



ČESKÁ REPUBLIKA

DOPLŇUJÍCÍ STANOVISKO VLÁDY  
K PŘIJATELNOSTI A ODŮVODNĚNOSTI STÍŽNOSTÍ

**Jan VOMOČIL proti ČESKÉ REPUBLICĚ**  
(č. 38817/04)

**Art 38, a. s. proti ČESKÉ REPUBLICĚ**  
(č. 1458/07)

PRAHA

30. ČERVNA 2009

1. Dopisem ze dne 14. května 2009 vyzval Evropský soud pro lidská práva (dále jen „Soud“) vládu České republiky (dále jen „vláda“) k předložení doplňujícího stanoviska k přijatelnosti a odůvodněnosti stížností, které u Soudu proti České republice podali pan Jan Vomočil (dále jen „stěžovatel Vomočil“) a společnost Art 38, a. s. (dále jen „stěžovatelská společnost“) a které byly zaregistrovány pod čísly 38817/04 a 1458/07.

Stanovisko by mělo odpovědět na následující otázky:

1. Existoval či existuje účinný prostředek nápravy, prostřednictvím kterého stěžovatelé a ostatní pronajímatelé v obdobné situaci mohli či mohou před obecnými soudy požadovat zvýšení nájemného retrospektivně? Existovalo či existuje nějaké časové nebo jiné omezení v tomto ohledu?
2. Pokud takový prostředek nápravy existoval či existuje, poskytuje stěžovatelům a jiným pronajímatelům v obdobné situaci rozumnou možnost doložit skutkové okolnosti, k nimž došlo ve vzdálené minulosti a které jsou nezbytné k prokázání jejich tvrzení? Jakým způsobem příslušné právo bere v úvahu období, během kterého stěžovatelé a pronajímatelé v obdobné situaci nemohli uplatňovat své nároky na pokrytí finančních ztrát? Zejména jsou obecné soudy povinny objasnit skutkové okolnosti nezbytné pro rozhodování v těchto věcech, jako je relevantní výše nájemného v daných místech? Anebo důkazní břemeno v těchto případech nesou výhradně žalující pronajímatelé?
3. Mohly nebo mohou, s ohledem na přetrvávající rozpory mezi příslušnou judikaturou Ústavního soudu na jedné straně a některých obecných soudů na druhé straně, žaloby stěžovatelů a ostatních pronajímatelů v obdobné situaci být projednány v řízeních splňujících zásadu přiměřené délky?

2. Vláda se ve svém stanovisku – v souladu s bodem 14 písm. b) alinea i) praktické instrukce o písemných stanoviscích vydané předsedou Soudu na základě článku 32 Jednacího řádu Soudu – omezuje pouze na odpovědi na položené otázky. Ke společnému stanovisku stěžovatele Vomočila, stěžovatelské společnosti a Občanského sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v České republice (dále jen „intervenující sdružení“) ze dne 30. dubna 2008 (dále jen „společné stanovisko stěžovatelů“) a k individuálním stanoviskům stěžovatele Vomočila z téhož dne a stěžovatelské společnosti ze dne 17. dubna 2008, jakož i ke všem dalším podáním stěžovatelů, která byla vládě v mezidobí Soudem zaslána pouze pro informaci, se vláda v tuto chvíli v zásadě nevyjadřuje, pokud to není nezbytně nutné s ohledem na položené otázky či otázku průběhu řízení před Soudem o podaných stížnostech.

Vláda předpokládá, že v případě, že alespoň jedna z nyní projednávaných stížností bude prohlášena za přijatelnou, dostane příležitost se k těmto stanoviskům vyjádřit v rámci svého doplňujícího stanoviska podaného na základě článku 59 odst. 1 Jednacího řádu Soudu.

## ŘÍZENÍ

### I. K ŘÍZENÍ O VYBRANÝCH STÍŽNOSTECH

3. Vláda vzala na vědomí skutečnost oznámenou jí dopisem Soudu ze dne 29. dubna 2008, že projednávání stížnosti č. 11179/06 podané proti České republice panem Oskarem Morawetzem bylo odloženo na neurčito [*adjourned*]. Do doby, než bude projednávání této stížnosti znovu obnoveno, nepovažuje vláda za nutné se k její přijatelnosti a odůvodněnosti vyjadřovat.

4. Vláda vzala rovněž na vědomí, že stížnost č. 11163/06, kterou u Soudu proti České republice podali pánové Vladislav a Václav Hlaváčkovi (dále jen „stěžovatelé Hlaváčkovi“), byla rozhodnutím Soudu ze dne 25. března 2008 vyškrtnutá ze seznamu projednávaných případů s odůvodněním, že stěžovatelé na dalším projednávání stížnosti netrvají.

Vláda plně respektuje vůli stěžovatelů Hlaváčkových netrvat na projednání jejich stížnosti a nepřísluší jí jejich rozhodnutí jakkoli hodnotit. Na tomto místě se nicméně musí rezolutně ohradit proti nařčení, že by byl z její strany na stěžovatele Hlaváčkovy či kterékoli jiné stěžovatele vyvíjen jakýkoli tlak, a to ať již přímo či prostřednictvím médií. Vláda si zároveň dovoluje vyjádřit pochybnost o tom, že by rozhodnutí stěžovatelů Hlaváčkových mělo být výsledkem údajného mediálního tlaku poté, co se v médiích objevily citace (zpravidla nepřesné, vytržené z kontextu, a tudíž zavádějící) z návrhu stanoviska vlády k přijatelnosti a odůvodněnosti stížností ze dne 31. prosince 2007 (dále jen „prvotní stanovisko vlády“) (s. 9-10 společného stanoviska stěžovatelů).<sup>1</sup>

Vláda si obecně není vědoma toho, že by v České republice probíhala jakákoli mediální kampaň proti stěžovatelům – ať již adresně vůči těm, jejichž stížnosti byly vybrány jako pilotní, nebo kterýmkoli jiným –, pokud ovšem stěžovatelé nechápu jako kampaň svobodnou veřejnou prezentaci různých (a často proto i protichůdných) názorů na společensky velmi významné a citlivé téma, jakým je problematika regulace nájemního bydlení či bydlení vůbec bezesporu je. Taková celospolečenská diskuse v České republice probíhá a vláda jí ani nemůže bránit.

5. V této souvislosti považuje vláda za žádoucí ohradit se také proti tvrzení stěžovatelů, že její způsob obhajoby je nedůstojný, k čemuž prý používá „*kromě zastrašování v podobě pravděpodobně řízeného úniku informací též formulací v samotném textu stanoviska Vlády, které nejsou právním hodnocením případu, ale osobním útokem jak na stěžovatele, tak – což z hlediska práva je obzvlášť absurdní – i na jejich právní zástupce.*“ „Stěžovatelé, jejich právní zástupci a vedlejší účastníci řízení“ dále tvrdí: „*Boj až do „posledního muže“ bez ohledu na sku-*

<sup>1</sup> V této souvislosti poukazuje vláda na to, že návrh stanoviska byl rozeslán do připomínkového řízení dne 12. listopadu 2007 a první článek referující o obsahu stanoviska se v médiích objevil dne 28. listopadu 2007 (článek T. Fránka na internetovém serveru *aktualne.cz*, na který je dokazováno v poznámce pod čarou č. 4 ve společném stanovisku stěžovatelů). Dopis stěžovatelů Hlaváčkových, ve kterém berou svoji stížnost zpět a v němž hovoří o údajné „*mediální kampa[ni] veden[é] proti stěžovatelům v [České republice]*“, je však datován 15. října 2007.

*tečný stav věci je ostatně pro Vládu České republiky typický v tom, že Vláda popírá jakékoliv zavinění ze své strany a není ochotna zjednat nápravu ani v tom případě, kdy je zřejmé, že se jedná o dlouhodobé a systémové porušování lidských práv a Úmluvy právními poměry panujícími v České republice.*“ (s. 12 společného stanoviska stěžovatelů). Vláda považuje tyto invectivy za zcela absurdní, přesto se domnívá, že je nelze přejít bez alespoň krátkého komentáře.

V prvé řadě vláda znovu popírá jakýkoli řízený únik informací a dost dobře nechápe, v čem jí proniknutí několika útržkovitých citací z textu jejího připravovaného stanoviska k přijatelnosti a odůvodněnosti stížností do médií více než měsíc před stanoveným konečným termínem pro jeho odeslání Soudu mohlo prospět.

Vláda si rovněž není vědoma, že by formulace jejího stanoviska snižovala lidskou důstojnost stěžovatelů a jejich právních zástupců. Pakliže to snad není případ stanoviska vlády k těmto, nýbrž k jiným stížnostem (jak se uvádí na s. 12 společného stanoviska stěžovatelů), není vládě zřejmé, proč na to právní zástupkyně stěžovatele Vomočila a intervenujícího sdružení poukazuje až nyní.

