

Ad téma: Právo a politika, příp. právo a morálka (s ohledem na možnost vystěhování nájemců, na příp. porušení rovnosti základních práv apod.)

## **Nález Ústavního soudu sp. zn. 1 ÚS 489/05 (regulované a obvyklé nájemné, odpovědnost státu)**

Ústavní soud rozhodl v senátě o ústavní stížnosti J. P., zast. Mgr. J. R., advokátem, proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 21.6.2005, č.j. 55 Co 150/2005-34, a proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 4.2.2005, č.j. 38 C 154/2004-21, za účasti Městského soudu v Praze a Obvodního soudu pro Prahu 9, jako účastníků řízení, a P. Z. a M. Z., zast. JUDr. H. H., advokátkou, jako vedlejších účastníků řízení, t a k t o :

**I. Rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 21.6.2005, č.j. 55 Co 150/2005-34, a rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 4.2.2005, č.j. 38 C 154/2004-21, bylo porušeno právo stěžovatele na soudní ochranu chráněné čl. 36 Listiny základních práv a svobod.**

**II. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 21.6.2005, č.j. 55 Co 150/2005-34, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 4.2.2005, č.j. 38 C 154/2004-21, se zrušují.**

**III. Vedlejší účastníkům se náhrada nákladů řízení nepřiznává.**

### **O d ů v o d n ě n í :**

Stěžovatel v podané ústavní stížnosti napadl v záhlaví uvedený rozsudek Městského soudu v Praze (dále jen „městský soud“) a Obvodního soudu pro Prahu 9 (dále jen „obvodní soud“), vydanými ve sporu, v němž se vůči vedlejší účastníkům domáhal zaplacení peněžní částky představující rozdíl mezi obvyklým a regulovaným nájemným z bytu. Stížnost po formální stránce splňuje náležitosti požadované zákonem č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o Ústavním soudu“).

V návrhu na zahájení řízení stěžovatel uvedl, že pravomocným rozhodnutím městského soudu došlo k porušení jeho práva na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 a 2 Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listina“). Doplnil, že jeho právo na soudní ochranu se odvíjí od nálezů Ústavního soudu publikovaných ve Sbírce zákonů pod č. 84/2003 Sb., v němž bylo konstatováno, že pokud nebude do českého právního řádu zavedena ústavně konformní regulace nájemného, nezbude Ústavnímu soudu než dostát svým povinnostem, jež pro něj vyplývají z Ústavy, a alespoň v individuálních případech zajistit fungování principů vycházejících z ústavního pořádku České republiky, event. z příslušných mezinárodních smluv. V další části zdůraznil, že rozsudek městského soudu představuje rozhodnutí orgánu veřejné moci provedené v rozporu s existujícími nálezy Ústavního soudu, přičemž závěry představují přepjatý formalismus a jsou v extrémním rozporu s principy obecné spravedlnosti

a ústavním pořádkem České republiky. Konkrétní porušení základních práv a svobod spatřuje stěžovatel ve stanovisku městského soudu (totožným se stanoviskem obvodního soudu) spočívajícím v tvrzení, že „převodem práv a povinností vlastníků nemovitosti, příp. bytových jednotek, žalobce vstoupil do všech práv a povinností pronajímatele, které vyplývají z uzavřené nájemní smlouvy“ a tvrzením, že „při neexistenci přímého prováděcího zákonného předpisu k ustanovení § 696 odst. 1 obč. zákoníku nelze v daném případě jako platný úkon považovat jednostranné zvýšení nájemného žalobce, což je ostatně v souladu s odůvodněním nálezu Ústavního soudu č. 84/2003 Sb. a není ani správný názor žalobce, že soud je oprávněn stanovit výši nájemného“. Stěžovatel je, kromě jiného, toho názoru, že obecné soudy nesprávně posoudily právní podstatu věci a nepochopily právní stanovisko Ústavního soudu vyplývající z připomenutého nálezu. Zdůrazňuje, že jím uplatněný nárok existuje a je po právu, že se správně domáhá zaplacení pohledávky za dobu minulou, že postupuje v souladu s nálezem Ústavního soudu, když se dožaduje zaplacení nájemného ve výši obvyklé s odůvodněním, že nedošlo k uzavření dohody o ceně, když se domáhal na vedlejších účastnících zvýšení nájemného, k jejímu uzavření nedošlo. Výslovně namítá, že dohodou o užívání bytu ze dne 21.5.1989 není vázán v rozsahu co do sjednání výše regulovaného nájemného za užívání bytu, a to počínaje od 18.12.2002, když od tohoto data neexistuje žádná speciální úprava pro regulaci nájemného z bytu a je možno vycházet z toho, že od něj nebrání nic pronajímateli ani nájemci sjednat si výši nájemného dohodou.

