

**Česká republika**  
**NÁLEZ**  
**Ústavního soudu**

**Jménem republiky**

Ústavní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Kateřiny Šimáčkové, soudce zpravodaje Davida Uhlíře a soudce Tomáše Lichovníka, o ústavní stížnosti **VELKOTRŽNICE – LIPENCE s. r. o.**, se sídlem K Radotínu 492, Praha 5 – Lipence, IČ: 25632221, zastoupené JUDr. Janem Fričem, advokátem, se sídlem Štefánikova 65, Praha 5, proti usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. října 2016 č. j. 30 Cdo 1798/2016-202, rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 24. listopadu 2015 č. j. 35 Co 317/2015-179 a rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 28. května 2015 č. j. 5 C 191/2014-151, za účasti **Nejvyššího soudu, Městského soudu v Praze a Obvodního soudu pro Prahu 5**, jako účastníků řízení, a za účasti M. P., L. P., A. S., C. P. a E. P., jako vedlejších účastníků řízení, všech zastoupených Mgr. Zdeňkem Milíkem advokátem se sídlem Štefánikova 75/48, Praha 5, takto:

- I. Usnesením Nejvyššího soudu ze dne 26. října 2016 č. j. 30 Cdo 1798/2016-202 a rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 24. listopadu 2015 č. j. 35 Co 317/2015-179 byla porušena základní práva stěžovatelky na spravedlivý proces podle čl. 36 odst. 1 a vlastnit majetek podle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod ve spojení s právem na svobodné jednání podle čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod a se zásadou pacta sunt servanda plynoucí z čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky.**
- II. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. října 2016 č. j. 30 Cdo 1798/2016-202 a rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 24. listopadu 2015 č. j. 35 Co 317/2015-179 se ruší.**
- III. Ve zbývajících částech se ústavní stížnost odmítá.**

O d ů v o d n ě n í :

I.

Skutkové okolnosti případu a obsah napadených rozhodnutí

1. V ústavní stížnosti, doručené Ústavnímu soudu dne 3. ledna 2017, stěžovatelka podle ustanovení § 72 odst. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o Ústavním soudu“), navrhovala zrušení v záhlaví uvedených rozhodnutí. Stěžovatelka namítala, že napadenými rozhodnutími bylo porušeno její základní právo podle čl. 11 odst. 1 a čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listina“), právo na rovnost účastníků řízení podle čl. 37 odst. 3 Listiny a namítala i odepření spravedlnosti podle čl. 90 Ústavy České republiky (dále jen „Ústava“).

2. Z obsahu ústavní stížnosti a spisu Obvodního soudu pro Prahu 5 sp. zn. 5 C 191/2014 vyplývá, že vedlejší účastníci řízení se žalobou, doručenou Obvodnímu soudu pro Prahu 5 dne 9. září 2014, domáhali určení, že blíže specifikovaná bytová jednotka v Praze, k. ú. Smíchov, se spoluvlastnickým podílem na budově a pozemku se ke dni 11. září 2013 nacházela ve společném jmění manželů J. P. a R. P.

3. V posuzované věci byl uzavřen soubor smluv, konkrétně šlo o 1) Smlouvu o smlouvě budoucí, věcném břemenu a zástavní smlouvu ze dne 31. července 2002, ve které byla cena za převod jednotky stanovena ve výši 265 405 Kč, přičemž bylo ujednáno, že kupní cena je vypořádána a tím je i vypořádána smlouva o půjčce 265 405 Kč včetně příslušenství, touto smlouvou se strany zavázaly rovněž zřídit věcné břemeno doživotního práva bydlení, dále byla v části B jmenované smlouvy uzavřena smlouva o budoucí zástavní smlouvě, kterou mělo být zřízeno zástavní právo ve prospěch stěžovatelky jako zástavního věřitele, 2) Smlouvu o půjčce ze dne 31. července 2002, na jejímž základě se stěžovatelka jako věřitelka zavázala manželům P. půjčit částku 265 405 Kč za účelem úhrady kupní ceny bytu, manželé P. se zavázali půjčku vrátit ve lhůtě do tří let od zápisu vkladu vlastnického práva, a to formou převodu těchto nemovitostí do vlastnictví věřitele, 3) Kupní smlouva mezi Městskou částí Praha 5 a manžely P. na prodej bytové jednotky a podílu na domu ze dne 23. října 2002 s ustanovením o věcném předkupním právu na dobu tří let. Právní účinky vkladu nastaly dnem 27. ledna 2003, 4) vklad vlastnického práva pro manžele P., kdy tito nabyli vlastnické právo k bytu na základě kupní smlouvy uzavřené s Městskou částí Praha 5 ze dne 23. října 2002, 5) Kupní smlouva mezi Městskou částí Praha 5 a manžely P. na podíl na pozemku ze dne 23. 10. 2004 bez ustanovení o věcném předkupním právu. Právní účinky vkladu nastaly 13. února 2005, 6) vklad vlastnického práva pro manžele P., kdy tito nabyli vlastnické právo k pozemku na základě kupní smlouvy uzavřené s Městskou částí Praha 5 ze dne 23. října 2004, 7) Kupní smlouvu a smlouvu o věcném břemenu č. 1 z 2. září 2003, která byla uzavřena mezi manželi P. jakožto prodávajícími a stěžovatelkou, jakožto kupující, kdy jejím předmětem byl převod vlastnického práva k bytu a podílu na domu a kdy kupní cena byla 195 740 Kč, která byla vypořádána uvolněním části půjčky deponované v úschově JUDr. Friče, právního zástupce stěžovatelky, 8) Zástavní smlouvu ze dne 22. ledna 2004, uzavřenou mezi manžely P. a stěžovatelkou, v jejíž prospěch bylo zřízeno zástavní právo k bytu, kterým zajistili smlouvu o půjčce, 9) Kupní smlouvu č. 2 uzavřenou mezi manžely P. a stěžovatelkou dne 1. srpna 2005, na jejímž základě byl převeden pozemek do vlastnictví stěžovatelky za kupní cenu 60 878 Kč, kdy její úhrada byla vypořádána uvolněním z úschovy JUDr. Friče, 10) vklad vlastnického práva pro stěžovatelku na základě kupní smlouvy č. 1 k bytu a vklad práva doživotního bydlení ve prospěch manželů P., který byl povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu s právními účinky vkladu k 13. dubnu 2006, č. j. V-17260/2006-101, 11) vklad vlastnického práva pro stěžovatelku k pozemku na základě kupní smlouvy č. 2, který byl povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu ke dni 19. února 2008, pod č. j. V-8703/2008-101.

