

---

Právo na soudní a jinou právní ochranu  
Byty, nebytové prostory  
Právo vlastnit majetek, nabývání majetku

IV. ÚS 8/05

>

Ustanovení § 706 odst. 1 občanského zákoníku omezuje smluvní volnost vlastníka bytového domu v užívání jeho věci. Účelem tohoto rozsáhlého omezení je ochrana faktických nájemníků, které pojila s nájemcem velmi úzká vazba, což se mj. projevilo tím, že s ním trvale žili před jeho smrtí, a kteří se tak spoléhali na zajištěnost své potřeby a nemohou ji "ze dne na den" uspokojit jinak. Toto omezení však nesmí být zneužíváno k účelům jiným, např. k získání výhodného bydlení účelovým jednáním, jež naplní dikci, ale nikoli účel omezujícího ustanovení.

Z hlediska čl. 4 odst. 4 a čl. 11 odst. 1 Listiny je nepřípustné, aby ustanovení § 706 odst. 1 občanského zákoníku poskytovalo ochranu zde vyjmenovaným příbuzným nájemníka, kteří tuto výjimečnou možnost využijí v rozporu s úzce vymezeným účelem tohoto ustanovení. Soudy jsou ústavně zavázány pečlivě prověřovat, zda osoba tvrdící splnění podmínek přechodu nájmu nezneužívá zákon na újmu vlastníka.

Ústavní soud České republiky rozhodl dne 1. června 2005 v senátu mimo ústní jednání bez přítomnosti účastníků ve věci ústavní stížnosti R. K. a V. S., zastoupených JUDr. E. P., advokátkou, proti usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 10. 2004, č. j. 26 Cdo 429/2004-93, proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 3. 4. 2003, č. j. 22 Co 58/2003-72, a proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 27. 11. 2002, sp. zn. 11 C 6/2002, takto:

I. Porušením práva na spravedlivý proces garantovaného čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, došlo usnesením Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 10. 2004, č. j. 26 Cdo 429/2004-93, rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 3. 4. 2003, č. j. 22 Co 58/2003-72, a rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 27. 11. 2002, sp. zn. 11 C 6/2002, i k porušení základního práva stěžovatelů na ochranu vlastnictví garantovaného čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.

II. Proto se tato rozhodnutí ruší.

Odůvodnění

I.

Ústavní stížností podanou dne 4. 1. 2005 se stěžovatelé domáhali zrušení ve výroku uvedených rozhodnutí vydaných ve věci, v níž byla zamítnuta jejich žaloba na vyklizení bytu směřující proti vnučce zemřelé nájemnice, která tvrdila a prokazovala přechod nájmu (§ 706 odst. 1 občanského zákoníku). Stěžovatelé namítali, že svrchu uvedenými rozhodnutími bylo porušeno jejich základní právo na spravedlivý proces garantované čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod (dále "Listina"), právo na rovné postavení účastníků řízení, garantované čl. 37 Listiny, jakož

i právo vlastnické, garantované čl. 11 odst. 1 Listiny a porušen měl být i článek 90 Ústavy ČR. Ústavní stížnost byla podána včas (§ 72 odst. 3 zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů, dále "zákon Ústavním soudu") a splňovala i další podmínky projednání předepsané zákonem o Ústavním soudu.

