

# JUDr. Klára A. VESELÁ SAMKOVÁ, Ph.D.

Advokátní kancelář

---

Mgr. Martina R. BLAHOUSOVÁ  
Mgr. Lucie DIASOVÁ VEJVODOVÁ  
Mgr. Petra GERLICOVÁ  
Mgr. Jana HAVIGEROVÁ  
Mgr. Alena NAJGEBAUROVÁ  
Mgr. Petra KOŽNEROVÁ  
JUDr. Klára A. VESELÁ SAMKOVÁ, Ph.D.

Španělská 6, 120 00 Praha 2  
tel.: 224 239 390, 224 238 996  
fax: 224 210 309  
e-mail: lawyers@lawyers.cz  
jmeno.prijmeni@lawyers.cz  
www.lawyers.cz

European Court of Human Rights  
Council of Europe  
67075 STRASBOURG Ceres  
FRANCE

V Praze, dne 29. září 2009

Ke sp. zn. **38817/04 – J. Vomočil x Česká republika**  
Ke sp. zn. **1458/07 – Art 38, a.s. x Česká republika**

Níže jmenovaní účastníci, a to

**1) Jan Vomočil, stěžovatel**

Právně zastoupen JUDr. Klárou A. Veselou Samkovou, Ph.D., advokátkou se sídlem Česká republika, 120 00 Praha 2, Španělská 6

**2) Art 38, a.s., stěžovatel**

Právně zastoupena JUDr. Julií Šindelářovou, advokátkou se sídlem Česká republika, Mikulášská tř. 9, 326 00 Plzeň

**3) Občanské sdružení majitelů domů (OSMD), vedlejší účastník řízení**

(na základě přípisu Soudu ze dne 21. 8. 2007)

jednající svým předsedou RNDr. Tomislavem Šimečkem, právně zastoupeno JUDr. Klárou Veselou Samkovou, Ph.D., advokátkou s adresou viz výše

podávají na základě výzvy Evropského soudu pro lidská práva ze dne 9. července 2009, která byla právním zástupkyním stěžovatelů doručena dne 17. července 2009, následující

## S t a n o v i s k o k o d p o v ě d i V l á d y Č R n a d o p l ň u j í c í o t á z k y S o u d u

Motto:

*Kdo lže, ten krade a pak visí  
Kdo lže, ten vždycky ublíží si.  
Lež je šminka, která hyzdí tvář,  
Lež je účes, který nesvědčí.  
Ať podívá se do zrcadla lhář,  
Ať se sám o tom přesvědčí!  
Lež je maskovaná ohyzda.  
Lhář se nejvíc obelhává sám.  
I když se přitom hezký zdá,  
Je to jen chvilkový klam!*

*Vítězslav Nezval, z divadelní hry Manon Lescaut*

Uvedená slova básně nejlépe charakterizují způsob, jakým se vláda České republiky vyřádala s doplňujícími otázkami soudu.

Především celý problém rozměnila do jednotlivých marginálních podružností a pod záminkou dodržení formálního postupu – viz odkaz na „praktické instrukce o písemných stanoviscích, vydané předsedou soudu“<sup>1</sup> se brání uchopení problematiky v její celistvosti. Tím ovšem dostává řada aspektů daného problému zcela jiný význam. Můžeme říci, že kromě případů, kdy vláda vyloženě lže (a i takové případy jsou, jak poukážeme dále), vláda systematicky používá propracovaný systém polopravd, které svým obsahem nejsou kontradiktorní realitě, ale posouvají ji do roviny, která má se skutečností pouze nepodstatné styčné body.

Stěžovatelé a vedlejší účastníci řízení se rozhodli, že budou ke stanovisku vlády postupovat glosátorským způsobem, a to i u vědomí nebezpečí, že převezmou pokřivený obraz, který vláda svojí odpovědí nastavuje. Svými připomínkami k danému stavu budou usilovat o alespoň částečné napřímení odrazu uměle pokřiveného. Jiný způsob komentáře by totiž navodil možnost dalších nekonečných vzájemných vyjádření a tím způsobeného odkladu, což je evidentně záměr, o který vládě ČR jde. Tento svůj záměr vláda nepřímo vyjádřila ve svém požadavku na soud, aby jí bylo v případě přijetí stížnosti dovoleno se ke stanoviskům stěžovatelů opětovně vyjádřit.

To, že se stěžovatelé a vedlejší účastníci řízení nebudou vyjadřovat ke všem bodům stanoviska vlády neznamená, že s danými body a tvrzeními vlády bezvýhradně souhlasí. Znamená to,

---

<sup>1</sup> Viz str. 2, bod 2 stanoviska vlády ČR

že stěžovatelé a vedlejší účastník řízení se snaží udržet svoji protiargumentaci ve snesitelných mezích, neboť jinak by se jejich materiál mohl snadno rozrůst do délky přesahující původní stanovisko Vlády.

## ŘÍZENÍ

### K bodu 4:

Vláda se zde zabývá obecně výběrem pilotních případů. Vláda však necituje způsob odstoupení jedněch ze stěžovatelů, bratrů Hlaváčkových, přesně, naopak jej zkresluje. Bratři Hlaváčkové ve svém zpětvzetí stížnosti výslovně uvedli, že zpětvzetí stížnosti neznamená, že se necítí být situací v oblasti regulace nájmu poškozeni, avšak svoji stížnost berou zpět proto, že si nepřejí vystupovat jako pilotní případy. Stěžovatelé i vedlejší účastník jsou přesvědčeni o tom, že Soud měl být schopen vzít v úvahu stáří a osobní stav obou stěžovatelů a nenutit je do pozice „pilotního případu“, která je pochopitelně podstatně jiná než pozice běžného stěžovatele. To, že na mediální pokrytí případu tito stěžovatelé poukazovali již ve svém dopisu ze dne 15. října, neznamená, že již v tento den prolétlo jejich jméno tiskem. Předpoklad široké medializace, který se posléze bezezbytku naplnil, bylo možno velmi dobře předvídat z dosavadního průběhu medializace podání stížnosti členy Občanského sdružení majitelů domů a obecně z problematiky regulace nájemného. Jen v roce 2007 to jsou desítky výstupů z tištěných i ostatních médií, které stěžovatelé jsou schopni předložit.

### K bodu 5:

Vláda uvádí, že k žádnému „řízenému úniku informací nedochází“. Tomu ovšem odporuje blog předsedy Sdružení nájemníků Stanislava Křečka<sup>2</sup> „Podivní štrasburští žalobníci“, který byl publikován dne 03.12.2007 a který obsahuje přímé formulace z textu (následného stanoviska Vlády) a jednoznačné informace, které se následně objevily ve stanovisku Vlády.

Na tomto místě je třeba Vládě připomenout, že nejenomže d o c h á z í k řízenému úniku informací, ale s pravděpodobností blížící se jistotě Vláda také iniciativně vyhledává informace, které mají za úkol zdiskreditovat stěžovatele, vedlejšího účastníka a další osoby spojené se stížností k Evropskému soudu pro lidská práva ve věci regulace nájemních vztahů . Předpoklad, že se tak děje, je ze strany stěžovatelů více než oprávněný. Paralelu je možno snadno najít s případem, kdy Vláda ČR zřídila speciální policejní tým „Majetek“, který se zabýval pouze sledováním šlechticů, kteří vznesli vůči České republice restituční a majetkové nároky<sup>3</sup>. V rámci tohoto policejního rozpracovávání byl sledován i advokát Františka Oldřicha Kinského, JUDr. Jaroslav Čapek, který byl dokonce obviněn z přípravy podvodu, kterého se měl dopustit tím, že obhajoval zájmy svého klienta. Na celou věc se přišlo omylem, když se informace o materiálu dostala neopatrným prořeknutím se jednoho ze svědků, který byl předvolán v rámci projednávání občanskoprávních

<sup>2</sup> <http://blog.aktualne.centrum.cz/blogy/stanislav-krecek.php?itemid=2153>

<sup>3</sup> Více info přinesly články z března – června 2007, které je možno nalézt na těchto odkazech:

<http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=1938>

<http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=1664>

<http://www.knize-kinsky.cz/?t=4&id=&idc=90>

<http://www.knize-kinsky.cz/?t=5&idp=34>

[http://zpravy.idnes.cz/domaci.asp?r=domaci&c=A041215\\_224613\\_domaci\\_pol](http://zpravy.idnes.cz/domaci.asp?r=domaci&c=A041215_224613_domaci_pol)

<http://www.cs-magazin.com/2007-06/view.php?article=articles/cs070661.htm>

<http://aktualne.centrum.cz/domaci/soudy-a-pravo/clanek.phtml?id=509721>

nároků F. O. Kinského. Posléze se zjistilo, že policejní spis obsahoval 13 svazků s celkem 4300 stranami textu, jež obsahují i dokumenty ze zahraničí a poznatky tajných služeb. Spis obsahoval také odposlechy advokátů a jejich klientů. Nezákonnost a protiústavnost tohoto postupu policie a Vlády potvrdil Ústavní soud ve svém nálezu II ÚS 789/06 ze dne 27. 9. 2007. V tomto svém nálezu Ústavní soud upozornil, že podobné zneužití policejních a jiných orgánů státem nebylo ojedinělé. Je tedy zřejmé, že pravděpodobně nebylo ojedinělé ani rozpracovávání osob, které se obrátily na soudy s žalobami proti státu.

S ohledem na rozsah stížností, kterými se majitelé domů s byty s regulovaným nájemným obrazejí na Evropský soud pro lidská práva, lze důvodně očekávat, že podobná protiústavní činnost je ze strany Vlády směřována právě i proti nim.

Vláda se dále pozastavuje nad tvrzením stěžovatelů, že Vláda „bojuje až do posledního muže“. Klasickým případem tohoto přístupu byl postup vlády po zrušení vyhlášky 176/1993 Sb. Ústavním soudem, kdy Vláda požadavky Ústavního soudu zcela ignorovala.

Nepravdivost výše uvedeného tvrzení Vláda dokládá tím, že z celkového počtu 445 stížností vedených doposud proti České republice bylo 131 řízení pro Vládu neúspěšných, 200 stížností bylo shledáno nepřijatelných, nebo bylo Soudem shledáno, že k žádnému porušení Úmluvy nedošlo, a v 79 případech došlo ke smírnému narovnání. To, že ČR prohrála pouze 45% případů dle Vlády vyvrací tvrzení stěžovatelů, že by se bránila „do posledního muže“. Uvedený způsob argumentace je velmi typickým příkladem demagogického nakládání se statistickými informacemi, který je pro Vládu ČR typický. Vláda totiž zcela opominula fakt, že ani v jednom z jí uvedených 445 případů, vedených proti České republice, samotný Ústavní soud ČR neshledal porušení Úmluvy. Všechny případy, které jdou z České republiky k Evropskému soudu pro lidská práva do Štrasburku, musí projít Ústavním soudem a Ústavní soud musí ústavní stížnost odmítnout nebo zamítnout. To však není případ regulace nájemného. Již ve svém prvním nálezu, publikovaném ve sbírce zákonů pod č. 231/2000 Sb., Ústavní soud uvedl, že způsob, jakým je v ČR prováděna regulace nájemného, odporuje Ústavě ČR. Ústavní soud ve svém rozhodnutí pléna ze dne 28.2.2006 spisové značky Pl. ÚS 20/05 doslova uvedl:

*Dlouhodobá nečinnost Parlamentu České republiky 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 (§ 696 odst. 1 obč. zákoníku), 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 č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.*

V témže usnesení pléna Ústavní soud pak přímo argumentoval judikaturou Evropského soudu pro lidská práva, jmenovitě případem Hutten - Czapská proti Polsku, a vyhodnotil, že tento případ je na situaci v České republice plně aplikovatelný. Na rozdíl od 445 případů, jimiž argumentovala Vláda, je zřejmé, že způsob regulace nájemného, který je uplatňován v České republice, JE protiústavní a JE v rozporu s Úmluvou o ochraně lidských práv a základních svobod. Stát tedy MUSÍ vědět, že zde porušuje svoje závazky plynoucí z Úmluvy a přesto jedná stále stejným způsobem, totiž stanoviska a nálezy Ústavního soudu setrvale ignoruje.

Již ve své odpovědi na dodatečné otázky soudu stěžovatelé uvedli přehled nálezů Ústavního soudu, kdy v mezidobí od předchozího vyjádření byly přijaty další nálezy, které v nějakém směru opět zkonstatovaly nekompatibilitu judikatury českých soudů zaštiťujících se českým právním

řádem, s Úmluvou. Od června 2009, kdy se stěžovatelé a vedlejší účastník vyjadřovali k dodatečným otázkám Soudu, byly přijaty další nálezy Ústavního soudu ve věci regulaci nájemného - a opět ve stejném duchu, že soudy odmítají požadavky pronajimatelů řešit. Jedná se o nálezy č. **I. ÚS 1452/09** ze dne **17. srpna 2009**, nález č. **IV. ÚS 918/09** ze dne **7. července 2009** a nález **I.ÚS 680/08** ze dne **2. července 2009**. Je tedy zřejmé, že ze strany Vlády České republiky a justice se jedná o setrvalou ignoraci Ústavy i Úmluvy.

V září 2009 se Česká republika ocitla ve vážné situaci, která byla právníky i médii hodnocena jako ústavní krize. Pro nerespektování Ústavy pozastavil Ústavní soud pořádání mimořádných parlamentních voleb, následně pak zrušil ústavní zákon, kterým byly vypsány nové parlamentní volby<sup>4</sup>. K postupu Ústavního soudu se vyjádřil i veřejný ochránce práv JUDr. Otakar Motejl<sup>5</sup>, a uvedl, že

*„...politická scéna užívá Ústavní soud jako poslední instanci a arbitra ve svých soubojích, ale nerespektují jeho rozhodnutí, jako například v případě deregulace nájemného. Ted' se diví, že soud přípravu předčasných voleb zastavil.“*

Je tedy zřejmé, že Česká politická reprezentace a justice obecně trpí fatální neúctou ke své vlastní Ústavě a k Úmluvě o ochraně základních lidských práv a svobod, která je ve smyslu ust. čl. 10 Ústavy ČR součástí právního řádu a v případě rozporu s tímto právním řádem mu je nadřazena.

Stěžovatelé a vedlejší účastník řízení jsou přesvědčeni, že výraz „obrana do posledního muže“, kterou charakterizovali obranu státu, je zcela přílehavá, neboť Vláda ČR při této svojí obraně může spoléhat pouze na dvě věci: buď že stěžovatelé udělají nějakou fatální, zejména procesní chybu nebo že Evropský soud pro lidská práva zcela změní svoji judikaturu. Stěžovatelé se domnívají, že takovéto předpoklady nejsou realistickými podklady pro důstojné rozhodování státu v takové věci, jako je projednávání problematika.

## **K PROCEDUŘE PILOTNÍHO ROZSUDKU**

Stěžovatelé s potěšením konstatují tvrzení Vlády, že se „nebrání proceduře pilotního rozsudku“. Za poněkud udivující stěžovatelé shledávají, že Vláda cítí potřebu vyjádřit se k problematice pilotních rozsudků jako takovým, neboť sama Vláda tvrdí, že se bude vyjadřovat pouze k otázkám soudu a odkazuje na prováděcí instrukce Soudu.

Stěžovatelé ani vedlejší účastník řízení nikdy netvrdili tak, jak je jim podsouváno Vládou, že k projednání případu jako pilotního je potřeba s o u h l a s u daného stěžovatele. Stěžovatelé a vedlejší účastník však poukázali na to, že takovýto souhlas je velmi v h o d n ý, a to právě s ohledem na zvláštnost postavení „pilotního“ stěžovatele. Úvaha Vlády, že by se nemusel najít žádný stěžovatel, který by byl ochoten udělit svůj souhlas k projednávání svého případu jako případu pilotního, je zcela absurdní, zejména s ohledem na množství stěžovatelů. Tato absurdita vyniká ještě

<sup>4</sup>Viz <http://aktualne.centrum.cz/domaci/soudy-a-pravo/clanek.phtml?id=647257>

<sup>5</sup> Viz

<http://www.mediafax.cz/politika/2921819-Motejl-Paroubkova-by-musela-zrejme-znovu-otehotnet-pokud-se-posunou-volby>

lépe v poznámce 3 na str. 6 odpovědí Vlády, kdy udává, že stěžovatelé, kteří se nabídli k projednávání jako alternativní pilotní případy, nepředložili písemné prohlášení, že s takovýmto způsobem projednání svých případů souhlasí. Vláda zde postupuje svým obvyklým formalistickým způsobem a předpokládá, že stěžovatelé jsou v rozporu svých vlastních slov se svými činy. Zároveň Vláda odhaluje svůj způsob myšlení a předpokládá, že stejně jako ona budou mít i stěžovatelé a vedlejší účastník zájem na prodloužení projednávání věci. Vždyť nabídnutí jiných pilotních případů a jejich následné odmítnutí by vedlo k naprostému znevěrohodnění všech – stěžovatelů současných, minulých, pilotních i „řadových“, což je pochopitelně v naprosté kontradikci k zájmům v š e c h stěžovatelů. Stěžovatelé nepochybují o tom, že by v takovém případě Soud našel procesní prostředky – na příklad ve formě odmítnutí stížnosti pro zneužívání stížnosti stěžovateli – aby takovému případnému postupu stěžovatelů zabránil. Nelze důvodně předpokládat, že by stěžovatelé jednali ke své vlastní škodě. Vláda podsouvá stěžovatelům v otázce nabídky dalších pilotních případů nekalé úmysly i v dalších aspektech, obsažených v bodu 9., 10. a 11. Vláda apriori předpokládá, že vše, co stěžovatelé činí, činí s nedostatkem spolupráce a neochotou ke spolupráci. Vláda opět vytrhuje věci z kontextu když říká, že stěžovatelé a vedlejší účastník neseznámili Soud a zejména Vládu s charakteristikou - „reprezentativností“ jednotlivých stěžovatelů a nařknula vedlejšího účastníka řízení, že není ochoten seznámit Soud s konkrétními okolnostmi jednotlivých případů. Nic z toho se nezakládá na pravdě. Vláda zcela ignorovala rozsáhlý teoretický rozbor stěžovatelů obsažený v replice ze dne 30. 4. 2008, kde se stěžovatelé snažili nalézt klíč k vhodnému výběru pilotních případů a navrhli další aspekty zkoumání pilotních případů. Protože však způsob, jakým byly pilotní případy stanoveny, co bylo rozhodujícím faktorem právě pro jejich výběr, není ani stěžovatelům ani vedlejšímu účastníkovi znám, nemohli se stěžovatelé pochopitelně vyjádřit k jednotlivostem, které jsou pro určení pilotních případů podstatné. (Ostatně z textu je zřejmé, že ani Vládě se nepodařilo rozklíčovat, jakým způsobem Soud pilotní případy vybral.)