4. Vedlejší účastníci řízení, kteří po úmrtí manželů P. v roce 2013, jako jejich dědicové uplatnili v rámci dědického řízení podanou žalobou své vlastnické právo na předmětnou bytovou jednotku, měli za to, že obě kupní smlouvy uzavřené mezi manžely P. a stěžovatelkou podle § 39 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, jsou absolutně neplatné, neboť se jedná o právní úkony simulované, kdy jimi mělo být zastřeno sjednání tzv. propadné zástavy. K tomu uvedli, že z předmětných smluv je zřejmé, že stěžovatelka nikdy nepředpokládala, že by půjčka

měla být manželé P. vrácena a že účelem smluv bylo započtení vzájemných pohledávek a dále, že vzbuzuje pochybnosti, zda půjčka byla stěžovatelkou vůbec poskytnuta, když stěžovatelka měla finanční prostředky pod svoji kontrolou uložené u jejího právního zástupce. Vedlejší účastníci tvrdili, že stěžovatelka zneužila při uzavírání předmětných smluv důvěry, neznalosti a vyššího věku zůstavitelů s cílem získat za nepřiměřeně výhodných podmínek předmětné nemovitosti, kdy manželé P. byli ve věku více než 70 let, v problematice se neorientovali, nebyli právně zastoupeni a měli důvěru vůči jednateli stěžovatelky.

5. Stěžovatelka nárok uplatněný v žalobě neuznala a namítala, že nemovitosti nabyta na základě kupních smluv uzavřených dne 2. září 2003 a dne 1. srpna 2005 s manželé P.. Uzavření těchto kupních smluv předcházely kupní smlouvy, uzavřené manželé P. s Městskou částí Praha 5 dne 23. října 2002 a 23. října 2004, přičemž manželé P. z důvodu, že jejich děti jim nebyly ochotny přispět na koupi bytu od městské části, uzavřeli Smlouvu o budoucí kupní smlouvě, věcném břemenu a zástavní smlouvě se stěžovatelkou dne 31. července 2002, na jejímž základě stěžovatelka poskytla manželům P. půjčku na zaplacení kupní ceny ve výši 265 405 Kč včetně příslušenství s tím, že manželé P. převedou na stěžovatelku vlastnické právo k předmětnému bytu a příslušenství, a až do své smrti budou platit pouze za služby s nájmem bytu spojené, opravy a další výdaje bude platit stěžovatelka.

6. Obvodní soud pro Prahu 5 rozsudkem ze dne 28. května 2015 č. j. 5 C 191/2014-151 žalobě vyhověl. Na základě odvolání, podaného stěžovatelkou, Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 24. listopadu 2015 č. j. 35 Co 317/2015-179 rozsudek soudu prvního stupně potvrdil jako věcně správný. Dovolání, podané stěžovatelkou, Nejvyšší soud usnesením ze dne 26. října 2016 č. j. 30 Cdo 1798/2016-202 odmítl podle § 243c odst. 1 o. s. ř., neboť v dovolacím řízení nelze revidovat skutková zjištění, z nichž při rozhodování vycházel odvolací soud.

