

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

**Jménem republiky**

Ústavní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Ludvíka Davida, soudkyně Kateřiny Šimáčkové a soudce zpravodaje Davida Uhlíře ve věci ústavní stížnosti stěžovatele **J. M.**, zastoupeného JUDr. Janem Mikšem, advokátem, se sídlem v Praze, Na Slupi 134/15, proti usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. února 2020 č. j. 26 Cdo 4235/2019-231, proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 11. září 2019 č. j. 26 Co 137/2019-184 ve znění opravného usnesení ze dne 16. října 2019 č. j. 26 Co 137/2019-190 a proti rozsudku Okresního soudu Praha - východ ze dne 11. prosince 2018 č. j. 7 C 83/2018-125, za účasti **Nejvyššího soudu, Krajského soudu v Praze, Okresního soudu Praha-východ** a společnosti Boček, spol. s r.o., se sídlem Sibřina, Křenice 11, Praha-východ, zastoupené Mgr. Josefem Vackem, advokátem, se sídlem v Praze, Jugoslávská 620/29, takto:

**I. Usnesením Nejvyššího soudu ze dne 11. 2. 2020 č. j. 26 Cdo 4235/2019-231, rozsudkem Krajského soudu v Praze ze dne 11. 9. 2019 č. j. 26 Co 137/2019-184 ve znění opravného usnesení ze dne 16. 10. 2019 č. j. 26 Co 137/2019-190 a rozsudkem Okresního soudu Praha - východ ze dne 11. 12. 2018 č. j. 7 C 83/2018-125 bylo porušeno právo stěžovatele na spravedlivý proces podle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.**

**II. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 2. 2020 č. j. 26 Cdo 4235/2019-231, rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 11. 9. 2019 č. j. 26 Co 137/2019-184 ve znění opravného usnesení ze dne 16. 10. 2019 č. j. 26 Co 137/2019-190 a rozsudek Okresního soudu Praha - východ ze dne 11. 12. 2018 č. j. 7 C 83/2018-125 se ruší.**

O d ů v o d n ě n í :

*Řízení před obecnými soudy*

1. Stěžovatel se domáhal zrušení shora uvedených rozhodnutí obecných soudů, a to s poukazem na údajné porušení jeho základních práv, zaručených v čl. 2 odst. 3, čl. 36 odst. 1 a čl. 38 odst. 2 Listiny základních práv a svobod, čl. 1 odst. 1 Ústavy, jakož i čl. 6 odst. 1 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod.

2. Citovaným rozsudkem Okresního soudu Praha – východ bylo ve věci žalobce, společnosti Boček, spol. s r.o. (vedlejšího účastníka v řízení před Ústavním soudem) proti žalovanému stěžovateli rozhodnuto, že stěžovatel je povinen do 2 měsíců ode dne právní moci rozsudku vyklidit v rozsudku specifikovaný byt v Říčanech u Prahy. Dále bylo rozhodnuto, že stěžovatel je povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že uzavřenou nájemní smlouvu nelze považovat za platnou ve smyslu ust. § 663 a násl. občanského zákoníku, neboť v ní absentuje dohoda o úplatě. Po odvolání stěžovatele Krajský soud v Praze rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a stěžovateli uložil uhradit vedlejšímu účastníkovi náhradu nákladů odvolacího

řízení. Odvolací soud se ztotožnil se závěry soudu prvostupňového. Dovolání stěžovatele Nejvyšší soud usnesením ze dne 11. 2. 2020 č.j. 26 Cdo 4235/2019-231 odmítl a stěžovateli uložil uhradit vedlejšímu účastníkovi náhradu nákladů dovolacího řízení. Dospěl k závěru, že předmětnou nájemní smlouvu je nutno považovat po dobu trvání smlouvy mezi držiteli akcií za smlouvu o výpůjčce, a po následující dobu za úplatnou smlouvou nájemní s tím, že smlouva je absolutně neplatná, neboť neobsahuje obligatorní náležitosti smlouvy o nájmu bytu (ujednání o úplatě).

