

Česká republika
NÁLEZ
Ústavního soudu

Jménem republiky

Ústavní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy Pavla Šámala (soudce zpravodaje) a soudců Josefa Fialy a Jana Filipa o ústavní stížnosti stěžovatelky obchodní společnosti **DEMVED a. s.**, sídlem Sladkovského 446, Pardubice, zastoupené Mgr. Janem Kvapilem, advokátem, sídlem Sakařova 1631, Pardubice, proti usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. září 2020 č. j. 24 Cdo 2053/2020-372, rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 16. ledna 2019 č. j. 30 Cdo 1335/2018-282, rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 18. května 2016 č. j. 30 Cdo 5253/2015-183, rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové – pobočky v Pardubicích ze dne 22. ledna 2020 č. j. 18 Co 310/2019-344, 18 Co 311/2019 a rozsudku Okresního soudu v Pardubicích ze dne 13. června 2019 č. j. 5 C 108/2011-308, ve znění doplňujícího usnesení ze dne 11. července 2019 č. j. 5 C 108/2011-314, za účasti **Nejvyššího soudu, Krajského soudu v Hradci Králové – pobočky v Pardubicích a Okresního soudu v Pardubicích**, jako účastníků řízení, takto:

I. Usnesením Nejvyššího soudu ze dne 30. září 2020 č. j. 24 Cdo 2053/2020-372, rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 16. ledna 2019 č. j. 30 Cdo 1335/2018-282, rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 18. května 2016 č. j. 30 Cdo 5253/2015-183, rozsudkem Krajského soudu v Hradci Králové – pobočky v Pardubicích ze dne 22. ledna 2020 č. j. 18 Co 310/2019-344 a rozsudkem Okresního soudu v Pardubicích ze dne 13. června 2019 č. j. 5 C 108/2011-308 byla porušena práva stěžovatelky podle čl. 11 odst. 1 a čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.

II. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. září 2020 č. j. 24 Cdo 2053/2020-372, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. ledna 2019 č. j. 30 Cdo 1335/2018-282, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. května 2016 č. j. 30 Cdo 5253/2015-183, rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové – pobočky v Pardubicích ze dne 22. ledna 2020 č. j. 18 Co 310/2019-344 a rozsudek Okresního soudu v Pardubicích ze dne 13. června 2019 č. j. 5 C 108/2011-308 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 stěžovatelka domáhá zrušení v záhlaví uvedených rozhodnutí, přičemž tvrdí, že jimi byla porušena základní práva zakotvená v čl. 11 odst. 1 a čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listina“).

2. Z ústavní stížnosti, z napadených rozhodnutí a z vyžádaného spisu vedeného u Okresního soudu v Pardubicích (dále jen „okresní soud“) se podává, že žalobou podanou u tohoto soudu dne 31. 8. 2011 se žalobkyně J. B. (dále jen „žalobkyně“)

domáhala určení, že je vlastníkem bytové jednotky č. XX (dále jen „byt“ nebo „bytová jednotka“) nacházející se v bytových domech č. p. XX, XX, XX, XX, XX a XX stojících na pozemcích p. č. st. XX, st. XX, st. XX, st. XX, st. XX a st. XX, spoluvlastnického podílu na společných částech domů č. p. XX, XX, XX, XX, XX a XX o velikosti ideálních 59/10000 a spoluvlastnického podílu na pozemcích p. č. st. XX, st. XX, st. XX, st. XX, st. XX a st. XX o velikosti id. 59/10000, vše v katastrálním území a obci Pardubice. Následně se domáhala i určení, že zástavní právo pro pohledávku druhého žalovaného arch. T. M. (dále jen „žalovaný“) v částce 631 904 Kč k označené bytové jednotce a spoluvlastnickému podílu na společných částech bytových domů a spoluvlastnickému podílu na pozemcích neexistuje.

3. Okresní soud výrokem I. napadeného rozsudku určil, že žalobkyně je vlastníkem předmětné bytové jednotky s příslušným spoluvlastnickým podílem na výše specifikovaných částech domů, jakož i s příslušným spoluvlastnickým podílem na výše uvedených pozemcích, výrokem II. určil, že označené zástavní právo k bytové jednotce neexistuje, a výrokem III. rozhodl o náhradě nákladů řízení. Doplňujícím usnesením ze dne 11. 7. 2010 č. j. 5 C 108/2011-314 pak okresní soud uložil stěžovatelce jako první žalované a žalovanému povinnost zaplatit státu soudní poplatky. Doplňujícím usnesením rozhodl okresní soud o nákladech řízení.

4. Okresní soud výše uvedeným rozsudkem rozhodl takto poté, co rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 18. 5. 2016 č. j. 30 Cdo 5253/2015-183 a ze dne 16. 1. 2019 č. j. 30 Cdo 1335/2018-282 byla postupně předchozí rozhodnutí okresního soudu a Krajského soudu v Hradci Králové – pobočky v Pardubicích (dále jen „krajský soud“) vydaná v předmětné věci zrušena a věc byla vrácena okresnímu soudu k dalšímu řízení.

5. V pořadí prvním rozsudkem ze dne 18. 5. 2016 č. j. 30 Cdo 5253/2015-183 Nejvyšší soud přistoupil ke kasaci rozhodnutí okresního soudu a krajského soudu z toho důvodu, že oba soudy při rozhodování nereagovaly na právní argumentaci žalobkyně, jež v souvislosti s řešením předběžné otázky týkající se posouzení platnosti předmětné nájemní smlouvy odkazovala (s tvrzením, že tato smlouva je absolutně neplatná) na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 2009 sp. zn. 26 Cdo 4836/2007, podle něhož způsob výpočtu úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je třeba rozumět takové ujednání, které obsahuje údaje, na jejichž základě lze pomoci objektivně určitelných hledisek provést (nikoli však *ex post* např. až na základě vyúčtování těchto služeb předmětným dodavatelem) výpočet úhrady za služby, tj. dospět ke konkrétní peněžitě částce. Hodnocení platnosti nebo neplatnosti nájemní smlouvy bylo předběžnou otázkou ve vztahu k posouzení právní otázky určení vlastnického práva k předmětné bytové jednotce.

6. V pořadí druhým rozsudkem ze dne 16. 1. 2019 č. j. 30 Cdo 1335/18-282 Nejvyšší soud opětovně zrušil rozsudky okresního soudu a krajského soudu ze stejného důvodu, když krajský soud nerespektoval právní názor Nejvyššího soudu, který byl obsažen v kasačním rozhodnutí, když z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 2009 sp. zn. 26 Cdo 4836/2007 při svém rozhodování nevycházel a tento svůj odlišný názor nezduvodnil. V odůvodnění dále poukázal na to, že v mezidobí došlo mezi stejnými účastnicemi – žalobkyní a stěžovatelkou k pravomocnému skončení soudního sporu o určení neplatnosti výpovědi z nájmu téhož bytu (podané stěžovatelkou dne 8. 6. 2012 žalobkyni), jenž probíhal u téhož okresního soudu pod sp. zn. 9 C 17/2012. Okresní soud rozsudkem ze dne 19. 10. 2015 č. j. 9 C 17/2012-115 žalobu, jíž se žalobkyně domáhala

určení, že výpověď ze dne 8. 6. 2012 z nájmu předmětného bytu, kterou jí dala stěžovatelka z důvodu nezaplacení úhrad za plnění spojená s nájmem bytu, je neplatná, zamítl. K odvolání žalobkyně krajský soud rozsudkem ze dne 16. 2. 2016 č. j. 22 Co 489/2015-134 rozsudek okresního soudu potvrdil. Proti rozsudku krajského soudu podala stěžovatelka dovolání, které Nejvyšší soud rozsudkem ze dne 25. 9. 2017 sp. zn. 26 Cdo 4801/2016 zamítl.