## II.

### Argumentace stěžovatelky

7. Stěžovatelka v ústavní stížnosti vyslovila nesouhlas s napadenými rozhodnutími a namítala, že pokud by ve věci rozhodující soudy se řídily ustanoveními § 34 a § 35 odst. 2 občanského zákoníku při posuzování smlouvy o půjčce, dovodily by, že toto smluvní ujednání bylo smlouvou kupní podle § 588 občanského zákoníku. Podle názoru stěžovatelky byly peněžní prostředky poskytnuté stěžovatelkou manželům P. zálohy na kupní cenu nemovitostí podle Smlouvy o budoucí smlouvě ze dne 31. července 2002. Ačkoli byl proveden důkaz příslušnými listinami, soud tato tvrzení nevzal vůbec v úvahu, čímž porušil právo stěžovatelů na spravedlivý proces. Obecné soudy se neřídily vůlí účastníků řízení při uzavírání souboru smluv a vyložily ji zcela svévolně jinak. O tom svědčí i skutečnost, že manželé P. nikdy za svého života na stěžovatelku žalobu nepodali a platnost smluvních ujednání nezpochybnili. Obě strany kupních smluv měly oboustranně očekávaný následek a nelze mít za to, že sledovaly obejítí zákona. Stěžovatelka tvrdí, že právní posouzení věci je obecně nesprávné a odchyluje od ustálené soudní praxe obecných soudů při výkladu smluvního ujednání, neboť obecné soudy v posuzované věci smlouvy posuzovaly podle formálního označení a nikoliv podle jejich obsahu a vůle smluvních stran.

8. Stěžovatelka rovněž zdůraznila, že manželé P. se na ni obrátili až poté, kdy vedlejší účastníci řízení uvedení pod č. 1 až 3 odmítli svým rodičům poskytnout jakoukoliv pomoc na koupi bytové jednotky. Po smrti svých rodičů pak jejich potomci znevažují právo rodičů, jak si hodlali po zbytek svého života zajistit bydlení tak, aby odpovídalo jejich představám a potřebám.

9. Podle názoru stěžovatelky, smluvní ujednání s manželý P. není ani v rozporu s dobrými mravy. Manželé P. navrhli uspořádání vztahů za určitých konkrétních okolností, v nichž se nacházeli, a dominantním prvkem bylo, že jejich zájmem a vůlí bylo zajistit si další bydlení v bytě, který měli v nájmu, a to jen za úhradu služeb spojených s bydlením s tím, že nechtějí být vlastníky nemovitostí a platit výdaje, poplatky apod. Manželé P. měli výsadní právo, jak si spořádají své další bydlení do budoucna a jestliže se naplnily očekávané následky, to je že vlastnické právo převedli na stěžovatelku a bytovou jednotku užívali formou věcného břemene, pak nelze mít za to, že právní úkony spojené s touto vůlí jsou neplatné, např. že by se přičily dobrým mravům.

### III.

#### Účastníci a vedlejší účastníci řízení

10. Ústavní soud vyzval účastníky řízení a vedlejší účastníky řízení k vyjádření se k ústavní stížnosti.

11. Obvodní soud pro Prahu 5 ve vyjádření ze dne 27. března 2017 plně odkázal na na odůvodnění napadených rozhodnutí. Městský soud v Praze ve svém vyjádření ze dne 4. dubna 2017 uvedl, že si není vědom toho, že by svým rozhodnutím nebo postupem, který jeho vydání předcházela, jakýmkoliv způsobem porušil práva stěžovatelky, odkázal na odůvodnění svého rozsudku a navrhol, aby ústavní stížnost byla jako nedůvodná odmítnuta. Nejvyšší soud ve vyjádření ze dne 6. dubna 2017 rovněž zcela odkázal na odůvodnění písemného vyhotovení svého usnesení. K tomu uvedl, že úkolem Nejvyššího soudu není z moci úřední přezkoumávat správnost (věcného) rozhodnutí odvolacího soudu při sebemenší pochybnosti dovolatele o správnosti takového závěru a je vždy povinností dovolatele, aby řádně vymezil předpoklady přípustnosti dovolání podle § 237 o. s. ř. z hlediska konkrétně odvolacím soudem vyřešené právní otázky, ať již z oblasti hmotného či procesního práva. Podle závěru Nejvyššího soudu argumentace stěžovatelky, týkající se skutkových otázek, nemohla založit přípustnost dovolání a nedošlo k vybočení z mezí stanovených ústavním pořádkem České republiky.