Za jedinou relevantní připomínku v dané kapitole stěžovatelé a vedlejší účastník řízení považují to stanovisko Vlády, ve kterém připomíná, že „Primárním kritériem (být pilotním případem)...by neměla být ochota stěžovatele vyjádřit se i k otázkám spojeným s existencí či neexistencí určité systémové situace porušování úmluvy, ale jeho schopnost tak učinit. (podtrženo stěžovateli). Oba stěžovatelé zde při této příležitosti prohlašují, že v tak širokém kontextu, jak je pojmáno projednávání pilotních případů Soudem, by bez informační a finanční pomoci– vedlejšího účastníka řízení vůbec nebyli schopni řádné obhajoby nejen svých zájmů, ale i dalších stěžovatelů, jejichž osud mají jejich vlastní případy přímo ovlivnit. Právě skutečnost, že další stěžovatelé nebyli členy vedlejšího účastníka řízení, mohlo přispět k jejich ochotě, respektive neochotě vystavit se tlaku být projednáván jako pilotní případ. Aniž by stěžovatelé jakýmkoliv způsobem zpochybňovali rozhodnutí Soudu, přece si dovolí upozornit na zvláštnost, že za původní čtyři stěžovatele byly vybrány osoby, které nejsou členy vedlejšího účastníka řízení a nemohly se proto primárně na jeho podporu spolehnout. Jelikož takových individuálních stížností je dle znalostí stěžovatelů a vedlejšího účastníka řízení u ESLP k dané problematice několik desítek, zatímco stěžujících si členů vedlejšího účastníka řízení je u ESLP několik tisíc a v roce 2006 jim bylo přislíbena prioritní projednání, jeví se stěžovatelům tento postup Soudu poněkud nevyvážený.

Stěžovatelé a vedlejší účastník řízení si při této příležitosti explicitně poukazují na nevyváženost a nerovnost zbraní v obhajobě zájmů stěžovatelů vůči Vládě. Té v daném případě totiž nestačilo zastupování vládním zmocněncem pro lidská práva tak jako obvykle, ale vládnímu zmocněnci byla bezprecedentně dána k podpoře i advokátní kancelář JUDr. Petra Tomana, kterému – dle veřejně dostupných informací – byla již za dosavadní práci na tomto případě vyplacena odměna přesahující částku 10 milionů Kč (cca 385.000 Euro). Naproti tomu stěžovatelé hradí veškeré svoje náklady na právní zastupování sami a vedlejší účastník řízení přispívá z vybraných příspěvků svých členů. Jestliže na jedné straně sporu stojí Vláda s týmy právníků a na druhé straně osamocení

stěžovatelé podporovaní vedlejším účastníkem řízení, přičemž v jejich rukách v podstatě leží osud deseti tisíců dalších osob (stěžovatelů i dosud si nestěžujících vlastníků bytů s regulovaným nájemným), je tato situace stěžovateli vnímána jako krajně nevyrovnaná.

## SKUTKOVÝ STAV

Dlužno konstatovat, že ani stěžovatelům nejsou žádné další nové skutkové okolnosti projednávaných případů. Je možno pouze konstatovat, že Soud takového doplnění ani nežádal, takže těžko říci, proč tento fakt Vláda konstatuje.

Dále se v této kapitole Vláda věnuje vnitrostátnímu právu a praxi. Je nutno připomenout, že stanovisko Vlády bylo zpracováváno ke dni 30. 6. 2009. Ovšem údaje, které jsou ve stanovisku uvedeny, jsou zcela zastaralé a k tomuto datu byly již známy podstatně jiné výsledky. Poslední vývoj případů, který byl ovšem pro Vládu nepříznivý, Vláda Soudu zatajuje.

K bodu 13 a násl. – zákonu č. 107/2006 Sb. a jeho novelizaci:

Vláda rozepsala obsah daného zákona, ale tímto opisem zastřela skutečný stav. K působení tohoto zákona se stěžovatelé a vedlejší účastník řízení již velmi podrobně vyjádřili ve své odpovědi, proto se zaměří pouze na některá tvrzení Vlády:

- a) Vláda tvrdí (viz bod 15., odst. 2), „Důvodem rozložení poslední fáze deregulace do tří let byla skutečnost, že vzhledem k nárůstu cen bytů, od nichž se odvozuje hodnota cílového nájemného, by v daných lokalitách bylo dosaženo příliš vysokých hodnot.“ Skutečnost je jiná. K žádnému nárůstu cen bytů nedošlo. Došlo k tomu, že se do cen starších a nerekonstruovaných bytů zejména ve velkých městech započítávaly častěji prodeje bytů již bez regulovaných nájemníků. Prodejní ceny představovaly dříve často částky, které odpovídaly zlomku tržních cen bytů. Není tedy pravda, že došlo k „nárůstu cen bytů“. Situace je naopak taková, že v prvních letech byl trh s byty naprosto deformován umělými nízkými cenami, které se negativně odrazily i v cenách postupně deregulovaného nájemného. Je nutno podotknout, že Česká republika – a to jmenovitě Městská část Praha 2 – čelí u Evropské komise stížnosti pro podezření, že prodejem obecních bytů za tak nízké ceny se dopustila takzvané protiprávní veřejné podpory a porušila tak hospodářskou soutěž. Městská část se měla prohřešku dopustit tím, že družstvům nájemníků z uvedených domů prodala tyto domy za cenu podstatně nižší než je cena tržní. Těmto družstvům nyní hrozí, že budou muset doplatit desítky milionů korun. Takto zdeformované ceny nemovitostí se mohly promítnout do sestavování cen v uplynulých letech. Když vlna privatizace opadla, začaly se ceny nájemného vztahovat ke skutečným cenám nemovitostí. Dlužno říci, že tento proces ještě zdaleka není u konce.
- b) Vláda se zcela vyhnula otázce, jak bude dále nakládat s regulací nájemného, neboť ta se v naprosté většině měst a obcí zastaví k 1. 1. 2011. Vláda nijak nezdůvodnila zcela nesystémové vynětí obcí ve Středočeském kraji z původního plánu deregulace nájemného, když velká část těchto obcí je funkčně přiřazena k aglomeraci velké Prahy – což se na příklad projevuje také tím, že je obsluhována autobusovou městskou hromadnou dopravou.
- c) Za zcela nepřijatelné, a to jak z právního tak z ideového hlediska, považují stěžovatelé a vedlejší účastník řízení tvrzení Vlády uvedené v bodu 16. na straně 8, kdy Vláda upozorňuje na to, že „...úrovně (nákladů prosté reprodukce) bude v roce 2010 dosaženo u naprosté většiny bytů s regulovaným nájemným, neboť ty se nacházejí právě v těchto

třiceti obcích; naopak v naprosto drtivé většině obcí žádné byty s regulovaným nájemným nejsou. Toto tvrzení Vlády je lživé, nepodložené a právně nepřijatelné. Je pravda, že v Brně, Praze a n ě k t e r ý c h dalších velkých obcích má být v roce 2010 ( ba i dříve) dosaženo alespoň krytí nákladů prosté reprodukce pronajatých bytů. Výši těchto nákladů vláda zná, neboť začátkem roku 2004 Ústav soudního inženýrství spočetl a publikoval tyto oprávněné náklady při nulovém výnosu z pronájmu bytů v souladu s obdobnou analýzou provedenou v Polsku na 3% ročně z aktuální reprodukční ceny pronajaté stavby. V roce 2003 to bylo 49Kč/m<sup>2</sup>/měsíc (cca 2EURO) a dnes to je cca 60Kč/m<sup>2</sup>/měsíc (2,4 EURO) . Ve třetím největším městě České republiky, Ostravě, tomu tak nebude. Toho si je Vláda velmi dobře vědoma, proto také tabulky s těmito údaji Soudu nepředložila. Zcela zavádějící je tvrzení Vlády, že „v naprosto drtivé většině obcí žádné byty s regulovaným nájmem nejsou“. To je pohled od úřednického stolu, který ani v nejmenším nereflektuje realitu. Ve velké části vesnic České republiky, zejména pak v okrajových částech země a krajích méně úrodných, se zemědělská produkce v dobách komunistického režimu neorganizovala do zemědělského družstevnictví, ale do tak zvaných státních statků. Bylo zcela běžné, že tyto státní statky měly – zejména v původních zemědělských usedlostech, zabavených zejména v 50. letech tak zvaným kulakům, tedy statkářům, svoje podnikové byty. Tyto byty sloužily pro ubytování zaměstnanců státních statků a po novele Občanského zákoníku v roce 1991 se staly normálními byty s regulovaným nájemným. Zcela stejně fungovaly početné podnikové byty, ale i byty při tak zvané „přidružené výrobě“, což byla lehká lokální doplňková průmyslová či stavební výroba, obvykle svázaná buď se zemědělským družstvem nebo právě se státním statkem. Těchto bytů je dle odhadů vedlejšího účastníka řízení řádově okolo 10.000 a jsou roztroušeny po velké části obcí, a to i těch nejmenších, na příklad do obcí čítajících zhruba 300 obyvatel. Je jistě pravda, že jsou obce, kde se nachází na příklad pouze jenom jeden takový byt nebo dva tři v budově původního velkostatku. Nájem v těchto bytech v malých obcích však běžně dosahuje hodnot na příklad 11 – 20,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíčně (0,42 – 0,77 Euro/m<sup>2</sup>/měsíčně). Otázka, kolik ve skutečnosti těchto bytů, je z právního hlediska bezpředmětná. I kdyby se jednalo o jeden jediný byt, považují stěžovatelé a vedlejší účastník řízení za nepřijatelné, aby majitel takového byt byl povinen doplácet na nájem svých regulovaných nájemníků ze svého.

K bodu 17. popisujícímu změny Občanského zákoníku:

Vláda zde podrobně rozepisuje jednotlivá ustanovení připravované novely, avšak vůbec Soudu nesděljuje, že v době, kdy Vláda toto stanovisko předkládala, byla již připravovaná novela zamítnuta!! Zde se opět projevuje postoj Vlády, které stěžovatelé a vedlejší účastníci musí charakterizovat použitím známého úsloví „poloviční pravda je celá lež“. Ze stanoviska Vlády jakoby vyplývalo, že je jen otázkou času, kdy tato novela bude přijata. Dnes je zřejmé, že přijetí takovéto novely – a to i s ohledem na prohlubující se ústavní krizi související s vypsáním nových předčasných voleb – se odsouvá za viditelný časový horizont . Úřednická Vláda nebude nahrazena vládou politických stran dříve než po řádných volbách v červnu 2010. parlament se nejméně do této doby bude zabývat jinými problémy a k žádné změně postavení pronajímatele dle občanského zákoníku nedochází a nedojde; ten je stále omezován v nakládání se svým majetkem jak ekonomickou, tak právní regulací. V parlamentu naopak leží několik návrhů novel zákonů, které ještě dále omezují vlastnická práva pronajímatelů, na příklad parlamentní tisk č.631.

K bodu 18 – judikatura Ústavního soudu:

Vláda České republiky se zmínila o stanovisku Pléna Ústavního soudu sp. zn. Pl Ús-st 27/09 z 28. 4. 2009 a konstatovala, že toto stanovisko bylo aplikováno ve třech následujících nálezech Ústavního soudu. Na rozdíl od stěžovatelů a vedlejšího účastníka řízení, kteří obsírně rozebrali jak

dané sjednocující stanovisko, tak i jednotlivé následující nálezy, se Vláda spokojila s citací, avšak nijak se nepouštěla do komentářů. Nezbylo by jí totiž nic jiného, než konstatovat, že Ústavní soud dal zapravdu majitelům domů a již poněkud fádňe se opakujícím se způsobem přikázal obecným soudům se věcmi znovu zabývat a rozhodnout je. Vláda se ovšem nezabývala ani faktem, že na základě sjednocujícího stanoviska Ústavního soudu došlo zároveň ke z h o r š e n í právního postavení majitelů domů, neboť i v případech, kdy Ústavní soud již dříve rozhodnul, že soud má povinnost rozhodovat o výši obvyklého nájemného, tak na základě sjednocujícího stanoviska to činit nemusí, respektive, musí tak činit jen pro velmi omezený časový interval, který v zásadě nikdy nemůže překročit obecnou promlčecí dobu tří let. Z tohoto hlediska je zřejmé, že systémová kompenzace škody podle Úmluvy a judikatury ESLP před vnitrostátními soudy je již tímto společným stanoviskem Ústavního soudu vyloučena.

Nad rámec komentáře k materiálu Vlády považují stěžovatelé a vedlejší účastník řízení za nutné Soudu sdělit, že v rozhodovací činnosti Ústavního soudu došlo od 1. července 2009 k dalšímu posunu, neboť byly vydány další relevantní nálezy Ústavního soudu.

Jedná se o tyto nálezy:

**aa)** Do stanoviska stěžovatelů (a stejně tak do stanoviska Vlády) nebyl zahrnut nálezy Ústavního soudu sp. zn. **I ÚS 2855/08** ze dne **29. 6. 2009**. Tento nálezy aplikuje „sjednocující stanovisko“ a vyplývají z něj následující právní věty:

*„V situaci, kdy zákonodárce nepřijal v rozporu s ústavním pořádkem právní úpravu umožňující jednostranné zvyšování nájemného, jsou obecné soudy povinny posoudit, zda v dané konkrétní věci došlo v důsledku stanoveného regulovaného nájemného k nucenému omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, jakož i zda byly splněny podmínky pro vznik práva na náhradu za takové omezení.“*

Zcela zásadní je následující právní věta z daného nálezu, která zní:

*„Ústavní soud přijal dne 28. 4. 2009 stanovisko sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09, zpřesňující a sjednocující dřívější judikaturu. V něm vyslovil, 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 z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (výrok I).“*

Již v minulosti se Evropský soud pro lidská práva dotazoval, zda existuje v České republice možnost náhrady škody za regulaci nájemného, eventuálně v jakém rozsahu. Zde je přesně určeno období, pro které je možno požadovat náhradu škody. Nejzazším termínem je datum podání žaloby. K tomu mohlo fakticky dojít až poté, když Ústavní soud zrušil pro protiústavnost vyhlášky Ministerstva financí, dle nichž bylo nájemné regulováno, a moc zákonodárná na tento stav nereagovala způsobem, ke kterému ji vyzval Ústavní soud. První žaloby mohly být tedy podány k 1. 1. 2002. Kdyby tyto žaloby byly podány dříve, byly by jednoznačně zamítnuty, neboť v ČR nebylo právního základu, na němž by bývalo bylo možno se náhrady domáhat. Náhrada škody za období od přijetí Úmluvy o lidských právech a základních svobodách, tedy od března 1992 až do 1.1.2002, je dle českého vnitrostátního práva nevyžáditelná. Dále Ústavní soud *expressis verbis* vyznačil konec časového úseku, za který je možno požadovat náhradu, a to do 31. 12. 2006, tedy po dobu než začal platit zákon o deregulaci nájemného č. 107/2006 Sb. Ústavní soud naprosto neřeší skutečnost, že i

přes zákon č. 107/2006 Sb. ve VŠECH obcích zůstalo regulované nájemné podstatně nižší (zejména v prvním roce) než je místně obvyklé nájemné, tím méně pak řeší situaci, že ve velké většině obcí je i nyní regulované nájemné pod úrovní nákladů prosté reprodukce. Fakticky dle tohoto nálezu Ústavního soudu je možno vymoci náhradu škody od státu za období 1.1.2002 – 31. 12. 2006. Jak dokládají nálezy Ústavního soudu zmíněné v předchozím stanovisku stěžovatelů i v tomto období obecné soudy byly možnosti náhrady škody od státu vysloveně nenakloněny, tyto soudní spory pravidelně končily až u Ústavního soudu, který veškerá rozhodnutí obecných soudů pravidelně rušil. Je nemyslitelné, aby takováto procedura mohla být považována za standardní proceduru jak se náhrady škody domoci. Čistě teoreticky je možné, že v období 1.1.2002 – 31. 12. 2006 by se případný žalující mohl domoci – pakliže by se obecné soudy řídily nálezy Ústavního soudu, což pravidelně nečiní – VYŠŠÍ náhrady než za období od 1. 1. 2007, kdy naopak je nucen regulaci snášet bez jakékoliv náhrady ze strany státu. Toto rozhodnutí Ústavního soudu proto stěžovatelé i vedlejší účastník považují za chaotické a odporující dlouhodobé judikatuře Evropského soudu pro lidská práva, která upřednostňuje restitutio in integrum.

