

II.ÚS 565/16 ze dne 12. 9. 2016

K interpretaci ustanovení § 22 odst. 2 OZ s ohledem na princip autonomie vůle účastníků smluvního vztahu

Česká republika
NÁLEZ
Ústavního soudu
Jménem republiky

Ústavní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy senátu Vojtěcha Šimíčka a soudců Ludvíka Davida (soudce zpravodaj) a Jiřího Zemánka o ústavní stížnosti stěžovatelky Ivy Krestové, zastoupené JUDr. Jaroslavem Brožem, advokátem se sídlem Marie Steyskalové 62, Brno, proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 15. 12. 2015 č. j. 15 Co 363/2014-476 a rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 3. 9. 2014 č. j. 21 C 324/2005-455, za účasti Krajského soudu v Brně a Městského soudu v Brně jako účastníků řízení a Jakuba Matouška, zastoupeného Mgr. Martinou Pešákovou, advokátkou se sídlem Kozinova 2, Šumperk, jako vedlejšího účastníka řízení, takto:

I. Rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 15. 12. 2015 č. j. 15 Co 363/2014-476 a rozsudkem Městského soudu v Brně ze dne 3. 9. 2014 č. j. 21 C 324/2005-455 byla porušena základní práva stěžovatelky na soudní a jinou právní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, jakož i na autonomii vůle podle čl. 2 odst. 4 Ústavy České republiky a čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod.

II. Tato rozhodnutí se proto ruší.

Odůvodnění:

I.

1. Ústavní stížností, doručenou Ústavnímu soudu dne 17. 2. 2016, stěžovatelka napadla obě rozhodnutí obecných soudů označená výše a učiněná ve věci, v níž ji nynější vedlejší účastník žaloval o zaplacení 30 000 Kč s příslušenstvím z titulu vydání bezdůvodného obohacení vzniklého užíváním bytu v domě na ul. B. za období od března do května roku 2005; v rámci řešení předběžné otázky šlo o to, zda je či není platná nájemní smlouva, kterou sjednal k bydlení v domě otec stěžovatelky (zastoupený jejím manželem) jako pronajímatel a stěžovatelka jako nájemkyně dne 1. 6. 1992 (dále jen "nájemní smlouva"). Žalobce úspěšně tvrdil neplatnost předmětné smlouvy. Stěžovatelka nyní namítala, že rozhodnutími obecných soudů došlo k porušení práva na spravedlivý proces, principů autonomie vůle účastníků smlouvy, legitimního očekávání stěžovatelky, právní jistoty, zákazu libovůle a zásady pacta sunt servanda (čl. 1 odst. 1, čl. 2 odst. 4 Ústavy České republiky, dále jen "Ústava", čl. 2 ods. 3, čl. 36 Listiny základních práv a svobod, dále jen "Listina", čl. 6 evropské Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod a čl. 1 odst. 1 Protokolu č. 1 k Úmluvě).

2. Městský soud v Brně, vázaný v opakovaném kasačním rozsudku vyjádřeným právním názorem odvolací instance, žalobě vyhověl. Shledal, že při uzavření nájemní smlouvy vznikl rozpor mezi zájmy zástupce a zájmy zastoupeného.

3. Odvolací Krajský soud v Brně poté setrval na své dřívější interpretaci věci a rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. V podrobném odůvodnění rozvinul své úvahy o nájemní smlouvě s tím, že eliminoval pouze jeden sporný aspekt věci. V případě vztahu zastoupení pronajímatele Ing. Buršíka Bořivojem Krestou a smluvního statusu Ivy Krestové jako nájemkyně nešlo o kolizi, přestože manželé Krestovi byli společně zmocněni Ing. Buršíkem k veškerému jednání týkajícímu se domu a přilehlých nemovitostí. Další argumentace však důsledně staví na rozporu zájmů pronajímatele zejména s nájemkyní, i s jeho zástupcem. Poněvadž každá ze smluvních stran sleduje ve smlouvě svůj užitek a prospěch, dostali se do protikladného postavení nájemkyně a pronajímatel; jejich vztah je nerovný co do smlouveného rozsahu užívání domu i peněžního vypořádání vzájemných práv a povinností.

