

## II. ÚS 2095/14

1. Při výkladu právních úkonů je nutno přihlížet k tomu, že jejich autoři, často laici, nejsou schopni ve smluvním textu dohodnout podstatu závazku pomocí pregnantní terminologie. Právní formalismus orgánů veřejné moci a jimi vznášené přehnané nároky na formulaci smlouvy proto nelze z ústavněprávního hlediska akceptovat, neboť evidentně zasahují do smluvní svobody občana, vyplývající z principu priority občana nad státem, jak je upraven v [čl. 1 Ústavy](#) a z principu smluvní volnosti ([čl. 2 odst. 4 Ústavy](#) a [čl. 2 odst. 3 Listiny](#)). Jedním ze základních principů výkladu smluv je proto přednost výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li samozřejmě oba tyto výklady možné.

2. Pokud je ve smlouvě o smlouvě budoucí uvedeno, že kupní smlouva bude uzavřena „po vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům náležejícím k obytnému domu“, nelze tuto formulaci považovat za natolik neurčitou, že by založila absolutní neplatnost této smlouvy podle [§ 39 občanského zákoníku](#) (výraz „po“ podle obecných soudů stanovoval začátek běhu lhůty, avšak nikoli její konec). Z celkových okolností případu je totiž zřejmé, že smluvními stranami dohodnutá a definovaná lhůta byla v době uzavření smlouvy srozumitelná, jasná a přijatelná oběma účastníkům řízení, o čemž ostatně dostatečně vypovídá i to, že teprve poté, co nastala tato dohodnutá podmínka, stěžovatel (a potažmo i vedlejší účastník s dalšími osobami, se kterými uzavřel podobnou smlouvu) usiloval o uzavření hlavní kupní smlouvy.

3. Není správný názor, že Ústavní soud nemůže přezkoumávat rozhodnutí Nejvyššího soudu týkající se přípustnosti dovolání. Formalistické odmítnutí dovolání z důvodu absence zásadního právního významu za souběžného porušení základních práv a svobod totiž nelze považovat za ústavně souladné, neboť je též věcí Nejvyššího soudu zabývat se otázkou, zda nedošlo k porušení základních práv a svobod stěžovatele (dovolatele). Podle [čl. 4 Ústavy](#) jsou obecné soudy zavázány k ochraně základních práv a svobod, přičemž se nemohou zbavit povinnosti poskytnout tuto ochranu pouze odkazem na nedostatek kompetence v podústavním právu.

Česká republika

### NÁLEZ

Ústavního soudu

Jménem republiky

Ústavní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Jiřího Zemánka a soudců Vojtěcha Šimíčka (soudce zpravodaj) a Radovana Suchánka ve věci ústavní stížnosti stěžovatele Vojtěcha Packa, zastoupeného Mgr. Jiřím Slovákem, advokátem se sídlem Štěpánská 640/45, Praha 1, proti rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 18. 2. 2010, č. j. 33 C 187/2007-52, rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 21. 1. 2012, č. j. 49 Co 179/2010- 8, a proti usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 3. 2014, č. j. [29 Cdo 2222/2012-101](#), za účasti Městského soudu v Brně, Krajského soudu v Brně a Nejvyššího soudu jako účastníků řízení, a Vodárenské akciové společnosti a. s., se sídlem Soběšická 820/156, Brno, zastoupené Mgr. Martinem Bauerem, advokátem se sídlem Lipová 22, Brno, jako vedlejšího účastníka, takto:

I. **Rozsudkem Městského soudu v Brně ze dne 18. 2. 2010, č. j. 33 C 187/2007-52, rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 25. 1. 2012, č. j. 49 Co 179/2010-78, a usnesením Nejvyššího soudu ze dne 26. 3. 2014, č. j. [29 Cdo 2222/2012-101](#), byla porušena základní práva stěžovatele zaručená v [čl. 11 odst. 1](#) a v [čl. 36 odst. 1](#) Listiny základních práv a svobod, v [čl. 6 odst. 1](#) Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod a v [čl. 1 odst. 1](#) Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a**

## **základních svobod.**

### **II. Tato rozhodnutí se proto ruší.**

## **Odůvodnění:**

### **I. Podstatný obsah ústavní stížnosti**

1. Ústavní stížností, doručenou Ústavnímu soudu dne 18. 6. 2014, se stěžovatel domáhá zrušení v záhlaví citovaných rozhodnutí obecných soudů, neboť má za to, že jimi bylo porušeno jeho základní právo na spravedlivý proces garantované v [čl. 36](#) Listiny základních práv a svobod (dále jen "Listina") a v [čl. 6](#) Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod (dále jen "Úmluva") a právo na vlastnictví majetku garantované v [čl. 11 odst. 1](#) Listiny a v [čl. 1 odst. 1](#) Dodatkového protokolu k Úmluvě.

2. Stěžovatel spatřuje namítané porušení základního práva na spravedlivý proces a práva vlastnit majetek zejména v porušení principu ochrany dobré víry účastníka závazkového vztahu, v porušení uznávaných zásad závazkových vztahů a ve zjevně nespravedlnosti, pramenící z ryzího formalismu.

3. Porušení principu ochrany dobré víry stěžovatel shledává v neuzavření kupní smlouvy mezi ním a vedlejším účastníkem i přesto, že dříve mezi sebou uzavřeli smlouvu o smlouvě budoucí a vedlejší účastník i svým následným jednáním zavdal stěžovateli důvod se domnívat, že kupní smlouva uzavřena bude, byť s dílčí novací kupní ceny. Pokud se tedy následně vedlejší účastník dovolával neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí z důvodu její neurčité formulace, jednalo se z jeho strany o ryze účelové chování. Dle stěžovatele totiž nedošlo k uzavření kupní smlouvy pouze z důvodů na straně vedlejšího účastníka, ač ten si musel být vědom svého závazku vůči stěžovateli.