Podstata ústavní stížnosti spočívala v námitce stěžovatelů, že obecné soudy v dané věci aplikovaly a interpretovaly ust. § 706 odst. 1 občanského zákoníku natolik extrémně, že tím porušily jejich právo na spravedlivý proces a zasáhly do jejich vlastnického práva. Obecné soudy rozhodly na základě názoru, který zcela odporuje smyslu zákona. Stěžovatelé upozornili, že výpovědi svědků, ani další okolnosti (nemožnost doručovat do bytu zásilky po dobu tvrzeného soužití v bytě, rozpor mezi tvrzením žalované a písemným úkonem oprávněné nájemkyně ohledně termínu vedení společné domácnosti) nepotvrdily vedení společné domácnosti. Není ani prokázána existence souhlasného úmyslu žít ve společné domácnosti, jak to požaduje judikatura Nejvyššího soudu ČR (zde odkázali na rozhodnutí ze dnů: 30. 4. 1997, sp. zn. 2 Cdo 1826/96, 14. 6. 2000, sp. zn. 26 Cdo 71/99 a 15. 11. 2000, sp. zn. 26 Cdo 719/99). Výklad ust. § 706 odst. 1 občanského zákoníku je ustálený a pro přechod nájmu vyžaduje naplnění znaku trvalosti a vyžaduje se zjištění objektivních okolností svědčících o souhlasném úmyslu nájemce a spolužijící osoby žít v trvalém společenství, což však v daném případě nebylo splněno, protože původní nájemkyně podala žádost o umístění do domova důchodců, který neuzavřela zpět. Soudy tím, že se odchýlily od ustáleného výkladu, který aplikují při rozhodování v obdobných případech, porušily princip právní jistoty a předvídatelnosti práva. Žádost o umístění do domova důchodců podaná předtím, než žalovaná začala tvrdit, že s původní nájemkyní vede společnou domácnost, svědčí o tom, že existoval úmysl vést společnou domácnost pouze do doby umístění do domova důchodců, tedy nikoli po dobu neomezenou. Soudy tak porušily nejen hmotné právo, ale i kautely spravedlivého procesu vyplývající z Ústavy ČR a Listiny. Vytvořily tak právní stav, který stěžovatelům brání užívat jejich majetek a svobodně rozhodovat o věci, kterou vlastní.

Ústavní soud si vyžádal spis Obvodního soudu pro Prahu 2, sp. zn. 11 C 6/2002, z něhož zjistil následující skutečnosti. Rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 27. 11. 2002 (11 C 6/2002) byla zamítnuta žaloba stěžovatelů na vyklizení bytu nacházejícího se v jimi vlastněném domě. Soud dospěl k závěru, že provedené důkazy (jež jsou konstatovány souhrnně - str. 2 odst. 2 rozsudku) prokazují, že žalovaná žila se svou babičkou v den její smrti ve společné domácnosti, "a to po dobu nejméně zákonem stanovenou". Pro soud nebyl rozhodující fakt, že původní nájemkyně byla poslední půlrok před svou smrtí hospitalizována v různých nemocnicích, odkud odcházela o víkendech na propustky, ale za rozhodující projev úmyslu považoval (stěžovateli předložený) dopis zemřelé ze dne 10. 8. 2001, ve kterém stěžovatelům vysvětluje důvody svého rozhodnutí, což podle soudu nemůže zvrátit ani negativní stanovisko pronajímatelů ze dne 24. 9. 2001 (pozn.: zde stěžovatelé uvedli, že zjistili, že žalovaná v bytě nežije). Soud zdůraznil, že pro naplnění podmínky přechodu nájmu (§ 706 odst. 1 obč. z.) postačí existence trvalého soužití v den smrti. Proto považoval za nerozhodné rozporné výpovědi svědků a za rozhodný považoval písemný projev vůle původní nájemkyně. Vyjádřený úmysl byl podle soudu následně naplněn v době, kdy byla zemřelá na propustku doma.

Rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 3. 4. 2003 (22 Co 58/2003) byl potvrzen výše uvedený rozsudek obvodního soudu. Městský soud nepovažoval za důvodné odvolací námitky stěžovatelů, podle nichž jsou ve výpovědích svědků rozpory, které stejně jako další diskrepance stěžovatelé podrobně rozebrali. Za nerozhodnou považoval soud i žádost zemřelé o umístění do domova důchodců evidovanou od 5. 4. 2000, kdy čekací doba činila 8 let. Odvolací soud souhlasil se skutkovými i právními závěry nalézacího soudu. Konstatoval, že u skupiny osob, k níž patří i žalovaná, postačí pouhé společné bydlení. Spotřební společenství se nevyžaduje.

