

Výše náhrady za omezení vlastnického práva regulací nájemného v období do 31. 12. 2006

Výše náhrady za omezení vlastnického práva regulací nájemného v období let 2002-2006 musí vycházet jako z primárního kritéria z rozdílu mezi obvyklým (tržním) nájemným v daném místě a čase a nájemným, kterého mohl dle právní úpravy vlastník dosahovat či kterého skutečně dosahoval. Obecné soudy mohou vzít v úvahu i další okolnosti případu, přičemž odchýlení se od zásady uvedené v první větě musí být založeno na věcných důvodech směřujících ke spravedlivému řešení věci a opřené o přesvědčivou a racionální argumentaci.

(Nález Ústavního soudu České republiky sp.zn. I.ÚS 685/15, ze dne 6.2.2018)

Ústavní soud rozhodl ve věci ústavní stížnosti stěžovatelů Ing. V.S.,CSc. a RNDr. T.G.,CSc., zastoupených Mgr. M.K., advokátem se sídlem v P., proti usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. listopadu 2014 č. j. 26 Cdo 3746/2014-339, proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 7. listopadu 2013 č. j. 64 Co 194/2013-208 a proti druhému odstavci výroku I. rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 17. července 2012 č. j. 30 C 114/2007-289, za účasti Nejvyššího soudu, Městského soudu v Praze a Obvodního soudu pro Prahu 1 a České republiky, Ministerstva financí, za kterou jedná Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, jako vedlejší účastnice řízení, tak, že usnesením Nejvyššího soudu ze dne 26. listopadu 2014 č. j. 26 Cdo 3746/2014-339, rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 7. listopadu 2013 č. j. 64 Co 194/2013-208 a druhým odstavcem výroku I. rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 17. července 2012 č. j. 30 C 114/2007-289 došlo k porušení práva stěžovatelů na ochranu vlastnického práva, garantovaného v čl. 11 odst. 1, odst. 4 Listiny základních práv a svobod a v čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Uvedená rozhodnutí se proto zrušují.

Z odůvodnění:

I.

Shrnutí dosavadního průběhu řízení a argumentace stěžovatelů

1. Dne 6. 3. 2015 podali stěžovatelé ústavní stížnost proti usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2014 č. j. 26 Cdo 3746/2014-339, proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 7. 11. 2013 č. j. 64 Co 194/2013-208 a rovněž do druhého odstavce výroku I. rozsudku Obvodního soudu v Praze 1 ze dne 17. 7. 2012 č. j. 30 C 114/2007-289 s tím, že citovanými rozhodnutími byla porušena jejich ústavně zaručená práva, a to v čl. 4 odst. 3, 4, čl. 11 odst. 1, 4 a čl. 36 Listiny základních práv a svobod, jakož i v čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně základních práv a svobod.

2. Žalobou ze dne 31. 5. 2007 se stěžovatelé vůči žalované vedlejší účastnici řízení a druhé žalované, nájemkyni paní A.S., domáhali náhrady škody ve výši 236 082 Kč dle obecných ustanoveních občanského zákoníku (vůči vedlejší účastnici) a dle pravidel o vydání bezdůvodného obohacení (vůči nájemkyni), když jako vlastníci budovy byli nuceni strpět regulaci nájemného. Žalovaná jistina dle jejich soudu odpovídala rozdílu mezi obvyklým a regulovaným nájemným za konkrétní byt a časové období uvedené v žalobě. V souvislosti s vydáním sjednovacího stanoviska pléna Ústavního soudu ČR sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09 nárok počali právně kvalifikovat, stejně jako nalézací soud, jako náhradu za omezení vlastnického práva dle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Vůči žalované

nájemkyni vzali žalobu zpět, protože vůči ní bylo řízení zastaveno. Nálezací soud jim výrokem I. rozsudku ze dne 17. 7. 2012 č. j. 30 C 114/2007-289 přiznal náhradu ve výši 28 900 Kč (tj. 1 314 Kč za jeden měsíc nebo 17 Kč za měsíc a 1 metr čtvereční podlahové plochy bytu). Ve vyhovujícím výroku nálezací soud vycházel z premisy, že nelze přiznat vyšší náhradu, než by činila analogicky dle zákona 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 č. [107/1964](#) Sb."). Ve zbytku byla žaloba zamítnuta.

