

Česká republika
NÁLEZ
Ústavního soudu

Jménem republiky

Ústavní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Pavla Šámala, soudkyně zpravodajky Veroniky Křest'ánové a soudce Martina Smolka o ústavní stížnosti stěžovatelů **J. B.** a **M. B.**, zastoupených JUDr. Petrem Št'ovíčkem, Ph.D., advokátem, sídlem Malostranské náměstí 5/28, Praha 1 – Malá Strana, proti usnesení Nejvyššího soudu č. j. 26 Cdo 1800/2025-225 ze dne 4. listopadu 2025, rozsudku Městského soudu v Praze č. j. 72 Co 396/2024-187 ze dne 8. ledna 2025 a výrokům II a III rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 10 č. j. 21 C 322/2021-160 ze dne 12. července 2024, za účasti **Nejvyššího soudu, Městského soudu v Praze a Obvodního soudu pro Prahu 10**, jako účastníků řízení, takto:

I. Usnesením Nejvyššího soudu č. j. 26 Cdo 1800/2025-225 ze dne 4. listopadu 2025, rozsudkem Městského soudu v Praze č. j. 72 Co 396/2024-187 ze dne 8. ledna 2025 a rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 10 č. j. 21 C 322/2021-160 ze dne 12. července 2024 v rozsahu, v němž soudy rozhodovaly o povinnosti stěžovatelů vrátit část jistoty ve výši odpovídající nájemnému za srpen 2021 a s ní spojeného úroku z prodlení, bylo porušeno ústavně zaručené základní právo stěžovatelů na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.

II. Návrh na zrušení soudních rozhodnutí uvedených ve výroku I v rozsahu tam zmíněném (v němž bylo rozhodnuto o povinnosti stěžovatelů vrátit část jistoty ve výši odpovídající nájemnému za srpen 2021 a s ní spojeného úroku z prodlení) se zamítá.

III. Ve zbývajícím rozsahu se ústavní stížnost odmítá.

Odůvodnění:

I.
Stručné shrnutí podstaty nálezu

1. Ústavní soud posuzoval věc, v níž soudy kombinací několika pochybení porušily ústavně zaručená základní práva obou stran sporu, avšak ve výsledku dospěly k řešení, které z ústavního hlediska obstojí, Ústavní soud proto ústavní stížnosti stěžovatelů částečně vyhověl v rozsahu konstatování zásahu do jejich základních práv, avšak ke zrušení napadených rozhodnutí nepřistoupil.

2. Soudy posuzovaly, zda za situace, kdy nájemní vztah mezi stěžovateli a nájemkyní trval po předání bytu ještě i po dobu jednoho měsíce, kdy byl byt pronajat dalšímu nájemci, mají stěžovatelé nárok na placení nájmu od nájemkyně za toto období. Svá rozhodnutí založily na tom, že existence dvojího nájmu sice nemá vliv na platnost žádné z uzavřených nájemních smluv s překrývající se dobou nájmu, avšak požadování dvojího nájemného představuje jednání, které je v rozporu s dobrými mravy (zjevným zneužitím práva), byl-li výkon

nájemního práva nájemkyně z důvodu užívání bytu druhým nájemcem (který stěžovateli plnil nájemné) vyloučen. Tím se ovšem vyhnuly skutečnému posouzení věci, neboť pominuly, že § 2208 občanského zákoníku výslovně předvídá možnost, že dojde k uzavření dvojího nájmu a pronajímateli vznikne právo na dvojí nájemné, a poskytuje pro tuto situaci řešení. Dvojí nájem a s ním spojené dvojí nájemné tak nemohou být *samy o sobě* rozporné s dobrými mravy, jak uzavřely soudy.