7. Z tohoto rozsudku Nejvyšší soud pro posuzovanou věc dovodil, že předmětná nájemní smlouva ze dne 15. 6. 2006 je absolutně neplatná, a že podané žalobě na určení neplatnosti výpovědi z nájmu předmětného bytu (učiněné stěžovatelkou vůči žalobkyni) nemohlo být vyhověno, neboť nelze dát účinně výpověď tomu, kdo podle právního stavu není v postavení nájemce bytu, nýbrž (implicitně vyplývá z uvedeného rozsudku Nejvyššího soudu) je jeho vlastníkem (tedy pro nedostatek aktivní věcné legitimace). Nejvyšší soud dále konstatoval, že vznikne-li mezi účastníky spor o určení vlastnictví k nemovitostem při žalobním tvrzení, že převodní smlouva je absolutně neplatná, přičemž otázka její neplatnosti byla již řešena v jiném soudním sporu (o plnění z této smlouvy) mezi týmiž účastníky, je nezbytné, aby se soud v pozdějším řízení zabýval otázkou případné aplikace § 159a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“), avšak nikoliv z pohledu překážky věci rozsouzené, nýbrž z hlediska závaznosti rozsudku v řešení předmětné právní otázky v souladu s § 159a odst. 4 o. s. ř. Obdobně je třeba postupovat i v případě vyřešení jiné předběžné právní otázky, jež je zásadně významná pro rozhodnutí v jiném řízení mezi týmiž účastníky. Povinnost respektovat dřívější rozsudky mají i soudy, jak jim ukládá § 159a odst. 4 o. s. ř. Nerespektování § 159a odst. 4 o. s. ř. může v konkrétním případě přivodit kolizi s ústavně právními předpisy.

8. Okresní soud v odůvodnění svého následně vydaného ústavní stížností napadeného rozsudku (viz bod 3 tohoto nálezu) konstatoval, že po provedeném dokazování dospěl k závěru, že žaloba žalobkyně, kterou se proti stěžovatelce domáhala určení, že je vlastníkem předmětného bytu, je důvodná, neboť žalobkyně mohla platně odstoupit od kupní smlouvy ze dne 31. 5. 2006, kterou převedla na stěžovatelku vlastnické právo k bytu, pro prodlení stěžovatelky se zaplacením kupní ceny za byt, resp. doplatku kupní ceny podle kupní smlouvy ve výši 536 958 Kč. Soud přisvědčil tvrzení žalobkyně, že tuto část kupní ceny nebylo možné započíst proti pohledávce stěžovatelky na nájemném podle nájemní smlouvy uzavřené mezi žalobkyní a stěžovatelkou dne 15. 6. 2006, a to proti nájemnému dohodnutému v nájemní smlouvě za dobu nájmu od uzavření smlouvy do 31. 5. 2015 ve výši 537 000 Kč. Tento zápočet nebyl možný, neboť smlouva o nájmu bytu byla neplatná pro neurčitost ujednání v nájemní smlouvě o povinnosti žalobkyně jako nájemkyně platit služby spojené s nájmem bytu v čl. III. bodu 4. smlouvy. Soud tedy shledal u žalobkyně zákonný důvod pro odstoupení od kupní smlouvy, proto byla kupní smlouva ze dne 31. 5. 2006 zrušena, a stěžovatelka tak nebyla od počátku vlastníkem sporného majetku. Okresní soud dále podotkl, že žalobu na určení vlastnického práva podle § 80 o. s. ř. nelze podle konstantní judikatury posuzovat jako výkon práva, který by byl v rozporu s dobrými mravy podle § 3 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 40/1964 Sb.“ nebo „občanský zákoník“) nebo který by byl zjevným zneužitím práva podle § 8 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“). Vzhledem ke skutečnosti, že stěžovatelka se nestala platným právním jednáním vlastníkem bytové jednotky i spoluvlastnického podílu na společných částech bytových domů a na pozemcích,

a vlastnické právo *ex tunc* pozbyla, byla konstatována i neplatnost zástavní smlouvy ze dne 5. 3. 2012, když zástavou nebyl majetek ve vlastnictví zástavce.

9. K odvolání stěžovatelky a žalovaného krajský soud napadeným rozsudkem rozsudek okresního soudu v meritu věci potvrdil (výrok I.), v nákladovém výroku II. jej změnil tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů prvoinstančního řízení (výrok II.), dále potvrdil výše uvedené doplňující usnesení okresního soudu (výrok III.), a rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení (výrok IV.). Krajský soud se ztotožnil se skutkovými i právními závěry okresního soudu učiněnými v napadeném rozsudku a konstatoval, že okresní soud rozhodl ve věci v souladu se závazným názorem Nejvyššího soudu vysloveným v rozsudku ze dne 16. 1. 2019 č. j. 30 Cdo 1335/2018-282, ve kterém Nejvyšší soud dovodil, že předmětná nájemní smlouva ze dne 15. 6. 2006 je absolutně neplatná. Pokud v této neplatné smlouvě byl dohodnut zápočet kupní ceny podle kupní smlouvy proti nájemnému podle nájemní smlouvy, pak toto započtení není možné, neboť podle neplatné smlouvy neměla žalobkyně povinnost platit nájemné, ale případně měla za bydlení v bytě podle neplatné smlouvy hradit bezdůvodné obohacení. Krajský soud poukázal na to, že ve smlouvě však je výslovně uvedeno, že část kupní ceny ve výši 536 958 Kč podle kupní smlouvy ze dne 31. 5. 2006 se započítává oproti povinnosti nájemce platit nájemné jednorázovou částkou ve výši 537 000 Kč v čl. III. bodu 1. Pokud pak žalobkyně za této situace vyzvala stěžovatelku dopisem ze dne 5. 4. 2012, aby jí doplatila kupní cenu ve výši 350 000 Kč, v té době splatnou, a stěžovatelka tak neučinila, mohla žalobkyně platně odstoupit od kupní smlouvy na základě prodlení stěžovatelky s úhradou kupní ceny. Krajský soud poukázal na to, že okresní soud ani tento soud již neposuzovaly platnost ujednání nájemní smlouvy ohledně služeb spojených s užíváním bytu, neboť tato předběžná otázka byla vyřešena již Nejvyšším soudem, a to závazným právním názorem pro soudy nižších stupňů, vysloveným v rozsudku ze dne 16. 1. 2019 č. j. 30 Cdo 1335/18-282. Krajský soud se ztotožnil i se závěrem okresního soudu, že za uvedené situace není v rozporu s dobrými mravy, pokud se žalobkyně domáhala určení, že je vlastnící předmětných nemovitých věcí, když ani odstoupení od kupní smlouvy poté, kdy byla stěžovatelka vyzvána k doplacení kupní ceny, nepovažoval za rozporné s dobrými mravy, a tudíž za neplatné.

