

**Česká republika
NÁLEZ
Ústavního soudu**

Jménem republiky

Ústavní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Ludvíka Davida, soudce Tomáše Lichovníka a soudkyně zpravodajky Kateřiny Šimáčkové o ústavní stížnosti **M. K.**, zastoupeného Mgr. Ondřejem Vokálem, advokátem, se sídlem Na Rokytce 8, Praha 8, proti usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 8. 2020 č. j. 26 Cdo 1203/2020-360, proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 16. 4. 2019 č. j. 21 Co 96/2017-302 ve znění usnesení ze dne 15. 7. 2019 č. j. 21 Co 96/2017-319 a proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 21. 9. 2016 č. j. 20 C 109/2013-207, takto:

- I. Usnesením Nejvyššího soudu ze dne 25. 8. 2020 č. j. 26 Cdo 1203/2020-360 a rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 16. 4. 2019 č. j. 21 Co 96/2017-302 ve znění usnesení ze dne 15. 7. 2019 č. j. 21 Co 96/2017-319 bylo porušeno právo stěžovatele na svobodné jednání podle čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod a zásada pacta sunt servanda vyplývající z čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky, a v důsledku toho i jeho právo vlastnit majetek podle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.**
- II. Tato rozhodnutí se proto ruší.**
- III. Ve zbytku se ústavní stížnost odmítá.**
- IV. Náhrada nákladů řízení o ústavní stížnosti se stěžovateli nepřiznává.**

Odůvodnění:

I. Vymezení věci a předchozí průběh řízení

1. Stěžovatel se domáhá zrušení v záhlaví označených rozsudků Obvodního soudu pro Prahu 2 (dále také „prvostupňový soud“) a Městského soudu v Praze (dále také „odvolací soud“), protože jimi mělo být porušeno jeho vlastnické právo ve smyslu čl. 11 Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listina“). Z obsahu ústavní stížnosti je zřejmé, že stěžovatel zároveň brojí i proti shora označenému usnesení Nejvyššího soudu, jímž bylo odmítnuto dovolání proti ústavní stížnosti napadenému rozhodnutí odvolacího soudu.

2. Ústavní soud z ústavní stížnosti, napadených rozhodnutí a vyžádaného spisu Obvodního soudu pro Prahu 2 sp. zn. 20 C 109/2013 zjistil následující. Stěžovatel je od roku 2000 společníkem obchodní společnosti KOLO, s.r.o., se sídlem Italská 29, Praha 2. V roce 1996 tato společnost uzavřela s Městskou částí Praha 2 smlouvu, ve které se

zavázala v domě, toho času ve vlastnictví Městské části Praha 2, na vlastní náklady vybudovat dvě bytové jednotky. Městská část Praha 2 (vlastník domu) se zavázala k nově vybudovaným bytovým jednotkám uzavřít se společností KOLO, s.r.o. (stavebníkem), nájemní smlouvy a stavebník se zavázal uzavřít nájemní smlouvy se společníky, kteří je tvořili – toho času mezi nimi stěžovatel nefiguroval (smlouva o vybudování bytové jednotky čtena při jednání prvostupňového soudu, viz zápis na listu č. 50, přiložena též k ústavní stížnosti). V roce 2002 došlo ke zkolaudování obou bytových jednotek, ta z nich, která měla být v konečném důsledku (viz dále) pronajata stěžovateli, pak byla znaleckým posudkem objednaným vlastníkem domu oceněna na 2 988 440 Kč (znalecký posudek na listu č. 54, jímž byla oceněna příslušná bytová jednotka včetně ověření investičních nákladů na výstavbu bytu). Téhož roku uzavřel stěžovatel, toho času již společník společnosti KOLO, s.r.o., s touto společností dohodu o narovnání, podle které ze společnosti na stěžovatele přešla pohledávka vůči vlastníkovi domu ve výši 2 988 440 Kč (dohoda na listu č. 183).