**bb)** Výše uvedené stanovisko modifikuje nálezy Ústavního soudu č. **I ÚS 680/08** ze dne **2. 7. 2009**. Zde se jedná o posuzování míry, v jaké má nést odpovědnost za regulaci nájemného stát a v jaké míře má odpovědnost nést nájemník, jehož nájemné bylo regulováno tak, že majitel byl zkrácen na svém právo nakládat se svým vlastnictvím. V zásadě tento nálezy říká, že majitel musí uplatnit veškeré možnosti domáhat se zvýšení nájemného na nájemci a teprve v té části, která je rozdílem mezi nájemným, které by býval mohl z nájemníka vymoci a místně obvyklým nájemným, se může domáhat náhrady škody od státu. Otázkou, kterou zde Ústavní soud řešil, byla taky možnost domáhat se náhrady škody od státu procedurou náhrady škody „za nesprávný úřední postup“. Jádrem této otázky je, zda nečinnost vlády, která měla předložit zákonodárnému sboru ústavně konformní návrh zákona, je či není škodou způsobenou nesprávným úředním postupem. Ústavní soud v odůvodnění svého rozhodnutí odkázal opětovně na svůj předchozí nálezy přijatý plénem Ústavního soudu pod sp. zn. Pl ÚS 20/05 a znovu zopakoval v něm již vyjádřené stanovisko, když uvedl:

*"Samotná dikce § 696 odst. 1 obč. zákoníku, která pouze předjímá přijetí nové úpravy, není protiústavní, protiústavní je dlouhodobá nečinnost zákonodárce, jež má za následek ústavně neakceptovatelnou nerovnost a v konečném důsledku porušení ústavních principů; ... za určitých podmínek jsou důsledky mezery (chybějící právní úpravy) protiústavní, zejména tehdy, když zákonodárce se rozhodne, že určitou oblast upraví, tento úmysl v zákoně vysloví, avšak předvídanou regulaci nepřijme. Stejný závěr platí i v případě, kdy parlament deklarovanou úpravu přijal, avšak tato byla zrušena proto, že nesplňovala ústavní kriteria a zákonodárce nepřijal ústavně konformní náhradu, ačkoliv mu k tomu ústavní soud poskytl dostatečnou lhůtu (18 měsíců)."*

Ústavní soud konstatuje, že stěžovatelka se domáhala náhrady škody od státu za období 1.9. 2004 do 31. 8. 2006. Soud uvádí:

*„V převážné části tohoto období nedocházelo ve smyslu citovaného stanoviska ke konkurenci nároků na zvýšení nájemného (vůči nájemci) a na náhradu za omezení vlastnického práva (vůči státu), neboť možnost žalovat nájemce na zvýšení nájemného byla založena teprve nálezem sp. zn. Pl. ÚS 20/05“. Jen pro úplnost stěžovatelé a vedlejší účastník řízení uvádějí, že stěžovatelka v dané ústavní stížnosti vyčíslila škodu za období 1. 9. 2004 – 31. 8. 2006 pro devět bytových jednotek na částku 1.152.277,- Kč, tedy asi 44.300 Euro.*

Nakonec se Ústavní soud poprvé vyjadřuje k otázce náhrady škody s ohledem na existenci zákona č. 107/2006 Sb. a uvádí:

*„Úvaha odvolacího soudu, podle níž se po přijetí zákona č. 107/2006 Sb. dne 31. 3. 2006 již náhrady škody domáhat nelze, je zjevně nesprávná, a nelze ji proto vztahovat ani na právo na náhradu za omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny. Rozhodné je pouze to, zda jsou splněny podmínky nároku podle čl. 11 odst. 4 Listiny, či nikoliv. K odstranění omezení vlastnického práva přitom zjevně nedošlo již přijetím zákona č. 107/2006 Sb. nebo dnem, kdy nabyl účinnosti, ale teprve - a to navíc postupně a částečně - dnem, kdy podle něj bylo možno poprvé jednostranně zvyšovat nájemné, tj. dnem 1. 1. 2007 (viz § 3 odst. 2 citovaného zákona).“*

K dalším otázkám náhrady škody se uvedený náleze Ústavního soudu již nevyjadřuje.

**cc)** Dne **7. 7. 2009** vynesl Ústavní soud náleze sp. zn. **IV ÚS 918/09**. Stěžovatelka se dožadovala ústavní ochrany v následující věci: Původně žalovala Českou republiku - Ministerstvo financí ČR - aby jí zaplatila škodu, která je představována rozdílem mezi obvyklým nájemným a regulovaným nájemným v období od 1. ledna 2005 do 31. prosince 2006 hrazeným nájemci jí vlastněných bytů. Uvedla, že v důsledku protiústavní nečinnosti Parlamentu ČR v předmětném období neexistoval právní předpis, který by umožnil nájemné jednostranně zvýšit. Částka byla vypočtena na 1.696.568,- Kč (65.250 Euro). Svůj nárok stěžovatelka – žalobkyně – opřela o zákon č. 82/1998 Sb. o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem. Obecné soudy hájily svoje stanoviska aplikací nálezů Ústavního soudu, které zformulovaly zásadu subsidiarity. Podle ní se majitel bytu s regulovaným nájemným může žalobou na náhradu škody dožadovat odškodnění proti státu pouze v případě, když se před tím marně domáhal náhrady škody od nájemníků. Naproti tomu stěžovatelka k Ústavnímu soudu poukázala na rozhodnutí Ústavního soudu č. I ÚS 489/05, že majitel bytu s regulovaným nájemným se může domáhat stanovení obvyklého nájemného pouze pro futuro, avšak nikoliv zpětně. Na základě této právní argumentace Ústavní soud stěžovatelce vyhověl. Zároveň ve svém stanovisku připomenul, že

*„stejně jako v nálezech sp. zn. II. ÚS 481/05 a sp. zn. II. ÚS 884/08,..... otázka, zda v dané věci byl dán konkrétní nárok stěžovatelky na náhradu za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny, zůstává k zodpovězení obecnému soudu, který musí zvážit, do jaké míry došlo v důsledku regulovaného nájemného k zásahu do jejího základního práva vlastnit majetek, jakož i zda v jejím případě byly splněny výše uvedené podmínky pro vznik práva na náhradu. Samotná protiústavnost právní úpravy regulovaného nájemného totiž neznamenala, že v každém individuálním případě bylo porušeno základní právo pronajímatele (vlastníka bytu). Rovněž je namístě zdůraznit, že výše nároku na náhradu za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny nemusí být identická s rozdílem mezi obvyklým a regulovaným nájemným. Obecné soudy tedy nesmí nárok na náhradu vůči státu zamítat apriorně, nýbrž musejí za respektování výše uvedených závěrů posoudit jednotlivé individuálně uplatněné nároky. V tomto smyslu je tedy tvrzený nárok pronajímatele (vlastníka bytu) třeba právně posoudit z hlediska práva na náhradu podle čl. 11 odst. 4 Listiny. Obecné soudy jsou v tomto směru povinny vytvořit ve smyslu § 118a občanského soudního řádu dostatečný procesní prostor, aby se obě strany řízení mohly k novému právnímu posouzení vyjádřit a případně uplatnit nové důkazy nebo námítky“.*

Z tohoto nálezů vyplývají následující skutečnosti:

**xi)** Situace u ústavního soudu je nejednoznačná, i jeho judikatura se vyvíjí, a nelze dost dobře předvídat, jakým způsobem se posune dále, a to bez ohledu na existenci sjednocujícího stanoviska z 28. 4. 2009 sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09.

**xii)** Je zřejmé, že budou existovat právní situace, kdy v jednom případě Ústavní soud, vyhověl a rozhodnutí obecných soudů pro porušení Listiny základních práv a svobod, per analogiam i Úmluvy, zrušil a věc obecným soudům vrátil – a nyní ty stejné stížnosti a stejné případy budou dle nové judikatury Ústavního soudu posouzeny jako neopodstatněné. I rozhodování Ústavního soudu tedy schází předvídatelnost jeho rozhodnutí.

**xiii)** Řízení u obecných soudů je velmi náročné. I Ústavní soud ve svém nálezu naznačil, co všechno musí obecné soudy zkoumat, aby mohly o věci spravedlivě rozhodnout. Je zcela scestné si představovat, že tímto způsobem by se měly soudy vypořádávat s řešením otázky náhrady škody za VEŠKERÉ porušení práva nakládat s vlastním majetkem. Jestliže bytů s regulovaným nájemným je cca 750.000, pak představa 750.000 soudních sporů pro zjištění výše náhrady škody a její vymožení nemůže být v žádném případě považována za účinný prostředek vnitrostátní nápravy.

**xiv)** Otevřela se další otázka, a to otázka VÝŠE škody a způsobu jejího výpočtu. Ústavní soud uvedl, že

*„výše nároku na náhradu za nucené omezení vlastnického práva... nemusí být identická s rozdílem mezi obvyklým a regulovaným nájemným.“*

Jakým způsobem a na základě čeho ovšem má být výše škody stanovena, to Ústavní soud ani nenaznačil. Je tedy zřejmé, že je zde další pole vzájemných střetů mezi žalujícím majitelem bytu s regulovaným nájemným a žalovanou Českou republikou – Ministerstvem financí. K tomu navíc přistupuje individuální postavení nájemníka, zejména jeho sociální postavení, ke kterému je nutno dle judikatury Ústavního soudu rovněž přihlídnout. Při absenci jakýchkoliv pravidel, a to jak na zákonné úrovni, tak i třeba na úrovni nějakých výkladových pravidel Nejvyššího soudu, který má v kompetenci je tvořit, se zde otevírá procedura nemající žádnou oporu v platném českém právním řádu.

Pokud je možno poznatky z tohoto nálezu Ústavního soudu shrnout, pak je možno říci pouze to, že naprostý zmatek byl dokonán....

**dd)** Posledním nálezem Ústavního soudu je nález č. **I ÚS 1452/09**, který byl vynesena dne **17. 8. 2009**. Zde se žalobkyně – stěžovatelka k Ústavnímu soudu domáhala, aby jí Česká republika zaplatila náhradu škody ve výši 17.280.000,- Kč (cca 665.000 Euro), která jí vznikla z titulu regulace nájemného za období od 1. 5. 2002 do 30. 4. 2005. Ke způsobu výpočtu výše škody je možno uvést, že žalobkyně – stěžovatelka - se nedomáhala dorovnání výše nájmu na úroveň tržního (místně obvyklého) nájemného, ale pouze dorovnání do úrovně spravedlivé ekonomicky přiměřené výše nájmu tak, jak je výše nájemného upravována v právních předpisech přijatých po roce 2007. Kromě toho žalobkyně – stěžovatelka - též vždy dokládala rozsah svých investic do nemovitého majetku. Přes tyto skutečnosti vedlejší účastník řízení před Ústavním soudem - Česká republika – Ministerstvo financí – konstatovala, že stěžovatelka údajně neunesla „důkazní břímě“ o správnosti jí vyčíslené částky nepřiměřeného zisku (?). Ministerstvo financí též stěžovatelce vyčetlo, že *„...postupovala zjevně ve shodě s mnohými hromadně podávanými žalobami nových vlastníků domů, z nichž většina převzala nájemníky dobrovolně od předchozího vlastníka, a nyní se chtějí zbavit této povinnosti“*.

Pozoruhodné je, že k této stížnosti podal velmi obsáhlé stanovisko Městský soud v Praze. Rozebíral zde jak obsah svého odůvodnění, tak i vývoj judikatury Ústavního soudu z poslední doby. Městský soud v Praze konstatoval, že po seznámení se se stanoviskem pléna Ústavního soudu Pl.ÚS 27/09 shledává, že se právní názor Ústavního soudu vyvinul směrem, který se neshoduje s rozsudkem, jenž byl napaden ústavní stížností. To jen dokládá výše uvedené stanovisko stěžovatelů a vedlejšího účastníka, že judikatura Ústavního soudu je chaotická, nepředvídatelná a ani ona nemůže být brána za základ systémového řešení narovnání vztahu mezi státem a majiteli domů, jako základ pro změnu stále přetrvávajícího porušování Úmluvy Českou republikou.

Z tohoto usnesení Ústavního soudu je ještě nutno zaznamenat v odůvodnění přímo reflektovaný konflikt mezi Nejvyšším soudem ČR a Ústavním soudem. Ústavní soud ve svém odůvodnění uvedl, že

*„.....ve shodě se stěžovatelkou považuje za nutné podotknout, že postup Nejvyššího soudu, který o dovolání rozhodnul bezprostředně před přijetím stanoviska pléna Ústavního soudu, jež by mělo pro jeho rozhodování zásadní význam, skutečně vyvolává značné pochyby o účelovosti takového kroku. Krom toho lze tomuto usnesení (Nejvyššího soudu) vytknout též nesprávný a protiústavní závěr, že dovolání přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. apriori vylučuje uplatnění dovolacího důvodu uvedeného v § 241a odst. 2 písm. a) o. s. ř. Nejvyšší soud tak nerespektoval ustálenou judikaturu Ústavního soudu (např. sp. zn. II. ÚS 182/05, IV. ÚS 128/05, II. ÚS 650/06, I. ÚS 2030/07, II. ÚS 2837/07, II. ÚS 3005/07).“*

Dále Ústavní soud Nejvyššímu soudu vytýká, že Nejvyšší soud rozhodl v rozporu s ustálenou judikaturou Ústavního soudu i o nákladech řízení. Svoje stanovisko k práci Nejvyššího soudu shrnuje Ústavní soud v bodu 21 odůvodnění svého nálezu, kde uvádí:

*„Ústavní soud proto zejména Nejvyššímu soudu připomíná, že podle čl. 4 Ústavy jsou základní práva a svobody pod ochranou soudní moci, jakož i pravidlo stanovené v čl. 10 Ústavy, dle něž vyhlášené mezinárodní smlouvy, k jejichž ratifikaci dal Parlament souhlas a jimiž je Česká republika vázána, jsou součástí právního řádu. Pro výklad a používání procesních předpisů to znamená, že se obecný soud (včetně soudu Nejvyššího) nemůže spokojit s interpretací zůstávající na úrovni textu občanského soudního řádu, ale že je nutno hledat smysl a účel každého jeho ustanovení, jenž je konformní s požadavky plynoucími z práva na spravedlivý proces, upraveného v hlavě páté Listiny a v čl. 6 odst. 1 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod.“*

Zde je zřejmé, že Nejvyššímu soudu, tedy soudu, jehož úkolem je nejen nejvyšší ochrana spravedlnosti v České republice, ale jehož úkolem je i sjednocování judikatury, a to zejména i s ohledem na implementování judikatury Ústavního soudu do rozhodovací činnosti obecných soudů, je existence Ústavního soudu a jeho názory zcela lhostejné. Sám Nejvyšší soud ČR se opakovaně a dlouhodobě dopouští porušování Ústavy tím, že nerespektuje nálezy Ústavního soudu, což je samozřejmě i příkladem pro způsob rozhodování všech nižších obecných soudů.

Není proto ani překvapivé zjištění, že podobný postoj jako má Nejvyšší soud, zaujímá k Ústavnímu soudu i Vláda. Není bez zajímavosti srovnat, že stěžovatelé a vedlejší účastníci řízení věnovali ve svém vyjádření situaci u Ústavního soudu celkem 20 stránek textu. Vláda věnovala ve svém vyjádření situaci u Ústavního soudu celkem tři čtvrtě stránky textu, přičemž prakticky celou část svého vyjádření o judikatuře Ústavního soudu věnuje právě sjednocujícímu stanovisku Ústavního soudu z dubna 2009. Text vyjádření Vlády je přitom prakticky bezezbytku tvořen opsáním části tohoto nálezu. Ostatní nálezy a vývoj situace u Ústavního soudu Vládu nezajímá, nebo jej účelově ignoruje.