3. Soudy tak zásady ochrany dobrých mravů a zákazu zneužití práva aplikovaly svévolně jako „zkratku“, kterou se vyhnuly posouzení konkrétní věci a výkladu platné právní úpravy. Porušily tím ústavně zaručené základní právo stěžovatelů na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Judikatura Ústavního soudu však vyžaduje, má-li být ústavní stížnosti vyhověno, aby byla racionální. To se projevuje tím, že ke zrušení napadených rozhodnutí Ústavní soud nepřistoupí, nemá-li takový zásah potenciál přinést zlepšení právní situace stěžovatelů. Tak tomu bylo i v posuzované věci. Kasace by vedla k tomu, že by soudy rozhodly znovu stejně, jen s odlišným odůvodněním. Proto Ústavní soud zásah do základních ústavně zaručených práv stěžovatelů jen konstatoval, avšak návrh na zrušení napadených rozhodnutí zamítl. Za dostatečnou satisfakci pro stěžovatele Ústavní soud považoval konstatační porušení práva tímto nálezenem.

II.

Namítaná porušení ústavně zaručených práv, rekapitulace procesního vývoje a obsah napadených rozhodnutí

4. Stěžovatelé se domáhají zrušení v záhlaví označených rozhodnutí v tam uvedeném rozsahu; tvrdí, že jimi byla porušena jejich ústavně zaručená práva zakotvená v čl. 11 odst. 1 a čl. 36 odst. 1 Listiny. Stěžovatelé sice podle textu ústavní stížnosti napadají rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 10 jako celek, ale jejich námítky nijak nesměřují proti výroku I, kterým bylo řízení částečně zastaveno na základě částečného zpětvzetí žaloby, se kterým projevíli souhlas. Výrok I rozsudku obvodního soudu stěžovatelé ani nenapadli odvoláním. Ústavní soud tak podle obsahu ústavní stížnosti dovedl, že stěžovatelé výrok I rozsudku obvodního soudu ústavní stížností nenapadají.

5. Obchodní korporace Comway International s.r.o. (v nálezu označovaná jako „nájemkyně“) se v řízení před obecnými soudy domáhala – po částečném zpětvzetí žaloby – uložení povinnosti stěžovateli zaplatit jí 58 511,80 Kč se zákonným úrokem z prodlení od 11. září 2021 do zaplacení.

6. Nájemkyně uvedenou částku po stěžovatelích požadovala jako nevrácenou část jistoty, kterou v souladu se smlouvou o nájmu bytu uzavřenou se stěžovateli jako pronajímateli 1. října 2020 na dobu určitou do 30. září 2021 složila ve výši 66 950 Kč.

7. Stěžovatelé nájemkyni v souvislosti se skončením nájmu vrátili pouze 4 542,60 Kč. Část ve výši 3 895,60 Kč si (i podle nájemkyně důvodně) započtli na dluh (doplatek) za služby. Zbylou část jí ale odmítali vrátit. Tvrdili, že byli povinni vrátit ze složené jistoty (66 950 Kč) zvýšené o úrok 1 463,20 Kč pouze vrácenou částku, neboť vedle dluhu za služby (3 895,60 Kč) započtli proti zúročené jistotě dluh na nájemném za měsíc srpen 2021 (29 500 Kč) a náklady na opravu kuchyňské linky (30 475 Kč).

8. Nájemkyně v žalobě nepožadovala úrok z jistoty (bod 15 napadeného rozsudku obvodního soudu). Žalovanou částku 58 511,80 Kč určila tak, že od složené jistoty 66 950 Kč odečetla částku, kterou jí stěžovatelé vrátili (4 542,60 Kč), a dluh (doplatek) za služby, který nesporevala (3 895,60 Kč).

9. Nájemkyně odmítala existenci dluhů tvrzených stěžovateli. Tvrdila, že neměla povinnost za srpen 2021 platit nájemné, neboť nájem už v srpnu 2021 netrval. Skončil podle ní (nejpozději) 27. července 2021. Ten den stěžovatelům vrátila poslední svazek klíčů od bytu. Předtím již 23. července 2021 sepsali protokol o předání předmětu nájmu v souvislosti s jeho ukončením. Tomu předcházela její výpověď nájmu (s výpovědní dobou 3 měsíce). Výpověď stěžovatelům poslala (a doručila) elektronicky 30. dubna 2021 přes WhatsApp a současně ji poslala poštou (pošta zásilku doručila v květnu 2021).

