

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

**Jménem republiky**

Ústavní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Jana Filipa, soudce Jaromíra Jirsy a soudkyně zpravodajky Milady Tomkové o ústavní stížnosti **Ing. Vladimíra Stuchlého, CSc.**, zastoupeného Mgr. Michalem Kojanem, advokátem sídlem Kolínská 13, Praha 3, proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 16. 4. 2014 č. j. 15 C 114/2007-290, rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 14. 1. 2015 č. j. 54 Co 415/2014-323 a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 4. 2016 č. j. 26 Cdo 3940/2015-366, za účasti **Obvodního soudu pro Prahu 1, Městského soudu v Praze a Nejvyššího soudu** jako účastníků řízení a **České republiky - Ministerstva financí**, sídlem Letenská 15, Praha 1, za které jedná **Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**, sídlem Rašínovo nábřeží 42, Praha 2, jako vedlejší účastnice řízení, takto:

**I. Rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 16. 4. 2014 č. j. 15 C 114/2007-290, rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 14. 1. 2015 č. j. 54 Co 415/2014-323 a usnesením Nejvyššího soudu ze dne 21. 4. 2016 č. j. 26 Cdo 3940/2015-366 bylo porušeno právo stěžovatele na ochranu vlastnického práva garantované čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.**

**II. Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 16. 4. 2014 č. j. 15 C 114/2007-290, rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 14. 1. 2015 č. j. 54 Co 415/2014-323 a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 4. 2016 č. j. 26 Cdo 3940/2015-366 se ruší.**

O d ů v o d n ě n í :

**I. Řízení před obecnými soudy**

1. Stěžovatel se v řízení před obecnými soudy domáhal jako vlastník domu v Praze zaplacení částky 116 270 Kč s příslušenstvím z titulu náhrady za nucené omezení vlastnického práva k domu v období od 1. 6. 2005 do 31. 3. 2006, způsobené regulací nájemného z bytu č. 11, o velikosti 3+1 a výměře 90,5 m<sup>2</sup>, který se nachází ve druhém nadzemním podlaží předmětného domu. Žalovaná částka odpovídala podle stěžovatele rozdílu mezi obvyklým nájemným a regulovaným nájemným v předmětném bytě za období od 1. 6. 2005 do 31. 3. 2006.

2. Obvodní soud pro Prahu 1 (dále jen „soud prvního stupně“) nejprve rozsudkem ze dne 20. 7. 2012 č. j. 15 C 114/2007-216 přiznal stěžovateli náhradu za omezení vlastnického práva ve výši 107 269 Kč s příslušenstvím, přičemž co do částky 9 001 Kč s příslušenstvím žalobu zamítl. Soud při určení náhrady vycházel z rozdílu mezi

vybraným regulovaným nájemným na straně jedné a výši nákladů spojených s vlastnictvím bytu a přiměřeným ziskem na straně druhé.

3. Městský soud v Praze jako soud odvolací na základě odvolání vedlejší účastnice vyhovující výrok zrušil usnesením ze dne 18. 9. 2013 č. j. 54 Co 255/2013-246, přičemž odkázal na v mezidobí přijatý právní názor Nejvyššího soudu obsažený v rozsudku ze dne 23. 4. 2013 sp. zn. 22 Cdo 367/2012. Podle citovaného rozsudku Nejvyššího soudu *„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 proporcionalní 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“.*

4. Soud prvního stupně rozhodl po vrácení věci odvolacím soudem znovu, a to ústavní stížností napadeným rozsudkem, kterým žalobu stěžovatele i ve zbytku zamítl. V odůvodnění rozhodnutí soud prvního stupně v souladu s výše citovaným výkladem Nejvyššího soudu dovodil, že výše finanční kompenzace by měla být přiznána pouze jako rozdíl mezi regulovaným nájemným pobíraným za užívání bytu v rozhodném období a regulovaným nájemným zvýšeným k 1. 1. 2007 podle 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. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného“). Tento rozdíl činil podle soudu 779 Kč měsíčně, za žalované období deseti měsíců tedy 7 790 Kč. Soud uzavřel, že *„částku ve výši 779 Kč měsíčně, kterou žalobce z nájmu předmětného bytu nedosahoval, nelze pokládat za tak citelný a intenzivní zásah do majetkové sféry žalobce a tedy omezení jeho vlastnického práva“*, čímž ani nemůže být dán nárok na kompenzaci za omezení vlastnického práva dle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod (dále „Listina“).

5. Odvolací soud ústavní stížností napadeným rozsudkem potvrdil rozsudek soudu I. stupně, neboť se zcela ztotožnil s jeho výkladem.

6. Dovolání stěžovatele bylo dovolacím soudem odmítnuto s odkazem na již ustálenou rozhodovací praxi a ustálený výklad vycházející z výše citovaného rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 367/2012, jakož i dalších navazujících rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 2153/2013 ze dne 12. 12. 2013, sp. zn. 22 Cdo 2423/2013 ze dne 17. 12. 2013 či sp. zn. 26 Cdo 158/2015 ze dne 14. 7. 2015. Nejvyšší soud též připomněl, že ústavní stížnosti proti třem posledně jmenovaným rozhodnutím byly odmítnuty.