#### *Argumentace stěžovatele*

3. Stěžovatel podal ústavní stížnost, neboť obecné soudy podle jeho názoru neposoudily individuální okolnosti případu ve všech jeho souvislostech, nerespektovaly princip autonomie vůle subjektů soukromého práva a zásadu pacta sunt servanda a nedaly přednost výkladu, který vede k závěru o platnosti právního jednání. Dovolacímu soudu pak stěžovatel rovněž vytkl, že jeho rozhodnutí, co do posouzení nájemní smlouvy jako smlouvy smíšené, bylo pro něj zcela překvapivé, a že dovolací soud stěžovatele se svým právním názorem, jenž byl odlišný od výkladu předchozích soudů, neseznámil a nedal mu možnost se k takovému odlišnému právnímu názoru jakkoli vyjádřit.

4. Stěžovatel konstatoval, že podstata ústavní stížnosti se týká výkladu komplexu tří smluv, jež uzavřel v roce 1998, a na základě nichž užívá byt se samostatným vchodem (blíže smlouvami specifikovaný), který se nachází v suterénu a přízemí budovy na adrese XX v Říčanech. K uzavření předmětných smluv došlo za následujících okolností: Roku 1998 se na stěžovatele obrátil JUDr. Karel Dufek, ředitel společnosti MONITEX 95 a.s. (tj. právní předchůdkyně vedlejšího účastníka) s nabídkou odkupu prostor, které tvoří byt. Tyto prostory JUDr. Dufek nabízel k prodeji spolu s částí pozemku st. p. č. 1892, k. ú. Říčany u Prahy, přináležející k bytu, a to za částku 800 000 Kč. Stěžovateli se v dané době dařilo v podnikání a s koupí bytu a souvisejícího pozemku souhlasil. K rukám JUDr. Dufka proto složil částku 800 000 Kč. JUDr. Dufek sliboval, že byt na stěžovatele převede, nicméně k převodu nedocházelo. Vzhledem k tomu, že tento stav trval již cca půl roku, přičemž ze strany JUDr. Dufka ani společnosti MONITEX nedošlo k vrácení částky 800 000 Kč stěžovateli, přišel JUDr. Dufek s řešením vzniklé situace. Byly uzavřeny tři dále uvedené, vzájemně provázané smlouvy, na základě nichž bylo ve prospěch stěžovatele sjednáno právo užívání daného bytu a podmínky tohoto užívání. Smyslem těchto smluv přitom bylo reagovat na nastalou situaci a vztahy mezi účastníky smluv tímto narovnat. Smlouvy uzavřené mezi stěžovatelem, JUDr. Dufkem a společností MONITEX nejsou typovými smlouvami, to však dle stěžovatele nemůže mít vliv na jejich závaznost pro smluvní strany či jejich právní nástupce.

5. Jedná se o tyto tři vzájemně provázané smlouvy: Smlouva mezi držiteli akcií fy. MONITEX 95 a.s., uzavřená mezi JUDr. Karlem Dufkem a stěžovatelem dne 15. 11. 1998 (dále jen „Smlouva mezi držiteli akcií“), kterou si strany sjednaly podmínky, za kterých bude stěžovatel držitelem 34% akcií společnosti MONITEX, včetně vzdání se práva držitele akcií (vyjma práva účasti a hlasování na valné hromadě), a to zejména práva na podíl na zisku, za současného sjednání práva stěžovatele v rámci a po dobu držení 34% akcií fy. MONITEX bezplatně užívat byt, přičemž toto užívání bude řešeno samostatnou smlouvou (tj. nájemní smlouvou - viz dále). Stěžovatel je stále držitelem předmětných akcií. Druhou smlouvou byla smlouva o převodu akcií fy. MONITEX 95 a.s., uzavřená mezi držitelem akcií společnosti MONITEX, JUDr. Karlem Dufkem a stěžovatelem dne 15. 11. 1998 (dále jen „Smlouva o převodu akcií“) Touto smlouvou bylo sjednáno předání