Konečně stran výtky ohledně svého boje „*až do posledního muže bez ohledu na skutečný stav věci*“ by vláda ráda uvedla několik statistických údajů týkajících se stížností na Českou republiku, které jí byly Soudem komunikovány (údaje platné ke dni 30. června 2009):

- z celkového počtu 445 k tomuto datu skončených věcí byla ve 131 případech Česká republika odsouzena za porušení alespoň jednoho z práv či svobod zaručených Úmluvou, kterých se stěžovatelé dovolávali; na spravedlivém zadostiučinění jim za to byla povinna zaplatit částku 1 092 114 €;
- ve 200 případech prohlásil ESLP po stanovisku vlády stížnosti rozhodnutím za nepřijatelné nebo v rozsudku shledal, že k žádnému porušení Úmluvy nedošlo;
- v 79 případech uzavřela vláda se stěžovateli smírné urovnání, v rámci kterých jim vyplatila částku 984 865 €.

Jinými slovy, ve 45 % dosud ukončených případů vedl údajný boj vlády „*až do posledního muže bez ohledu na skutečný stav věci*“ Soud k závěru, že k žádnému porušení Úmluvy nedošlo nebo že je namístež prohlásit stížnost za nepřijatelnou. Tentýž přístup vlády se dále projevil v tom, že v 18 % případů přistoupila na uzavření smíru, přičemž suma částek takto *ex gratia* vyplacených je srovnatelná se sumou částek, k jejichž zaplacení byla vláda odsouzena ve 29 % ze všech dosud ukončených řízení.

Tato čísla jsou podle názoru vlády sama o sobě dostatečně výmluvná a zřetelně vypovídají o zcela vyváženém přístupu vlády k obhajobě České republiky v řízení před Soudem.

## II. K PROCEDUŘE „PILOTNÍHO ROZSUDKU“

6. Vláda konstatuje, že z původních čtyř stížností vybraných Soudem jako tzv. pilotní, na podkladě kterých má být projednán celý problém regulace nájemních vztahů v České republice, pokračuje Soud v projednávání pouze dvou z nich (viz výše § 3-4). Tato skutečnost podle názoru vlády sama o sobě nijak nebrání aplikaci procedury „pilotního rozsudku“.

7. V této souvislosti nicméně považuje vláda za nezbytné vyjádřit se ke zpochybnění výběru pilotních případů ze strany stěžovatelů a intervenujícího sdružení. Stěžovatelé ve svém společném stanovisku vítají, že k projednání stížností byla zvolena procedura „pilotního rozsudku“, zároveň ale v různých ohledech zpochybňují provedený výběr pilotních případů a namísto vybraných stížností navrhují jiné (s. 5-8 stanoviska).

8. Stěžovatelé se předně domnívají, že k tomu, aby jejich případ byl projednáván jako pilotní, je zapotřebí jejich souhlasu.

Vláda tento názor stěžovatelů nesdílí. Nezbytnost souhlasu stěžovatele s projednáním jeho případu jako pilotního by v konečném důsledku mohla znamenat, že použití procedury „pilotního rozsudku“ by mohlo být zcela znemožněno, pakliže by se nenašel žádný stěžovatel ochotný svůj souhlas udělit.

Je na druhou stranu zřejmé, že „pilotní“ stěžovatel může vnímat určitou odpovědnost i za osud dalších stížností, které se dotýkají téhož problému, a nemusí být ochoten či schopen toto břemeno nést. Primárním kritériem by však podle názoru vlády neměla být ochota stěžovatele vyjádřit se i k otázkám spojeným s existencí či neexistencí určité systémové situace porušování Úmluvy, ale jeho schopnost tak učinit.

9. Stěžovatelé dále tvrdí, že jejich vlastní případy nejsou vhodné jako případy pilotní,<sup>2</sup> a nabízejí Soudu tři jiné stěžovatele, jejichž případy by měly být posouzeny jako pilotní.

Vláda v první řadě nepovažuje za myslitelné, aby jednotlivé strany – ať již stěžovatelé, vláda či dokonce třetí strana – navrhovaly Soudu konkrétní případy,

---

<sup>2</sup> Vládě nicméně z jejich argumentace není zcela zřejmé, jaké jsou důvody takového závěru.

Pokud jde o to, že vybraní stěžovatelé nejsou údajně reprezentativní z hlediska způsobu nabytí vlastnictví, potom stěžovatelé sami relevantnost tohoto kritéria zpochybňují (s. 7 společného stanoviska stěžovatelů). I kdyby však jeho relevanci připustili, znamenalo by to pouze to, že by podle jejich názoru měly být vybrány jako pilotní i jiné (v prvotním výběru pilotních stížností nezastoupené) typové případy způsobu nabytí vlastnictví, nikoli nutně to, že by vybrané případy měly být nahrazeny jinými.

Stěžovatelé také nijak nespecifikují, proč jsou vybrané případy nevhodné s ohledem na kritérium „druhu jednotek, které se v domě nacházejí“. Také relevantnost tohoto kritéria ostatně sami popírají (tamtéž).

Konečně co se týče dělení stěžovatelů podle toho, zda využili vnitrostátních prostředků nápravy či nikoli, považuje vláda výběr pilotních případů za vcelku reprezentativní, neboť alespoň jednoho prostředku nápravy využil určitým způsobem pouze stěžovatel Vomočil, ostatní stěžovatelé zůstali „právně pasivní“ (srov. § 322-329 prvotního stanoviska vlády). Právně pasivní postoj ve vztahu k existujícím vnitrostátním prostředkům nápravy je však mezi stěžovateli zcela převažující.

kteří by měly být projednány jako pilotní. Podle názoru vlády úlohou stran (by) mělo být vyjádřit se na prvním místě k tomu, zda vybrané případy jsou opravdu dostatečně reprezentativní v tom smyslu, že na jejich podkladě lze rozhodnout o tom, zdali zde je či není určitá systémová situace porušování Úmluvy. Pokud tomu tak není, měly by strany uvést zřetelné důvody, které je k tomuto závěru vedou a z nichž by mělo být *in abstracto* patrné, jaké charakteristiky by měl vybraný případ či vybrané případy vykazovat, aby je bylo možno považovat za pilotní. Bylo by následně pouze na Soudu, aby na základě těchto informací a po jejich kritickém zhodnocení případně vybral pilotní případy jiné.

Ve svém prvotním stanovisku vláda uvedla, že Soud (a potažmo ona sama) v této fázi řízení nedisponuje dostatečnými informacemi, které by mu umožnily spolehlivě zjistit, nakolik jsou vybrané případy vhodné jako pilotní. Zároveň prostřednictvím Soudu vyzvala stěžovatele, aby mu poskytli alespoň základní údaje o svých případech, z nichž by bylo možno získat základní přehled o struktuře stěžovatelů, což by umožnilo posoudit „reprezentativnost“ vybraných případů. Ačkoli pro intervenující sdružení musí být bezpochyby snadné poskytnout Soudu informace alespoň o případech svých členů (kteří, *nota bene*, tvoří podle všeho více než 4/5 všech stěžovatelů, kteří se obrátili k Soudu se stížnostmi na regulaci nájemních vztahů v České republice), žádné takové informace ve společném stanovisku stěžovatelů obsaženy nejsou, s výjimkou několika vágních a nijak nepodložených údajů stran struktury skupiny stěžovatelů z hlediska způsobu nabytí vlastnictví (s. 7 společného stanoviska stěžovatelů).

10. Vláda považuje za symptomatické, že o nabízených pilotních případech stěžovatelé opět neposkytují ani ty nejzákladnější konkrétní informace, s výjimkou ujištění, že nabyli svého vlastnictví různým způsobem (nezmiňují se však již vůbec o tom, jaké způsoby to jsou) a vyčerpali prakticky všechny vnitrostátní prostředky nápravy.<sup>3</sup>

11. Ze všech dosavadních písemných podání stěžovatelů je naprosto zřetelná – a je otázka, zda nikoli účelová – neochota seznámit Soud s konkrétními okolnostmi jejich případů, stejně jako místy až tvrdošíjná snaha z rozličných důvodů napadat vládu za to, že se nedostatek těchto informací snaží v rámci svých možností napravit.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Stěžovatelé nepředložili Soudu ani souhlas jimi navrhovaných „pilotních“ stěžovatelů s tím, že jejich případy budou projednány jako pilotní, ačkoli právě takový souhlas by podle jejich názoru měl být nezbytnou podmínkou použití procedury „pilotního rozsudku“.

<sup>4</sup> Typickým příkladem takového přístupu je snaha zpochybnit právo vlády „*nahlížet a mít volný přístup do veškerých materiálů a žalob, které vedl například stěžovatel Johny Vomočil se svými nájemníky*“, neboť podle stěžovatelů nejde o materiály, které mají bezprostřední návaznost na stížnost (s. 9 společného stanoviska stěžovatelů). Vláda si stěžuje dovede představit, že by bylo lze rozumným způsobem považovat za irelevantní pro rozhodnutí o přijatelnosti a odůvodněnosti stížnosti skutečnosti týkající se řízení o vnitrostátním prostředku nápravy porušení práva, jež je předmětem této stížnosti.

## SKUTKOVÝ STAV

### I. OKOLNOSTI PŘÍPADŮ

12. Vládě nejsou známy žádné nové skutkové okolnosti týkající se projednávaných případů.

### II. PŘÍSLUŠNÉ VNITROSTÁTNÍ PRÁVO A PRAXE

#### A. PRÁVNÍ ÚPRAVA NÁJEMNÍCH VZTAHŮ

13. Vzhledem k tomu, že od předložení prvotního stanoviska vlády došlo k určitému vývoji právní úpravy nájemních vztahů, a to jak na úrovni právních předpisů, tak na úrovni judikatury soudů, především Ústavního soudu, považuje vláda za vhodné Soud o těchto změnách stručně zpravit.

