

**Česká republika**  
**NÁLEZ**  
**Ústavního soudu**

**Jménem republiky**

Ústavní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy senátu Jiřího Zemánka, soudce Ludvíka Davida a soudce zpravodaje Pavla Rychetského mimo ústní jednání a bez přítomnosti účastníků řízení ve věci ústavní stížnosti **Ing. J. J.**, zastoupeného Mgr. Michalem Kojanem, advokátem se sídlem Praha 3, Kolínská 1686/13, proti výrokům II a III rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 17. června 2015 č. j. 13 Co 433/2014-289 a rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 17. dubna 2014 č. j. 13 C 169/2005-217, za účasti **Městského soudu v Praze** a **Obvodního soudu pro Prahu 1** jako účastníků řízení a **České republiky – Ministerstva financí**, se sídlem Praha 1, Letenská 525/15, za kterou jedná Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem Praha 2, Rašínovo nábřeží 390/42, jako vedlejší účastnice řízení, t a k t o:

**Ústavní stížnost se zamítá.**

O d ů v o d n ě n í:

I.

*Vymezení věci*

1. Ústavní stížností, jež byla Ústavnímu soudu doručena dne 2. listopadu 2015, navrhl stěžovatel zrušení v záhlaví uvedených rozhodnutí z důvodu tvrzeného porušení jeho základních práv podle čl. 4 odst. 3, čl. 4 odst. 4, čl. 11 odst. 1 a 4 a čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listina“) a čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod (dále jen „Dodatkový protokol“). Zároveň požádal o přednostní projednání věci (vyslovení naléhavosti věci) podle § 39 zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu.

II.

*Shrnutí řízení před obecnými soudy*

2. Stěžovatel byl od roku 1999 vlastníkem bytového domu v Pardubicích, v němž se nachází několik nájemných bytů. Jeden z nich pronajímal nájemci Jo. P., ml., na něhož přešlo právo nájmu z jeho otce, jemuž byl tento byt v roce 1983 přidělen do osobního užívání. Mezi nájemcem a právním předchůdcem stěžovatele byla dne 13. října 1995 uzavřena nájemní smlouva, výše nájemného se však nadále odvíjela od právních předpisů. Na nájemném tak měla být v souladu s vyhláškou č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, měsíčně hrazena částka 900 Kč, jejíž výše se nezměnila ani poté, co byla tato vyhláška jako protiústavní zrušena nálezem ze dne 12. června 2000 sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 (N 93/18 SbNU 287; 231/2000 Sb.); všechna rozhodnutí Ústavního soudu uvedená v tomto nálezu jsou dostupná na <http://nalus.usoud.cz>).

3. Žalobou ze dne 15. července 2005 se stěžovatel domáhal po České republice zaplacení částky 104 400 Kč s příslušenstvím z důvodu protiústavní nečinnosti Parlamentu spočívající v nepřijetí zákona umožňujícího jednostranně zvýšit nájemné. Žalovaná částka měla představovat rozdíl mezi obvyklým a regulovaným nájemným za dobu od 1. ledna 2003 do 31. května 2005. Obvyklé měsíční nájemné v daném místě mělo v případě předmětného bytu činit 4 500 Kč.

4. Rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 1 (dále též „soud prvního stupně“) ze dne 17. ledna 2006 č. j. 13 C 169/2005-29 byla žaloba stěžovatele v celém rozsahu zamítnuta. Podle názoru soudu prvního stupně nezakládala nečinnost zákonodárce spočívající v nevydání příslušného předpisu o nájemném odpovědnost státu za škodu podle 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). S tímto hodnocením se ztotožnil i Městský soud v Praze (dále též „odvolací soud“), který rozsudkem ze dne 29. listopadu 2006 č. j. 13 Co 218/2006-49 nevyhověl odvolání stěžovatele a rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. Dovolání proti rozsudku odvolacího soudu následně odmítl dovolací soud usnesením ze dne 30. ledna 2008 č. j. 25 Cdo 4531/2007-73. Všechna tato rozhodnutí byla ovšem zrušena nálezem ze dne 24. května 2010 sp. zn. IV. ÚS 575/07 (N 115/57 SbNU 433). Ústavní soud v něm reflektoval své závěry vyjádřené ve stanovisku pléna ze dne 28. dubna 2009 sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09 (ST 27/53 SbNU 885; 136/2009 Sb.), podle něhož měl být nárok stěžovatele posouzen z hlediska jeho práva na náhradu za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny. Obecné soudy měly zároveň poskytnout stěžovateli prostor, aby se k uvedené změně právního posouzení vyjádřil.

5. Vázán právním názorem Ústavního soudu věc opětovně posoudil Obvodní soud pro Prahu 1, který rozsudkem ze dne 17. dubna 2014 č. j. 13 C 169/2005-217 i tentokrát žalobu stěžovatele zamítl (výrok I). Zároveň rozhodl, že vedlejší účastníci nepřiznává vůči stěžovateli nárok na náhradu nákladů řízení (výrok II), a stěžovateli uložil povinnost nahradit České republice vynaložené náklady za znalečné ve výši 29 307,20 Kč (výrok III).

6. Soud prvního stupně ve svém rozsudku sice uznal, že absencí ústavně konformní úpravy nájemného došlo k porušení vlastnického práva stěžovatele, tato však nenabyla takového rozsahu, aby opodstatňovala jeho nárok na náhradu podle čl. 11 odst. 4 Listiny. Přestože byl stěžovatel v předmětném období u většiny bytů oprávněn vybírat pouze regulované nájemné, z nemovitosti (bytového domu) měl dosahovat výnosy přesahující nejen náklady na údržbu, ale i náklady na renovační investice. V předmětném období měl dokonce dosáhnout přiměřeného zisku. Bez významu nebyla ani skutečnost, že minimálně v případě předmětného bytu realizoval prodej bytové jednotky nájemci na základě smlouvy uzavřené dne 21. prosince 2006. Cena, která mu za ni byla zaplacená, přitom měla svědčit o zásadním zhodnocení jeho investic do bytového domu. V konkrétním případě proto v důsledku regulace nájemného nedošlo ke zmenšení majetku stěžovatele.