## II. Tvrzení stěžovatele

7. Stěžovatel tvrdí, že zamítnutím jeho žaloby soudy zatížily svá rozhodnutí protiústavní vadou a porušily základní práva stěžovatele. Konkrétně došlo k porušení práva na spravedlivý proces zaručeného čl. 36 odst. 1 Listiny, práva vlastnit majetek ve smyslu čl. 11 Listiny a čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod (dále jen „Úmluva“), jakož i k porušení čl. 4 odst. 3 Listiny (zákonná omezení základních práv a svobod musí platit stejně pro všechny případy, které splňují stanovené podmínky) a čl. 4 odst. 4 Listiny (při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu; taková omezení nesmějí být zneužívána k jiným účelům, než pro které byla stanovena).

8. Stěžovatel rekapituluje, že se domáhal nejprve zvýšení nájemného po nájemcích bytu, posléze v souladu se stanoviskem pléna Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09 ze dne 28. 4. 2009 (ST 27/53 SbNU 885; 136/2009 Sb.) se domáhal po vedlejší účastnici náhrady za omezení vlastnického práva regulací nájemného dle čl. 11 odst. 4 Listiny.

9. Podle stěžovatele nelze při zjištění výše náhrady za omezení vlastnického práva aplikovat zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, který v rozhodné době neexistoval, a již vůbec nelze výši náhrady omezit („zastropovat“) výši pozdějšího „deregulovaného“ nájemného podle uvedeného zákona.

10. Stěžovatel si je vědom skutečnosti, že právní závěry Nejvyššího soudu plynoucí z výše citovaného rozsudku ze dne 23. 4. 2013 sp. zn. 22 Cdo 367/2012 akceptoval též Ústavní soud v zamítavém nálezu ze dne 7. 6. 2016 sp. zn. II. ÚS 3219/15. Stěžovatel však považuje uvedený náleze Ústavního soudu za excesivní, neboť Ústavní soud nevzal v úvahu vlastní judikaturu, jíž je vázán, aniž postupoval podle § 23 zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, v platném znění (dále jen „zákon o Ústavním soudu“). Za takové situace není dle názoru stěžovatele tento náleze závazný, a pokud by snad byl, lze jej zvrátit postupem dle § 23 zákona o Ústavním soudu.

11. Podle stěžovatele je ústavně konformní takový postup při náhradě za omezení vlastnického práva z důvodu regulovaného nájemného, při kterém soudy přiznají náhradu alespoň ve výši, která by „kryla náklady užívání a oprav, návratnost vloženého kapitálu, polohy a atraktivitu bytu a přiměřený zisk“. Tento požadavek plyne jak z judikatury samotného Ústavního soudu, tak z judikatury Evropského soudu pro lidská práva (dále „ESLP“). Stěžovatel pak podrobněji dokládá uvedené závěry na rozsudcích ESLP *Hutten-Czapska proti Polsku* ze dne 28. 4. 2008, *Bittó proti Slovensku* ze dne 28. 1. 2014 a *R & L, s.r.o. a ostatní proti České republice* ze dne 3. 7. 2014. Dále pak své závěry podporuje citací z nálezů sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 ze dne 21. 6. 2000 (N 93/18 SbNU 287; 231/2000 Sb.) či sp. zn. Pl. ÚS 8/02 ze dne 20. 11. 2002 (N 142/28 SbNU 237; 528/2002 Sb.).

12. Stěžovatel připomíná, že ESLP sice připouští možnost regulace nájemného, ovšem jen přechodně, v obtížných sociálních a hospodářských podmínkách a i zde musí příjem majitele nemovitosti dosahovat alespoň výše postačující na běžnou údržbu nemovitosti. Stěžovatel připomíná, že tyto podmínky nebyly v rozhodném období (rok 2005 - 2006) splněny, když již v roce 2000 Ústavní soud zrušil vyhlášku regulující nájemné jako protiústavní nálezem sp. zn. Pl. ÚS 3/2000.

13. Podle stěžovatele metodika pro určení výše náhrady za omezení vlastnického práva vyloučila v jeho případě nárok samotný, na místo toho, aby náhrada dosáhla alespoň výše nákladů nezbytných na údržbu nemovitosti a přiměřeného zisku. Soudy dle stěžovatele brání efektivnímu uplatnění nároku tím, že náhradu za omezení vlastnického práva uměle snížily na tak nízkou hranici (dle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 367/2012), že je tím vyloučena dostatečná intenzita zásahu a tedy nárok samotný.

14. Stěžovatel dne 21. 11. 2016 podal podnět k přerušení řízení až do rozhodnutí ESLP ve věci *Stuchlý proti České republice* vedené pod č. 45417/16, týkající se stížnosti stěžovatele v jiné jeho obdobné věci ukončení usnesením Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 3145/15 ze dne 19. 1. 2016 navazující na již zmíněný rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 367/2012.

15. V doplnění ústavní stížnosti ze dne 9. 2. 2017 pak stěžovatel upozorňuje na závěry rozsudků ESLP ve věcech *Čapský a Jeschkeová proti České republice* ze dne 9. 2. 2017 a *Heldenburgovi proti České republice* ze dne 9. 2. 2017, ze kterých dle stěžovatele vyplývá jasný závěr, že náhrada za omezení vlastnického práva regulovaným nájemným má představovat rozdíl mezi regulovaným a tržním (obvyklým) nájemným.