12. Všichni vedlejší účastníci řízení se k ústavní stížnosti vyjádřili prostřednictvím svého advokáta Mgr. Zdeňka Milíka dne 24. dubna 2017. S právními názory a výklady stěžovatelky, uvedenými v ústavní stížnosti, vyjádřili kategorický nesouhlas. Podle jejich názoru stěžovatelka vytrhla z kontextu zásady, na nichž spočívala a spočívá úprava občanskoprávních vztahů, jež nelze popřít, avšak bez přihlédnutí k jejich koexistenci ve spojení s dalšími zásadami, jež mají své místo v soukromém právu. Již v té době se dostupná judikatura stavěla ke sjednávání propadných zástav nekompromisně a Nejvyšší soud konstantně sankcionoval absolutní neplatností každou smlouvu (dohodu), jejímž skutečným úmyslem je sjednání propadné zástavy (uspokojení pohledávky zástavního věřitele tím, že mu připadne zástava do vlastnictví). Uzavřené kupní smlouvy považují za neplatný právní úkon podle § 39

občanského zákoníku. Vedlejší účastníci řízení rovněž popírají, že by manželé P. navrhli uspořádání vztahů v souvislosti s jejich představou dalšího bydlení, poukázali na skutečnost, že k datu 23. října 2002 byl jimi předložen znalecký posudek, podle kterého byla cena bytu manželů P. k tomuto datu 1 790 000 Kč, a dále tvrdili, že většina z nich o možnosti privatizovat byt rodičů nevěděla, nehledě na to, že jejich otec byl autoritativní povahy a odmítal s dětmi své záležitosti projednávat. Závěrem svého vyjádření navrhovali, aby Ústavní soud podanou ústavní stížnost zamítl.

13. Ústavní soud doručil všechna vyjádření podaná účastníky i vedlejšími účastníky řízení stěžovatelce. Stěžovatelka v replice ze dne 15. května 2017 uvedla, že vyjádření vedlejších účastníků řízení potvrzuje zcela rozdílný pohled na význam právního řádu obecně, význam svobody vůle a skutečného stavu věci. Vedlejší účastníci namítají, že o ničem nevěděli a neznali tedy vůli svých rodičů, ale i stěžovatelky, přesto nyní tvrdí, že všechny napadené smlouvy jsou od počátku neplatné. Vedlejším účastníkům řízení se podařilo vykreslit obecným soudům svůj popis „skutkového stavu“ a vnutit jim svou právní kvalifikaci, aniž by se mimo jiné vypořádaly i třeba formálně s vůlí, kterou J. P. soudům přednesl ve své výpovědi v jiném soudním řízení, a je zcela pro ně bez významu. Podanou žalobu považuje stěžovatelka za licoměrný pokus zneplatnit kupní smlouvy a popřít závazky, které jejich rodiče za svého života na sebe vzali. Na podporu svých tvrzení stěžovatelka odkázala na nálezy Ústavního soudu ze dne 23. dubna 2013 sp. zn. IV. ÚS 1783/11 (N 64/69 SbNU 197) ohledně povinnosti respektovat při výkladu smluv princip autonomie vůle smluvních stran, podle jehož závěrů má být neplatnost smluv výjimkou, nikoliv zásadou.

#### IV.

##### Procesní podmínky řízení

14. Ústavní soud nejprve zkoumal splnění podmínek řízení a shledal, že ústavní stížnost byla podána včas, oprávněnou stěžovatelkou a Ústavní soud je k jejímu projednání příslušný. Stěžovatelka je právně zastoupena v souladu s požadavky § 29 až § 31 zákona o Ústavním soudu a ústavní stížnost je přípustná, neboť stěžovatelka vyčerpala všechny zákonné procesní prostředky k ochraně svého práva (§ 75 odst. 1 zákona o Ústavním soudu).

#### V.

##### Posouzení důvodnosti ústavní stížnosti

15. Ústavní soud předně konstatuje, že jako orgán ochrany ústavnosti není součástí soustavy soudů (srov. čl. 83, 90 a čl. 91 odst. 1 Ústavy) a nepřísluší mu právo dozoru nad rozhodovací činností obecných soudů; k takovému dozoru či kontrole je Ústavní soud oprávněn pouze za situace, kdy obecné soudy svými rozhodnutími zasahují do ústavně zaručených základních práv a svobod jednotlivce a nerespektují hodnotový základ právního řádu daný ústavním pořádkem České republiky.

16. Ústavní soud současně ve svých četných rozhodnutích zřetelně definoval podmínky, při jejichž existenci má vadná aplikace podústavního práva obecným soudem za následek porušení základních práv či svobod jednotlivce [srov. nálezy ze dne 10. října 2002 sp. zn. III. ÚS 74/02 (N 126/28 SbNU 85)]. Je tomu tak tehdy, jestliže nepřipustně postihuje některé ze základních práv a svobod, případně pomíjí možný výklad jiný, ústavně konformní, nebo je výrazem zjevného a neodůvodněného

vybočení ze standardů výkladu, jenž je v soudní praxi respektován (a představuje tím nepředvídatelnou interpretační libovůli), případně je v extrémním rozporu s požadavky věcně přílehavého a rozumného vypořádání posuzovaného právního vztahu či v rozporu s obecně sdílenými zásadami spravedlnosti (např. uplatněním přepjatého formalismu při aplikaci práva). Proto Ústavní soud napadená soudní rozhodnutí přezkoumal z pohledu porušení ústavně zaručených základních práv a svobod, načež dospěl k závěru, že ústavní stížnost je důvodná.