7. Závěrem svého posouzení soud prvního stupně uvedl, že z jím provedeného znaleckého posudku vyplývá, že rozdíl mezi nájemným za předmětný byt, kterého mohl stěžovatel dosáhnout v předmětném období v intencích 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, pokud by byl tento zákon účinný již k 1. lednu 2002 (28 211 Kč), a nájemným regulovaným podle předchozí právní úpravy (26 970 Kč) činil pouhých 1 241 Kč. Tento rozdíl by byl navíc ještě menší, jestliže by se za referenční kritérium pro náhradu za omezení vlastnického práva vzala výše nájemného, kterou by za předmětný byt mohl jeho vlastník dosahovat podle uvedeného zákona k 1. lednu 2007, jak to předpokládá rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. dubna 2013 sp. zn. 22 Cdo 367/2012 (R 74/2013). Omezení vlastnického práva v řádu stovek korun podle názoru soudu prvního stupně nedosahuje intenzity porušení ústavně zaručených práv a stěžovateli za něj žádná náhrada nepřísluší.

8. Proti rozsudku soudu prvního stupně podal stěžovatel odvolání, o němž Městský soud v Praze rozhodl rozsudkem ze dne 17. června 2015 č. j. 13 Co 433/2014-289 tak, že jej zrušil ohledně částky 78 620 Kč s příslušenstvím a co do této částky řízení zastavil (výrok I). Stěžovatel totiž vzal v této části žalobu zpět z důvodu, že byl úspěšný v řízení vedeném u Okresního soudu v Pardubicích pod sp. zn. 11 C 2010/2003 (ústavní stížnost v této věci byla odmítnuta usnesením ze dne 30. května 2014 sp. zn. III. ÚS 3772/13), kde se jejího zaplacení jako doplatku na nájemném domáhal přímo proti svému někdejšímu nájemci, a to za období od 6. srpna 2003 do 31. května 2005. Jako předmět řízení tak zbyla částka 25 780 Kč s příslušenstvím, jež měla představovat náhradu za období od 1. ledna 2003 do 5. srpna 2003. Ve vztahu k této částce odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně potvrdil (výrok II) a dále rozhodl, že žádný z účastníků řízení nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení (výrok III).

9. Odvolací soud ve svém rozsudku zdůraznil, že samotná protiústavnost konkrétní právní úpravy regulovaného nájemného neznamenal, že v každém jednotlivém případě bylo porušeno základní právo pronajímatele bytu. V případě stěžovatele sice vlastnické právo zasaženo bylo, nikoliv však v takovém rozsahu, který by znamenal jeho porušení. V této souvislosti uvedený soud vyšel z právních závěrů obsažených v již zmíněném rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 367/2012, podle něhož je třeba při posuzování výše náhrady podle čl. 11 odst. 4 Listiny zohlednit způsob, jakým docházelo k zvyšování nájemného podle zákona č. 107/2006 Sb. Tato náhrada by měla být přiměřená následné právní regulaci, pročež by neměla přesahovat rozdíl mezi nájemným, na které by měl dotčený pronajímatel nárok k 1. lednu 2007, a nájemným, na které měl stěžovatel nárok podle předchozí regulace. Při jejím výpočtu naopak nelze zohledňovat předcházející časové období s argumentací, že v případě dřívějšího přijetí zákona by byla i výše této náhrady vyšší, než která vyplývá ze zákona č. 107/2006 Sb. k 1. lednu 2007. Při jejím určení totiž nelze vycházet z možných a z určitého ohledu i žádoucích právních postupů, které nebyly realizovány.

10. Na základě doplněného znaleckého posudku odvolací soud zjistil, že v období od 1. ledna 2003 do 5. srpna 2003 by stěžovatel získal na nájemném stanoveném podle původní regulace [zahrnující i obecně závaznou vyhlášku města Pardubice č. 30/95, kterou bylo na základě zmocnění podle § 9 odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 176/1993 Sb. s ohledem na zvýhodněnou polohu bytu navýšeno základní regulované nájemné o 15 %, k čemuž však původní znalecký posudek ani soud prvního stupně nepřihlédl] dokonce částky vyšší, než by činilo nájemné podle zákona č. 107/2006 Sb., přičemž rozdíl měl představovat částku 1 067 Kč. Tím, že nájemné v dané době nebylo deregulováno způsobem podle uvedeného zákona, jehož ústavnost nebyla doposud zpochybněna, tudíž stěžovateli nemělo žádné nájemné ujít, což samo o sobě opodstatňovalo zamítnutí

žaloby. Při posuzování míry zásahu vzal odvolací soud v úvahu i skutečnost, že pokud jde o náklady stěžovatele nezbytné k udržování domu, v roce 2003 činil podíl podlahové plochy s regulovaným nájemným jen 77,8 % z veškeré obytné podlahové plochy a v následujících letech se dále snižoval. I tato skutečnost tak měla vypovídat o snížené intenzitě zásahu do jeho vlastnického práva jako vlastníka domu. Ve zbytku odvolací soud odkázal na závěry soudu prvního stupně, jehož rozsudek považoval po právní stránce za věcně správný.

### III.

#### *Argumentace stěžovatele*

11. Podstatou ústavní stížnosti je nesouhlas stěžovatele s metodikou pro stanovení výše náhrady za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny, jež byla podrobně vyložena v rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 367/2012 a ze které vycházely obecné soudy v napadených rozhodnutích. Výši této náhrady podle jeho názoru nelze omezit výši „deregulovaného“ nájemného podle zákona č. 107/2006 Sb. Má tomu tak být z toho důvodu, že tento zákon v době, kdy měl být stěžovatel omezen na svém vlastnickém právu, neplatil a nelze jej ve vztahu k ní uplatnit ani analogicky. Stěžovatel považuje za podstatné pouze to, zda se mu dostalo alespoň kompenzace výše nákladů nezbytných na údržbu nemovitosti, o přiměřeném zisku ani nemluvě, což jsou kritéria, která zákon č. 107/2006 Sb. nezohledňuje dostatečně. Předmětná metodika je z tohoto důvodu v rozporu s relevantní judikaturou Ústavního soudu [např. nález sp. zn. Pl. ÚS 3/2000, nález ze dne 20. listopadu 2002 sp. zn. Pl. ÚS 8/02 (N 142/28 SbNU 237; 582/2002 Sb.) nebo nález ze dne 19. března 2003 sp. zn. Pl. ÚS 2/03 (N 41/29 SbNU 371; 84/2003 Sb.)] i Evropského soudu pro lidská práva (zejména rozsudek ze dne 19. prosince 1989 ve věci stížností č. 10522/83, 11011/84 a 11070/84 *Mellacher a ostatní proti Rakousku*, rozsudek ze dne 28. ledna 2014 ve věci stížnosti č. 30255/09 *Bittó a ostatní proti Slovensku* a rozsudek ze dne 3. července 2014 ve věci stížností č. 37926/05, 25784/09, 36002/09, 44410/09 a 65546/09 *R & L, s.r.o. a ostatní proti České republice*), resp. popírá její nosné důvody.