16. V doplnění ústavní stížnosti ze dne 26. 6. 2017 stěžovatel uvádí, že ve shora uvedeném řízení před ESLP ve věci *Stuchlý proti České republice* (č. stížnosti 45417/16) sdělila vláda, že nemá v úmyslu předložit vyjádření k přípustnosti a opodstatněnosti stížnosti, pouze požádala o přerušení řízení do pravomocného skončení řízení ve věcech *Čapský a Jeschkeová proti České republice* a *Heldenburgovi proti České republice*. Stěžovatel tak považuje za nevyvratitelnou skutečnost, že Česká republika, resp. prozatím moc výkonná, se smířila s tím, že rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 367/2012, resp. na něj navazující rozhodnutí Ústavního soudu, jsou v rozporu s Úmluvou. Stěžovatel tak opět zdůrazňuje, že zamítavý nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 3219/15 musí být překonán.

### III. Vyjádření účastníků

17. Obvodní soud pro Prahu 1 podrobně zrekapituloval průběh řízení a jednotlivá rozhodnutí, přičemž navrhuje ústavní stížnost odmítnout.

18. Městský soud v Praze rekapituluje důvody rozhodnutí soudu prvního stupně, i důvody, proč se s těmito závěry ztotožnil. Má za to, že svým rozhodnutím ani postupem v řízení neporušil práva stěžovatele, a proto nejsou dány důvody pro vyhovění ústavní stížnosti.

19. Nejvyšší soud ve svém vyjádření odkazuje na závěry napadeného usnesení a upozorňuje na další v mezidobí přijatá rozhodnutí Nejvyššího soudu, jakož i na odmítavá usnesení Ústavního soudu na ně navazující. Nejvyšší soud též připomíná, že poslední odmítavé usnesení sp. zn. I. ÚS 298/17 ze dne 21. 3. 2017 bylo vydáno již po stěžovatelem zmíněných rozsudcích ESLP ve věcech *Heldenburgovi proti České republice* a *Čapský a Jeschkeová proti České republice*, přičemž dle Ústavního soudu nelze z citovaných rozsudků 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.

20. Vedlejší účastnice řízení upozorňuje, že nárok na náhradu za omezení vlastnického práva není nárokem na náhradu škody. Nejedná se tak o reparaci ušlého zisku, kterého by případně vlastník (či pronajímatel) mohl dosáhnout pronájmem bytu bez regulovaného nájemného. Vedlejší účastnice odkazuje na dosavadní rozhodovací praxi Nejvyššího soudu i Ústavního soudu a připomíná, že z nálezu Pl. ÚS 27/09 (správně stanovisko pléna sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09) vyplývá, že samotná protiústavnost právní úpravy regulovaného nájemného neznamená, že v každém individuálním případě bylo porušeno základní právo pronajímatele, přičemž klíčová má být intenzita tohoto omezení a náhrada má odrážet poměry konkrétního případu. Vedlejší účastnice taktéž odkazuje na usnesení Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 298/17. Domnívá se, že judikatura Ústavního soudu vychází z předpokladu, že výše nájemného stanovená zákonem č. 107/2006 Sb. odpovídá požadavkům ústavnosti, resp. požadavkům přiměřenosti dle článku 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě. Vedlejší účastnice dále připomíná, že na rozdíl od věci *Bittó a další proti Slovensku*, na kterou odkazuje stěžovatel, nespočívalo porušení čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě v neadekvátnosti výše regulovaného nájemného, ale v absenci právní úpravy regulace nájemného. Podle vedlejší účastnice ústavně zaručená práva stěžovatele v předmětném řízení porušena nebyla a navrhuje odmítnutí, resp. zamítnutí ústavní stížnosti.

#### IV. Replika stěžovatele

21. Stěžovatel uvádí, že obsah vyjádření představuje po rozhodnutích ESLP ve věcech *Heldenburgovi* a *Čapský a Jeschkeová* nedostatek sebereflexe moci soudní. Připomíná, že Česká republika vrchnostenským výkonem moci pošlapala jeho vlastnické právo jako slabší strany, přičemž uznat zásah do tohoto práva odmítá.

22. K vyjádření Obvodního soudu pro Prahu 1 stěžovatel uvádí, že pouze popisuje průběh řízení včetně prvního rozhodnutí ve věci, kde bylo stěžovateli vyhověno. Je zřejmé, že soud prvního stupně musel v souladu s názorem odvolacího, resp. Nejvyššího soudu rozhodnout odlišně a z vyjádření je též zřejmé, že své konečné rozhodnutí neobhajuje.

23. K vyjádření Městského soudu v Praze stěžovatel konstatuje, že je sice podrobnější než samo odůvodnění napadeného rozhodnutí, obhajuje však dle stěžovatele neobhajitelné, a stěžovatel k tomu odkazuje na svou argumentaci v ústavní stížnosti.

24. K vyjádření Nejvyššího soudu uvádí, že jeho argumentace je povrchní a nekorektní. Připomíná, že usnesením IV. ÚS 2272/2013, o kterém hovoří Nejvyšší soud, byla stížnost stěžovatele odmítnuta pro předčasnost. K odmítnutí pro zjevnou neopodstatněnost došlo až usnesením IV. ÚS 3145/15, které je napadeno před ESLP. O této skutečnosti byl Nejvyšší soud informován, stejně jako o tom, že stížnost k ESLP je nejen přijata ze strany ESLP k projednání, ale především, že vláda dne 15. 3. 2017 sdělila, že nemá námitek k přijatelnosti a důvodnosti stížnosti. Kdyby Nejvyšší soud citoval též rozhodnutí sp. zn. IV. ÚS 3145/15, nevyhnul by se konfrontaci s důvody, pro které byla k ESLP podána stížnost. Stěžovatel si je vědom, že Ústavní soud se „pokusil“ v usnesení sp. zn. I. ÚS 298/17 vypořádat s rozsudky ESLP, stěžovatel však považuje zmíněné usnesení za excesivní. Za podstatné lze dle stěžovatele z vyjádření Nejvyššího soudu považovat větu, podle které ze zmíněných rozhodnutí ESLP plyne, „že náhrada náleží za takové omezení, které neumožňuje vlastníkům pokrýt opravy a dosáhnout přiměřený zisk“. Stěžovatel se táže, zda je opravdu uvedená věta naplněna, když právní základ uplatněného nároku byl dle nalézacího soudu dán, a přesto byla žaloba zcela zamítnuta.