3. Vlastník domu pak nájemní smlouvu k jedné z nově vybudovaných bytových jednotek na dobu neurčitou uzavřel přímo se stěžovatelem a jeho manželkou (nikoliv tedy již se společností KOLO, s.r.o.). V čl. 1 nájemní smlouvy se stanoví, že „výpočet nájemného je uveden v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy“, tam však údaj o nájemném chybí. Podle čl. 3 této nájemní smlouvy „s ohledem na prostředky vynaložené nájemcem na vybudování bytu a jím doložené [...] je nájem uhrazen nájemcem předem od 1. 6. 2002 do 31. 5. 2027 formou nepeněžního plnění“. Konkrétní údaj o výši prostředků vynaložených na vybudování bytu však v nájemní smlouvě chybí (nájemní smlouva i evidenční list čteny, viz zápis na listu č. 31, přiloženy též k ústavní stížnosti). Dle pozdějšího vyjádření Městské části Praha 2 (viz list č. 39) byla vložena investice stěžovatele ve výši 2 988 440 Kč pro evidenční účely rozpočítána do tzv. odbydlovaných částek měsíčního nájemného ve výši 9 961 Kč.

4. V roce 2010 došlo k prodeji domu, jeho novým vlastníkem se stalo Bytové družstvo G. (pozn. anonymizováno, dále jen „nový vlastník domu“). Při převzetí domu nový vlastník potvrdil, že mu byla předána ústní informace, že u bytu stěžovatele je evidováno nepeněžní plnění nájemného na dobu 25 let, a to od roku 2002 v původní hodnotě 2 988 440 Kč (předávací protokol čten, viz list č. 31, přiložen též k ústavní stížnosti). Později nový vlastník domu převzal i nájemní smlouvu uzavřenou se stěžovatelem a znalecký posudek o ceně pronajatého bytu.

5. V roce 2013 podal nový vlastník domu k prvostupňovému soudu žalobu na vyklizení bytu stěžovatelem, případně bývalou manželkou a dcerou stěžovatele. Nový vlastník domu především tvrdil, že je nájemní smlouva neplatná z důvodu absence ujednání o konkrétní výši nájemného či způsobu jejího určení, a stěžovatel a další výše jmenované osoby tedy byt užívají bez řádného právního titulu. Řízení vůči bývalé manželce bylo později z důvodu zpětvzetí žaloby zastaveno.

6. Prvostupňový soud o žalobě rozhodl touto ústavní stížností napadeným rozsudkem tak, že žalobě vyhověl. Konstatoval totiž, že nájemní smlouva je neplatná, neboť neobsahuje údaje o výši nájemného a způsob jeho určení ve smlouvě chybí, přičemž širší okolnosti uzavření nájemní smlouvy jsou nepodstatné.

7. Odvolací soud rozsudkem ze dne 11. 4. 2017 č. j. 21 Co 96/2017-256 rozhodnutí prvostupňového soudu změnil tak, že žalobu zamítl. Vůli smluvních stran měl totiž za

jednoznačnou a na jejím základě nájemné za určitelné. Toto rozhodnutí odvolacího soudu však Nejvyšší soud zrušil rozsudkem ze dne 18. 12. 2018 č. j. 26 Cdo 4515/2017-285, v němž jen krátce konstatoval, že výše prostředků vynaložených nájemcem na vybudování bytu „v nájemní smlouvě vyčíslena není a nevyplývá ani z dokladů, které jsou její součástí“ (ústavní stížnost proti tomuto rozsudku byla pro svou předčasnost odmítnuta usnesením Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 1103/19 ze dne 8. 4. 2019). Znovu tak o věci odvolací soud, jsa vázán právním závěrem Nejvyššího soudu, rozhodl touto ústavní stížností napadeným rozsudkem, a to tak, že rozhodnutí prvostupňového soudu potvrdil.

8. Dovolání proti posledně zmíněnému rozhodnutí odvolacího soudu pak Nejvyšší soud ústavní stížností napadeným usnesením odmítl. V odůvodnění se mimo jiné zabýval i tím, že žaloba nového vlastníka domu na vyklizení druhého z vybudovaných bytů, k němuž byla uzavřena nájemní smlouva identického znění s jinými osobami, byla pravomocně zamítnuta pro rozpor s dobrými mravy. Nejvyšší soud k tomu uvedl, že v případě stěžovatele je situace jiná, neboť byt již několik let neuvžívá, pronajímá jej a nehradí nájemné, ani úhradu za plnění spojená s užíváním bytu.