4. Rozpor s uznávanými zásadami závazkových vztahů stěžovatel spatřuje především ve skutečnosti, že soudy nezhodnotily skutečně projevovanou a sdílenou vůli stěžovatele a vedlejšího účastníka v době uzavření smlouvy o smlouvě budoucí. V této souvislosti především vytýká, že nelze připustit, že by účastník již od počátku zamýšlel uzavřít neplatnou smlouvu a nevyvolat jí žádné právní účinky, byl-li dokonce on sám iniciátorem kontraktace a tvůrcem jejího textu. Následné změně preferencí vedlejšího účastníka z důvodu revize výhodnosti jím uzavřeného závazku nemůže být za této situace přiznána ochrana.

5. S předchozím bodem úzce souvisí též stěžovatelem opakovaně kritizovaný ryzí formalismus napadených rozhodnutí obecných soudů spočívající ve striktním lpění na textu zákona, jenž nezohledňuje skutečnou vůli stran smlouvy o smlouvě budoucí, a který se ve své podstatě neslučuje s [čl. 36](#) Listiny. Zde se stěžovatel dovolává vícera rozhodnutí Ústavního soudu, z nichž plyne nutnost vycházet z individuálních okolností každého případu a nelpět striktně a pouze na doslovném textu zákona, nýbrž přihlídnout ke smluvní svobodě stran závazkového vztahu.

6. Protože podaná ústavní stížnost je přípustná ([§ 75 odst. 1 a contrario](#) zákona č. [182/1993 Sb.](#), o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů, dále jen "zákon o Ústavním soudu"), byla podána včas ([§ 72 odst. 3](#) zákona o Ústavním soudu) a splňuje též ostatní náležitosti vyžadované zákonem [[§ 30 odst. 1](#), [§ 72 odst. 1 písm. a\)](#) zákona o Ústavním soudu], mohl Ústavní soud přistoupit k jejímu věcnému projednání a rozhodnutí.

### **II. Vyjádření účastníků a vedlejšího účastníka řízení**

7. K výzvě Ústavního soudu se k ústavní stížnosti vyjádřil Městský soud v Brně, Nejvyšší soud a vedlejší účastník; Krajský soud v Brně se k výzvě Ústavního soudu k ústavní stížnosti nevyjádřil.

8. Městský soud v Brně ve svém vyjádření pouze v plném rozsahu odkázal na rozhodnutí, které v této věci vydal.

9. Nejvyšší soud ve svém vyjádření poukázal na skutečnost, že z ustálené judikatury Ústavního soudu plyne, že úsudek Nejvyššího soudu, zda je dovolání přípustné, nepodléhá přezkumu Ústavního soudu, a to nejen proto, že je k němu výlučně povolán Nejvyšší soud, ale především z toho důvodu, že jím nemůže být z povahy věci zasaženo žádné ústavně chráněné právo. Proto soudí, že je na místě ústavní stížnost proti usnesení dovolacího soudu odmítnout.

10. Vedlejší účastník Vodárenská akciová společnost, a. s. k namítanému porušení principu ochrany dobré víry odmítl, že by pouze on sám nesl odpovědnost za platnost kontrakčního procesu a případné chyby ústí v neplatnost smlouvy o smlouvě budoucí tak nelze přenést pouze na něho, nýbrž též na stěžovatele. Za neodpovídající skutečnosti pak vedlejší účastník považuje tvrzení, že vedlejší účastník využil chybné formulace obsažené v obdobných smlouvách o budoucích kupních smlouvách k nátlaku na zvýšení kupní ceny. Naopak zdůrazňuje, že od uzavření smlouvy o smlouvě budoucí do okamžiku, kdy bylo možno (dle podmínek smlouvy) uzavřít hlavní kupní smlouvu, uplynulo deset let, během nichž výrazně vzrostly ceny nemovitostí. Za této situace tedy nebylo myslitelné setrvat na dříve dohodnuté ceně za nemovitost, přičemž návrh vedlejšího účastníka na smírné vyřešení sporu stěžovatel odmítl. Setrvání na původní ceně by přitom znamenalo ničím neodůvodněnou výhodu na straně stěžovatele a i pokud by dotčená smlouva o smlouvě budoucí nebyla považována za absolutně neplatnou, tak by stejně zanikla z důvodů vyjčených v ustanovení [§ 50a odst. 3](#) zákona č. [40/1964 Sb.](#), občanský zákoník, v tehdy platném znění (dále jen "občanský zákoník"). K namítanému rozporu s uznávanými zásadami závazkových vztahů pak vedlejší účastník uvedl, že i autonomie vůle má své nepřekročitelné meze stanovené v [§ 2 odst. 3](#) občanského zákoníku. Dle stěžovatele je závazek kontrakce v soukromoprávní oblasti zcela výjimečným, a proto zákonodárce stanovil zcela zřejmé meze autonomie vůle subjektů těchto vztahů vyjádřené v ustanovení [§ 50a](#) občanského zákoníku, jejichž nedodržení má za následek absolutní neplatnost tohoto závazku, tedy to, že nevznikne ani kontrakční povinnost v budoucnu. Tato situace nastala i v nyní posuzovaném případě, neboť ve smlouvě o smlouvě budoucí nebyla jasně dohodnuta doba, do které má být uzavřena hlavní smlouva, a toto neúplné ujednání nebylo možno překlenout soudní interpretací. Vedlejší účastník rovněž odmítá stěžovatelův poukaz na ustanovení nového občanského zákoníku, neboť ten se na jejich právní vztah až na výjimky nevztahuje. Závěrem pak zdůrazňuje, že se nedopustil jakéhokoli jednání, které by bylo nepoctivé či v rozporu s dobrými mravy, když sám předložil stěžovateli návrh na odprodej dotčeného bytu za podmínek, které lze považovat za velice výhodné pro stěžovatele, a ten tento

návrh odmítl. Navrhuje tedy, aby Ústavní soud odmítl ústavní stížnost stěžovatele jako zjevně neopodstatněnou.