25. K vyjádření vedlejší účastnice stěžovatel uvádí, že právní kvalifikace nároku dle čl. 11 Listiny a čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě je výrazně odlišná od běžné peněžité pohledávky, za kterou považuje předmět řízení vedlejší účastnice. S judikaturou soudů, kterou zmiňuje vedlejší účastnice, se stěžovatel dostatečně vypořádal v ústavní stížnosti, resp. v replice k vyjádření Nejvyššího soudu. Stěžovatel též rozporuje tvrzení vedlejší účastnice, že rozhodnutí ESLP směřující proti České republice se netýkala neadekvátnosti výše regulovaného nájemného, ale jen absence právní úpravy regulace nájemného. Tato argumentace je vadná, neboť v poměrech České republiky „bylo kritérium nepřiměřenosti zásahu shledáno již drahnou dobu před oním zásahem bez právního základu a to přímo na vnitrostátní úrovni Ústavním soudem“, proto byla zrušena původní podzákoná úprava regulující výši nájemného. Nicméně zásah se dle stěžovatele projevil v ještě větší intenzitě absencí zákonné úpravy. Stěžovatel se tak domnívá, že v podmínkách České republiky jde o kumulativní zásah, což vede nejen ke zvýšení intenzity zásahu, ale i k tomu, že i judikatura ESLP v jiných věcech je použitelná.

26. Závěrem stěžovatel uvádí, že jeho argumenty uvedené v ústavní stížnosti vyvráceny nebyly a stížnosti by mělo být vyhověno.

## V. Upuštění od ústního jednání

27. Ústavní soud nenařizoval ústní jednání, neboť s ohledem na všechny zjištěné skutečnosti nebylo možno od ústního jednání očekávat další objasnění věci ve smyslu § 44 zákona o Ústavním soudu.

## VI. Věcné posouzení Ústavním soudem

28. Ústavní stížnost je důvodná.

29. Podle čl. 11 odst. 1 Listiny platí: „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. [...]“. Podle čl. 11 odst. 4

*„nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu“.*

30. Podle čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě platí: *„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“.*

**a) Relevantní judikatura Ústavního soudu a přijetí zákona č. 107/2006 Sb.,  
o jednostranném zvyšování nájemného**

31. Ústavní soud považuje za potřebné stručně zrekapitulovat nálezovou judikaturu týkající se regulace nájemného a navazující právní úpravu.

32. Nálezem sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 ze dne 21. 6. 2000 byla zrušena vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Ústavní soud konstatoval, 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“.* Ústavní soud odložil vykonatelnost nálezu na 31. 12. 2001, čímž poskytl zákonodárci cca 18 měsíců na zjednání nápravy a přijetí ústavně konformního řešení.

33. Nálezem Pl. ÚS 8/02 ze dne 20. 11. 2002 byl zrušen výměr Ministerstva financí č. 06/2002, kterým se stanoví maximální nájemné z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájemné v bytech a mění výměr Ministerstva financí č. 01/2002. Podle Ústavního soudu výměr stanoví pravidla chování stran nájemní smlouvy způsobem, který se neslučuje s posláním cenové regulace a který je vyhrazen úpravě zákonem za podmínek stanovených Listinou nebo je přenechán smluvní volnosti stran v souladu s ústavním principem autonomie vůle subjektů soukromého práva.

34. Nálezem sp. zn. Pl. ÚS 2/03 ze dne 19. 3. 2003 (N 41/29 SbNU 371; 84/2003 Sb.) bylo zrušeno nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým se stanoví cenové moratorium nájemného z bytů, přičemž Ústavní soud opětovně konstatoval neplnění požadavků plynoucích z nálezu Pl. ÚS 3/2000.

35. V nálezu sp. zn. Pl. ÚS 20/05 ze dne 28. 2. 2006 (N 47/40 SbNU 389; 252/2006 Sb.) 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 a porušuje čl. 4 odst. 3, čl. 4 odst. 4 a čl. 11 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 odst. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práva základních svobod“.* Ústavní soud dále v uvedeném nálezu připomněl, 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 „obyčejného“ zákona postupem s využitím principů ústavněprávní regulace. Ústavní soud tak v nálezu opakuje, 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.

36. V roce 2006 byl přijat zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, který nabyl účinnosti 31. 3. 2006 ovšem s tím, že ke zvýšení nájemného mohlo dojít od 1. 1. 2007.

