

Česká republika
NÁLEZ
Ústavního soudu

Jménem republiky

Ústavní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Pavla Šámala (soudce zpravodaje) a soudců Josefa Fialy a Jana Filipa o ústavní stížnosti stěžovatele **A. H.**, zastoupeného Mgr. Petrem Škopkem, advokátem, sídlem Dukelských hrdinů 59, Rakovník, proti usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. července 2020 č. j. 26 Cdo 1409/2020-250, rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 11. prosince 2019 č. j. 26 Co 197/2019-175 a rozsudku Okresního soudu v Rakovníku ze dne 29. srpna 2019 č. j. 6 C 51/2018-128, za účasti **Nejvyššího soudu, Krajského soudu v Praze a Okresního soudu v Rakovníku**, jako účastníků řízení, a **Mgr. T. E.**, zastoupeného JUDr. Zitou Chvojanovou, advokátkou, sídlem Na Sekyře 164, Rakovník, jako vedlejšího účastníka řízení, takto:

I. Usnesením Nejvyššího soudu ze dne 1. července 2020 č. j. 26 Cdo 1409/2020-250, rozsudkem Krajského soudu v Praze ze dne 11. prosince 2019 č. j. 26 Co 197/2019-175 a rozsudkem Okresního soudu v Rakovníku ze dne 29. srpna 2019 č. j. 6 C 51/2018-128 byla porušena práva stěžovatele podle čl. 2 odst. 3 a čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.

II. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. července 2020 č. j. 26 Cdo 1409/2020-250, rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 11. prosince 2019 č. j. 26 Co 197/2019-175 a rozsudek Okresního soudu v Rakovníku ze dne 29. srpna 2019 č. j. 6 C 51/2018-128 se zrušují.

Odůvodnění

I.

Skutkové okolnosti případu a obsah napadených rozhodnutí

1. Ústavní stížností podle čl. 87 odst. 1 písm. d) Ústavy České republiky (dále jen „Ústava“) se stěžovatel domáhá zrušení v záhlaví uvedených rozhodnutí, a to pro porušení čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listina“).

2. V ústavní stížnosti stěžovatel dále navrhuje, aby Ústavní soud v souladu s § 79 odst. 2 zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o Ústavním soudu“), odložil vykonatelnost výroků I. všech napadených rozhodnutí.

3. Ústavní soud po posouzení obsahu ústavní stížnosti a napadených rozhodnutí dospěl k závěru, že v předmětné věci jsou podmínky podle § 79 odst. 2 zákona o Ústavním soudu splněny, a proto usnesením ze dne 12. 8. 2020 sp. zn. IV. ÚS 2103/20 (všechna rozhodnutí jsou dostupná na <http://nalus.usoud.cz>) odložil vykonatelnost napadených rozhodnutí do právní moci rozhodnutí Ústavního soudu o ústavní stížnosti.

4. Z ústavní stížnosti, z napadených rozhodnutí a z vyžádaného spisu, vedeného u Okresního soudu v Rakovníku (dále jen „okresní soud“) pod sp. zn. 6 C 51/2018, se podává, že okresní soud v záhlaví uvedeném rozsudkem rozhodl, že stěžovatel jako žalovaný je povinen vyklidit byt č. 3 o velikosti 1 + 1 s příslušenstvím ve II. podlaží domu č. p. XX, na st. par. č. XX, zapsaného na LV č. XX v katastrálním území Rakovník, na adrese Rakovník, XX (dále jen „byt“, „předmětný byt“), spolu se členy nájemcovy domácnosti, do čtyř měsíců od právní moci tohoto rozsudku (výrok I.). Výrokem II. okresní soud uložil stěžovateli povinnost zaplatit vedlejšímu účastníkovi jako žalobci na náhradě nákladů řízení částku 15 800 Kč. Okresní soud na základě provedeného dokazování dovedl, že mezi účastníky došlo k uzavření nájemní smlouvy k předmětnému bytu (dále též „nájemní smlouva“), přičemž z článku XI. bod 1. vyplývá, že nájem bytu skončí uplynutím doby uvedené v článku III. odst. 1. této smlouvy, tj. dne 31. 3. 2015, když podle článku III. bod 1. je nájem bytu uzavírán na dobu jednoho roku s tím, že v bodě 2. uvedeného článku je mezi stranami sjednána možnost prodloužení nájmu, které nastává automaticky, ledaže smluvní strana sdělí druhé smluvní straně do 31. 1. příslušného kalendářního roku, že na dalším pokračování nájmu bytu nemá zájem. Dále je ve smlouvě výslovně ujednáno, že výše uvedeným odstavcem nájemní smlouvy je vyloučena zákonná úprava prolongace nájmu bytu zakotvená v § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“). Okresní soud dospěl k závěru, že stěžovatel užívá předmětný byt neoprávněně, neboť nájemní vztah na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi účastníky v souladu s článkem III. této smlouvy skončil, když vedlejší účastník prostřednictvím své zástupkyně stěžovateli dopisem ze dne 12. 6. 2017 sdělil, že na dalším prodloužení nájemního vztahu nemá zájem a doložil rovněž výzvu k vyklizení předmětného bytu. Ke shodnému závěru, že předmětná nájemní smlouva zněla na nájem na dobu určitou automaticky prodlužovanou vždy o 1 rok od 1. 4. příslušného kalendářního roku do 31. 3. následujícího kalendářního roku, dospěl okresní soud již v rozsudku ze dne 24. září 2018 č. j. 9 C 68/2018-111 (viz bod 12. odůvodnění tohoto rozsudku). Na platnosti uzavřené předmětné nájemní smlouvy pak podle názoru soudu nic nemění ani závažná onemocnění a zdravotní stav stěžovatele a jeho manželky, ani vnitřní výhrada stěžovatele spočívající v tom, že chtěl v předmětném domě v klidu dožít, ani okolnost, že vedlejší účastník mohl z dražební vyhlášky ze dne 4. 11. 2011 a z případných okolností soupisu dodatku k původní nájemní smlouvě vědět o tom, že stěžovatel měl dříve uzavřenou smlouvu o nájmu na dobu neurčitou. Podstatné pro posouzení předmětné věci bylo podle okresního soudu naopak to, že nebylo prokázáno, že by mezi účastníky byla uzavřena dohoda o tom, že nájem k předmětnému bytu bude sjednán na dobu neurčitou. Z těchto důvodů okresní soud uzavřel, že stěžovatel užívá předmětný byt neoprávněně, neboť nájemní vztah na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi účastníky v souladu s článkem III. této smlouvy skončil, jak již bylo shora uvedeno, tím, že vedlejší účastník stěžovateli dopisem ze dne 12. 6. 2017 sdělil, že na dalším prodloužení nájemního vztahu nemá zájem, a doložil rovněž výzvu k vyklizení předmětného bytu. S ohledem na uvedené skutečnosti okresní soud uložil stěžovateli povinnost předmětný byt spolu s členy nájemcovy domácnosti vyklidit.