17. Obvodní soud pro Prahu 5 vyšel ze zjištění, že vedlejší účastníci řízení jako osoby tvrdící existenci vlastnického práva zůstavitelů – manželů J. P. a R. P., jejichž jsou právními nástupci, mají naléhavý právní zájem na určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není ve smyslu ustanovení § 80 o. s. ř. Věc posuzoval podle § 37 odst. 1, § 39, § 156 odst. 1, § 157, § 165, § 165a odst. 1, a § 657 občanského zákoníku a v odůvodnění napadeného rozsudku uvedl, že zástavní právo slouží k zajištění pohledávky a jejího příslušenství tím, že v případě jejich řádného a včasného nesplnění je zástavní věřitel oprávněn domáhat se uspokojení z věci zastavené. Zástavní právo tedy zástavnímu věřiteli umožňuje, aby dosáhl uspokojení své pohledávky, jestliže ji neuspokojil řádně a včas dlužník, z výtěžku prodeje (jiného zpeněžení) zástavy. O neplatné sjednání tzv. propadné zástavy jde, jestliže je smlouva o převodu zástavy do vlastnictví zástavního věřitele uzavřena dříve, než vzniklo právo zástavního věřitele na uspokojení ze zástavy způsoby uvedenými v zákoně. Podstatné přitom je, zda záměr převést vlastnictví zástavy jako způsob uspokojení pohledávek ze zástavní smlouvy, projevíly smluvní strany v době, kdy již vzniklo nejen samotné zástavní právo k zástavě, ale i nárok zástavního věřitele na uspokojení zajištěné pohledávky ze zástavy. Z toho Obvodní soud pro Prahu 5 dovodil, že dvě kupní smlouvy uzavřené mezi manželý P. a stěžovatelkou dne 2. září 2003 a 1. srpna 2005, na jejichž základě nabyta stěžovatelka vlastnické právo k bytové jednotce a příslušnému podílu na pozemku, je podle § 39 občanského zákoníku neplatná, neboť se jednalo o simulovaný právní úkon, jehož účelem bylo zastření sjednání tzv. propadné zástavy; resp. realizací sjednaného zajištění mělo dojít k převodu vlastnického práva na zástavní věřitele (tj. k propadnutí zástavy). Námitky stěžovatelky, že vůle manželů P. byla formulována svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, a že vedlejší účastníci řízení zkreslují a přizpůsobují smluvní vztah mezi stěžovatelkou a rodiči, resp. prarodiči vedlejších účastníků řízení tak, aby dovodili a zdůvodnili, že zástavní smlouva, kupní smlouvy i smlouva o půjčce jsou absolutně neplatné, soud pokládal za nedůvodné, neboť provedeným dokazováním dospěl k závěru, že tyto námitky odrážejí vztahy v rodině vedlejších účastníků řízení, ale na závěru, že skutečným smyslem předmětných smluv bylo sjednání tzv. propadné zástavy, nemohou nic změnit.

18. Městský soud v Praze se se závěrem učiněným soudem prvního stupně ztotožnil s tím, že kupní smlouvy samy o sobě zákonu neodporují, ale je třeba situaci posoudit v kontextu ostatních smluvních ujednání souběžně uzavřených. Pokud z nich vyplývá, že kupní smlouva, stejně jako smlouva o zřízení zástavního práva, byla uzavřena za účelem zajištění smlouvy o půjčce, a že realizací mělo dojít k převodu vlastnického práva k zástavě na zástavního věřitele, tedy k propadnutí zástavy, je taková smlouva pro obcházení kogentních ustanovení zákona o realizaci zástavního práva neplatná podle § 39 občanského zákoníku.

19. Ústavní soud v minulosti konstatoval, že vznik závazkových vztahů musí vycházet zejména z respektu a ochrany autonomie vůle smluvních subjektů, neboť se

jedná o zcela elementární podmínku fungování materiálního právního státu. Ústavní soud ve své předchozí judikatuře autonomii vůle dovodil též z čl. 2 odst. 3 Listiny, podle něhož každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá [srov. např. nález sp. zn. I. ÚS 167/04 ze dne 12. 5. 2004 (N 70/33 SbNU 197)].

20. Spravedlivým procesem se rozumí celý postup a ucelený řetězec postupů, kdy jsou soudní cestou chráněna práva a právem chráněné zájmy osob. Jinými slovy právo na spravedlivý proces je ústavně zaručené právo každého na přístup před nezávislého a nestranného soudce, před nímž se domáhá ochrany svých práv. Jde o zákonem stanovený procesní postup a zákonem upravené soudní řízení. Jde tedy o celý řetězec záruk zákonnosti, které v souhrnu odpovídají nárokům ústavnosti vyjádřené v ústavním pořádku České republiky [srov. nález Ústavního soudu ze dne 3. března 2009 sp. zn. II. ÚS 169/09 (N 43/52 SbNU 431)].