10. Proti rozsudku krajského soudu podala stěžovatelka dovolání, ve kterém namítala, že krajský soud se při řešení otázky týkající se (ne)platnosti předmětné nájemní smlouvy odchýlil od ustálené, stěžovatelkou označené, judikatury (rozhodovací praxe) Ústavního soudu, byť nepřehlídí skutečnost, že krajský soud byl při řešení zásadní otázky hmotného práva v dané věci, tj. otázky platnosti či neplatnosti smlouvy o nájmu bytu ze dne 15. 6. 2006 vázán právním názorem Nejvyššího soudu, vyjádřeným v rozsudku ze dne 16. 1. 2019 č. j. 30 Cdo 1355/2018-282, protože zde existuje rozpor mezi rozhodovací praxí Nejvyššího soudu a judikaturou Ústavního soudu. Stěžovatelka navrhla, aby Nejvyšší soud rozsudek krajského soudu zrušil a věc vrátil krajskému soudu k dalšímu řízení. Nejvyšší soud však v napadeném usnesení ze dne 30. září 2020 č. j. 24 Cdo 2053/2020-372 nedospěl k závěru, že by dovoláním napadené rozhodnutí krajského soudu, stejně jako jemu předcházející kasační rozhodnutí Nejvyššího soudu bylo v rozporu s nálezovou judikaturou Ústavního soudu, na kterou stěžovatelka odkazovala [nálezy ze dne 11. 11. 2013 sp. zn. I. ÚS 2447/13(N 184/71 SbNU 213) a ze dne 22. 5. 2018 sp. zn. II. ÚS 658/18 (N 102/89 SbNU 509)]. Nejvyšší soud proto uvedeným usnesením dovolání stěžovatelky neshledal podle § 237 o. s. ř. přípustným a proto je podle § 243c odst. 1 o. s. ř. odmítl.

11. Byť stěžovatelka výslovně petitem ústavní stížnosti nenavrhuje zrušení rozsudků Nejvyššího soudu ze dne 18. 5. 2016 č. j. 30 Cdo 5253/2015-183 a ze dne 16. 1. 2019 č. j. 30 Cdo 1335/2018-282, kterými Nejvyšší soud zrušil předchozí rozsudky okresního soudu a krajského soudu, a ve kterých Nejvyšší soud vyslovil závazný právní názor pro další rozhodování soudů v této věci, z obsahu ústavní stížnosti je naprosto zřejmé, že napadá jak rozhodnutí okresního soudu, krajského soudu a navazující usnesení Nejvyššího soudu, tak i výše uvedené kasační rozsudky Nejvyššího soudu. Rozsudky Nejvyššího soudu přitom stěžovatelka označila způsobem, který Ústavnímu soudu umožňuje, aby je vzal v úvahu a přezkoumal, aniž by bylo nutné stěžovatelku vyzývat k upřesnění petitu (srov. usnesení Ústavního soudu ze dne 6. 8. 2008 sp. zn. II. ÚS 256/08 a ze dne 7. 12. 2004 sp. zn. IV. ÚS 406/04, všechna rozhodnutí jsou dostupná na <http://nalus.usoud.cz>; dále viz rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ve věci *Bulena proti České republice* ze dne 20. 4. 2004, č. 57567/00).

II.

Argumentace stěžovatelky

12. V ústavní stížnosti stěžovatelka uvádí, že jako kupující uzavřela s žalobkyní jako prodávající dne 31. 5. 2006 kupní smlouvu, jejímž předmětem byl převod vlastnického práva k bytové jednotce z žalobkyně na stěžovatelku (dále jen „kupní smlouva“). V rozhodné době probíhala na majetek žalobkyně exekuce, když v průběhu této exekuce byl již vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (bytové jednotky), která byla pro účely její dražby již oceněna znalecký posudkem, a byly provedeny další kroky směřující k jejímu prodeji. Bezprostředně tak hrozilo, že žalobkyně v exekuci pozbyde vlastnické právo k předmětné bytové jednotce a ocitne se tak bez možnosti bydlení. Za této situace stěžovatelka nabídla žalobkyni pomoc spočívající v tom, že bytovou jednotku od ní odkoupí za cenu určenou znaleckým posudkem vypracovaným v probíhajícím exekučním řízení s tím, že kupní cena bude uhrazena mimo jiné přímo na účet soudního exekutora za účelem vyplacení exekuce, a současně stěžovatelka nechá žalobkyni nadále užívat předmětnou bytovou jednotku za běžné nájemné.

13. V souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, tak došlo k uzavření výše uvedené kupní smlouvy. Sjednaná kupní cena ve výši 700 000 Kč vycházela z ocenění bytové jednotky v exekučním řízení. Kupní cenu stěžovatelka uhradila tak, že část kupní ceny ve výši 142 042 Kč složila přímo na účet soudního exekutora JUDr. Igora Olmy, část kupní ceny ve výši 21 000 Kč byla složena na účet Finančního úřadu v Pardubicích jako úhrada daně z převodu nemovitosti jménem prodávající (žalobkyně) a zbývající část kupní ceny ve výši 536 958 Kč se stěžovatelka jako kupující zavázala uhradit v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 5 000 Kč, počínaje měsícem červnem 2006, splatných vždy k 15. dni příslušného měsíce s tím, že výše poslední splátky byla sjednána na částku 6 958 Kč. Stěžovatelka byla oprávněna kdykoliv uhradit vyšší splátku nebo kupní cenu jednorázově doplatit. Na základě uzavřené kupní smlouvy bylo vlastnické právo stěžovatelky zapsáno i do katastru nemovitostí.

14. V návaznosti na uzavřenou kupní smlouvu byla dne 15. 6. 2006 mezi stěžovatelkou jako pronajímatelem a žalobkyní jako nájemcem uzavřena smlouva o nájmu bytu, jejímž předmětem byl pronájem předmětné bytové jednotky, a to na dobu určitou do 31. 5. 2015

(dále jen „nájemní smlouva“). Nájemné bylo v čl. III. odst. I. smlouvy sjednáno za celou dobu nájmu jednorázovou částkou ve výši 537 000 Kč. Současně se obě smluvní strany v čl. III. odst. 2. smlouvy dohodly, že povinnost nájemce uhradit nájemné ve výši 537 000 Kč bude započtena proti povinnosti pronajímatele zaplatit nájemci část kupní ceny ve výši 536 958 Kč podle čl. IV. písm. c) kupní smlouvy ze dne 31. 5. 2006. Smluvní strany současně konstatovaly, že podpisem nájemní smlouvy považují obě výše uvedené vzájemné povinnosti za vypořádané.

15. Žalobou podanou u okresního soudu dne 31. 8. 2011, tedy více než pět let po uzavření předmětné kupní smlouvy, resp. smlouvy o nájmu bytu, se žalobkyně začala domáhat určení vlastnického práva k předmětné bytové jednotce, když argumentovala původně neplatností kupní smlouvy z důvodu porušení příslušných ustanovení exekučního řádu, zejména ustanovení o generálním inhibitoriu. Až následně, v řízení o určení vlastnického práva začala nově argumentovat neplatností uzavřené smlouvy o nájmu bytu z důvodu neurčitě sjednané výše nájemného a plateb spojených s užíváním bytu, jako nezbytné náležitosti nájemní smlouvy. V návaznosti na to označila za neplatný i zápočet na úhradu kupní ceny, který byl ujednan v čl. III. odst. 2 smlouvy o nájmu, a vyzvala stěžovatelku k uhrazení nedoplatku kupní ceny. Písemným podáním ze dne 15. 6. 2012, doručeným dne 18. 6. 2012, tedy více než šest let po uzavření předmětné kupní smlouvy, pak žalobkyně jako prodávající odstoupila od kupní smlouvy uzavřené se stěžovatelkou dne 31. 5. 2006, a to z důvodu tvrzeného prodlení stěžovatelky jako kupujícího s úhradou kupní ceny.