5. Proti rozsudku okresního soudu podal stěžovatel odvolání. Krajský soud v Praze (dále jen „krajský soud“) napadeným rozsudkem uvedený rozsudek okresního soudu v I. výroku změnil tak, že lhůta k vyklizení se stanovuje v délce šesti měsíců od právní moci tohoto rozsudku; jinak se v tomto výroku potvrzuje (výrok I.) a dále rozhodl, že vedlejšímu účastníkovi se náhrada nákladů řízení před soudy obou stupňů nepřiznává (výrok II.). Krajský soud shodně s okresním soudem uzavřel, že stěžovatel užívá byt ve

vlastnictví vedlejšího účastníka bez právního důvodu, neboť jeho nájemní poměr skončil dne 31. 3. 2018. Nájemní smlouva ze dne 1. 4. 2014 o nájmu na dobu určitou byla uzavřena platně a nabyla účinnosti podpisem obou smluvních stran (stěžovatelem byla podepsána v červenci 2015). Případnou vnitřní výhradu stěžovatele k jeho projevu vůle uzavřít nájemní smlouvu shledal krajský soud z hlediska posuzování platnosti této smlouvy bez právního významu. Podle soudů nebylo prokázáno ani stěžovatelem tvrzeno namítané zneužití a nátlak vedlejšího účastníka. Krajský soud neshledal důvodnou námitku stěžovatele, že text článku III. této smlouvy byl pro něj nesrozumitelný a že nebylo možné z něj pochopit, že jde o nájem na dobu určitou. Skutečnosti týkající se věku a zdravotního stavu stěžovatele a jeho manželky a poukaz na to, že v předmětném bytě prožil s rodinou větší část života, podle krajského soudu neodůvodňují, aby vedlejšímu účastníkovi byla za použití § 8 odst. 2 a § 2 odst. 3 občanského zákoníku, odeprána ochrana jeho vlastnického práva a zároveň práva pronajímatele v podobě jeho nároku na vyklizení stěžovatele z předmětného bytu. Krajský soud změnil rozsudek okresního soudu v trvání lhůty k vyklizení, když na rozdíl od okresního soudu dospěl k závěru, že zjištěné poměry stěžovatele a jeho manželky, jakož i další okolnosti, zejména dobu, po kterou v domě, v němž se předmětný byt nachází, bydleli, odůvodňují delší lhůtu k vyklizení, a to v délce šesti měsíců od právní moci tohoto rozsudku.

6. Proti rozsudku krajského soudu podal stěžovatel dovolání. Nejvyšší soud napadeným usnesením ze dne 1. 7. 2020 č. j. 26 Cdo 1409/2020-250 dovolání stěžovatele podle § 243c odst. 1 věty první zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“), odmítl (výrok I.), když neshledal důvod, aby rozhodné právní otázky byly posouzeny jinak, a dále rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů dovolacího řízení (výrok II.). Nejvyšší soud dospěl k závěru, že dovolání stěžovatele není přípustné podle § 237 o. s. ř., neboť otázky nastolené k dovolacímu přezkumu byly již v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu vyřešeny a rozhodnutí Nejvyššího soudu je s ustáleným řešením těchto otázek v souladu. K námitce stěžovatele, že jednání vedlejšího účastníka je v rozporu s dobrými mravy Nejvyšší soud dovedl, že shledal-li krajský soud po zvážení podstatných okolností případu s přihlédnutím ke konkrétnímu chování a poměrům obou účastníků, že uplatněný nárok na vyklizení bytu není v rozporu s dobrými mravy ani zneužitím práva, ale je namístě (zejména s ohledem na zdravotní stav a věk stěžovatele a jeho dlouhodobé bydlení v předmětném domě) stanovení delší než zákonem určené lhůty pro vyklizení, nelze jeho úvahu považovat za nepřiměřenou. Tento závěr podle názoru Nejvyššího soudu odpovídá i stěžovatelem zmíněnému stanovisku občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 14. 10. 2009 sp. zn. Cpjn 6/2009, uveřejněnému pod č. 6/2010 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek).

II.

Argumentace stěžovatele

7. V ústavní stížnosti stěžovatel namítá, že okresní soud a krajský soud porušily jeho právo na soudní ochranu, když v rozporu s provedeným dokazováním nesprávně a neúplně zjistily skutkový stav a odmítly aplikovat § 8 občanského zákoníku, resp. § 2 odst. 3 občanského zákoníku. Nejvyšší soud porušil právo stěžovatele na přístup k soudu, když úvahu krajského soudu, že uplatněný nárok na vyklizení bytu není v rozporu s dobrými mravy ani zneužitím práva, nepovažoval za nepřiměřenou.

8. Podle stěžovatele soudy při rozhodování o možném použití § 8 občanského zákoníku, resp. § 2 odst. 3 občanského zákoníku nevzaly v úvahu všechny rozhodné skutečnosti. Zejména nezohlednily silné citové pouto stěžovatele a jeho manželky k předmětnému bytu a domu jako svému domovu, k přání stěžovatele dožít v domě, kde prožil většinu života, ale také celkový kontext uzavření nájemní smlouvy ze dne 1. 4. 2014, kdy způsob uzavření této nájemní smlouvy rovněž představoval zjevné zneužití práva vedlejším účastníkem. Odůvodnění rozsudků obou soudů považuje stěžovatel za nedostatečné, neboť neobsahuje podrobnější úvahu o poměrech účastníků a o dopadu rozhodnutí o vyklizení do jejich života.

9. Stěžovatel poukazuje na to, že z jeho jednání, jež předcházelo podpisu nájemní smlouvy ze dne 1. 4. 2014, ani z provedených důkazů nevyplývá, že by měl jinou vůli než v uvedeném domě strávit zbytek svého života. Stěžovatel v předmětném domě žil nepřetržitě od roku 1976 a neměl žádný důvod uzavírat nájemní smlouvu na dobu určitou, která by pro něj znamenala každoroční nejistotu, zda vedlejší účastník využije svého práva a ukončí nájemní vztah. Přistupoval-li by vedlejší účastník ke stěžovateli poctivě, v souladu s dobrými mravy, a vysvětlil mu, že mu u menšího bytu navrhuje uzavření nájemní smlouvy s nájmem na dobu určitou jednoho roku s možností prolongace, z dlouhodobého postoje stěžovatele je zřejmé, že by takový návrh neakceptoval. Stěžovatel namítá, že vedlejší účastník zneužil jeho tíživé situace, jeho věku, nepříznivého zdravotního stavu a také faktické situace, kdy stěžovatel již byl přestěhován do nového bytu. Vedlejší účastník jako podnikatel v oblasti realit měl kontrolu nad navrhovaným textem nájemní smlouvy, a navíc využil situace, kdy stěžovatel byl již přestěhován v témže domě do menšího bytu, aniž měl ve vztahu k němu podepsanu nájemní smlouvu a vmanipuloval jej tak do situace, kdy musel uzavřít novou nájemní smlouvu.