34% akcií společnosti MONITEX, tj. 340 kusů v uvedené číselné řadě, kdy nominální hodnota 1 akcie činila 1 000 Kč, stěžovateli za smlouvenou cenu 800 000 Kč. Smlouvou bylo potvrzeno, že částku 800 000 Kč zaplatil stěžovatel před podpisem smlouvy k rukám JUDr. Karla Dufka, a že převod je neoddělitelně vázán na smlouvu mezi akcionáři, tj. na smlouvu mezi držiteli akcií. Další smlouvou byla nájemní smlouva, uzavřená dne 30. 11. 1998 mezi společnostmi MONITEX, jednající JUDr. Karlem Dufkem, jako předsedou představenstva, a stěžovatelem (dále jen „nájemní smlouva“). Smlouvou bylo sjednáno právo stěžovatele užívat byt a práva a povinnosti stran při tomto užívání. Zejména si smluvní strany v čl. III. smlouvy dojednaly, že: „Účastníci se dohodli, že po dobu trvání smlouvy mezi držiteli akcií fy. MONITEX 95 a.s. ze dne 15. 11. 1998 bude nájemce v rámci držení 34% akcií fy MONITEX 95 a.s. užívat předmět nájmu bezplatně. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dodávky el. energie, vodné, stočné a náklady na vytápění) si bude nájemce hradit ze svých prostředků.“ Stěžovatel opět zdůraznil, že smlouvy jsou vzájemně provázány, přičemž v řízení opakovaně zdůrazňoval, že bez toho by smlouvy nikdy neuzavřel. Stěžovatel dále uvedl, že byt mu byl předán ve stavu vyžadujícím provedení zásadních úprav a oprav, aby mohl dlouhodobě sloužit k jakýmkoli (ať už bytovým či nebytovým) účelům. Vzhledem ke stěžovatelem uhrazenému plnění ve výši 800 000 Kč a ke stavu, v němž byl byt stěžovateli předán, pak bylo v nájemní smlouvě stranami ujednáno, že pokud by pronajímatel nebo jeho právní nástupce dal stěžovateli výpověď před uplynutím sjednané doby nájmu (99 let), zavazuje se vzhledem k investicím stěžovatele zaplatit stěžovateli jím prokazatelně vynaložené náklady do pronajatého bytu, event. ve výši zjištěné znaleckým posudkem, a to do třiceti dnů ode dne doručení písemné výpovědi. Výpovědní doba byla z týchž důvodů sjednána jako pětiletá.

6. Stěžovatel prý zpočátku k bytu přistupoval především jako k investici (byt mohl dle nájemní smlouvy užívat jak k bytovým, tak k nebytovým účelům). V roce 2010 mu však zemřela družka a byl tak nucen vystěhovat se z tehdejšího bydliště. Od léta 2010 proto byt užívá k bydlení. Na základě výslovného ujednání v nájemní smlouvě, které stěžovatele opravňuje činit v bytě jakékoli opravy či úpravy, stěžovatel byt zevrubně zrekonstruoval a zásadním způsobem zhodnotil. Ze znaleckého posudku Ing. Milana Babického, jež je součástí soudního spisu, vyplývá, že stěžovatel do oprav a úprav bytu vložil investice nejméně v částce 3 315 065 Kč.

7. Ujednání přitom stěžovateli poskytovala jistotu, že z bytu nebude (navzdory počáteční úhradě částky 800 000 Kč a investicím) vykázán ze dne na den. Stěžovatel by přitom k investicím do bytu nikdy nepřistoupil a se svými finančními prostředky by naložil zcela jinak, jestliže by věděl, že smluvní ujednání budou v budoucnu jejími účastníky či jejich právními nástupci vykládána zcela svévolně. Stěžovatel přitom jinými finančními prostředky pro zajištění obdobného náhradního bydlení nedisponuje a vedlejší účastník jakoukoli diskusi o poskytnutí finanční náhrady za tyto investice prý dlouhodobě odmítá.

8. Soudy, jak výše uvedeno, dospěly k závěru, že nájemní smlouvu je nutno považovat za absolutně neplatnou, a to s odůvodněním, že neobsahuje ujednání o výši nájemného nebo způsobu jeho výpočtu. Stěžovatel je však přesvědčen, že tento závěr je důsledkem formalistického a čistě mechanického výkladu právního jednání účastníků smluv. Je toho názoru, že bez ohledu na označení nájemní smlouvy a v ní obsažené terminologii mělo být soudy pátráno po vůli stran a důvodech, jež strany vedly k tomu, že je v nájemní smlouvě obsaženo ujednání, dle něhož „bude nájemce v rámci držení 34%