10. Obvodní soud napadeným rozsudkem částečně co do zákonného úroku z prodlení z částky 63 054,40 Kč od 12. srpna 2021 do 24. srpna 2021 a z částky 58 511,80 Kč od 25. srpna 2021 do 10. září 2021 řízení zastavil z důvodu zpětvzetí žaloby (výrok I), stěžovatelům uložil povinnost zaplatit nájemkyni společně a nerozdílně 58 511,80 Kč se zákonným úrokem z prodlení od 11. září 2021 do zaplacení (výrok II) a náhradu nákladů řízení (výrok III).

11. Požadavek nájemkyně byl podle obvodního soudu důvodný. Nájemkyně neměla povinnost zaplatit stěžovatelům náklady na opravu kuchyňské linky a oni si tak nemohli započíst proti jistotě tento neexistující dluh. Zjištěné drobné estetické poškození v podobě jednoho vrypu soud vyhodnotil jako běžné opotřebení bytu podle § 2293 odst. 1 občanského zákoníku.

12. Obvodní soud sice nesouhlasil s nájemkyní, že nájem v srpnu 2021 již netrval, ale vzhledem k okolnosti, že stěžovatelé v srpnu 2021 již pronajímali byt dalšímu nájemci a ten jim nájemné za tento měsíc zaplatil, požadavek stěžovatelů na dvojí (druhé) nájemné považoval za jednání v rozporu s dobrými mravy (zjevné zneužití práva, které podle § 8 občanského zákoníku nepoživá právní ochrany), proto si stěžovatelé nemohli proti jistotě započíst ani tento dluh.

13. Proti výrokům II a III rozsudku obvodního soudu podali stěžovatelé odvolání. Městský soud v Praze napadeným rozsudkem rozsudek obvodního soudu ve výroku II potvrdil (výrok I), ve výroku III změnil jen ohledně výše náhrady nákladů řízení, jinak jej i v tomto výroku potvrdil (výrok II) a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení (výrok III). Shledal přiléhavý závěr obvodního soudu, že požadavek stěžovatelů na zaplacení nájemného za měsíc srpen 2021 je výkonem práva rozporným s dobrými mravy. Ohledně náhrady nákladů na opravu kuchyňské linky zdůraznil, že nebylo prokázáno, že by nájemkyně způsobila na desce více než jedno škrábnutí, což na její funkčnost nemělo žádný vliv. Uzavřel, že v daném případě šlo o běžné opotřebení, se kterým počítá i výrobce desky.

14. Proti rozsudku městského soudu podali stěžovatelé dovolání, které Nejvyšší soud napadeným usnesením jako nepřijatelné odmítl (výrok I) a rozhodl o náhradě nákladů dovolacího řízení (výrok II). Uvedl, že při řešení otázky, zda výkon práva stěžovatelů odporuje dobrým mravům, se městský soud řídil závěry vyplývajícími z konstantní judikatury Nejvyššího soudu a zohlednil všechny právně relevantní okolnosti na straně nájemkyně i stěžovatelů. Přijatelnost dovolání neshledal ani pro řešení otázky, zda lze estetické poškození bytu považovat za běžné opotřebení bytu podle § 2293 odst. 1 občanského zákoníku, neboť stěžovatelé zpochybňovali právní posouzení věci učiněné městským soudem i prostřednictvím skutkových námitek. Skutková zjištění městského soudu však podle Nejvyššího soudu nevykazovala jakýkoliv významný nesoulad.

III.

Argumentace stěžovatelů

15. Stěžovatelé nesouhlasí s tím, že jejich požadavek na zaplacení nájemného za měsíc srpen 2021 odporuje dobrým mravům. Tvrdí, že nájemkyně nájemní smlouvu dobrovolně

uzavřela, věděla, kdy má nájemní vztah skončit a do kdy má hradit nájemné. Podle stěžovatelů musí být uplatňování korektivu dobrých mravů využíváno velmi restriktivně. Sama existence nájemní smlouvy nebrání tomu, aby vlastník věci, kterou pronajímá, uzavřel další nájemní smlouvu. Pokud kvůli prvnímu nájmu nebude vlastník schopen plnit své povinnosti podle druhé nájemní smlouvy, je na něm, aby první nájem buď řádně ukončil, nebo nesl právní důsledky spojené s porušením druhé nájemní smlouvy. Nájemkyně se pokračování nájemního vztahu nijak nedomáhala, což ale nemůže jít k tíži stěžovatelům.