37. Ve sjednocujícím stanovisku Pl. ÚS-st. 27/09 Ústavní soud uvedl, že obecné soudy mohou rozhodovat o zvýšení nájemného za období od podání žaloby do 31. 12. 2006. Nájemné za období před podáním žaloby zvyšovat nemohou, neboť tomu brání povaha rozhodnutí s konstitutivními účinky; zvýšení nájemného za období od 1. 1. 2007 přiznat nelze, neboť od tohoto data již jednostranné zvyšování nájemného připouští § 3 odst. 2 zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného. Ústavní soud dále uvedl, že žaloby pronajímatelů (vlastníků bytů) na náhradu škody vůči státu, jež měla vzniknout v důsledku dlouhodobé protiústavní nečinnosti Parlamentu 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, jsou obecné soudy povinny posoudit z hlediska jejich práva na náhradu za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny. Nárok vůči státu na náhradu za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny má subsidiární charakter vůči nároku pronajímatele bytu proti nájemci na zvýšení nájemného jen za dobu počínající dnem podání žaloby. Za dobu, která tomuto dni předchází, může pronajímatel bytu uplatnit svůj nárok na náhradu za nucené omezení vlastnického práva proti státu přímo.

38. Nuceným omezením je dle stanoviska Pl. ÚS-st. 27/09 jednak omezení, které jde nad rámec povinností, které zákon obecně stanovuje pro všechny subjekty vlastnického práva za dodržení principu rovnosti, jednak omezení dosahující určité intenzity. Konkrétně pak Ústavní soud uvedl, že intenzita omezení vlastnického práva „*může být vyjádřena více faktory, a to především otázkou rozsahu samotného omezení a dále délkou trvání takového omezení, tedy zda se jedná o omezení dočasné nebo trvalé*“. Ústavní soud dále uvedl, že „*již ve svých nálezech sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 a sp. zn. Pl. ÚS 8/02 poukázal na protiústavnost nerovného postavení dvou skupin vlastníků, když jedna skupina vlastníků je povinna nést náklady sociální politiky státu v oblasti bydlení. Tato nerovnost má racionální základ z hlediska vymezení dotčených pronajímatelů, protože je spjata s nájemními vztahy vzniklými transformací práva osobního užívání bytu. Nelze již ale nalézt rozumný důvod ve vztahu k povinnosti vlastníků strpět samotné náklady bydlení nájemců. Zatímco v době transformace práva osobního užívání bytu na nájemní vztah byl tento důvod dán, nelze ho nalézt v době, kdy již byla, a to dokonce opakovaně,*



*Ústavním soudem konstatována protiústavnost regulace nájemného podle vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, a v této souvislosti i možné porušení vlastnického práva řady pronajímatelů. Omezení vlastnického práva této skupiny vlastníků omezilo ústavně zaručené vlastnické právo některých pronajímatelů výrazným způsobem nad rámec omezení vlastnického práva stanovených pro všechny vlastníky. Takovéto omezení přitom s ohledem na rozsah nákladů, které jednotlivým pronajímatelům vznikly, aniž by tito mohli z těchto nákladů mít jakýkoliv užitek, a dlouhodobost stavu, jež byla zapříčiněna především dlouhodobou protiústavní nečinností Parlamentu, který až víc než čtyři roky po uplynutí lhůty poskytnuté Ústavním soudem v nálezu sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 přijal zákon umožňující jednostranné zvyšování regulovaného nájemného, je třeba považovat za natolik intenzivní, že musí být podřazeno pod čl. 11 odst. 4 Listiny“ (bod 18).*

39. Výši náhrady za omezení vlastnického práva za období do konce roku 2006 sjednotil Nejvyšší soud shora citovaným 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.

#### **b) Relevantní judikatura Evropského soudu pro lidská práva**

40. Rozhodnutím Evropského soudu pro lidská práva ve věci *R & L, s. r. o. a ostatní proti České republice* ze dne 3. 7. 2014 (stížnosti č. 37926/05, 25784/09, 36002/09, 44410/09 a 65546/09) [týkající se též stěžovatelů Čapského, Jeschkeové a Heldenburgových - pozn. ÚS] bylo shledáno, že Česká republika vůči stěžovatelům porušila čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě. ESLP se zabýval obdobím od 1. 1. 2002 do 31. 12. 2006. Podle ESLP tehdejší právní předpisy, které pronajímatelům znemožnily zvýšit nájemné, je vystavily riziku nemožnosti užívat svůj majetek za podmínek zaručených článkem 1 Dodatkového protokolu, které by odpovídaly pojmu „užívání“. Stěžovatelé mohli sice pronajímat byty ve svých domech, ale vzhledem k tomu, že regulované nájemné obecně nepokrývalo ani náklady na údržbu těchto domů, hrozilo jim riziko, že se domy stanou neobyvatelnými. Stěžovatelé nikdy výslovně neodsouhlasili výši nájemného placeného jejich nájemci v bytech s regulovaným nájemným. Při nabytí příslušných domů do jejich vlastnictví bylo nájemné stanoveno s ohledem na právní předpisy regulující nájemné účinné v dané době. Stěžovatelé nemohli zvýšit nájemné nad maximální částky stanovené státem ani nemohli volně ukončit nájemní smlouvy a uzavřít smlouvy nové s jiným, vyšším nájemným (bod 104-105).

41. Podle ESLP není podstatné, zda měli stěžovatelé možnost vybrat si, zda se stanou vlastníky domů, či nikoliv, nýbrž skutečnost, zda mohli rozhodnout o užívání tohoto majetku poté, co se stali jeho vlastníky (bod 102), resp. je nerozhodné, jak svá práva jednotliví pronajímatelé nabyli (bod 103).