II.

4. Ve své ústavní stížnosti uvádí stěžovatelka, že nájemní smlouva je obsahově též smlouvou inominátní, kterou stranám připravoval komerční právník JUDr. Urbanec (smlouvu pak podepsal za Ing. Buršíka Bořivoj Kresta, pronajímatel však byl aktivní při přípravě smlouvy). Nešlo jen o nájem pro dceru a její domácnost, ale také o tzv. "odbydlení oprav" poté, co dcera investovala do nezbytných oprav otcova majetku.

5. Postavil-li odvolací soud své závěry na ustanovení § 22 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen "obč. zák."), o tom, že rozpor zájmů zastoupeného a zástupce vylučuje platné zastoupení, dopustil se nesprávné interpretace zákona. Presumuje kolizi zájmů účastníků nájemní smlouvy a odhlíží od toho, že smlouva byla sjednána mezi otcem a dcerou; ostatně i odvolací soud připustil, že podle dokazování hodnotily obě strany koncept nájemní smlouvy jako "vzájemně vyvážený". Z důkazní situace tak žádný reálný zájmový konflikt evidentně nevyplyvá.

6. Výsledkem úvah a rozhodování odvolacího soudu je nyníjší popření práva stěžovatelky užívat byt v domě, což znamená popření individuální spravedlnosti. Rozsudek je zatížen formalistickým výkladem podústavní normy a upírá někdejší účastníkům nájemní smlouvy jejich základní právo na autonomii vůle. V úvahách druhé instance zcela zanikla role dcery vlastníka domu (a její rodiny), jež zajistila rozsáhlou rekonstrukci domu. Úkolem soudu, nyní nesplněným, je rozpoznat skrze zákon spravedlnost (srov. např. nález Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 1241/12).

III.

7. Ve vyjádření k ústavní stížnosti vyšel Městský soud v Brně z geneze rozhodování sporu a konstatoval, že situace vlastníků domu, většinou osob vyššího věku, které v době nastupujícího podnikatelského prostředí nedisponovali dostatečnými finančními prostředky na udržování resp. opravy nemovitostí, byla dosti běžná. Skutečnost, že si nájemce, zde rodinný příslušník, nájemné se svou rodinou tzv. odbydlel, nenavodila střet zájmů s pronajímatelem. Odvolací soud tu uvažoval o nevýhodnosti postavení pronajímatele jen v rovině teoretické. Soudkyně, jež věc na prvním stupni projednávala a rozhodovala, se ztotožnila s obsahem ústavní stížnosti.

8. Krajský soud v Brně velmi stručně bez dalšího odkázal na obsah odůvodnění napadeného rozsudku, v němž je právní názor dostatečně vyjádřen.

9. Vedlejší účastník se vyjádřil skrze podání své zástupkyně a tvrdil, že již samotná nájemní smlouva nemohla být uzavřena v roce 1992, neboť o ní z rozsáhlé rodiny "nikdo neslyšel". V tomto směru o ní shodně vypovídaly manželka Ing. Buršíka, která s ním žila ve společné domácnosti, i všechny tři sestry stěžovatelky, jakož i nájemce jiného bytu v domě, svědek Vašíček. Stěžovatelka ostatně nepředložila nájemní smlouvu v dědickém řízení po Ing. Buršíkovi. JUDr. Urbanec byl komerčním právníkem Bořivoje Kresty a jeho výpověď není věrohodná. O rozporu v zájmech účastníků nájemní smlouvy vypovídají jednostranné smluvní pokuty v milionech Kč, odstupné vůči nájemkyni a další jednostranně započtené částky včetně hodnoty 400 tis. Kč za užívání suterénu Buršíkovými, vše v neprospěch Ing. Buršíka. Ten zemřel v roce 1995 v pokročilém věku a suterénní prostory, k užívání nezpůsobilé, mohl tak užívat pouze tři roky. Zmiňuje-li stěžovatelka individuální spravedlnost, pak stěžovatelka bydlí a bydlela v domě zdarma již od poloviny 80. let, a má tak všechny případné investice "již dávno odbydlené".