akcií fy MONITEX 95 a.s. užívat předmět nájmu bezplatně“. Jestliže přitom smluvní strany nájemní smlouvy výslovně vyjádřily vůli, že za užívání bytu nemá být hrazeno pravidelné nájemné, a to s přihlédnutím k tomu, že před uzavřením této smlouvy stěžovatel poskytl úplatu (tj. 800 000 Kč, kdy tato částka v době úhrady převyšovala kupní cenu bytu), přičemž všechny zúčastněné smluvní strany výslovně písemně prohlásily, že s ohledem na tuto úplatu stěžovatel není povinen hradit měsíční úplatu za užívání, pak je v rozporu s principem autonomie vůle stran posuzovat takovou smlouvu jako smlouvu nájemní, která je absolutně neplatná pro absenci ujednání o úplatě. Za nepřiléhavý považuje stěžovatel rovněž závěr dovolacího soudu, že smlouvu je nutno považovat po dobu trvání smlouvy mezi držiteli akcií za smlouvu o výpůjčce a po následující dobu za úplatnou (a neplatnou) smlouvu nájemní. Stěžovatel je přesvědčen, že pokud by soudy postupovaly v souladu s principy spravedlnosti i elementárními zásadami soukromého práva, zvolily by takový výklad, který bude upřednostňovat platnost smluvních ujednání před závěrem o absolutní neplatnosti nájemní smlouvy. Jedině takový výklad pak může stěžovateli poskytnout dostatek času pro zajištění náhradního bydlení i pro vypořádání vzájemných vztahů s vedlejším účastníkem. Stěžovatel doplnil, že na možnost vyložit nájemní smlouvu tak, jak bylo předestřeno dovolacím soudem, nebyl žádným soudem, a to ani dovolacím, upozorněn. K možnosti vykládat smlouvu po určité období jako smlouvu o výpůjčce a po určité období jako smlouvu o nájmu tak stěžovatel neměl žádným způsobem vyjádřit. V opačném případě by totiž uvedl, že z textu všech tří smluv a z projevené vůle je zřejmé, že úmyslem stran v žádném případě nebylo uzavřít standardní, typovou smlouvu o nájmu, a to ani po určitou dobu. Nájemní smlouva je dle stěžovatele smlouvou innominátní, kterou je nutno vykládat s přihlédnutím ke zbylým dvěma smlouvám.

#### *Odklad vykonatelnosti a vyjádření účastníků řízení*

9. Jelikož stěžovatel Ústavní soud požádal o odklad vykonatelnosti napadených rozhodnutí a patřičně svoji žádost odůvodnil, Ústavní soud tento návrh zvážil a usnesením ze dne 26. 5. 2020 sp. zn. II.ÚS 1250/20 mu vyhověl. Ústavní soud si poté vyžádal vyjádření účastníků řízení, vedlejšího účastníka řízení a zaslání příslušného spisového materiálu.

10. Nejvyšší soud ve svém vyjádření uvedl, že posouzení dotčené smlouvy jako smíšené ve smyslu § 491 obč. zák. podle jeho názoru nejlépe odpovídá obsahu smluvních ujednání se současným zohledněním konkrétních okolností projednávané věci. Jde-li tedy zčásti o smlouvu o výpůjčce a zčásti o smlouvu nájemní, nemůže být výrazem přepjatého formalismu požadavek, aby obsahovala všechny obligatorní náležitosti vyžadované zákonem. Ke stěžovatelem namítané překvapivosti rozhodnutí dovolacího soudu pak uvedl, že dovolání stěžovatele bylo odmítnuto pro nepřípustnost, tedy z důvodu souladu rozhodnutí s ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu. Pro stěžovatele nemohl být právní názor dovolacího soudu překvapivým ani s ohledem na dosavadní průběh řízení. Již soud prvního stupně se totiž ve svém rozhodnutí zabýval možným posouzením dotčené smlouvy jako smlouvy o výpůjčce, případně smlouvy innominátní, na což stěžovatel následně reagoval ve svém odvolání. Pouhé dílčí doplnění právního názoru dovolacím soudem pak nemohlo mít na procesní práva stěžovatele vliv, neboť v konečném důsledku je smlouva absolutně neplatná stále z téhož důvodu, kterým je absence ujednání o úplatě.