## JINÁ RELEVANTNÍ PRÁVNÍ ÚPRAVA

K bodu 20 - 22 V tomto bodu se Vláda věnuje občanskému soudnímu řádu, kdy na dvou stranách v podstatě opisuje nová ustanovení OSŘ, jak je přináší novela platná od 30. 6. 2009. Proč Vláda uvádí ust. § 118, 118a a 120 není úplně zřejmé, neboť tato novela Občanského soudního řádu sice bezpochyby bude mít kladný vliv na občanskoprávní řízení všeobecně, avšak problém regulace nájemného a problémů s tímto spojených se dotkne pouze velmi okrajově. Hlavně však tato novela Občanského soudního řádu nemůže žádným způsobem eliminovat zásadní problémy vznikající z nedodržování Ústavy a Úmluvy. Totéž platí i pro citaci zákona č. 6/2002 Sb. o soudech a soudcích.

## PRÁVNÍ POSOUZENÍ

### (i) K existenci účinného prostředku nápravy.

Vláda se zde ohrazuje proti předjímanému tvrzení Soudu, že stěžovatelé mají mít k dispozici účinné právní prostředky nápravy porušení práv a svobod zaručených Úmluvou, zejména žalobu proti nájemci na zvýšení nájmu a žalobu proti státu na náhradu škody. Vláda uvádí, že takovéto žaloby mohou být takovými prostředky nápravy, avšak dle názoru Vlády je možno tyto způsoby i kombinovat, a navíc mohou být způsobem nápravy i prostředky jiné. Vláda se odvolává na rozhodnutí ve věci Hartman a Hartman proti České republice. Vláda též upozorňuje na stále se zpřesňující judikaturu Ústavního soudu. Vláda se rovněž zabývá otázkou ohraničení možnosti úhrady kompenzace, věci rozebírá do faktografických detailů formálního charakteru, a tím zakrývá zásadní obecnou problematiku, svázanou s možností skutečně účinné nápravy, na což stěžovatelé a vedlejší účastníci řízení poukávají dále.

**aa)** Vláda nijak nereaguje na skutečnost, že právě pod vlivem měnící se judikatury Ústavního soudu jsou všichni stěžovatelé v nejistotě, jak vlastně bude jejich žalobní podání posouzeno obecnými soudy, a dále, jak bude posouzena i jejich eventuální ústavní stížnost. V této věci panuje naprostá právní nejistota.

**bb)** Vláda zcela ignoruje praktickou stránku věci, spočívající ve finanční náročnosti vedení sporů. Jestliže by se všichni majitelé měli brát za svá práva u soudů, tak se jedná o statisícové položky na soudních poplatcích, platby vlastním advokátům a – s ohledem na judikaturu obecných soudů – i platby advokátům protistrany. Vedlejšímu účastníkovi jsou známy desítky případů, kdy majitelé domů vyhodnotili situaci tak, že je zcela nad jejich finanční možnosti zvládnout finanční aspekty sporů, a vůbec k podání žalob nepřistoupili. Vedlejší účastník je obeznámen s více případy, kdy se majitelé domů kvůli žalobám a nákladům z nich plynoucím dostali do velmi obtížného finančního postavení. Jestliže otázka spravedlnosti je přímo závislá na finančním způsobem, že dosažení spravedlnosti je ohroženo finanční stránkou procesu, jestliže finanční stránka přímo znemožňuje dosažení spravedlnosti, pak ovšem není možné takové nastavení domožení se spravedlností a náhrady škody považovat za standardní prostředek nápravy.

**cc)** Vláda zcela ignoruje časové aspekty, v jejichž rámci by bylo eventuálně možno se náhrady škody domoci. Již nyní, když pohlédneme na spory, ve kterých se žalující majitelé domů s byty s regulovaným nájemným domáhali náhrady, z hlediska času se tak běžně jedná o pětileté, ba i víceleté soudní spory. Řada z těchto sporů, které byly projednávány u Ústavního soudu, již trvá

tak dlouho, že délkou řízení bylo ve smyslu judikatury Evropského soudu pro lidská práva porušeno právo na spravedlivý proces v přiměřené lhůtě. Stěžovatelé a vedlejší účastník řízení si nedovedou představit situaci, která by nastala, kdyby se majitelé domů s byty s regulovaným nájemným – bez ohledu na další výše uvedené aspekty – skutečně začali hromadně na obecné soudy ČR obracet. Takový postup by vedl k takřka okamžitému kolapsu justice a k následně již úplně nevymožitelnosti práva, a to nejen pro majitele domů, ale i pro další účastníky dalších řízení, kteří by se se svými nároky na soud obraceli.

**dd)** Nejdůležitějším testem funkčnosti nějakého nastavení je život sám. Jestliže by skutečně existovaly prostředky účinné nápravy, kterými by bylo možno se této nápravy domoci, tak by jistě existovala stále vzrůstající skupina majitelů domů, jejichž nároky byly uspokojeny. Tato skupina však neexistuje. Jediným majitelem domu s regulovanými nájemnými, který se kdy dopracoval k jakékoli náhradě, je již dříve zmíněný pan Čapský. Z jeho případu je zřejmé, že se ke své náhradě dostal pouze hrubým zanedbáním včasné reakce Ministerstva financí, které se již následně nikdy neopakovalo. Stěžovatelé a vedlejší účastník řízení jsou přesvědčeni, že uvedená skutečnost je dostatečným důkazem toho, že o nějakém smysluplném systému zaručujícím náhradu škody pro majitele domů s byty s regulovaným nájemným nemůže být ani řeči.

K bodu 32: Vláda zde uvádí, že „argumentace Ústavního soudu se pohybuje v čistě abstraktní rovině.“ Vláda zdůrazňuje, že to, že nároky JSOU uplatněny, neznamená, že jsou OPODSTATNĚNÉ, přesto, že je Ústavní soud za opodstatněné považuje. Co jsou opodstatněné nároky, vláda neuvádí – o tom mají rozhodovat obecné soudy, jejichž přístup k dané problematice byl již opakovaně popsán. Vláda tak pouze – pravděpodobně nechtěně - dokresluje, jak se celý systém – v té dosti malé části, ve které jsou náhrady umožněny – zadrhává, až zůstává zcela neprůchodný. V rozporu s obsahem těchto svých slov pak tento stav Vláda prezentuje jako způsob, kterým je daný problém skutečně řešen. Stěžovatelé a vedlejší účastník řízení by za této situace rádi zjistili, jak by si Vláda představovala stav, když by stav i podle ní NEBYL řešen, a jak by tyto dvě kategorie rozlišila. S ohledem na výsledek je totiž rozdíl pro komentátory stanoviska Vlády pouhým neozbrojeným okem nerozeznatelný.

## **(ii) K důkaznímu břemenu v řízení o prostředcích nápravy**

Především nutno podotknout, že shodně se stanoviskem uváděným Vládou v bodě 33 se ani stěžovatelé nedomnívají, že by měl být nějaký problém doložit skutkové okolnosti, které jsou nezbytné k prokázání tvrzení v řízení o žalobách proti nájemci či proti státu.

Každý majitel domu s regulovaným nájemným totiž vede účetnictví, výkaz zisku a ztrát a velmi lehce – na příklad z Institutu regionálních informací<sup>6</sup> či z údajů realitních kanceláří - je možno dovodit, jaké bylo v dané době a lokalitě místně obvyklé nájemné.

Je ovšem nutno pohlédnout na dva aspekty dokládání těchto skutečností. Prvním aspektem je, jaké DALŠÍ skutečnosti by si Vláda představovala, že mají majitelé doložit k prokázání svých ztrát, a dále, zda tyto požadavky jsou právně relevantní.

---

<sup>6</sup> Viz [www.IRI.cz](http://www.IRI.cz)

To, že v roce 2003 činily náklady proště reprodukce (tedy tak, aby nevznikaly ztráty) pro panelové domy částku 49,-Kč/m<sup>2</sup>/ měsíčně, vypočítal Ústav soudního inženýrství a dokonce i Ministerstvo pro místní rozvoj uvádí tuto částku jako pravdivou.

Jaké další okolnosti by si Vláda představovala uvádět?? Ty, které žádá prostřednictvím Ministerstva financí a jeho formuláře pro údajný výpočet náhrady škody, která ovšem nikdy nikomu nebyla přiznána – ani těm několika, kteří přes své vnitřní pochyby dotazník bezezbytku vyplnili? Tento dotazník obsahuje ze tří čtvrtin údaje, které jsou jednak zcela irelevantní, jednak údaje, které jsou neověřitelné.

Na tomto místě stěžovatelé a vedlejší účastník řízení poprvé poruší svoji zásadu, deklarovanou při začátku tohoto textu, totiž, že se bude jednat pouze o komentář vlády, a přidá další relevantní informace. Cítí totiž potřebu se právě „formulářem“ Ministerstva financí podrobně zabývat, neboť právě na tomto formuláři je skutečné stanovisko Vlády a její skutečná vůle (respektive naprostá neovůle) k narovnání vztahů dobře patrná.

V dotazníku Ministerstva financí, který je přílohou tohoto vyjádření, žádá Vláda zodpovězení řady otázek. Jejich relevanci budou komentátoři hodnotit v následujícím textu:

### **Dotazník Ministerstva financí**

Obsahuje celkem šest oddílů A – F. V oddílu A jsou základní údaje o žadateli, což jsou informace, které je pochopitelně nutno vyplnit. K dalším údajům uvádí stěžovatelé a vedlejší účastník řízení toto:

#### **oddíl B**

- a) Obsahuje dotaz, zda se nemovitost nachází v památkovém území. Důvod takového dotazu není znám.
- b) Obsahuje dotaz po způsobu nabytí. Není známo, že by se poskytovala různá ochrana majetku dle různého způsobu jeho nabytí, proto důvod takového dotazu není znám. Zároveň MF žádá předložení nabývacích titulů – tedy kupní smlouvy, rozsudku, dohodu o vydání věci. Výpis z listu vlastnictví, kterým se potvrzuje vlastnění nemovitosti, z neznámého důvodu nestačí.
- c) Obsahuje dotaz na váznoucí pohledávky v době přechodu budovy na stát. Tato otázka byla řešena v restitučních zákonech, jinak nemá smysl. Pro účely řízení o náhrady škody je buď redundantní nebo nesmyslná.
- d) Obsahuje dotaz na typ budovy, konstrukční charakteristiku budovy, počet podlaží, celkovou velikost budovy v m<sup>3</sup>. Tyto údaje nejsou uváděny ani v kolaudačním rozhodnutí (vyjma počtu podlaží) a lze je získat pouze na základě znaleckého posudku, což představuje jednak další náklady, jednak v hromadném měřítku to je prakticky neproveditelné. Navíc opět není zřejmé, k čemu je tento údaj vyžadován.
- e) Požaduje doklady k jednotlivým bytům, a to zejména nájemní smlouvy. Ve značné části případů nebyli nájemníci schopni původní nájemní smlouvy předložit. Často mají pouze tak zvané „dekrety“. Majitelé domů s regulovanými nájemníky – přes povinnost uzavřít písemně nájemní smlouvu<sup>7</sup>, tuto smlouvu odmítají uzavřít, neboť touto listinou nechtějí dát najevo, že smlouvu uzavírají dobrovolně. Jsou zde tedy v pasti. Buď vystaví nájemní smlouvu, čímž

<sup>7</sup> Viz ust. § 686 Občanského zákoníku

potvrdí, že regulovaného nájemníka přijímají „dobrovolně“, anebo nájemní smlouvu nevystaví, a tím se zbaví možnosti podat žádost o odškodnění.

### **oddíl C**

Obsahuje požadavky na identifikaci pozemků. To je naprosto a zcela irelevantní pro výpočet náhrady škody z ušlého nájemného. Existuje řada domů, které nestojí na pozemcích, které by patřily vlastníkovému domu. Vlastnictví pozemku nemá na vlastnictví domu a na výši škody naprosto žádný vliv.

### **oddíl D**

Tento oddíl lze pokládat za do jisté míry oprávněný, až na rubriku "Jméno a příjmení nájemců". Majitelé domů se zde totiž dostávají do přímého rozporu se zákonem na ochranu osobních údajů. Přesto Ministerstvo financí tyto údaje pod sankcí nemožnosti získat odškodnění požaduje. Majitel je tedy Ministerstvem financí dotlačen do situace, aby sám sebe kriminalizoval. Další požadavek, totiž "datum vzniku užívacího práva k bytu", je opět irelevantní. V řadě případů tento údaj ani není znám, historie většiny regulovaných bytů se táhne hluboko do 70. let 20. stol. MF se dožaduje údaje o „započitatelné ploše bytu.“ Tato kategorie již řadu let neexistuje, pouze v případě sklepa se v některých případech sklepní kóje započítává jednou polovinou svojí skutečné plochy. Údaje o sklepu však tvoří samostatnou kolonku. Stejně nesmyslně jsou požadovány údaje o kategorii bytů, které byly zrušeny současně s vyhláškou Ministerstva financí o stanovení výše nájemného.

Ačkoliv v oddílu A dotazníku žádá Ministerstvo financí doložit originál výpisu z listu vlastnictví katastru nemovitostí, chce nyní vědět i příbuzenský vztah jednotlivých spoluvlastníků. To je ovšem údaj, který je opět požadován v rozporu se Zákonem na ochranu osobních údajů. Zcela absurdní je požadavek na majitele domu, aby sdělili a d o l o ž i l i Ministerstvu financí sociální situaci nájemce. Tyto informace nájemce nemá zákonnou ani jinou povinnost majiteli domu sdělit, majitel domu je nesmí požadovat, kromě toho se dostáváme do oblasti citlivých osobních údajů. Ministerstvo financí tedy opět vyžaduje protiprávně určitý druh informací. Ty jsou pro posouzení existence a výše náhrady škod jednak irelevantní, jednak se jejich zjišťováním majitel dopouští minimálně přestupku dle správního práva. Opět se tedy jedná o kriminalizaci majitelů bytů pod nátlakem. Jediný akceptovatelný druh žádosti v tomto oddíle je výše nájemného.

### **oddíl E**

Zde Ministerstvo financí požaduje předložení nákladů, které žadatel vynakládá na údržbu bytu/domu. Tyto údaje jsou zcela irelevantní. Pokud by do domu/bytů byly investovány prostředky odjinud než z domů samotných, je to pouze věc majitele, který na byty/dům doplácel. Jinak je zřejmé, že investice nemohou přesáhnout výnosy. Kromě toho, i kdyby majitel udělal kohoutky ze zlata a obklady z mramoru, ani v takovém případě není možno regulované nájemné zvednout. Dotaz se též vyhýbá jedné zásadní otázce, a to je vnitřní zanedbanost bytového fondu. Jestliže majitel domu (bytu s regulovaným nájemným) do tohoto bytu neinvestuje žádné prostředky, je zřejmé, že se prohlubuje „vnitřní zadluženost“ – tedy míra zanedbání oprav a údržby bytů i domu. To jsou všechno náklady, které jednou budou muset být vlastníkem zaplacený. V době, kdy by majitel domu s byty s regulovaným nájemným požádal o kompenzaci

Ministerstvo financí, není jiného způsobu, jak takové zanedbání vyčíslit, než formou znaleckého posudku. Jestliže opět zohledníme počet bytů, o kterých by mělo Ministerstvo financí takto rozhodovat, dostaneme se do časoprostorově nerealizovatelného úkolu. Ministerstvo financí prostě nemá kapacity na vydání rozhodnutí v cca 750.000 případech, což je počet bytů s regulovaným nájemným v České republice. Není také takové množství soudních znalců v oblasti odhadu ceny nemovitostí a stavebních prací, kteří by mohli takové množství zvládnout. Je vidět, že vláda opět argumentuje existencí postupu, který by snad eventuálně mohl fungovat – byť s přihlédnutím ke všem zmiňovaným obtížím – v několika desítkách, maximálně stovkách případů. Je však zcela nepřiměřené počítat s takovýmto způsobem řešení jako s řešením systémovým.

Dalším údajem, který Ministerstvo financí požaduje, je uvedení výše nákladů na tzv. služby spojené s užíváním bytu. Jedná se o osvětlení společných prostor, úklid, odvoz odpadků, provoz a drobné opravy výtahů, provoz společné antény. V řadě starších domů, kde nejsou zamontovány vodoměry, se pak rozpočítává spotřeba vody, v jiných dalších domech se rozpočítává spotřeba tepla a teplé vody služby je zcela irelevantní, neboť tato pochází z domovní kotelny. Tyto platby nemají s nájmem naprosto nic společného, majitel domu je oprávněn je přefakturovat ve skutečné výši bez jakékoliv přírážky. Ve většině případů – jako třeba dodávka elektřiny – vůbec nemůže ovlivnit jejich cenu. Proto je vyžadování povinnosti uvést výši úhrady za tyto služby úplně bezpředmětné a pro posouzení výše náhrady škody naprosto irelevantní.

Stejně tak je zcela irelevantní požadavek na doložení nákladů spojených s údržbou domu/bytu. V toto oddíle Ministerstvo financí dále požaduje předložení pojistných smluv na dům a veškeré faktury za veškeré provedené práce v domě. V podstatě to znamená, že majitel má mít povinnost předložit naprosto veškeré doklady související s domem včetně kompletního účetnictví.