12. Náhrada vypočtená na základě uvedené metodiky je zpravidla marginální a některé soudy ji z tohoto důvodu dokonce vůbec nepřiznávají. Při určení její výše by podle stěžovatele měl být zohledněn rozdíl mezi tržním (resp. obvyklým) a regulovaným nájemným, a to například způsobem, jakým se oceňují služebnosti podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Zcela stranou mělo být ze strany obecných soudů ponecháno legitimní očekávání stěžovatele, pokud jde o ušlý zisk, jakož i další z důvodů protiústavnosti někdejší regulace nájemného, jímž je nerovnost v obsahu vlastnického práva.

13. Použití zákona č. 107/2006 Sb. v projednávané věci brání skutečnost, že stát tímto zákonem sice umožnil jednostranné zvyšování nájemného přímo na základě zákona, čímž předešel náporu žalob pronajímatelů vůči nájemcům na určení výše nájemného, postupná deregulace šla ovšem opět k tíži pronajímatelů. Tento zákon měl omezenou účinnost a svou existencí umožnil přechod ke smluvnímu nájemnému, pročez byl, byť s výhradami, akceptován. Ve své podstatě jde o zákon o konci původní „zamrzlé“ regulace nájemného a o způsobu, jak tohoto konce dosáhnout až k úplnému narovnání cenového vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem. To však ještě neznamená, že by měl být překrucován jeho smysl a že by měl sloužit jako kritérium

pro určení výše náhrady za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny. Již vůbec pak nemůže být použit jako argument pro limitování této náhrady až na samou hranici symbolického odškodnění. Pokud by tomu tak bylo, pak by se tím fakticky aprobovala výše nájemného, jak byla stanovena Ústavním soudem zrušenou vyhláškou č. 176/1993 Sb.

14. Závěrem stěžovatel dodal, že akceptování právních závěrů Nejvyššího soudu ze strany Ústavního soudu by znamenalo odchýlení se od právního názoru vysloveného v nálezech sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 a Pl. ÚS 8/02 a nálezu ze dne 6. září 2011 sp. zn. IV. ÚS 423/08 (N 149/62 SbNU 297). V takovém případě by bylo namístě, aby příslušný senát předložil věc plénu Ústavního soudu postupem podle § 23 zákona o Ústavním soudu.

#### IV.

#### *Průběh řízení před Ústavním soudem*

15. Ústavní soud si pro účely tohoto řízení vyžádal spis vedený u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 13 C 169/2005 a vyzval účastníky řízení i vedlejší účastnici řízení k vyjádření se k ústavní stížnosti.

16. Městský soud v Praze ve svém vyjádření ze dne 4. ledna 2016, podepsaném předsedou příslušného senátu, zopakoval podstatné části odůvodnění svého rozhodnutí. V tomto ohledu vycházel z rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 367/2012, s kterým se ztotožnil. Není si vědom, že by jeho rozsudkem nebo postupem došlo k porušení práva stěžovatele na spravedlivý proces.

17. Obvodní soud pro Prahu 1 ve svém vyjádření ze dne 4. února 2016, podepsaném příslušným soudcem, navrhl zamítnutí ústavní stížnosti. Ve věci měl postupovat v souladu se závěry a pokyny Ústavního soudu obsaženými v jeho nálezu sp. zn. IV. ÚS 575/07, kterým byl zrušen jeho původní rozsudek.

18. Za Českou republiku – Ministerstvo financí se na základě dohody uzavřené podle § 6 zákona č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, ve znění pozdějších předpisů, vyjádřil Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „úřad“). Z jeho vyjádření ze dne 29. ledna 2016 se podává, že nárok na náhradu za omezení vlastnického práva není nárokem na náhradu škody. Nejedná se o reparaci ušlého zisku, kterého by případně vlastník (či pronajímatel) mohl dosáhnout pronájmem bytu bez regulovaného nájemného. Výše náhrady musí být zároveň proporcionální k následné právní regulaci, kterou je od 1. ledna 2007 zákon č. 107/2006 Sb. Právní závěry obsažené v rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 367/2012 jsou součástí ustálené judikatury tohoto soudu, která se zabývá obdobnou problematikou. Ústavně konformními byly přitom shledány i v řadě rozhodnutí Ústavního soudu (usnesení ze dne 22. srpna 2014 sp. zn. I. ÚS 1008/14, usnesení ze dne 24. září 2014 sp. zn. IV. ÚS 1197/14 a usnesení ze dne 26. května 2015 sp. zn. IV. ÚS 1666/12). Částka, kterou by za předmětný byt mohl vlastník dosahovat podle zákona č. 107/2006 Sb. má představovat tzv. nepřekonatelnou hranici.

19. Pokud jde o judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, podle úřadu měl tento soud v rozsudku *R & L, s.r.o. a ostatní proti České republice* konstatovat, že k porušení práv stěžovatelů došlo z důvodu absence právní úpravy, přičemž právní

vakuem existovalo od 1. ledna 2002 do 30. března 2006, resp. do 31. prosince 2006, kdy nabyl účinnosti zákon č. 107/2006 Sb. Z tohoto důvodu se nezabýval otázkou, zda tento zásah sledoval legitimní cíl ve veřejném zájmu a zda byl přiměřený. Přiměřenost zásahu zde na rozdíl od jiných rozsudků (např. rozsudek *Bittó a ostatní proti Slovensku*) vůbec posuzována nebyla a proto ze závěrů v nich obsažených nelze bez dalšího vycházet. Výše nájemného stanovená zákonem č. 107/2006 Sb. v její progresi naopak odpovídá požadavkům ústavnosti, resp. požadavkům přiměřenosti podle čl. 1 Dodatkového protokolu. Argumentace stěžovatele, podle níž by měl být regulovaný nájemní vztah považován za *quasi* věcné břemeno, a tímto způsobem i oceňován, nemá zákonný základ. Ústavní stížnost by měla být odmítnuta jako zjevně neopodstatněná.