Usnesením Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 10. 2004 (26 Cdo 429/2004) bylo odmítnuto dovolání stěžovatelů proti rozsudku Městského soudu, neboť Nejvyšší soud ČR nepovažoval za otázku zásadního právního významu, zda i přes podanou žádost o umístění do domova důchodců, je stále naplněn znak trvalosti úmyslu žít ve společné domácnosti. Nejvyšší soud dospěl k závěru, že stěžovatelé zpochybňují skutkový závěr soudů, který však dovolací soud nemůže změnit. Za skutkovou námitku Nejvyšší soud ČR rovněž považoval argument stěžovatelů, že předmětná otázka byla řešena v rozporu se stěžovateli označenou judikaturou.

K výzvě se k ústavní stížnosti vyjádřil Městský soud v Praze prostřednictvím předsedkyně senátu JUDr. E. A., která pro absenci spisu a pro časový odstup odkázala na odůvodnění svého rozhodnutí. Upozornila nicméně, že i Nejvyšší soud ČR konstatoval, že podaná žádost o umístění do domova důchodců je pouze jednou z okolností, kterou je třeba hodnotit v kontextu okolností ostatních. Podá-li zájemce takovou žádost, nelze bez dalšího uzavřít, že později nemůže mít úmysl založit a vést s jinou osobou trvale společnou domácnost, neboť otázka nástupu do domova důchodců je nejistá, protože na přijetí není právní nárok a vzhledem k čekacím lhůtám bývá obvyklé, že taková žádost bývá podávána se značným časovým předstihem pro případ skutečné potřeby. Předsedkyně senátu rovněž odmítla, že by se dané rozhodnutí odchýlilo od posuzování jiných obdobných případů a že by tím byl porušen princip právní jistoty. Proto navrhla zamítnutí ústavní stížnosti.

K výzvě se k ústavní stížnosti vyjádřil Nejvyšší soud ČR prostřednictvím předsedkyně senátu JUDr. V. K., která sdělila, že námitky obsažené v ústavní stížnosti nejsou způsobilé zpochybnit soulad rozhodnutí dovolacího soudu se základními právy či svobodami stěžovatelů. Nepřípustnost dovolání neumožňovala Nejvyššímu soudu ČR přezkum věcné správnosti napadeného rozhodnutí. Proto se nevyjadřoval ani k výkladu ust. § 706 odst. 1 občanského zákoníku. Předseda senátu Obvodního soudu pro Prahu 2 JUDr. I. K. pouze konstatoval, že se k ústavní stížnosti nevyjádří.

Podle ust. § 44 odst. 2 zákona může Ústavní soud se souhlasem účastníků upustit od ústního jednání, nelze-li od tohoto jednání očekávat další objasnění věci. Účastníci souhlas poskytl a od ústního jednání bylo upuštěno. Vedlejší účastnice se svého postavení vzdala.

## II.

Ústavní soud dospěl k závěru, že ústavní stížnost je důvodná.

Ústavní soud ustáleně judikuje, že jeho úkolem je jen ochrana

ústavnosti a nikoliv "běžné" zákonnosti (čl. 83 Ústavy ČR). Ústavní soud není povolán k přezkumu aplikace "jednoduchého" 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. Podle ustálené judikatury Ústavního soudu se prostor pro jeho kasační rozhodnutí otevírá tam, kde jsou právní závěry obecných soudů v extrémním nesouladu s učiněnými skutkovými zjištěními (srov. náleze ze dne 20. 6. 1995, sp. zn. III. ÚS 84/94, in Sbírka nálezů a usnesení Ústavního soudu - "Sb. n. u.", sv. 3, str. 257 nebo rozhodnutí ze dne 2. 9. 1999, sp. zn. III. ÚS 314/99, in Sb. n. u., sv. 15 str. 143), protože taková rozhodnutí jsou v rozporu s právem na spravedlivý proces. Dalším důvodem pro zrušení rozhodnutí obecného soudu může být zjištění, že se opírá o ústavně nesouladný výklad zákona. Rozhodování obecných soudů se nesmí uskutečňovat v jakémkoli zákonném rámci, nýbrž jen v ústavně konformním zákonném rámci. Aplikace soukromoprávní normy nerespektující vyzařování ústavních principů vede k porušení základního práva či svobody soudem, byť se základní práva ve vztahu mezi účastníky neuplatňují přímo.