II. Argumentace účastníků řízení

9. Stěžovatel má za to, že napadenými rozhodnutími bylo porušeno jeho ústavně garantované právo vlastnit majetek podle čl. 11 odst. 1 Listiny a dále že byla porušena ustanovení čl. 90 a 95 Ústavy České republiky (dále jen „Ústava“). V ústavní stížnosti stěžovatel zejména zdůrazňuje, že uzavřel a plnil nájemní smlouvu v dobré víře v její platnost, a to i s ohledem na to, že její znění bylo navrženo veřejnoprávní korporací (Městkou částí Praha 2). Formalistickým výkladem znění nájemní smlouvy učiněným bez snahy překonat neplatnost rozumným výkladem dle stěžovatele navíc soudy zpochybnily zásadu autonomie vůle [k tomu stěžovatel odkázal na nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 224/98 ze dne 8. 7. 1999 (N 98/15 SbNU 17), který však na předmětnou problematiku zcela nedopadá]. Konečně stanovení povinnosti vyklidit byt lze dle stěžovatele kvalifikovat jako nepřipustné omezení jeho vlastnického práva k majetku představovanému finančními prostředky vynaloženými na vybudování bytu.

10. V závěru ústavní stížnosti stěžovatel navrhl, aby mu byly, ve smyslu § 83 zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o Ústavním soudu“), nahrazeny náklady řízení před Ústavním soudem, a to s ohledem na insolvenční řízení s ním vedené a jeho vysoký věk (67 let).

11. K výzvě Ústavního soudu se k ústavní stížnosti vyjádřily soudy, jejichž rozhodnutí byla ústavní stížností napadena. Prvostupňový soud Ústavního soudu zaslal spis, aniž by se k ústavní stížnosti vyjádřil. Odvolací soud zcela odkázal na odůvodnění svého rozhodnutí. Nejvyšší soud ve svém vyjádření uvedl, že napadené rozhodnutí je v souladu s jeho ustálenou judikaturou, od které nebyl důvod se odchýlit, a že je tedy nelze považovat za přepjatě formalistické. V souladu se svým rozhodnutím pak konstatoval, že výkon práva nového vlastníka domu nepovažuje za rozporný s dobrými mravy.

12. O vyjádření byli požádáni i účastníci řízení před obecnými soudy, tedy nový vlastník domu a dcera stěžovatele. Dcera stěžovatele se v uvedené lhůtě nevyjádřila, proto se má za to, že se svého postavení vedlejší účastnice vzdala. Nový vlastník domu ve svém

vyjádření zejména označil ústavní stížnost za opožděnou, neboť ve své podstatě brojí proti rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2018 č. j. 26 Cdo 4515/2017-285, jímž byla nájemní smlouva označena za neplatnou. Dále rozporoval některá, pro posouzení ústavní stížnosti nerelevantní tvrzení uváděná stěžovatelem (týkající se okolností vzniku nového vlastníka domu a prodeje domu). V závěru svého vyjádření nový vlastník domu tvrdil, že pokud má stěžovatel pohledávku z titulu investic vynaložených na výstavbu bytu, je to pohledávka výhradně za tehdejším vlastníkem domu, tedy za Městskou částí Praha 2. Nadto investice nebyla vynaložena stěžovatelem, ale obchodní společností KOLO, s.r.o., tedy stěžovateli nikdy nemohlo svědčit právo na její ochranu. Nový vlastník domu tak ústavní stížnost navrhl odmítnout jako zjevně neopodstatněnou, případně zamítnout jako nedůvodnou.