16. Stěžovatelka poukazuje na to, že žalobkyně užívala předmětnou bytovou jednotku dlouhou dobu již před uzavřením kupní smlouvy dne 31. 5. 2006 až do současné doby. Po celou tuto dobu cca čtrnácti let v plném rozsahu využívala služby spojené s užíváním bytu. Do listopadu roku 2008, tedy více než dva roky po uzavření kupní smlouvy, žalobkyně hradila platby spojené s užíváním bytu a jejich výše jí tak nepochybně byla známa, když k textu nájemní smlouvy neměla žádné výhrady. Tyto platby přestala hradit nikoliv z důvodu, že by neznala jejich výši, ale protože na ně neměla peníze, jak sama uvedla. Zpochybňovat platnost nájemní smlouvy začala žalobkyně účelově až po více než šesti letech od jejího uzavření, a to v souvislosti s řízením o určení vlastnického práva k předmětné bytové jednotce. Poté, co se žalobkyně podanou žalobou začala domáhat určení svého vlastnického práva, resp. poté, co odstoupila od kupní smlouvy ze dne 31. 5. 2006, se tato jako vlastník bytové jednotky nechovala, když nehradila platby spojené s vlastnictvím bytu a jeho užíváním, přičemž veškeré tyto platby hradila nadále stěžovatelka. Žalobkyně také nikdy neprojevila zájem vrátit stěžovatelce jí uhrazenou kupní cenu či jinak vypořádat nároky stěžovatelky vzniklé v souvislosti s jejím odstoupením od kupní smlouvy ze dne 31. 5. 2006.

17. Pro úplnost stěžovatelka uvádí, že dne 7. 7. 2020 byl v insolvenčním rejstříku zveřejněn insolvenční návrh žalobkyně, spojený s jejím návrhem na povolení oddlužení. Usnesením insolvenčního soudu ze dne 16. 7. 2020 byl mimo jiné zjištěn úpadek žalobkyně a povoleno jeho řešení oddlužením. Ze zprávy pro oddlužení, zveřejněné v insolvenčním rejstříku se pak podává, že hodnota předmětné bytové jednotky podle znaleckého posudku je nižší, než hodnota chráněného bydlení podle prováděcího předpisu, a tedy žalobkyně není v oddlužení povinna vydat předmětnou bytovou jednotku ke zpeněžení. Při realizaci oddlužení srážkami ze starobního důchodu žalobkyně je pak očekáváno uspokojení věřitelů ve výši 5,51 %. Pro dokreslení přístupu žalobkyně v celé

věci pak stěžovatelka konstatuje, že tato pohledávky stěžovatelky přihlášené do insolvenčního řízení, a to mimo jiné pohledávku na vrácení uhrazené kupní ceny, popřela.

18. Stěžovatelka poukazuje na to, že napadenými rozhodnutími je aprobován stav, kdy stěžovatelka v plném rozsahu vyplatila exekuci žalobkyně, a tím jí zachovala možnost bydlení, o kterou by v pokračujícím exekučním řízení přišla, navíc po dobu dvanácti let hradila veškeré náklady spojené s jejím bydlením, když na tyto žalobkyně nezaplatila nic a ani nikdy neměla snahu zaplatit. Přestože minimálně od listopadu roku 2008, tedy po dobu cca dvanácti let, neměla žalobkyně jakékoliv výdaje spojené s bydlením, když tyto hradila stěžovatelka, přivedila si úpadkový stav, v jehož důsledku ji nakonec zůstane zachováno vlastnické právo k bytové jednotce v hodnotě přesahující 1 700 000 Kč a svým věřitelům, včetně stěžovatelky, uhradí cca 5 % jejich pohledávek, když v jejich zbytku bude osvobozena od jejich placení. Pohledávky stěžovatelky přihlášené do předmětného insolvenčního řízení, včetně nároku na vypořádání stěžovatelkou uhrazené kupní ceny, jejichž existence si především žalobkyně musí být velmi dobře vědoma, pak tato popřela. Takový stav považuje stěžovatelka za rozporný s elementární spravedlností.

19. Stěžovatelka má zato, že napadená rozhodnutí jsou v rozporu s nálezy Ústavního soudu ze dne 11. 11. 2013 sp. zn. I. ÚS 2447/13 (N 184/71 SbNU 213), resp. ze dne 22. 5. 2018 sp. zn. II. ÚS 658/18 (N 102/89 SbNU 509) a ze dne 10. 7. 2008 sp. zn. I. ÚS 436/05 (N 129/50 SbNU 131), které se zabývaly skutkově podobnými věcmi, ve kterých byla řešena otázka platnosti uzavřené nájemní smlouvy s ohledem na konkrétnost ujednání o výši nájemného a dalších plateb spojených s užíváním bytu, když v obou případech byl upřednostněn výklad vedoucí k platnosti smlouvy. Stěžovatelka je přesvědčena, že závěry vyplývající z uvedených nálezů jsou aplikovatelné i na tuto věc. Stěžovatelka poukazuje zejména na to, že výše nájemného byla v předmětné nájemní smlouvě určena zcela konkrétně, a to jednorázovou částkou za celé sjednané období nájmu. I další platby spojené s užíváním bytu byly stanoveny dostatečně konkrétně, když odkazovaly na jejich pravidelné vyúčtování podle skutečné spotřeby. Stěžovatelka zdůrazňuje, že žalobkyně předmětnou bytovou jednotku dlouhodobě užívala již před uzavřením nájemní smlouvy, jako její vlastník a současně člen příslušného společenství vlastníků jednotek zřízeného v domě, a proto měla povědomost o výši jednotlivých plateb.

20. Stěžovatelka namítá, že obecné soudy, zejména pak Nejvyšší soud, ve svých rozhodnutích nerespektovaly zásadu priority výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, která je opakovaně zdůrazňována i v nálezech Ústavního soudu. S ohledem na výše uvedené okolnosti předmětné věci mělo být užito výkladu příslušné nájemní smlouvy jako smlouvy platné. Upřednostnily-li obecné soudy v napadených rozhodnutích formalistický výklad vedoucí k závěru o neplatnosti nájemní smlouvy, postupovaly v rozporu s výše citovanou judikaturou Ústavního soudu a porušily tak právo stěžovatelky na soudní ochranu zakotvené v čl. 36 odst. 1 Listiny, jakož i právo na ochranu vlastnictví podle čl. 11 Listiny.

21. Stěžovatelka dále namítá, že obecné soudy ve svých rozhodnutích rovněž nedostatečně zohlednily korektiv dobrých mravů, jak je tento pojímán v judikatuře Nejvyššího soudu a zejména v nálezech Ústavního soudu. Stěžovatelka v této souvislosti odkazuje na nálezy Ústavního soudu ze dne 3. 11. 2020 sp. zn. IV. ÚS 702/20 a ze dne 18. 12. 2020 sp. zn. II. ÚS 1916/20. S ohledem na okolnosti této věci bylo podle