#### (i) Zákon č. 107/2006 Sb.

14. Dne 11. června 2008 vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj na základě zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, (blíže viz § 159-161 prvotního stanoviska vlády) sdělení (publikované ve Sbírce zákonů pod číslem 214/2008), kterým byly kromě jiného stanoveny maximální hranice nájemného, na kterou může pronajímatel nájemné zvýšit s účinností od 1. ledna 2009.

Dne 25. června 2009 vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj sdělení (publikované jako č. 180/2009 Sb.), kterým byly stanoveny maximální hranice nájemného pro období po 1. lednu 2010 a ve vybraných lokalitách (viz níže § 15) též po 1. lednu 2011 a po 1. lednu 2012.

Ke snadnému výpočtu jednostranného zvyšování nájemného bude na internetových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj ([www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)) opět k dispozici tzv. kalkulačka nájemného.

15. Dne 15. května 2009 byla přijata novela zákona č. 107/2006 Sb. (zákon č. 150/2009 Sb.), v jejímž důsledku bylo období, během kterého má být dosaženo tzv. cílové hodnoty nájemného (blíže viz § 159-161 a 464-466 prvotního stanoviska vlády), prodlouženo do roku 2012 (oproti původně předpokládanému roku 2010). Tato změna se přitom týká bytů v hlavním městě Praze, v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9 999 a ve městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín.

Důvodem k tomuto 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.

16. Pro informaci Soudu vláda v příloze č. 1 předkládá konkrétní aktualizované údaje o vývoji výše nájemného v modelových bytech (viz tabulky č. 10a-10d a 11 v prvotním stanovisku vlády).

V této souvislosti si vláda dovoluje dále pouze upozornit, že jestliže podle výpočtů stěžovatelů, které vláda pro tuto chvíli nijak dále nekomentuje, by mělo regulované nájemné dosáhnout v roce 2010 nákladů prosté reprodukce údajně „pouze“ v 30 z celkem 6 248 obcí v České republice (s. 28 společného stanoviska stěžovatelů), znamenalo by to zároveň, že takové úrovně bude dosaženo u naprosté většiny bytů s regulovaným nájemným, neboť ty se nacházejí z valné většiny právě v těchto třiceti obcích (jde zejména o Prahu a další velká města); naopak v naprosto drtivé většině obcí žádné byty s regulovaným nájemným nejsou.

## (ii) Občanský zákoník

17. Dne 16. dubna 2009 předložila vláda Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky návrh zákona, kterým se mění občanský zákoník a další související zákony (viz příloha č. 2).

Předmětem novely jsou především zvláštní ustanovení o nájmu bytu (§ 685-716 občanského zákoníku). Kromě řady drobnějších změn ve znění některých ustanovení přináší novela následující podstatné změny (doplnění vyznačena tučně, rušené pasáže vyznačeny přeškrtnutím) v ustanoveních upravujících otázku nájemného a přechod nájmu v případě smrti nájemce:

„§ 696

(1) Nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak.

**(2) Nedošlo-li ke sjednání nájemného dohodou a neodpovídá-li nájemné v místě a čase obvyklému nájemnému, rozhodne na návrh pronajímatele nebo nájemce o změně nájemného na v místě a čase obvyklé nájemné soud. Změnu nájemného lze přiznat ode dne podání návrhu k soudu.**

**(3) Soud může rozhodnout podle odstavce 2 také v případě nájmu sjednaného na dobu neurčitou, kde došlo ke sjednání nájemného dohodou a kde došlo ke změně okolností tak podstatné, že změna založila v právech a povinnostech stran hrubý nepoměr. Navrhovatel musí prokázat, že změnu nemohl rozumně předpokládat ani ovlivnit.**

**(4) Ustanovení odstavců 2 a 3 se nepoužije pro určení nájemného u družstevního bytu.**

~~(2)~~**(5)** Způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní právní předpis.“

„§ 706

(1) Jestliže nájemce zemře a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, stávají se nájemci (společnými nájemci) jeho děti, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří prokážou, že s ním žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt.



(2) Nájemci (společnými nájemci) se stávají také vnuci nájemce a ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou, jestliže prokáží, že s ním žili ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt. Jde-li o vnuky nájemce, může soud z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že se stávají nájemci, i když soužití ve společné domácnosti s nájemcem netrvalo tři léta. Jde-li o osoby, které nájemce do bytu přijal až po sjednání nájemní smlouvy, vztahuje se na tyto osoby ustanovení věty první pouze tehdy, jestliže se na tom nájemce a pronajímatel písemně dohodli; to neplatí, jde-li o vnuky nájemce.

(3) Jestliže zemře nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.

**(1) Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na osobu, která žila v bytě s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha nebo dítě, přejdou na ni práva a povinnosti z nájmu, jen pokud pronajímatel s jejím bydlením v bytě souhlasil. Pro souhlas se vyžaduje písemná forma.**

**(2) Nájem bytu po jeho přechodu podle odstavce 1 skončí nejpozději uplynutím 2 let od okamžiku přechodu nájmu. Ustanovení věty první se nepoužije v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla k okamžiku přechodu nájmu věku 75 let. Stejně tak se ustanovení věty první nepoužije v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla k okamžiku přechodu nájmu věku 18 let; v takovém případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku 20 let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.**

**(3) Splňuje-li více osob podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně. Je-li však mezi těmito osobami nájemcovo dítě, má přednostní právo, aby na něj přešla práva a povinnosti z nájmu.**

**(4) Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce prohlásit, že v nájmu nechce pokračovat; dnem oznámení její nájem zaniká.**

**(5) Jestliže zemře nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.“**

V důvodové zprávě k těmto ustanovením se mimo jiné uvádí:

„K [...] § 696 odst. 2, 3 a 4

Pronajímateli, ale i nájemci bude umožněno, po skončení platnosti části první zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, požadovat nájemné na úrovni nájemného v místě obvyklého. To znamená, že může jít o zvýšení, ale i snížení nájemného. Pokud se

smluvní strany na úpravě nájemného nedohodnou, bude rozhodovat o výši nájemného soud.

Soud bude moci stejným způsobem také rozhodnout v případě, kdy bylo nájemné dohodnuto, ale došlo ke změně okolností tak podstatné, že změna založila v právech a povinnostech stran hrubý nepoměr. Navrhovatel musí prokázat, že změnu nemohl rozumně předpokládat ani ovlivnit (klasická doložka rebus sic stantibus).

Zvažována byla i otázka zařazení definice pojmu ‚obvyklé nájemné‘. Následně však bylo konstatováno, že analogické využití stávající právní úpravy – zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, je postačující. Konkrétně lze odvodit z ustanovení § 2 citovaného zákona, že v místě obvyklé nájemné je nájemné, za které by bylo možno pronajmout byt v daném místě, stavu a čase. Do výše obvyklého nájemného nemohou být promítnuty mimořádné okolnosti trhu, osobních poměrů pronajímatele a nájemce, ani vlivy zvláštní obliby.

Výslovně se zakotvuje, že možnost domáhat se obvyklého nájemného se nevztahuje na družstevní byty.“

„K [...] § 706

Pro posílení dispozice pronajímatele. Nájem přechází automaticky na vyjmenované nejbližší příbuzné, kteří žili v den smrti ve společné domácnosti s nájemcem v bytě. Na jiné osoby, které žili v den smrti s nájemcem v bytě, přejde nájem pouze pokud pronajímatel s jejich bydlením v bytě vyjádřil souhlas, který musí mít písemnou formu. Vždy musí být splněna podmínka, že osoba, na kterou má přejít nájem, nemá vlastní byt. Současně zákon stanoví dobu nájmu, která, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak, bude omezena na dva roky po přechodu nájmu. Oproti návrhu obsaženém v kodexu a současnému znění, je výčet oprávněných osob zúžen o vnuky nájemce. Důvodem je, že tato skupina je právě tou nejvíce zneužívanou pro černý obchod s byty a uměle prodlužuje regulaci nájmu. Vzhledem k tomu, že předkládaný návrh si klade za cíl odstranit regulované byty, bylo přistoupeno k tomuto omezení, které má napomoci procesu deregulace a zavedení tržních mechanismů. Nic nebrání opětovnému zařazení vnuků novým kodexem.

‚Sociální klauzule‘ má chránit po přechodu nájmu osoby, které dovršily 75 let nebo naopak nedovršily 18 let. Omezení doby nájmu na dva roky by v těchto případech nebylo uplatněno.

V případě, že oprávněných z přechodu je více, stanou se společnými nájemci. V případě, že je mezi oprávněnými dítě nájemce, stává se nájemce pouze toto dítě, popř. děti.

Zakotvuje se možnost ‚odmítnout‘ přechod nájmu ze strany oprávněného.“

### (iii) **Judikatura Ústavního soudu**

18. Dne 28. dubna 2009 přijalo plénum Ústavního soudu stanovisko (sp. zn. Pl. ÚS-st 27/09; ve Sbírce zákonů publikováno dne 18. května 2009 pod číslem

136/2009), jehož výrok zní následovně (celý text stanoviska včetně odůvodnění tvoří přílohu č. 3 k tomuto doplňujícímu stanovisku vlády):

„I. 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.