20. Uvedená vyjádření byla zaslána stěžovateli, který využil svého práva a ve stanovené lhůtě na ně reagoval. Podle jeho názoru soud prvního stupně sice připustil, že se pokusil vypořádat s právními závěry vyslovenými v nálezu sp. zn. IV. ÚS 575/07, navazujícím na stanovisko pléna sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09, přehlédl však, že při svém rozhodování byl vázán i tomuto nálezu předcházející judikaturou, zejména nálezy sp. zn. Pl. ÚS 3/2000, Pl. ÚS 8/02 a Pl. ÚS 2/03. Právní závěry obsažené v těchto rozhodnutích byl proto povinen respektovat. Zejména měl napravit nerovnost v obsahu vlastnického práva jednotlivých pronajímatelů. Stěžovatel upozorňuje i na to, že mu nebyla přiznána žádná náhrada za omezení jeho vlastnického práva, a to navzdory tomu, že byl úspěšný v jiném řízení, v němž bylo rozhodováno o jeho žalobě za stejné období proti nájemci. Argument, že „jistá regulace“ výše nájemného je ústavně akceptovatelná z důvodu ochrany nájemce, podle jeho názoru neobstojí za situace, kdy byl sám úspěšný právě v řízení vůči nájemci.

21. K vyjádření vedlejšího účastníka stěžovatel uvádí, že obecné soudy se s jeho argumentací relevantně nevypořádaly, nýbrž se pouze „ukryly“ za judikaturu Nejvyššího soudu, kterou dovedly *ad absurdum*. Vedlejším účastníkem zmiňovaná usnesení Ústavního soudu nejsou nálezovou judikaturou, a proto v nich obsažené závěry nejsou pro posouzení projednávané ústavní stížnosti závazné. Takovýto charakter již ale mají výše zmíněné nálezy, přičemž v nich obsažený právní názor lze překonat pouze postupem podle § 23 zákona o Ústavním soudu. V těchto nálezech bylo navíc již v minulosti shledáno i kritérium nepřiměřenosti regulace nájmu. Není proto podstatné, že Evropský soud pro lidská práva se otázkou přiměřenosti této regulace v rozsudku *R & L, s.r.o. a ostatní proti České republice* nezabýval a porušení základního práva stěžovatelů konstatoval již z důvodu absence zákonného právního základu předmětného zásahu. Stěžovatel nadále trvá na své ústavní stížnosti.

22. Ve smyslu § 44 zákona o Ústavním soudu rozhodl Ústavní soud ve věci bez konání ústního jednání, neboť od něj nebylo lze očekávat další objasnění věci.

## V.

### *Vlastní posouzení*

23. Ústavní stížnost je přípustná, byla podána včas a osobou k tomu oprávněnou a splňuje i další zákonem stanovené formální náležitosti; není však důvodná.

24. V řízení o ústavních stížnostech [čl. 87 odst. 1 písm. d) Ústavy České republiky (dále jen „Ústava“), § 72 a násl. zákona o Ústavním soudu] se Ústavní soud jako soudní orgán ochrany ústavnosti (čl. 83 Ústavy) omezuje na posouzení, zda rozhodnutími

orgánů veřejné moci nebo postupem předcházejícím jejich vydání nebyla porušena ústavně zaručená základní práva a svobody. To znamená, že jejich ochrana je jediným důvodem, který otevírá prostor pro zásah do rozhodovací činnosti těchto orgánů, což platí i pro případné přehodnocení jejich skutkových zjištění nebo právních závěrů. Tento závěr se přitom uplatní i ve vztahu k postupu a rozhodování obecných soudů. Ústavní soud totiž není v postavení jejich další instance, a jeho zásah tudíž nelze odůvodnit toliko tím, že se obecné soudy dopustily pochybení při aplikaci podústavního práva či jiné nesprávnosti.

25. V projednávané věci musel Ústavní soud zodpovědět otázku, zda obecné soudy v řízení o žalobě stěžovatele rozhodly o nároku na náhradu za nucené omezení jeho vlastnického práva způsobem, který odpovídá požadavkům plynoucím z čl. 11 odst. 4 Listiny, a tedy zda se svými rozhodnutími nedopustily porušení jeho tímto ustanovením zaručeného základního práva. Tato náhrada mu měla být poskytnuta za období od 1. ledna 2003 do 5. srpna 2003, kdy mezi ním jako pronajímatelem a nájemcem existoval časově neomezený nájemní vztah, v jehož rámci mu byl nájemce povinen hradit nájemné ve výši stanovené právními předpisy. Podle stěžovatele však měla být jeho výše natolik malá, že to byl z podstatné části právě on, kdo nesl náklady bydlení svého nájemce, aniž by se proti němu mohl domoci jejich kompenzace jiným způsobem.

26. Odvolací soud založil své rozhodnutí na právním závěru vysloveném v rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 367/2012, podle něhož výše náhrady za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny za období od 1. ledna 2002 do 31. prosince 2006 nebo za jeho část nesmí přesahovat rozdíl mezi nájemným, na které by měl dotčený pronajímatel nárok podle zákona č. 107/2006 Sb. k 1. lednu 2007, a nájemným, na které měl stěžovatel nárok podle předchozí regulace. Protože stěžovatel se z titulu náhrady domáhal zaplacení částky vyšší, Ústavní soud podrobil právní závěr ohledně takovéto limitace ústavněprávnímu přezkumu.