10. Vedlejší účastník jako majitel všech bytů v předmětném domě a jejich pronajímatel zneužil svého práva již při jednání, které vedlo k přestěhování stěžovatele do nového bytu a uzavření nájemní smlouvy ze dne 1. 4. 2014. Úmysl stěžovatele uzavřít nájemní smlouvu na nový byt na dobu neurčitou byl vedlejšímu účastníkovi znám, resp. musel o takovém úmyslu stěžovatele vědět, a to právě s ohledem na obsah předchozí nájemní smlouvy uzavřené mezi právními předchůdci vedlejšího účastníka a stěžovatele a dále s ohledem na vysoký věk, nepříznivý zdravotní stav stěžovatele i jeho manželky, silné citové pouto k domu, zjevné přání stěžovatele dožít v domě, kde prožil většinu života. Stěžovatel namítá, že mu vedlejší účastník sdělil, že se bude stěhovat za obdobných podmínek, jaké měl u právních předchůdců vedlejšího účastníka. Stěžovatel neměl důvod si prostřednictvím nájemní smlouvy sjednat nájem na dobu určitou.

11. Stěžovatel nesouhlasí se závěrem krajského soudu, že použité výrazy v čl. III. nájemní smlouvy neumožňují jiný výklad než ten o každoroční možnosti ukončení nájmu. Podle stěžovatele je nutné nájemní smlouvu vykládat nikoli s důrazem na doslovné jazykové znění čl. III., ale s ohledem na praxi zavedenou mezi stranami v právním styku, s přihlédnutím k tomu, co právnímu jednání předcházelo i k tomu, jak strany následně daly najevo, jaký obsah a význam právnímu jednání přiřkládají. Stěžovatel uvádí, že mu jako seniorovi v pokročilém věku a se zdravotními problémy (včetně problémů psychických) nemohl být čl. III. odst. 2 nájemní smlouvy srozumitelný natolik, aby pochopil jeho skutečný význam, stěžovatel pravděpodobně spoléhal na matoucí výraz „automaticky se prodlužuje“.

12. Svůj nesouhlas s textem nájemní smlouvy stěžovatel vůči vedlejšímu účastníkovi dal najevo tím, že vedlejšímu účastníkovi žádný ze dvou originálů těchto textů nepředal. Oba originály stěžovatel podepsal pouze pro účely řízení před Úřadem práce v Rakovníku (dále jen „úřad práce“) a zachování nároku na příspěvek na bydlení (pod nátlakem úřednice úřadu práce, kdy hrozilo, že bude muset tento již vyplacený příspěvek za uplynulé období vrátit). K poskytnutí fotokopie nájemní smlouvy vedlejšímu účastníkovi úřadem práce došlo bez souhlasu stěžovatele.

13. Podle stěžovatele je nesprávný také závěr krajského soudu, že čl. III. nájemní smlouvy neumožňuje odůvodněný závěr, že by vzájemná plnění smluvních stran z této smlouvy byla v hrubém nepoměru podle § 1796 občanského zákoníku. Na základě nájemní smlouvy stěžovatel získal pouze nájem na dobu určitou s možností vedlejšího účastníka libovolně ukončit nájem každý rok, zatímco vedlejší účastník obdržel ke své volné dispozici původní (prostornější) byt stěžovatele, vůči němuž měl stěžovatel původně uzavřenou smlouvu s nájmem na dobu neurčitou.

14. Stěžovatel má za to, že krajský soud porušil jeho právo na soudní ochranu také tím, že neprovedl jím v odvolání navrhované důkazy ke zpochybnění věrohodnosti účastnické výpovědi vedlejšího účastníka, a to části, v níž uvedl, že upozornil stěžovatele na skutečnost, že nájem bude sjednán na dobu jednoho roku a že stěžovatel jej nikdy neupozornil, že mu nájemní smlouva předložená vedleším účastníkem nevyhovuje. Krajský soud neodůvodnil, proč se těmito důkazními návrhy nezabýval. Okresní soud ani krajský soud rovněž přezkoumatelným způsobem nevysvětlily, proč nezohlednily odborný závěr lékaře specialisty o tom, že zdravotní stav stěžovatele neumožňuje stěhování.

15. Nejvyšší soud podle stěžovatele zasáhl do práva stěžovatele na přístup k soudu tím, že se těmito námitkami stěžovatele obsaženými v dovolání nezabýval.

III.

Vyjádření účastníků řízení a vedlejšího účastníka řízení

16. Soudce zpravodaj zaslal podle § 42 odst. 4 zákona o Ústavním soudu ústavní stížnost k vyjádření všem účastníkům řízení.

17. Okresní soud ve svém vyjádření uvedl, že při rozhodování přihlédl rovněž k okolnosti, že stěžovatel se léčil u MUDr. P. P. s diagnózou depresivního syndromu. Stěžovatel měl podle odůvodnění rozhodnutí soudu dostatečný čas, aby v klidu vyřešil své nové bydlení. Dále mu byla poskytnuta další dodatečná doba ke splnění uložené povinnosti předmětný byt vyklidit. Z obsahu protokolů o ústních jednáních je zřejmé, že stěžovatel se k soudu dostavoval, jednání se plnohodnotně účastnil, jeho duševní a tělesný zdravotní stav mu v tom nebránil. Soud rovněž výslovně v rozsudku podotkl, že stěžovateli mohou pomoci se stěhováním jeho příbuzní. Jde-li o uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou, z odůvodnění rozhodnutí okresního soudu se podává, že soud vycházel ze závěrů, k nimž při přezkumu stejné problematiky dospěl soud ve věci vedené pod sp. zn. 9 C 68/2018, a na podkladě vlastního obsáhlého dokazování učinil shodný závěr, přičemž pro stručnost odkázal na podrobné odůvodnění napadeného rozsudku, včetně vypořádání se s námitkami stěžovatele k aplikaci § 8 občanského zákoníku.

18. Krajský soud ve svém vyjádření uvedl, že jeho rozhodovací činností a postupem v odvolacím řízení nebylo porušeno právo stěžovatele na soudní ochranu. Krajský soud přezkoumal rozsudek okresního soudu, jakož i řízení, které mu předcházelo, v intencích příslušných ustanovení občanského soudního řádu. Shledal, že okresní soud provedl dokazování v dostatečném rozsahu pro učinění všech pro věc podstatných skutkových i právních závěrů. Tyto závěry posoudil jako správné, přičemž se dostatečným způsobem vypořádal i se všemi pro posouzení věci významnými odvolacími námitkami stěžovatele. V podrobnostech odkázal krajský soud na odůvodnění ústavní stížností napadeného rozsudku.