Na základě projednávané ústavní stížnosti byl Ústavní soud povolán rozhodnout, zda obecné soudy extrémní interpretací ust. § 706 odst. 1 občanského zákoníku nezasáhly do vlastnického práva stěžovatelů, garantovaného ust. čl. 11 odst. 1 Listiny, kterému také nebyla v rozporu s čl. 36 odst. 1 Listiny poskytnuta soudní ochrana.

Podle občanského zákoníku platí, že: "Jestliže nájemce zemře a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, stávají se nájemci...jeho děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří prokáží, že s ním žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt." (§ 706 odst. 1 věta první obč. z.). Z ústavního hlediska je toto zákonné ustanovení nutno chápat jako ustanovení omezující vlastnické právo, které je ústavně zakotveno v čl. 11 odst. 1 Listiny. Listina pro výklad ustanovení omezujících základní práva či svobody stanoví ústavní limit v čl. 4 odst. 4: "Při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu. Taková omezení nesmějí být zneužívána k jiným účelům, než pro které byla stanovena." Součástí vlastnického práva je nepochybně jednoduchým právem garantovaná možnost vlastníka věc užívat podle své úvahy a vůle, nekolidující-li se zákonným zákazem (čl. 2 odst. 1 Listiny). **Obsahem nájemního vztahu je v zásadě dočasné přenechání užívání věci (zde bytu) za úplatu. Ustanovení § 706 odst. 1 občanského zákoníku omezuje smluvní volnost vlastníka bytového domu v užívání jeho věci. Účelem tohoto rozsáhlého omezení je ochrana faktických nájemníků, které pojila s nájemcem velmi úzká vazba, což se mj. projevilo tím, že s ním trvale žili před jeho smrtí, a kteří se tak spoléhali na zajištěnost své potřeby a nemohou ji "ze dne na den" uspokojit jinak. Toto omezení však nesmí být zneužíváno k účelům jiným, např. k získání výhodného bydlení účelovým jednáním, jež naplní dikci, ale nikoli účel omezujícího ustanovení.**

Stěžovatelé se na obecné soudy obrátili s cílem dosáhnout vyklizení bytu, který měla fakticky užívat vnučka původní nájemnice, která však podle jim dostupných informací s původní nájemnicí trvale nežila. Toto své tvrzení doložili návrhem jim dostupných důkazů, kdy jak důkazy o užívání bytu, tak svědecké

výpovědi osob žijících v domě ve své logické souvislosti přesvědčivě prokazovaly účelovost jednání žalované, v jejíž prospěch převážně svědčily osoby jí blízké. Ze spisu vyplývá, že svědectví, o něž se opřel obvodní soud, měla vyjma svědkyně B. (č.l. 23, svědkyně ale určuje za datum nastěhování vnučky červen 2001) povahu svědectví, které podala osoba blízká. Svědkyně N. (č.l. 31) je matkou žalované, svědek N., (č.l. 52) je druhem stěžovatelky. Svědek K. (č.l. 45), který podle vlastního tvrzení přiměl žalovanou "k legalizaci faktického stavu", a který na rozdíl od žalované tvrdí, že se žalovaná nastěhovala do bytu už na jaře 2001, se s babičkou žalované v roce 1996 "rozešel". Svědek B., který měl potvrdit přítomnost původní nájemnice během propustek, nebyl vyslechnut (č.l. 32 a č.l. 60). Za této situace bylo třeba jednotlivé svědecké výpovědi důkladně rozebrat a vyhodnotit, zejména přesně označit, které lze považovat za věrohodné a které nikoli, s uvedením důvodů takového hodnocení. Jen tehdy mohl závěr soudu dostát požadavkům čl. 36 odst. 1 Listiny garantujícím právo na spravedlivý proces, z hlediska jehož kautel má klíčový význam ust. § 157 odst. 2 o. s. ř., které umožňuje sledovat úvahy soudu a případně jim oponovat v případných opravných prostředcích.