### III. Podstatný obsah spisového materiálu

11. Ze spisu Městského soudu v Brně sp. zn. 33 C 187/2007 Ústavní soud zjistil následující skutečnosti.

12. Stěžovatel uzavřel s vedlejším účastníkem dne 25. 3. 1997 dle ustanovení [§ 50a](#) občanského zákoníku smlouvu o smlouvě budoucí, jejíž účastníci měli "po vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům náležejícím k obytnému domu" uzavřít kupní smlouvu o blíže specifikované bytové jednotce.

13. Stěžovatel se žalobou ze dne 13. 8. 2007 domáhal stanovení povinnosti uzavřít kupní smlouvu mezi ním a vedlejším účastníkem vyplývající z této dříve uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí (časová podmínka pro její uzavření nastala v únoru 2007). Městský soud tuto žalobu shora napadeným rozsudkem zamítl, neboť vedlejšímu účastníkovi (žalovanému) povinnost uzavřít kupní smlouvu nevznikla. K tomuto závěru dospěl na základě zhodnocení inkriminované smlouvy o smlouvě budoucí, kterou považoval za absolutně neplatnou ve smyslu ustanovení [§ 39](#) občanského zákoníku, poněvadž v ní absentovaly podstatné náležitosti dle ustanovení [§ 50a](#) občanského zákoníku. Soud považoval za neurčité především ujednání o době, do které má být uzavřena hlavní kupní smlouva, neboť takto byl stanoven pouze okamžik, odkdy začne běžet lhůta k uzavření hlavní smlouvy, avšak nebyl stanoven její konec. Zároveň v předmětné smlouvě o smlouvě budoucí nebyla náležitě a určitě označena ani prodávaná nemovitost.

14. Tento rozsudek napadl stěžovatel odvoláním, které krajský soud rozsudkem napadeným nyní projednávanou ústavní stížností neshledal důvodným a rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I. potvrdil (změnil pouze výrok II. týkající se nákladů řízení). Ujednání o době uzavření realizační kupní smlouvy odvolací soud taktéž považoval za natolik neurčité, že by bylo vyloučeno odstranění této neurčitosti pomocí výkladu projevu vůle dle ustanovení [§ 35 odst. 2](#) občanského zákoníku, poněvadž by takto došlo k nepřipustnému doplňování vůle účastníků. Odmítl též argument, že se žalovaný nemůže této neplatnosti dovolávat, neboť ji sám způsobil, poněvadž se jedná o neplatnost absolutní, a nikoli relativní. Dalšími důvody absolutní neplatnosti dotčené smlouvy se již nezabýval, protože ty již nemohly nikterak zvrátit uvedené závěry.

15. Následné dovolání stěžovatele odmítl Nejvyšší soud, když neshledal napadené rozhodnutí právně významným. Rozhodnutí krajského soudu Nejvyšší soud považoval za souladné s ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu, přičemž především vytkl, že výkladem lze pouze zjišťovat obsah právního úkonu, ale nelze jím doplňovat projev vůle.

### IV. Vlastní hodnocení Ústavního soudu

#### IV.a) Obecná východiska hodnocení namítaného porušení práva na spravedlivý proces

16. Ústavní soud ustáleně judikuje, že jeho úkolem je v řízení o ústavní stížnosti ochrana ústavnosti a nikoliv zákonnosti [[čl. 83](#), [čl. 87 odst. 1 písm. d](#)] Ústavy České republiky]. Ústavní soud není povolán k přezkumu aplikace podústavního práva a může tak činit jen tehdy, jestliže současně shledá porušení základního práva či svobody, protože základní práva a svobody vymezují nejen rámec normativního obsahu aplikovaných právních norem, nýbrž také rámec jejich ústavně konformní interpretace a aplikace. Výklad zákonných a podzákonných právních norem, který nešetří základní práva v co nejvyšší míře, při současném dodržení účelu aplikovaných právních norem, anebo výklad, jenž je v extrémním rozporu s principy spravedlnosti, pak znamenají porušení základního práva či svobody.

17. Podstatu ústavní stížnosti tvoří polemika stěžovatele s právním názorem obecných soudů ohledně absolutní neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí, uzavřené mezi ním a vedlejším účastníkem. Dle stěžovatele k posouzení jeho případu soudy přistoupily příliš formalisticky a nezohlednily skutečnou vůli účastníků dotčeného závazkového vztahu, v čemž stěžovatel spatřuje porušení svého práva na spravedlivý proces garantovaného v [čl. 36](#) Listiny a [čl. 6](#) Úmluvy a potažmo práva vlastnit majetek zaručeného [čl. 11](#) Listiny a čl. 1 odst. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě.

18. K tomu Ústavní soud nejprve v obecnější rovině uvádí, že právo na spravedlivý proces má v demokratické společnosti výsadní postavení a záruka spravedlivého procesu patří k základním principům každé demokratické společnosti. Bez garancí spravedlivého procesu by totiž jakákoliv ochrana práv byla iluzorní, neboť by jednotlivec neměl zajištěn způsob, jak dosáhnout ochrany vůči veřejné moci. V judikatuře Ústavního soudu bylo toto právo dále hlouběji rozvedeno tak, že právu na spravedlivý proces odpovídá zejména právo na (a) soud, respektive na přístup k soudu, (b) zákonem stanovený postup a upravený proces, (c) spravedlivé rozhodnutí, (d) efektivní prostředky nápravy a (e) nárok na náhradu za nespravedlivé rozhodnutí (viz např. nálezy ze dne 18. 6. 2002 sp. zn. Pl. ÚS 7/02, nálezy ze dne 26. 4. 2005, sp. zn. [Pl. ÚS 11/04](#), nálezy ze dne 5. 8. 2009, sp. zn. [I. ÚS 566/07](#), nálezy ze dne 4. 6. 1998, sp. zn. [III. ÚS 398/97](#) a další, veškerá judikatura Ústavního soudu je dostupná na <http://nalus.usoud.cz>; doktrinární shrnutí judikatorních závěrů srov. např. Wagnerová a kol. Listina základních práv a svobod: komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2012, s. 728).