19. Nejvyšší soud ve svém vyjádření odkázal na písemné odůvodnění stížností napadeného rozhodnutí, v němž posuzoval otázku, zda je jednání vedlejšího účastníka v rozporu s dobrými mravy. V části dovolání, kterou stěžovatel brojil proti závěru krajského soudu o tom, že okolnosti zdravotního stavu stěžovatele a jeho manželky a poukaz na to, že v předmětném bytě prožil s rodinou větší část života, neodůvodňují, aby vedlejšímu účastníkovi byla za použití § 8 a § 2 odst. 3 občanského zákoníku odepřena ochrana jeho vlastnického práva a zároveň práva pronajímatele v podobě jeho nároku na vyklizení stěžovatele z předmětného bytu, Nejvyšší soud dospěl k závěru, že hlediska, ze kterých krajský soud s přihlédnutím ke všem okolnostem souzeného případu vycházel, odpovídají ustálené judikatuře Nejvyššího soudu. Nejvyšší soud uvedl, že při posuzování dovolání postupoval plně v intencích procesních předpisů a ve svém odůvodnění podle § 243f odst. 3 o. s. ř. uvedl, proč je dovolání nepřípustné a proč je postup nižších soudů správný, a to vše s odkazem na patřičnou ustálenou judikaturu, načež uzavřel, že shledal-li krajský soud po zvážení podstatných okolností případu s přihlédnutím ke konkrétnímu chování účastníků, že uplatněný nárok není v rozporu s dobrými mravy ani zneužitím práva, nelze jeho úvahu považovat za nepřiměřenou. Zabýval se i obsahem uzavřené nájemní smlouvy. Z uvedených důvodů má za to, že je možné jeho rozhodnutí v projednávané věci pokládat za ústavně konformní, a proto navrhl, aby ústavní stížnost byla jako zjevně neopodstatněná odmítnuta, popřípadě jako nedůvodná zamítnuta.

20. Vedlejší účastník ve svém vyjádření k samotnému uzavření nájemní smlouvy poukázal na to, že stěžovatel smlouvu nerozporoval, nepředložil vlastní návrh vedlejšímu účastníkovi, což svědčí o tom, že podpisem smlouvy projevil svoji svobodnou vůli. Tvrzení stěžovatele, že se nemohl seznámit s nájemní smlouvou dopředu, nejsou pravdivá a důkazně je stěžovatel nikdy nepodložil, přestože byla u soudu projednávána. Společně s klíči od bytu dostal stěžovatel i vzor navrhované nájemní smlouvy. Teprve po poradě se svými syny stěžovatel potvrdil, že přestěhování do menšího opraveného a funkčního bytu využije. Proto smlouvy podepsané vedlejším účastníkem byly vhozeny do poštovní schránky s tím, aby jeden výtisk stěžovatel po podpisu zaslal vedlejšímu účastníkovi. I při výslechu stěžovatel uvedl, že si nepamatuje, zda mu vedlejší účastník slíbil, že bude v novém bytě bydlet na dobu neurčitou. Soudy se obsahem nájemní smlouvy podrobně zabývaly a dospěly k závěru, že použité výrazy v čl. III. nájemní smlouvy neumožňují jiný výklad než výklad o každoroční možnosti ukončení nájmu. Nadto je v nájemní smlouvě v oddílu XI. v bodě I. uvedeno, že nájem bytu skončí uplynutím doby uvedené v čl. III. odst. 1 této smlouvy 31. 3. 2015. Tvrzení, že nájemní smlouva měla být stěžovatelem údajně podepsána až v červenci 2015, nebyla u soudu důkazně podložena. Fyzické stěhování z většího bytu do menšího probíhalo přibližně rok, aniž by vedlejší účastník požadoval jakékoli finanční plnění za bydlení ve dvou bytových jednotkách. Teprve až když se situace stala neúnosnou a vedlejší účastník dopisem stěžovatele

upozornil na to, že bude muset hradit nájemné i za druhý obývaný byt, bylo stěhování dokončeno. Vedlejší účastník poukázal na to, že slovní výraz „automaticky se prodlužuje“ není možno vykládat jinak, přičemž soudy dospěly ke stejnému závěru. K námitce stěžovatele, že vzájemná plnění smluvních stran z této smlouvy byla v hrubém nepochopitelně podle § 1796 občanského zákoníku, vedlejší účastník uvedl, že možnost ukončení nájmu každou ze stran je věcí vyváženou a projeviti svobodnou vůli je možné z obou smluvních stran. Žádná ze stran není v tomto bodě zvýhodněna. Důvody, proč uzavřel stěžovatel novou nájemní smlouvu na menší a plně funkční opravený byt jsou ty, že velký byt není pro dvě osoby nutný, je finančně náročnější na provoz a tento byt byl dlouhodobým užíváním stěžovatelem naprosto zdevastovaný. Vedlejší účastník má za to, že stěžovatel neutrpěl žádnou újmu na svých právech a proto navrhl, aby Ústavní soud ústavní stížnost zamítl a aby mu byly uhrazeny vynaložené náklady řízení.

IV. Replika stěžovatele

21. Po zaslání uvedených vyjádření stěžovatel v replice poukázal na to, že okresní soud se nevyřadil se stanoviskem odborného lékaře, psychiatra MUDr. P. P., podle kterého zdravotní stav stěžovatele je natolik vážný, že neumožňuje stěhování. Stěžovatel se neztotožňuje s konstatováním okresního soudu, že se k ústním jednáním dostavoval, jednání se plnohodnotně účastnil a že jeho duševní a tělesný zdravotní stav mu v tom nebránil. K jednáním se sice dostavoval, ale se značnými problémy a jeho účast nemohla být vzhledem k jeho zdravotnímu stavu plnohodnotná. Stěžovatel zdůraznil, že je nelogické, aby uzavíral nájemní smlouvu na jeden rok a vzdával se nájmu uzavřeného na dobu neurčitou. Stěžovatel trvá na svém závěru, že vedlejší účastník zneužil jeho tíživé situace, věku a nepříznivého stavu, přičemž z kontextu životní situace, ve které se stěžovatel nacházel, je zřejmé, že vedlejší účastník musel vědět, že stěžovatel by nechtěl uzavřít nájemní smlouvu pouze na dobu určitou jednoho roku s možností každoročního ukončení nájmu. Navíc stěžovatel obdržel návrh textu nájemní smlouvy až v říjnu 2014 poté, co již vedlejšímu účastníkovi v květnu 2014 vydal původní byt a v novém již byl nastěhován (přičemž nájemní smlouvu podepsal až v červenci 2015, a to jen pro účely řízení před úřadem práce a nesouhlasil s tím, aby fotokopii nájemní smlouvy úřednice úřadu práce předala vedlejšímu účastníkovi). Stěhování proběhlo narychlo během dvou dnů 24. 5. 2014 až 25. 5. 2014 v důsledku požadavku vedlejšího účastníka na výměnu oken v původním bytě. Podle stěžovatele je pro postavení vedlejšího účastníka jako silnější strany nájemního vztahu určující, že vedlejší účastník, jak bylo v průběhu řízení prokázáno, je majitelem několika činžovních domů, dalších bytů a nebytových prostor a od svých nájemníků má příjmy z nájemného.

