

2. 1. 2018

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

## K náhradám škody v souvislosti s regulovanými nájmy

Po tzv. sametové revoluci v roce 1989 byla v rámci České republiky zahájena privatizace bytů, které byly doposud prakticky výlučně ve vlastnictví státu, do rukou fyzických osob – občanů. V návaznosti na tuto skutečnost vyvstala potřeba upravit výši nájmů, které byly doposud přísně regulovány, tak, aby jejich výše více odpovídala nájmům tržním. Čím déle však tento stav trval, tím více se rozevíraly nůžky mezi tržními a regulovanými nájmy. V některých případech nedošlo k vyrovnání obou cenových hladin do dnešní doby.



Situace byla neúnosná zejména u bytů, které nebyly od státu odkoupeny jejich stávajícími nájemci, nýbrž třetími osobami (odlišnými od nájemců), které koupily byty nájemci nadále obývané. Nový vlastník bytu tak vstoupil do existující nájemní smlouvy namísto původního vlastníka, tj. do právního postavení pronajímatele bez možnosti nájemní smlouvu jakkoli jednostranně změnit (a většinou též ukončit). Nájemci pak využívali své silné pozice v daném vztahu a na dohodu o zvyšování nájemného odmítali přistoupit. Pronajímateli tak nezbylo než se v daném případě obrátit na soud. Toto řešení však naráželo na legislativu, která, jak bude níže uvedeno, smysluplné zvyšování nájemného dlouhodobě neumožňovala.

Na přelomu druhého a třetího tisíciletí se tak Česká republika dostala do situace, kdy výše regulovaného nájemného ani nepokrývala náklady na opravy, rekonstrukci a údržbu předmětných bytů, tím spíše vlastníkům bytů neumožňovala dosáhnout přiměřeného zisku. Vlastníci bytů zároveň nemohli nájemní smlouvy, které byly vesměs uzavřeny na dobu neurčitou, nijak ukončit (za předpokladu, že nájemník řádně plnil podmínky nájemní smlouvy), neboť byty nabyli již s uzavřenými nájemními smlouvami na dobu neurčitou a regulovaným nájemným.

### **Pokusy státu o deregulaci nájemného a judikatura Ústavního soudu**

Ačkoli stát se vyhláškou č. [176/1993](#) Sb., pokusil zahájit deregulaci nájemného, tento předpis byl rozhodnutím Ústavního soudu ČR sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 ze dne 21.6.2000 shledán protiústavním a jako takový zrušen s účinky ke dni 31.12.2001.

Ústavní soud ČR požadoval po zákonodárcích nápravu protiústavního stavu nejpozději do konce roku 2001. K tomu však nedošlo. Státní orgány navíc jednaly s naprostou neúctou a pohrdáním vůči Ústavnímu soudu tím, že opakovaně vydávaly identické právní předpisy poté, co předchozí byly zrušeny pro svou protiústavnost (viz. rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva ve věci R&L,

s.r.o. a ostatní proti České republice). Ministerstvo financí přijalo postupně dva předpisy (cenové výměry č. 01/2002 a 06/2002), které byly více méně stejné jako vyhláška zrušená Ústavním soudem. Ustanovení § 696 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku ve svém prvním odstavci předpokládalo existenci zvláštního právního nástroje regulujícího výši nájemného a také okolnosti, za kterých by pronajímatelé mohli jednostranně zvýšit nájemné. Takový právní nástroj však vznikl až tehdy, když nabyt účinnosti zákon č. [107/2006](#) Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o jednostranném zvyšování nájemného“). Absence uvedeného právního nástroje byla protiústavní, jak konstatoval Ústavní soud[1], a vedla k porušení majetkového práva pronajímatelů, když Ústavní soud výslovně rozhodl, že dlouhodobá nečinnost Parlamentu spočívající v nepřijetí zákona o jednostranném zvýšení nájemného je protiústavní. Situace podle něj vážně porušuje Listinu, a proto vyzval obecné soudy, aby přestaly zamítat žaloby pronajímatelů na zvýšení nájemného pro nedostatek právního základu a aby o těchto žalobách rozhodovaly meritorně. V dané situaci totiž obecné soudy odmítaly žaloby na zvýšení nájemného podané proti jednotlivým nájemcům s odůvodněním nedostatkem právního základu pro takové zvyšování, zatímco zároveň odmítaly i žaloby na náhradu škody způsobené státem s odůvodněním, že chybějící legislativa není ani nesprávným rozhodnutím ani nesprávným úředním postupem dle zákona č. [82/1998](#) Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. [358/1992](#) Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád).

Zákon o jednostranném zvyšování nájemného byl přijat až dne 14. března 2006 a nabyt účinnosti dne 31. března 2006 s tím, že jednostranné zvýšení nájemného bylo možné až od 1. ledna 2007. Tímto tedy skončil protiústavní stav a v ČR byl ohledně regulovaných nájmu konečně „nastolen pořádek“.

Vyvstala však otázka, zda za období prokazatelné protiústavnosti mezi 1.1.2002 a 31.12.2006 mohou pronajímatelé požadovat náhradu škody.

## **Rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva**

Na základě výše uvedených faktů rozhodl Evropský soud pro lidská práva ve věci R&L, s.r.o. a ostatní proti České republice dne 3.7.2014 tak, že výše uvedené skutečnosti zakládají porušení základních práv pronajímatelů a nárok pronajímatelů na náhradu škody.