V./a

*Nucené omezení vlastnického práva v důsledku regulace nájemného*

27. V úvodu svého vlastního posouzení považuje Ústavní soud za žádoucí stručně shrnout základní východiska, jež se ve věci stěžovatele promítají do rozhodování o jeho nároku na náhradu za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny. Předně je třeba uvést, že předmětné omezení vlastnického práva je důsledkem regulace nájemného, která se v převážné míře týkala nájemních vztahů vzniklých změnou někdejšího práva osobního užívání bytu (§ 152 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. prosince 1991), k níž došlo k 1. lednu 1992 na základě § 871 občanského zákoníku, ve znění novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb. Nešlo tedy o nájemní vztahy vzniklé na základě ujednání dvou stran, nýbrž na základě správního rozhodnutí a na něj navazující dohody o odevzdání a převzetí bytu. Výše nájemného přitom – s ohledem na veřejnoprávní povahu institutu práva osobního užívání bytu – vycházela z výše úhrady za užívání bytu stanovené vyhláškou č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu, kterou později nahradila vyhláška č. 176/1993 Sb.

28. Samotná změna práva osobního užívání bytu na nájemní vztah byla ze strany Ústavního soudu shledána ústavně konformní, a to především s ohledem na její účel,

jímž bylo vytvořit pro dosavadní užívací vztahy stav dostatečné právní jistoty [nález ze dne 22. března 1994 sp. zn. Pl. ÚS 37/93 (N 9/1 SbNU 61; 86/1994 Sb.)]. To ale neznamená, že tím byla do budoucna bez dalšího aprobeována i tehdejší regulace obsahu těchto nájemních vztahů. V jednotlivých případech mohlo docházet k tomu, že pronajímatel, aby dostal své povinnosti zajistit plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu (§ 687 odst. 1 občanského zákoníku), svými náklady na udržování nemovitostí fakticky dotoval bydlení svých nájemců. Získané nájemné totiž nepostačovalo ani jen ke kompenzaci těchto nákladů, natožpak k dosažení přiměřeného zisku, přičemž přetrvávání tohoto právního stavu vedlo k prohlubování této nerovnováhy. Postupem času – na rozdíl od prvních let transformace – takovýto zásah do vlastnického práva dotčených pronajímatelů ztrácel ústavněprávní opodstatnění. Bylo tedy přirozeným vyústěním, že Ústavní soud rozhodl nálezem sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 o zrušení vyhlášky č. 176/1993 Sb. uplynutím dne 31. prosince 2001. Zákodárce měl do té doby přijmout zákonnou úpravu, která by umožňovala pronajímatelům stanovit nájemné na vyšší úrovni.

29. Ústavní soud na tomto svém právním názoru setrval i v dalších svých rozhodnutích, když odmítl prodlužování dosavadního stavu a z obdobných důvodů zrušil srovnatelnou regulaci nájemného provedenou cenovými výměry Ministerstva financí (nález sp. zn. Pl. ÚS 8/02), jakož i navazující nařízení vlády, jež stanovilo cenové moratorium nájemného z bytu (nález sp. zn. Pl. ÚS 2/03). Dlouhodobou nečinnost Parlamentu spočívající v nepřijetí zvláštního právního předpisu vymezujícího případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu a změnit další podmínky nájemní smlouvy, pak označil za jsoucí v rozporu s čl. 4 odst. 3 a 4 a čl. 11 Listiny a čl. 1 odst. 1 Dodatkového protokolu [nález ze dne 28. února 2006 sp. zn. Pl. ÚS 20/05 (N 47/40 SbNU 389; 252/2006 Sb.)]. Tato nečinnost trvala až do 31. prosince 2006 [srov. též rozsudek *R & L, s.r.o. a ostatní proti České republice*, bod 124 až 126]. Teprve dne 1. ledna 2007 nabyl účinnosti zákon č. 107/2006 Sb. na jehož základě (§ 3 odst. 2) mohli pronajímatelé v průběhu čtyř let postupně zvyšovat nájemné mnohem razantněji, čímž se výše nájemného měla dostat na úroveň, která by z dlouhodobého hlediska již odpovídala ústavněprávním požadavkům (cílové hodnoty měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu a maximální přírůstky nájemného byly pro období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2007 vyhlášeny Ministerstvem pro místní rozvoj v jeho sdělení č. 333/2006 Sb., o rozřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel, o územním rozčlenění obcí seskupením katastrálních území, o výši základních cen za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy bytů, o cílových hodnotách měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, o maximálních přírůstcích měsíčního nájemného a o postupu při vyhledání maximálního přírůstku nájemného pro konkrétní byt).

30. Přijetí zákona umožňujícího jednostranné zvyšování nájemného nezměnilo nic na tom, že v minulosti existoval Ústavním soudem konstatovaný protiústavní stav (pokud jde o výši nájemného), jenž se negativně promítal do majetkové sféry dotčených pronajímatelů. Vystala proto otázka, zda se dotčení pronajímatelé mohli nějakým způsobem domoci kompenzace za to, že regulované nájemné v mnoha případech nepostačovalo ani jen k pokrytí nákladů spojených s údržbou těchto nemovitostí. V úvahu přicházely dva možné způsoby. Prvním z nich byla žaloba proti nájemcům, kterou by se pronajímatelé za uvedeným účelem domáhali zaplacení částek přesahujících nájemné plynoucí z dosavadních právních předpisů. Druhou možností pak bylo domáhat se v této souvislosti určitého nároku vůči státu, jehož nečinnost měla



uvedený stav způsobit. Ústavní soud v rámci své rozhodovací činnosti připustil existenci obou uvedených nároků, v případě každého z nich však za jiných podmínek.

31. Pravomoc obecných soudů rozhodovat na základě žaloby pronajímatelů o zvýšení nájemného nebyla výslovně upravena v žádném zákoně. Ústavní soud ji dovodil z jejich povinnosti poskytovat ochranu základním právům a svobodám (čl. 4 Ústavy), když mezeru v zákoně, jež byla důsledkem protiústavní nečinnosti Parlamentu, nepovažoval za důvod pro její odepření [nález ze dne 8. února 2006 sp. zn. IV. ÚS 611/05 (N 34/40 SbNU 281), jakož i nález sp. zn. Pl. ÚS 20/05]. V tomto ohledu bylo podstatné, že regulace nájemného se týkala obsahu soukromoprávního vztahu a že podstatou její protiústavnosti byla nerovnováha mezi právy a povinnostmi účastníků tohoto vztahu. Zvýšení nájemného rozhodnutím soudu umožňovalo tuto rovnováhu nastolit při respektování oprávněných zájmů pronajímatelů i nájemců, a to alespoň do doby, než zákonodárce splní svou povinnost. Konkrétní způsob, jakým k tomu mělo dojít, Ústavní soud specifikoval v několika svých nálezech [za zmínku stojí zejména nález ze dne 6. dubna 2006 sp. zn. I. ÚS 489/05 (N 80/41 SbNU 59) a nález ze dne 9. září 2008 sp. zn. IV. ÚS 175/08 (N 152/50 SbNU 345)] a zejména pak ve stanovisku pléna sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09, podle něhož mohly obecné soudy rozhodovat o zvýšení nájemného za období od podání žaloby do 31. prosince 2006. Zvýšení za období před podáním žaloby bránila povaha rozhodnutí s konstitutivními účinky, za období od 1. ledna 2007 zase možnost jednostranného zvyšování nájemného podle zákona č. 107/2006 Sb.

