

23. 3. 2018

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

Regulované nájemné jako the never ending story...

Na úvod je třeba připomenout závěry Ústavního soudu formulované v bodě 25 odůvodnění nálezu sp. zn. II. ÚS 2062/14, ze dne 25. 10. 2016, které ve zkratce (avšak výstižně) popisují strastiplnou cestu vlastníků bytů s regulovaným nájemným za spravedlností: „...celá geneze případu – od vzniku nároku, přes jeho neúspěšné uplatňování stěžovateli až po podání projednávané ústavní stížnosti – je dílem státu, který vytvořil stav ne nepodobný příslovecné Hellerově Hlavě XXII. Stát totiž jednak vzdor svým povinnostem i opakovaným apelům ze strany Ústavního soudu ignoroval trvajících zásah do základních práv stěžovatelů spočívající v protiústavní regulaci nájemného (k tomu srov. nálezy sp. zn. Pl. ÚS 20/05 ze dne 28. 2. 2006 (N 47/40 SbNU 389; 252/2006 Sb.)). Stát dále – již prostřednictvím soudů – udržoval dlouhodobou nejistotu adresátů práva stran toho, jak se náhrady újmy způsobené protiústavní regulací nájemného vlastně mohou domoci. V této nejistotě byla celá řada pronajímatelů (včetně stěžovatelů) udržována ještě několik let po přijetí citovaného nálezu.“



ARROWS
advisory group

V dané věci na podkladě námi sepsané ústavní stížnosti Ústavní dospěl k závěru, že „... napadenými rozhodnutími obecných soudů bylo porušeno právo našich klientů na spravedlivý proces i jejich právo vlastnit majetek. Toho se obecné soudy dopustily tím, že odmítly argumenty stěžovatelů stran rozporu námitky promlčení s dobrými mravy, a to toliko s poukazem na ústavně nekonformní či ústavně irelevantní argumenty.“ Jinými slovy, Ústavní soud nám dal za pravdu, že vznesení námitky promlčení státem vyústilo v poměrech tohoto konkrétního případu (tj. se zohledněním všech relevantních skutečností) v rozpor s dobrými mravy.

Ústavní soud doslovně konstatoval, že: „...stát na jedné straně prostřednictvím Parlamentu toleroval vznik situace, v níž docházelo k rozsáhlému porušování základních práv, a na straně druhé těmto právům po dlouhou dobu (prostřednictvím soudů) neposkytoval adekvátní ochranu. V důsledku dlouhodobých a trvalých rozporů v judikatuře (i na úrovni Ústavního soudu) přitom bylo fakticky „sázkou do loterie“, zda podaná žaloba bude úspěšná i nikoliv. Tuto situaci lze prizmatem ochrany základních práv vnímat jako selhání státu; **v takovém případě ovšem břemeno tohoto selhání v materiálním právním státě musí nést právě stát a nikoliv jednotlivec, který svá práva hájí s dostatečnou péčí...**“

O předmětném nálezu jsme referovali již v roce 2016 v časopise **Střecha** v článku s názvem **Nová naděje na spravedlnost od Ústavního soudu?**, kde jsme mj. poukazovali na to, že **Ústavní soud se v tomto nálezu vyhnul řešení všech složitých otázek vznesených v naší ústavní stížnosti** a to tím, že rozhodl pouze o rozporu vznesené námitky promlčení s dobrými mravy. A že stejně jako v roce 2009 ve stanovisku pléna sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09, i ve svém nálezu sp. zn. II. ÚS 2062/14 Ústavní soud nešetřil kritikou obecné soudní soustavy, které vytykal četná pochybení z let minulých. A dále že **nelze pominout fakt, že kdyby již v předmětném stanovisku Ústavní soud**

jednoznačně vyslovil (jak namítali někteří ústavní soudci v odlišných stanoviscích), jaká je povaha nároku na náhradu škody vůči státu, odkdy běží promlčecí doba či jak je dlouhá apod., nemusel být nálezu sp. zn. II. ÚS 2062/14 vůbec vydáván a naši klienti, stejně jako mnozí další, mohli již dávno dosáhnout uznání svých nároků na náhradu škody vůči státu.