22. Zasláná replika stěžovatele neobsahovala žádné nové, pro posouzení věci významné skutečnosti, a proto ji Ústavní soud nezasílal ostatním účastníkům k vyjádření a při svém rozhodování k ní nepřihlédl.

V. Procesní předpoklady řízení před Ústavním soudem

23. Ústavní soud posoudil splnění procesních předpokladů řízení a dospěl k závěru, že ústavní stížnost byla podána včas oprávněným stěžovatelem, jenž byl účastníkem řízení,

v němž byla vydána napadená rozhodnutí. Ústavní soud je k jejímu projednání příslušný. Stěžovatel je právně zastoupen v souladu s § 29 až 31 zákona o Ústavním soudu a ústavní stížnost je přípustná (§ 75 odst. 1 téhož zákona *a contrario*), neboť stěžovatel vyčerpal všechny zákonné procesní prostředky k ochraně svého práva.

VI.

Vlastní posouzení ústavní stížnosti

24. Ústavní soud není součástí soustavy soudů (čl. 91 odst. 1 Ústavy) a nepřísluší mu oprávnění vykonávat dozor nad rozhodovací činností obecných soudů. Do rozhodovací činnosti soudů je Ústavní soud v řízení o ústavní stížnosti podle čl. 87 odst. 1 písm. d) Ústavy oprávněn zasáhnout pouze tehdy, byla-li pravomocným rozhodnutím těchto orgánů porušena ústavně zaručená základní práva nebo svobody stěžovatele.

25. Po seznámení se s ústavní stížností a s vyjádřeními účastníků řízení a po prostudování vyžádaného spisu Ústavní soud dospěl k závěru, že ústavní stížnost je důvodná.

A) Obecná východiska pro posouzení důvodnosti ústavní stížnosti

26. 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 nebyla dotčena ústavně chráněná 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. nález ze dne 10. 3. 2020 sp. zn. I. ÚS 3302/19).

27. Ústavní soud 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. nález ze dne 10. 10. 2002 sp. zn. III. ÚS 74/02 (N 126/28 SbNU 85)]. Je tomu tak tehdy, postihuje-li rozhodování obecných soudů nepřipustně 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 použití práva).

28. Pojem libovůle pak 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. nález ze dne 24. 11. 2004 sp. zn. III. ÚS 351/04 (N 178/35 SbNU 375) či nález ze dne 30. 9. 2014 sp. zn. II. ÚS 2121/14 (N 182/74 SbNU 591)].

29. Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 28. 1. 2004 sp. zn. I. ÚS 546/03 (N 12/32 SbNU 107) konstatoval, že základní funkcí právního státu (čl. 1 odst. 1 Ústavy) je ochrana základních práv jednotlivce, do nichž je státní moc oprávněna zasahovat pouze ve výjimečných případech zejména tehdy, zasahuje-li jednotlivce svými projevy (včetně projevů volních, které mají odraz v konkrétním jednání) do práv třetích osob nebo je-li takový zásah ospravedlněn určitým veřejným zájmem, který však musí vést v konkrétním případě k proporcionálnímu omezení příslušného základního práva. Jinými slovy, podmínkou fungování právního státu je respektování autonomní sféry jednotlivce (čl. 2 odst. 3 Listiny), která požívá ochrany ze strany státu tak, že na jedné straně stát zajišťuje takovou ochranu proti zásahům ze strany třetích osob, jednak sám vyvíjí pouze takovou aktivitu, kterou do této sféry sám nezasahuje, resp. zasahuje pouze v případech, které jsou odůvodněny určitým veřejným zájmem a kdy je takový zásah přiměřený s ohledem na cíle, jichž má být dosaženo. V takových případech musí státní moc takové projevy jednotlivců toliko respektovat, případně aprobovat, má-li toto jednání eventuálně vyvolávat další právní důsledky.

30. Ústavní soud ustáleně považuje korektiv dobrých mravů za souhrn etických, obecně uznávaných a zachovávaných zásad, jejichž dodržování je mnohdy zajišťováno i právními normami tak, aby každé jednání bylo v souladu s obecnými morálními zásadami demokratické společnosti [srov. nález ze dne 12. 3. 2001 sp. zn. II. ÚS 544/2000 (N 41/21 SbNU 363) či bod 32. nálezu ze dne 14. 11. 2017 sp. zn. I. ÚS 3391/15 (N 209/87 SbNU 413)]. Přitom § 3 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník č. 40/1964 Sb.“), či § 6 a § 8 občanského zákoníku může vystupovat jako nejzazší korektiv autonomie vůle [srov. bod 29 nálezu ze dne 2. 5. 2019 sp. zn. II. ÚS 3101/18]. Souhrnně lze odkázat na bod 20 nálezu ze dne 1. 9. 2015 sp. zn. II. ÚS 2108/14 (N 160/78 SbNU 409), podle kterého 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 (řečeno ekonomickou analýzou práva, jde o hledání „*bliss point*“ – srov. k tomu blíže například Reichhardt, Raimund M., von. *Gesellschaftliche Bedarfsanalyse: Ansatz zur Ermittlung der Bürger-Präferenzen für öffentliche Güter*. Berlin: Duncker und Humblot, 1979, s. 27 a násl.). K tomu srovnej i nález Ústavního soudu ze dne 3. 11. 2020 sp. zn. IV. ÚS 702/20.

31. Obdobně se ke korektivu dobrých mravů, resp. zásadě dobrých mravů či ekvity staví část doktríny, která zásadě dobrých mravů přisuzuje normativní funkci. Tato zásada podle nich slouží k „nalézání spravedlivého řešení“, vede-li formální použití právních norem k neudržitelným výsledkům (srov. Hurdík, J. a Lavický, P. *Systém zásad soukromého práva*. Brno, Masarykova Univerzita, 2010, s. 122).

32. 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)].

33. Nejvyšší soud ustáleně vychází z předpokladu, že dobré mravy představují souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2005 sp. zn. 26 Cdo 1865/2004 či ze dne 12. 11. 2014 sp. zn. 31 Cdo 3931/2013). Podle ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu dále platí, že pro závěr, že je výkon práva v rozporu s dobrými mravy, není relevantní zavinění jednatelů, resp. vědomí takového rozporu s dobrými mravy (srov. např. rozsudek ze dne 27. 11. 2013 sp. zn. 25 Cdo 4209/2011 či ze dne 17. 3. 2014 sp. zn. 28 Cdo 4180/2013). Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2001 sp. zn. 25 Cdo 2895/99 uplatnění korektivu dobrých mravů přichází v úvahu nejen při tzv. šikanózním výkonu práva, ale rovněž, je-li zřejmé, že výkon práva vede k nepřijatelným důsledkům projevujícím se jak mezi účastníky, tak na postavení některého z nich navenek (srov. dále např. usnesení ze dne 29. 3. 2016 sp. zn. 33 Cdo 4358/2015 či ze dne 11. 2. 2020 č. j. 26 Cdo 3689/2019-526).