II. Žaloby pronajímatelů (vlastníků bytů) na náhradu škody vůči státu [opírající se o zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád)], jež měla vzniknout v důsledku dlouhodobé protiústavní nečinnosti Parlamentu spočívající v nepřijetí zvláštního právního předpisu vymezujícího případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu a změnit další podmínky nájemní smlouvy (nález Ústavního soudu ze dne 28. února 2006 sp. zn. Pl. ÚS 20/05), jsou obecné soudy povinny posoudit z hlediska jejich práva na náhradu za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod a v tomto smyslu poskytnout účastníkům řízení procesní prostor, aby se mohli vyjádřit k uvedené změně právního posouzení. Nárok vůči státu na náhradu za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod má subsidiární charakter vůči nároku pronajímatele bytu proti nájemci na zvýšení nájemného jen za dobu počínající dnem podání žaloby. Za dobu, která tomuto dni předchází, může pronajímatel bytu uplatnit svůj nárok na náhradu za nucené omezení vlastnického práva proti státu přímo.“

19. Stanovisko pléna již Ústavní soud aplikoval kupříkladu v nálezu sp. zn. I. ÚS 2220/08 ze dne 10. června 2009 (viz příloha č. 4), kterým zrušil rozhodnutí obecných soudů, jimiž byla zamítnuta žaloba stěžovatele proti České republice o náhradu škody, jež mu měla vzniknout jako ztráta v důsledku regulace nájemného (viz též nálezy sp. zn. II. ÚS 481/05 a II. ÚS 884/08 z téhož dne).

#### *B. JINÁ RELEVANTNÍ PRÁVNÍ ÚPRAVA*

##### **(i) Občanský soudní řád (zákon č. 99/1963 Sb.)**

20. Vybraná ustanovení týkající se průběhu jednání a dokazování v občanském soudním řízení jsou formulována následovně (znění účinné do 30. června 2009):

#### „§ 118

(1) Po zahájení jednání předseda senátu vyzve žalobce (navrhovatele), aby přednesl žalobu (návrh na zahájení řízení) nebo sdělil její obsah, a žalovaného (ostatní účastníky řízení), aby přednesl nebo sdělil obsah podaných písemných vyjádření ve věci; podání nepřítomných účastníků přečte nebo sdělí jejich obsah předseda senátu. Žalovaného (jiného

účastníka), který dosud neučinil písemné podání, předseda senátu vyzve, aby se ve věci vyjádřil. Je-li to potřebné, předseda senátu účastníka též vyzve, aby svá tvrzení doplnil a aby navrhl k prokázání svých tvrzení důkazy.

(2) Po provedení úkonů podle odstavce 1 předseda senátu sdělí výsledky přípravy jednání a podle dosavadních výsledků řízení uvede, která právně významná skutková tvrzení účastníků lze považovat za shodná, která právně významná skutková tvrzení zůstala sporná a které z dosud navržených důkazů budou provedeny, popřípadě které důkazy soud provede, i když je účastníci nenavrhli.

[...]

#### § 118a

(1) Ukáže-li se v průběhu jednání, že účastník nevyklíčil všechny rozhodné skutečnosti nebo že je uvedl neúplně, předseda senátu jej vyzve, aby svá tvrzení doplnil, a poučí jej, o čem má tvrzení doplnit a jaké by byly následky nesplnění této výzvy.

(2) Má-li předseda senátu za to, že věc je možné po právní stránce posoudit jinak než podle účastníkovy právního názoru, vyzve účastníka, aby v potřebném rozsahu doplnil vyličení rozhodných skutečností; postupuje přitom obdobně podle odstavce 1.

(3) Zjistí-li předseda senátu v průběhu jednání, že účastník dosud nenavrhł důkazy potřebné k prokázání všech svých sporných tvrzení, vyzve jej, aby tyto důkazy označil bez zbytečného odkladu, a poučí jej o následcích nesplnění této výzvy.

[...]

#### Důkazní povinnost

#### § 120

(1) Účastníci jsou povinni označit důkazy k prokázání svých tvrzení. Soud rozhoduje, které z navrhovaných důkazů provede.

(2) Ve věcech, v nichž lze zahájit řízení i bez návrhu, jakož i v řízení o povolení uzavřít manželství, v řízení o určení a popření rodičovství, v řízení o určení, zda je třeba souhlasu rodičů dítěte k jeho osvojení, v řízení o osvojení, v řízení o jmenování rozhodce nebo předsedajícího rozhodce, v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, v řízení o zákonnosti zajištění cizince a o jeho propuštění a v řízení o některých otázkách obchodních společností, družstev a jiných právnických osob (§ 200e) je soud povinen provést i jiné důkazy potřebné ke zjištění skutkového stavu, než byly účastníky navrhovány.

(3) Nejde-li o řízení uvedená v odstavci 2, může soud provést jiné než účastníky navržené důkazy v případech, kdy potřeba jejich provedení ke zjištění skutkového stavu vyšla v řízení najevo. Neoznačí-li účastníci důkazy potřebné k prokázání svých tvrzení, vychází soud při zjišťování skutkového stavu z důkazů, které byly provedeny.

[...]"

21. S účinností od 1. července 2009 zní věta první § 120 odst. 3 nově takto:  
 „Nejde-li o řízení uvedená v odstavci 2, může soud provést jiné než účastníky navržené důkazy v případech, kdy jsou potřebné ke zjištění skutkového stavu a vyplývají-li z obsahu spisu.“

**(ii) Zákon č. 6/2002 Sb., o soudech a soudcích**

22. Ustanovení § 174a odst. 1 zákona ve znění zákona č. 7/2009 Sb. (účinného od 1. července 2009) zní:

„Má-li účastník nebo ten, kdo je stranou řízení, za to, že v tomto řízení dochází k průtahům, může podat návrh soudu, aby určil lhůtu pro provedení procesního úkonu, u kterého podle jeho názoru dochází k průtahům v řízení (dále jen ‚návrh na určení lhůty‘). Návrh na určení lhůty k provedení procesního úkonu není podmíněn podáním stížnosti dle § 164.“

## PRÁVNÍ POSOUZENÍ

### I. K PRVNÍ A DRUHÉ OTÁZCE POLOŽENÉ SOUDEM

23. Soud se vlády dotazuje, zda existoval či existuje účinný prostředek nápravy, prostřednictvím kterého stěžovatelé a ostatní pronajímatelé v obdobné situaci mohli či mohou před obecnými soudy požadovat zvýšení nájemného retrospektivně, a zda existovalo či existuje nějaké časové nebo jiné omezení v tomto ohledu.

Pokud takový prostředek nápravy existoval či existuje, Soud se dále ptá na to, zda poskytuje stěžovatelům a jiným pronajímatelům v obdobné situaci rozumnou možnost doložit skutkové okolnosti, k nimž došlo ve vzdálené minulosti a které jsou nezbytné k prokázání jejich tvrzení, a jakým způsobem příslušné právo bere v úvahu období, během kterého stěžovatelé a pronajímatelé v obdobné situaci nemohli uplatňovat své nároky na pokrytí finančních ztrát. V této souvislosti se zajímá zejména o to, zda jsou obecné soudy povinny objasnit skutkové okolnosti nezbytné pro rozhodování v těchto věcech, jako je relevantní výše nájemného v daných místech, anebo zda důkazní břemeno v těchto případech nesou výhradně žalující pronajímatelé.

**(i) K existenci účinného prostředku nápravy**

24. Ve svém prvotním stanovisku vláda upozornila Soud na skutečnost, že vybraní stěžovatelé měli a mají k dispozici účinné právní prostředky nápravy porušení práv a svobod zaručených Úmluvou, kterých se nyní dovolávají v řízení před Soudem, a to zejména žalobu proti nájemci na zvýšení nájemného a žalobu proti státu na náhradu škody (viz § 265 a násl.).

V mezidobí došlo k postupnému zpřesňování zejména judikatury Ústavního soudu k těmto dvěma prostředkům nápravy, který vyvrcholil přijetím stanoviska

pléna Ústavního soudu dne 28. dubna 2009, jehož závěry jsou *in extenso* reprodukovány výše (§ 18).

25. V této souvislosti vláda musí odmítnout předpoklad, na němž je podle všeho první otázka Soudu založena a podle kterého by snad mělo platit, že za účinný právní prostředek, který byla či je Česká republika povinna dát na základě článku 13 Úmluvy k dispozici stěžovatelům za účelem nápravy jimi namítaných porušení Úmluvy, je možno považovat právě žalobu na zvýšení nájemného. Tato žaloba takovým účinným prostředkem nápravy být může (viz níže § 26-28), ovšem stejně tak jimi mohou být jiné prostředky nápravy, případně jejich kombinace (viz *mutatis mutandis Hartman proti České republice*, č. 53341/99, rozsudek ze dne 10. července 2003, § 81).