11. Soud prvního stupně, stejně jako soud odvolací odkázal na odůvodnění svých rozhodnutí. Vedlejší účastník řízení je podle obsahu svého vyjádření přesvědčen, že

obecné soudy zcela správně dospěly k závěru o neplatnosti nájemní smlouvy a navazujícímu závěru, že stěžovatel užívá byt bez právního důvodu a je povinen ho vyklidit. Po rekapitulaci případu vedlejší účastník zejména uvedl, že stěžovatel užívá byt po dobu více než 20 let, a to aniž by za jeho užívání čehokoliv uhradil, a navíc by měl mít v případě předčasného ukončení nájmu nárok na nahrazení jím vynaložených nákladů na úpravy a opravy bytu v plné výši. Jak z popisu okolností uzavření komplexu smluv uváděných stěžovatelem, tak ze samotného znění tohoto komplexu smluv lze prý dovodit, že v daném případě šlo o obcházení zákona, když uzavření nájemní smlouvy mělo být jakýmsi zastřeným převodem vlastnického práva k bytu. Vedlejší účastník obecně souhlasí s tvrzením stěžovatele, že účastníci občanskoprávních vztahů si mohli sjednat i takovou smlouvu, která nebyla zákonem výslovně upravena, a práva a povinnosti sjednat dle svých potřeb a dle účelu, který měla smlouva naplňovat. To však pouze za předpokladu, že smlouva neodporovala obsahu nebo účelu v době uzavření nájemní smlouvy platného občanského zákoníku. V závěru vedlejší účastník protestuje proti odložení vykonatelnosti napadených rozhodnutí a navrhuje, aby tento závěr Ústavní soud přehodnotil.

### *Ústavněprávní posouzení věci*

12. Ústavní stížnost je důvodná. Ústavní soud ve své judikatuře opakovaně zdůrazňuje, že fakta každého případu jsou jedinečná a že je nezbytné vycházet z individuálních okolností jednotlivého případu, a to i když jeho specifické okolnosti mohou být složité a netypické, což však nevyvazuje soudy z povinnosti udělat vše pro spravedlivé řešení. Jinak řečeno jde o povinnost zvažovat velmi pečlivě vše, co vyšlo v řízení najevo. Součástí práva na spravedlivý proces je návaznost mezi skutkovými zjištěními a přijatými právními závěry. Povinnost soudů nalézat právo neznamená respektovat pouze výslovné pokyny v textu zákona, ale též povinnost zjišťovat, co je právem tam, kde jde o interpretaci abstraktních ústavních zásad.

13. V oblasti soukromého práva má být každému co nejvíce umožněno konat v souladu s vlastními zájmy, čemuž ze strany státu odpovídá nutnost respektovat ústavní zásady, chránící zejména smluvní svobodu, a to i pro její společenskou a hospodářskou funkci. Účastníci soukromoprávních vztahů se musí s důvěrou spolehnout na princip *pacta sunt servanda*, zásadu „co není zakázáno, je dovoleno“ a ochranu autonomie vůle, neboť jde o jednu ze základních podmínek fungování právního státu, který je v moderním ústavním právu chápán pouze jako materiální právní stát.

14. Stěžejní je vždy interpretace vůle smluvních stran a přednostní role takového výkladu, jenž nevede k neplatnosti zkoumané smlouvy, nebo, jako v daném případě, souboru na sebe navazujících smluv, pokud není zcela zřejmé, že odporují zákonu (zde je však na místě restriktivní interpretace) nebo se jednoznačně přiči dobrým mravům. Ve zkoumaném případě lze jistě připustit, že zmíněný a shora popsáný soubor na sebe navazujících smluv je poněkud svérázný a netypický, to však bez dalšího neznamená, že je možno vytrhnout jednu z těchto smluv z kontextu a označit pak na tomto základě celé smluvní ujednání jako absolutně neplatné. Vždy je nutno přihlížet k oněm zvláštním okolnostem, za kterých a proč byly dané dohody uzavřeny. V nálezu ze dne 1. 9. 2015 sp. zn. II. ÚS 2108/14 (N 160/78 SbNU 409) Ústavní soud také uvedl, že je úlohou soudů, zvláště posuzují-li ve své rozhodovací praxi spory mající základ v závazkovém právu, nalézt v konkrétním ekonomicko-právním vztahu jeho těžiště tak, aby byl nalezen nejen optimální užitek pro smluvní strany, ale aby bylo dosaženo – je-li to možné – jistého rovnovážného stavu.