B) Aplikace obecných východisek na posuzovaný případ

34. V posuzované věci okresní soud po provedeném dokazování dovedl, že vedlejší účastník jako vlastník domu č. p. XX v Rakovníku uzavřel platně se stěžovatelem nájemní smlouvu datovanou dnem 1. 4. 2014, jejímž předmětem je nájem předmětného bytu, a to na dobu určitou, tzn. na dobu jednoho roku s tím, že k prodloužení nájmu dochází automaticky vždy do 31. 3. příslušného kalendářního roku, neoznámí-li jedna ze smluvních stran druhé straně písemně do 31. 1. příslušného kalendářního roku, že na pokračování nájmu nemá zájem. Kontraktační proces probíhal tak, že vedlejší účastník předložil stěžovateli podepsaný návrh nájemní smlouvy tak, že stěžovatel ho měl k dispozici nejpozději od října 2014, kdy mu byl vhozen do domovní schránky. Stěžovatel tento návrh akceptoval svým podpisem v červenci 2015, kdy byl k podpisu nájemní smlouvy vyzván při jednání na úřadu práce v souvislosti s upozorněním pracovnice tohoto úřadu, že bez platné nájemní smlouvy nemůže obdržet příspěvek na bydlení. Při tomto jednání tato pracovnice dopsala do textu nájemní smlouvy poznámku „na neurčito“. Takto podepsaný text nájemní smlouvy poté pracovnice úřadu práce předala vedlejšímu účastníkovi. Stěžovatel v předmětném bytě fakticky bydlel již od konce května 2014. K jeho nastěhování do předmětného bytu došlo tak, že již dříve se s vedlejším účastníkem dohodli na tom, že se do předmětného bytu přestěhuje z jiného, většího bytu v domě č. p. 100. K jeho přestěhování pak došlo v souvislosti s výzvou vedlejšího účastníka, aby stěžovatel tento větší byt uvolnil za účelem výměny oken.

35. Krajský soud konstatoval, že z hlediska procesu uzavírání nájemní smlouvy bylo v řízení prokázáno, že vedlejší účastník učinil stěžovateli písemný návrh k uzavření této smlouvy, přičemž vázanost tímto návrhem vyjádřil svým podpisem. Tento návrh předal stěžovateli vhozením do jeho domovní schránky. Stěžovatel projevil souhlas s tímto návrhem tím, že jej vlastnoručně podepsal (v červenci 2015), přičemž jak vyplývá z ujednání této smlouvy v článku XIV. odst. 5, smlouva byla uzavřena a nabyla účinnosti okamžikem podpisu obou smluvních stran, v daném případě tedy okamžikem, kdy svůj

podpis k této smlouvě připojil i stěžovatel. Podle krajského soudu tedy bylo bez právního významu, kdy a za jakých okolností se vedlejší účastník posléze dověděl o tom, že smlouva byla uvedeným sjednaným způsobem účinně uzavřena. Byť by stěžovatel přijal svým podpisem návrh smlouvy opožděně, po uplynutí doby přibližně deseti měsíců od převzetí návrhu smlouvy, je na toto přijetí třeba pohlížet v souladu s § 1743 odst. 1 občanského zákoníku jako na včasné, za situace, kdy vedlejší účastník jako navrhovatel smlouvy se začal prokazatelně podle této smlouvy chovat, tedy umožnil stěžovateli užívat byt, který byl předmětem nájmu touto smlouvou založeného. Krajský soud konstatoval, že byla dodržena písemná forma této smlouvy (§ 2237 občanského zákoníku) a po obsahové stránce posuzovaná nájemní smlouva odpovídá § 2201 občanského zákoníku. Nebylo přitom prokázáno ani stěžovatelem tvrzeno namítané zneužití a nátlak vedlejšího účastníka.

36. V čl. III. odst. 1 nájemní smlouvy se uvádí, že „nájem vzniká dnem 1. 4. 2014 a je uzavírán na dobu jednoho roku“. Podle odstavce 2 čl. III. této nájemní smlouvy smluvní strany sjednaly, že prodloužení nájmu bytu je možné za podmínek dále uvedených, konkrétně „smluvní strany se dohodly, že nájem bytu se automaticky prodlužuje do dne 31. 3. příslušného kalendářního roku, a to i opakovaně, pokud smluvní strana nesdělí druhé smluvní straně svým písemným oznámením došlým druhé smluvní straně nejpozději ve dvouměsíčním předstihu, resp. do dne 31. 1. příslušného kalendářního roku, že na dalším pokračování nájmu bytu nemá zájem“. Dále je v uvedeném odstavci uvedeno, že „ustanovením tohoto odstavce smlouvy smluvní strany výslovně vylučují zákonnou úpravu prolongace nájmu bytu zakotvenou v ustanovení § 2285 nového občanského zákoníku“.

37. Podle § 2 odst. 3 občanského zákoníku výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské cítění.

38. V § 8 občanského zákoníku se uvádí, že zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany.

39. Podle § 580 odst. 1 občanského zákoníku je neplatné právní jednání, které se přičí dobrým mravům, jakož i právní jednání, které odporuje zákonu, vyžaduje-li to smysl a účel zákona.

40. Podle § 588 věty první občanského zákoníku soud přihlédne i bez návrhu k neplatnosti právního jednání, které se zjevně přičí dobrým mravům.