stěžovatelky namíste korektiv dobrých mravů aplikovat. Stěžovatelka nepochybně, že podání žaloby na určení vlastnického práva v rozporu s dobrými mravy být nemůže, jak konstatoval Nejvyšší soud, ale tvrdí, že právní jednání žalobkyně korektivem dobrých mravů být poměřováno může. Stěžovatelka namítá, že odstoupení žalobkyně od kupní smlouvy ze dne 31. 5. 2006 bylo s ohledem na okolnosti věci účelové a v rozporu s dobrými mravy. Žalobkyně odstoupila od kupní smlouvy po více než šesti letech od jejího uzavření, a to z důvodů, které stěžovatelka považuje za formalistické a uměle vytvořené. Žalobkyně se po odstoupení od kupní smlouvy jako vlastník předmětné bytové jednotky nechovala, když nadále nehradila jakékoliv platby s bytovou jednotkou spojené, a to včetně plateb za její osobou zkonsumované služby spojené s užíváním bytu, když tyto nadále hradila v plné výši stěžovatelka. Stejně tak neurčitost ujednání o výši plateb spojených s užíváním bytu, a tedy neplatnost nájemní smlouvy a v ní sjednaného zápočtu na úhradu kupní ceny, začala žalobkyně namítat až po více než šesti letech od jejího uzavření, když předtím k obsahu nájemní smlouvy neměla výhrady a podle této i postupovala, a to včetně úhrad služeb spojených s užíváním bytu, které v odpovídající výši hradila až do listopadu 2008, tedy po dobu více jak dvou let od uzavření nájemní smlouvy. Hradit je přestala z finančních důvodů, nikoliv z důvodu, že by jí výše uvedených plateb nebyla známa. Stěžovatelka dále poukazuje na to, že v době, kdy žalobkyně od kupní smlouvy odstoupila, měla již převážnou část nedoplatku kupní ceny tzv. „odbydlenou“ užíváním předmětné bytové jednotky. Stěžovatelka připomíná, že bez uzavření předmětné kupní smlouvy a na ní navazující smlouvy nájemní, by uvedená bytová jednotka byla zpeněžena v exekuci již v roce 2006 a žalobkyně by v důsledku svých vlastních dluhů přišla „o střechu nad hlavou“. Stěžovatelka uvádí, že žalobkyně zneužila její pomoci ke splacení svých dluhů a následně od kupní smlouvy zcela účelově a v rozporu s dobrými mravy odstoupila. Předmětné odstoupení od smlouvy žalobkyně tak podle stěžovatelky představuje výkon práva, který vede k nepřijatelným důsledkům projevujícím se jak mezi účastníky, tak na postavení některého z nich navenek a je tedy v rozporu s dobrými mravy (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2016 sp. zn. 33 Cdo 4358/2015 či ze dne 11. 2. 2020 č. j. 26 Cdo 3689/2019-526). Stěžovatelka je s ohledem na výše uvedené přesvědčena, že obecné soudy neměly odstoupení žalobkyně od kupní smlouvy ze dne 31. 5. 2006 přiznat právní účinky, a to právě s ohledem na korektiv dobrých mravů. Pokud tak neučinily, porušily její právo na ochranu majetku podle čl. 11 odst. 1 Listiny.

III.

Vyjádření účastníků řízení

22. Soudce zpravodaj zaslal podle § 42 odst. 4 zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o Ústavním soudu“) ústavní stížnost k vyjádření všem účastníkům řízení.

23. Okresní soud ve svém vyjádření uvedl, že při svém posledním rozhodování byl vázán závěry Nejvyššího soudu obsaženými v rozsudku ze dne 16. 1. 2019 č. j. 30 Cdo 1335/2018-282, v němž byl zdůrazněn názor o absolutní neplatnosti nájemní smlouvy ze dne 15. 6. 2006. Vázán tímto názorem Nejvyššího soudu přehodnotil své původní závěry a žalobě na určení vlastnictví žalobkyně vyhověl. Okresní soud podotkl, že je stále toho názoru, že zásadou výkladu soukromoprávního jednání je prioritou takového výkladu, který nezakládá neplatnost právního jednání, před výkladem, který neplatnost právního jednání zakládá, je-li možný výklad obojí. V této souvislosti odkázal na svůj rozsudek ze dne 15. 2. 2017 č. j. 5 C 108/2011-214, ve kterém tento soud dospěl

k závěru, že nájemní smlouva není neplatná, neboť žalobkyně si byla dobře vědoma výše úhrad spojených s nájmem bytu a nejde o ujednání natolik neurčité, aby způsobovalo neplatnost nájemní smlouvy. Okresní soud proto odkázal na obsah svého výše uvedeného rozsudku ze dne 15. 2. 2017.

24. Krajský soud ve svém vyjádření odkázal na svůj ústavní stížností napadený rozsudek a na důvody vyslovené v uvedeném rozsudku.

25. Nejvyšší soud ve svém vyjádření poukázal na to, že stěžovatelka se podanou ústavní stížností domáhá zrušení napadených rozhodnutí obecných soudů, nikoliv však předchozího (kasačního) rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 16. 1. 2019 sp. zn. 30 Cdo 1335/2018-282, v němž byl vyložen právní názor, který byl pro okresní soud (krajský soud) závazný. Nejvyšší soud dále připomněl, že v průběhu řízení v této věci došlo mezi stejnými účastnicemi, resp. mezi žalobkyní a stěžovatelkou k pravomocnému skončení soudního sporu o určení neplatnosti výpovědi z nájmu téhož bytu, který byl veden u okresního soudu pod sp. zn. 9 C 17/2012. Okresní soud rozsudkem ze dne 19. 10. 2015 č. j. 9 C 17/2012-115 žalobu, jíž se žalobkyně domáhala určení, že výpověď ze dne 8. 6. 2012 z nájmu předmětného bytu, kterou jí dala stěžovatelka z důvodu nezaplacení úhrad za plnění spojená s nájmem bytu, je neplatná, zamítl. K odvolání stěžovatelky krajský soud rozsudkem ze dne 16. 2. 2016 č. j. 20 Co 489/2015-134 rozsudek okresního soudu potvrdil. Nejvyšší soud poté rozsudkem ze dne 25. 9. 2017 sp. zn. 26 Cdo 4801/2016 dovolání stěžovatelky zamítl. Z odůvodnění tohoto rozsudku Nejvyššího soudu vyplývá, že předmětná nájemní smlouva ze dne 15. 6. 2006 je absolutně neplatná, a že podané žalobě nemohlo být vyhověno již z toho důvodu, že nelze dát účinně výpověď tomu, kdo podle právního stavu není v postavení nájemce bytu, nýbrž je jeho vlastníkem. V kasačním rozsudku ze dne 16. 1. 2019 sp. zn. 30 Cdo 1335/2018, vydaném v předmětné věci, Nejvyšší soud přitom apeloval na oba soudy, aby v dalším řízení přihlédly k pravomocně rozsouzené věci a tedy aby reflektovaly výsledek této pravomocně skončené věci a v ní vyřešené předběžné otázky, zásadně významné pro rozsouzení nynější věci. Nejvyšší soud mj. poukázal s odkazem na § 159a odst. 4 o. s. ř. ve světle judikatury Ústavního soudu na nezbytnost vycházet z právního názoru, který k otázce platnosti předmětné nájemní smlouvy vyložil Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 25. 9. 2017 sp. zn. 26 Cdo 4801/2016.

26. Podle Nejvyššího soudu je z obsahu dovolání zřejmé, že stěžovatelka přehlížela důsledky plynoucí z rozsudku Nejvyššího soudu, jakož i argumentaci Nejvyššího soudu v posledně uvedeném kasačním rozsudku Nejvyššího soudu, a to na základě pouhého mechanického odkazování na judikaturu Ústavního soudu týkající výkladu smluv (s prioritou ve prospěch platnosti smluv) se domáhala změny právního názoru ve svůj prospěch, tj. že předmětná nájemní smlouva je platná a že závěry Nejvyššího soudu nelze pro odkazovanou judikaturu Ústavního soudu použít. Stěžovatelka tak současně přehlížela zjištěné skutkové okolnosti případu, na základě kterých Nejvyšší soud ve výše uvedeném rozhodnutí dovodil, že předmětná nájemní smlouva je absolutně neplatná, a že pro skutkové odlišnosti tohoto případu nelze na tuto věc aplikovat závěry plynoucí z nálezu Ústavního soudu ze dne 22. 5. 2018 sp. zn. II. ÚS 658/18 (N 102/89 SbNU 509).