*a) Nárok na zvýšení nájemného*

26. Ve stanovisku pléna z dubna 2009 Ústavní soud potvrdil svoji dosavadní judikaturu, z níž vyplývá, že stěžovatelé a ostatní pronajímatelé v obdobné situaci se mohou prostřednictvím žaloby proti nájemci domáhat zvýšení nájemného, a to s účinností ode dne podání takové žaloby (bod I. výroku stanoviska; srov. též v bodech 4-6 odůvodnění stanoviska obsažené shrnutí relevantních nálezů Ústavního soudu).

27. V případě stěžovatele Vomočila, který takovou žalobu jako jediný z vybraných stěžovatelů podal, jde tedy teoreticky o datum 14. července 2003 (viz § 17 prvotního stanoviska vlády).

28. Vzhledem k tomu, že povinnost obecných soudů o těchto žalobách rozhodovat dovodil Ústavní soud z neexistence právního předpisu, který by pronajímatelům umožnil jednostranně zvyšovat nájemné a jehož existence byla předvídána v § 696 odst. 1 občanského zákoníku ve znění účinném do 30. března 2006 (blíže viz § 270-275 prvotního stanoviska vlády), a jelikož od 1. ledna 2007 mohli pronajímatelé na základě nově přijatého zákona č. 107/2006 Sb. znovu jednostranně zvyšovat nájemné (blíže viz § 159 a násl. prvotního stanoviska vlády), Ústavní soud výslovně omezil povinnost obecných soudů rozhodovat o žalobách na zvýšení nájemného dnem 31. prosince 2006.

Z toho potom podle všeho implicitně vyplývá, že druhou časovou hranicí je zde 20. březen 2003, neboť předchozího dne Ústavní soud zrušil poslední právní předpis, který výši nájemného reguloval (blíže viz § 143-148 a 222 prvotního stanoviska vlády).

*b) Nárok na kompenzaci vůči státu*

29. Vedle žaloby na zvýšení nájemného proti nájemci mají pronajímatelé k dispozici také žalobu na náhradu škody proti státu. Takové žaloby, se kterými se již pronajímatelé v mnoha případech na soudy obrátili, by měly být podle Ústavního soudu posuzovány jako nároky na náhradu za nucené omezení vlastnického práva podle článku 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod (vyhlášena usnesením předsednictva České národní rady pod č. 2/1993 Sb.; dále jen „Listina“) (bod II. výroku stanoviska pléna Ústavního soudu z dubna 2009).

30. Ústavní soud přitom období, za které by pronajímatelé teoreticky mohli požadovat takovou kompenzaci, časově nijak rigidně neomezil. Konstatoval pouze, že uplatnění nároku vůči státu za období, které je pokryto žalobou vůči nájemci na zvýšení nájemného, je vázáno na neuspokojení nároku uplatněného vůči nájemci.

31. Je proto třeba vycházet z toho, že podle stanoviska pléna Ústavního soudu nelze vykládat článek 11 odst. 4 Listiny tak, že náhrada přísluší za každé omezení vlastnického práva, nýbrž pouze za určité kvalifikované případy omezení (bod 16 odůvodnění stanoviska Ústavního soudu). Ústavní soud nepovažoval za nezbytné znaky takového kvalifikovaného omezení vlastnického práva vyčerpávajícím způsobem definovat, v obecné rovině nicméně dovodil, že takovými znaky mohou být:

- omezení vlastnického práva jdoucí nad rámec povinností, které zákon obecně stanovuje pro všechny subjekty vlastnického práva za dodržení principu rovnosti (bod 17 odůvodnění stanoviska Ústavního soudu);
- intenzita omezení vlastnického práva, jež může být vyjádřena více faktory, a to především otázkou rozsahu samotného omezení a dále délkou trvání takového omezení, tedy zda se jedná o omezení dočasné nebo trvalé (bod 18 odůvodnění stanoviska Ústavního soudu);

Časové omezení nároku na náhradu za omezení vlastnického práva tedy vplyne z odpovědi na otázku, v jakém období vykazovalo omezení vlastnického práva v případě konkrétního stěžovatele znaky kvalifikovaného omezení vlastnického práva, za které přísluší náhrada na základě článku 11 odst. 4 Listiny.

32. Nelze přehlédnout, že argumentace Ústavního soudu se pohybuje v čistě abstraktní rovině. V souvislosti se svými nálezy z let 2000 a 2002, prostřednictvím kterých zrušil jako neústavní tehdejší právní předpisy regulující výši nájemného (bližší viz § 186-187 prvotního stanoviska vlády), proto plénum Ústavního soudu v bodě 18 svého stanoviska hovoří o „*možné[m]* porušení vlastnického práva řady pronajímatelů“ a o omezení „ústavně zaručené[ho] vlastnické[ho] práv[a] některých pronajímatelů“.

Možnost, aby stěžovatelé uplatnili své nároky proti nájemci a/nebo proti státu, a povinnost obecných soudů o těchto nárocích rozhodnout, tak sama o sobě neznamená, že konkrétním pronajímatelem případně uplatněné nároky jsou, zcela či alespoň částečně, opodstatněné a obecné soudy mají povinnost jim vyhovět (srov. § 412-414 prvotního stanoviska vlády). Ústavní soud na to znovu poukázal v bodě 22 odůvodnění svého plenárního stanoviska:

„Otázka, zda v dané věci byl dán konkrétní nárok stěžovatele 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 jeho základního práva vlastnit majetek, jakož i zda v jeho 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).“

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

33. Vláda se – z důvodů níže rozvedených – nedomnívá, že by pro stěžovatele či jiné pronajímatele v obdobné situaci mělo být zásadním problémem doložit skutkové okolnosti, které jsou nezbytné k prokázání jejich tvrzení v řízení o výše zmíněných žalobách proti nájemci nebo proti státu.

*a) K (ne)možnosti pronajímatelů uplatňovat nároky na pokrytí finančních ztrát*

34. Vláda si – vzhledem ke skutečnostem uvedeným výše v odpovědi na první otázku položenou Soudem – není vědoma, že by zde bylo nějaké období, během kterého by stěžovatelům a pronajímatelům v obdobné situaci bylo bráněno uplatňovat své nároky na pokrytí finančních ztrát, a které by tudíž mělo být nějakým způsobem bráno příslušným právem v úvahu, jak naznačuje Soud v druhé ze svých otázek. Pronajímatelům nebylo nijak bráněno, aby uplatňovali své nároky jak vůči nájemci, tak vůči státu, a mnozí tak také činili, a to zejména od roku 2003, kdy v důsledku zrušovacích nálezů Ústavního soudu v České republice neexistoval žádný právní předpis regulující výši nájemného (viz § 224 prvotního stanoviska vlády).

Na tom nic nemůže změnit skutečnost, že judikatura obecných soudů se v dané oblasti vyvíjela a některé soudy původně zastávaly zamítavý postoj k možnosti rozhodovat o žalobách na zvýšení nájemného proti nájemci či o žalobách na odškodnění proti státu. Tato judikatura byla v obou skupinách případů vždy zvrácena rozhodnutími Ústavního soudu, který v zásadě vyhověl všem ústavním stížnostem, se kterými se na něj pronajímatelé obrátili, ať již se týkaly rozhodnutí obecných soudů v řízeních proti nájemci (viz § 281 prvotního stanoviska vlády) či proti státu (viz nálezy zmíněné výše v § 19).

35. Při této příležitosti považuje vláda za vhodné znovu upozornit, že národní orgány mohou poskytovat lidským právům a základním svobodám vyšší úroveň ochrany než Úmluva, a Soud tudíž může považovat za dostatečnou i nižší úroveň ochrany, než jakou poskytuje vnitrostátní právo (viz § 334 a 420 prvotního stanoviska vlády). Není ostatně zcela jisté bez významu skutečnost, že zatímco v Listině je v článku 11 odst. 4 právo na kompenzaci výslovně zakotveno nejen u vyvlastnění, ale i u „pouhého“ nuceného omezení vlastnického práva, v článku 1 Protokolu č. 1 žádné takové právo explicitně uvedeno není.

36. Konečně pokud jde o případné finanční ztráty způsobené pronajímatelům bytů regulací nájemného, vláda se tímto problémem velice podrobně zabývala ve svém prvotním stanovisku (viz zejména § 487-538), v němž dospěla k závěru, že nelze mít v obecné rovině za to, že by zátěž, kterou regulace nájemného u některých bytů kladla na jejich vlastníky, byla nepřiměřená v tom směru, že by jim neumožňovala hradit náklady na plnění povinností, které pro ně z vlastnictví těchto nemovitostí vyplývaly (§ 534 prvotního stanoviska vlády), aniž by ovšem



pochopitelně mohla *a priori* spolehlivě vyloučit, že tomu tak bylo skutečně u všech pronajímatelů (§ 538 prvotního stanoviska vlády). Pokud jde o vybrané stěžovatele, je přinejmenším diskutabilní, zda o nějakých finančních ztrátách lze hovořit u stěžovatele Vomočila, jehož čistý roční výnos z nemovitosti podle zjištění znalce činil 679 644 Kč (viz § 575-577 prvotního stanoviska vlády), nebo u stěžovatelské společnosti, která předmětnou nemovitost získala za cenu, v níž se významným způsobem odrazilo její zatížení regulací nájemného (viz § 592-595 prvotního stanoviska vlády) a která považuje návrh vlády, aby ji Soud vyzval ke sdělení podstatných okolností jejího případu, návrh, který je zcela případný a legitimní s ohledem na nikoli abstraktní, nýbrž zásadně konkrétní povahu kontroly respektování Úmluvy ze strany Soudu (viz např. *De Becker proti Belgii*, č. 214/56, rozsudek ze dne 27. března 1962, § 14), za pokus vlády „*rozkousovati stanovisko přitáhnutím pozornosti k individuálním případům*“ (s. 5 stanoviska stěžovatelské společnosti ze dne 17. dubna 2008).