Podle soudu by bylo nepodstatné, i kdyby se eventuálně zjistilo, že žalovaná se přistěhovala krátce před smrtí původní nájemnice. Tento způsob hodnocení důkazů s následnou mechanickou subsumpcí pod ustanovení § 706 odst. 1 občanského zákoníku zcela formalizuje podmínky zde uvedené. A zcela pomíjí úzce vymezený účel tohoto ustanovení, které je naopak třeba interpretovat v kontextu vyzařování principu ochrany vlastnictví (čl. 11 odst. 1 Listiny). Tak dochází k porušení čl. 4 odst. 4 Listiny.

Tuto vadu neodstranil ani odvolací soud, který vycházel z výpovědi příbuzných a přátel zemřelé, jež byli podle soudu nejlépe informováni. Výpovědi sousedů o tom, že zemřelou od léta 2001 v domě nevidali, dle městského soudu nevyvrací uskutečňování trvalého soužití. Odvolací soud sice konstatoval, že obvodní soud výslovně nevyhodnotil nesoulad ve výpovědích, avšak poté uvedl, že z kontextu odůvodnění rozsudku obvodního soudu má vyplývat, že výpovědi těchto svědků obvodní soud nepovažoval za věrohodné. Ani městský soud však neuvádí žádné důvody, pro něž by důkazy potvrzující skutkové líčení stěžovatelů měly být nevěrohodné. Městský soud dále uvádí, že z odůvodnění obvodního soudu vyplývá, že důkazy byly hodnoceny nejen každý zvlášť, ale všechny ve svém souhrnu. Ani toto tvrzení však není nijak rozvedeno a soud nevyporočoval odvolací námitky stěžovatelů (č.l. 67), v nichž upozorňovali na hluboké rozpory ve svědeckých výpovědích podporujících verzi žalované (rozpor v počtu propustek z nemocnice, rozpory ve svědky uváděném datu nastěhování atd.). Závěry obvodního a městského soudu jsou založeny na souhrnných zjištěních, což je však z ústavního hlediska nepřijatelné (srov. např. náleze ze dne 22. 5. 2002, sp. zn. I. ÚS 336/2000 in Sb. n. u., sv. 26, str. 143). Městský soud dále konstatoval, že závěr soudu I. stupně o spotřebě plynu není podložen důkazně, což údajně nemohlo zvrátit závěr o správnosti napadeného rozhodnutí. Ani toto konstatování není dále rozvedeno, ačkoli soud prvního stupně i na základě skutečnosti, že odběr plynu byl standardní, měl za prokázáno, že žalovaná fakticky žila se svou babičkou. Do kontextu tohoto způsobu hodnocení důkazů - z hlediska kautel spravedlivého procesu zcela nepřijatelného - zapadá i závěr městského soudu, který k námitce existence žádosti o přijetí do domova důchodců pouze bez dalšího konstatoval, že byla podána předtím, než byl

pojat společný úmysl žít ve společné domácnosti a že čekací doba na umístění je dlouhá.

Ústavní soud konstatuje, že tento paušální přístup k hodnocení důkazů nelze akceptovat u žádného soudního rozhodnutí. Tím spíše jej nelze akceptovat v případě, kdy má být takto nedbale zjištěný skutkový stav podřazen pod ust. § 706 odst. 1 občanského zákoníku, které jak bylo vyloženo shora, významně omezuje základní vlastnické právo stěžovatelů k bytu. Takovým postupem je porušován nejen čl. 36 odst. 1 Listiny, ale cestou rozšíření účelu ust. § 706 odst. 1 občanského zákoníku (tj. v důsledku nerespektování čl. 4 odst. 4 Listiny) i čl. 11 odst. 1 Listiny, který poskytuje na ústavní úrovni ochranu vlastnickému právu.

Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 20. 2. 2002, sp. zn. 26 Cdo 463/2000 (in Soubor rozhodnutí NS ČR sv. č. 1017/2002), vyslovil názor, že smrt původního nájemníka v léčebném zařízení netvoří bez dalšího překážku existence trvalého soužití v den smrti. Tento názor je ustálený (srov. na [www.nsoud.cz/rozhod.php](http://www.nsoud.cz/rozhod.php) rozhodnutí, sp. zn. 26 Cdo 211/2001, 28 Cdo 829/2002, 26 Cdo 1344/2003, 26 Cdo 1822/2003, 26 Cdo 2366/2003, 26 Cdo 1222/2004, 26 Cdo 1382/2004). Avšak ani z tohoto právního názoru nemůže být vyvozen závěr, který pomine úzce účelem vymezené mantinely pro aplikaci § 706 odst. 1 občanského zákoníku. Komentářová literatura bez bližšího odkazu na konkrétní právní normy či na doktrinární zdůvodnění konstatuje, že pojem společné domácnosti u osob uvedených ve větě první ust. § 706 odst. 1 občanského zákoníku: "vykládá právní praxe poněkud volněji než při výkladu tohoto pojmu podle ust. § 115" (srov. Jehlička, O., in kolektiv: Občanský zákoník, komentář, 8. vydání, C.H. Beck, 2003, str. 918 bod 3). Tento volný výklad komentář odůvodňuje pouze tím, že v opačném případě by nájemní právo nemohlo přejít na ženaté nebo vdané děti nájemce, které s ním v den smrti žily v jednom bytě, ale nevytvářely spotřební společenství. S tímto komentářem se Ústavní soud nemůže bez dalšího ztotožnit. Ostatně i komentář se přiklání k tomu, že by měla být zachována materiální náplň znaku trvalosti (str. 918 - nepostačí občasné návštěvy, příležitostná výpomoc, či formální hlášení k pobytu).

Z hlediska ústavnosti platí, že ani zavedená praxe není s to odůvodnit extenzivní výklad důvodů pro přechod nájmu, jímž jsou nad rámec zákona omezoována vlastnická práva pronajímatelů. Pokud by takový výklad měl chránit právo na bydlení, pak musí Ústavní soud připomenout, že v nálezu ze dne 21. 6. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 3/2000, konstatoval, že Evropská sociální charta sice zakotvuje právo na bydlení, avšak při kolizi tohoto práva s právy jinými je třeba takové střety poměřovat principy spravedlivé rovnováhy a proporcionality (srov. in Sběrka zákonů č. 231/2000 nebo Sb. n. u., sv. 18, str. 287). Při kolizi práva na bydlení, které je právem sociálním (na čemž nic nemění, že pramení z mezinárodního práva), s právem vlastnickým nutno aplikovat principy, které platí i ohledně jiných sociálních práv (srov. přiměřeně nález ze dne 3. 4. 1996, sp. zn. Pl. ÚS 32/95 in Sb. n. u., sv. 5, str. 215 nebo č. 112/1996 Sb.). Nelze přitom opomíjet, že náplň sociálních práv - na rozdíl od klasických práv základních - závisí na bohatství společnosti a na hospodářském vývoji, včetně výkyvů ekonomického cyklu. Tento rys, tedy ona podmíněnost, často vede k řazení sociálních práv do oblasti ústavního soft law (na rozdíl od klasických práv základních). V testu proporcionality a spravedlivé rovnováhy by například nemohlo vůči právu vlastnickému obstát