19. Ústavní soud se též opakovaně z ústavněprávního pohledu věnoval stanovení podmínek, při jejichž splnění má nesprávná aplikace podústavního práva obecnými soudy za následek porušení základních práv a svobod fyzické či právnické osoby. Takto shledal, že základní práva a svobody v oblasti podústavního práva působí jako regulativní ideje, protože na ně obsahově navazují komplexy norem podústavního práva. Porušení některé z těchto norem, a to v důsledku svévole anebo v důsledku interpretace, jež je v extrémním rozporu s principy spravedlnosti, pak zakládá dotčení na základním právu a svobodě [srov. nálezy sp. zn. [III. ÚS 150/99](#) ze dne 20. 1. 2000 (N 9/17 SbNU 73)].

20. Pojem svévole Ústavní soud interpretoval ve smyslu extrémního nesouladu právních závěrů s provedenými skutkovými a právními zjištěními, dále ve smyslu nerespektování kogentní normy, interpretace, jež je v extrémním rozporu s principy spravedlnosti (příkladem čehož je právě i přepjatý formalismus), jakož i interpretace a aplikace zákonných pojmů v jiném než zákonem stanoveném a právním myšlením konsenzuálně akceptovaném významu, a konečně ve smyslu rozhodování bez bližších kritérií či alespoň zásad odvozených z právní normy [viz např. nálezy sp. zn. [III. ÚS 351/04](#) ze dne 24. 11. 2004 (N 178/35 SbNU 375)].

21. K otázce přepjatého formalismu, jehož se v ústavní stížnosti stěžovatel dovolává, pak Ústavní soud ve své

konstantní judikatuře mnohokrát zdůraznil, že orgánům veřejné moci a především obecným soudům netoleruje přepjatě formalistický postup v řízení za použití v podstatě sofistikovaného odůvodňování zjevné nespravedlnosti. Zdůraznil přitom, že obecný soud není absolutně vázán doslovným zněním zákona, nýbrž se od něj smí a musí odchýlit, pokud to vyžaduje účel zákona, historie jeho vzniku, systematická souvislost nebo některý z principů, jež mají svůj základ v ústavně konformním právním řádu jako významovém celku, a že povinnost soudů nalézat právo neznámá pouze vyhledávat přímé a výslovné pokyny v zákoně, ale též povinnost zjišťovat a formulovat, co je konkrétním právem i tam, kde jde o interpretaci abstraktních norem a ústavních zásad [srov. např. nálezy sp. zn. [Pl. ÚS 21/96](#) ze dne 4. 2. 1997 (N 13/7 SbNU 87; [63/1997 Sb.](#)) nebo nálezy sp. zn. [Pl. ÚS 19/98](#) ze dne 3. 2. 1999 (N 19/13 SbNU 131; [38/1999 Sb.](#))]. Při výkladu a aplikaci právních předpisů tak nelze pomíjet jejich účel a smysl, který není možné hledat jen ve slovech a větách toho kterého předpisu, neboť v každém z nich je třeba nalézat i právní principy uznávané demokratickými právními státy [viz např. nálezy sp. zn. [I. ÚS 50/03](#) ze dne 13. 6. 2006 (N 120/41 SbNU 499)].

#### IV.b) Ústavněprávní výklad náležitostí smlouvy o smlouvě budoucí

22. Jak již bylo rekapitulováno výše, obecné soudy v napadených rozhodnutích považovaly za absolutně neplatnou smlouvu o smlouvě budoucí, uzavřenou mezi stěžovatelem a vedlejším účastníkem, poněvadž v ní absentovaly podstatné náležitosti; především byla neurčitě stanovena doba, do níž měli její účastníci uzavřít hlavní kupní smlouvu. Nenahradily tak prohlášení vůle soudním rozhodnutím, jak umožňovalo ustanovení [§ 50a odst. 2](#) tehdy platného občanského zákoníku.

23. Institut smlouvy o smlouvě budoucí konkrétně upravovalo ustanovení [§ 50a](#) občanského zákoníku v odst. 1 tak, že "účastníci se mohou písemně zavázat, že do dohodnuté doby uzavřou smlouvu; musí se však přitom dohodnout o jejích podstatných náležitostech." Ustanovení [§ 50a odst. 2](#) občanského zákoníku pak stanovilo, že "nedojde-li do dohodnuté doby k uzavření smlouvy, lze se do jednoho roku domáhat u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím."

24. Judikatura Nejvyššího soudu k tomuto závazkovému vztahu dále dodala, že podstata smlouvy o uzavření budoucí smlouvy spočívá v tom, že si její subjekty v souladu se širokou smluvní volností písemně shodně (a tím závazně) ujednájí, že spolu do sjednané doby uzavřou budoucí (někdy též označovanou jako hlavní), resp. realizační smlouvu, na jejichž podstatných náležitostech se musí dohodnout. Není-li do dohodnuté doby budoucí (realizační) smlouva uzavřena a povinný subjekt návrh na uzavření realizační smlouvy vůbec nepřijme či realizační smlouvu podle předjednaných podmínek a náležitostí odmítne uzavřít, může se oprávněný subjekt do jednoho roku od doby, kdy měla být realizační smlouva uzavřena, domáhat ochrany u soudu (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 8. 2010, sp. zn. [33 Cdo 1691/2008](#)). Účelem této přípravné smlouvy, jež zakládá kontraktní povinnost mezi smluvními stranami, je tedy uzavření budoucí realizační smlouvy za dříve dohodnutých podmínek, které nelze jednostranně změnit. Jejím důsledkem je tak nemožnost znovu otevřít kontraktní proces, jenž původně vyústil v dohodu o podstatných náležitostech budoucí smlouvy a v závazku smluvních stran (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2012, sp. zn. [33 Cdo 3216/2010](#)).

