nemění Nejvyšším soudem v odůvodnění usnesení deklarované tvrzení, že i „*dovolací soud nadále zastává zásadu, že jsou-li ve vzájemném konfliktu interpretační alternativy, z nichž jedna zakládá neplatnost smlouvy a druhá nikoliv, uplatní se pravidlo priority výkladu nezakládajícího neplatnost smlouvy*“, neboť takové tvrzení zůstává bez významu, pokud nenachází odraz rovněž ve způsobu posouzení samotného případu, když je následně překonáno tvrzením, že „*platí pouze za předpokladu, že výklad nezakládající neplatnost smlouvy je vůbec možný*“, ačkoliv okolnosti nyní projednávaného případu stěžovatelů svědčí o opaku.

V. Závěr

35. S ohledem na výše uvedené tak Ústavní soud dospěl k závěru, že městský soud použitým výkladem obsahu předmětné Smlouvy o smlouvě budoucí a na jeho základě formulovaným právním závěrem o její neplatnosti z důvodu neurčitosti vymezení v budoucnu převáděných spoluvlastnických podílů stěžovatelů na společných částech bytového domu, dostatečně nezohlednil vůli smluvních stran uzavírajících předmětnou Smlouvu o smlouvě budoucí a jejich následné chování, čímž nejen nepřípustně omezil právo stěžovatelů na autonomní projev vůle, zaručené v čl. 2 odst. 3 Listiny, ale v konečném důsledku porušil i jejich právo vlastnit majetek, zaručené v čl. 11 odst. 1 Listiny.

36. Jestliže pak za dané situace Nejvyšší soud napadeným usnesením následně odmítl dovolání stěžovatelů, je třeba konstatovat, že ani Nejvyšší soud nedostal své ústavní povinnosti chránit základní práva a svobody stěžovatelů (čl. 4 Ústavy), neboť i dovolací řízení je nedílnou součástí ústavního rámce pravidel spravedlivého procesu a dovolací soud

je tedy za každé situace povinen chránit základní práva a svobody jednotlivce, což však Nejvyšší soud v nyní posuzovaném případě stěžovatelů neučinil.

37. Proto Ústavní soud podle ustanovení § 82 odst. 2 písm. a) zákona o Ústavním soudu ústavní stížnosti vyhověl a podle ustanovení § 82 odst. 3 písm. a) cit. zákona napadená rozhodnutí obecných soudů zrušil. Vázán právním názorem Ústavního soudu v tom směru, že předmětnou Smlouvu o smlouvě budoucí nelze hodnotit jako neplatnou, tak bude úkolem městského soudu znovu posoudit odvolání žalované proti citovanému rozsudku obvodního soudu, a to především z hlediska uplatněné odvolací námitky, zpochybňující právní závěr obvodního soudu ohledně oprávněnosti stěžovateli vzneseného žalobního nároku ze smluvní pokuty.

38. Stěžovateli v ústavní stížnosti přednesenému návrhu, aby společností ARIPUANA s.r.o. byla Ústavním soudem uložena „*povinnost uhradit stěžovatelům náhradu nákladů řízení před soudy všech stupňů, včetně náhrady nákladů za zastupování před Ústavním soudem*“, který Ústavní soud v části, jež se týká řízení před Ústavním soudem, posoudil jako návrh ve smyslu ustanovení § 62 odst. 4 zákona o Ústavním soudu, Ústavní soud nevyhověl, když zde neshledal naplnění podmínek, vymezených v citovaném ustanovení § 62 odst. 4 zákona o Ústavním soudu, jelikož o tímto ustanovením předjímaný „odůvodněný případ“ se zde nejedná, když stěžovatelé nijak nevyložili, v čem spatřují podmínky pro využití tohoto výjimečného institutu. Zbylou částí návrhu se Ústavní soud nezabýval, neboť k rozhodování o nákladech řízení před obecnými soudy není příslušný, navíc v nyní projednávaném případě se obecné soudy budou muset rovněž znovu zabývat i otázkou nákladů řízení.

39. Ústavní soud rozhodl bez nařízení ústního jednání, neboť od něj nebylo lze očekávat další objasnění věci (§ 44 zákona o Ústavním soudu).

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

V Brně dne 26. ledna 2016

Vojtěch Šimíček
předseda senátu

Právní věty

Jedním ze základních principů výkladu smluv je priorita takového výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady. Obecné soudy proto pochybily, pokud z pouhé absence vymezení přesného spoluvlastnického podílu na společných částech domu dovodily neplatnost smlouvy o smlouvě budoucí kupní, byť na základě této smlouvy byla později mezi stejnými smluvními stranami uzavřena kupní smlouva.