Ačkoli se Česká republika v předmětném sporu bránila mimo jiné i tím, že předmětné právní předpisy nemohly zasáhnout do majetkové sféry pronajímatelů mimo jiné i proto, že pronajímatelé domy s regulovanými nájemními smlouvami koupili dobrovolně, tudíž se mohli svobodně rozhodnout, že za těchto podmínek byty nekoupí, Evropský soud pro lidská práva neshledal argumentaci vlády, že tyto právní předpisy nezasáhly do majetku stěžovatelů, za přesvědčivou. Soud připomněl, že určení podmínek, za kterých může určitá osoba užívat majetek jiné osoby, je jeden z aspektů majetkového práva. Jinými slovy otázkou není, zda měli stěžovatelé možnost vybrat si, zda se stanou vlastníky domů, či nikoliv, ale to, zda mohli rozhodnout o užívání tohoto majetku poté, co se stali jeho vlastníky[2]. Pokud šlo o argument vlády, že se pronajímatelé implicitně vzdali svého práva na určení výše nájemného, soud konstatoval, že vzdání se práva nutně předpokládá možnost jeho výkonu. Nelze hovořit o vzdání se práva v situaci, kdy dotyčná osoba nikdy neměla možnost toto právo uplatnit, a tudíž se ho nemůže vzdát.

Dalším rozhodnutím (Čapský and Jeschkeová v. The Czech Republic ze dne 9.2.2017) rozhodl Evropský soud pro lidská práva tak, že přiznal stěžovatelům nárok na náhradu škody ve výši rozdílu mezi regulovaným nájemným, kterého stěžovatelé jakožto pronajímatelé mohli dosáhnout v období od 1.1.2002 do 31.12.2006, a nájemným tržním.

Z výše uvedených rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva jednoznačně vyplývá přímý nárok majitele bytů s regulovanými nájemnými smlouvami na odškodnění ve výši rozdílu mezi regulovaným a tržním nájmem po celou dobu rozhodného období.

## **Reakce českých soudů na rozhodnutí ESLP**

Nyní však je nutno vyčkat, jak si s novou judikaturou ESLP poradí obecné soudy ČR. Podle posledního vývoje lze prozatím konstatovat, že se české soudy snaží názor ESLP ignorovat, či mu oponovat, viz. například nedávné rozhodnutí Ústavního soudu ČR sp. zn. I. ÚS 298/17 ze dne 21.3.2017, které se opírá mimo jiné o starší rozhodnutí Ústavního soudu ČR sp. zn. II. ÚS 3219/15. V tomto rozhodnutí Ústavní soud konstatuje, že nelze výše uvedená rozhodnutí ESLP přebírat bezvýhradně. V daném případě stěžovatelka v souhrnu dosahovala zisku z pronájmu svých nemovitostí, neboť byt s regulovaným nájmem měla v jí vlastněné nemovitosti jen jeden, zároveň prováděla rekonstrukce a nutné opravy. Proto Ústavní soud konstatoval, že vlastnické právo stěžovatelky nebylo omezeno, a proto jí nárok na náhradu škody nepřísluší. Stejně tak bylo konstatováno, že nelze výši škody určovat jako rozdíl mezi skutečně dosaženým a tržním nájmem, protože by to v důsledku znamenalo, že na náhradě škody dostane stěžovatel vyšší částku, než by dostal, kdyby nájemné bylo vybíráno podle Zákona o jednostranném zvyšování nájemného, kterým se s účinností od 1.1.2007 ustanovila platná, zákonná a ústavně konformní pravidla deregulace nájemného.

## **Závěr**

Ačkoli se zdá, že Evropský soud pro lidská práva otázku nároků majitelů bytů pronajímaných za státem regulované nájemné jednou provždy vyřešil, z reakcí českého soudnictví vyplývá, že nelze rozhodnutí ESLP aplikovat hromadně na všechny případy, a je nutno každý jednotlivý nárok posuzovat samostatně. Soud při posuzování zejména zohledňuje celkovou finanční bilanci stěžovatele, tedy jestli v celkovém součtu dosahoval v rozhodném období z pronájmu bytů zisku či byl ve ztrátě. Další zohledňovanou otázkou je pak poměr podlahové plochy bytů s regulovaným nájmem ve vlastnictví stěžovatele vůči podlahové ploše bytů s nájmem tržním ve vlastnictví stěžovatele. Dle aktuální judikatury je naprosto přijatelné, když se ztráta z pronájmu bytu s regulovaným nájmem vyrovnává ziskem z pronájmu bytu s nájmem tržním. Otázka získání náhrady škody tak zůstává stále komplikovanou s nejistým výsledkem.



**Mgr. Kateřina Zagorová,**  
advokátka



**Mgr. Petr Sedlatý,**  
advokát a společník

[Advokátní kancelář Brož, Sedlatý s.r.o.](#)

Atrium Flora  
Budova A  
Vinohradská 2828/151  
130 00 Praha 3

Tel.: +420 246 028 028

Fax: +420 246 028 029

e-mail: [info@broz-sedlaty.cz](mailto:info@broz-sedlaty.cz)

---

[1] nález Ústavního soudu ČR sp. zn. Pl. ÚS 20/05 ze dne 28.2.2006

[2] srov. rozhodnutí Radovici a Stănescu proti Rumunsku, č. 68479/01, 71351/01 a 71352/01, § 74, ESLP 2006-XIII (výňatky), v němž Soud konstatoval, že došlo k zásahu v případě regulace nájemních smluv v případech, kdy osoby získaly dům v restituci

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)