27. Nejvyšší soud poukázal na to, že stěžovatelka v dovolacím řízení nezaložila svou dovolací argumentaci, kterou nyní v ústavní stížnosti nově uplatňuje, na tom, že obecné soudy ve svých rozhodnutích rovněž nedostatečně zohlednily korektiv dobrých mravů. Proto se prostřednictvím podané ústavní stížnosti fakticky snaží o přezkum správnosti

stížností napadených rozhodnutí Ústavním soudem s novou argumentací ve vazbě na korektiv dobrých mravů. S přihlédnutím k výše uvedenému a obsahu podané ústavní stížnosti je podle Nejvyššího soudu zřejmé, že stěžovatelka svou ústavněprávní argumentací zakládá pouze na mechanickém odkazování na nálezovou judikaturu Ústavního soudu, a to bez odpovídající reflexe skutkových okolností jejího případu. Obdobné se týká přiměřeně i dosahu judikatury Ústavního soudu. Nejvyšší soud s ohledem na uvedené navrhl, aby Ústavní soud podanou ústavní stížnost odmítl jako nepřipustnou, případně jako neopodstatněnou.

28. Žalobkyně a žalovaný se ve stanovené lhůtě k podané ústavní stížnosti nevyjádřili a plnou moc ke svému zastupování v řízení před Ústavním soudem nedoložili. Proto s nimi Ústavní soud dále jako s vedlejšími účastníky nejednal.

IV.

Procesní předpoklady řízení před Ústavním soudem

29. Ústavní soud posoudil splnění procesních předpokladů řízení a dospěl k závěru, že ústavní stížnost byla podána včas oprávněnou stěžovatelkou, která byla účastnicí řízení, v němž byla vydána napadená rozhodnutí. Ústavní soud je k jejímu projednání příslušný. Stěžovatelka je právně zastoupena v souladu s § 29 až 31 zákona o Ústavním soudě. Ústavní stížnost je přípustná (§ 75 odst. 1 téhož zákona *a contrario*), neboť stěžovatelka vyčerpala všechny zákonné procesní prostředky k ochraně svého práva.

V.

Posouzení důvodnosti ústavní stížnosti

30. Ústavní soud je soudním orgánem ochrany ústavnosti (čl. 83 Ústavy), který stojí mimo soustavu soudů (čl. 91 odst. 1 Ústavy). Vzhledem k tomu jej nelze, vykonává-li svoji pravomoc tak, že podle čl. 87 odst. 1 písm. d) Ústavy rozhoduje o ústavní stížnosti proti pravomocnému soudnímu rozhodnutí, považovat za další, „superrevizní“ instanci v systému obecné justice, oprávněnou vlastním rozhodováním (nepřímo) nahrazovat rozhodování obecných soudů; jeho úkolem je „toliko“ přezkoumat ústavnost soudních rozhodnutí, jakož i řízení, které jejich vydání předcházelo. Proto vedení řízení, zjišťování a hodnocení skutkového stavu, výklad podústavního práva a jeho aplikace na jednotlivý případ je v zásadě věcí obecných soudů, a o zásahu Ústavního soudu do jejich rozhodovací činnosti lze uvažovat za situace, kdy je jejich rozhodování stíženo vadami, které mají za následek porušení ústavnosti (tzv. kvalifikované vady); o jaké vady přitom jde lze zjistit z judikatury Ústavního soudu.

31. Proces interpretace a aplikace podústavního práva pak bývá stížen takovouto kvalifikovanou vadou zpravidla tehdy, nezohlední-li obecné soudy správně (či vůbec) dopad některého ústavně zaručeného základního práva (svobody) na posuzovanou věc, nebo se dopustí – z hlediska řádně vedeného soudního řízení – neakceptovatelné „libovůle“, spočívající buď v nerespektování jednoznačně znějící kogentní normy, nebo ve zjevném a neodůvodněném vybočení ze standardů výkladu, jenž je v soudní praxi respektován, resp. který odpovídá všeobecně akceptovanému (doktrinálnímu) chápání dotčených právních institutů [nález ze dne 25. 9. 2007 sp. zn. Pl. ÚS 85/06 (N 148/46 SbNU 471)].

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

A) Obecná východiska pro posouzení důvodnosti ústavní stížnosti

33. Ústavní soud ustáleně judikuje, že jeho úkolem je v řízení o ústavní stížnosti ochrana ústavnosti, a nikoliv zákonitosti [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. náleze ze dne 10. 3. 2020 sp. zn. I. ÚS 3302/19).

34. 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. náleze 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 příslušného a rozumného vypořádání posuzovaného právního vztahu či v rozporu s obecně sdílenými zásadami spravedlnosti (např. uplatněním přepjatého formalismu při použití práva).

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

36. Ústavní soud ve svém náleze 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.

1) Závaznost rozhodnutí

37. Podle § 159 odst. 4 o. s. ř. jakmile bylo o věci pravomocně rozhodnuto, nemůže být v rozsahu závaznosti výroku rozsudku pro účastníky a popřípadě jiné osoby věc projednávána znovu [srov. náleze ze dne 25. 6. 1997 sp. zn. I. ÚS 111/96 (N 83/8 SbNU 275), ve kterém Ústavní soud vyslovil, že nerespektování překážky věci pravomocně rozhodnuté je porušení čl. 36 odst. 1 Listiny (k tomu srov. též náleze Ústavního soudu ze dne 27. 8. 2004 sp. zn. I. ÚS 647/02) (N 120/34 SbNU 245)].

38. V nálezu ze dne 11. 11. 2003 sp. zn. IV. ÚS 525/02 (N 131/31 SbNU 173) Ústavní soud vyslovil, že každému navrhovateli vzniká v řízení před orgánem veřejné moci legitimní očekávání, že bude-li postupovat v souladu se zákonem a konkrétními pokyny tohoto orgánu, povede to v případě úspěchu ve sporu k vydání reálně vykonatelného rozhodnutí. Soudy právního státu chránícího individuální lidská práva a svobody, jsou ústavně zavázány promýšlet důsledky svých rozhodnutí, zohledňovat svůj předchozí postup, dbát na vynutitelnost vydávaných rozhodnutí a neposuzovat věc jen z hlediska izolovaného výkladu jednoho ustanovení. Důvěra v soudní rozhodování a reálná vynutitelnost práva totiž patří mezi základní mimoprávní atributy právního státu. Vznikne-li mezi účastníky spor o určení vlastnictví k nemovitostem při žalobním tvrzení, že převodní smlouva je absolutně neplatná, přičemž otázka její neplatnosti byla již řešena v jiném soudním sporu (o plnění z této smlouvy) mezi týmiž účastníky, je nezbytné, aby se soud v pozdějším řízení zabýval otázkou případné aplikace § 159a o. s. ř., avšak nikoliv z pohledu překážky věci rozsouzené, nýbrž z hlediska závaznosti rozsudku v řešení předmětné právní otázky v souladu s § 159a odst. 4 o. s. ř. (srov. k tomu např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2010 sp. zn. 30 Cdo 2272/2009, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 9. 2017 sp. zn. 30 Cdo 940/2017). Obdobně je třeba postupovat i v případě vyřešení jiné předběžné právní otázky, jež je zásadně významná pro rozhodnutí v jiném řízení mezi týmiž účastníky. Nerespektování § 159a odst. 4 o. s. ř. může v konkrétním případě přivodit kolizi s ústavně právními předpisy.