Na podporu své argumentace o obecně dostatečné úrovni regulovaného nájemného k pokrytí nákladů pronajímatelů na plnění zákonných povinností s vlastnictvím nemovitostí spojených (viz § 487 a násl. prvotního stanoviska vlády) si vláda dovoluje v příloze k tomuto doplňujícímu stanovisku připojit výsledky rozsáhlého průzkumu výše nájemného v družstevních bytech (zveřejněné až po odeslání prvotního stanoviska vlády), z nichž se podává, že tvrzení stěžovatelů o údajné nemožnosti pokrýt prostřednictvím výnosů z regulovaného nájemného náklady byt' jen na běžnou údržbu, nemluvě již o nákladech na opravy a technologické zhodnocení domů, je přinejmenším značně sporné (viz příloha č. 5).

*b) K relevantní procesněprávní úpravě obecně důkazního břemene*

37. Ať již se jedná o žaloby proti nájemci na zvýšení nájemného nebo o žaloby proti státu na kompenzaci nuceného omezení vlastnického práva, postupují soudy v obou těchto řízeních podle občanského soudního řádu, jehož relevantní ustanovení jsou reprodukována výše (§ 20-21).

38. Základní východiskem – jako v každém občanskoprávním sporu ovládaném zásadou projednací – je, že břemeno tvrzení a břemeno důkazní leží na účastnících řízení. Tomu odpovídá znění ustanovení § 120 odst. 1 občanského soudního řádu, podle kterého jsou účastníci řízení povinni označit důkazy k prokázání svých tvrzení.

39. Na druhou stranu soudy podle § 120 odst. 3 občanského soudního řádu mohou provést jiné než účastníky navržené důkazy v případech, kdy potřeba jejich provedení ke zjištění skutkového stavu vyšla v řízení najevo (znění účinné do 30. června 2009), resp. v případech, kdy jsou potřebné ke zjištění skutkového stavu a vyplývají-li z obsahu spisu (znění účinné od 1. července 2009).

Také další ustanovení (viz § 118 a 118a občanského soudního řádu) určitým způsobem omezují uplatnění zásady projednací, na níž jsou sporná občanskoprávní řízení klasicky založena, a předpokládají vyšší aktivitu soudu v zájmu řádného objasnění všech rozhodných skutečností.

*c) K uplatnění obecné právní úpravy důkazního břemene  
v řízení o nárocích pronajímatelů*

40. Vláda si není vědoma toho, že by stěžovatelé ve svých stížnostech či ve svých vyjádřeních jakkoli zpochybňovali možnost doložit skutkové okolnosti, které jsou nezbytné k prokázání jejich tvrzení. Vláda ve svém prvotním stanovisku upozornila na řadu případů, kdy se pronajímatelé alespoň částečně domohli svých nároků (viz např. případy zmíněné v § 205-206, 209 a 212 prvotního stanoviska vlády), což samo o sobě nesvědčí o tom, že by se jako žalobci ocitli v důkazní nouzi. Vládě také není známo, že by žaloby pronajímatelů byly zamítny z důvodu, že se žalobcům nepodařilo prokázat jimi tvrzené skutečnosti a že by zároveň tento nedostatek vyplýval z nemožnosti doložit skutečnosti, k nimž došlo ve vzdálené minulosti.

41. V této souvislosti vláda nerozumí zcela důvodům které Soud vedou k tomu, že ve své otázce hovoří právě o skutečnostech, k nimž došlo „ve vzdálené minulosti“. Z pohledu Soudu a jeho působnosti *ratione temporis* je obecně nejzazším relevantním datem 18. březen 1992, odkdy je Úmluva pro Českou republiku závazná. Navíc z konkrétních příkladů, o nichž se například zmiňuje vláda ve svém prvotním stanovisku (viz § 205-212), vyplývá, že pronajímatelé uplatňovali své nároky za období let 2002 a později. Byť význam pojmu „vzdálená minulost“ je jistě relativní, přeci jen se vláda nedomnívá, že by jeho užití zde bylo namístě, v porovnání kupříkladu s řízeními ve věcech restitucí, kde bylo mnohdy nutné dokládat skutečnosti, k nimž došlo třeba i před více než půlstoletím.

42. Co se týče Soudem v otázce ilustrativně uvedeného příkladu „relevantní výše nájemného v daných místech“, poukazuje vláda v první řadě na to, že rozhodování soudů o žalobách pronajímatelů nelze redukovat na řešení této otázky. 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.

Ústavní soud např. ve stěžejním nálezu Pl. ÚS 20/05 ze dne 28. února 2005 uvedl (blíže viz § 194 prvotního stanoviska vlády):

„Jde tedy o to, že obecné soudy, i přes absenci předvídané konkrétní úpravy, musí rozhodnout o zvýšení nájemného, a to v závislosti na místních podmínkách tak, aby nedocházelo k diskriminacím výše zmíněným. Vzhledem k tomu, že v takových případech půjde o nalézání a aplikaci jednoduchého práva, což Ústavnímu soudu, jak opakovaně ve své judikatuře zdůrazňuje, nepřísluší, zdržuje se toho, aby nabízel konkrétní rozhodovací postup a nahrazoval tak poslání soudů obecných. Pouze uvádí, že je nutno se vyvarovat libovůle; rozhodnutí se musí zakládat na racionální argumentaci a důkladném uvážení všech okolností případu, použití přirozených zásad a zvyklostí občanského života, závěrů právní nauky a ustálené ústavně konformní soudní praxe.“

Podobně ve stanovisku pléna z dubna 2009 Ústavní soud upozorňuje (bod 22 odůvodnění):

„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 zamítnat 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.“

43. Úkolem obecných soudů je tedy na základě principů formulovaných v judikatuře Ústavního soudu rozhodovat tak, aby byla nalezena spravedlivá rovnováha mezi právy pronajímatelů na pokojné užívání jejich majetku a zájmy společnosti v oblasti bydlení. Výše nájemného v příslušných lokalitách u bytů nepodléhajících regulaci může tedy být pouze jedním z argumentů, prostřednictvím kterých mohou pronajímatelé podpořit oprávněnost nároků, kterých se před soudy domáhají.

44. Vláda je v každém případě přesvědčena, že získat údaje o výši nájemného v jednotlivých lokalitách nebylo a není nijak obtížné. Pronajímatelé především ve velkém počtu případů nevlastní pouze byty, které podléhají regulaci nájemného, ale také byty takovýmto způsobem nezatížené, sami tedy musejí mít naprosto bezprostřední přehled o tom, jaká je v tomto směru situace na trhu. Konkrétním příkladem může být právě stěžovatel Vomočil, v jehož domě se nacházely i byty regulaci nepodléhající, které stěžovatel pronajímal (viz § 517 prvotního stanoviska vlády).

Navíc pronajímatelé obecně při kritice systému regulace nájemních vztahů v České republice poukazují právě na rozdíl mezi nájemným regulovaným a nájemným v bytech neregulovaných, podložit tato svá tvrzení konkrétními údaji by tedy pro ně nemělo představovat opravdový problém.

Kromě toho v České republice existují instituce, které se zabývají monitorováním výše nájemného (např. společnost Institut regionálních informací, s. r. o., blíže viz [www.iri.cz](http://www.iri.cz)), a je známo, že pronajímatelé (včetně intervenujícího sdružení) dat shromážděných těmito institucemi využívají a argumentují jimi jak na vnitrostátní úrovni, tak ostatně i v řízení před Soudem (viz např. s. 28 společného stanoviska stěžovatelů).

Nikoli výjimečné je konečně také využívání služeb znalců a předkládání jimi zpracovaných posudků.

45. Samozřejmě i zde platí obecná právní úprava, podle které soudy zejména mohou provést jiné než účastníky navržené důkazy v případech, kdy potřeba jejich provedení ke zjištění skutkového stavu vyšla v řízení najevo, resp. v přípa-

dech, kdy jsou potřebné ke zjištění skutkového stavu a vyplývají-li z obsahu spisu (viz výše § 37-39).

Jak vyplývá z výše citovaného bodu 22 odůvodnění stanoviska z dubna 2009 (ale i z dalších judikátů – viz např. nález sp. zn. IV. ÚS 175/08 ze dne 9. září 2008 a další), Ústavní soud ve věcech týkajících se problematiky regulace nájemného zvláště zdůrazňuje poučovací povinnost soudu vyplývající z ustanovení § 118a občanského soudního řádu (viz výše § 20).

### **(iii) Závěr**

46. S odkazem na výše uvedené skutečnosti vyjadřuje vláda přesvědčení, že stěžovatelé měli k dispozici účinný vzájemně provázaný systém dvou vnitrostátních prostředků nápravy porušení práv a svobod zaručených Úmluvou, kterých se nyní dovolávají v řízení před Soudem.