Vzhledem k těmto důvodům stěžovatel navrhl, aby Ústavní soud oba napadené rozsudky zrušil.

Relevantní znění příslušných článků Listiny, které upravují základní práva, jejichž porušení stěžovatel namítá, je následující:

*Čl. 36 odst. 1:*

*Každý se může domáhat stanoveným postupem svého práva u nezávislého a nestranného soudu a ve stanovených případech u jiného orgánu.*

*Čl. 36 odst. 2:*

*Kdo tvrdí, že byl na svých právech zkrácen rozhodnutím orgánu veřejné správy, může se obrátit na soud, aby přezkoumal zákonnost takového rozhodnutí, nestanoví-li zákon jinak. Z pravomoci soudu však nesmí být vyloučeno přezkoumávání rozhodnutí týkajících se základních práv a svobod podle Listiny.*

Podle § 42 odst. 4 zákona o Ústavním soudu je nutno v rámci dokazování, které Ústavní soud provádí, vyžádat i vyjádření účastníků, případně vedlejších účastníků, k ústavní stížnosti.

Městský soud ve stručném vyjádření zcela odkázal na odůvodnění svého rozhodnutí, v němž se zabýval i nálezy Ústavního soudu. Formuloval názor, že napadeným rozhodnutím nedošlo k porušení ústavních práv stěžovatele.

Obvodní soud lapidárně odkázal na odůvodnění s tím, že se domnívá, že v daném případě nebyla porušena žádná základní práva a svobody stěžovatele.

Vedlejší účastníci považují ústavní stížnost za nedůvodnou, protože právní titul pro zaplacení částky 58 354,- Kč jako dlužného nájemného není dán. Konstatovali, že dohodou o užívání

bytu uzavřenou dne 25.1.1989 se stali nájemci bytu s regulovaným nájemným. Stěžovatel se stal vlastníkem bytu, vstoupil do práv a povinností pronajímatele, včetně povinnosti dodržovat regulované nájemné, s čímž se obecné soudy správně vypořádaly. Výslovně zdůraznili, že žádným konstitutivním rozhodnutím nelze změnit obsah nájemního vztahu. Vzhledem k uvedeným skutečnostem navrhli, aby Ústavní soud ústavní stížnost odmítl a přiznal jim náhradu nákladů řízení.