III. Hodnocení Ústavního soudu

13. Ústavní soud se nejprve zabýval tím, zda ústavní stížnost splňuje předpoklady pro věcné projednání. Vedlejší účastník totiž namítl, že ústavní stížnost ze dne 24. 11. 2020 v podstatě směřuje proti rozhodnutí, které bylo vydáno 18. 12. 2018, a je tedy zjevně opožděná (srov. dvouměsíční lhůtu k podání ústavní stížnosti dle § 72 odst. 4 zákona o Ústavním soudu). Argumentace stěžovatele skutečně směřuje proti závěru o neplatnosti nájemní smlouvy, který byl vysloven v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2018 č. j. 26 Cdo 4515/2017-285. Nicméně jak již bylo konstatováno v usnesení Ústavního soudu, kterým byla ústavní stížnost proti zmiňovanému rozsudku odmítnuta pro předčasnost (usnesení sp. zn. IV. ÚS 1103/19 ze dne 8. 4. 2019), ústavní soudnictví je vybudováno především na zásadě přezkumu věcí pravomocně skončených. Byla-li tedy zmiňovaným rozsudkem věc vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení, nezbylo stěžovateli než vyčkat jeho rozhodnutí a dále pravomocného skončení dovolacího řízení (k němuž došlo dne 8. 10. 2020). Veškeré předpoklady věcného projednání ústavní stížnosti, tedy i její včasnost, jsou tak splněny.

14. Stěžovatelova argumentace míří proti závěru obecných soudů, že je nájemní smlouva uzavřená mezi ním a Městskou částí Praha 2 neplatná v důsledku absence konkrétního ujednání o výši nájemného či o způsobu jejího určení. Námitkami stěžovatele je třeba se zabývat z pohledu principu autonomie vůle a práva na svobodné jednání ve smyslu čl. 2 odst. 3 Listiny a zásady pacta sunt servanda plynoucí z čl. 1 odst. 1 Ústavy, přestože se jich stěžovatel výslovně nedovolává. Ústavní soud totiž není vázán právní kvalifikací, kterou věci přisuzuje stěžovatel v odůvodnění své ústavní stížnosti [srov. nálezn sp. zn. III. ÚS 2645/11 ze dne 12. 9. 2013 (N 163/70 SbNU 517)].

15. Po posouzení ústavní stížnosti z těchto hledisek Ústavní soud shledal, že je důvodná.

A. Obecné principy

16. Podle čl. 2 odst. 3 Listiny může každý činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá (srov. obdobně čl. 2 odst. 4 Ústavy). Ústavní soud ve své judikatuře vyložil, že toto ustanovení vyjadřuje jeden ze základních strukturálních principů právního státu dle čl. 1 odst. 1 Ústavy, a dovodil z těchto ustanovení subjektivní právo jednotlivce na svobodné jednání v zákonných mezích, jehož se lze dovolávat i v řízení o ústavní stížnosti [srov. nálezn Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 546/03 ze dne 28. 1. 2004 (N 12/32 SbNU 107)]. V rámci subjektivního práva na

svobodné jednání plynoucího z čl. 2 odst. 3 Listiny je chráněna rovněž smluvní svoboda a princip autonomie vůle (viz nálezy Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 3379/19 ze dne 6. 3. 2020 a judikatura tam citovaná).

17. Ústavní soud ve své judikatuře dále dovodil, že z čl. 1 odst. 1 Ústavy vyplývá zásada, že smlouvy se mají dodržovat (*pacta sunt servanda*) a této zásady je možné se dovolávat i v řízení o ústavní stížnosti [viz například nálezy Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 34/17 ze dne 25. 7. 2017 (N 132/86 SbNU 247)]. Ochrana autonomie vůle dle čl. 2 odst. 3 Listiny zajišťuje především to, aby veřejná moc uznala vůli jednotlivce tak, jak ji v konkrétním okamžiku projevil. Avšak v případech, kdy dojde ke shodě takto projevené vůle dvou stran a vznikne smlouva, je to právě zásada *pacta sunt servanda*, která garantuje, že tato smlouva a její právní důsledky budou ze strany veřejné moci respektovány a že bude možné domoci se práv a povinností plynoucích z této smlouvy [nálezy Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 1653/17 ze dne 17. 10. 2017 (N 192/87 SbNU 175), bod 36].

18. S ohledem na tyto hodnoty Ústavní soud ve své judikatuře zdůraznil, že jedním ze základních principů výkladu smluv je priorita výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady. Tento výkladový argument má charakter obecného principu právního, neplatnost smlouvy tak má být výjimkou, nikoli zásadou [nálezy Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 625/03 ze dne 14. 4. 2005 (N 84/37 SbNU 157), srov. též například nálezy Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 3379/19 ze dne 6. 3. 2020].