IV.

10. Ústavní soud zjistil, že ústavní stížnost byla podána v otevřené lhůtě, po vyčerpání všech dostupných procesních prostředků k ochraně práva, obsahuje veškeré náležitosti podle zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů (dále "zákon o Ústavním soudu"), a splněn byl i požadavek povinného zastoupení stěžovatelky. Podle ustanovení § 44 zákona o Ústavním soudu se neshledává, že by případné ústní jednání přispělo k objasnění věci.

V.

11. Ústavní stížnost je důvodná.

12. Posouzení věci v rovině ochrany základních práv a svobod musí proběhnout cestou ústavně konformní interpretace nájemní smlouvy, zejména v kontextu ustanovení § 22 odst. 2 obč. zák., podle něhož "Zastupovat jiného nemůže ten, kdo sám není způsobilý k právnímu úkonu, o který jde, ani ten, jehož zájmy jsou v rozporu se zájmy zastoupeného."

13. Při interpretaci smlouvy podle ústavního práva hraje vůdčí roli vůle jejích účastníků při tvorbě smlouvy a výkladu jejího textu. Hlavní slovo tu současně mají dva principy. Podle prvního z nich nelze vystačit pouze s gramatickým výkladem smluvních ustanovení; významnou roli zde hraje především výklad teleologický. Podle druhého je pak dána priorita takového výkladu kontraktu, jenž nezakládá neplatnost smlouvy, před výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá. Neplatnost smlouvy má být výjimkou, nikoli zásadou; ustanovení o neplatnosti právních jednání (úkonů) je třeba vykládat restriktivně, jinak by došlo k rozporu s čl. 4 odst. 4 Listiny o šetření podstaty a smyslu základních práv v relaci k jejich zákonným omezením [srov. nálezy ze dne 6. 4. 2005 sp. zn. II. ÚS 87/04 (N 75/37 SbNU 63), nálezy ze dne 14. 4. 2005 sp. zn. I. ÚS 625/03 (N 84/37 SbNU 157), jakož i řada nálezů dalších, např. sp. zn. III. ÚS 2801/10, III. ÚS 559/14, IV. ÚS 580/15].

14. Jinak či konkrétněji vyjádřeno, výrazem svobody formulovat smlouvu jsou i rozumná očekávání kontrahentů, eventuálně též třetích osob. Nerozhoduje jen úmysl, s nímž strany k uzavírání smlouvy přistupují, ale především společně vyjádřený záměr a cíl - tedy projevená, nikoli hypotetická společná vůle. Právě výklad cílený na smysl a účel smlouvy tu zajišťuje konzistenci mezi rétorickým a praktickým aspektem smlouvy. Aktuální, resp. objektivní teleologická interpretace navíc umožňuje akcentovat ústavní hodnoty a principy, jakož i základní práva (blíže např. Barak, A. Purposive Interpretation in Law. Princeton, 2005, kapitola The Interpretation of Contracts, s. 318-338).

15. Struktura předmětné smlouvy o nájmu, rozdělené do čtrnácti článků, není zvláště komplikovaná. Po konstatování právních poměrů účastníků k nemovitostem, zejména k domu na ul. B., jsou pronajímány nemovitosti nájemkyni i s příslušenky její domácnosti k "trvalému bydlení" (čl. II.). Pronajímateli náleží právo "doživotního a bezplatného užívání celých prostor suterénu" (čl. III.d/). Smlouva se sjednává na 59 let (čl. IX.) s případnou sukcesí právních nástupců; v případě jednostranného zániku nájemního vztahu z jakéhokoli důvodu před uplynutím sjednané doby v neprospěch nájemkyně má tato právo na odstupné ve výši 3 mil. Kč. a zajištění bytové náhrady v domě (čl. X.). V čl. III. se sjednává výše nájemného, vypočtená zjevně součtem pro futuro částkou 4 248 000 Kč; v dalších odstavcích a/, b/, c/ jsou provedeny zápočty investic do domu již učiněných, resp. předpokládaných, kryjících se v součtu s celkovou výší nájemného. Pro případ omezení výkonu práva nájemkyně se pak v čl. XII stanoví smluvní pokuta ve výši 1 mil. Kč.