21. Principu práva na spravedlivý proces odpovídá povinnost obecných soudů svá rozhodnutí řádně odůvodnit, přičemž se musejí vypořádat s námitkami uplatněnými účastníky řízení, a to způsobem odpovídajícím míře jejich závažnosti. Pakliže tak neučiní, založí tím nepřezkoumatelnost jimi vydaných rozhodnutí, a zpravidla tak i jejich protiústavnost. Nejsou-li totiž zřejmé důvody toho kterého rozhodnutí, svědčí to o libovůli v soudním rozhodování, přičemž zásada právního státu libovůli v rozhodování orgánů veřejné moci zakazuje [srov. např. nález Ústavního soudu ze dne 14. září 2005 sp. zn. III. ÚS 183/03 (N 175/38 SbNU 399), nález ze dne 3. října 2006 sp. zn. I. ÚS 74/06 (N 175/43 SbNU 17) a nález ze dne 23. ledna 2008 sp. zn. I. ÚS 2568/07 (N 20/48 SbNU 213)]. Porušením práva na spravedlivý proces podle čl. 36 odst. 1 Listiny pak „...může být i situace, kdy v hodnocení skutkových zjištění absentuje určitá část skutečností, která vyšla v řízení najevo, eventuálně - nebo tím spíše - pokud byla účastníkem řízení namítána, nicméně obecný soud ji v celém souhrnu posuzovaných skutečností právně nezhodnotil, aniž by dostatečným způsobem odůvodnil např. její irelevantnost“ [srov. nález Ústavního soudu ze dne 24. listopadu 2004 sp. zn. III. ÚS 620/02 (N 177/35 SbNU 365), či nález ze dne 11. března 2008 sp. zn. I. ÚS 274/04 (N 53/48 SbNU 607)]. Pokud obecný soud postupuje takto, dopouští se mimo jiné i libovůle, zakázané v čl. 2 odst. 2 Listiny.

22. V nálezu ze dne 11. února 2004 sp. zn. Pl. ÚS 1/03 (N 15/32 SbNU 131; 153/2004 Sb.) pak Ústavní soud vyslovil názor, že: „(...) je zcela nezbytné, aby rozhodnutí obecných soudů nejen odpovídala zákonu v meritu věci a byla vydávána za plného respektu k procesním normám, ale aby také odůvodnění vydaných rozhodnutí ve vztahu k zmíněnému účelu odpovídalo kritériím daným ustanovením § 157 odst. 2 in fine, odst. 3 o. s. ř., neboť jen věcně správná (zákonu zcela odpovídající) rozhodnutí a náležitě, tj. zákonem vyžadovaným způsobem, odůvodněná rozhodnutí naplňují - jako neoddělitelná součást „stanoveného postupu“ - ústavní kritéria plynoucí z Listiny (čl. 38 odst. 1). Obdobně jako ve skutkové oblasti, i v oblasti nedostatečně vyložené a zdůvodněné právní argumentace nastávají obdobné následky vedoucí k neúplnosti a zejména k nepřesvědčivosti rozhodnutí, což je ovšem v rozporu nejen s požadovaným účelem soudního řízení, ale též i se zásadami spravedlivého procesu (čl. 36 odst. 1 Listiny), jak jim Ústavní soud rozumí.“

23. Ve světle uvedených kritérií Ústavní soud má za to, že napadenými rozhodnutími bylo právo stěžovatelky na soudní ochranu a spravedlivý proces porušeno.

V posuzované věci skutková zjištění a právní závěry jsou v přímém protikladu s provedenými důkazy. Soud prvního stupně námitky stěžovatelky ohledně projevu vůle účastníků předmětných smluv pokládal za nedůvodné, aniž by tuto nedůvodnost řádně odůvodnil. Přitom z obsahu předložených smluv zcela jednoznačně vyplývá, že úmyslem stěžovatelky nebylo „ošálit“ prodávající ani obejít zákonný zákaz propadné zástavy, nýbrž společným úmyslem účastníků předmětných smluv bylo obejít smluvní předkupní právo hlavního města Prahy a Městské části Praha 5. Smyslem celé transakce bylo od počátku převedení bytové jednotky do vlastnictví stěžovatelky a s tím byli vedlejší účastníci řízení (resp. jejich právní předchůdci) srozuměni.

24. Při posuzování věci se soud nemůže spokojit s úzce formalistickým pohledem, a to že skutečným smyslem předmětných smluv bylo sjednání tzv. propadné zástavy, ale musí hledat ekonomickou kauzu, hospodářský účel, ke kterému jednotlivé právní kroky stran směřují. Z pohledu hospodářské kauzy (je-li jasná), pak vykládá obsah právního jednání a posuzuje jeho soulad se zákonem a dobrými mravy. Aktivně legitimovaná k podání žaloby v tomto případě by byla spíše obec, jejíž předkupní právo mělo být pominuto, nikoliv jedna ze stran transakce.