19. Tento princip (priorita výkladu nezakládajícího neplatnost smlouvy) se uplatní i při výkladu smluv nájemních, a to bez ohledu na datum jejich uzavření (není nijak relevantní, zda k uzavření došlo za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který v § 574 tento princip do podústavního práva výslovně zavádí, či dříve). I na nájemní smlouvy k bytu uzavřené v době, kdy ustanovení § 686 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, za obligatorní náležitost takových smluv označovalo mimo jiné ujednání o výši nájemného či způsobu jejího určení, je tedy třeba hledět jako na platné, je-li možný takový jejich výklad, který k závěru o splnění této náležitosti vede. Ve vztahu k projednávané věci je především relevantní, že v minulosti Ústavní soud označil jako protiústavní závěr o neplatnosti nájemní smlouvy uzavřené mezi obcí a fyzickou osobou, v níž bylo nájemné určeno odkazem na platné cenové předpisy obce [nálezy sp. zn. I. ÚS 2447/13 ze dne 11. 11. 2013 (N 184/71 SbNU 213)], či smlouvy, v níž bylo nájemné stanoveno v rámci souhrnné částky společně s dalšími úhradami spojenými s užíváním bytu a bylo tak zjištěné toliko na základě výpočtu později provedeného nájemcem a tacitně akceptovaného pronajímatelem [nálezy sp. zn. II. ÚS 658/18 ze dne 22. 5. 2018 (N 102/89 SbNU 509)].

20. Konečně je třeba připomenout, že podle čl. 11 odst. 1 Listiny má každý právo vlastnit majetek. Z ustálené judikatury Ústavního soudu vyplývá, že toto základní právo je chráněno nejen ve vztahu jednotlivce vůči veřejné moci (vertikální vztahy), nýbrž i v případech, kdy je nutné jej chránit před zásahy třetích subjektů (horizontální vztahy) – zakotvuje tedy i nárok na určité pozitivní plnění (zejména ochranu) ze strany státu [viz například nálezy sp. zn. Pl. ÚS 34/09 ze dne 7. 9. 2010 (N 187/58 SbNU 647)]. Ochrana vlastnického práva proto musí obecné soudy poskytovat i při výkladu práva dopadajícího na soukromoprávní vztahy. V těchto vztazích, založených na rovnosti subjektů, působí

základní práva a svobody tak, že prozařují normami podústavního práva [nález sp. zn. III. ÚS 139/98 ze dne 24. 9. 1998 (N 106/12 SbNU 93)].

21. Stručně shrnuto, obecné soudy jsou při výkladu smluv povinny respektovat princip priority výkladu nezakládajícího jejich neplatnost vyplývající z čl. 2 odst. 3 Listiny a čl. 1 odst. 1 Ústavy. Nedostojí-li této povinnosti a kladou-li na platnost smluv v důsledku nesprávného (základní práva a svobody nechránícího) výkladu podústavního práva nepřiměřené nároky, poruší tím, je-li nedodržením smluvní povinnosti jedné ze smluvních stran zasazeno do majetkové sféry druhé smluvní strany, navíc i vlastnické právo této druhé strany.

B. Aplikace obecných principů na projednávaný případ

22. V právě projednávaném případě k takové situaci došlo. Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí, které byl odvolací soud povinen následovat při vydání rozsudku napadeného ústavní stížností, označil nájemní smlouvu uzavřenou mezi stěžovatelem a Městskou částí Praha 2 za neplatnou pro absenci ujednání o nájemném či způsobu jeho určení. Tento závěr ovšem učinil toliko na základě nájemní smlouvy samotné, tedy aniž by jakkoliv zohlednil okolnosti jejího uzavření a aniž by upřednostnil výklad nájemní smlouvy postavený na bezrozpornosti vůle smluvních stran nezakládající neplatnost smlouvy.