32. Pokud jde o možnost domáhat se náhrady vůči státu, Ústavní soud v již zmíněném stanovisku pléna sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09 odmítl, že by pronajímatelé měli vůči státu nárok na náhradu škody na základě čl. 36 odst. 3 Listiny, podle něhož má každý právo na náhradu škody způsobené mu nezákonným rozhodnutím soudu, jiného státního orgánu či orgánu veřejné správy nebo nesprávným úředním postupem. Výkon zákonodárné pravomoci, stejně jako nečinnost zákonodárce, totiž nelze považovat za úřední postup ve smyslu tohoto ustanovení. Na straně druhé však shledal, že intenzita zásahu do vlastnického práva spojená s předmětnou regulací nájemného může v konkrétních případech opodstatňovat závěr o nuceném omezení vlastnického práva ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny a z tohoto důvodu zakládat nárok na náhradu. Ve vztahu k období od 1. ledna 2002 do 31. prosince 2006 by tento nárok přicházel v úvahu za předpokladu, že se stěžovatel žalobou nedomohl zvýšení nájemného po nájemcích. Protože jeho výše nebyla předem stanovena zákonem, k jejímu určení byly na základě posledně uvedeného ustanovení povolány přímo obecné soudy.

#### V./b

##### *Podstata a smysl nároku na náhradu za nucené omezení vlastnického práva*

33. Smysl náhrady podle čl. 11 odst. 4 Listiny spočívá ve zmírnění dopadu omezení vlastnického práva dotčeného jednotlivce, k němuž došlo uložením určité povinnosti. Nejde ovšem o náhradu rozdílu, o který se snížil nebo měl snížit jeho majetek oproti situaci, kdy by tento zásah nenastal. Stát má totiž právo ukládat i povinnosti, s nimiž je na straně povinného spojena určitá finanční zátěž. O náhradě lze uvažovat teprve za předpokladu, že jde o omezení natolik intenzivní, že vyloučení jakékoliv náhrady by činilo zásah do vlastnického práva nepřiměřeným, a tudíž ústavně nepřipustným. Především je třeba zvažovat, zda se toto omezení týká určité skupiny vlastníků jako celku (zde vlastníků bytů), nebo jen její části v závislosti na konkrétních specifických

okolnostech (předmětné regulované nájemné se týká jen některých bytů, a to především těch, kde vznikl v minulosti nájemní vztah transformací práva osobního užívání bytu) [podrobně v této souvislosti srov. stanovisko pléna sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09, body 17 a 18]. Nárok na předmětnou náhradu by měl být upraven zákonem, absence jeho zákonné úpravy nicméně nebrání tomu, aby jej dotčený vlastník nemohl uplatnit vůči státu přímo na základě čl. 11 odst. 4 Listiny [srov. nález ze dne 21. listopadu 2007 sp. zn. IV. ÚS 652/06 (N 202/47 SbNU 613)].

34. Specifikem posuzovaného zásahu do vlastnického práva je, že omezení nároku pronajímatele na nájemné stanovením jeho maximální výše se týká soukromoprávního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem. Již z tohoto důvodu bylo možné o jakémkoliv náhradě za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny uvažovat pouze za předpokladu, že se pronajímatel v důsledku předmětné regulace nemohl domoci dostatečného protiplnění po nájemci, který mu byl povinen platit nájemné. Podstatné přitom bylo, zda mu takovýto nárok vůči nájemci vznikl nebo mohl vzniknout (např. pokud by využil možnosti jednostranně zvýšit nájemné podle předchozí právní úpravy), a nikoliv, zda nájemce takovéto nájemné skutečně zaplatil.

35. Dále je třeba uvést, že dostatečného protiplnění se ve vztahu k období trvání nájemního vztahu, kdy absentoval účinný právní předpis upravující výši regulovaného nájemného a možnost jeho jednostranného zvýšení, bylo možné domoci již zmíněným zvýšením nájemného rozhodnutím soudu, a to ve vztahu k období od podání žaloby (nejdříve však od 1. ledna 2002) do 31. prosince 2006. Ústavní soud zdůrazňuje, že možnost zvýšení nájemného touto formou vytvářela prostor pro širší ochranu práv pronajímatelů, než náhrada za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny. Za situace, kdy zákonodárce odmítl přehodnotit dosavadní regulaci a v jejím rámci – ať už by měla jakoukoliv podobu – ústavně konformním způsobem zohlednit vlastnické právo pronajímatelů, nebylo možné trvat na zachování současného stavu, který v jednotlivých případech mohl vést (vedl) k porušování tohoto práva. Obecné soudy se tak při svém rozhodování mohly odklonit od již zrušených podzákoných právních předpisů, které do té doby určovaly výši nájemného. Dotčení nájemci ostatně museli počítat s tím, že na jejich základě stanovená nízká výše nájemného nemusí být ústavně konformní a že v dohledné době dojde k jejímu zvýšení.

36. Obecné soudy sice nebyly příslušné obecně určit nová pravidla regulace nájemného, mohly však v každém individuálním případě zvažovat, jaká výše nájemného by s ohledem na konkrétní okolnosti odpovídala dosažení výše uvedené spravedlivé rovnováhy. Zcela přirozeně tak zohlednily jednak výši obvyklého nájmu v daném místě a čase (s přihlédnutím k tomu, že na její výši ve smyslu určitého nadhodnocení mohla mít vliv právě regulace nájemného), jednak sociální poměry nájemců a s nimi spojené riziko, že by pro ně případné „skokové“ zvýšení nájmu mělo existenční následky. Tento aspekt ochrany nájemců je třeba zdůraznit i z toho důvodu, že v řadě případů se jednalo o lidi ve starším věku, kteří si za minulého režimu neměli možnost naspořit dostatek peněz na to, aby si mohli bez dalšího dovolit nákladnější bydlení. V úvahu samozřejmě mohly být vzaty i jiné relevantní skutečnosti.