3. Do části zamítavého výroku (jen té, která měla oporu v již provedeném dokazování k otázce výše obvyklého nájemného, tedy co do částky 157 085 Kč) podali stěžovatelé odvolání; přiznaná náhrada podle nich nedosahovala ani výše nákladů nezbytných na údržbu konkrétního bytu a poměrné části budovy (tzv. "nákladové nájemné"), o přiměřeném zisku ani nemluvě. Dne 7. 11. 2013 potvrdil Městský soud v Praze svým rozsudkem č. j. 64 Co 194/2013-208 napadenou část nálezacího výroku, změnil nákladový výrok vztahující se k nálezacímu řízení a dále nově rozhodl tak, že stěžovatelé jsou povinni zaplatit žalované společně a nerozdílně na náhradu nákladů odvolacího řízení 18 682, 40 Kč. Ve věci samé odvolací soud odkázal na odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 23. 4. 2013 sp. zn. 22 Cdo 367/2012, který považoval za závazný.

4. Dovolání stěžovatelů proti tomuto rozsudku bylo usnesením dovolacího soudu ze dne 26. 11. 2014 č. j. 26 Cdo 3746/2014-339 odmítnuto jako nepřipustné. Dovolací soud v zásadě odkázal na svá předchozí rozhodnutí, zejména pak na zmíněný rozsudek ze dne 23. 4. 2013 sp. zn. 22 Cdo 367/2012.

5. Stěžovatelé v ústavní stížnosti uvedli, že se v řízení před obecnými soudy domáhali po vedlejší účastnici, České republice, náhrady za omezení svého vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, a to v návaznosti na sjednocující stanovisko pléna Ústavního soudu ze dne 28. 4. 2009 sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09. Mají za to, že při zjištění výše náhrady za omezení jejich vlastnického práva nelze aplikovat zákon č. [107/2006](#) Sb. a již vůbec ne výši náhrady omezit výší "deregulovaného" nájemného dle citovaného zákona ke dni 1. 1. 2007, když v době omezení vlastnického práva tento zákon neexistoval. Soudy tak ale rozhodly především v návaznosti na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 4. 2013 sp. zn. 22 Cdo 367/2012, jehož nosná část odůvodnění, kterým se ve všech obdobných věcech řídily obecné soudy, zní: "Nejvyšší soud dovozuje, že za referenční kritérium pro náhradu za omezení vlastnického práva je třeba vzít výši nájemného, kterou za předmětný byt mohl vlastník dosahovat podle zákona č. [107/2006](#) Sb. od 1. ledna 2007. Přiznání vyšší náhrady by vedlo k závěru, kdy by celková měsíční částka získaná vlastníkem v souvislosti s užíváním bytu (tj. součet vybraného regulovaného nájemného a náhrady za omezení vlastnického práva) do 31. prosince 2006 byla vyšší než nájemné, kterého mohl vlastník (pronajímatel) dosáhnout od 1. ledna 2007. Jestliže totiž nárok na náhradu za omezení vlastnického práva není nárokem na náhradu škody, jeví se tomuto východisku jako přiměřený závěr, že výše takové náhrady nepředstavuje reparaci ušlého zisku, kterého by případně pronajímatel mohl dosáhnout pronájmem bytu bez jakéhokoliv omezení výši nájemného, ale výše náhrady musí být proporcionální následné právní regulaci. Ta je pro období od 1. ledna 2007 stanovena zákonem č. [107/2006](#) Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Je třeba proto vzít v potaz, že i s účinností zákona č. [107/2006](#) Sb. zůstala zachována míra regulace výše nájemného, k jejímuž ukončení došlo k 31. prosinci 2010, resp. u bytů mimo jiné v hlavním městě Praze k 31. prosinci 2012 (§ 3 odst. 1 zákona č. [107/2006](#) Sb.), přičemž postup vedoucí k odstranění této regulace byl nastaven - ve smyslu § 3 odst. 2 tohoto zákona - možností pronajímatele jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát ročně počínaje 1. lednem 2007 a následně vždy k 1. lednu (§ 3 odst. 2 zákona č. [107/2006](#) Sb.), tj. postupem, který měl zajistit postupné omezení v možnosti ujednání o výši nájemného na straně jedné, na straně druhé měl také zohledňovat možné sociální dopady pro ty skupiny nájemníků, kde se okamžitá a jednorázová deregulace jevila jako sociálně a společensky nepřijatelná."

6. Věc stěžovatelů tedy byla podle nich rozsoudena (s využitím citovaného právního názoru Nejvyššího soudu) tak, že výše náhrady za omezení vlastnického práva nedosahovala ani výše nákladů nezbytných na údržbu nemovitosti (znalec uvedl při ústním jednání dne 22. 11. 2011 částku 40-60 Kč/m²). Taková metodika se dle stěžovatelů dostává do zcela zásadního rozporu s judikaturou Ústavního soudu, jakož i Evropského soudu pro lidská práva, jelikož není saturováno ani znehodnocení nemovitosti. Pokud znalec stanovil orientační nákladové nájemné ve výši 40-60 Kč/m²; při průměru 50 Kč za metr čtvereční je to za období 22 měsíců 86 768 Kč. Náhrada ve výši 28 900 Kč v průměru vychází na 17 Kč/m² za měsíc, s připočtením maximálního regulovaného nájemného pak cca 31 Kč. Stěžovatelé zdůraznili, že maximální výše regulovaného nájemného u bytu tehdejší I. kategorie činila 37,07 Kč/m².