25. Jakkoli Ústavní soud souhlasí s vedlejším účastníkem v tom, že kontraktní povinnost je v soukromém právu věcí spíše výjimečnou, právě smlouva o smlouvě budoucí, která nachází předobraz již v římském závazku pactum de contrahendo, je jedním ze závazků, z něhož jednotlivým stranám plyne povinnost uzavřít realizační smlouvu, neboť v opačném případě by byl popřen základní účel smlouvy o smlouvě budoucí. Z důvodu lpění na autonomii vůle stran, jako jedné ze základních východisek soukromého práva, uzavírajících tuto smlouvu je tedy nezbytné přistupovat k zásahům do jejich svobodné vůle velmi obezřetně, neboť bylo především na nich samotných, zda a za jakých podmínek se závazně dohodnou na budoucím uzavření hlavní smlouvy. V zásadě totiž platí, že v případě platnosti smlouvy o smlouvě budoucí, má budoucí kupující legitimní očekávání nabytí majetku [srov. též nálezy sp. zn. [I. ÚS 3571/10](#) ze dne 12. 5. 2011 (N 91/61 SbNU 415)]. V jiném nálezu Ústavní soud uvedl, že "při výkladu smluvních ustanovení je nutno dát přednost skutečné vůli účastníků smlouvy nad formálním projevem vůle. Podle platného českého občanského zákoníku právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejen podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem ([§ 35 odst. 2](#) ObčZ). Porušení ústavně zaručených základních práv se tedy orgán veřejné 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." [nálezy sp. zn. [I. ÚS 770/11](#) ze dne 27. 3. 2012 (N 59/64 SbNU 711)].

26. Lze tak učinit dílčí závěr, že v případě neuzavření realizační smlouvy dochází k zásahu do vlastnických práv, respektive práva vlastnit majetek smluvní strany, přičemž je věcí obecných soudů aby posoudily, zda je tento eventuální zásah odůvodněný, zda vychází ze zákonných parametrů a zda šetří podstatu a smysl tohoto práva.

#### IV.c) Aplikace ústavněprávních východisek na projednávaný případ

27. Obecné soudy v nyní posuzovaném případě shledaly, že k narušení stěžovatelova práva vlastnit majetek nedošlo, neboť se dovolával smlouvy, která byla absolutně neplatná z důvodu nejasných formulací.

28. Ústavní soud se v minulosti již opakovaně vyjádřil k zásadám výkladu právních úkonů, přičemž ve svých rozhodnutích ke specifickým otázkám interpretace smluvních textů, kde vůle účastníků při vytváření smlouvy a její interpretaci hraje zásadní roli, uvedl, že je nutno přihlídnout k tomu, že jejich autoři, často laici (jak je tomu i v případě stěžovatele), nejsou schopni ve smluvním textu dohodnout podstatu závazku pomocí pregnantní terminologie. Právní formalismus orgánů veřejné moci a jimi vznášené přehnané nároky na formulaci smlouvy proto nelze z ústavněprávního hlediska akceptovat, neboť evidentně zasahují do smluvní svobody občana, vyplývající z principu priority občana nad státem, jak je upraven v [čl. 1](#) Ústavy a z principu smluvní volnosti ve smyslu [čl. 2 odst. 4](#) Ústavy a v korespondujícím ustanovení [čl. 2 odst. 3](#) Listiny [viz např. nálezy sp. zn. [I. ÚS 625/03](#) ze dne 14. 4. 2005 (N 84/37 SbNU 157)]. Podobně Ústavní soud akcentoval, že při výkladu právních úkonů je nepsaným pravidlem mj. předpoklad, podle něhož žádný normotvůrce (tedy ani ten, kdo uzavírá smlouvu) nezamýšlí dát jím tvořenému aktu absurdní nebo nerozumné důsledky [srov. nálezy sp. zn. [I. ÚS 331/98](#) ze dne 12. 6. 2000 (N 86/18 SbNU 233)].

29. Z judikatury Ústavního soudu tedy v souhrnu plyne zásada, dle níž je jedním ze základních principů výkladu smluv prioritou výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady. Tento přístup je odrazem respektu k autonomii smluvních stran, funkci smluvních vztahů i k samotné povaze soukromého práva [viz např. nálezy sp. zn. [IV. ÚS 1783/11](#) ze dne 23. 4. 2013].

30. Při aplikaci předestřených zásad interpretace právních úkonů a smluvního ujednání (jakož i podstaty smlouvy o smlouvě budoucí) na nyní projednávaný případ dospěl Ústavní soud k závěru, že obecné soudy v nyní projednávaném případě nedostatečně zohlednily vůli stran uzavírajících dotčenou smlouvu o smlouvě budoucí a tím, že ji prohlásily za absolutně neplatnou, ve svém důsledku zasáhly do stěžovatelova práva vlastnit majetek a potažmo též do jeho práva na spravedlivý proces.