Ze spisu obvodního soudu sp.zn. 38 C 154/2004 Ústavní soud zjistil, že stěžovatel podal vůči vedlejším účastníkům dne 5.8.2004 žalobu, kterou se domáhal zaplacení částky 58 354,- Kč podle § 671 odst. 1 obč. zákoníku. Uvedl, že je vlastníkem bytu, jehož společnými nájemci jsou vedlejší účastníci; za nájem platí měsíční nájemné vycházející ze zrušené vyhlášky č. 176/1993 Sb. Dále tvrdil, že placené nájemné mu nepostačuje ani na pokrytí nákladů spojených se správou domu a pozemku, natož na získání přiměřeného zisku. S odkazem na § 671 odst. 1 obč. zákoníku se domáhal zaplacení rozdílu mezi obvyklým nájemným a uhrazenými částkami za období mezi 18.12.2002 do 31.7.2004. Po provedeném jednání obvodní soud napadeným rozsudkem žalobu zamítl, protože dospěl k názoru, že zaplacení žalované částky mezi obvyklým a regulovaným nájemným nemá oporu v hmotném právu, zejména proto, že v jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem není možné, když neexistuje ve smyslu § 696 odst. 1 obč. zákoníku zvláštní právní předpis. Doplnil, že podle Ústavního soudu (Pl. ÚS 2/03) existuje možnost, že by se některý účastník obrátil ve věci nájemného na příslušný soud, jednalo by se však o případy sporu o výši nájemného, zejména kdyby se pronajímatel domáhal nájemného ve výši obvyklé s odůvodněním, že nedošlo k dohodě o ceně (§ 671 odst. 1 obč. zákoníku). Stěžovatelem zvolený způsob považuje obvodní soud za nepřipustný, neboť žaluje na zaplacení rozdílu mezi obvyklým a regulovaným nájemným za dobu minulou. Vyjádřil názor, že do doby, než bude určena výše nájemného jiným způsobem, jsou žalovaní povinni platit tzv. regulované nájemné. Nelze tedy úspěšně žalovat na zaplacení rozdílu mezi obvyklým a regulovaným nájemným za dobu minulou, soud není oprávněn zpětně zvýšit regulované nájemné na obvyklé nájemné, neboť by to bylo v rozporu se zásadou právní jistoty a neexistuje pro to žádný právní důvod. Stěžovatel podal proti rozsudku soudu I. stupně odvolání z důvodu nesprávného právního hodnocení a zdůraznil v něm, že se dožaduje zaplacení nájemného ve výši „obvyklé“ s odůvodněním, že mezi pronajímatelem a nájemcem nedošlo k dohodě o výši nájemného, dohodou o užívání bytu ze dne 21.5.1989 není vázán co do sjednání výše regulovaného nájemného za užívání bytu, a to počínaje od 18.12.2002, tj. ode dny, kdy byl publikován nálezný Ústavního soudu pod č. 528/2002 Sb., když od tohoto dne neexistuje žádná speciální úprava pro regulaci nájemného z bytu a je možno vycházet z toho, že od tohoto dne nebrání nic pronajímateli ani nájemci sjednat si výši nájemného dohodou. Městský soud prvostupňový rozsudek potvrdil, protože odvolání neshledal důvodným. Poukázal na skutečnost, že z dokazování před soudem I. stupně vyplývá, že v daném sporu nejde o stanovený nájemného jako podmínky uzavření nové nájemní smlouvy k bytu, nájemní smlouva byla řádně uzavřena mezi právním předchůdcem stěžovatele a vedlejšími účastníky, včetně nájemného. Stěžovatelův nárok posuzoval jako nárok na zpětné zvýšení řádně stanoveného nájemného jednostranným úkonem pronajímatele. Takový nárok není – při neexistenci přímého prováděcího předpisu k ustanovení § 696 odst. 1 obč. zákoníku – dán. Za nesprávný považuje i stěžovatelův názor, že soud je oprávněn stanovit výši nájemného, když žádný zákon soudu neukládá, ani nedovoluje, aby svým konstitutivním rozhodnutím určil výši nájemného v konkrétním případě a tím změnil obsah existujícího nájemného vztahu mezi účastníky.

Po provedeném dokazování Ústavní soud zjistil, že návrh stěžovatele je opodstatněný; pokud opodstatněností ústavní stížnosti se v řízení před Ústavním soudem rozumí podmínka, že napadeným rozhodnutím bylo porušeno základní právo nebo svoboda stěžovatele.

Ústavní soud ve své judikatuře opakovaně zdůrazňuje, že zásadně není oprávněn zasahovat do rozhodovací činnosti obecných soudů, neboť není vrcholem jejich soustavy (srov. čl. 83 a čl. 91 Ústavy) a není pravidelnou přezkumnou instancí rozhodnutí obecných soudů. Ústavní soud se proto ústavní stížností zabýval v rozsahu stěžovatelem namítaných porušení jeho základních práv. Z tohoto pohledu Ústavní soud konstatuje, že v průběhu řízení před obecnými soudy bylo porušeno stěžovatelovo právo na soudní ochranu zakotvené v čl. 36 odst. 1 Listiny. K porušení základního práva zakotveného v čl. 36 odst. 2 Listiny nedošlo (podle povahy sporu k porušení ani nemohlo dojít).