7. Stěžovatelé konstatovali, že požadavek na náhradu alespoň v takové výši, která by kryla náklady užívání a oprav, návratnost vloženého kapitálu, polohy a atraktivitu bytu a přiměřený zisk nastolil nejen Ústavní soud, ale vyplývá i z judikatury Evropského soudu pro lidská práva. Je pravdou, že tento soud se obecně nebrání regulaci nájmu státem. Nicméně i za těchto (přechodných) podmínek musí příjem majitele nemovitosti dosahovat alespoň výše postačující na běžnou údržbu nemovitosti. Kritéria akceptovatelné regulace nájemného Evropský soud pro lidská práva vymezil jednoznačně a kumulativně: a) obtížné sociální a hospodářské podmínky, b) přechodnost, c) výše minimálně postačující na údržbu nemovitosti. Ani jedna z těchto podmínek v rozhodném období podle stěžovatelů nebyla splněna - a to nejpozději ke dni 21. 6. 2000, kdy Ústavní soud zrušil regulační vyhlášky č. [176/1993](#) Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Právě proto, že tyto shora uvedené kumulativní podmínky splněny nebyly, Ústavní soud přistoupil opakovaně ke kasaci protiústavních předpisů moci výkonné. Stěžovatelé nechápou, jaké důvody vedly Nejvyšší soud k závěru, že náhrada za omezení vlastnického práva nesmí přesáhnout hranici první deregulace ke dni 1. 1. 2007 dle zákona č. [107/2006](#) Sb. Období protiústavní regulace nájemného prodloužil svým rozhodnutím z šesti stávajících let (dle zákona č. [107/2006](#) Sb. 2007-2012) na dvanáct, přičemž v osmi prvních letech (2002-2008) nedosahovala výše možného nájemného ani nezbytných nákladů na údržbu nemovitosti. Čl. 1 Dodatkového protokolu č.l. k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod poskytuje ochranu pokojnému užívání majetku a dle ustálené judikatury Evropského soudu pro lidská práva se podřazuje pod pokojné užívání majetku i legitimní očekávání na zmnožení majetku.

8. Kvalifikovat a kvantifikovat intenzitu omezení vlastnického práva je podle stěžovatelů možné i jinou argumentací. Došli k závěru, že toto nedobrovolné omezení se takřka shoduje s institutem hmotného práva známého jako věcné břemeno (nyní služebnost). Nazvali by ho "věcné břemeno bezplatného užívání bytu nadosmrti a i po té právními nástupci, respektive užívání za minimální nedostačující náhradu". K tomuto závěru je prý přivedl nejen náznak v odůvodnění stanoviska pléna Ústavního soudu Pl.ÚS-st 27/09, bod č. 17, ale především komparace výpovědních důvodů z nájmu bytu a možnost zániku či omezení věcného břemene dle tehdy platného §151p občanského zákoníku. Tedy vznikne-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného. K vyčíslení náhrady za omezení vlastnického práva, analogicky jako při ocenění věcného břemene, je potřeba vycházet z obvyklé ceny, tedy obvyklého tržního nájemného. Metodika dosud prosazovaná Nejvyšším soudem omezení vlastnického práva dle stěžovatelů nereparuje, tato metodika umožňuje náhradu stanovit pouze v symbolické částce.

9. Podle stěžovatelů nelze pominout ani skutečnost, že stát zákonem č. [107/2006](#) Sb. sice umožnil jednostranné zvyšování nájemného přímo na základě zákona, nicméně zároveň předešel náporu žalob pronajímatelů vůči nájemcům na určení výše nájemného. Postupná deregulace podle tohoto zákona tedy šla opět k tíži pronajímatelů a nyní je tato tíže dle nastolené metodiky multiplikována. Zákon č. [107/2006](#) Sb. umožnil přechod ke smluvnímu nájemnému, když regulace nájemného nebyla již od roku 2000 v podmínkách České republiky akceptovatelná. Stěžovatelé připomenuli, že v době

omezení jejich vlastnického práva zákon č. [107/2006](#) Sb. neplatil a nemohla se k němu tedy vázat ani jakákoliv legitimní očekávání.