23. Konkrétněji, učinil-li ve svém rozhodnutí Nejvyšší soud závěr, že „výši nájemného nelze na základě obsahu písemné nájemní smlouvy objektivně zjistit“, je tento závěr právě vzhledem k širším okolnostem uzavření smlouvy nesprávný. Na základě písemného znění nájemní smlouvy je totiž zcela zřejmé, že výše nájemného má být zjištěna jako podíl „prostředků vynaložených nájemcem na vybudování bytu“ a počtu měsíců v období od 1. 6. 2002 do 31. 5. 2027 (srov. čl. 3 nájemní smlouvy). Vzhledem k tomu, že výše investice nebyla mezi smluvními stranami nijak sporná a činila dle oběma stranami akceptovaného znaleckého posudku 2 988 440 Kč je pak tento výpočet snadno proveditelný. O tom konečně svědčí i to, že výši nájemného (měsíčně „odbydlované“ částky) stěžovateli k jeho žádosti Městská část Praha 2 potvrdila (viz bod 3 nálezu). Je přitom bez významu, že investice byla v první fázi vynaložena společností KOLO, s.r.o. (nikoliv stěžovatelem), jelikož již ze smlouvy o vybudování bytové jednotky z r. 1996 plyne, že Městská část Praha 2 byla srozuměna, že byt bude následně v konečném důsledku pronajímat jednomu ze společníků této společnosti, jímž stěžovatel ke dni uzavření nájemní smlouvy byl (viz bod 2 nálezu).

24. Nový vlastník domu, který jeho koupí vstoupil do všech práv a povinností pronajímatele (srov. § 680 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník), byl o vůli smluvních stran, a tedy i o náležitém výkladu nájemní smlouvy prokazatelně informován (viz bod 4 nálezu) a s tímto výkladem byl zjevně po několik let (před podáním žaloby na vyklizení bytu stěžovatelem a dalšími osobami) srozuměn. Rozhodl-li se tedy řešit své rozpory se stěžovatelem skrze tvrzení o neplatnosti nájemní smlouvy, bylo na místě, aby tomuto tvrzení obecné soudy z právě uvedených důvodů nepřisvědčily.

25. Okolnosti projednávané věci jsou v podstatných ohledech podobné okolnostem ve věcech citovaných v bodě 20 tohoto nálezu [nález sp. zn. I. ÚS 2447/13 ze dne 11. 11. 2013 (N 184/71 SbNU 213) a nález sp. zn. II. ÚS 658/18 ze dne 22. 5. 2018 (N 102/89 SbNU 509)], při jejichž posuzování Ústavní soud vyšel z toho, že nájemné nebylo stanoveno písemně jednoznačnou částkou, ale bylo na základě nerozporné vůle

smluvních stran dovoditelné, a závěr obecných soudů o neplatnosti předmětných nájemních smluv tedy označil za protiústavní. Jelikož není důvod, proč by se od této své judikatury měl Ústavní soud odchýlit, je třeba konstatovat, že stěžovatelova ústavní stížnost je důvodná, a rozsudek odvolacího soudu (respektující nesprávný právní názor Nejvyššího soudu) a rozhodnutí o dovolání proti němu podle § 82 odst. 3 písm. a) zákona o Ústavním soudu zrušit pro porušení stěžovatelova práva na svobodné jednání ve smyslu čl. 2 odst. 3 Listiny a se zásadou pacta sunt servanda vyplývající z čl. 1 odst. 1 Ústavy. Tím, že odvolací a následně dovolací soud neposkytly ochranu stěžovatelově platně smluvně ujednanému nároku na nehrzení nájemného po stanovené období, porušily i jeho právo na ochranu vlastnictví ve smyslu čl. 11 odst. 1 Listiny.