16. Jde-li o poškození kuchyňské desky, z § 2293 občanského zákoníku podle stěžovatelů nevyplývá, že by se posuzování obvyklého opotřebení vztahovalo pouze na poškození nebo opotřebení, které má dopad na funkčnost pronajaté věci, resp. v tomto případě zařízení bytu. Soudy se otázkou, zda je estetické poškození vyžadující opravu poškozené věci skutečně možné posoudit jako běžné opotřebení, dostatečně nezabývaly.

IV.

Procesní předpoklady řízení před Ústavním soudem

17. Ústavní stížnost je přípustná a byla podána včas oprávněnými stěžovateli, kteří jsou řádně zastoupeni advokátem. Ústavní soud je k projednání ústavní stížnosti příslušný, až na část výroku III rozsudku obvodního soudu, kterou městský soud výrokem II změnil. Ústavní soud není totiž povolán rušit to, co bylo již zrušeno či změněno.

V.

Vyjádření k ústavní stížnosti

18. Ústavní soud si vyžádal od obvodního soudu spis sp. zn. 21 C 322/2021 a od obvodního soudu, městského soudu, Nejvyššího soudu a nájemkyně vyjádření. Obdržená vyjádření soudů zaslal stěžovatelům na vědomí a poskytl jim možnost repliky, kterou nevyužili.

19. Nájemkyně se k ústavní stížnosti nevyjádřila. Vzhledem k poučení, kterého se jí dostalo, se má za to, že se postavení vedlejší účastnice vzdala (§ 28 odst. 2 a § 63 zákona o Ústavním soudu ve spojení s § 101 odst. 4 občanského soudního řádu).

20. Nejvyšší soud odkázal na odůvodnění napadeného usnesení, z něhož vyplývá jeho veškerá podstatná právní argumentace a důvody, pro které bylo dovolání stěžovatelů odmítnuto. V závěru, že požadavek stěžovatelů na zaplacení nájemného za měsíc srpen 2021 je v rozporu s dobrými mravy, vyšel ze své dlouhodobě ustálené rozhodovací praxe týkající se použití korektivu dobrými mravy (rozsudky sp. zn. 33 Odo 538/2003 ze dne 25. října 2004, sp. zn. 26 Cdo 3790/2020 ze dne 16. března 2021, sp. zn. 26 Cdo 652/2013 ze dne 29. května 2013) a zohlednil všechny právně relevantní okolnosti na straně stěžovatelů i nájemkyně. Závěr městského i obvodního soudu, že nájemkyně odevzdala byt ve stavu, který odpovídá běžnému opotřebení při běžném užívání, a stěžovatelé se tak nemohou domáhat náhrady za výměnu kuchyňské desky, nelze podle Nejvyššího soudu za zjištěných okolností považovat za zjevně nepřiměřený.

21. Městský soud zcela odkázal na odůvodnění napadeného rozsudku. Uvedl, že jím rozhodl v souladu se zákonem a ustálenou soudní praxí. K namítanému zásahu do práv stěžovatelů garantovaných Ústavou a Listinou podle něj nedošlo.

22. Obvodní soud setrval na závěru, že požadování nájemného po nájemkyni za měsíc srpen 2021 je v rozporu s dobrými mravy, neboť uzavření další nájemní smlouvy za situace, kdy stěžovatelé byli vůči nájemkyni zavázáni zajistit jí plný a nerušený výkon práv spojených

s užíváním bytu, je nepoctivé a rozporné se sjednaným účelem smlouvy. Nájemkyně navíc byt v srpnu 2021 již fakticky neužívala, užíval jej nový nájemce, který nájemné uhradil. První nájemní smlouva tak už neplnila účel spočívající v užívání bytu nájemkyní. I právní posouzení zjištěného skutkového závěru ohledně poškození kuchyňské desky coby běžného opotřebení bytu považuje obvodní soud za správné. Zákon počítá s tím, že faktické užívání bytu vede k jeho běžnému opotřebení a nájemci jej nelze přičíst k tíži. Požadavek stěžovatelů, aby hodnota bytu nebyla užíváním jakkoli snížena, považuje obvodní soud za nepřiměřeně přísný.