39. Ústavní soud dále konstatoval, že možnost vydat konečné a závazné rozhodnutí, které je mimo předepsaný postup nezměnitelné, patří vedle nezávislosti, nestrannosti a dodržování esenciálních pravidel spravedlivého procesu k základním atributům pojmu soud podle čl. 36 odst. 1 Listiny. Soud, který nerespektuje předchozí soudní rozhodnutí ve věci, která představuje předběžnou otázku v řízení následujícím, jedná excesivně při výkladu § 159a odst. 4 o. s. ř., a porušuje tím i základní ústavní princip spočívající v povinnosti neohrožovat důvěru osob v akty veřejné moci. Princip respektování smyslu pravomocných rozsudků patří k obecným právním principům požívajícím ústavní ochrany. Opačný aplikační postup je ve smyslu judikatury Ústavního soudu doslova překrucováním práva. Jinak řečeno, povinnost respektovat dřívější rozsudky mají i soudy, jak jim ukládá § 159a odst. 4 o. s. ř. Ústavní soud rovněž konstatoval, že povinnost soudu

zohledňovat svůj předchozí postup má ústavně zakotveného korespondenta v legitimním očekávání účastníků, jehož ochranu poskytuje čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod – srov. náleze ze dne 11. 11. 2003 sp. zn. IV. ÚS 525/02 (N 131/31 SbNU 173). Rovněž i v nálezu sp. zn. I. ÚS 111/96 Ústavní soud označil nerespektování překážky věci pravomocně rozhodnuté za porušení čl. 36 odst. 1 Listiny, a tedy i práva na spravedlivý proces (srov. též náleze Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 647/02).

40. Ústavní soud v této souvislosti poukazuje na to, že v průběhu předmětného řízení došlo mezi stejnými účastnicemi k pravomocnému skončení soudního sporu o určení neplatnosti výpovědi z nájmu téhož bytu (podané stěžovatelkou dne 8. 6. 2012 vůči žalobkyni), který probíhal u okresního soudu pod sp. zn. 9 C 17/2012. Okresní soud rozsudkem ze dne 19. 10. 2015 č. j. 9 C 17/2012-115 žalobu, jíž se žalobkyně domáhala určení, že výpověď ze dne 8. 6. 2012 z nájmu předmětného bytu, kterou jí dala stěžovatelka z důvodu nezaplacení úhrad za plnění spojená s nájmem bytu, je neplatná, zamítl. K odvolání žalobkyně krajský soud rozsudkem ze dne 16. 2. 2016 č. j. 22 Co 489/2015-134 rozsudek okresního soudu potvrdil. Proti tomuto rozsudku krajského soudu podala žalobkyně dovolání, které Nejvyšší soud rozsudkem ze dne 25. 9. 2017 č. j. 26 Cdo 4801/2016-164 zamítl. Z odůvodnění tohoto rozsudku Nejvyššího soudu vyplývá, že předmětná nájemní smlouva ze dne 15. 6. 2006 je absolutně neplatná, a že podané žalobě na určení neplatnosti výpovědi z nájmu předmětného bytu (učiněné stěžovatelkou vůči žalobkyni) nemohlo být vyhověno z toho důvodu, že nelze dát účinně výpověď tomu, kdo podle právního stavu není v postavení nájemce bytu, nýbrž je jeho vlastníkem.

41. V posuzované věci obecné soudy při řešení předběžné otázky, zda nájemní smlouva uzavřená mezi stěžovatelkou a žalobkyní dne 15. 6. 2006, je platná či nikoliv, vyšly ze závazného právního názoru Nejvyššího soudu vysloveného v rozsudku ze dne 16. 1. 2019 č. j. 30 Cdo 1335/2018-282, ve kterém tento soud dospěl k závěru, že nájemní smlouva uzavřená mezi stěžovatelkou a žalobkyní dne 15. 6. 2006 je absolutně neplatná. Nejvyšší soud při rozhodování vyšel z výše uvedeného rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2017 č. j. 26 Cdo 4801/2016-164.

42. Výše uvedené závěry obsažené v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2017 č. j. 26 Cdo 4801/2016-164, vydané v související věci, jsou tedy závazné i pro nyní posuzovanou věc, a proto rovněž Ústavní soud je tímto pravomocným rozsudkem Nejvyššího soudu (který není předmětem přezkumu v nyní posuzované ústavní stížnosti) při posuzování předmětné věci v souladu s § 159a odst. 4 o. s. ř. vázán. Námitkami stěžovatelky ohledně platnosti předmětné nájemní smlouvy se proto Ústavní soud již nemohl zabývat. Závěr soudů v učiněný v tomto řízení o tom, že poté, co žalobkyně od kupní smlouvy odstoupila, byla tato od počátku vlastníkem předmětné bytové jednotky, však vycházel ze skutkových zjištění a rozhodnutí soudů učiněných v této posuzované věci. Posouzení, zda žalobkyně od kupní smlouvy odstoupila platně, je již předmětem nyní posuzovaného řízení.

2) Korektiv dobrých mravů

43. 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. náleze 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., či § 6 a § 8 zákona č. 89/2012 Sb., 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 (řeceno 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 náleze Ústavního soudu ze dne 3. 11. 2020 sp. zn. IV. ÚS 702/20, ve kterém Ústavní soud vyslovil, že uplatnění korektivu dobrých mravů jako krajního prostředku korekce zásady autonomie vůle připadá v úvahu i v situacích, kdy se výkon práva projevuje nepřipustně v postavení některého ze subjektů závazkového vztahu.

44. Rovněž v nálezu ze dne 18. 12. 2020 sp. zn. IV. ÚS 2103/20 Ústavní soud vyslovil, že základní práva a svobody, jako je i právo na ochranu majetku podle čl. 11 Listiny, působí i v horizontálních vztazích (mezi soukromými osobami) tak, že prozařují normami podústavního práva. Zvláště při aplikaci korektivu dobrých mravů a funkčně obdobných ustanovení je třeba toto působení zohledňovat.

45. 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).

46. 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. náleze 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, náleze ze dne 20. 4. 2010 sp. zn. II. ÚS 2087/08 (N 90/57 SbNU 179) nebo náleze ze dne 3. 11. 2020 sp. zn. IV. ÚS 702/20].

47. 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).

48. Ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku je obecným ustanovením hmotněprávní povahy, které dává soudu možnost posoudit, zda výkon subjektivního práva je v souladu s dobrými mravy, a v případě, že tomu tak není, umožňuje mu odeprít ochranu výkonu práva, které sice je v mezích zákona, avšak v konkrétní situaci může jeho realizace znamenat nepřiměřenou tvrdost. Nejvyšší soud již v mnoha svých rozhodnutích (srov. např. rozsudek ze dne 24. 9. 2009 sp. zn. 33 Cdo 754/2007) vyložil, že rozhodnutí o tom, zda jsou splněny podmínky pro použití § 3 odst. 1 občanského zákoníku, je třeba učinit vždy po pečlivé úvaze, v jejímž rámci musí být zváženy všechny rozhodné okolnosti případu, tj. jak okolnosti, které uplatňuje ten, kdo se uvedeného ustanovení dožaduje, tak všechny okolnosti na straně toho, kdo se výkonu práva domáhá. Odpovídající úsudek soudu musí být podložen konkrétními skutkovými zjištěními a musí současně přesvědčivě dokládat, že tato zjištění dovolují přijmout závěr, že výkon práva je či není v rozporu s dobrými mravy. Za dobré mravy je třeba pokládat 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. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. 1. 2001 sp. zn. 29 Cdo 228/2000, ze dne 29. 7. 2002 sp. zn. 33 Odo 115/2001, ze dne 25. 10. 2004 sp. zn. 33 Odo 538/2003, ze dne 7. 12. 2004 sp. zn. 33 Odo 1244/2004, ze dne 16. 3. 2005 sp. zn. 33 Odo 29/2005, ze dne 30. 8. 2006 sp. zn. 25 Cdo 722/2005, ze dne 29. 7. 2009 sp. zn. 33 Cdo 1406/2007, ze dne 24. 7. 2009 sp. zn. 33 Cdo 4398/2007, ze dne 11. 2. 2020 sp. zn. 26 Cdo 3689/2019, popř. usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 2. 1998 sp. zn. II. ÚS 249/97 (U 14/10 SbNU 383)]. Není vyloučeno, že i výkon práva, který odpovídá zákonu, může být shledán v rozporu s dobrými mravy a že mu proto bude soudem odeprána právní ochrana.

B) Aplikace obecných východisek na posuzovaný případ

49. Podle § 3 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

50. Podle § 39 zákona č. 40/1964 Sb., je neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přičí dobrým mravům.

51. V souladu s § 3030 zákona č. 89/2012 Sb., na práva a povinnosti, která se posuzují podle dosavadních právních předpisů, se použijí ustanovení části první hlavy I.

52. Podle § 2 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské citění.

53. V § 8 zákona č. 89/2012 Sb., se uvádí, že zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany.

54. V posuzované věci obecné soudy výše uvedené zásady při posuzování jednání žalobkyně nerespektovaly. Nezohlednily zejména skutečnost, že stěžovatelka v plném rozsahu vyplatila exekuci žalobkyně, a tím jí zachovala možnost bydlení, o kterou by v pokračujícím exekučním řízení přišla, navíc po dobu dvanácti let hradila veškeré náklady spojené s jejím bydlením, neboť od listopadu 2008, tedy přibližně po dvou letech od uzavření kupní smlouvy a nájemní smlouvy, žalobkyně přestala hradit platby spojené s užíváním bytu. Hradila-li žalobkyně do listopadu roku 2008, tedy více než dva roky po uzavření předmětné nájemní smlouvy, platby spojené s užíváním bytu, byla jí jejich výše známa. Přesto, a to až po více než šesti letech od uzavření nájemní smlouvy, začala žalobkyně namítat neurčitost ujednání o výši plateb spojených s užíváním bytu a tedy i platnost nájemní smlouvy. Platnost nájemní smlouvy a v ní sjednaného zápočtu na úhradu kupní ceny začala žalobkyně zpochybňovat v souvislosti s řízením o určení vlastnického práva k předmětné bytové jednotce, když předtím k obsahu nájemní smlouvy neměla výhrad a podle této smlouvy se i chovala, a to včetně úhrad služeb spojených s užíváním bytu.

55. Ani poté, co se žalobkyně podanou žalobou začala domáhat určení svého vlastnického práva, resp. poté, co odstoupila od kupní smlouvy dne 31. 5. 2006, se však žalobkyně jako vlastník bytové jednotky nechovala, když nadále nehradila platby spojené s vlastnictvím bytu, a to včetně plateb za služby spojené s užíváním bytu, když tyto nadále hradila stěžovatelka. Žalobkyně ani nikdy neprojevila zájem vrátit stěžovateli jí uhrazenou kupní cenu či jinak vypořádat nároky stěžovatelky vzniklé v souvislosti s jejím odstoupením od kupní smlouvy ze dne 31. 5. 2006. Je přitom třeba zdůraznit, že v době, kdy žalobkyně od kupní smlouvy odstoupila, měla již převážnou část nedoplatku kupní ceny tzv. „odbydlenou“ užíváním předmětné bytové jednotky. Bez uzavření předmětné kupní smlouvy a na ni navazující smlouvy nájemní, by přitom předmětný byt byl zpeněžen v exekuci již v roce 2006 a žalobkyně by v důsledku svých vlastních dluhů přišla o možnost bydlení. Žalobkyně tak zneužila pomoci stěžovatelky ke splacení svých dluhů, a následně od kupní smlouvy zcela účelově odstoupila. Jak bylo ve výše odkazovaném rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 4358/2015 konstatováno, i výkon práva, který odpovídá zákonu, může být shledán v rozporu s dobrými mravy, a proto mu bude soudem odepřena právní ochrana. Tak tomu bylo i v nyní posuzované věci. Žalobkyně jako prodávající odstoupila od kupní smlouvy uzavřené se stěžovatelkou dne 31. 5. 2006 z důvodu tvrzeného prodlení stěžovatelky jako kupujícího s úhradou kupní ceny, a to za situace, kdy povinnost stěžovatelky zaplatit žalobkyni část kupní ceny měla být započtena proti povinnosti žalobkyně uhradit stěžovateli nájemné a žalobkyně již převážnou část nájemného spotřebovala. Za výše popsaných okolností je nutno odstoupení žalobkyně od kupní smlouvy ze dne 31. 5. 2006 považovat za účelové, odporující dobrým mravům. Předmětné odstoupení od smlouvy žalobkyní tak představuje výkon práva, který vede k nepřijatelným důsledkům projevujícím se jak mezi účastníky, tak v postavení některého z nich navenek a je tedy v rozporu s dobrými mravy. Obecné soudy v předmětné věci jednání žalobkyně v celkovém kontextu jako účelové neposoudily a odstoupení žalobkyně od kupní smlouvy ze dne 31. 5. 2006 jako odporující dobrým mravům neshledaly. Tímto svým postupem porušily právo stěžovatelky na ochranu majetku podle čl. 11 odst. 1 Listiny a právo na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny.

56. K námitce Nejvyššího soudu obsažené v jeho vyjádření k podané ústavní stížnosti, že stěžovatelka v dovolacím řízení nezaložila svou argumentaci na tom, že obecné soudy ve svých rozhodnutích rovněž nedostatečně zohlednily korektiv dobrých mravů, Ústavní soud uvádí následující. Námitku rozporu jednání žalobkyně s dobrými mravy stěžovatelka uplatnila v řízení před obecnými soudy. Tato námitka byla předmětem posouzení v předchozím řízení vedeném před okresním soudem a krajským soudem. Krajský soud se ztotožnil se závěrem okresního soudu, že za uvedené situace není v rozporu s dobrými mravy, pokud se žalobkyně domáhala určení, že je vlastnící předmětných nemovitých věcí, když ani odstoupení od kupní smlouvy poté, kdy byla stěžovatelka vyzvána k doplacení kupní ceny, nepovažoval za rozporné s dobrými mravy, a tudíž za neplatné (viz bod 10 tohoto usnesení). Na této otázce však rozhodnutí krajského soudu založeno nebylo, neboť krajský soud především uzavřel, že rozhodující je, že okresní soud rozhodl ve věci v souladu se závazným názorem Nejvyššího soudu, že předmětná nájemní smlouva ze dne 15. 6. 2006 je absolutně neplatná (body 12 a 13 rozsudku krajského soudu), a proto stěžovatelka brojila proti tomuto závěru a nelze jí vyčítat, že uvedenou námitku neuplatnila v dovolání.

VI. Závěr

57. Ústavní soud uzavírá, že v posuzované věci obecné soudy nevzaly v úvahu všechny výše uvedené skutečnosti, a v důsledku toho neposoudily jednání žalobkyně jako odporující dobrým mravům. 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 stěžovatelky podle čl. 11 odst. 1 a čl. 36 odst. 1 Listiny.

58. Proto Ústavní soud ústavní stížnosti podle § 82 odst. 2 písm. a) zákona o Ústavním soudu vyhověl a podle § 82 odst. 3 písm. a) citovaného zákona napadená rozhodnutí zrušil.

59. 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).

Poučení: Proti rozhodnutí Ústavního soudu se nelze odvolat.

V Brně dne 11. května 2021

Pavel Šámal
předseda senátu