10. Rozhodnutí o nákladech odvolacího řízení se stěžovatelům rovněž jeví jako nesprávné, neboť vybočuje z náleзовé praxe Ústavního soudu, podle které náklady právního zastoupení požadované vedlejší účastníci nejsou účelně vynaloženým nákladem. Odůvodnění ve vztahu k účelnosti nákladů v rozhodnutí také abscentuje. Nelze pominout skutečnost, že vedlejší účastnice, konkrétně její organizační složka - Ministerstvo financí, v řízení vystupovala na základě generelní zmocňovací klauzule dle zákona č. [82/1998](#) Sb. Je-li vedlejší účastnice podle tohoto zákona nadána povinností vystupovat v podobných typech soudních pří, je naprosto korektní po ní požadovat, aby k plnění takového úkolu měla i odborný aparát. Právní zastoupení je její volbou, kterou je potřeba respektovat, nicméně není na místě hradit jí náklady, spojené s tímto zastoupením.

II.

Vývoj v řízení před Evropským soudem pro lidská práva

Procesní rozhodnutí - usnesení o přerušení řízení a o pokračování v řízení

11. Stěžovatelé následně Ústavní soud informovali o tom, že stěžovatel Ing. Stuchlý podal dne 29. 7. 2016 stížnost k Evropskému soudu pro lidská práva mimo jiné z toho důvodu, že v řízení, zahájeném k jeho žalobě ze dne 31. 5. 2007 u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 12 C 51/2007 byl Českou republikou porušen Čl. 1 Dodatkového protokolu č.l. k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. V této věci Nejvyšší soud rovněž rozhodoval shora uvedeným rozsudkem ze dne 23. 4. 2013 sp. zn. 22 Cdo 367/2012, který má judikaturní přesah a se kterým v ústavní stížnosti polemizují. Stížnost byla po předběžném projednání posouzena Evropským soudem pro lidská práva jako nikoli nepřijatelná, a to bez toho, aby Česká republika byla v této fázi řízení vyzvána k vyjádření se k přijatelnosti stížnosti. Dle stěžovatelů lze soudit, že z pohledu Evropského soudu pro lidská práva se věc jeví jako jednoduchá a jednoznačná. Stížnost byla sice posouzena jako nepřijatelná v rozsahu namítaného porušení práva na spravedlivý proces, to však ničeho nemění na shora uvedeném. V další části svého podání stěžovatelé polemizovali se závěry uvedenými v nálezu ze dne 7. 6. 2016 sp. zn. II. ÚS 3219/15, vyzvali projednávající senát Ústavního soudu ke změně postoje a k postupu dle § 23 zákona o Ústavním soudu či - alternativně - aby řízení o jejich ústavní stížnosti bylo přerušeno do skončení věci vedené u Evropského soudu pro lidská práva. Ústavní soud jim vyhověl a usnesením ze dne 10. 1. 2017 sp. zn. I. ÚS 685/15 řízení přerušil.

12. Stěžovatelé poté informovali Ústavní soud o vývoji v řízení ve věci vedené u Evropského soudu pro lidská práva č. 45417/16 - Ing. V.S., CSc. proti České republice. Poskytli sdělení Evropského soudu ze dne 9. 6. 2017, jehož přílohou bylo stanovisko vlády České republiky Evropskému soudu pro lidská práva v této věci ze dne 15. 3. 2017. Z těchto listin se podává, že vláda České republiky sdělila, že nemá v úmyslu předložit vyjádření k přípustnosti a opodstatněnosti dané stížnosti a pouze požádala o přerušení řízení do pravomocného skončení věcí vedených u Evropského soudu pod č. 25784/09, 36002/09 a 65546/09 Čapský, Jeschkeová a Heldenburgovi proti České republice. Stěžovatelé konstatovali, že souzení věcí o výši náhrady za protiústavní regulaci nájemného není nadále možné opírat o rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 4. 2013 sp.zn. 22 Cdo 367/2012, tak jako se stalo v jejich věci a judikaturu je v tomto směru na místě korigovat. Mají za to, že již nyní nastaly podmínky proto, aby bylo postupováno dle § 23 zákona o Ústavním soudu, stížností napadená rozhodnutí byla podrobena kasaci a zároveň byl překonán náleze ze dne 7. 6. 2016 sp. zn. II. ÚS 3219/15, který je taktéž napaden v řízení u Evropského soudu pro lidská práva pod č. 76814/16. Usnesením Ústavního soudu ze dne 19. 9. 2017 sp. zn. I. ÚS 685/15 bylo rozhodnuto o pokračování v řízení.

III.