Jak již vláda podotkla ve svém prvotním stanovisku (§ 318 a násl.), vznesená námitka nevyčerpání všech právních prostředků nápravy by měla být Soudem odmítnuta pouze za předpokladu, že využití vládou proklamovaných prostředků nápravy by bylo zjevně odsouzeno k neúspěchu. Vláda je přesvědčena, že v případě zmíněných prostředků nápravy nelze rozhodně hovořit o „existenci absolutní nemožnosti“ stěžovatelů a ostatních pronajímatelů v obdobné situaci uplatnit na vnitrostátní úrovni svá práva (srov. *Costea a ostatní proti Rumunsku*, č. 4113/04, rozsudek ze dne 31. března 2009, § 26).

## **II. KE TŘETÍ OTÁZCE POLOŽENÉ SOUDEM**

47. Vláda má rovněž odpovědět na otázku, zda s ohledem na přetrvávající rozpory mezi příslušnou judikaturou Ústavního soudu na jedné straně a některých obecných soudů na druhé straně mohly nebo mohou být žaloby stěžovatelů a ostatních pronajímatelů v obdobné situaci projednány v řízeních splňujících zásadu přiměřené délky.

### **(i) K přiměřenosti délky řízení vedených vybranými stěžovateli**

48. Vláda konstatuje, že nemá informace o žádném řízení, které by ve věci nájemného vedl kterýkoli z vybraných stěžovatelů, s výjimkou stěžovatele Vomočila.

49. Jak vyplývá ze shrnutí skutkových okolností případu obsaženého v prvotním stanovisku vlády (§ 17-24), stěžovatel Vomočil podal dne 14. července 2003 u Městského soudu v Brně proti šesti nájemcům žaloby na uložení povinnosti uzavřít dodatek nájemní smlouvy, na základě kterého by došlo ke zvýšení nájemného. Řízení bylo ukončeno dne 27. června 2007, kdy soud prvního stupně řízení zastavil, neboť strana žalující (v té době již nikoli stěžovatel, ale společnost JOHNY, s. r. o.) vzala svoji žalobu zpět.

Řízení tedy celkem trvalo necelé čtyři roky, během kterých se věci zabývaly soudy dvou stupňů soudní soustavy (soud prvního stupně dvakrát).

50. Na délce řízení se nepochybně projevila skutečnost, že rozsudek soudu prvního stupně, kterým byla žaloba zamítnuta, byl následně zrušen odvolacím soudem, který v odůvodnění svého rozhodnutí poukázal na rozpor právního názoru podřízeného soudu s judikaturou Ústavního soudu.

Vláda v této souvislosti především podotýká, že zrušení rozhodnutí jednoho soudu rozhodnutím soudu nadřízeného nelze zajisté považovat za neodůvodněný průtah, za který by měl být bez dalšího odpovědný stát a který by měl činit délku daného řízení nepřiměřenou ve světle článku 6 odst. 1 Úmluvy. Protichůdné právní názory soudů naopak mohou svědčit o složitosti daného řízení (viz např. *Vojáčková proti České republice*, č. 15741/02, rozsudek ze dne 4. dubna 2006, § 25), což zajisté je i případ řízení ve věci stěžovatele Vomočila.

Vzhledem k okolnostem případu (jednalo se o spojené řízení o šesti původně oddělených žalobách, v průběhu řízení došlo ke změně na straně žalující) nelze podle názoru vlády považovat celkovou délku řízení za nepřiměřenou.

51. Pokud však měl stěžovatel Vomočil zato, že délku řízení v jeho věci nebylo lze považovat za přiměřenou, měl možnost využít prostředky nápravy porušení svého práva na projednání věci v přiměřené lhůtě, které měl v dané době k dispozici a o kterých se vláda podrobně zmiňuje níže (viz § 59-64).

52. Vládě není známo, že by stěžovatelská společnost vedla nějaké řízení, v němž by se domáhala zvýšení nájemného nebo náhrady za omezení svého vlastnického práva, ani že by stěžovatel Vomočil vedl jiné řízení kromě výše zmíněného.

## **(ii) K přiměřenosti délky řízení *in abstracto***

53. Vláda znovu opakuje, že si je vědoma snahy Soudu v řízení o vybraných stížnostech nalézt odpověď nejenom na otázku, zda k porušení práv a svobod zaručených Úmluvou došlo v těchto jednotlivých případech, ale také zda případně konstatovaná porušení neodhalují nějaký systémový nedostatek vnitrostátního práva či praxe týkající se také jiných osob v obdobné situaci (viz § 226 prvotního stanoviska vlády).

54. Možnost argumentace *in abstracto*, tedy bez ohledu na konkrétní okolnosti jednotlivých případů, má však zajisté své limity, na něž vláda upozornila v souvislosti s možností *in abstracto* hodnotit přiměřenost zásahu do práva na pokojné užívání majetku pronajímatelů v důsledku regulace nájemních vztahů (viz např. § 664 prvotního stanoviska vlády).

55. Tím méně je podle názoru vlády možné se smysluplně vyjádřit k otázce, zda i přes přetrvávající rozpory mezi judikaturou Ústavního soudu na jedné straně a některých obecných soudů na druhé straně zde existovala nebo existuje možnost, že žaloby pronajímatelů v obdobné situaci jako stěžovatelé budou projednány v řízeních splňujících zásadu přiměřené délky.

56. Vláda dále upozorňuje, že případné rozpory v judikatuře se nutně nemusely nebo nemusely projevit v každém řízení, které jednotliví pronajímatelé na vnitrostátní úrovni vedli či vedou.

V této souvislosti vláda poukazuje na některá řízení, o kterých se zmínila již ve svém prvotním stanovisku. Tak kupříkladu v řízení vedeném před Okresním soudem v Táboře (sp. zn. 3 C 18/2005) bylo částečně vyhověno žalobě o zvýšení nájemného. Řízení zahájené dne 28. ledna 2005 bylo skončeno dne 7. července 2006, tedy po necelém roce a půl, přičemž během této doby byla věc projednávána na třech stupních soudní soustavy (blíže viz § 205 prvotního stanoviska vlády).

Dne 31. ledna 2007 zase Obvodní soud pro Prahu 4 (sp. zn. 28 C 389/2003) částečně vyhověl žalobě na určení výše nájemného. Řízení bylo zahájeno dne 25. srpna 2003 a skončeno bylo dne 20. prosince 2007. Trvalo tedy čtyři roky a necelé čtyři měsíce, během kterých ve věci rozhodovaly soudy třech stupňů soudní soustavy (viz § 212 prvotního stanoviska vlády – ve věci bylo podáno dovolání, o kterém bylo rozhodnuto posledně uvedeného dne pod sp. zn. 26 Cdo 5036/2007).

V žádném z těchto řízení se rozpory mezi judikaturou obecných soudů a Ústavního soudu nijak neprojevíly.

57. Avšak ani délky těch řízení, v nichž se tyto rozpory odrazily – konkrétně tím, že původně zamítavá rozhodnutí soudů byla následně rušena soudy nadřazenými nebo až Ústavním soudem –, nelze rozhodně *a priori* považovat za nepřiměřené.

Pro příklad je možné poukázat na řízení vedené před Okresním soudem v Nymburce pod sp. zn. 6 C 626/2004, v němž nakonec bylo částečně vyhověno žalobě pronajímatele podané proti nájemkyni, když původně zamítavý rozsudek soudu prvního stupně byl zrušen odvolacím soudem. Řízení ve věci trvalo necelé dva roky, během kterých soudy obou instancí vydaly po dvou meritorních rozhodnutích (blíže viz § 209 prvotního stanoviska vlády).

Podobně je možné odkázat na řízení vedené u Okresního soudu v Pardubicích (sp. zn. 10 C 178/2004), v němž původně zamítavá rozhodnutí obecných soudů byla zrušena Ústavním soudem. V následném řízení před soudem prvního stupně uzavřeli účastníci řízení smír, přičemž žalovaná se zavázala zaplatit celou žalobcem požadovanou částku. Řízení zahájené dne 30. září 2003 tak bylo ukončeno dne 9. května 2006, tedy po dvou letech a zhruba osmi měsících, přičemž během této doby byla věc projednávána na třech stupních soudní soustavy včetně Ústavního soudu (blíže viz § 208 prvotního stanoviska vlády).

58. Vláda se domnívá, že v žádném z právě citovaných případů nelze mít zato, že by délka řízení byla nepřiměřená.

### **(iii) K prostředkům nápravy porušení práva na projednání věci v přiměřené lhůtě**

59. Vláda je v každém případě přesvědčena, že jak stěžovatelé, tak ostatní pronajímatele v obdobné situaci měli a mají k dispozici účinné prostředky, pomocí kterých se mohli nebo mohou domoci nápravy případného porušení jejich práva na projednání věci v přiměřené lhůtě zaručeného v článku 6 odst. 1 Úmluvy, jak se o tom ostatně vláda zmínila již ve svém prvotním stanovisku (§ 283).