16. Smysl a účel kontraktu tkví podle názoru Ústavního soudu v jejích člancích o následném užívání jednotlivých prostor v domě. Pronajímatel se jako vlastník domu nehodlal vzdát svého vlastnického práva k nemovitostem a zajistil si další bydlení v domě. Chtěl ovšem též garantovat nepřerušené a trvalé bydlení v domě své dceři s jejími rodinnými příslušenky, což učinil cestou nájmu s tím, že byla zvolena konstrukce "odbydlení si" nájemného formou zápočtu investic do domu na výši nájemného. Detaily způsobu, jakým byl zápočet proveden, nelze považovat za rozhodné; esentialia smlouvy jsou popsána výše. Jedinými ustanoveními kontraktu, jimž lze přičíst nevyváženost ve vztahu pronajímatel - nájemkyně, jsou dosti imperativně formulované sankce, zejména sankce podle čl. XII., již je vysoká pokuta za nesplnění povinnosti ze smlouvy, míněná výhradně, z hlediska platby, ve prospěch nájemkyně. Zde se nabízí úvaha o částečné neplatnosti takové smluvní pasáže z důvodů contra bonos mores, což však z hlediska platnosti nezasahuje podstatně a pravidelně náležitosti vzájemného ujednání, tedy smlouvu jako celek.

17. Odvolací soud postavil v rozhodných pasážích odůvodnění své závěry o rozporu zájmů smluvních stran již na skutečnosti, že nájemkyně uzavírá nájemní smlouvu s pronajímatelem, jenž je současně jejím zmocnitelem ohledně veškerého jednání o předmětných nemovitostech. Podle odvolací instance již jen tento fakt způsobuje neplatnost nájemní smlouvy. Strany totiž mají protikladné postavení a každá z nich sleduje svůj prospěch. Nebylo však vzato v úvahu, že pronajímatelem je otec nájemkyně (stěžovatelky) a že celá smluvní konstrukce byla založena nikoli na rozporu zájmů, ale naopak na jejich shodě. Na straně jedné (nájemkyně) byly prováděny investice do domu, které bylo záhodno učinit i zohlednit, na straně druhé (pronajímatel) byly vynaložené peněžní prostředky bonifikovány, právě ve prospěch dcery, výslovným zajištěním práva užívání části domu obsahově nad běžný zákonný standard, obecně představující svolení rodiče (vlastníka) k příslušné míře užívání.

18. Nikoli nad rámec svého výkladu konstatoval odvolací soud též rozpor zájmů, který měl nastat mezi pronajímatelem (a nepřímo též nájemkyní) a Bořivojem Krestou, jenž jako manžel nájemkyně je jejím právním nástupcem. Poukázal též na redukci vlastnického práva užívat spolu s manželkou suterénní prostory pouze na tyto osoby a na skutečnost, že je toto právo sjednáno jako úplatné za 400 000 Kč. V této souvislosti upozornil, že sjednané nájemné činí 6 000 Kč měsíčně, dům má přitom tři byty a ty může dát nájemkyně do podnájmu. Ani tyto argumenty však neobstojí. Co se týče sukcese do osob účastníků nájemní smlouvy, ta byla již ex lege přípustná v osobě pronajímatel (§ 680 odst. 2 obč. zák.) a ohledně nájemkyně a jejího manžela byla smlouvou připuštěna, resp. "otevřena" (čl. IX.). Omezení práva užívání prostor v suterénu se jeví, navíc jako doživotně

upravené, logickým a odvolací soud kromě toho uvádí, že bylo úplatné - částka za ně uvedená však byla jen součástí zápočtu investic na nájemné. Úvahy odvolacího soudu o výši nájemného (zřejmě vypočtené ze smluvních údajů) a o možnosti podnájmu bytů v době pak překračují rámeček právního posouzení věci a ocitají se ve spekulativní poloze.