31. Ze spisového materiálu totiž vyplývá, že soudy považovaly za nedostatečně určitou část smlouvy týkající se doby, do níž má být uzavřena realizační smlouva, když použitý výraz "po" sice stanovoval začátek běhu této lhůty, avšak nikoli její konec. Zde však musí Ústavní soud zdůraznit, že tato interpretace použitá obecnými soudy neupřednostnila výklad, který upřednostnil smysl daného smluvního ujednání, nýbrž právě naopak se vyznačovala lpěním pouze na zvolené dikci použitých slov. Dle Ústavního soudu je přitom z celkových okolností případu zřejmé, že smluvními stranami dohodnutá a definovaná lhůta byla v době uzavření smlouvy o smlouvě budoucí srozumitelná, jasná a přijatelná oběma účastníkům řízení, o čemž ostatně dostatečně vypovídá i to, že teprve poté, co nastala tato dohodnutá podmínka, stěžovatel (a potažmo i vedlejší účastník s dalšími osobami, se kterými uzavřel podobnou smlouvu) usiloval o uzavření hlavní kupní smlouvy.

32. Navíc, Ústavní soud musí odmítnout úvahy obecných soudů, že by vyřčená formulace byla neurčitá z důvodu nestanovení konečného data, kdy by mělo dojít k uzavření hlavní kupní smlouvy. Z tehdy platné úpravy se totiž podává, že pokud by ze smlouvy neplynulo jinak, tak tato lhůta končila nejdéle jedním rokem, v rámci něhož mohl stěžovatel podat návrh soudu na nahrazení vůle stran soudním rozhodnutím (§ 50a odst. 2 občanského zákoníku); v zásadě však měla být hlavní smlouva uzavřena v nejkratší možné době po splnění časové podmínky stanovené ve smlouvě o smlouvě budoucí. Pro Ústavní soud je v tomto ohledu klíčové, že smlouva o smlouvě budoucí stanovila jasně okamžik, ve kterém začala plynout lhůta k uzavření realizační smlouvy. Skutečnost "vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům náležejícím k obytnému domu" je vymezena dostatečně určitě a nevyvolává neakceptovatelné nejasnosti nad momentem, v němž nastane. Po jejím naplnění tedy měl vedlejší účastník respektovat dříve uzavřenou smlouvu o smlouvě budoucí a přistoupit k uzavření hlavní kupní smlouvy; samozřejmě s eventuálním ohledem na aktuální cenové či jiné poměry. Jak totiž konstatoval též v jiné věci Nejvyšší soud, účelem institutu smlouvy o smlouvě budoucí je uzavření hlavní (budoucí) smlouvy, nikoli její neuzavření (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 7. 2000, sp. zn. [30 Cdo 1244/99](#)).

33. Ústavní soud přitom nikterak nezpochybňuje zásadu, jíž se dovolávaly obecné soudy, a kterou aproboval i ve své judikatuře [srov. např. náleze sp. zn. [III. ÚS 104/04](#) ze dne 13. 10. 2004 (N 146/35 SbNU 55)], dle níž "výkladem lze pouze zjišťovat obsah právního úkonu, nelze jím však projev vůle doplňovat, měnit či nahrazovat." Při zjišťování obsahu právního úkonu je ale třeba vyjít nejen z jeho doslovného textu, nýbrž především z vůle stran, které svým jednáním zamýšlely určitým způsobem upravit vzájemné vztahy. Jak vyjadřoval i tehdy platný občanský zákoník, "právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejen podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem" (viz § 35 odst. 2). Neboli jak vyřkl Nejvyšší soud, "vůle účastníka právního vztahu je projevem určitá, srozumitelná, jestliže je výkladem objektivně pochopitelná" (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 6. 2000, sp. zn. [33 Cdo 390/2000](#)). Shora nastíněná interpretace obsahu právních úkonů stěžovatele a vedlejšího účastníka přitom zcela určitě není v rozporu s jazykovým projevem, naopak se jej striktně přidrží, když se snaží poodhalit význam, který účastníci závazkového vztahu přikládali jednotlivým ujednáním. Naopak výklad poskytnutý obecnými soudy nerespektoval vůli stran závazkového vztahu, poněvadž formalistickým lpěním na nedostatečně vymezené lhůtě k uzavření realizační smlouvy popřel dříve projevovanou vůli smluvních stran smlouvy o smlouvě budoucí uzavřít hlavní závazkový vztah.

34. Na uvedeném pak nic nemění, pokud mezi uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí a skutečností, která zavdávala důvod k uzavření hlavní smlouvy, uplynula značná časová prodleva. Občanský zákoník nestanovil žádnou lhůtu, do níž musí vzniknout realizační smlouva, a bylo tak na kontraktálních stranách, jakou si zvolí podmínku vzniku hlavní smlouvy. V případě podmínky spočívající ve vyřešení klíčových právních otázek, jako v posuzovaném případě, je přitom nasnadě, že tato lhůta může být i poměrně dlouhá.

35. Pro úplnost Ústavní soud dodává, že právě okolnost, zda se v tomto mezidobí natolik změnila reálná cena předmětné nemovitosti, může být obecným soudem v konkrétním případě samostatně posuzována. Podle ustanovení [§ 50a odst. 3](#) tehdy platného občanského zákoníku totiž závazek uzavřít smlouvu "zaniká, pokud okolnosti, ze kterých účastníci při vzniku závazku vycházeli, se do té míry změnily, že nelze spravedlivě požadovat, aby smlouva byla uzavřena" (tzv. *clausula rebus sic stantibus*). Odpověď na tuto otázku nicméně Ústavní soud v tomto řízení hledat nepřísluší, neboť se jí nezabývaly ani obecné soudy, které žalobě stěžovatele nevyhověly poukazem na absolutní neplatnost předmětné smlouvy o smlouvě budoucí, a nikoliv na podstatnou změnu okolností.