26. Ústavní soud nepřistoupil ke zrušení ústavní stížností rovněž napadeného rozhodnutí prvostupňového soudu, a to s ohledem na princip minimalizace svých zásahů do rozhodovací činnosti obecných soudů. Do ní Ústavní soud zasahuje jedině tehdy, je-li to nezbytné pro ochranu základních práv a svobod. Ústavní soud je tak oprávněn odmítnout část ústavní stížnosti pro nepřípustnost, pokud zrušením jen jednoho (nebo části) z napadených rozhodnutí je znovu vytvořen obecným soudům dostatečný prostor pro to, aby samy poskytly ochranu základním právům a svobodám [srov. například nález sp. zn. II. ÚS 1795/16 ze dne 16. 5. 2017 (N 77/85 SbNU 331), bod 23 a další tam citované nálezy]. V projednávaném případě Ústavní soud shledal, že k ochraně stěžovatelova práva na svobodné jednání, zásady pacta sunt servanda a práva na ochranu vlastnictví postačí zrušit napadená rozhodnutí odvolacího a dovolacího soudu, aby tak odvolací soud mohl v dalším řízení napravit pochybení své i soudu prvostupňového. Podaná ústavní stížnost v části směřující proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 2 byla proto odmítnuta pro nepřípustnost podle § 43 odst. 1 písm. e) ve spojení s § 75 odst. 1 zákona o Ústavním soudu.

C. Závěr

27. V návaznosti na výše uvedené tedy Ústavní soud rekapituluje, že **princip priority výkladu nezakládajícího neplatnost smlouvy vyplývající z čl. 2 odst. 3 Listiny ve spojení s čl. 1 odst. 1 Ústavy se uplatní i při výkladu smluv nájemních. I na nájemní smlouvy k bytu uzavřené v době, kdy ustanovení § 686 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, za obligatorní náležitost takových smluv označovalo ujednání o výši nájemného či způsobu jejího určení, je tedy třeba hledět jako na platné, je-li s přihlédnutím k okolnostem uzavření nájemních smluv možný takový jejich výklad, který k závěru o splnění této náležitosti vede.**

28. S ohledem na shora uvedené Ústavní soud podle § 82 odst. 1, odst. 2 písm. a) a odst. 3 písm. a) zákona o Ústavním soudu vyhověl ústavní stížnosti a zrušil napadená rozhodnutí Městského soudu v Praze a Nejvyššího soudu pro porušení stěžovatelova práva na svobodné jednání, zásady pacta sunt servanda a práva na ochranu vlastnictví. V části směřující proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 2 byla ústavní stížnost odmítnuta pro nepřípustnost.

29. Věcí se tedy bude znovu zabývat Městský soud v Praze, který nyní znovu přezkoumá rozhodnutí prvostupňového soudu o žalobě nového vlastníka domu na vyklizení bytu stěžovatelem a jeho dcerou, přičemž vyjde z toho, že nájemní smlouva k bytu byla sjednána platně. Ústavní soud ovšem nijak nepředjímá, k jakému závěru odvolací soud dospěje, ani zda stěžovatel bude v konečném důsledku povinen byt

vyklidit. V dalším řízení totiž bude třeba vzít v úvahu výpověď nájemní smlouvy, která byla, jak vyplývá z vyžádaného spisu Obvodního soudu pro Prahu 2, stěžovateli novým vlastníkem domu dána a jejíž oprávněnost právě s ohledem na nesprávný právní závěr o neplatnosti nájemní smlouvy obecné soudy dosud nezkoumaly.

30. Ústavní soud nevyhověl návrhu stěžovatele na náhradu nákladů zastoupení v řízení před Ústavním soudem. Pravidlem v tomto řízení je úhrada vlastních nákladů řízení účastníky a vedlejšími účastníky řízení. Z tohoto pravidla existují výjimky dle § 62 odst. 4 a § 83 zákona o Ústavním soudu. Tato ustanovení však lze, coby výjimky z obecného pravidla, aplikovat jen v mimořádných případech a nelze je vykládat rozšiřujícím způsobem [srov. nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 762/10 ze dne 22. 7. 2010 (N 148/58 SbNU 257)]. V posuzovaném případě Ústavní soud neshledal výjimečné důvody pro vyhovění stěžovatelově návrhu na náhradu nákladů jeho zastoupení státem dle § 83 zákona o Ústavním soudu, jakož ani pro aplikaci § 62 odst. 4 zákona o Ústavním soudu.

Poučení: Proti rozhodnutí Ústavního soudu se nelze odvolat.

V Brně dne 15. února 2021

Ludvík David
předseda senátu