Vyjádření k ústavní stížnosti

13. Nejvyšší soud ve svém vyjádření k ústavní stížnosti uvedl, že stěžovatelé rekapitulují průběh řízení a především podrobně rozvádějí námitky proti rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 23. dubna 2013 sp. zn. 22 Cdo 367/2012, uveřejněnému pod č. 74/2013 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek (ústavní stížnost podaná proti tomuto rozhodnutí byla odmítnuta usnesením Ústavního soudu ze dne 26. srpna 2013 sp. zn. IV. ÚS 2272/2013), na který dovolací soud v projednávané věci odkázal. Jde-li o posouzení zpochybněných otázek výše (rozsahu) nároku na náhradu za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod či intenzity omezení vlastnického práva stěžovatelů, lze pro stručnost odkázat na závěry, které Nejvyšší soud s ohledem na tehdejší ustálenou judikaturu (nejen svou, nýbrž i Ústavního soudu) v tomto ohledu přijal v napadeném rozhodnutí. Kromě judikátů zmíněných v tomto usnesení lze poukázat také na rozhodnutí ze dne 20. října 2015 sp. zn. 26 Cdo 2759/2015 a z 12. ledna 2016 sp. zn. 26 Cdo 2862/2015 (proti citovaným rozhodnutím byly podány ústavní stížnosti, které Ústavní soud odmítl usneseními z 19. ledna 2016 sp. zn. II. ÚS 210/16 a ze 7. dubna 2016 sp. zn. IV. ÚS 1118/16). Ústavní stížnost podanou proti rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2058/2016 odmítl Ústavní soud usnesením ze dne 21. března 2017 sp. zn. I. ÚS 298/17, v němž se mimo jiné vypořádal i s právními názory přijatými Evropským soudem pro lidská práva v aktuálních rozsudcích z 9. února 2017, ve věcech Heldenburg proti České republice (stížnost č. 65546/09) a Čapský a Jeschkeová proti České republice (stížnosti č. 25784/09 a 36002/09). V této souvislosti zejména konstatoval, že z citovaných rozsudků nelze bez dalšího vyvodit, že výše náhrady musí ve všech případech odpovídat rozdílu mezi regulovaným nájemným a tržním nájemným, ale naopak z nich plyne, že náhrada náleží za takové omezení, které neumožňuje vlastníkům pokrýt náklady na údržbu a opravy a dosáhnout přiměřený zisk. Pro úplnost však Nejvyšší soud přesto dodává, že zejména s ohledem na závěry přijaté v citovaných rozhodnutích Evropského soudu pro lidská práva aktuálně předložil další obdobnou věc vedenou pod sp. zn. 31 Cdo 1042/2017 k rozhodnutí velkému senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu s návrhem, aby byla změněna soudní praxe nejen ohledně výše (rozsahu) nároku na náhradu za nucené omezení vlastnického práva, nýbrž i v otázce posuzování souladu státem vznesené námitky promlčení s dobrými mravy. Jednání velkému senátu bylo nařízeno na 13. prosince 2017. Nejvyšší soud dále konstatoval, že je nepatřičná námitka, že nedobrovolné omezení vlastnického práva se v případě stěžovatelů takřka shoduje s institutem věcného břemena. Právo nájmu - na rozdíl od práva odpovídajícímu věcnému břemeni - není právem věcným, nýbrž obligačním (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze 14. února 2000 sp. zn. 26 Cdo 2080/98, uveřejněný pod č. 84/2000 časopisu Soudní judikatura, a z 19. února 2013 sp. zn. 26 Cdo 3324/2012), a proto připodobnění uvedených práv nepřipadá v úvahu. Zejména z tohoto důvodu se ani nelze dovolávat vyčíslení výše náhrady za omezení vlastnického práva analogicky podle zákona č. [151/1997 Sb.](#), o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

14. Ve vyjádření Městského soudu v Praze je uvedeno, že účastník řízení odkazuje v obecné rovině na odůvodnění svého napadeného rozhodnutí, ale vzhledem k rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva ve věci Čapský a Jeschkeová proti České republice navrhuje, aby bylo při úvaze o výši náhrady škody i nemajetkové újmy k závěrům zde vyjádřeným přihlédnuto.

15. Obvodní soud pro Prahu 1 v obsáhlém vyjádření zejména uvedl, že stěžovatelé se domáhali náhrady za omezení svého vlastnického práva, spočívajícího v tom, že jeden z bytů v jejich domě byl pronajímán za předepsané regulované nájemné. Stěžovatelé jsou vlastníky domu č. p. X1 v k. ú. Vinohrady v P. a v rozhodném období byla nájemkyní bytu č. X2 paní A.S., která hradila regulované nájemné ve výši 1 222 Kč měsíčně. Při právním posouzení nároku vycházel soud ze stanoviska pléna Ústavního soudu ze dne 28. 4. 2009 sp. zn. Pl. ÚS-st 27/09 a při úvaze, zda žalobci proti státu vzniklo právo na náhradu za nucené omezení vlastnického práva k nemovitosti existencí nájemního vztahu

podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod dospěl k závěru, že v tomto případě jsou tyto podmínky splněny; žalobci jako pronajímatelé počínaje měsícem leden 2002, kdy nálezem Ústavního soudu byla vyhláška Ministerstva financí č. [176/1993 Sb.](#), o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, zrušena, byli nuceni strpět užívání bytu nájemkyní za úplatu ve státem regulované výši a nemohli se domáhat zvýšení nájemného; dohody mezi nimi a nájemkyní nebylo možno dosáhnout. Pokud jde o výši náhrady, vycházel soud z úvahy, že je třeba podpůrně v logice zákona č. [107/2006 Sb.](#) simulovat postup stanovení cílových hodnot měsíčního nájemného za metr čtvereční ve vztahu k velikosti a poloze bytu a výši nároku žalobců proti státu na náhradu za nucené omezení vlastnického práva stanovil ve smyslu § 136 o. s. ř. volnou úvahou, přičemž použil podpůrně výši rozdílu mezi regulovaným nájemným a nájemným v logice zákona č. [107/2006 Sb.](#) Rozdíl mezi nájemným vyměřeným a nájemným takto znalce stanoveným činil po zaokrouhlení částku 28 900 Kč. Dále soud prvního stupně rekapituloval řízení před odvolacím soudem a uvedl, že mu je známo, že dne 9. 2. 2017 vydal Evropský soud pro lidská práva rozsudky ve věcech Čapský, Jeschkeová a Heldenburgovi proti České republice, když shledal, že v období od 1. 1. 2002 do 31. 12. 2006 regulace nájemného postrádala zákonný podklad a představovala porušení práva stěžovatelů na ochranu majetku. Výši náhrady za majetkovou škodu v podstatě určil jako rozdíl mezi výší tržního a regulovaného nájemného, vybíraného v daném období. I s touto variantou znalecký posudek, jenž zadal soud prvního stupně v dané věci, počítal, a rozdíl mezi výší tržního a regulovaného nájemného, vybíraného v předmětném období, je účastníkům řízení znám.

16. Vedlejší účastnice řízení - Česká republika, za kterou jednalo v daném řízení Ministerstvo financí a poté Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, ve vyjádření uvedla, že ústavně zaručená práva stěžovatelů podle jejího názoru porušena nebyla. V souladu s vnitrostátní rozhodovací praxí bylo dovozeno, že nárok na náhradu za omezení vlastnického práva není nárokem na náhradu škody. Nejedná se tak o reparaci ušlého zisku, kterého by vlastník mohl dosáhnout pronájmem bytu bez regulovaného nájemného. Výše náhrady musí být proporcionální k následné právní regulaci, kterou je od 1. 1. 2007 zákon č. [107/2006 Sb.](#) Na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 4. 2013 sp.zn. 22 Cdo 367/2012 bylo Nejvyšším soudem opakovaně odkazováno v jeho dalších rozhodnutích, které se zabývaly obdobnou problematikou a tyto závěry byly shledány ústavně konformními také Ústavním soudem, viz zejména nálezy ze dne 7. 6. 2016, sp. zn. II. ÚS 3219/15. Ústavní soud již dříve konstatoval, že samotná protiústavnost právní úpravy regulovaného nájemného neznamená, že v každém individuálním případě bylo porušeno základní právo pronajímatele - vlastníka bytu (stanovisko pléna Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS-st 27/09); podmínkou, která musí být splněna, aby se dalo hovořit o nuceném omezení vlastnického práva, je intenzita tohoto omezení a náhrada za omezení má odrážet poměry jednoho konkrétního případu. Pokud jde o rozhodování Evropského soudu pro lidská práva ve věcech regulovaného nájemného, odkázala vedlejší účastnice řízení na usnesení Ústavního soudu ze dne 21. 3. 2017 sp. zn. I. ÚS 298/17, kde je konstatováno, že "ani z rozsudků ESLP o spravedlivém zadostiučinění ve věcech Heldenburg proti České republice č. 65546/09 ze dne 9. února 2017 a Čapský a Jeschkeová proti České republice ze dne 9. února 2017 č. 25784/09 a 36002/09, na které stěžovatelka odkazuje (viz bod 12), nelze dle Ústavního soudu bez dalšího vyvodit, že výše náhrady musí ve všech případech odpovídat rozdílu mezi regulovaným nájemným a tržním nájemným, a to tím spíše, že na rozdíl od výše zmíněné věci Bittó a další proti Slovensku nespochybilo porušení článku 1 Protokolu č. 1 v těchto věcech v neadekvátnosti výše regulovaného nájemného, ale v absenci právní úpravy regulace nájemného. V ustanovení § 48 rozsudku Heldenburg proti České republice ze dne 9. února 2017 a § 44 rozsudku Čapský a Jeschkeová proti České republice ze dne 9. února 2017 pak ESLP konstatoval, že při posuzování výše spravedlivého zadostiučinění je nutno přihlédnout ke způsobu, jakým Ústavní soud ve své judikatuře formuloval povinnosti obecných soudů při rozhodování o zvyšování nájemného v období, kdy v této oblasti existovalo ve vnitrostátním právním řádu právní vakuum". Vedlejší účastnice řízení se domnívá, že judikatura Ústavního soudu (např. usnesení ze dne 19. května 2011. sp. zn. IV. ÚS 3032/10) vychází z předpokladu, že výše nájemného, stanovená zákonem č. [107/2006 Sb.](#) v její