37. Náhrada podle čl. 11 odst. 4 Listiny sleduje ve věcech týkajících se regulace nájemného poněkud jiný účel. Právní předpisy, které ji stanovily, byly sice zrušeny Ústavním soudem, přesto však i poté – nedošlo-li v mezidobí k vydání konstitutivního rozhodnutí soudu o zvýšení nájemného - fakticky petrifikovaly jeho výši, resp. byly

rozhodující právní normou, od níž se jeho výše odvíjela. Předmětná náhrada zde tudíž plnila funkci zmírnění omezení vlastnického práva dotčených pronajímatelů, když její rozsah měl být soudem určen tak, aby při jejím poskytnutí bylo možné zásah do vlastnického práva považovat (ve svém celku) za ústavně konformní. Tímto předpokladem byla výše této náhrady rovněž limitována. Její přiznání ve větším rozsahu, než toliko nezbytném pro dosažení jejího účelu, by již šlo nad rámec její ústavní záruky a k jejímu přiznání by mohlo dojít jen na základě příslušného zákona, který by pro takovýto nárok vytvořil právní základ.

38. Z těchto důvodů mohly obecné soudy na základě žalob pronajímatelů proti nájemcům přistoupit ke zvýšení nájemného ve vztahu k předmětnému období, a to v rozsahu, který přesahoval možnou náhradu za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny. Každý z těchto institutů má jiný smysl a nelze je zaměňovat. Skutečnost, že v dané věci stojí tyto nároky „vedle sebe“, resp. že stěžovatel se může ve vztahu k období let 2002 až 2006 domáhat po státu předmětné náhrady, i když nepodal žalobu na jednostranné zvýšení nájemného, je pak výrazem ochrany právní jistoty dotčených pronajímatelů. Judikatura Ústavního soudu, jakož i obecných soudů, k těmto otázkám se totiž ustálila teprve postupně (zejména) v letech 2006 až 2009. V době, kdy podání takovéto žaloby s konstitutivním účinkem přicházelo v úvahu, proto nebylo možné podmiňovat nárok na náhradu jejím vyčerpáním.

V./c

*Použití zákona č. 107/2006 Sb. jako kritéria pro určení výše náhrady*

39. Zůstává tak zodpovědět otázku, zda výše uvedeným požadavkům odpovídá limitace výše náhrady za nucené omezení vlastnického práva za použití zákona č. 107/2006 Sb., jak ji provedly obecné soudy v projednávané věci. Jde o to, zda v jejím důsledku nebyla tato náhrada poskytnuta v menším rozsahu, než jaký předpokládá čl. 11 odst. 4 Listiny.

40. Z již zmíněných nálezů sp. zn. Pl. ÚS 3/2000, Pl. ÚS 8/02 a Pl. ÚS 2/03 vyplývá požadavek, aby zákonodárce – rozhodne-li se pro regulaci obsahu nájemních vztahů – tak činil takovým způsobem, aby byly chráněny v rozumném poměru zájmy pronajímatele i nájemce. V tomto ohledu musí být respektována spravedlivá rovnováha mezi požadavkem obecného zájmu společnosti a požadavkem na ochranu základních práv jednotlivce, vyjádřená především vztahem proporcionality mezi použitými prostředky a sledovanými cíli. Není přitom vyloučeno, aby v určitém časovém úseku byly s ohledem na konkrétní okolnosti výrazněji upřednostněny zájmy jedné strany (zpravidla nájemců), nesmí však jít o stav trvalý či nepřiměřeně dlouhý.

41. Ústavní soud vycházel ve svém nálezu sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 z předpokladu, že neústavní a nezákonný zásah do práv pronajímatelů, k němuž docházelo na základě vyhlášky č. 176/1993 Sb., bude odstraněn nejpozději do konce roku 2001. Mělo se tak stát přijetím zákonné úpravy navazující na § 696 odst. 1 občanského zákoníku, která by umožnila samostatný a tržně autentický vývoj ceny nájemného za současné ochrany nájemců před nepřiměřenými cenovými skoky či požadavky pronajímatelů. Bylo by proto plně v souladu s právními závěry vyslovenými v tomto nálezu, pokud by nová zákonná úprava umožnila postupný, a nikoliv nárazový růst cen nájemného, čímž by vytvořila nájemcům dostatečný prostor, aby se přizpůsobili novým poměrům. Takovéto dočasné omezení by v závislosti na jeho konkrétních parametrech mohlo obstát

z hlediska čl. 11 odst. 1 a 4 Listiny, resp. čl. 1 Dodatkového protokolu s tím, že k dosažení požadované rovnováhy by došlo po uplynutí přechodného období. Podstatné je, že již v jeho rámci by nájemné rostlo výrazně rychleji, než podle předchozích právních předpisů.

42. Vznik práva na náhradu za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny lze v souvislosti s regulací nájemného připustit až ve vztahu k období, kdy již obecně nebylo možné z ústavněprávního hlediska aprobovat jeho výši vyplývající z právních předpisů zrušených Ústavním soudem. To znamená, že se tak mohlo stát teprve od 1. ledna 2002, kdy nastal stav, že zákon ani jiný právní předpis nestanovily žádný způsob, jak dosáhnout požadovaného zvýšení nájemného (možnost zvýšení nájemného soudem nebyla tou dobou v judikatuře obecných soudů připuštěna).