42. ESLP tedy shledal, že právní úprava regulace nájemného v rozhodné době představovala zásah do práva pronajímatelů (vlastníků) na užívání majetku podle čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě (bod 107).

43. Aby byl zásah do práva pokojně užívat majetek v souladu čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě, musí být dle konstantní judikatury ESLP zákonný, musí být ve veřejném zájmu a přiměřený, tj. musí zachovat spravedlivou rovnováhu mezi požadavky veřejného či obecného zájmu a požadavky ochrany základních práv jednotlivce. ESLP připomněl, že samotná existence právního základu ve vnitrostátním právu není pro naplnění požadavku zákonnosti zásahu dostatečná. Právní základ musí mít určitou kvalitu, zejména musí být v souladu s principem právního státu a musí poskytovat záruky proti svévoli (body 109 - 116). ESLP připomíná, že Ústavní soud 21. 6. 2000 rozhodl o protiústavnosti českého systému regulace nájemného s tím, že tento systém porušuje právo vlastníků na majetek chráněné článkem 1 Dodatkového protokolu. ESLP též připomněl shora rekapitulovanou nálezkovou judikaturu k otázce právní úpravy regulace nájemného v ČR do doby přijetí zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného (body 117 - 121).

44. Vláda i Parlament podle ESLP tedy jednaly v rozporu s rozhodnutím Ústavního soudu po dobu více než čtyř let, přičemž *„takové jednání, které zahrnuje úmyslné nedodržování pravomocného a vykonatelného rozhodnutí nejvyšší vnitrostátní soudní instance, podkopává věrohodnost a autoritu soudní moci a ohrožuje její účinnost, což jsou vlastnosti, které jsou nejdůležitější z hlediska základních zásad, na nichž spočívá Úmluva, včetně principu právního státu“* (bod 122). Podle ESLP má tato situace přímý dopad na otázku zákonnosti zásahu.

45. ESLP uzavřel, že absence požadované právní regulace existovala nejpozději od 1. 1. 2002, kdy uběhla lhůta osmnácti měsíců od derogačního nálezu Pl. ÚS 3/2000, do 30. 3. 2006, tj. den před nabytím účinnosti zákona o jednostranném zvyšování nájemného. Ačkoli ustanovení občanského zákoníku týkající se nájemních vztahů platila během tohoto období i nadále, stanovila, že způsob výpočtu nájemného, úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení a podmínky, za kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a změnit jiná ustanovení nájemní smlouvy, stanoví zvláštní právní předpis. Bez přijetí příslušných a ústavně konformních prováděcích právních předpisů nejsou dle ESLP obecná ustanovení občanského zákoníku dostatečná pro to, aby vytvořila právní základ, kterým by se účinně a bezproblémově řídila práva pronajímatelů a který by byl v souladu s požadavkem na zákonnost ve smyslu článku 1 Dodatkového protokolu (bod 123).

46. Pokud jde o období od 31. 3. 2006 do 31. 12. 2006, i zde dospěl ESLP k závěru, že právní základ pro zásah do majetku dle čl. 1 Dodatkového protokolu nebyl dán, neboť Ústavní soud sám ve své judikatuře jasně konstatoval, že situaci považuje za protiústavní až do okamžiku, kdy mohou pronajímatelé jednostranně zvýšit nájemné, k čemuž mohlo dojít až od 1. 1. 2007 (bod 124 - 125).

47. ESLP uzavřel, že vzhledem k absenci zákonného základu pro zásah do práva na majetek došlo k porušení čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě. Nemusel se tak zabývat otázkou existence veřejného zájmu a přiměřenosti zásahu. Rozhodnutí o spravedlivém zadostiučinění ESLP odložil na pozdější dobu.

48. K otázce spravedlivého zadostiučinění za porušení práva na majetek se ESLP vrátil v rozhodnutích *Čapský a Jeschkeová proti České republice* ze dne 9. 2. 2017

(stížnosti č. 25784/09 a 36002/09) a *Heldenburgovi proti České republice* ze dne 9. 2. 2017 (stížnost č. 65546/09).

49. V rozhodnutí *Čapský a Jeschkeová proti České republice* ESLP uvedl, že při určení výše zadostiučinění, jež má být v projednávané věci stěžovatelům přiznáno a s ohledem na rozsudek ve věci samé je třeba zohlednit, jakým způsobem Ústavní soud ve své judikatuře formuloval povinnost vnitrostátních soudů rozhodovat o zvýšení nájemného v období existence mezery ve vnitrostátním právu. Tato otázka má význam rovněž z hlediska legitimního očekávání stěžovatelů ohledně možnosti zvýšení nájemného v uvedeném období (bod 44). S ohledem na charakter porušení konstatovaného v rozsudku ve věci samé a vzhledem k přílišné obecnosti tvrzení vlády o veřejném zájmu na regulaci nájemného ESLP uvedl, že určení výše náhrady by se mělo mimo jiné zakládat na rozdílu mezi nájemným v podmínkách volného trhu a nájemným, na něž měli stěžovatelé právo podle vnitrostátní právní úpravy prohlášené ESLP nezákonnou (bod 46). ESLP tak provedl odhad, při kterém zohlednil zejména účastníky řízení poskytnuté informace o tržním nájemném ve srovnatelných bytech v příslušném období a o regulovaném nájemném, za které mohli stěžovatelé v tomtéž období svůj byt pronajímat (bod 47).