41. V posuzované věci vedlejší účastník při uzavírání předmětné nájemní smlouvy zneužil toho, že stěžovatel je s ohledem na svůj vysoký věk a nepříznivý zdravotní stav svůj i jeho manželky, která s ním žije ve společné domácnosti, slabší smluvní stranou, když vedlejší účastník jako majitel několika domů pronajímá v nich byty a má tedy zkušenosti v oblasti realit. Vedlejší účastník po sjednání a provedení výměny stěžovatelem původně obývaného většího bytu za menší byt předložil stěžovateli návrh nájemní smlouvy (vhozením do poštovní schránky stěžovatele a bez osobního jednání), který je pro stěžovatele nevýhodný, když namísto nájmu na dobu neurčitou, který měl stěžovatel sjednat v původním větším bytě, mu předložil nájemní smlouvu týkající se nového menšího bytu s nájmem na dobu určitou, a to na dobu jednoho roku, s tím, že nájem bytu se automaticky prodlužuje do dne 31. 3. příslušného kalendářního roku, a to

i opakovaně, nesdělí-li smluvní strana druhé smluvní straně svým písemným oznámením došlým druhé smluvní straně nejpozději ve dvouměsíčním předstihu, resp. do dne 31. 1. příslušného kalendářního roku, že na dalším pokračování nájmu bytu nemá zájem“. Vzhledem ke konkrétním okolnostem dané věci je zřejmé, že stěžovatel by se při vědomí, že v novém menším bytě bude navrhována smlouva s nájmem na dobu určitou za uvedených podmínek, do nového menšího bytu nepřestěhoval a takovou smlouvu by v té souvislosti při důkladné znalosti jejího obsahu nepodepsal, zvláště když měl být vedlejším účastníkem ubezpečován, že se bude stěhovat za obdobných podmínek, jaké měl u právních předchůdců vedlejšího účastníka, přičemž ani neměl žádný důvod uzavírat smlouvu s nájmem na dobu určitou, která by pro něj znamenala každoroční nejistotu, zda vedlejší účastník využije svého práva a ukončí nájemní vztah. Stěžovatel opakovaně uvedl, že měl vůli v domě strávit zbytek života, neboť k němu měl citový vztah, když v předmětném domě žil nepřetržitě od roku 1976. Tato skutečnost byla vedlejšímu účastníkovi známa, a proto musela být vedlejšímu účastníkovi známa i vůle stěžovatele uzavřít smlouvu na dobu neurčitou. Vedlejší účastník pohybující se v oblasti realit, však stěžovateli, který se před tím, než mu byla předložena nová smlouva, přestěhoval (na návrh vedlejšího účastníka) s uvedeným úmyslem do nového bytu, obsah smlouvy nevysvětlil, přestože šlo i podle jeho vědomí o seniora v pokročilém věku a se zdravotními problémy (včetně problémů psychických), neupozornil ho na to, za jakých podmínek novou nájemní smlouvu uzavírá, že nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu jednoho roku, s případnou možností uvedeného prodloužení nájmu (přitom i pracovnice úřadu práce, která po jednání se stěžovatelem nájemní smlouvu od něho po podpisu přejímala, si na ní poznamenala, že jde o smlouvu „na dobu neurčitou“, jak vyplývá z poznámky, kterou si na nájemní smlouvu napsala, a jak potvrdila i při své svědecké výpovědi u okresního soudu).

42. Dále je třeba poukázat na to, že nájemní smlouvu vedlejší účastník stěžovateli vhodil do jeho poštovní schránky až v říjnu 2014, tedy až několik měsíců poté, co se stěžovatel do nového menšího bytu přestěhoval (květen 2014), přičemž využil i toho, že stěžovatel ji podepsal s delším časovým odstupem a z jeho hlediska pouze pro zachování nároku na příspěvek na bydlení (pod „nátlakem“ úřednice úřadu práce spočívajícím v tom, že jinak nebude mít nárok na příspěvek na bydlení a dokonce bude muset tento již vyplacený příspěvek za uplynulé období vrátit, což lze považovat s přihlédnutím k jeho zdravotnímu a psychickému stavu za „hrozbu“), přičemž k poskytnutí podepsané nájemní smlouvy vedlejšímu účastníkovi úřadem práce došlo mimo vlastní jednání stěžovatele. Takové jednání vedlejšího účastníka, při kterém zneužil tíživé situace stěžovatele, jeho věku, nepříznivého zdravotního stavu jeho a s ním žijící manželky, a také faktické situace, kdy stěžovatel již byl přestěhován do nového bytu a hrozilo mu při nepodepsání nájemní smlouvy, že mu nebude poskytnut příspěvek na bydlení, a navíc bude muset již vyplacený příspěvek za uplynulé období vrátit, je nutno posoudit jako jednání odporující dobrým mravům. Tomuto požadavku obecné soudy nedostály, když v jednání vedlejšího účastníka rozpor s dobrými mravy neshledaly a k neplatnosti právního jednání, které se zjevně přičí dobrým mravům, nepřihlédly. Přitom obecné soudy nerespektovaly ustálenou judikaturu Nejvyššího soudu (viz bod 33 shora).

43. Ústavní soud konstatuje, že se zřetelem k výše popsanému jednání vedlejšího účastníka, které odporuje dobrým mravům, jakož i s přihlédnutím k 580 odst. 1 a § 588 věty první občanského zákoníku je nutno ujednání obsažené v předmětné nájemní smlouvě o tom, že se nájem sjednává na dobu určitou, považovat pro rozpor s dobrými mravy za absolutně neplatné, s tím, že se zde v důsledku této absolutní neplatnosti tohoto

ujednání uplatní § 2204 odst. 1 občanského zákoníku, podle kterého, neujednají-li strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že jde o nájem na dobu neurčitou.

44. Toto pochybení k dovolání stěžovatele nenapravit ani Nejvyšší soud, ač podle jeho rozsudku sp. zn. 25 Cdo 2895/99 uplatnění korektivu dobrých mravů přichází v úvahu nejen při tzv. šikanózním výkonu práva, ale rovněž, je-li zřejmé, že výkon práva vede k nepřijatelným důsledkům projevujícím se jak mezi účastníky, tak na postavení některého z nich navenek (srov. dále např. usnesení ze dne 29. 3. 2016 sp. zn. 33 Cdo 4358/2015 či ze dne 11. 2. 2020 č. j. 26 Cdo 3689/2019-526). K tomuto postupu Nejvyššího soudu Ústavní soud opětovně připomíná, že „dobré mravy“ 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. nález sp. zn. I. ÚS 643/04), a to *praeter legem* či dokonce *contra legem* (viz bod 30 nálezu sp. zn. IV. ÚS 3500/18 či nález sp. zn. II. ÚS 2087/08).