19. Konečně poslední relevantní výhrada odvolacího soudu vůči nájemní smlouvě tkví v nepřítomnosti pronajímatele při podpisu smlouvy - ten za něj v zastoupení učinil manžel stěžovatelky. I tento argument však, stejně jako většina předchozích, nevykročil z obecné roviny posouzení zástupčích vztahů. Ústavní soud z odůvodnění soudních rozhodnutí ani ze spisových podkladů nezjistil, že by snad z dokazování plynul závěr o jiném čase sjednání nájemní smlouvy, o uzavření smlouvy pronajímatelem v tísni, za okolností svědčících uvedení téhož v omyl a podobně. Jen takové zpochybnění smluvního procesu by přitom mohlo odporovat principu autonomie vůle stran, jak byla vyjádřena.

20. Ústavní soud uzavírá, že stav, za něhož se osoba, jež spolu s manželem zastupuje vlastníka domu při jednáních a správě domu, stane na smluvním základě nájemkyní bytu v domě téhož, nelze a priori vyloučit. Rozhodnými jsou konkrétní okolnosti, které jsou v posuzované věci předurčeny rodinnými vazbami všech zúčastněných a posilují závěr o posouzení nájemní smlouvy jako platného právního úkonu (právního jednání). Důvodem sjednání nájemní smlouvy bylo vymezení užívání bytových prostor domu v relaci k investicím do něj z uživatelské strany vloženým. Dovodil-li odvolací soud přesto neplatnost nájemní smlouvy, zasáhl tak nepřipustně do autonomního prostoru účastníků smlouvy v rozporu s principem autonomie vůle občanů zakotveným v čl. 2 odst. 4 Ústavy a v čl. 2 odst. 3 Listiny.

21. Je nutné též přisvědčit stěžovateli co do jejích námitek, že odůvodnění rozsudku odvolací instance je v klíčových pasážích formulováno - možno říci převážně - v obecné rovině, bez přihlédnutí ke skutečnostem během řízení zjištěným či stěžovatelkou tvrzeným. Jak je patrné z ústavně konformní interpretace nájemní smlouvy, tento svou podstatou nepřipustně formalistický přístup je namístě napadenému rozhodnutí vytknout. Odůvodnění rozsudku se nevypovídalo se všemi konkrétními okolnostmi případu a stalo se tak v rozhodných částech nepřezkoumatelným [nález ze dne 11. 2. 2004 sp. zn. Pl. ÚS 1/03(N 15/32 SbNU 131; č. 153/2004 Sb.)]. Excesivní aspekt libovůle vykazují též ty závěry, jež setrvaly na zužující interpretaci podústavního práva, aniž by vzaly v úvahu ústavní principy, jimiž jsou příslušné normy ovládány [nález ze dne 24. 11. 2004 sp. zn. III. ÚS 351/04 (N 178/35 SbNU 375)]. V obojím případě jde přitom o takové vady rozhodnutí, jež protičečí právům náležejícím k dílčím atributům základního práva na spravedlivý proces ve smyslu čl. 36 odst. 1 Listiny.

22. Ústavní soud proto ve výroku nálezu konstatoval porušení jak čl. 36 odst. 1 Listiny, tak i čl. 2 odst. 4 Ústavy a čl. 2 odst. 3 Listiny a zrušil shora citovaný rozsudek Krajského soudu v Brně i rozsudek Městského soudu v Brně, jenž vyšel z právního názoru odvolací instance [§ 82 odst. 1, odst. 2 písm. a), odst. 3 písm. a) zákona o Ústavním soudu].

Poučení: Proti rozhodnutí Ústavního soudu se nelze odvolat.

V Brně dne 12. září 2016

Vojtěch Šimíček, v. r.
předseda senátu