50. Shodně rozhodl ESLP o způsobu určení výše spravedlivého zadostiučinění též ve věci *Heldenburgovi* (srov. body 42 - 51 uvedeného rozhodnutí).

### **c) Aplikace na projednávaný případ**

51. Je nesporné, že stěžovatel jako vlastník shora vymezené nemovitosti musel v období, kterého se týká nyní projednávaná ústavní stížnost (od 1. 6. 2005 do 31. 3. 2006), strpět státem zakotvenou regulaci nájemného bez možnosti nájemné jednostranně zvýšit. V souladu s citovaným sjednocujícím stanoviskem Pl. ÚS-st. 27/09 se tak domáhal po státu náhrady za nucené omezení vlastnického práva.

52. Pokud jde o podnět stěžovatele na přerušení řízení o ústavní stížnosti, platí, že řízení lze podle § 110 o. s. ř., použitelného subsidiárně i pro řízení o ústavní stížnosti, přerušit na souhlasný návrh účastníků, nebo podle § 109 odst. 2 písm. c) o. s. ř. může soud přerušit řízení, pokud „*probíhá řízení, v němž je řešena otázka, která může mít význam pro rozhodnutí soudu, nebo jestliže soud dal k takovému řízení podnět*“. Ústavní soud řízení o ústavní stížnosti s ohledem na předpokládanou délku řízení ve věci *Stuchlý proti České republice* (č. stížnosti 45417/16) nepřerušoval, nýbrž fakticky vyčkal na jiná rozhodnutí ESLP týkající se shodné otázky, a to rozhodnutí ve věcech *Čapský a Jeschkeová proti České republice* a *Heldenburgovi proti České republice* (rozhodnutí se stala dle čl. 44 odst. 2 Úmluvy konečnými dne 3. 7. 2017). Tato rozhodnutí se týkala právě otázky výše náhrady za omezení vlastnického práva při regulaci nájemného v České republice, přičemž o meritu věci (porušení práva na ochranu vlastnického práva) bylo rozhodnuto již v rozhodnutí *R & L, s. r. o. a ostatní proti České republice* ze dne 3. 7. 2014.

53. Situace stěžovatele je skutkově i právně obdobná situacím, na které dopadala shora uvedená rozhodnutí Ústavního soudu, resp. Evropského soudu pro lidská práva. Stěžovatel byl vystaven stejnému omezení vlastnického práva jako zmínění stěžovatelé před ESLP, neboť k zásahu do práva na majetek došlo bez zákonného základu.

54. Je tedy postaveno najisto, že zásah do majetkových práv stěžovatele představuje porušení čl. 11 odst. 1 Listiny, resp. čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě.

55. Napadenými rozhodnutími obecných soudů byla žaloba stěžovatele v plném rozsahu zamítnuta a náhradu tak neobdržel žádnou, neboť soudy aplikovaly jako referenční kritérium pro učení výše náhrady výši nájemného, kterou mohl vlastník dosahovat podle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného. Protože však rozdíl vypočtený podle zákona č. 107/2006 Sb. činil podle soudu 779 Kč měsíčně, tedy za žalované období deseti měsíců částku 7 790 Kč, dospěly soudy k závěru, že uvedená částka nepředstavuje citelný a intenzivní zásah do majetkové sféry stěžovatele, tudíž nepředstavuje ani takové omezení vlastnického práva, které má být právním titulem pro případnou náhradu.

56. Uvedenému přístupu nalézacího a odvolacího soudu však nelze přisvědčit. Je nutno odlišit samotný zásah do vlastnického práva majitelů domů spočívající v systému regulovaného nájemného na straně jedné, a otázku náhrady za tento zásah, tedy náhrady za omezení vlastnického práva, na straně druhé. Způsob určení výše náhrady, resp. výše náhrady samotná, nemůže zpětně vyloučit nárok jako takový, jako to učinily soudy v nyní projednávané věci. Již uvedená skutečnost by postačovala pro derogační zásah Ústavního soudu ve vztahu k napadeným rozhodnutím.

57. Nadto je však nutno odpovědět na otázku, zda je možno nadále, po rozhodnutích ESLP ve věcech *Čapský a Jeschkeová proti České republice* a *Heldenburgovi proti České republice*, aplikovat pro stanovení výše náhrady metodu, která plyne z rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 367/2012, resp. která byla meritorně potvrzena Ústavním soudem v nálezu sp. zn. II. ÚS 3219/15, tedy zda je možno nadále určovat výši náhrady za období od 1. 1. 2002 do 31. 12. 2006 dle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného.