43. Jak již bylo uvedeno výše, Nejvyšší soud dospěl v rozsudku sp. zn. 22 Cdo 367/2012 (viz zejména bod 9 tohoto nálezu) k závěru, že výše náhrady za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny za období od 1. ledna 2002 do 31. prosince 2006 nebo za jeho část nesmí přesahovat rozdíl mezi nájemným, na které by měl dotčený pronajímatel nárok podle zákona č. 107/2006 Sb. k 1. lednu 2007, a nájemným, na které měl stěžovatel nárok podle předchozí regulace. Ústavní soud shledává tento právní názor ústavně konformním. Nejvyšší soud nepochybil, pokud při stanovení výše předmětné náhrady přihlédl ke způsobu, jakým upravil možnost jednostranného zvýšení nájemného právě uvedený zákon. Z dnešního pohledu není nikterak sporné, že právě tento zákon vedl k odstranění protiústavního stavu v oblasti nájemních vztahů (srov. usnesení ze dne 19. května 2011 sp. zn. IV. ÚS 3032/10). Jím provedená (de)regulace nájemného, jež byla z hlediska pronajímatelů jednoznačně vstřícnější, časem umožnila dospět k uspokojivému řešení cenových hladin nájemného, čímž přispěla ke vzniku funkčního trhu s byty. V průběhu účinnosti zákona (zákon byl zrušen uplynutím dne 31. prosince 2013, kdy nabyl účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) tato regulace navíc nebyla relevantně zpochybněna, resp. nebyla předmětem meritorního přezkumu v řízení o kontrole ústavnosti. Za nepřiměřenou přitom nelze *prima facie* považovat ani délku čtyř let, v jejímž rámci mohlo postupně dojít k výraznějšímu růstu nájemného, ani skutečnost, že v některých případech (v závislosti na konkrétní oblasti, kde se nachází předmětný byt) nevedlo použití zákona č. 107/2006 Sb. ke zvýšení nájemného hned v dalším roce.

44. Přisvědčit lze i závěru, podle něhož se při stanovení výše předmětné náhrady nezohledňuje časové období, které předcházelo přijetí zákona č. 107/2006 Sb. Ústavní soud si je vědom toho, že k odstranění protiústavního stavu nedošlo jednostranným zvýšením k 1. lednu 2007, nýbrž teprve jeho postupným zvyšováním v horizontu několika let. Rovněž uznává, že prodlužování stavu, kdy chyběl zákonný základ pro takovéto zvyšování, se v závislosti na konkrétních poměrech mohlo projevit (a ve velkém množství případů také projevilo) dalším prohloubením nerovnováhy mezi právy a povinnostmi pronajímatelů, projevující se negativně v jejich majetkové sféře, zejména z hlediska výše jejich příjmů z pronájmu a souvisejících výdajů, jakož i růstu nebo úbytku hodnoty jejich nemovitosti. Pakliže se při výpočtu výše náhrady vychází z nájemného stanoveného k 1. lednu 2007, zohledňujícího rovněž vývoj nájemného v období let 2002 až 2006, takovéto východisko lze považovat za relevantní a postačující ve vztahu k celému tomuto období. Náhradě vypočtené na jeho základě nelze vytknout, že by neplnila svůj účel, a to bez ohledu na to, že v některých případech podle tohoto výpočtu nárok na její zaplacení nemusí vzniknout.

45. Pro úplnost je třeba dodat, že uvedený způsob určení, resp. limitace výše předmětné náhrady nelze nezbytně považovat za jediný možný. Za situace, kdy tato náhrada není předmětem zákonné úpravy, bylo povinností obecných soudů dovodit její výši způsobem, který bude reflektovat její účel a rozumným způsobem ji odůvodňovat tak, aby byla při jejich rozhodování vyloučena svévole. Těmto požadavkům přitom předmětné řešení, jež je dnes již součástí ustálené judikatury obecných soudů, nepochybně odpovídá.

46. Ústavní soud má za to, že tento výklad se neodchyluje od právních názorů obsažených v nálezech sp. zn. Pl. ÚS 3/2000, Pl. ÚS 8/02 a IV. ÚS 423/08 (posledně uvedený náleze je třeba vykládat v souladu s odůvodněním stanoviska pléna sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09), pročež neshledal důvod pro předložení svého právního názoru plénu Ústavního soudu k přijetí stanoviska podle § 23 zákona o Ústavním soudu. Zároveň se jím doplňují právní závěry vyslovené v již zmíněných usneseních sp. zn. I. ÚS 1008/14, IV. ÚS 1197/14 a IV. ÚS 1666/12 a v usneseních ze dne 19. ledna 2016 sp. zn. IV. ÚS 3145/15 a ze dne 12. dubna 2016 sp. zn. IV. ÚS 2217/15.

#### V./d

#### *Posouzení nároku stěžovatele na náhradu podle čl. 11 odst. 4 Listiny*

47. Uvedený výklad se promítá do ústavněprávního posouzení projednávané věci. V případě stěžovatele byl jeho nárok na náhradu za období od 1. ledna 2003 do 5. srpna 2003 posouzen v souladu s tímto nálezem a probovanými právními závěry, vyslovenými v rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 367/2012. Pokud tedy obecné soudy dospěly k závěru, že stěžovatel měl (s ohledem na možnost zvýšení nájemného podle vyhlášky města Pardubice č. 30/95) podle předchozích právních předpisů dokonce nárok na vyšší nájemné, což z jeho strany bylo v ústavní stížnosti rozporováno pouze obecně (v rovině nesouhlasu) a bez další argumentace, pak nelze jejich závěru, podle něhož mu nevznikl nárok na náhradu podle čl. 11 odst. 4 Listiny, z ústavněprávního hlediska nic vytknout. Obecné soudy tato svá rozhodnutí náležitým způsobem odůvodnily. Ústavní soud neshledal, že by napadenými rozsudky bylo porušeno základní právo stěžovatele na spravedlivý proces podle čl. 36 odst. 1 Listiny nebo jeho vlastnické právo podle čl. 11 odst. 1 a 4 Listiny.

#### VI.

#### *Závěr*

48. Protože napadenými rozsudky nebyla porušena ústavně zaručená základní práva a svoboda stěžovatele, Ústavní soud rozhodl podle § 82 odst. 1 zákona o Ústavním soudu o zamítnutí jeho ústavní stížnosti. O návrhu na vyslovení naléhavosti věci ve smyslu § 39 téhož zákona již nerozhodoval, neboť přijetím tohoto nálezu pozbyl opodstatnění.

***P o u č e n í : Proti nálezu Ústavního soudu se nelze odvolat.***

V Brně dne 7. června 2016

Jiří Zemánek

předseda senátu