progresi odpovídá požadavkům ústavnosti a navrhla proto odmítnutí ústavní stížnosti pro zjevnou neopodstatněnost nebo její zamítnutí.

IV.

Věcné posouzení Ústavním soudem

17. Ústavní stížnost je důvodná.

18. Podle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod platí: "Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu". Podle čl. 11 odst. 4 této Listiny "nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu". Čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod zní: "Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva. Předchozí ustanovení nebrání právu států přijímat zákony, které považují za nezbytné, aby upravily užívání majetku v souladu s obecným zájmem a zajistily placení daní a jiných poplatků nebo pokut".

19. Rozsudkem ze dne 9. 2. 2017 ve věci Čapský a Jeschkeová proti České republice přiznal Evropský soud pro lidská práva stěžovatelům na náhradu majetkové škody cca 1 340 000 Kč každému a na náhradu nemajetkové újmy 81 000 Kč (3 000 euro); obdobně rozhodl ve věci Heldenburgovi proti České republice s tím rozdílem, že tito stěžovatelé náhradu nemajetkové újmy nepožadovali. Jak již Evropský soud pro lidská práva vyslovil dříve (rozsudek R L, s. r. o., a další proti České republice), regulované nájemné představovalo zásah do práva na majetek, jenž nebyl v letech 2002 - 2006 proveden na základě zákona a porušil tak čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Evropský soud vyslovil, že výše náhrady majetkové škody by se měla zakládat zejména na rozdílu mezi nájemným, na které měli stěžovatelé právo podle vnitrostátní právní úpravy, prohlášené soudem za nezákonnou (regulovaným nájemným) a nájemným v podmínkách volného trhu (tržním nájemným v místě a době obvyklým); uvedl také, že jako základ pro výpočet je vhodné použít nejvyšší sazbu regulovaného nájemného nebo skutečně vybírané nájemné, je-li vyšší.

20. Z hlediska shora uvedeného zjevně neobstojí závěry o způsobu výpočtu náhrady majetkové škody podle zákona č. [107/2006](#) Sb., vyslovené v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 23. 4. 2013 sp. zn. 22 Cdo 367/2012, rozebraného v narativní části tohoto nálezu a ani to, že tento postup neshledal ústavně nekonformním samotný Ústavní soud v zamítavém nálezu ze dne 7. června 2016 sp. zn. II. ÚS 3219/15. Obě tato vnitrostátní rozhodnutí, jakož i rozsudky či usnesení na ně se odvolávající, byla přijata před jmenovanými rozsudky Evropského soudu pro lidská práva. Je zřejmé, že regulace nájemného v České republice byla podle tohoto soudu nastavena natolik neproporčně, že kladla na pronajímatele nepřiměřené břemeno a lze očekávat, že každá další stížnost tohoto typu bude Evropským soudem pro lidská práva posouzena obdobně.

21. Ve vztahu ke konkrétnímu zkoumanému případu nutno zopakovat, že nalézací soud stěžovatelům výrokem I. rozsudku ze dne 17. 7. 2012 č.j. 30 C 114/2007-289 přiznal náhradu ve výši 28 900 Kč, když vycházel z premisy, že nelze přiznat vyšší náhradu, než by činila analogicky dle zákona č. [107/2006](#) Sb. Ve zbytku byla žaloba zamítnuta. Do části zamítavého výroku (tedy co do částky 157 085 Kč) podali stěžovatelé odvolání. Dne 7. 11. 2013 potvrdil Městský soud v Praze svým rozsudkem č. j. 64 Co 194/2013-208 napadenou část nalézacího výroku, když odkázal na odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 23. 4. 2013 sp. zn. 22 Cdo 367/2012, který považoval za závazný, což pak Nejvyšší soud ústavní stížností napadeným usnesením rovněž potvrdil. Je tedy nesporné, že stěžovatelé jako vlastníci shora vymezené nemovitosti museli v období, kterého se týká nyní

projednávaná ústavní stížnost, strpět státem zakotvenou regulaci nájemného bez možnosti nájemné jednostranně zvýšit a neúspěšně se domáhali na státu náhrady škody za nucené omezení vlastnického práva. Tím došlo k porušení jejich práva, garantovaného v čl. 11 odst. 1, 4 Listiny základních práv a svobod a v čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