VI.

Posouzení opodstatněnosti ústavní stížnosti

23. Předmětem řízení byla (po částečném zpětvzetí žaloby) částka 58 511,80 s příslušenstvím. Nájemkyně svou pohledávku odvozovala od povinnosti stěžovatelů vrátit jí po konci nájmu část složené jistoty (po odečtení jí nespоровaných dluhů). Stěžovatelé žalobu považovali za nedůvodnou a bránili se tím, že proti pohledávce nájemkyně na vrácení jistoty započítali její dluhy (své pohledávky) ve výši 29 500 Kč z titulu nájemného za srpen 2021 a 30 475 Kč z titulu náhrady škody za poškozenou kuchyňskou linku.

24. V posuzované věci nájemkyní tvrzená pohledávka na vrácení jistoty jen mírně překračovala hranici pro objektivní přípustnost dovolání podle § 238 odst. 1 písm. c) občanského soudního řádu. Pohledávky, kterými se stěžovatelé bránili, tohoto limitu nedosahovaly. Podle ustálené rozhodovací praxe Ústavního soudu platí, že směřuje-li ústavní stížnost proti rozhodnutí vydanému v řízení, jehož předmětem byla bagatelní částka, zakládá to (bez dalšího) důvod pro posouzení ústavní stížnosti jako zjevně neopodstatněného návrhu, neprovázejí-li posuzovanou věc takové (mimořádné) okolnosti, které ji naopak co do ústavní roviny významnou činí (viz např. nálezy sp. zn. III. ÚS 3725/13 ze dne 10. dubna 2014).

25. Okolnosti a širší souvislosti konkrétně posuzované věci v rozsahu, v němž obrana stěžovatelů spočívala v tvrzené pohledávce z titulu nájemného za srpen 2021, považuje za významné vzhledem k tomu, že a jak obecné soudy aplikovaly § 8 občanského zákoníku a korektiv dobrých mravů a jak (ne)navázaly na nálezy Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 4235/18 ze dne 13. září 2019. Nálezy Ústavního soudu jsou závazné pro všechny orgány a osoby (čl. 89 odst. 2 Ústavy). Potřeba zajistit respektování nálezů Ústavního soudu je ústavní hodnotou, která posuzovanou věc z kvalitativního hlediska činí ústavně relevantní.

26. Naproti tomu ohledně tvrzené pohledávky z titulu náhrady za poškození kuchyňské linky Ústavní soud neshledal, že by tu byly obdobné mimořádné okolnosti. Rozhodnutí soudů záleželo na posouzení konkrétních skutkových okolností. Soudy závěr, že náklady na opravu kuchyňské linky nesou stěžovatelé sami, neodůvodnily pouze tím, že jde jen o estetické poškození, jak tvrdí stěžovatelé, ale také tím, že jde o běžné opotřebení nikoli velkého a výrazného charakteru, které lze u používání kuchyňské desky předpokládat. Vyšly přitom z řádně zjištěného skutkového stavu (zejména ze závěrů znaleckého zkoumání) a rozhodnutí přílehavě odůvodnily. V tomto rozsahu je tak ústavní stížnost návrhem zjevně neopodstatněným.

VII.

Posouzení důvodnosti ústavní stížnosti

27. Ústavně zaručená základní práva jsou regulativní ideje, na něž podústavní právo navazuje. Porušení ústavně zaručeného základního práva se tak soudy dopustí při výkladu podústavního práva například, rozhodují-li svévolně (nález sp. zn. III. ÚS 269/99 ze dne 2. března 2000). Jednou z forem porušení zákazu svévole, kterou Ústavní soud ve své judikatuře identifikoval, je rovněž rozhodování bez bližších kritérií či alespoň zásad odvozených z právní normy (nález sp. zn. III. ÚS 351/04 ze dne 24. listopadu 2004).

28. Soudy posuzovaly, zda za situace, kdy nájemní vztah mezi stěžovateli a nájemkyní trval po předání bytu ještě i po dobu jednoho měsíce, kdy byl byt pronajat dalšímu nájemci, mají stěžovatelé nárok na placení nájmu od nájemkyně za toto období. Svá rozhodnutí založily na tom, že existence dvojího nájmu sice nemá vliv na platnost žádné z nájemních smluv s překrývající se dobou nájmu, avšak požadování dvojího nájemného představuje jednání, které je v rozporu s dobrými mravy (zjevným zneužitím práva), byl-li výkon nájemního práva nájemkyně z důvodu užívání bytu druhým nájemcem (který stěžovatelům plnil nájemné) vyloučen.

29. Soudy závěr o rozporu jednání stěžovatelů s dobrými mravy a zákazem zneužití práva odůvodnily tím, že užívání bytu druhým nájemcem vylučovalo užívání téhož bytu nájemkyní (bod 16 rozsudku obvodního soudu a bod 12 rozsudku městského soudu).

30. Soudy tím zcela rezignovaly na skutečné právní posouzení věci a zvolily „zkratku“ přes korektiv dobrých mravů, respektive zákaz zneužití práva, přitom tak učinily v situaci, kdy občanský zákoník na konkrétní situaci výslovně pamatuje v § 2208 odst. 1 a Ústavní soud na toto ustanovení i výslovně poukazoval již v nálezu sp. zn. II. ÚS 4235/18 (bod 39).

31. Ustanovení § 2208 občanského zákoníku lze jistě vnímat jako určitý projev obecné zásady, že zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany, případně ochrany proti nepoctivému jednání, či jako respekt k dobrým mravům, tedy zásad, které obecné soudy aplikovaly.

32. Avšak právě díky konkretizaci pravidel v § 2208 občanského zákoníku lze ve vztahu ke dvojímu nájmu vyčíst, že ten *sám o sobě* žádného z nájemců nezbavuje povinnosti platit nájemné, a tak ani práva pronajímatele na dvojí nájemné; koneckonců § 8 občanského zákoníku stojí právě na tom, že někdo má právo, ale zneužívá ho, a proto je mu odňata právní ochrana.

33. Užívá-li předmět nájmu jen jeden z duplicitních nájemců, a druhému je tím znemožněno užívání, může se druhý nájemce *dovolat prominutí nájemného* (nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby).

34. Ustanovení § 2208 občanského zákoníku lze tak svou podstatou sice považovat za konkrétní projev zásady vyjádřené v § 8 občanského zákoníku, respektive za úpravu, která na konkrétní situaci při nájmu konkrétně reaguje a předchází potřebě řešení přímou aplikací zásady. Jinak řečeno, nebýt této úpravy, jistě by se taková „mezera“ dala nějak vyplnit za pomoci aplikace zmíněné zásady (ale ani pak by ji nebylo možno absolutizovat, jistě si lze představit případy, ve kterých by přiznání ochrany dvojímu nájemnému nebylo vnímáno jako bezohledné či v rozporu s dobrými mravy).

35. Koneckonců právě to je vtěleno do konkrétní úpravy, kterou zákonodárce na situaci pamatuje. Tím, že tato úprava existuje, plyne z ní, že zákonodárce dvojí nájemné samo o sobě za rozporné s dobrými mravy nepovažuje a že takový požadavek sám o sobě není zneužitím práva. Lze z něj tak zřetelně dovodit, že se v něm obecná zásada zákazu zneužití práva rozhodně neabsolutizuje, nýbrž je důležitými konkrétními pravidly vyvážena (případá do

úvahy jen někdy). Ustanovení § 2208 občanského zákoníku tak na jednu stranu představuje mantinel zabráňující zneužití práva (porušení dobrých mravů), a tak nepotřebu přistupovat *a priori* k aplikaci § 8 občanského zákoníku, na druhou stranu respektuje i další důležitou zásadu, a to, že práva jsou připsána bdělým.