Ministerstvu financí při stanovování těchto šikanózních požadavků zjevně unikla existence čl. 2 odst. 4 Ústavy, ve kterém je uvedeno:

*„(4) Každý občan může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co mu zákon neukládá.“*

V souvislosti s těmito požadavky vlády se vkrádá otázka, zda podmiňováním dodání těchto informací a podkladů, jejichž příprava je sama o sobě finančně nákladná, neporušuje Česká republika i čl. 4 Úmluvy, kterým se zakazuje výkon nucených nebo povinných prací.

Zároveň Česká republika prostřednictvím své složky – Ministerstva financí – ignoruje standardní judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, a to jmenovitě případy Edwards proti Malta a Ghigo proti Malta. V těchto případech se ESLP podrobně zabýval způsobem výpočtu náhrady škody. Zejména ve věci Ghigo byl způsob výpočtu náhrady škody velmi přesně specifikován – a žádné údaje, jejichž dodáním Ministerstvo financí podmiňuje vůbec zahájení jednání o náhradě škody, ESLP nevyžadoval.

## **oddíl F**

V oddílu F Vláda opět požaduje dodání řady zcela irelevantních údajů. Jediný požadovaný údaj, který by mohl – a pravděpodobně i měl mít – na stanovení náhrady škody vliv, je dotaz,

zda žadatel dostal nějakou finanční podporu vztahující se k bytovému fondu hrazenou z veřejných prostředků.

Z výše uvedeného je zřejmé, že samotná Česká republika nemá jasno, jaké údaje jsou pro její rozhodování relevantní, mnohé z těch, které požaduje, jsou vyžadovány protiprávně a protiústavně a tyto požadavky lze z valné části považovat za šikanozního charakteru. Zcela schází způsob ověřování předložených listin a neexistuje také právní podklad, na jehož základě by mělo, či vůbec mohlo Ministerstvo financí rozhodnout. Mělo by to snad být správní řízení? Řízení o náhradě škody za nesprávné rozhodnutí státního orgánu - tedy řízení, na které může/má navazovat správní žaloba? V tom případě je nutno hodnotit snahu Ministerstva financí o získání informací jako získání důkazů protistrany přímo od ní samé, tedy získání neoprávněných procesních výhod v takovém rozsahu, že to dle názoru stěžovatelů a vedlejšího účastníka řízení zcela vylučuje, aby došlo k zachování práva na spravedlivý proces ve smyslu čl. 6 odst. 1 Úmluvy.

#### K bodu 34

Vláda zde uvádí, že nic nebránilo majitelům domů s byty s regulovaným nájemným, aby se celou dobu brali za svá práva a uplatňovali nároky vůči nájemcům a státu na pokrytí svých ztrát. Toto tvrzení Vlády je klasickým příkladem „pravdivé“ polopravdy, která je celou lží. Zajisté majitelům v podání na soudy nic nebránilo.... Pouze je „mírně odrazil“ 100% neúspěch takovýchto podání. Jestliže neexistuje právní nástroj, který může alespoň s mírnou mírou předvídatelnosti přinést žalobci úspěch, nelze jej považovat za existující. Naprosto není rozhodné to, co tvrdí vláda, totiž, že „...některé soudy původně zastávaly zamítavý postoj k možnosti rozhodovat o žalobách proti nájemci či žalobách na odškodnění proti státu. Tato judikatura byla vždy zvrácena rozhodnutími Ústavního soudu.“ Ano, v těch případech, kdy žalobce – stěžovatel – měl sílu až k Ústavnímu soudu dojít, zvrácena byla. Navzdory tomu ani stěžovatelům ani vedlejšímu účastníkovi řízení není známo, že by došlo k faktickému naplnění tohoto práva a náhrada byla skutečně poskytnuta. Kromě toho – ve světle posledního sjednocujícího stanoviska Ústavního soudu – je skutečně diskutabilní, zda doopravdy dojde ke zvrácení judikatury obecných soudů. Zatím byly jejich rozsudky rušeny a vráceny k dalšímu jednání bez toho, aby byl znám jakýkoliv kladný konečný výsledek.

#### K bodu 35 a 36

Stěžovatelé a vedlejší účastník řízení se neztotožňují s tvrzením Vlády, které implikuje domněnku, že ochrana vlastnického práva je v čl. 11 odst. 4 Listiny lidských práv a svobod silnější, než v Dodatkovém protokolu č. 1, čl. 1. V psychologii a sociologii při zkoumání různých jevů platí zásada, že nejprůkaznějším testem je sám život – nikoliv to, co ukáže test, byť sebepropracovanější, daný jev zkoumající. Jestliže se někdo chová nějak celý život určitým způsobem, pak, i kdyby v testu se projevil jinak, je validní výsledek jeho života. Tuto zásadu znala ostatně i Bible, když říká:<sup>8</sup>

*„... po ovoci jejich poznáte je. Což sklízejí z trní hrozny nebo z bodláčí fíky? Tak každý dobrý strom dává dobré ovoce, ale špatný strom dává špatné ovoce. Dobrý strom nemůže nést špatné ovoce a špatný strom nemůže nést dobré ovoce..... A tak je poznáte po jejich ovoci.“*

---

<sup>8</sup> Evangelium podle sv. Matouše, 7,15-18

Jaké ovoce může předložit vláda na podporu svého tvrzení, že se ochrany dle čl. 11 odst. 4 dostává majitelům domů s byty regulovaným nájemným ještě v hojnější míře než pod ochranou dle čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 Úmluvy?? Může Vláda předložit stovky, ba tisíce uspokojených stěžovatelů, těch, kteří si stěžují na nespravedlivé pošlapávání svých práv?? Nemůže předložit ž á d n é takové. Proto je Vláda shnilý strom, který nese špatné ovoce. Je nutno s ní naložit stejně, jak praví Evangelista<sup>9</sup>:

*„Každý strom, který nedává dobré ovoce, bude vyřat a hozen do ohně“.*

Vláda dále tvrdí, že není prokázáno, že by „...zátěž, která je kladena na vlastníky, byla nepřiměřená v tom směru, že by jim neumožnila hradit náklady na plnění povinností, které pro ně z vlastnictví těchto nemovitostí vyplývaly...“

Stěžovatelé a vedlejší účastníci řízení především uvádějí, že Vláda směšuje minimálně dva aspekty pohledu na regulaci nájemného, které jsou vyjádřeny následujícími otázkami:

- a) Je jakákoliv regulace přípustná – je přípustná taková regulace, jaká je uplatňována v České republice??

Na tuto otázku již mnohokrát odpověděl Ústavní soud: taková regulace nájemného, jaká je v České republice, přípustná není, neboť je v rozporu s Úmluvou o lidských právech a základních svobodách i s Ústavou ČR. Jestliže Vláda zpochybňuje tato stanoviska, dává tak najevo, že zpochybňuje samotný Ústavní soud, a tím i princip dělby moci v demokratickém státě na moc zákonodárnou, výkonnou a soudní. Je tedy zřejmé, že Vláda vysoce překračuje svoje kompetence – vždyť sama není oprávněná za situace, kdy je známo rozhodnutí Ústavního soudu, se k věci vyjadřovat. Vláda zde prezentuje svůj zcela nedemokratický postoj. Ostatně dramatický nárůst „exekutivokracismu“, tedy neúměrného posilování moci výkonné nad moc soudní (včetně Ústavního soudu) i zákonodárnou můžeme v ČR vidět v mnoha dalších případech, nejen v otázce regulace nájemného. Na příklad problém předčasných voleb, který je právě v době psaní tohoto stanoviska hodnocen jako závažná ústavní krize, je celý postaven na přístupu Vlády ČR, která dalece překračuje svoje ústavní pravomoci.

- b) Jak souvisí otázka zisku a oprávněnosti regulace nájemného??

Z této části stanoviska vlády vyplývá její přesvědčení, že pokud majitel nemovitostí si jiným způsobem zajistí z této nemovitosti výnos, ztrácí oprávnění ke stížnostem na regulaci nájemného z regulovaných bytů. Zde stěžovatelé připomínají, že otázka regulace nájemného není jen otázkou regulace ekonomické, ale též otázkou regulace právní. Majitel bytu s regulovaným nájemným nejenomže nemůže vybrat nájemné ve výši, která je místně obvyklá, ale nemůže ani určit, který nájemník bude u něj v předmětném bytě bydlet – a to velmi často bývá stejný, ne-li ještě větší kámen úrazu než otázka ekonomická.

Ostatně i po stránce ekonomické postrádá stanovisko Vlády elementární logiku uplatňovanou v ekonomických vědách. Pokud vyčítá stěžovateli Vomočilovi, že přes ekonomickou zátěž způsobenou regulací nájemného některých bytů dosáhnul zisku, pak to je zcela nepřipadné. Je to totiž to stejné, jako kdyby Vláda vzala dva podniky, jeden krachující a jeden vysoce prosperující, jejich účetnictví smíchala a vyšlo jí, že vlastně ani jeden podnik na tom není špatně. Toto

<sup>9</sup> Evangelium podle sv. Matouše, 7,9

uplatňování křížového financování, tedy financování jedné části vlastnictví druhou částí vlastnictví ostatně odmítá i samotné Ministerstvo financí. K otázce křížového financování se stěžovatelé a vedlejší účastník řízení již vyjadřovali dříve.

Stěžovatel Vomočil je připraven na vyzvání Soudu předložit jakékoliv podklady a Soudu je vysvětlit, avšak stejně jako v případě požadování informací Ministerstvem financí ČR, je i zde v této fázi řízení přesvědčen, že poskytnutí dalších informací by vedlo pouze k jejich zneužití Vládou.

Zcela samostatně se Vláda na konci bodu 36 vyjadřuje k dostatečné úrovni regulovaného nájemného na pokrytí nákladů pronajímatelů. Vláda připojila v příloze výsledky „rozsáhlého průzkumu výše nájemného v družstevních bytech, z nichž (údajně) vyplývá, že tvrzení stěžovatelů o údajné nemožnosti pokrýt prostřednictvím výnosů z regulovaného nájemného náklady na běžnou údržbu..... je přinejmenším sporné“.

Zde se stěžovatelé a vedlejší účastník řízení musí podruhé odchýlit od svého záměru pouhého komentáře stanoviska Vlády a musí Soudu dodat další podstatné informace.

Na začátku svého komentáře stěžovatelé a vedlejší účastník řízení uvedli, že Vláda v některých případech tvrdí polopravdy, v některých případech lže úplně. Zde jsme se propracovali k okamžiku, kdy Vláda evidentně účelově lže tím, že předkládá data neúplná a hlavně naprosto nekompatibilní s posuzovaným problémem regulace nájemného v nájemních bytech, ba i s problémem dosahování zisku a ekonomiky těchto bytů a domů obecně.

Na podporu svých tvrzení předkládají stěžovatelé a vedlejší účastník řízení Soudu toto stanovisko:

### **K otázce relevance „nájmů“ družstevních bytů a bytů nájemních:**

Je nutno předeslat, že družstevní vlastnictví je skutečně formou vlastnictví, a pokud se v toto směru hovoří o „nájmu družstevního bytu“, jedná se o zcela zavádějící pojem, který nemá se skutečným nájmem nic společného. Pokud by se jednalo o skutečný nájem bytu, nemohlo by se jednat o vlastnictví. Tomu však odporuje veškerá judikatura všech soudů ČR zejména při projednávání vypořádání společného jmění manželů a ve věcech dědictví. Je poměrně běžné, že jak při rozvodu, tak při úmrtí je nutno nějakým způsobem naložit s družstevním bytem a vypořádat jeho hodnotu mezi jednotlivé dědice nebo mezi bývalé manžele. Na začátku 90. let zastávala judikatura názor, že předmětem dědictví je pouze tzv. členský vklad, tedy finanční prostředky, které družstevníci vložili do družstva, zatímco družstevní byt je bytem „nájemním“, který žádnou hodnotu nemá. Toto právní hodnocení ovšem bylo v naprostém rozporu s realitou, kdy družstevní byty byly předmětem čilého obchodování a jejich ceny se podstatně nelišily od cen jiných nemovitostí; jednalo se tedy o milionové částky. Na základě převodu členského podílu (který byl velmi výhodný, neboť se z něj neplatila daň z převodu nemovitostí) došlo i k převodu práva užívat byt.

Nejpozději od poloviny devadesátých let se judikatura všech soudů zcela změnila (viz na příklad rozhodnutí Nejvyššího soudu 22 Cdo 717/1999 z 21. 8. 2000) a družstevní byty se vypořádávají stejně jako nemovitosti vlastněné přímo. V 90. letech a v letech 2000 – 2005 byly družstevní byty obvykle poněkud levnější než byty ve vlastnictví – dosahovaly většinou ceny  $\frac{3}{4}$  -  $\frac{4}{5}$  ceny bytů v osobním vlastnictví. To bylo způsobeno zejména tím, že na

družstevní byty nebylo možno získat hypotéku, takže úhradu za převod členského podílu (běžně realitními kanceláři nazývaná „kupní cena“) bylo nutno platit z volných prostředků. Dnes již hypoteční banky tento problém vyřešily, takže na hypotéku lze koupit i družstevní byt, čímž se cena bytů téměř srovnala.

Družstevní byty fungují dle zcela odlišných pravidel než byty nájemní, a to ve třech směrech.

**AA) První odlišností je odlišnost právní:**

Zatímco výše nájmu nájemních bytů, ve kterých se platí nájem majiteli domu, v němž se byt nachází, je upraven Občanským zákoníkem a zákonem č. 107/2006 Sb., na družstevní byty se vztahuje vyhláška Ministerstva financí č. 85/1997 Sb. o věcně usměrňovaném nájemném; o další úpravě výše plateb rozhoduje členská schůze družstva na základě svých stanov. I zde, pokud se hovoří o nájemném, jde o matení pojmů, což vyplývá z toho, co všechno tak zvané „nájemné“ tvoří. Toto bezesbytku vyplývá z ust. § 3 citované vyhlášky, který zní:

**§ 3**

**Věcně usměrňované nájemné**

*(1) Věcně usměrňované nájemné zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady na dům, včetně tvorby rezerv k jejich úhradě, snížené o příjmy z nebytových prostor a o jiné zdaněné příjmy z domu, a to ve výši, o které rozhodne orgán družstva, který je k tomu oprávněn podle stanov družstva, (dále jen "orgán družstva") a nezahrnuje zisk. V nájemném nejsou zahrnuty ceny služeb. Ekonomicky oprávněnými náklady pro účely této vyhlášky jsou*

- a) splátky dlouhodobého investičního úvěru, 5) dalších investičních a provozních úvěrů (dále jen "úvěry") a úroky z nich,*
- b) náklady na opravy a údržbu bytů a domu a jeho příslušenství (dále jen "dům") a výdaje na technické zhodnocení 6) domu,*
- c) náklady na správu družstva a domu,*
- d) náklady na pojištění domu,*
- e) daň z nemovitostí související s domem,*
- f) náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu,*
- g) ztráta z hospodaření družstva s domem vykázaná za uplynulý rok, rozhodne-li tak nejvyšší orgán družstva, 7) popřípadě orgán příslušný k takovému rozhodnutí podle stanov družstva.*

*(2) Ekonomicky oprávněné náklady podle odstavce 1 se rozpočítají na jednotlivé byty takto:*

- a) splátky úvěrů a úroky z nich [odstavec 1 písm. a)] podle výše úvěru připadající na jednotlivý byt,*
- b) náklady na opravy nebo údržbu domu, popřípadě výdaje na technické zhodnocení domu [odstavec 1 písm. b)], náklady na pojištění domu [odstavec 1 písm. d)] a případná ztráta z hospodaření družstva s domem vykázaná za uplynulý rok [odstavec 1 písm. g)] podle poměru rozdělovaných nákladů na jednotlivý byt k celkovým rozdělovaným nákladům vynaloženým na výstavbu domu, 8)*
- c) splátky úroků z úvěru před jeho převedením na půjčku [odstavec 1 písm. a)], daň z nemovitostí [odstavec 1 písm. e)] a náklady spojené s užíváním pozemku [odstavec 1 písm. f)] podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v domě,*
- d) náklady na správu družstva a domu [odstavec 1 písm. c)] ve výši stanovené orgánem družstva.*

*(3) Náklady na údržbu a opravy (včetně výměny) rozvodů vody a odvodů odpadních vod v domě, pořízení, výměnu a ověřování bytových měřidel vody, pořízení a opravy společné televizní antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v bytovém domě může družstvo rozvrhnout podle rozhodnutí orgánu družstva i jiným způsobem, než je uvedeno v odstavci 2 písm. b), pokud stanovy družstva nestanoví jinak. 9)*

-----  
5) Např. § 7 a 8 vyhlášky č. 136/1985 Sb. a §

8 výnosu č. 78/1991 Sb.

6) § 33 zák. ČNR č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona č. 259/1994 Sb. a zákona č. 149/1995 Sb.

7) § 239 odst. 4 písm. d) obchodního zákoníku.

8) § 3 až 10 a § 14 výnosu č. 78/1991 Sb.

9) § 687 odst. 3 občanského zákoníku.