15. Nejvyšší soud má se svým shora vyjádřeným názorem v rovině teoretické jistě pravdu, pro zkoumaný případ a jeho zjištěné specifické okolnosti to však nelze bez dalšího přijmout. Jak od počátku sporu zdůrazňoval stěžovatel, smyslem tří uvedených, vzájemně provázaných smluv, na základě nichž bylo ve prospěch stěžovatele sjednáno právo užívání daného bytu a podmínky tohoto užívání, bylo reagovat na nastalou faktickou situaci a vztahy mezi účastníky smluv tímto způsobem narovnat. Pomiňme, že z právního hlediska by bylo jistě možno nalézt řešení elegantnější, než přijaté. Smluvní strany výslovně vyjádřily vůli, že za užívání bytu nemá být hrazeno pravidelné nájemné, a to s přihlédnutím k tomu, že před uzavřením této smlouvy stěžovatel již poskytl úplat, tj. 800 000 Kč. V tom nelze podle názoru Ústavního soudu shledávat ani obcházení zákona, ani jednání *contra bonos mores*, jak se domnívá vedlejší účastník řízení. Posuzovat takovou smlouvu jako smlouvu nájemní, která je absolutně neplatná pro absenci ujednání o úplatě, je vzhledem ke zjištěnému a podstatě věci nepřipadné a striktní uplatnění zákonných ustanovení vede v daném případě ke značné nerovnováze v neprospěch stěžovatele.

16. Navíc nalézací soud odmítl jako nadbytečný návrh na doplnění dokazování výsledky svědků a účastnickým výslechem stěžovatele k prokázání vůle stran při uzavírání smluv, což mělo potvrdit, že smyslem ujednání bylo upravit vztahy mezi stranami do doby, než se stěžovatel stane vlastníkem bytu. Komplex smluv ale zjevně nebyl nahodilým či nedbalým právním úkonem, ale završením celého předchozího vyjednávacího procesu, reagujícího na situaci, kterou nebylo možno předpokládat.

17. Ústavní soud shledává pro ústavně souladné řešení daného případu klíčovou také tu skutečnost, že smluvní ujednání, vedoucí k tomu, aby stěžovatel mohl užívat daný byt a investovat do něj zřejmě nemalou sumu, bylo stranami dlouhodobě realizováno a dodržováno. Náhle se pak v nesouladu s předchozím ujednáním domáhat změny toho, na čem smluvní strany dlouhá léta participovaly, co akceptovaly a co respektovaly, je potom přinejmenším překvapivé a vykazuje to znaky účelovosti. Všichni účastníci si musí být vědomi své odpovědnosti ve smluvních vztazích. Snažit se po dlouhé době zpochybňovat druhou smluvní stranu, když se dodržování dohodnutého přestane hodit, znamená porušení smlouvy i jednání proti dobrým mravům. Vedlejšího účastníka řízení, vstupujícího plně do práv a povinností předchozího účastníka smlouvy, pokud tvrdí, že o smlouvách se stěžovatelem původně nevěděl, pak váže zásada „*vigilantibus iura*“. Stabilita ujednání a dlouhodobé dodržování uzavřené smlouvy a chování v souladu s dohodnutým dodává danému případu z ústavněprávního jinou kvalitu. Smluvní strany po dlouhou dobu považovaly smlouvu za platnou a postupovaly podle ní, a žalovaný stěžovatel byl tak bezpochyby v dobré víře, že smlouva je platná a investoval proto do úprav a vybavení bytu, který, jak věřil, bude moci posléze považovat za vlastní. Na tuto zásadní okolnost reagoval ze všech rozhodujících soudů pouze stručně soud prvního stupně a to tak, že je proto namístě poskytnout mu k vyklizení bytu delší lhůtu než obvyklých 15 dní, totiž lhůtu dvou měsíců. To je však podle Ústavního soudu zcela nedostatečné zohlednění zjištěného stavu věci.