36. Jakkoliv budou tuto otázku v dalším řízení zřejmě teprve řešit obecné soudy, považuje Ústavní soud za vhodné již nyní uvést, že vedlejšímu účastníkovi nelze bez dalšího přisvědčit, pokud tvrdí, že by nebylo spravedlivé uzavřít kupní smlouvu s cenou dohodnutou v roce 1997. Ústavní soud si je samozřejmě dobře vědom toho, že kupní síla i cena nemovitostí se v průběhu let značně proměnila a trvání na tehdy domluvené kupní ceně by skutečně mohlo vést k zásahu do majetkových práv vedlejšího účastníka. Současně je však třeba vidět to, že bylo na něm samotném, aby případně do smlouvy o smlouvě budoucí začlenil též dohodu o poměrném zvyšování kupní ceny; obzvláště za situace, kdy podmínka vzniku hlavní smlouvy mohla nastat v dlouhém časovém horizontu (ostatně stěžovatel již v žalobě uváděl, že smlouva o smlouvě budoucí byla uzavřena z důvodu zajištění konstantní ceny vstříc možné prodlevě s vyřešením majetkoprávních vztahů k příslušným pozemkům). Celou věc lze přitom nahlížet i z opačného hlediska stěžovatele, který byl samozřejmě v legitimním očekávání ohledně uzavření předmětné kupní smlouvy a proto také po celou dobu nevyužil jiných možností, kterými mohl řešit svoji potřebu bydlení a měl samozřejmě i "zablokován" příslušnou finanční částku z hlediska možností jejího optimálního zhodnocení. Jak navíc vyplývá ze spisového materiálu (protokol o jednání před soudem prvního stupně - č. l. 43), stěžovatel byl ochoten přistoupit na zvýšení kupní ceny na částku 370 000 Kč, kterou však vedlejší účastník neakceptoval a požadoval kupní cenu ve výši 420 000 Kč. Z uvedeného nejmenos plyně vůle stěžovatele a vedlejšího účastníka uzavřít realizační kupní smlouvu (což mj. rovněž svědčí o nedůvodnosti hodnocení předchozí smlouvy o smlouvě budoucí jako absolutně neplatné), ale též vůle přistoupit na zvýšení kupní ceny ze strany stěžovatele a reflektovat tak vývoj kupních cen nemovitostí.

37. Okrajem považuje Ústavní soud za vhodné zvažít, zda důvodem k absolutní neplatnosti posuzované smlouvy o smlouvě budoucí nebyl též nejasně formulovaný předmět budoucí kupní smlouvy, respektive nedostatečně vymezená

nemovitost, jíž by se měla týkat realizační smlouva, jak uvedl ve svém rozhodnutí městský soud. K určitosti předmětu smlouvy o smlouvě budoucí se již dříve vyjádřil Nejvyšší soud, když uvedl, že "k platnosti smlouvy o smlouvě budoucí stačí dohoda účastníků o podstatných náležitostech zamýšlené smlouvy, přičemž požadavku určitosti vyhovuje, je-li její předmět označen tak, aby nebyl zaměnitelný s jiným předmětem; smlouva nemusí nutně obsahovat všechny formální náležitosti budoucí smlouvy" (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2014, sp. zn. [33 Cdo 466/2012](#)). Takto Ústavní soud považuje též vymezení předmětu smlouvy za dostatečně určité a interpretačně jasné. Výraz "bytová jednotka, jejímž současným nájemcem je stěžovatel" s konkrétním vymezením obytného domu, včetně údajů z katastru nemovitostí, je jistě nezaměnitelná s jiným prostorem, a proto s přihlédnutím ke shora vyřčenému k výkladu právních úkonů lze předmět smlouvy bez větších nesnází konkrétně určit. Naopak požadavek městského soudu, aby ve smlouvě o smlouvě budoucí byla předmětná nemovitost vymezena v souladu se zákonem č. [44/1992 Sb.](#), o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v tehdy platném znění, se vyznačuje formalismem, který nelze klást na smluvní strany tohoto závazkového vztahu, neboť na rozdíl od realizační smlouvy je smlouva o smlouvě budoucí jiným smluvním ujednáním než hlavní kupní smlouva a nemusí tak nutně obsahovat všechny formální náležitosti budoucí smlouvy. I v této části tedy lze rozhodnutí městského soudu považovat za rozporné s opakovaně vyřčenými zásadami interpretace právních úkonů a ochranou autonomie vůle stran závazkových vztahů z důvodu přílišného formalismu.

#### IV.d) Odpověď na vyjádření Nejvyššího soudu

38. Ústavní soud se rovněž musel vypořádat s vyjádřením Nejvyššího soudu, dle něhož úsudek Nejvyššího soudu, zda je dovolání přípustné, nepodléhá přezkumu Ústavního soudu.

39. Ústavní soud již opakovaně vyřkl, že za porušení práva na soudní ochranu je třeba považovat nejen situaci, kdy je jednotlivec zcela zbaven možnosti k soudu přistoupit, nýbrž i situaci, kdy stanoveným postupem své právo před obecným soudem uplatnil, avšak tento soud výkladem procesních předpisů dospěl k závěru, že jednotlivci ochrana práv v takovém rozsahu a šíři nenáleží a formalisticky se odmítá námitkami účastníka řízení zabývat. Takový postup obecného soudu je třeba považovat za odepření spravedlnosti (*denegatio iustitiae*) [viz např. nálezn sp. zn. III. ÚS 3199/12 ze dne 19. 11. 2013].

40. Stěžovatel napadal před Nejvyšším soudem předchozí rozhodnutí krajského soudu z důvodu dle [§ 237 odst. 1 písm. c\)](#) občanského soudního řádu, v tehdy platném znění, dle něhož bylo dovolání přípustné proti rozhodnutí, jímž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolací soud dospěl k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Ústavní soud ve své konstantní judikatuře toto ustanovení vykládal tak, že posouzení "zásadního významu" právní stránky případu, jako podmínky dovolání, je věcí nezávislého soudního rozhodování ve smyslu článku 82 Ústavy České republiky, přičemž posouzení ujednotnosti či novosti v rozhodování soudů přísluší plně Nejvyššímu soudu, jemuž náleží sjednocování judikatury obecných soudů. Zároveň Ústavní soud vždy dodal, že je oprávněn přezkoumat, zda dovolací soud postupoval v souladu s ústavními principy soudního řízení, tj. zda bylo respektováno právo dovolatele, aby byl jeho návrh stanoveným postupem projednán [viz např. nálezn sp. zn. III. ÚS 2030/09 ze dne 26. 4. 2012 (N 92/65 SbNU 237)].