36. Jinými slovy, jak je uvedeno již v předcházejících bodech, z § 2208 občanského zákoníku rozhodně neplyne, že je *samo o sobě* v rozporu s dobrými mravy (zneužitím práva), aby pronajímatel požadoval při dvojitím nájmu dvojí nájemné, a že mu ochrana takového práva musí být odeprána vždy. Přesně tak ale nižší obecné soudy věc posuzovaly a tím porušily ústavně zaručené základní právo stěžovatelů na soudní ochranu.

37. Stěžovatelé přitom v dovolání položili otázku, zda je požadavek na zaplacení nájemného za měsíc srpen 2021 vůči nájemkyni výkonem práva v rozporu s dobrými mravy (zjevným zneužitím práva). Nejvyšší soud měl tak příležitost (a povinnost) vysvětlit, jaký je vztah mezi § 2208 odst. 1 občanského zákoníku a obecnými pravidly o dobrých mravech, odeprání ochrany zjevnému zneužití práva či nepoctivému jednání, a rovněž i zásadou, že práva jsou připsána bdělým. Tím, že se i Nejvyšší soud vyhnul skutečnému posouzení věci, porušil ústavně zaručené základní právo stěžovatelů na soudní ochranu.

38. Judikatura Ústavního soudu však vyžaduje, aby ústavní stížnost, má-li jí být vyhověno, byla racionální. To se projevuje i tím, že Ústavní soud nepřistoupí ke zrušení napadených rozhodnutí, nemá-li to potenciál přinést zlepšení právní situace stěžovatelů (srov. nález sp. zn. II. ÚS 169/09 ze dne 3. března 2009, bod 17). Tak tomu je i v posuzované věci. Kasace by vedla, z dále popsaných důvodů, jen k tomu, že by soudy rozhodly znovu stejně, jen s odlišným odůvodněním. Porušení ústavně zaručených základních práv navíc může, i s ohledem na princip zdrženlivosti a minimalizace zásahů do rozhodovací činnosti obecných soudů, saturovat i jen konstatováním takového porušení (srov. nález sp. zn. IV. ÚS 2699/23 ze dne 28. února 2024, bod 33).

39. Ústavní soud již vyložil, že uplatnění institutu dobrých mravů na posuzovanou věc bylo svévolné, neboť soudy „šly zkratkou“, aniž aplikovaly § 2208 občanského zákoníku.

40. Ustanovení § 2208 občanského zákoníku zní:

(1) Oznámi-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, tak že nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

(2) Nájemce má právo započíst si to, co může podle odstavce 1 žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného.

(3) Neuplatní-li nájemce právo podle odstavce 1 do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.

41. Soudy v posuzované věci vycházely z toho, že nájem v srpnu 2021 trval a stěžovatelé mají vůči stěžovatelce právo požadovat zaplacení nájemného za tento měsíc. Uplatnění tohoto požadavku „pouze“ shledaly rozporným s dobrými mravy (zneužitím práva). Nájemkyně na tento předběžný právní názor o trvání nájmu v srpnu 2021 reagovala částečným zpětvzetím žaloby. Na tom, že ani tak neměla povinnost platit za srpen 2021, přesto trvala.

42. Argumentovala-li tak nájemkyně, že – pokud nájem trval – nemusela platit nájemné, protože byt užíval již nový nájemce a nájemné za něj platil, je jedinou rozumnou interpretací ve světle § 2208 občanského zákoníku, že nájemné chtěla prominout. K východisku trvání nájmu Ústavní soud dodává, že neposuzoval, zda nájem skutečně v srpnu 2021 trval, nebo

již zanikl dříve, jak tvrdila nájemkyně, neboť se zabýval námitkami stěžovatelů směřujícími proti soudním rozhodnutím, jež vycházela z předpokladu, že nájem trval a stěžovatelé tak vůbec mohli mít právo na nájemné (a tak ho vůbec zneužít či vykonávat v rozporu s dobrými mravy).