Je tedy zřejmé, že tak zvané nájemné je v družstevních bytech tvořeno zcela jinými položkami než nájem skutečně nájemního bytu. Struktura výdajů a vybíraných položek daleko více připomíná platby majitelů bytových jednotek do fondu oprav a provozního fondu.

**BB) druhou odlišností je odlišnost ekonomická:**

To, co vláda uvádí v příloze jako důkaz, že na správu a údržbu nemovitostí je třeba podstatně menší částky, než uvádějí majitelé domů s nájemními byty, je pouze jednou z několika plateb, kterou družstevníci musí hradit – je to tedy pouze část nákladů spojená s údržbou domu a bytu. To je dáno těmito faktory:

**bbi)** Péče družstva o dům končí na společných prostorách, nezahrnuje opravy a údržbu vnitřního vybavení družstevních bytů. Za udržování bytu včetně elektrorozvodů, plynových a datových rozvodů, vodovodní instalace, vybavení koupelny a kuchyně, topení, vnitřní dveře a kování, omítky, malby a podlahové krytiny, odpovídá družstevník sám. Přirovnávat výši „družstevních nájmu“ k nájmu ve skutečně nájemních domech by odpovídalo, kdyby majitelé nájemních domů nebyli povinni spravovat a udržovat i byty, ale pouze chodby a jiné společné části domu. Tak tomu však není.

**bbii)** Pokud se družstvo rozhodne pro větší nutnou investici, jako je třeba zateplení domu, rekonstrukce výtahu, výměna stoupaček, rekonstrukce střechy, rekonstrukce kotelny apod., vzniká družstevníkům povinnost hradit další členský vklad, který pak tyto náklady pokrývá. Z uvedené tabulky není zřetelné, zda mimořádné členské vklady, určené právě na údržbu a rekonstrukci nemovitosti, jsou do ní zahrnuty.

**bbiii)** Náklady na správu jsou u družstev obvykle podstatně menší než v případech nájemních domů, kdy je správa poskytována na komerční bázi. Většinou si družstva – zejména malá družstva o jednom domě – vykonávají správu sama, což v podstatě znamená, že jednotliví družstevníci přispívají do fondu družstva nikoliv penězi, ale vlastní prací. Ta ovšem není nikde oceněna, tím méně zahrnuta do Vládou předkládané tabulky.

**bbiv)** V úhradách družstevníků nejsou zahrnuty legitimní "rizikové příplatky" běžné u nájemních bytů (kryjící např. finanční výpadky vzniklé časovou prodlevou, než bude byt pronajat novému nájemníkovi nebo též ztráty, způsobené soudními spory protiprávním neplacením nájemného, končící často v nevymahatelných pohledávkách).

**CC) Třetí odlišností je odlišnost účetní:**

Pro družstevní domy platí řada účetních i daňových odlišností oproti domům s nájemními byty. Jedná se zejména o tyto skutečnosti:

**cci)** Do účetnictví družstva se nezahrnují odpisy – amortizace domu. Z účetního hlediska se družstevní domy fakticky „spotřebovávají“ a jejich údržba má být hrazena zvláštními členskými vklady. Jejich výše se tedy logicky nepromítne do tzv. „nájemného“ a není promítnuta a ani do tabulek, které předložila vláda.

**ccii)** Družstevníci jsou, na rozdíl od majitelů nájemních domů, osvobozeni od daně z příjmu.

**cciii)** Je nad rámec tohoto vyjádření zabývat se různými formami dotací (včetně na příklad bezplatných převodů pozemků pod domy), výhodných úvěrů, programů pro zateplování apod., které jsou prioritně určeny pro družstevní výstavbu. Těchto programů je však řada, zatímco podpora soukromého nájemního bydlení ze strany státu je naprosto mizivá. Pro starou domovní výstavbu soukromého charakteru můžeme v rámci dotační politiky státu zmínit pouze dotaci na výměnu olověných trubek, kde ovšem i tak je administrativa pro získání tak náročná (je nutno změřit obsah olova ve vodě prostřednictvím autorizovaných firem, což je opět dosti časově a zejména finančně náročné), že počet poskytnutých dotací je naprosto minimální.

**civ)** Naprostá převaha družstevních domů jsou domy panelového typu. Je možno obecně konstatovat, že údržba těchto domů je podstatně levnější než u staré zástavby. Vyplývá to jednak z typizace konstrukčního řešení a odpadnutí problémů, tedy vícenákladů spojených na příklad s památkovým dohledem. Typickým příkladem jsou typizovaná okna, která mohou být v těchto domech i z plastu, zatímco u staré zástavby musí jít o dřevěná, na míru dělaná, povětšinou špaletová okna. Dalším příkladem je oprava nebo výměna páteřních rozvodů, které jsou vedeny v družstevních panelových domech technickými šachtami, jejich oprava tedy je nepoměrně levnější.

**cv)** I přes to, že finančně- ekonomická i právní situace je pro družstevní panelové domy nepoměrně příznivější než pro domy s nájemními byty soukromých vlastníků, činí průměrná zanedbanost na jeden panelákový byt podle Českomoravského svazu bytových družstev cca 200 000 – 300.000,- Kč. Tyto částky se nikde v přehledech Vlády opět nevyskytují.

**Závěr:** I když je zcela nad možnosti i účel tohoto komentáře ke stanovisku Vlády rozebírat problematiku družstevních domů (bytů) a jejich srovnání s byty nájemními, je zřejmé, že se vláda dopustila hrubé paušalizace, kterou se stěžovatelé a vedlejší účastník řízení neostýchají nazvat manipulací. Porovnáme-li náklady prosté údržby vlastnického bydlení družstevního provedeného Ústavem soudního inženýrství, souhlasí měsíční platba v těchto případech s údaji ČMSBD ve výši 25 – 40 Kč/m<sup>2</sup>/měsíčně podle toho, jak se jednotlivé družstvo podílí na údržbě vnitřního vybavení bytů. Je jasné, že provoz vlastního auta je také podstatně levnější než provoz auta z půjčovny. Jestliže jsou totiž srovnávány věci nesrovnatelné, pak nemůže dojít k ničemu jinému než ke hrubému zkreslení. Jestliže si Vláda přeje i nadále argumentovat pomocí údajů o družstevních bytech, stěžovatelé a vedlejší účastník řízení Vládu vyzývají ke konkrétní a věcné diskusi, která v této oblasti nebyla ze strany vlády ještě nikdy vedena.

#### K bodům 37 – 39

V těchto bodech se Vláda vyjadřuje k relevantní procesněprávní úpravě obecně důkazního břemene. Za relevantní v této části stanoviska Vlády považují stěžovatelé a vedlejší účastník řízení upozornění Vlády na změnu ust. § 120 odst. 3 Občanského soudního řádu. Vláda ovšem neuvádí, co ve skutečnosti tato změna procesního ustanovení znamená. Pravděpodobně to je tím, že Vládě fatálně schází vlastní praxe rutinního projednávání případů před obecnými soudy. Na tomto místě si komentátoři dovolují Soudu připomenout, že právní zástupkyně prvního stěžovatele a vedlejšího účastníka řízení má za sebou absolvování zhruba 2500 soudních stání před českými soudy, právní zástupkyně druhého stěžovatele s ohledem na svou mimořádně dlouhou dobu advokátní praxe advokáta v mimopražské lokalitě odhaduje počet jí absolvovaných soudních stání na dvojnásobek. Obě advokátky stěžovatelů se tedy mohou zcela relevantně vyjádřit ke způsobu, jakým je dokazování u vnitrostátních soudů prováděno a jak je znění textu zákona převáděno do praxe.

Změna ustanovení § 120 občanského zákoníku znamená faktické o m e z e n í dokazování, neboť v právní úpravě platné od 1.7. 2009 musí důkazy, prováděné soudem nad rámec návrhů stran, vyplývat ze spisu. Po dvou měsících uplatňování této novely v praxi se zdá, že soudy napříště

nebudou ochotny, ale ani oprávněny si vyžadovat další materiály a důkazy, které se nacházejí j i n d e než ve spisu. Je tak velmi dobře možné, že soudy budou mít opět podstatně větší prostor – či budou nuceny – rozhodovat dle zásady **formální pravdy**, nikoliv **materiální pravdy**. Svědky tohoto trendu, kdy soud nemusí zjišťovat přesně a úplně skutkový stav, ale spokojí se s takovým stupněm jeho poznání, který vyplyne z provedeního dokazování, jsme již svědky v trestním řízení: nyní se začala tato metoda uplatňovat i v řízení občanskoprávním. Je velmi pravděpodobné, že i v občanskoprávním řízení začne narůstat trend, jehož jsme svědky v řízení trestním. V trestním právu již vidíme, že dochází k dichotomii materiální a formální pravdy v takovém rozsahu, že soudní rozhodnutí přestávají mít oporu v reálném světě, jsou zcela odtrženy od reality a přestávají hrát roli regulátora chování lidí ve společnosti. S tímto nevábným výhledem se stěžovatelé a vedlejší účastník skutečně nedomnívají, že je od Vlády nejšťastnější, že na tento neblahý stav sama upozorňuje. Jestliže (v posledním odstavci na straně 17) Vláda posuny v Občanském soudním řádu interpretuje tak, že „*předpokládají vyšší aktivitu soudu v zájmu řádného objasnění všech rozhodných skutečností*“, pak je dlužno konstatovat, že toto tvrzení neobnažuje jen nedostatečnou orientaci Vlády v právní praxi, ale Vláda je také přistižena při fatálních neznalostech elementárních základů právní teorie.

#### K bodům 40 – 41

V této části svého vyjádření se Vláda zabývá obecnou právní úpravou důkazního břemene v řízení o nárocích pronajímatelů.

Stěžovatelé poukázali již v minulém odstavci na značné nepřesnosti či neznalosti, kterých se Vláda dopouští při prezentaci svých názorů na Občanský soudní řád a procesní postavení stran z hlediska dokazování. Zde se proto stěžovatelé a vedlejší účastník řízení vyjádří pouze stručněji:

K případům, na které vláda odkazuje v bodu 40 s odkazem na § 205 – 206, 209 a 212 svého původního stanoviska, lze podotknout jen tolik: Jestliže je v České republice 750.000 bytů a Vláda nemůže předložit přehled relevantního počtu vyřešených případů, pak je zřejmé, že žádné takové případy neexistují. Navíc i případy, na které Vláda poukazuje, není možné brát jako příklad systémového řešení. To je možno ilustrovat na případu, o kterém Vláda referuje pod č. 212. Protože se jedná o případ, který je veden u pražského soudu a je dobře přístupný, vyžádala si právní zástupkyně prvního stěžovatele, s ohledem na řízení u ESLP, možnost do spisu nahlédnout. Právním zástupcem žalovaného nájemníka byl JUDr. Stanislav Křeček, předseda Sdružení nájemníků a zároveň advokát. Ten za podivných procesních okolností – odvolání bylo totiž podáno na hlavičkovém papíře advokátní kanceláře dotyčného advokáta, avšak podepsáno pouze žalovaným – zmeškal odvolací lhůtu. Podané dovolání pak Nejvyšší soud z pochopitelných procesních důvodů odmítnul. Ještě je nutno dodat, že ani OS Praha 4 nevyhověl žalobci se zvýšením nájemného napoprvé, ale pouze po odvolání k Městskému soudu v Praze, který jeho rozhodnutí zrušil a vrátil. Pokud jsou takto podivnými okolnostmi tvořeny i další příklady, které předkládá Vláda Soudu, pak by snad činila lépe, kdyby ve vlastním zájmu žádné příklady nepředkládala, neboť tyto příklady pouze ilustrují neschopnost českých soudů vypořádat se s danou materií. Tato neschopnost soudů pak může být přehlušena pouze ještě větší neschopností na straně žalovaného, což snad ani Vláda nemůže prezentovat jako žádoucí stav.

Co se týká údivu Vlády nad tím, že Soud hovoří ve svých otázkách o „vzdálené minulosti“, tak nepochopení Vlády pramení pochopitelně z toho, že se pro ni jedná o zcela odtazitý problém a nemá o jeho skutečné praktické hloubce žádné vědomosti. Především – stěžovatelé a vedlejší účastník řízení jsou přesvědčeni, že 20 let je skutečně dostatečně dlouhá doba na to, aby se mohli mluvit o „vzdálené minulosti“. Vždyť za tu dobu vyrostla celá jedna nová mladá generace lidí, kteří

nikdy nezažili komunistický režim, kteří ale nyní musí uspokojovat svoji potřebu samostatného bydlení a kteří přitom následky komunistického zákonodárství stále trpí. Příkladem, – dle vědomostí vedlejšího účastníka řízení – jak vládní zmocněnec pro lidská práva, tak ad hoc jmenovaný soudce za Českou republiku, museli svého času sami čelit skutečně nemalým obtížím vyvěrajícím z regulace nájemného a z neexistujícího trhu s byty. Bytovým obtížím dokonce musel čelit i právní poradce vládního zmocněnce pro lidská práva, JUDr. Petr Toman, kterého ovšem tehdy zastupovala nynější právní zástupkyně prvního stěžovatele a vedlejšího účastníka řízení, takže je vázána advokátním tajemstvím. To, že se všichni tito pánové (čímž samozřejmě není nijak zpochybněna nezávislost soudce za Českou republiku) sešli na opačné straně barikády, nemohou komentátoři vládní zprávy považovat za jiné než pikantní.

Jestliže je už téměř 20 let porušována mezinárodní úmluva a Vláda prohlašuje, že to není dost dlouho, pak takové tvrzení musí stěžovatelé a vedlejší účastník řízení prohlásit za, mírně řečeno, kontraproduktivní.

#### K bodům 42 - 43

Totéž, co bylo řečeno o kontraproduktivnosti tvrzení Vlády v bodě 41, platí bezesbytku i v bodě 42. Zde Vláda uvádí, že „Z žádného právního předpisu ani judikatury Ústavního soudu totiž nevyplývá, že obecné soudy mají zvyšovat nájemné na úroveň, v jaké se v daných místech pronajímají byty nepodléhající regulaci, ani že mají pronajímatelům přiznávat odškodnění ve výši rozdílu mezi tímto nájemným a nájemným regulovaným.“

Může tedy vláda říci, z čeho vyplývá, na jakou úroveň má být výše nájemného zvyšována?? Komentátoři znovu připomínají způsob výpočtu škody ve věci Ghigo proti Malta a Edwards proti Malta, kde právě jen ceny místně obvyklého nájemného hrály roli druhého z mantinelů při určování výše náhrady. Komentátoři také připomínají, že v těch případech, uvedla ve svém vyjádření Vláda, tedy v těch případech, kdy byli majitelé domů s byty s regulovaným nájemným alespoň částečně úspěšní, nikdy, znovu opakujeme n i k d y nebylo nájemné stanoveno pouze dle objektivně zjištěného místně obvyklého nájemného dle údajů pronajímatele. Škoda nikdy nebyla vypočítána jako prostý rozdíl mezi místně obvyklým a regulovaným nájemným. V již zmíněném případě, vedeném Vládou pod č. 212, který byl projednáván u Obvodního soudu pro Prahu 4 pod sp. zn. 28 C 389/2003, vycházeli žalující Ing. Martin a Mgr. Soňa Poduškoví z údaje o výši nájemného, které jim poskytl Ústav regionálních informací (IRI). Tato expertní organizace, citovaná i vládou jako jediná spolehlivá v její odpovědi určila, že byt v dané lokalitě, o velikosti 2+1, se pronajímá za průměrnou cenu 11.787,- Kč. Naproti tomu soudem ustanovený soudní znalec stanovil výši místně obvyklého nájemného namátkou na 5.000,- Kč. Rozdíl v určení výše ceny v obou dobrozdáních se nepodařilo v průběhu řízení osvětlit. Soud se přiklonil bezvýhradně na stranu jím ustanoveného soudního znalce a určil, že nájemník je povinen platit nájem ve výši 5.000,- Kč měsíčně (cca 192 Euro). Přesto, že soud ani zdaleka žalobnímu návrhu žalujících nevyhověl, žalobci se neodvolali a spokojili se s částkou 5.000,- Kč. Byl to naopak žalovaný, kdo rozporoval i tuto částku. Vedlejšímu účastníkovi je známo, že existuje ještě několik dalších sporů, kdy soud dospěl k jinému názoru – většinou na základě znaleckého posudku – že místně obvyklé nájemné je jiné, než uváděli žalobci. Ti se však i s tímto nájemným, stanoveným níže než se sami domnívali, že by bylo spravedlivé, spokojili. Byli rádi, že se jejich situace alespoň o něco málo zlepšila.

Stěžovatelé se nevzpírají tomu, že mezi právy pronajímatelů na pokojné užívání jejich majetku a zájmy společnosti v oblasti bydlení má být jistá rovnováha tak, jak to tvrdí Vláda v bodě 43. Tato rovnováha však nemůže spočívat v tom, že nájemníci bydlí za dotované nájemné, které jim je majitel povinen v každém případě hradit. V tomto směru se vyjádřil i Ústavní soud tolikrát, že uvedenou zmínku Vlády stěžovatelé opět interpretují ve svůj prospěch a dost dobře nechápou, co

Vládu k této poznámce vede – vyjma možnosti, že by snad skutečně začala chápat obtížnost situace majitelů domů s byty s regulovaným nájemným, ba dokonce že by začala uvažovat o tom, že se začne řídit nálezy Ústavního soudu.