58. Z rozhodnutí ESLP *Čapský a Jeschkeová proti České republice* a *Heldenburgovi proti České republice* jasně plyne, že uvedený způsob stanovení výše náhrady za omezení vlastnického práva ESLP odmítl. Vláda České republiky se v řízení před ESLP domáhala právě určení spravedlivého zadostiučinění optikou výše nájemného, které mohli stěžovatelé z předmětných bytů vybírat podle zákona č. 107/2006 Sb. ke dni 1. 1. 2007, jinak řečeno požadovala, aby pro výpočet výše spravedlivého zadostiučinění použil ESLP referenční kritérium dle zákona č. 107/2006 Sb., jako kdyby bylo účinné ode dne 1. 1. 2002 (bod 33 rozsudku *Čapský a Jeschkeová*). Tento způsob výpočtu však ESLP neakceptoval. V uvedeném kontextu je nutno pro další závěry Ústavního soudu rekapitulovat argumenty vlády, kterým ESLP nepřisvědčil. Vláda neuspěla s argumentem, že v jiných rozhodnutích ESLP ve věci regulace nájemného ESLP shledal porušení Úmluvy v důsledku skutečnosti, že výše vybíraného nájemného byla nedostatečná, neboť nepokrývala ani náklady na odpisy předmětných nemovitostí, natož aby umožňovala dosažení přiměřeného zisku, zatímco v projednávané věci ESLP rozhodl o porušení Úmluvy v důsledku nezákonnosti zásahu, nikoli jeho nepřiměřenosti. Vláda též uvedla, že požadovaný rozdíl mezi regulovaným nájemným a „tržním nájemným“ (nájemným, které by stěžovatelé v příslušné době a lokalitě vybrali, pokud by předmětné nemovitosti nepodléhaly regulaci nájemného) nebo „minimálním ekonomickým nájemným“ nelze akceptovat, neboť trh s nemovitostmi byl v důsledku regulace nájemného zkreslen, tržní nájemné bylo tudíž nadhodnoceno.

Pokud jde o minimální ekonomické nájemné, bylo dle vlády relevantní období příliš krátké a nemělo proto žádnou vypovídací hodnotu (pokud jde o časový rámec pro případnou investici do nemovitosti nebo jejího dalšího případného zhodnocování a s tím související návratnosti investice). Vláda proto považovala za vhodné použít právě metodu plynoucí z rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 367/2012, která rozlišuje mezi plnou náhradou a náhradou za omezení vlastnictví, která se nemusí přesně rovnat rozdílu mezi tržním a regulovaným nájemným a která plyne ze zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného (body 30 - 34 *rozsudku Čapský a Jeschkeová*).

59. Je podstatné, že ESLP uvedeným argumentům nepřisvědčil (body 41-45 *rozsudku Čapský a Jeschkeová*) a rozhodl o stanovení výše spravedlivého zadostiučinění tak, že „určení výše náhrady by se mělo mimo jiné zakládat na rozdílu mezi nájemným v podmínkách volného trhu a nájemným, na něž měli stěžovatelé právo podle vnitrostátní právní úpravy, která byla shledána ze strany ESLP protiprávní“ („*the determination of the compensation should be based, among other things, on the difference between the rent under free-market conditions and the rent to which the applicants were entitled under the domestic legislation which the Court has found to be unlawful*“ [bod 45 *rozsudku Čapský a Jeschkeová*]).

60. Z rozsudku ESLP je tedy zřejmé, že základní metodou, kterou by měly obecné soudy postupovat při určení výše náhrady za omezení vlastnického práva v období, kterého se rozsudky ESLP týkají (od 1. 1. 2002 do 31. 12. 2006), nemůže být nadále výpočet dle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, nýbrž rozdíl mezi nájemným v podmínkách volného trhu a nájemným, na něž měli vlastníci právo podle vnitrostátní právní úpravy, popř. nájemného skutečně vybraného, bylo-li vyšší. Tímto došlo k překonání právních závěrů plynoucích z rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 367/2012, resp. nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 3219/15, které naopak aprobovaly metodu určení výše náhrady dle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného. S ohledem na čl. 1 odst. 2 Ústavy České republiky („Česká republika dodržuje závazky, které pro ni vyplývají z mezinárodního práva“), respektuje rozhodující senát Ústavního soudu tento právní závěr, aniž by bylo nutno využít stěžovatelem požadovaný postup dle § 23 zákona o Ústavním soudu.

61. Respektováním způsobu stanovení náhrady za omezení vlastnického práva plynoucím z rozsudků ESLP ve věcech *Čapský a Jeschkeová proti České republice* ze dne 9. 2. 2017 a *Heldenburgovi proti České republice* ze dne 9. 2. 2017 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. Porušení Úmluvy shledal ESLP v rozhodnutí *R & L, s. r. o. a ostatní proti České republice* ze dne 3. 7. 2014 právě již v tom, že Česká republika zasahovala do práva na majetek bez relevantního zákonného základu. V tomto ohledu je situace všech pronajímatelů (vlastníků) shodná, neboť uvedenému zásahu byli vystaveni všichni shodným způsobem.

62. 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. ESLP však 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.

63. Ústavní soud v nyní posuzovaném případě shrnuje, že způsob, kterým obecné soudy přistoupily k posouzení nároku stěžovatele na náhradu za zásah do vlastnického práva v období od 1. 6. 2005 do 31. 3. 2006 způsobený regulací nájemného, spočívající v tom, že aplikací zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, vyloučily vůči stěžovateli jakoukoli náhradu, je s ohledem na shora uvedené závěry ústavně neakceptovatelný.

64. Ústavní soud uzavírá, že napadenými rozhodnutími došlo k porušení ústavního práva stěžovatele na ochranu vlastnictví dle čl. 11 odst. 1 Listiny, resp. čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě.

65. Ústavní soud proto nálezem vyhověl ústavní stížnosti a shora označená rozhodnutí podle § 82 odst. 3 písm. a) zákona o Ústavním soudu zrušil.

**Poučení: Proti rozhodnutí Ústavního soudu se nelze odvolat.**

V Brně dne 4. ledna 2018

Jan Filip v. r.  
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:  
Michaela Vrbová