"právo" faktického nájemníka, který by se uchýlil pouze k soužití "na oko" nebo by se nakrátko přestěhoval zcela účelově s úmyslem získat výhodné bydlení. Účelovost jednání může například vyplynout z porovnání podmínek, v nichž osoba žila před svým přestěhováním, o němž tvrdí, že bylo motivováno výhradně péčí o příbuzného. Ostatně i judikatura Nejvyššího soudu ČR tento požadavek naplňuje, kdy vychází ze stanoviska: "I když u osob uvedených v § 706 odst. 1 větě první ObčZ se k přechodu práva nájmu bytu z hlediska naplnění znaku společné domácnosti nevyžaduje podmínka spotřebního společenství. Je třeba, aby jejich soužití v bytě s nájemcem mělo charakter trvalosti. Soužití se považuje za trvalé, jestliže tu jsou objektivně zjištělé okolnosti svědčící o souhlasném úmyslu nájemce bytu a osoby s ním v jeho bytě žijící, žít v trvalém životním společenství." (srov. rozhodnutí ze dne 16. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1867/2000, in Soubor rozhodnutí NS ČR č. 42/2001).

Městský a obvodní soud zasáhly do základních práv stěžovatelů a v tomto zásahu pokračoval i Nejvyšší soud ČR, který dovolání stěžovatelů odmítl jako nepřipustné. Dovolací soud shledal, že stěžovatelé ve skutečnosti zpochybňují skutkový závěr odvolacího soudu o existenci úmyslu vést společnou domácnost. K tomuto výkladu Ústavní soud konstatuje, že podmínky připuštění dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c), odst. 3 je třeba vykládat tak, aby byla naplněna jak Ústavou ČR stanovená povinnost soudů poskytovat jednotlivci ochranu jeho základních práv (čl. 4 Ústavy ČR), tak i účel daného typu dovolacího řízení, který směřuje ke sjednocení judikatury obecných soudů (srov. i dosud nepublikovaný nálezný ze dne 10. 5. 2005, sp. zn. IV. ÚS 128/05).

Z hlediska čl. 4 odst. 4 a čl. 11 odst. 1 Listiny je nepřipustné, aby ust. § 706 odst. 1 občanského zákoníku poskytovalo ochranu zde vyjmenovaným příbuzným nájemníka, kteří tuto výjimečnou možnost využijí v rozporu s jeho úzce vymezeným účelem. Soudy jsou ústavně zavázány pečlivě prověřovat, zda osoba tvrdící splnění podmínek přechodu nájmu nezneužívá zákon na újmu vlastníka. To platí tím spíše, pokud od okamžiku začátku trvalého soužití do úmrtí uběhla krátká doba několika měsíců, v jejímž plynutí byl navíc původní nájemce převážně v péči nemocnic či jiných zdravotnických zařízení.

Rozhodnutí obecných soudů se opírají o výklad práva, který nerespektuje ústavní ochranu vlastnického práva stěžovatelů a obecné soudy ke svým závěrům navíc dospěly na základě takového postupu při hodnocení důkazů, který je v rozporu s pravidly spravedlivého procesu. Vzhledem k těmto zjištěním považoval Ústavní soud za nadbytečné zabývat se dalšími námitkami obsaženými v ústavní stížnosti. Vzhledem k Ústavním soudem praktikovanému principu subsidiarity by bylo na místě zrušit pouze rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, avšak s přihlédnutím k délce řízení a povaze zjištěných nedostatků bylo namíste vytvořit prostor pro nové rozhodnutí nalézacího soudu, jenž svým ledabylým přístupem k hodnocení řádně provedených důkazů jako první vybočil z mezí spravedlivého procesu a zasáhl do vlastnického práva stěžovatelů.

Ústavní soud proto ústavní stížnosti vyhověl podle ustanovení § 82 odst. 2 písm. a) zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů, a napadená rozhodnutí podle ust. § 82 odst. 3 písm. a) cit. zákona o Ústavním soudu zrušil.

Poučení : Proti tomuto rozhodnutí se nelze odvolat (§ 54 odst. 2 zákona o Ústavním soudu).

V Brně dne 1. června 2005

---