#### K bodu 44:

Zde se vláda tváří, jako kdyby snad někdy někdo zpochybňoval, že je možno získat relevantní údaje o tom, jaké je místně obvyklé nájemné. Samozřejmě, že majitelé domů mají přehled, za kolik a za jakých podmínek pronajímají byty jednak nájemníkům s regulovaným nájmem, jednak nájemníkům s nájmem určeným dohodou. Tuto skutečnost majitelé domů ani nikdy nezapírali. Na plných mocích stěžovatelů, které zastupuje právní zástupkyně prvního zde projednávaného stěžovatele a vedlejšího účastníka řízení, je uveden mimo jiné údaj, kolik bytů ve svých domech měl ten který pronajímatel celkem a kolik z nich jich bylo ke dni 1. 1. 2002 s regulovaným nájmem. Z logiky věci vyplývá, že pokud obě čísla nebyla stejná – a takové případy sice byly, ale bylo jich málo - majitel věděl, kolik může utřít za nájem takového bytu a jaký by byl o něj zájem.

Pozoruhodné na stanovisku Vlády je ovšem něco jiného: na rok 2011 chystá český statistický úřad celostátní sčítání osob, domů a bytů, v jehož rámci bude probíhat velmi obsáhlé statistické šetření. Nejen vedlejší účastník tohoto řízení, ale dokonce i Ministerstvo pro místní rozvoj navrhovalo a žádalo, aby jedním z údajů, které se budou zjišťovat, byla výše nájemného v tom kterém bytě. Tímto velmi jednoduchým způsobem by se získala velmi dobrá mapa vypovídající o výši regulovaného i neregulovaného nájemného v té které lokalitě. Přes požadavek svého ministerstva však Vláda tento požadavek zamítla, uvedený údaj se nebude zjišťovat. Dohadovací diskuse vlády s majiteli domů tak mohou i nadále pokračovat, aniž by byly k dispozici nezpochybnitelné relevantní údaje, které by byly pro Vládu nevýhodné.

Stejně jako je pozoruhodné tvrzení vlády o rovnováze práv majitelů a zájmu společnosti na bydlení, které stěžovatelé jednoznačně interpretují ve svůj prospěch, stejně tak je pozoruhodné i tvrzení Vlády o Institutu regionálních informací, jehož údajů se Vláda dovolává. Stěžovatelé to považují za uznání relevance údajů IRI Vládou, což je nový, doposud nevídaný pokrok....

S podotknutím Vlády o možnosti využití soudních znalců pro stanovení jednotlivých případů výše nájemného, případně náhrady škody, stěžovatelé pochopitelně také souhlasí, ovšem celá věc – tedy zjištění místně obvyklého nájemného a stanovení podmínek smlouvy - se začne jevit jako zcela neorganizovatelná z hlediska časoprostorového. Uvědomme si, že česká soudní soustava by se měla tímto způsobem zabývat 750.000 byty. V tomto směru stěžovatelé spatřují jistou ošidnost řešení problému regulace nájemného formou pilotních případů, neboť jeden jednotlivý případ se může jevit podstatně průchodnější než jako součást obecného plošného jevu. K tomuto aspektu problematiky se Vláda ovšem vůbec nevyjadřuje.

#### K bodům 45 – 46:

Stěžovatelé a vedlejší účastník již jednou vyložili svůj názor na procesní postavení účastníků řízení před vnitrostátními soudy, zde pouze připodotýkají, že ačkoliv Ústavní soud stále obecným soudům připomíná jejich poučovací povinnost, jak na to správně poukazuje Vláda, obecné soudy se stanovisky a nálezy Ústavního soudu dlouhodobě neřídí, ba naopak je soustavně ignorují. Proto jsou stěžovatelé a vedlejší účastník řízení zcela opačného názoru, než zastává Vláda ohledně existence systému vnitrostátních opravných prostředků. Místo slov opět mluví činy. Nic nenasvědčuje tomu, že by vnitrostátní prostředky nápravy byly jednak dobře definované a vyčerpitelné – za celou tu dobu se nepodařilo ani jednomu majiteli dojít do úspěšného konce – jednak že by byly účinné. Vláda se durdí nad vyjádřením stěžovatelů, kteří hovoří o „existenci absolutní nemožnosti“. Slovo absolutní

znamená<sup>10</sup> „úplný, naprostý, neomezený, nepodmíněný, zcela bezvýhradný.“ Znamená to, že neexistují příklady, které by svědčily o opaku. Necht' vláda předloží seznam vyřešených případů, kdy bylo rozhodnuto kladně a v relevantním časovém období a podle skutečných místně obvyklých cen o návrzích majitelů domů s byty s regulovaným nájemným a necht' osvědčí, že se jedná o standardní a jednoduchý postup. Pak stěžovatelé a vedlejší účastník řízení s omluvou vezmou zpět svoje tvrzení o tom, že nemožnost dobrat se náhrady za regulaci nájemného či stanovení skutečné výše nájemného je absolutní. Dříve však nikoliv.

## KE TŘETÍ OTÁZCE POLOŽENÉ SOUDEM

### K bodu 48

Vláda uvádí svoje stanovisko konstatováním, že nemá informace o žádném řízení, s výjimkou stěžovatele Vomočila. No, jestliže probírání stěžovatelé jsou dva, pak má vláda informace o 50% případů, což není málo. Kromě toho z vyjádření vlády opět vysvítá, že není zřejmé, proč byly vybrány jako pilotní případy právě tyto dva stěžovatelé, kteří skutečně jen s velikými rozpaky mohou být přijímáni jako „typičtí“ představitelé stěžovatelů.

### K bodům 49 - 52

Je pravda, že stěžovatel Vomočil a jeho právní nástupce vzal zpět žaloby, kterými se začal domáhat zvýšení nájemného. Důvod, proč tak první stěžovatel či jeho právní nástupce učinili, jsou zcela zjevné: řízení skutečně trvalo necelé čtyři roky (čtyři roky!!!), a to aniž by se dospělo k jakémukoliv výsledku. Podle předchozích stanovisek vlády by se přitom mělo jednat o standardní, v podstatě banální žaloby, které jsou natolik jednoduché, že by neměl být problém je užívat jako standardního nástroje na vyřešení situace s regulací nájemného. Po čtyřech letech stěžovatel a jeho právní nástupce usoudili, že situace je v podstatě beznadějná, že vydání jakéhokoliv rozsudku není možno očekávat ani dohledné budoucnosti. Úspěch ve věci samotné byl velmi diskutabilní, což dávaly oba obecné soudy stěžovateli velmi najevo. Časová zátěž spojená s těmito soudními řízeními byla pro žalujícího stěžovatele enormní. Na prvním stupni proběhla v průměru tři jednání u soudu v každé kauze, u odvolacího soudu jedno jednání, posléze u prvoinstančního soudu též jedno až dvě jednání. Toto byly dohromady – společně s nutností konzultace s vlastním advokátem stovky hodin, které byly pro žalujícího stěžovatele ztraceny. Tento způsob projednávání sporů se stal pro žalujícího stěžovatele časově neúnosným a zjevně neefektivním, jeho jediným výsledkem byla povinnost žalujícího stěžovatele hradit náklady řízení protistraně.... Za těchto okolností je zjevné, že soudní žaloby nebyly a ani nemohou být efektivním zdrojem nápravy.

Jestliže vláda poukazuje na fakt, že došlo k rozporu mezi rozhodnutím prvoinstančního soudu a nálezy Ústavního soudu, a to ve všech případech, tak to opět pouze ilustruje skutečnost, že obecné soudy nejsou ochotny stanoviska Ústavního soudu respektovat. Rozhodnutí Ústavního soudu se tak stávají fakticky nevyložitelnými, tedy jako kdyby neexistujícími. Jestliže se vláda zde odvolává na „složitost daného řízení“, tak skutečně stěžovatelé a vedlejší účastník nechápou, jak zároveň vláda může prezentovat soudní žaloby jako standardní postup, kterými se lze domoci nápravy.

Vláda tvrdí, že stěžovatel Vomočil měl v případě, že nepovažoval délku řízení za přiměřenou, možnost využít prostředky nápravy porušení svého práva na projednání v přiměřené lhůtě. To velmi připomíná již okřídlenou větu z klasické české komedie „Nechci slevu zadarmo“. V momentě, kdy dochází k tak rozsáhlým časovým ztrátám, nelze prošlý čas již efektivně vynahradiť – a to ani

---

<sup>10</sup> Viz <http://www.slovník-cizich-slov.cz/?q=absolutn%C3%AD&typ=0>

finančními prostředky. ( O způsobu kompenzace náhrady za nepřiměřenou délku řízení na tomto místě komentátoři nebudou podrobně hovořit, stačí říci, že na základě vlastních zkušeností právních zástupkyň stěžovatelů a vedlejšího účastníka řízení, že jsou tyto výsledky zcela tristní...)

#### K bodu 53 – 58

Vláda rozvádí, že všechny délky řízení jsou přiměřené, k žádnému porušování ani Úmluvy ani Ústavy nedochází, mezi řádky lze vyčíst, že stěžovatelé jsou dle Vlády v podstatě osoby nemající co na práci a bezdůvodně obtěžující jak vnitrostátní, tak mezinárodní soudy. Stěžovatelé přijímají toto hodnocení Vlády u vědomí, že Vláda nemůže tvrdit nic jiného, protože jinak by se celá její obhajoba zhroutila jako domeček z karet, kterým také je.

Stěžovatelé komentují jednotlivé části tohoto stanoviska vlády pouze útržkovitě:

**aa)** Vláda upozorňuje na nástrahy hodnotit možnosti průtahů řízení „in abstracto“. Stěžovatelé a vedlejší účastníci řízení poukazují na skutečnost, že důsledkem průtahů řízení, byť hodnocených „in abstracto“, je jasné porušování práva na pokojné užívání vlastního majetku všech majitelů domů s byty s regulovaným nájemným, a to naprosto „in concreto“.

**bb)** Stěžovatelé raději nebudou znovu komentovat oblíbený případ Vlády, projednávaný u OS Praha 4 pod spisovou značkou 28 C 389/2003. Jestliže Vláda cítí potřebu dokládat svoje stanovisko konkrétními případy, nechť tak, (pro všechny Svaté!), nečiní případem, který totálně zničil advokát protistrany - její spojenec. Stěžovatelé si neodpustí přidat do příloh rozhodnutí Nejvyššího soudu 26 Cdo 536/2007, na které zde Vláda poukazuje. Komentátoři mají jisté pochybnosti, zda Vláda skutečně uvedené rozhodnutí viděla, neboť prezentace tohoto rozhodnutí Nejvyššího soudu jako důkazu svědčícího pro Vládu považují komentátoři jejího stanoviska za, diplomaticky řečeno, zcela sporné.

**cc)** v bodě 57 Vláda tvrdí, že nelze usuzovat na „a priori“ nepřiměřenou délku řízení jen proto, že původně zamítavá rozhodnutí soudů byla následně rušena soudy nadřízenými nebo až Ústavním soudem. Podle stěžovatelů je však za „a priori“ nepřiměřenou nutno pokládat jinou věc: **V š e c h n a** rozhodnutí, kde obecné soudy zamítly návrhy žalobců – majitelů domů s byty s regulovaným nájemným – byly Ústavním soudem shledány protiústavními. Za situace, kdy došlo k úplnému rozdělení soudní moci na moc a právní názor obecných soudů a moc a právní názor Ústavního soudu, nelze než hovořit o kolapsu celé soudní soustavy. Jak v této souvislosti hovořit o dodržení práva na spravedlivé posouzení věci, je pro stěžovatele a vedlejšího účastníka řízení opravdu nepředstavitelné...

**dd)** V bodě 58 vláda uvádí, že „v žádném z citovaných případů nelze mít zato, že by délka řízení byla nepřiměřená.“ Vzhledem k tomu, že Vláda má - na rozdíl od komentátorů - neomezený přístup do databází Ministerstva spravedlnosti, vyplývá z tohoto konstatování Vlády pro stěžovatele a vedlejšího účastníka řízení jiný fakt než Vládou předkládaný:

Je totiž zřejmé, že Vláda, vzdor možnosti získat úplný přehled o všech případech s bytovou problematikou, které jsou projednávány u všech soudů v ČR, nemá k dispozici více případů, kde by obecné soudy, byť i v omezené míře, uznaly oprávněné nároky majitelů domů s byty s regulovaným nájemným. Komentátoři předpokládají, že kdyby tyto případy existovaly, Vláda by je Soudu předložila. Vláda sama tedy vyvrátila svá předchozí tvrzení o dosažitelnosti nápravy vnitrostátními opravnými prostředky, neboť sama ukázala, že důkaz o tomto prostě nemůže poskytnout.

Závěrem k tomuto bodu stěžovatelé a vedlejší účastník řízení shrnují možnosti náhrady za vzniklý protiprávní stav takto:

Stěžovatelé, vedlejší účastník a dle jejich názoru ani Vláda nemají kladné příklady účinnosti prostředků nápravy, zato je Soudu možno předložit jeden nezvratný důkaz, vyplývající přímo ze sjednocujícího stanoviska Ústavního soudu. Toto stanovisko je totiž nutno interpretovat následovně:

1) V případě žalob majitele domu s byty s regulovaným nájmem proti státu

Praxe obecných soudů vyjadřuje právní názor, že stát neodpovídá vůbec či sekundárně. Dosavadní judikatura Ústavního soudu vyjadřovala právní názor, že stát odpovídá sekundárně. Vzhledem k neudržitelnosti tohoto stavu, sám Ústavní soud přistoupil ke změně svého názoru a teprve svým stanoviskem ze dne 28.4.2009 Ústavní soud "učinil stát odpovědným" za náhradu škody. Z toho plyne, že až do 28.4.2009 byly nároky pronajímatelů proti státu nevymahatelné.

2) V případě žalob majitele domu s byty s regulovaným nájmem proti nájemníkovi

Stanovisko Ústavního soudu jednoznačně uvádí, že nároky pronajímatelů proti nájemcům je možné uspokojit toliko od podání žaloby. Pokud tedy v minulosti (viz nálezy ÚS z konce roku 2008) byl nájemce činěn odpovědným, nyní je nájemce odpovědný až od vydání rozhodnutí pléna Ústavního soudu č. 20/05 z 28. 2. 2006.

Závěr těchto dvou úvah je zřejmý: nároky pronajímatelů lze účinně vymáhat až od 28. 4. 2009, přičemž proti nájemcům nyní již nelze podat nové žaloby vůbec a proti státu jsou promlčené. Do té doby bylo vymáhání neúčinné, jinak by Ústavní soud nemusel přijmout své sjednocující stanovisko 27/09. Ústavní soud uznal, že do 28. 2. 2006, kdy byl vydáno rozhodnutí Pléna ústavního soudu č. 20/2005, nebylo možno účinně podat žalobu vůči nájemci. Od data vydání rozhodnutí pléna Ústavního soudu bylo možno takovou žalobu podat pouze do budoucna. Sám Ústavní soud uznává, že jeho názor o sekundární odpovědnosti státu byl nelogický a vzájemně se cyklící, nevymahatelný. Proto svůj názor změnil, a teprve od 28. 4. 2009 je možno učinit stát odpovědným a žádat po něm nějakou náhradu za škody. Do té doby to nebylo možno učinit vůbec.

K bodu 59 – 64

Stěžovatelům a vedlejšímu účastníkovi již skutečně přijde dosti únavná neustálé argumentace Vlády „účinné prostředky, účinné prostředky, účinné prostředky“. Spíše než jako právní argumentace působí tato opakovaná tvrzení jako zaklínání hadů, jehož účelem má být přetvoření snů v realitu. Jestliže se Vláda zaštiťuje takovými možnostmi, jako uvádí v bodě 61, tedy existencí „preventivního prostředku nápravy v podobě návrhu na určení lhůty provedení procesního úkonu“, tak je samozřejmě pravda, že tohoto prostředku je možno procesně užít. Nicméně právě těmito návrhy lze poměrně velmi snadno rozmělnit veškeré soudní řízení takovým způsobem, že dojde ke vzájemnému generování prodlev a nemožnosti jednat skutečně účinně. Stěžovatelům a vedlejšímu účastníkovi řízení je známa judikatura Soudu, v níž Soud zvažoval, zda stěžovatel nezneužil procesně-právních předpisů a zda si svoji situaci vlastně nezavinil sám. V řadě případů k takovým závěrům Soud došel. Každý stěžovatel – účastník řízení před vnitrostátními soudy, musí tedy velmi pečlivě zvažovat, jak proplout mezi Scyllou a Charybdou, kdy na jedné straně je nutno vyčerpat všechny vnitrostátní prostředky nápravy, na druhou stranu nesmí být práva na obhajobu a procesních návrhů zneužito. Rozpoznat tuto hranici je nesmírně obtížné, většinou subjektivní a hodnocení jednání bývá v čase proměnlivé. Jedinou ochranou před nejistotou plynoucí z vlastních kroků, je vrátit se na stanovisko fundamentalismu a z něj hodnotit, zda je, či není účelné vydat se směrem naznačeného procesního postupu. Pokud hodnotíme návrh vlády tímto způsobem, pak je zřejmé, že ani podání takového procesního návrhu, na jaký poukazuje vláda, nemůže přinést zlepšení stavu, ba naopak.