60. Pokud měl tedy stěžovatel Vomočil zato, že řízení v jeho věci (viz výše § 49-51) trvalo nepřiměřeně dlouhou dobu, mohl využít kompenzačního prostředku nápravy upraveného v zákoně č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem, ve znění zákona č. 160/2006 Sb. Tento prostředek nápravy shledal Soud účinným (viz *Vokurka proti České republice*, stížnost č. 40552/02, rozhodnutí ze dne 16. října 2007, § 65).

Stejnou možnost pochopitelně měli nebo mají všichni ostatní pronajímatelé nacházející se v obdobné situaci, včetně stěžovatelské společnosti.

61. Od 1. července 2004 měli stěžovatel Vomočil a další pronajímatelé v obdobné situaci k dispozici rovněž preventivní prostředek nápravy v podobě návrhu na určení lhůty k provedení procesního úkonu (§ 174a zákona č. 6/2002 Sb., o soudech a soudcích).

62. Vláda si je vědoma toho, že tento prostředek nápravy ve výše zmíněném rozhodnutí *Vokurka* (§ 51-57) neshledal Soud účinným, a to výlučně v důsledku skutečnosti, že jeho uplatnění je podmíněno marným vyčerpáním jiného preventivního prostředku nápravy – stížnosti k orgánu státní správy soudů (hierarchické stížnosti) –, který Soud shledal neúčinným v rozsudku *Hartman* (cit. výše, § 66 a 82). Podobný systém preventivního prostředku nápravy zavedený ve Slovinsku však za neúčinný neprohlásil, což v rozhodnutí *Vokurka* (§ 56) odůvodnil tím, že pravomoci slovinských orgánů se „jeví propracovanější a hmatatelnější“ a že ve Slovinsku je vyčerpání preventivního prostředku nápravy podmínkou uplatnění prostředku kompenzačního. Při této příležitosti považuje vláda za nutné s názorem Soudu polemizovat.

Zaprvé, vláda považuje za poněkud překvapivé (a svým způsobem i – troufá si říci – až nefér), že se Soud danou otázkou v rozhodnutí *Vokurka* vůbec zabýval. Ve svých vyjádřeních k této stížnosti totiž vláda vznesla námitku nevyčerpání všech vnitrostátních prostředků nápravy ve smyslu článku 35 odst. 1 pouze s poukazem na kompenzační prostředek nápravy podle novelizovaného zákona č. 82/1998 Sb., nikoli s poukazem na nový preventivní prostředek nápravy. Ten stěžovatel *Vokurka* dost dobře vyčerpat ani nemohl, neboť vnitrostátní řízení, na jehož nepřiměřenou délku si před Soudem stěžoval, skončilo téměř o dva roky dříve, než nabylo účinnosti předmětné ustanovení § 174a zákona o soudech a soudcích. Pro daný případ tedy byla otázka účinnosti tohoto prostředku nápravy zcela irelevantní, a Soud tudíž *de facto* provedl abstraktní kontrolu souladu vnitrostátního práva s Úmluvou a nadto ještě z vlastní iniciativy. Soud ani jedné ze stran řízení nedal nijak najevo, že se touto otázkou bude zabývat.

Zadruhé, jestliže v rozsudku *Hartman* Soud na účet stížnosti k orgánu státní správy soudů uvedl, že ji nelze považovat za účinný prostředek nápravy, neboť účastníkovi řízení nepřiznává subjektivní právo na to, aby na státu vymohl výkon jeho kontrolní pravomoci (a že jde tedy pouze o jakousi informaci či podnět, se kterým příslušný orgán může, ale také nemusí nějak naložit), byl tento nedostatek odstraněn právě tím, že pokud tento postup (svojí povahou spíše neformální, a proto potenciálně značně flexibilní) nepovede v konkrétním případě k uspokojivé-

mu výsledku, dostane dotyčný účastník řízení možnost podat návrh na určení lhůty k provedení procesního úkonu, o němž rozhodne nadřízený soud ve formálním řízení.

Zatřetí, 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 možné považovat tyto prostředky nápravy jako celek. Jak totiž Soud sám konstantně uvádí, soubor prostředků nápravy poskytnutých vnitrostátním právem může splňovat požadavky článku 13 Úmluvy, i když žádný z nich jim sám o sobě nevyhovuje (*Kudla proti Polsku*, č. 30210/96, rozsudek ze dne 26. října 2000, § 157).

Začtvrté, samotná argumentace v rozhodnutí *Vokurka* trpí vnitřním rozporem, když Soud svůj odlišný pohled na slovinskou a českou právní úpravu odůvodňuje v konečném důsledku paradoxně také tím, že ve slovinském případě je na neúčinný právní prostředek nápravy navázán nejen jiný preventivní prostředek nápravy, ale také kompenzační prostředek nápravy.

63. Pakliže by tedy v daném případě považoval Soud za nezbytné zabývat se otázkou, zda stěžovatel Vomočil a jiní pronajímatelé v obdobné situaci měli či mají k dispozici účinný preventivní prostředek nápravy porušení svého práva na projednání věci v přiměřené lhůtě, žádá vláda Soud, aby před pouhým poukazem na svůj závěr učiněný v rozhodnutí *Vokurka* dal přednost zvážení právě uvedených argumentů.

*Pro futuro* nicméně vláda upozorňuje, že i přes vyslovené výhrady k argumentaci Soudu bylo rozhodnutí *Vokurka* na vnitrostátní úrovni reflektováno v podobě novelizace příslušného ustanovení zákona o soudech a soudcích, která spornou vazbu mezi stížností k orgánu státní správy soudů a návrhem na určení lhůty k provedení procesního úkonu odstranila (viz výše § 22).

64. Vláda konečně dodává, že třetí otázka položená Soudem se zdá mířit k obecné otázce, zda účinnost prostředku nápravy porušení práv a svobod zaručených Úmluvou nemůže být podkopána délkou rozhodování o tomto prostředku nápravy. To by poté snad mělo mít za následek, že potenciální stěžovatelé by nebyli povinni takovýto vnitrostátní prostředek nápravy vůbec vyčerpat a mohli by se obrátit přímo na Soud.

Vláda se domnívá, že v podobném duchu formulovaný obecný princip by byl v příkrém rozporu se zásadou subsidiarity, na níž kontrolní mechanismus Úmluvy spočívá. Jeho uplatnění si lze podle jejího mínění představit snad pouze v případě prostředku nápravy porušení práva na projednání věci v přiměřené lhůtě (viz *Apicella proti Itálii*, č. 64890/01, rozsudek ze dne 29. března 2006, § 84), a to navíc v zásadě maximálně v té podobě, že po stěžovatelích by nebylo možné vyžadovat, aby na vnitrostátní úrovni vyčerpali nejen dostupné prostředky nápravy porušení práva na přiměřenou délku daného řízení ve smyslu článku 6 odst. 1 Úmluvy, ale aby tyto prostředky nápravy uplatnili také proti průtahům v řízení o těchto prostředcích nápravy.



Fundamentálně odlišná je nicméně situace v případě jakýchkoli jiných práv, než je právo na projednání věci v přiměřené lhůtě. Pokud by tedy stěžovatelé či jiní pronajímatelé v obdobném postavení měli zato, že v řízení o výše zmíněných žalobách proti nájemci o zvýšení nájemného či proti státu o přiznání náhrady dochází k průtahům, nevidí vláda důvod, proč by neměli využít prostředky nápravy porušení jejich práva na projednání věci v přiměřené lhůtě, které mají na vnitrostátní úrovni k dispozici a o kterých se vláda zmiňuje výše. Zcela nemyslitelné potom je, že by pronajímatelé nebyli povinni podat ani samotné žaloby proti nájemci či proti státu.

#### **(iv) Závěr**

65. Vláda tedy shrnuje, že podle jejího názoru nelze v obecné rovině spekulovat o tom, zda řízení o žalobách stěžovatelů a ostatních pronajímatelů v obdobné situaci mohlo či může proběhnout v přiměřené lhůtě.

Vláda je každopádně přesvědčena, že řízení vedené stěžovatelem Vomočilem požadavek přiměřené lhůty splňovalo.

66. Stěžovatelé a ostatní pronajímatelé v obdobné situaci nicméně měli a mají k dispozici účinné prostředky nápravy případného porušení jejich práva na projednání věci v přiměřené lhůtě, jak to vyžaduje článek 13 ve spojení s článkem 6 odst. 1 Úmluvy.

## **CELKOVÝ ZÁVĚR**

67. Vláda tímto stanoviskem odpovídá na otázky položené Soudem.

68. Pokud jde o další aspekty přijatelnosti a odůvodněnosti stížností podaných k Soudu panem Janem Vomočilem a společností Art 38, a. s., odkazuje vláda plně na své prvotní stanovisko ze dne 31. prosince 2007.

69. Vláda zůstává i nadále připravena poskytnout Soudu všechny informace potřebné k posouzení přijatelnosti a odůvodněnosti podaných stížností.

JUDr. Vít A. S c h o r m  
vládní zmocněnec

Přílohy:

1. vývoj výše nájemného v modelových bytech
2. vládní návrh zákona, kterým se mění občanský zákoník (sněmovní tisk 805/0)
3. stanovisko pléna Ústavního soudu Pl. ÚS-st 27/09 ze dne 28. dubna 2009
4. nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2220/08 ze dne 10. června 2009
5. nájemné v družstevních bytech