45. Ústavní soud zdůrazňuje, že Nejvyšší soud musí interpretovat a aplikovat podmínky přípustnosti dovolání tak, aby dodržel maximy vymezené Listinou a Úmluvou o ochraně lidských práv a základních svobod (dále jen „Úmluva“), neboť je povinen v rámci formulované otázky hmotného nebo procesního práva vztahující se k ochraně základních práv a svobod, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené judikatury Ústavního soudu, v dovolání posoudit, zda nebyla v předchozích fázích řízení porušena základní práva stěžovatele (dovolatele), včetně jeho práva na soudní ochranu, resp. na spravedlivý proces. Je-li dovolání výjimečným opravným prostředkem, jehož účelem je vedle sjednocování judikatury i ochrana práv, zejména práv základních, pak ústavní stížnost, z hlediska svého ústavního vymezení, nemůže být postavena vedle dovolání s tím, že vady, které jsou výkladem vyloučeny z jakéhokoli přezkumu v rámci dovolacího řízení, mohou být zhojeny až v řízení o ústavní stížnosti. Naopak lze požadovat, aby Nejvyšší soud cestou interpretace ustanovení o dovolání zajistil naplnění obou zmíněných účelů řízení o dovolání. Jsou-li ve hře základní práva, musí být ochránitelná cestou všech opravných prostředků [srov. obdobně nález ze dne 18. 12. 2002 sp. zn. II. ÚS 369/01 (N 156/28 SbNU 401) či nález ze dne 18. 8. 2004 sp. zn. I. ÚS 55/04 (N 114/34 SbNU 187)]. Ústavní stížnost je prostředkem ochrany práv, který je subsidiární k standardním „neústavním“ institutům. Především obecné soudy jsou povolány k ochraně práv fyzických a právnických osob, a teprve není-li dosaženo nápravy v rámci režimu obecného soudnictví, může se v rozsahu omezeném hlediskou ústavnosti uplatnit ochrana základních práv a svobod poskytovaná přezkumem Ústavního soudu. Závaznými kompetenčními normami jsou i pro Nejvyšší soud čl. 4 a čl. 89 odst. 2 Ústavy zavazující soudní moc k ochraně základních práv. Především obecným soudům *a priori* je totiž adresován imperativ formulovaný v čl. 4 Ústavy. Ochrana ústavnosti v právním státě tak nemůže být pouze úkolem Ústavního soudu, nýbrž musí být úkolem celé justice. Ústavní stížnost tedy představuje prostředek *ultima ratio* [viz např. nález ze dne 13. 7. 2000, sp. zn. III. ÚS 117/2000 (N 111/19 SbNU 79)] a je nástrojem ochrany základních práv, nastupujícím po vyčerpání všech dostupných efektivních prostředků k ochraně práv uplatnitelných ve shodě se zákonem v systému orgánů veřejné moci (usnesení ze dne 3. 4. 2009 sp. zn. IV. ÚS 2891/08).

46. Dovolací řízení se tak nemůže nacházet mimo ústavní rámec ochrany základních práv a ústavních kautel řádně vedeného soudního řízení vymezeného Listinou a Úmluvou. Ustanovení § 237 o. s. ř. ve spojení s čl. 4 a čl. 89 odst. 2 Ústavy vyžaduje, aby jako přípustné bylo posouzeno dovolání, závisí-li napadené rozhodnutí na vyřešení otázky

hmotného nebo procesního práva vztahující se k ochraně základních práv a svobod, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené judikatury Ústavního soudu [srov. stanovisko pléna Ústavního soudu ze dne 28. 11. 2017 sp. zn. Pl. ÚS-st. 45/16 (č. 460/2017 Sb., ST 45/87 SbNU 905)]. Každá důvodná námitka porušení ústavních práv a svobod v rámci vymezené otázky hmotného nebo procesního práva je tedy podkladem pro zrušení napadeného rozhodnutí v řízení o dovolání. Nejvyšší soud je povinen v řízení o dovolání k takové důvodné námitce posoudit, zda nebyla v předchozích fázích řízení porušena základní práva a svobody dovolatele, včetně jeho práva na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny, a to i ve vztahu k uplatnění dobrých mravů s přihlédnutím k autonomii vůle a svobodnému individuálnímu jednání, jež jsou na ústavní úrovni garantována čl. 2 odst. 3 Listiny, a proto je v této fázi řízení povinen při posuzování přípustnosti dovolání uvedené pravidlo uplatňovat bezvýjimečně a nepřenášet tuto odpovědnost na Ústavní soud. Z těchto důvodů jeho postup, když dospěl k závěru, že dovolání stěžovatele není přípustné podle § 237 o. s. ř., neboť otázky nastolené k dovolacímu přezkumu byly již v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu vyřešeny, a „shledal-li krajský soud po zvážení podstatných okolností případu s přihlédnutím ke konkrétnímu chování a poměrům obou účastníků, že uplatněný nárok na vyklizení bytu není v rozporu s dobrými mravy ani zneužitím práva, ale je namístě (zejména s ohledem na zdravotní stav a věk stěžovatele a jeho dlouhodobé bydlení v předmětném domě) stanovení delší než zákonem určené lhůty pro vyklizení, nelze jeho úvahu považovat za nepřiměřenou“, není možné považovat za souladný se shora citovanou judikaturou Ústavního soudu. Navíc ani neodpovídá judikatuře, na niž v té souvislosti odkázal a ze které vyplývá, že rozhodnutí o tom, zda jsou splněny podmínky pro použití „dobrých mravů“, je třeba učinit vždy po pečlivé úvaze, v jejímž rámci musí být zváženy všechny rozhodné okolnosti případu (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. 12. 2002 sp. zn. 21 Cdo 486/2002, uveřejněné pod č. 53/2003 v časopise Soudní judikatura, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 2. 2008 sp. zn. 26 Cdo 1165/2007, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 4. 2009 sp. zn. 26 Cdo 974/2008). Přitom tuto judikaturu původně vytvořenou při výkladu § 3 odst. 1 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., lze přiměřeně aplikovat i na výklad § 2 odst. 3 a § 8 nového občanského zákoníku (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 3. 2015 sp. zn. 22 Cdo 4065/2014, ze dne 5. 9. 2017 sp. zn. 26 Cdo 2539/2017, nebo ze dne 13. 12. 2017 sp. zn. 26 Cdo 4106/2017).

VII. Závěr

47. Z výše uvedených důvodů v posuzované věci obecné soudy nevzaly v úvahu všechny výše uvedené skutečnosti a jednání vedlejšího účastníka jako odporující dobrým mravům neshledaly. Vadnou interpretací a aplikací podústavního práva o dobrých mravech, jež je v extrémním rozporu s principy spravedlnosti a vykazuje známky libovůle, tak porušily základní práva stěžovatele podle čl. 2 odst. 3 a čl. 36 odst. 1 Listiny.

48. Proto Ústavní soud ústavní stížnosti podle § 82 odst. 2 písm. a) zákona o Ústavním soudu vyhověl a podle § 82 odst. 3 písm. a) tohoto zákona napadená rozhodnutí zrušil (srov. stanovisko pléna Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS-st. 45/16, bod 64).

49. Ústavní soud o ústavní stížnosti rozhodl mimo ústní jednání bez přítomnosti účastníků, neboť dospěl k závěru, že od něho nelze očekávat další objasnění věci (§ 44 zákona o Ústavním soudu).

50. Vedlejší účastník požádal Ústavní soud, aby mu byly uhrazeny náklady řízení. Ústavní soud neshledal podmínky pro postup podle § 62 odst. 4 zákona o Ústavním soudu, a proto návrhu nevyhověl a náhradu nákladů řízení vedlejšímu účastníkovi nepřiznal.

Poučení: Proti rozhodnutí Ústavního soudu se nelze odvolat.

V Brně dne 26. ledna 2021

Pavel Šámal
předseda senátu