18. I kdyby tedy bylo možno shledat nájemní smlouvu neplatnou, je na místě zvažovat, zda vedlejším účastníkem uplatněný nárok není z hlediska skutečností, které vyšly v řízení najevo, v nesouladu s dobrými mravy. Ústavní soud již několikrát zdůraznil, že v rovině podústavního práva představuje korektiv dobrých mravů prostředek, skrze který mohou ústavně zaručená práva prozařovat i do horizontálních

vztahů. Dobré mravy jsou souhrnem etických, obecně zachovávaných a uznávaných zásad, jejichž dodržování je mnohdy zajišťováno i právními normami tak, aby každé jednání bylo v souladu s obecnými morálními zásadami demokratické společnosti. Zásada souladu výkonu práv s dobrými mravy představuje významný korektiv, který v odůvodněných případech dovoluje soudu zmírňovat tvrdost zákona a představuje prostor pro uplatnění pravidel slušnosti. Takové zmírnění tvrdosti zákona tak po soudu vyžaduje, aby v individuálních případech aplikoval zákonná ustanovení ve vztahu k tomuto korektivu [srov. např. nález sp. zn. I. ÚS 643/04 ze dne 6. 9. 2005 (N 171/38 SbNU 367) či nález I. ÚS 1826/11 ze dne 7. 3. 2012 (N 47/64 SbNU 581), bod 20].

19. Ústavní soud v nálezu ze dne 28. 8. 2001 sp. zn. I. ÚS 528/99 (N 126/23 SbNU 217) uvedl, že úvaha soudu při použití korektivu dobrých mravů musí vycházet z okolností konkrétní věci a musí být podepřena konkrétními zjištěními. Pojem „dobré mravy“ totiž nelze vykládat pouze jako soubor mravních pravidel užívaných jako korektiv či doplňující obsahový faktor výkonu subjektivních práv a povinností, ale jako příkaz soudci rozhodovat v souladu s ekvitou [srov. např. nález ze dne 6. 9. 2005 sp. zn. I. ÚS 643/04 (N 171/38 SbNU 367)], a to *praeter legem* či dokonce *contra legem* [viz bod 30 nálezu ze dne 10. 12. 2019 sp. zn. IV. ÚS 3500/18 či nález ze dne 20. 4. 2010 sp. zn. II. ÚS 2087/08 (N 90/57 SbNU 179)]. Pro daný případ to znamená, že nerovnováha v právech v neprospěch stěžovatele, vzniklá porušením přijaté a dlouhodobě dodržované dohody, by tedy měla být promítnuta do aplikace korektivu dobrých mravů. Jak uvedeno shora, účelem korektivu dobrých mravů je také mimo jiné povinnost soudů hledat při soudním rozhodování rovnovážný stav mezi smluvními stranami.

#### *Závěr*

20. Porušením práva na spravedlivý proces podle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod je zejména stav, kdy v hodnocení skutkových zjištění absentuje určitá část skutečností, která vyšla v řízení najevo, eventuálně byla účastníky řízení namítána, nicméně obecný soud ji právně nezhodnotil v celém souhrnu posuzovaných skutečností, bez toho, že by odůvodnil jejich irelevantnost. Soudy pominuly nejen shora zmíněné zvláštní okolnosti, vztahující se k uzavření předmětného (nestandardního) souboru smluv a takto vzniklého ujednání, které bylo stranami dlouhodobě respektováno, ale při svých závěrech o neplatnosti nájemní smlouvy nevzaly do úvahy ani korektiv dobrých mravů. Jelikož výše uvedená zjištění postačují k vyhovění ústavní stížnosti, Ústavní soud se ostatními námitkami stěžovatele dále nezabýval. Konstatuje, že ve věci došlo k porušení zásad spravedlivého procesu, zaručeného v čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Na obecných soudech tedy bude, aby se věci znovu zabývaly v intencích závěrů tohoto nálezu, přičemž vezmou do úvahy vše podstatné, co vyšlo v řízení najevo a adekvátně se k tomu vyjádří v odůvodnění svých rozhodnutí. Shledají-li to nutným, doplní dokazování. Svě další případné námitky mohou jak stěžovatel, tak vedlejší účastník uplatnit v tomto řízení.

21. Z uvedených důvodů bylo ústavní stížnosti vyhověno, v souladu s ust. § 82 odst. 3 písm. a) zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu.

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

V Brně dne 3. března 2021

Ludvík David  
předseda senátu