41. Na druhé straně však Ústavní soud dospěl při posuzování podmínek připuštění dovolání podle [§ 237 odst. 1 písm. c\)](#) občanského soudního řádu též opakovaně k závěru, že dovolací soud si musí být při výkladu a aplikaci podmínek připuštění dovolání vědom toho, že účastník řízení jím vždy sleduje ochranu svých subjektivních práv bez ohledu na to, jaký jiný účel řízení o mimořádném opravném prostředku sleduje. Ochranu subjektivních práv proto nelze pouštět ze zřetele ani tam, kde je zákonodárcem sledovaným účelem řízení o mimořádném opravném prostředku tzv. sjednocování judikatury. Tento účel nemůže převážit nad ochranou subjektivních práv účastníka řízení tak, že se ochrana subjektivního práva zcela vyprázdňuje a tento účastník se stává pouze jakýmsi "dodavatelem materiálu" pro sjednocování judikatury, nýbrž je třeba hledat vztah přiměřené rovnováhy mezi omezením práva na přístup k soudu a tímto účelem, který současně reprezentuje veřejný zájem, jímž je v daném případě zajištění souladné aplikace a interpretace podústavního práva obecnými soudy [viz nálezn sp. zn. [IV. ÚS 128/05](#) ze dne 10. 5. 2005 (N 100/37 SbNU 355)]. Pro úplnost pak Ústavní soud uvádí, že dotčenou právní normu v mezidobí mezi podáním dovolání stěžovatelem a rozhodnutím Nejvyššího soudu náleznem z důvodu neurčitosti a vágnosti zdejší soud zrušil a zavázal zákonodárce k přijetí nové právní úpravy [nálezn sp. zn. [PI. ÚS 29/11](#) ze dne 21. 2. 2012 (N 34/64 SbNU 361; [147/2012 Sb.](#))].

42. Ze shora vyřčeného plyne, že bylo též věcí Nejvyššího soudu zabývat se otázkou, zda nedošlo k porušení základních práv a svobod stěžovatele (dovolatele). Jak vyplývá z [čl. 4](#) Ústavy České republiky, všechny obecné soudy jsou zavázány k ochraně základních práv a svobod, přičemž se nemohou zbavit povinnosti poskytnout tuto ochranu pouze odkazem na nedostatek kompetence v podústavním právu. Bylo tedy povinností Nejvyššího soudu posoudit stěžovatelovo dovolání a konfrontovat je s napadeným rozhodnutím a obsahem soudního spisu. Pokud pak dospěl k závěru, že stěžovatelova práva porušena nebyla a dovolání odmítl, neboť nemělo po právní stránce zásadní význam, ačkoli dle výše uvedeného předchozí rozhodnutí obecných soudů nerespektovala základní principy závazkového práva a zasáhlo ve své podstatě do základních práv a svobod dovolatele, nedostal Nejvyšší soud své povinnosti ochránce základních práv a svobod a ve svém důsledku i on zasáhl do stěžovatelova práva na spravedlivý proces.

43. Za této situace nelze připustit názor, že by Ústavní soud nemohl přezkoumávat rozhodnutí Nejvyššího soudu týkající se přípustnosti dovolání, neboť formalistické odmítnutí dovolání z důvodu absence zásadního právního významu za souběžného narušení základních práv a svobod nelze považovat za ústavně souladné a Ústavní soud jako ochránce ústavnosti je povinen v těchto případech poskytnout ochranu základním právům a svobodám.

44. Z výše uvedených důvodů tedy Ústavní soud přistoupil též ke zrušení rozhodnutí Nejvyššího soudu, neboť i to zasáhlo do základních práv a svobod stěžovatele.

#### V. Závěr

45. Ústavní soud uzavírá, že obecné soudy svým postupem při interpretaci inkriminované smlouvy o smlouvě budoucí nedostály požadavku na upřednostnění konformního výkladu před nekonformním, když na její klíčová ustanovení striktně aplikovaly dotčená ustanovení občanského zákoníku toliko na úrovni jazykového výkladu právní normy. Ústavní soud přitom již vícekrát vyřkl, že porušení ústavně zaručených základních práv se orgán veřejné 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 [srov. např. nález sp. zn. [I. ÚS 546/03](#) ze dne 28. 1. 2004 (N 12/32 SbNU 107)]. Tak se tomu stalo i v nyní posuzovaném případě, a Ústavní soud tudíž shledal zásah do základních práv a svobod stěžovatele.

46. Proto Ústavní soud podle ustanovení [§ 82 odst. 2 písm. a\)](#) zákona o Ústavním soudu ústavní stížnosti vyhověl a podle ustanovení [§ 82 odst. 3 písm. a\)](#) zákona o Ústavním soudu napadená rozhodnutí Městského soudu v Brně, Krajského soudu v Brně a Nejvyššího soudu zrušil. Úkolem těchto soudů bude posoudit daný případ znovu, přičemž jsou vázány právním názorem Ústavního v tom směru, že již nemohou hodnotit předmětnou smlouvu o smlouvě budoucí jako absolutně neplatný právní úkon.

47. Ústavní soud rozhodl bez nařízení ústního jednání, neboť od něj nebylo lze očekávat další objasnění věci ([§ 44](#) zákona o Ústavním soudu).

Poučení:

Proti rozhodnutí Ústavního soudu se nelze odvolat ([§ 54 odst. 2](#) zákona o Ústavním soudu).

V Brně dne 8. října 2014

Jiří Zemánek v. r. předseda senátu