43. K základním právním zásadám a současně k určujícím rysům právního postavení osoby, zejména v soukromoprávních vztazích, patří svoboda (autonomie) vůle. Tato zásada dává osobám právo volby právně významného chování, přičemž její konkrétní projevy lze soustředit do čtyř variant chování: autonomie volby, zda učinit právní jednání, či nikoliv, autonomie výběru adresáta právního jednání, autonomie volby obsahu právního jednání, autonomie volby formy právního jednání (nález sp. zn. IV. ÚS 778/25 ze dne 3. září 2025, bod 17).

44. Autonomie vůle představuje elementární podmínku fungování právního státu [srov. nález sp. zn. IV. ÚS 128/06 ze dne 11. listopadu 2009]. V nálezu sp. zn. IV. ÚS 3168/16 ze dne 11. července 2017 pak Ústavní soud uvedl (bod 31), že „ustanovení čl. 2 odst. 3 Listiny a čl. 2 odst. 4 Ústavy zaručují základní právo jednotlivce na to, aby veřejná moc respektovala autonomní projevy jeho osobnosti, včetně projevů volních, které mají odraz v jeho konkrétním jednání, pokud takové jednání není zákonem výslovně zakázáno. Porušení tohoto práva se orgán státní moci dopustí i tehdy, pokud formalistickým výkladem norem podústavního práva odepře autonomnímu projevu vůle smluvních stran důsledky, které smluvní strany takovým projevem zamýšlely ve své právní sféře vyvolat.“

45. Soudy odňaly právnímu jednání nájemkyně účinek, kterého mínila dosáhnout, totiž prominutí nájemného podle § 2208 odst. 1 občanského zákoníku.

VIII. Závěr

46. Soudy v posuzované věci zásady ochrany dobrých mravů a zákazu zneužití práva aplikovaly svévolně jako „zkratku“, kterou se vyhnuly posouzení konkrétní věci a výkladu platné právní úpravy. Zároveň soudy nepřihlédly k tomu, že nájemkyně (ač to takto výslovně neformulovala) požadovala prominutí nájemného podle § 2208 odst. 1 občanského zákoníku. Ve výsledku tak soudy kombinací obou chyb dospěly k závěru, který z ústavního hlediska obstojí, totiž že nájemkyně má vůči stěžovatelům právo na vrácení jistoty a jejich obrana započtením pohledávky z titulu neuhrazeného nájemného byla neúspěšná.

47. Ústavní soud tedy sice zjistil, že ústavně zaručená základní práva stěžovatelů byla porušena v rozsahu, ve kterém soudy rozhodovaly o vrácení části jistoty ve výši odpovídající nájemnému za srpen 2021 a s ní spojeného úroku z prodlení, avšak vyhovění požadavku na zrušení byt' jen v části napadených rozhodnutí by bylo pouze formálním aktem, neboť nové projednání věci by nemohlo přinést zlepšení hmotněprávní pozice stěžovatelů. Porušení jejich základních ústavně zaručených práv dostatečně saturuje i jen konstatováním takového porušení ve výroku nálezu.

48. Ústavní soud proto ústavní stížnosti částečně vyhověl tak, že postupem podle § 82 odst. 2 písm. a) zákona o Ústavním soudu vyslovil ohledně rozsahu, v němž obecné soudy rozhodovaly o povinnosti stěžovatelů vrátit část jistoty ve výši odpovídající nájemnému za srpen 2021 a s ní spojeného úroku z prodlení, porušení ústavně zaručených základních práv stěžovatelů. Požadavek na zrušení napadených rozhodnutí z důvodů shora předestřených v tomto rozsahu podle § 82 odst. 1 zákona o Ústavním soudu zamítl.

49. Ve zbylém rozsahu Ústavní soud odmítl ústavní stížnost dílem jako návrh, k jehož projednání není příslušný podle § 43 odst. 1 písm. d) zákona o Ústavním soudu, a dílem jako návrh zjevně neopodstatněný podle § 43 odst. 2 písm. a) zákona o Ústavním soudu.

50. Takto rozhodl bez nařízení ústního jednání, neboť měl za to, že od něho nelze očekávat další objasnění věci (§ 44 zákona o Ústavním soudu).

Poučení: Proti rozhodnutí Ústavního soudu se nelze odvolat.

V Brně 15. dubna 2026

Pavel Šámal
předseda senátu