22. Stejně rozhodl Ústavní soud v obdobné věci nálezem ze dne 4. 1. 2018 sp. zn. IV. ÚS 2326/16, kde podrobně shrnul relevantní judikaturu Ústavního soudu k dané problematice, otázku přijetí zákona č. [107/2006](#) Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, jakož i relevantní judikaturu Evropského soudu pro lidská práva. Na toto shrnutí postačí pro daný případ odkázat a znovu stručně konstatovat, že klíčovými rozhodnutími v dané oblasti byly z vnitrostátního pohledu zejména nálezy sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 a sp. zn. Pl. ÚS 20/05. Již v prvním citovaném nálezu Ústavní soud zdůraznil, že cenová regulace, nemá-li přesáhnout meze ústavnosti, nesmí evidentně snížit cenu tak, aby tato vzhledem ke všem prokázaným a nutně vynaloženým nákladům eliminovala možnost alespoň jejich návratnosti, neboť v takovém případě by vlastně implikovala popření účelu a všech funkcí vlastnictví. V nálezu sp. zn. Pl. ÚS 20/05 Ústavní soud přímo ve výroku nálezu uvedl, že "dlouhodobá nečinnost Parlamentu České republiky spočívající v nepřijetí zvláštního právního předpisu vymezujícího případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu a změnit další podmínky nájemní smlouvy, je protiústavní". Ústavní soud v odůvodnění připomenul, že není přípustné přenášet sociální zátěž jedné skupiny lidí (nájemci) na skupinu druhou (pronajímatelé), ani vytvářet různé kategorie pronajímatelů, v závislosti na tom, zda nájemné v bytech jedné skupiny podléhá regulaci, či nikoliv. Důsledky nečinnosti zákonodárce vedly Ústavní soud k nutnosti nahradit chybějící instrumenty právní ochrany pronajímatelů na úrovni obvyčejného zákona postupem s využitím principů ústavněprávní regulace. Ústavní soud tak v nálezu uvedl, že trvá na naplnění základní funkce obecných soudů, tj. zajištění proporcionální ochrany subjektivních práv a právem chráněných zájmů, a požaduje, aby ji obecné soudy pronajímatelům poskytly tak, že nebudou zamítat jejich žaloby požadující určení zvýšeného nájemného s odkazem na nedostatek zákonné úpravy. To znamená, že obecné soudy musí rozhodnout o zvýšení nájemného, a to v závislosti na místních podmínkách a tak, aby nedocházelo k diskriminacím různých skupin právních subjektů. Při takovém rozhodování se soudy musí vyvarovat libovůle; výrok se musí zakládat na racionální argumentaci a důkladném uvážení všech okolností případu, použití přirozených zásad a zvyklostí občanského života, závěrů právní nauky a ustálené ústavně konformní soudní praxe.

23. Ústavní soud konstatuje, že respektováním způsobu stanovení náhrady za omezení vlastnického práva, plynoucím z rozsudků Evropského soudu pro lidská práva ve věcech Čapský a Jeschkeová proti České republice a Heldenburgovi proti České republice předejde soudní moc dalším možným stížnostem a případnému neúspěchu České republiky před Evropským soudem pro lidská práva pro tvrzenou nedostatečnou kompenzaci za porušení čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Obecné soudy jsou tak povinny při rozhodování o výši náhrady za omezení vlastnického práva regulací nájemného v období od 1. 1. 2002 do 31. 12. 2006 vycházet jako z primárního kritéria z rozdílu mezi obvyklým (tržním) nájemným v daném místě a daném čase a nájemným, kterého mohl dle právní úpravy vlastník dosahovat či kterého skutečně dosahoval. Ústavní soud ale rovněž připomíná, že Evropský soud pro lidská práva připouští, že nemusí vždy 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 právní argumentaci.

24. Jelikož Ústavní soud shledal ve zkoumané věci porušení práva stěžovatelů na ochranu vlastnického práva, garantovaného v čl. 11 odst. 1, odst. 4 Listiny základních práv a svobod a v čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, bylo ústavní stížnosti zcela vyhověno a v souladu s ust. § 82 odst. 3 písm. a) zákona č. [182/1993](#) Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů, byla napadená rozhodnutí obecných soudů zrušena.

Právní věta - redakce.

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

Další články:

- [Prozatímní rozhodnutí](#)
- [Prozatímní rozhodnutí](#)
- [Imise \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Neplatnost právního úkonu](#)
- [Ochrana přírody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odůvodnění rozhodnutí \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Péče o dítě \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Změna rozsahu péče o dítě \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Mzda](#)
- [Exekuce](#)
- [Zkušební doba](#)