25. S ohledem na výše uvedené je evidentní, že obecné soudy se v projednávané věci řádně nezabývaly projevem vůle smluvních stran, s námitkami vznesenými stěžovatelkou se řádně nevypořádaly a soustředily se výhradně na otázku tzv. propadné zástavy, která na danou věc ani nedopadá, neboť účelem právního jednání nebylo dosažení zcela jiného hospodářského účelu. Ústavní soud za podstatné v posuzované věci považuje, že předmětné smlouvy znaky institutu tzv. propadné zástavy ve smyslu judikatury obecných soudů nenaplňují. Obecné soudy zcela pominuly klíčovou otázku úmyslu účastníků při uzavírání smluv, a proto nelze jejich skutková zjištění považovat za ucelená a kompletní. Odůvodnění rozhodnutí obecných soudů jsou v tomto směru naprosto nedostatečná a v konečném důsledku nepřezkoumatelná.

26. Ne každá transakce, při níž je kupní cena za převod nemovitosti započítávána vůči pohledávce kupujícího, musí být automaticky neplatná z důvodu existence propadné zástavy. Podstatný při určení neplatnosti je vždy smysl takového ujednání. Ústavní soud připomíná, že respekt a ochranu autonomie vůle přirozeně považoval ve své předchozí judikatuře a stále považuje za zcela elementární podmínku fungování materiálního právního státu [srov. např. nález ze dne 11. listopadu 2009 sp. zn. IV. ÚS 128/06 (N 235/55 SbNU 267)].

27. Vzájemné vztahy účastníků, které spolu zcela jednoznačně souvisí a podmiňují se, je třeba vnímat v celém jejich kontextu a takto je posuzovat. Významné z tohoto pohledu není nominální označení jednotlivých smluv a jejich formální oddělenost, neboť právní úkony je třeba v souladu s § 35 odst. 2 občanského zákoníku vykládat nejen podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. Obecné soudy dovodily, že realizací souboru smluv mělo dojít k převodu vlastnického práva k zástavě na zástavního věřitele, tedy k propadnutí zástavy a proto je taková smlouva pro obcházení kogentních ustanovení zákona o realizaci zástavního práva neplatná podle § 39 občanského zákoníku. Přitom v daném případě je zcela nepochybná vůle obou účastníků v tom směru, že uzavření kupních smluv a prodej předmětných nemovitostí jsou kompenzací za předcházející úhradu kupní ceny za tyto nemovitosti. Za těchto okolností jde o nabytí vlastnického práva za půjčenou částku.



Na posuzovanou věc tak nelze tvrzení o propadné zástavě aplikovat a Ústavní soud považuje takovou interpretaci za extrémní a svévolnou, a tudíž vybočující z mezí ústavnosti. Smyslem zákonného zákazu propadné zástavy je totiž ochrana dlužníka před jeho vlastním neuváženým jednáním při získávání úvěru nebo zápůjčky, které může vést k neočekávané a nežádané ztrátě vlastnického práva dlužníka k předmětu zástavy. V posuzovaném případě však ze smluvního jednání vyplývá zřejmá a přímá vůle Josefa a Rozálie P. vlastnické právo k předmětnému bytu na stěžovatelku převést.

28. Pokud odvolací soud v odůvodnění svého rozsudku odkazoval na nálezu Ústavního soudu ze dne 1. dubna 2003 sp. zn. II. ÚS 119/01(N 47/30 SbNU 9), je třeba poukázat na skutečnost, že závěry uvedené v tomto nálezu na posuzovanou věc nedopadají. O skutečné vůli účastníků předmětných smluv vypovídá zejména to, že manželé P. po dobu svého života platnost kupních smluv na převod bytové jednotky do vlastnictví stěžovatelky nikdy nezpochybnili. K přechodu vlastnického práva na stěžovatelku nemělo dojít až pro případ, že manželé P. řádně a včas nesplatí svůj dluh vůči stěžovateli, tak jak to má na mysli institut tzv. propadné zástavy, ale účelem uzavřeného souboru smluv byl již od počátku dohodnutý přechod vlastnického práva na stěžovatelku po uplynutí věcného předkupního práva k nemovitostem. Lze uzavřít, že účelem souboru uzavřených smluv, které nebyly oběma stranami jen předstírané (za účelem zajištění půjčky), bylo převést předmětné nemovitosti do vlastnictví stěžovatelky, a nikoliv smluvně upravit realizaci zástavního práva odchýlně od zákonné úpravy a sjednat tzv. propadnou zástavu. Obě kupní smlouvy nebyly uzavřeny za účelem uspokojení dluhu a zajištění smlouvy o půjčce, nýbrž smlouva o půjčce a zástavní smlouva byly uzavřeny za účelem zajištění realizace převodu bytové jednotky do vlastnictví stěžovatelky.