Porušení práva na soudní ochranu – a v konečném důsledku též k porušení práva na ochranu majetku ve smyslu čl. 11 odst. 1 Listiny – došlo postupem obecných soudů, když tyto soudy zamítly stěžovatelovu žalobu s odkazem na neexistenci prováděcího zákona předvídaného v § 696 odst. 1 obč. zákoníku, tj. předpisu umožňujícího jednostranné zvýšení nájemného právním úkonem pronajímatele, v konečných důsledcích vedoucí k odstranění regulace nájemného z bytů. Ústavní soud si je vědom, že jde o sociálně nepochybně významnou záležitost, která má své kořeny hluboko v éře totalitního systému a podrobně k této problematice zaujal stanovisko v nálezu ve věci sp.zn. Pl.ÚS 20/05 (na jehož odůvodnění odkazuje – viz [www.concourt.cz](http://www.concourt.cz)). Z tohoto plenárního nálezu zejména Ústavní soud zdůrazňuje nosnou myšlenku, podle níž obecné soudy, i přes absenci předvídané konkrétní úpravy, musí rozhodnout o zvýšení nájemného, a to v závislosti na místních podmínkách tak, aby nedocházelo k diskriminaci. Přitom je nutno se vyvarovat libovůle a 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. Není přípustné, aby soud odmítl rozhodnutí z důvodu „mlčení, nejasnosti či nedostatečnosti zákona“; takový případ by byl odmítnutím spravedlnosti – *denegatio iustitiae*. K tomuto závěru Ústavní soud dodává, že při rozhodování o výši nájemného bude obecný soud konstitutivním rozhodnutím (pro futuro) dotvářet objektivní právo. Vzhledem k mimořádnosti tohoto postupu, založeného výrokem I. nálezu sp.zn. Pl. ÚS 20/05, musí dát soud účastníkům dostatek prostoru pro seznámení s principy jím dotvářeného práva a k využití adekvátních instrumentů, včetně eventuální změny žalobního petitu i možnosti uzavřít smír. V tomto smyslu se musí žalobci dostat od obecného soudu vhodného poučení, a to i nad rámec obecné poučovací povinnosti zakotvené v § 5 obč. soudního řádu.

Dále Ústavní soud dodává, že výrokem I. nálezu sp.zn. Pl. ÚS 20/05 byla založena odpovědnost státu za újmu vzniklou nepřijetím předvídané právní úpravy. Z toho plyne, že pokud pronajímatelův důvodný nárok nebude v plné míře uspokojen, nezbude mu jiná cesta, než uplatnit vůči státu požadavek na náhradu škody.

Vzhledem ke shora uvedeným skutečnostem Ústavní soud ústavní stížnosti podle ustanovení § 82 odst. 2 písm. a) zák. č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů, vyhověl a napadený rozsudek Městského soudu v Praze a napadený rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 9 podle ustanovení § 82 odst. 3 písm. a) citovaného zákona zrušil.

O nákladech řízení, jejichž náhradu požadovali vedlejší účastníci, rozhodl Ústavní soud ve smyslu § 62 odst. 3 zák. č. 182/1993 Sb., neboť v úvahu – dle výsledku řízení – nepřicházel postup podle § 62 odst. 4 téhož zákona.

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

V Brně dne 6. dubna 2006 František Duchoň předseda senátu

Otázka:

Na podkladě nálezů Ústavního soudu se zamyslete, či práva jsou podle Vás „vyšší“ – práva nájemců nebo pronajímatelů, kam vede přijetí novely zákona o jednostranném zvyšování nájemného, argumentujte z pozice obou stran