Každý procesní návrh může být předmětem odvolání protistrany, a tím i dalších nekonečných průtahů.

Co se týká v bodu 60 zmiňovaného případu Vokurka proti ČR, kdy Soud shledal prostředek nápravy – dovolání se kompenzačního prostředku pomocí zákona č. 82/1998 Sb. - je nutno říci, že za dva roky, které uplynuly od daného rozhodnutí Soudu, se již také ledasco změnilo. Je nad rámec tohoto vyjádření zabývat se podrobně otázkou, do jaké míry je aplikace zákona č. 82/1998 Sb. coby účinného vnitrostátního prostředku nápravy opravdu reálná. Je však pravdou, že vedlejší účastník řízení již disponuje sbírkou nejrůznějších značně kuriózních přípisů od Ministerstva spravedlnosti na dané téma – na příklad, že Ministerstvo opravuje „chybu v psaní“ a že kompenzační částka, kterou se původně uvolili vyplatit každému ze spolustěžovatelů, je vlastně určena pro všechny dohromady, nebo přípis, kdy Ministerstvo spravedlnosti sděluje, že nárok sice uznává, ale v rozpočtu došly peníze na výplaty odškodnění.... Stěžovatelé jsou přesvědčeni, že v řadě případů se Soud s problémem „účinných vnitrostátních prostředků nápravy“ setká v rámci své jiné rozhodovací činnosti a případ Vokurka bude následnou judikaturou Soudu značně modifikován.

Skutečně zábavná je argumentace Vlády vyskytující se v čtvrtém odstavci bodu 62. Zde Vláda tvrdí, že „podmínění uplatnění jednoho prostředku nápravy vyčerpáním jiného prostředku nápravy, který sám o sobě nelze považovat za účinný, by nemělo bez dalšího znamenat, že za účinný prostředek nápravy není možno považovat tyto prostředky nápravy jako celek.“ Tento výrok považují stěžovatelé a vedlejší účastník za přímý odkaz na Hlavu XXII.<sup>11</sup> Jediný, kdo může kvalifikovaně rozluštit otázku účinnosti a neúčinnosti vnitrostátních opravných prostředků - tak, jak je podávána Vládou - je kapitán Yossarian. Komentátoři hořce litují, že z důvodu fiktivnosti této literární postavy dotyčný nemůže být jmenován ad hoc soudcem k danému případu.

V bodu 64 se Vláda opět točí v kruhu a otázku Soudu o své vůli transformuje v otázku, zda stěžovatelé vůbec mají povinnost vyčerpávat vnitrostátní prostředky nápravy. Vláda pochopitelně dospívá k názoru, že stěžovatelé tuto povinnost mají. Opět – jako již několikrát – se Vláda vůbec nezamýšlí nad důsledky svých slov, nad důsledky, které by povstaly z toho, že by stěžovatelé a všichni poškození majitelé domů doopravdy důsledně uplatnili všechny svoje nároky u vnitrostátních institucí a soudů. Komentátoři se omlouvají, že svoje poznámky k textu Vlády zatěžují literárními odkazy. Přístup, který Vláda v podstatě od stěžovatelů a všech poškozených majitelů domů požaduje, však příliš neodbytně stěžovatelům a vedlejšímu účastníkovi řízení evokuje provolání Dobrého vojáka Švejka „Na Bělehrad, paní Müllerová, na Bělehrad!“ Aplikace přístupu požadovaného Vládou (v nejlepších tradicích Dobrého vojáka Švejka zcela zákonná) by totiž bezpochyby vedla ke zhroucení celého systému státní správy a vlády v zemi....

Při četbě posledních odstavců stanoviska Vlády před samotným závěrem považují komentátoři za vhodné navrhnout vládě, aby se již programově uchýlila k literárním předlohám. Pro poslední odstavec před závěrečnými body 65 a násl. komentátoři navrhuji užití díla Milana Kundery „Žert“. Do této kategorie totiž spadá argumentace Vlády, že „...zcela nemyslitelné potom je, že by pronajímatelé nebyli povinni podat ani samotné žaloby proti nájemci či proti státu.“ Stěžovatelé a vedlejší účastník řízení se nenechají zatáhnout do stále se opakujících debat o tom, v JAKÉM časovém období, v JAKÉ výši a za JAKÝCH podmínek je vůbec možné o odškodnění žádat. Faktem je, že v dané problematice je ve hře další omezení od konce dubna 2009 – přičemž naprosto nelze vyloučit i další názorové posuny v judikatuře Ústavního soudu. Jelikož k porušování Úmluvy dochází od března 1992, považují komentátoři po osmnácti letech debatu o nápravných prostředcích za jakoukoliv zkrácenou dobu za poněkud..... únavnou.

<sup>11</sup> Viz *Hlava XXII* (anglicky *Catch-22*) od amerického spisovatele Josepha Hellera, viz [http://cs.wikipedia.org/wiki/Hlava\\_XXII](http://cs.wikipedia.org/wiki/Hlava_XXII)

## K ZÁVĚRU

Vláda tvrdí, že odpověděla na otázky položené soudem. Stěžovatelé si tím nejsou až tak jisti. Není to samozřejmě kvůli nezpůsobilosti Vlády na otázky odpovědět, ale je to způsobeno dvojím:

Zaprvé – otázky byly položeny tak, že soud jen ověřoval detaily tvrzení vlády, že vše je řešeno v souladu s Úmluvou aniž by si uvědomil, že žádné takové řešení vláda nepřipustila..

Zadruhé – stěžovatelé a vedlejší účastník řízení jsou toho názoru, že Vláda je skutečně v mimořádně obtížné pozici. Buď může lhát, nebo může nemluvit pravdu, nebo může mlčet.... Z tohoto nepříjemného postavení se snaží Vláda uniknout odkazem na formální a formalistické uchopení celé problematiky; proto taky i její vyjádření je zcela formalistické, bez snahy o vnitřní systémové uchopení problematiky, bez snahy o systémové řešení případů. V tom je stanovisko Vlády bohužel zcela konzistentní s jejím dosavadním jednáním, kdy otázku regulace nájemného není možno charakterizovat jinak než jako zametání smetí pod koberec.

Z četných jednání vedlejšího účastníka řízení s různými vládními představiteli, s poslanci i vysokými úředníky Vlády je zřejmé, že nikdo, ani parlament, ani žádná vláda – a to bez ohledu na svoji politickou orientaci – tím méně kterýkoliv vysoký státní úředník – není ochoten nejen nést zodpovědnost za vzniklý stav, ale není ani ochoten se konstruktivně podílet na jeho vyřešení.

Snaha vzniklou situaci řešit by totiž znamenala přistoupit alespoň na nějakou, byť sebemenší formu kompromisu. To by ovšem znamenalo nutnost vzít na sebe zodpovědnost a učinit rozhodnutí, a to i s rizikem, že toto rozhodnutí nebude zcela ideální. Takové osobní riziko ovšem nikdo z Vlády, poslanců ani státních úředníků není ochoten podstoupit. Než aby přistoupili ke konstruktivnímu řešení, raději všichni jmenovaní budou dlouhodobě a závažným způsobem poškozovat Českou republiku.

Z tohoto hlediska hledí stěžovatelé a vedlejší účastník řízení na stanovisko Vlády a na Vládu samotnou s nesmírným smutkem.

Právo a spravedlnost je, jak známo, veřejným a nedělitelným statkem. Platí buď pro všechny, nebo pro nikoho. Otázka hrubého porušování práva a spravedlnosti proti majitelům domů s byty regulovaným nájemným není proto jen problémem jedné skupiny osob a jejich sporem s vlastním státem. Je to obraz úrovně práva, která platí pro všechny oblasti práva, pro všechny oblasti spravedlnosti a pro všechny osoby podléhající jurisdikci České republiky.

Svým postojem Vláda rezignovala na budování právního státu v České republice, na otázku spravedlnosti obecně, na dobrou justiční správu a na dodržování minimálních práv garantovaných právě Úmluvou o ochraně lidských práv a základních svobod. Tyto zásady přitom nutně musí prolínat nejen jednotlivými soudními řízeními před jednotlivými vnitrostátními soudy, tyto zásady musí prolínat veškerou činností moci výkonné i státní správy, mají být součástí i moci soudní a zákonodárné.

Tímto svým přístupem Vláda v podstatě rezignovala na zásady, jejichž uplatnění a prosazení bylo důvodem ke vzniku Rady Evropy a důvodem k tomu, že se Rada Evropy rozhodla založit Evropský soud pro lidská práva a v jeho ruce vložila mimořádné rozhodovací pravomoci.

Důvodem takového poválečného uspořádání Evropy nebylo primárně zajištění minimálních občanských a lidských práv. Občanská a lidská práva byla pouze prostředkem, byla nástrojem k zajištění něčeho jiného, vyššího. Skutečným účelem přijetí Úmluvy a poskytnutí ochrany právům, které deklaruje, bylo a stále je zajištění míru v Evropě a jejím prostřednictvím i případně na dalších světových kontinentech.

Vláda ustupuje z těchto úhelných důvodů, proč je nutno základní lidská práva ctít, a to i za cenu vysokých finančních nákladů, nepříjemností a nutnosti nést drásající osobní zodpovědnost. Vláda na tento pohled rezignuje v době, kdy je celá evropská společnost v jistém ideologickém ohrožení vlastní identity, kdy hrozí mnohé konflikty, kdy se hrozba války transformovala do řady velmi sofistikovaných, mnohdy na první pohled neodhalitelných poloh .

Stěžovatelé a vedlejší účastníci řízení, kteří si jsou vědomi zarámování Vládou tvrzených skutečností do těchto panevropských a celosvětových souvislostí, nemohou než vyslovit svůj přehluboký smutek.

Jedinou nadějí, kterou stále pociťují, je, že Soud u vědomí své fundamentální úlohy strážce míru a pořádku v Evropě pochopí situaci v celém kontextu a vyvodí z ní závěry, které nebudou jenom závěry příznivými pro stěžovatele, ale zejména budou příznivými pro rozvoj České republiky jako právního a demokratického státu.

JUDr. Klára Veselá Samková, Ph.D.

JUDr. Julie Šindelářová

## **Seznam příloh - důkazů ke komentáři Stanoviska Vlády**

### **I. Policejní tým majetek**

- 1) článek  
<http://aktualne.centrum.cz/domaci/soudy-a-pravo/clanek.phtml?id=509721>  
„Policie odposlouchávala šlechtice. Prověří ji soud.“ ze dne 2.10.2007 (česky)
- 2) článek  
<http://aktualne.centrum.cz/czechnews/clanek.phtml?id=509883>  
„Count Kinský demands justice over police bugging“ ze dne 2.10.2007(english)
- 3) článek  
<http://www.cs-magazin.com/200706/view.php?article=articles/cs070661.htm>  
„Rozvědka proti šlechtě“
- 4) článek  
<http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=1938>  
„ÚS: Sledování advokáta Čapka, jenž hájí Kinského, bylo nezákonné“ z 17.10. 2007

- 5) článek  
<http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=1664> „Šlechta si vládě stěžuje na policii“
- 6) analýza  
<http://www.knize-kinsky.cz/?t=4&id=&idc=90>  
"Takový podivný utajený tým" ze dne 06.04.2007
- 7) analýza  
<http://www.knize-kinsky.cz/?t=5&idp=34>  
„O jednom odloženém absurdním trestním oznámení, policejním týmu „Majetek“, zamítnuté stížnosti Národní galerie a kauze Kinský“ ze dne 19.06.2007
- 8) článek Mladá Fronta Dnes  
[http://zpravy.idnes.cz/domaci.asp?r=domaci&c=A041215\\_224613\\_domaci\\_pol](http://zpravy.idnes.cz/domaci.asp?r=domaci&c=A041215_224613_domaci_pol)  
„Gross chtěl informace o šlechtických rodech“ ze dne 16. prosince 2004
- 9) Nález Ústavního soudu II. ÚS 789/06 ze dne 27. září 2007  
Ve věci Mgr. Jaroslava Čapka, advokáta Františka Oldřicha Kinského, ve věci nezákonných odposlechů advokáta a klienta policíí ČR

## **II. Nálezy Ústavního soudu – nové**

- 1) I ÚS 2855/08 ze dne 29. 6. 2009
- 2) I ÚS 680/08 ze dne 2. 7. 2009
- 3) IV. ÚS 918/09 ze dne 7. 7. 2009
- 4) I ÚS 1452/09 ze dne 17. 8. 2009

## **III. Případ Poduškoví x Marek (zastupovaný JUDr. Stanislavem Křečkem)**

- 1) č. 1: košilka soudního spisu
- 2) č. 2 až 4: žaloba ze dne 25. 8. 2003
- 3) č. 5 až 7: vyjádření žalovaného ze dne 4. 11. 2003 - na hl. papíru AK  
JUDr. St. Křečka
- 4) č. 8 až 10: vyjádření žalobce ze dne 19. 4. 2004
- 5) č. 11 až 12: protokol z jednání ze dne 19. 4. 2004
- 6) č. 13 až 14: rozsudek OS Praha 4 ze dne 19. 4. 2004
- 7) č. 15 až 17: odvolání žalobce ze dne 21. 6. 2004
- 8) č. 18 až 19: doplnění odvolání žalobce ze dne 19. 7. 2004
- 9) č. 20 až 21: usnesení Městského soudu v Praze ze dne 23. 2. 2005
- 10) č. 22 až 23: protokol z jednání ze dne 3. 11. 2005
- 11) č. 24 až 25: usnesení ze dne 18. 11. 2005 o ustavení soudního znalce
- 12) č. 26: vyúčtování soudního znalce ze dne 21. 2. 2006
- 13) č. 27 až 34: znalecký posudek o obvyklé výši nájmu
- 14) č. 35 až 38: návrh na změnu žaloby
- 15) č. 39 až 40: protokol z jednání ze dne 29. 5. 2006
- 16) č. 41: usnesení o připuštění změny žalobního petitu
- 17) č. 42 až 43: protokol z jednání ze dne 22. 11. 2006

- 18) č. 44 až 46: protokol z jednání ze dne 24. 1. 2007
- 19) č. 47 až 48: protokol z jednání ze dne 31. 1. 2007
- 20) č. 49 až 51: rozsudek OS Praha 4 ze dne 31. 1. 2007
- 21) č. 52: odvolání žalovaného ze dne 3. 5. 2007
- 22) č. 53: usnesení OS Praha 4 ze dne 9.5. 2007 - oprava chyby v psaní
- 23) č. 54 až 55: odůvodnění odvolání vypracované JUDr. Křečkem z 24.5. 2007
- 24) č. 56: plná moc udělená JUDr. St. Křečkovi
- 25) č. 57: zaslání dalšího paré odůvodnění odvolání
- 26) č. 58 až 59: usnesení Městského soudu ze dne 15. 8. 2007 o odmítnutí odvolání
- 27) č. 60 až 62: dovolání žalovaného ze dne 11. 10. 2007, sepsaná JUDr. St. Křečkem
- 28) č. 63: plná moc udělená žalovaným JUDr. S. Křečkovi k podání dovolání
- 29) č. 64: přípis vládního zmocněnce JUDr.A.V. Schorma s žádostí o zpřístupnění spisu ze dne 25. 11. 2007
- 30) č. 65 až 66: usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2007 - odmítnutí dovolání

#### IV. Články z médií

- 1) článek  
<http://realit.cz/aktualita/praha-2-celi-stiznosti-u-evropske-komise-kvuli-privatizaci-domu>  
„Praha 2 čelí stížnosti u Evropské komise kvůli privatizaci domů“ ze dne 15. 4. 2009
- 2) článek  
<http://www.mediafax.cz/politika/2921819-Motejl-Paroubkova-by-musela-zrejme-znovu-otehotnet-pokud-se-posunou-volby>  
„Motejl: Paroubková by musela zřejmě znovu otěhotnět, pokud se posunou volby“ ze dne 04. 09. 2009
- 3) článek:  
[http://www.financninoviny.cz/zpravodajstvi/zpravy/opravy-panelaku-muzou-stat-vice-nez-400-ml-d-kc/365662&id\\_seznam=](http://www.financninoviny.cz/zpravodajstvi/zpravy/opravy-panelaku-muzou-stat-vice-nez-400-ml-d-kc/365662&id_seznam=)  
„Opravy paneláků mohou stát více než 400 mld. Kč“ ze dne 15.03.2009
- 4) seznam článků s tematikou regulace nájemného, které byly publikovány v roce 2007

#### V. **Judikáty Nejvyššího soudu ČR ohledně způsobu stanovení hodnoty družstevního bytu - 22 Cdo 717/1999 z 21. 8. 2000** a některé rozsudky následující, z nichž vyplývá, že se jedná o ustálenou praxi