29. Moc soudní je povolána k ochraně práv vlastníků, současně je třeba brát zřetel na princip autonomie vůle subjektů soukromého práva, vyjádřený v čl. 2 odst. 3 Listiny a v čl. 2 odst. 4 Ústavy, a dávat mu – dovoluji-li to okolnosti případu – přednost před výkladem, který vede k závěru o neplatnosti daného právního jednání. Obecné soudy se v napadených rozhodnutích s tvrzeními stěžovatelky nikterak nevypořádaly a pouze čistě mechanicky dospěly k závěru, že účastníci smlouvy obcházeli zákaz tzv. propadné zástavy, a to aniž by se byť jen pokusily zohlednit zásadu *pacta sunt servanda*, plynoucí z ustanovení čl. 2 odst. 3 Listiny a čl. 2 odst. 4 Ústavy, aniž by šetřily podstatu ústavněprávního principu autonomie vůle, podle kterého musí indikace neplatnosti právního jednání představovat poslední, nikoliv (zjevně) první možnost výkladu (srov. nálezu ze dne 3. ledna 2017 sp. zn. II. ÚS 3646/13). Tímto postupem neposkytly ochranu jejímu vlastnickému právu k nároku, který jí vznikl 13. dubna 2006, resp. 19. února 2008, a porušily tak její právo na ochranu vlastnictví ve smyslu čl. 11 Listiny.

30. Ústavní soud považuje za samozřejmé a určující pro nalézání práva, že vždy je nezbytné vycházet z individuálních okolností každého jednotlivého případu, které jsou založeny na skutkových zjištěních. Mnohé případy a jejich specifické okolnosti mohou být - obdobně jako v dané věci - komplikované a netypické; to však nevyvazuje obecné soudy z povinnosti udělat vše pro spravedlivé řešení, jakkoliv se to může jevit složité, přičemž v rovině podústavního práva je nutné vždy posuzovat individuální okolnosti daného případu ve všech souvislostech za účelem dodržení shora uvedených ústavněprávních principů [srov. např. nálezu ze dne 5. srpna 2010 sp. zn. II. ÚS 3168/09 (N 158/58 SbNU 345)]; pokud obecné soudy tímto způsobem

nepostupovaly, jako se stalo v předmětné věci, porušily právo stěžovatelky na spravedlivý proces, zaručené ustanoveními čl. 36 odst. 1 Listiny a čl. 6 odst. 1 Úmluvy.

31. Vzhledem k tomu, že pochybení obecných soudů Nejvyšší soud nenapravit, tak ani tento soud nedostál své ústavní povinnosti chránit základní práva a svobody stěžovatelky (čl. 4 Ústavy), neboť i dovolací řízení je nedílnou součástí ústavního rámce pravidel spravedlivého procesu a dovolací soud je tedy povinen chránit základní práva a svobody jednotlivce.

32. Ačkoli Ústavní soud shledal, že vadné je také odůvodnění rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 28. května 2015 č. j. 5 C 191/2014-151, nepřikročil k jeho zrušení, a to s přihlédnutím k uplatňovanému principu sebeomezení, neboť zjištěné vady, spočívající toliko v právním posouzení, lze napravit i v řízení před odvolacím soudem [obdobně nálezy ze dne 6. září 2006 sp. zn. II. ÚS 535/03 (N 157/42 SbNU 287), ze dne 11. května 2011 sp. zn. II. ÚS 165/11 (N 88/61 SbNU 359) a ze dne 31. května 2016 sp. zn. II. ÚS 2635/15]. Z tohoto důvodu byla ústavní stížnost stěžovatelky v rozsahu návrhu na kasaci rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 odmítnuta pro nepřipustnost podle § 43 odst. 1 písm. e) zákona o Ústavním soudu. V dalším řízení je pak Městský soud v Praze vázán shora uvedeným právním názorem Ústavního soudu.

33. Vzhledem k výše uvedenému Ústavní soud konstatuje, že napadeným usnesením Nejvyššího soudu a rozsudkem Městského soudu v Praze byla porušena základní práva stěžovatelky na spravedlivý proces podle čl. 36 odst. 1 a vlastnit majetek podle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod ve spojení s právem na svobodné jednání podle čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod a se zásadou *pacta sunt servanda* plynoucí z čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky. Ústavní soud proto ústavní stížnosti vyhověl podle ustanovení § 82 odst. 2 písm. a) zákona o Ústavním soudu a tato rozhodnutí podle § 82 odst. 3 písm. a) zákona o Ústavním soudu zrušil.

**Poučení: Proti rozhodnutí Ústavního soudu se nelze odvolat.**

V Brně dne 25. července 2017

Kateřina Šimáčková  
předsedkyně senátu