Naposledy v nálezu **sp. zn. IV. ÚS 2326/16, ze dne 4. 1. 2018** se Ústavní soud vyjádřil k další dílčí otázce **týkající se určení výše nároku vlastníků bytů s regulovaným nájemným na náhradu vůči státu za nucené omezení vlastnického práva dle čl. 11 odst. 4 LZPS.**

Výši náhrady za omezení vlastnického práva přitom sjednotil Nejvyšší soud již rozhodnutím **sp. zn. 22 Cdo 367/2012**, přičemž jako referenční kritérium pro náhradu za omezení vlastnického práva stanovil **výši nájemného, kterou za předmětný byt mohl vlastník dosahovat podle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného.** S tímto postupem se ztotožnil též Ústavní soud v **nálezu sp. zn. II. ÚS 3219/15**, jakož i v řadě odmítavých usnesení.

V nálezu **sp. zn. IV. ÚS 2326/16, ze dne 4. 1. 2018** se však **Ústavní soud** s odkazem na rozhodnutí ESLP ve věci Čapský a Jaschkeová proti České republice a Heldenburgovi proti České republice **od své předchozí judikatury odklonil a judikoval, že základní metodou, kterou by měly obecné soudy při určení výše náhrady za období od 1. 1. 2002 do 31. 12. 2006 použít, je rozdíl mezi nájemným v podmínkách volného trhu a nájemným, na něž měli vlastníci právo podle vnitrostátní úpravy, popř. nájemným skutečně vybraným, bylo-li vyšší s tím, že však ESLP připouští („mimo jiné“), že nemusí jít o kritérium jediné.** Obecné soudy tedy mohou vzít v úvahu další okolnosti případu, přičemž odchýlení se od shora uvedené základní metody stanovení náhrady musí být založeno na věcných důvodech směřujících ke spravedlivému řešení věci a opřené o přesvědčivou a racionální argumentaci.

Stejný odklon od své dosavadní rozhodovací praxe ohlásil také Nejvyšší soud, a to v rozsudku **velkého senátu sp. zn. 31 Cdo 1042/2017, ze dne 13. 12. 2017.**

Výše zmíněné rozhodnutí Ústavního soudu a Nejvyššího soudu tak představují další z řady pokusů nápravy již tak pošlapaných práv vlastníků bytů s regulovaným nájemným, kdy bohužel jednou ze složek státní moci, která má na tomto stavu svůj podíl, je i moc soudní, což ostatně opakovaně přiznal i sám Ústavní soud.

Otázka, která se nyní klade, je, zdali přijetím nálezu sp. zn. IV. ÚS 2326/16, resp. rozsudku sp. zn. 31 Cdo 1042/2017, jsou již jednou pro vždy vypořádány všechny sporné otázky týkající se nároků vlastníků bytů s regulovaným nájemným na náhradu vůči státu za nucené omezení vlastnického práva?

Spíše se dá očekávat, že nikoliv. Nelze totiž úplně vyloučit, že Ústavní soud se bude muset v budoucnu vypořádat např. se žalobami vlastníků bytů v těch případech, kdy byla žaloba na náhradu za takovéto nucené omezení vlastnického práva podána u soudu s delším časovým odstupem od doby, kdy skončila protiústavní nečinnost Parlamentu, tedy kdy regulace nájemného přestala postrádat právní základ. Kupř. Nejvyšší soud má v této otázce již jasno. V rozsudku sp. zn. 31 Cdo 1042/2017, ze dne 13. 12. 2017 totiž uvedl, že právě v těchto případech by námitka promlčení vznesená státem měla být přípustná. Judikatura bude dále patrně zpřesňovat podmínky, za kterých se lze odchýlit od základní metody výpočtu výše nároku vůči státu za nucené omezení vlastnického práva apod.

Slovy klasika, vlastníci bytů s regulovaným nájemným možná tímto vyhráli další bitvu, ale válka bude rozhodně pokračovat!



Mgr. Vladimír Janošek,

advokát

trvale spolupracující s [ARROWS advokátní kancelář, s.r.o.](#)

V Jámě 699/1

110 00 Praha 1

Tel.: +420 731 773 563

e-mail: janosek@arws.cz



Mgr. Vojtěch Sucharda,

advokát, partner v [ARROWS advokátní kancelář, s.r.o.](#)

V Jámě 699/1

110 00 Praha 1

Tel.: +420 702 090 747

e-mail: sucharda@arws.cz

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [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 \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)

- „Za každou kauzou je živý příběh“
- Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi
- Spoluvlastnictví a správa společné věci
- Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR