

© Ministry of Justice of the Czech Republic, www.justice.cz. [Translation already published on the official website of the Ministry of Justice of the Czech Republic.]
Permission to re-publish this translation has been granted by the Ministry of Justice of the Czech Republic for the sole purpose of its inclusion in the Court's database HUDOC.

© Ministerstvo spravedlnosti České republiky, www.justice.cz. [Překlad již zveřejněný na oficiální webové stránce Ministerstva spravedlnosti České republiky.] Povolení k opětovnému zveřejnění tohoto překladu bylo uděleno Ministerstvem spravedlnosti České republiky pouze pro účely zařazení do databáze Soudu HUDOC.

RADA EVROPY

EVROPSKÝ SOUD PRO LIDSKÁ PRÁVA

BÝVALÁ PÁTÁ SEKCE

VĚC R & L, s. r. o., A OSTATNÍ proti ČESKÉ REPUBLICĚ

(stížnosti č. 37926/05, 25784/09, 36002/09, 44410/09 a 65546/09)

ROZSUDEK
(odůvodněnost)

ŠTRASBURK

3. července 2014

Tento rozsudek nabude právní moci za podmínek stanovených v čl. 44 odst. 2 Úmluvy. Může být předmětem formálních úprav.

Rozsudek je v autentickém anglickém znění publikován na internetových stránkách Evropského soudu pro lidská práva v databázi HUDOC (www.echr.coe.int). Pořízený úřední překlad do českého jazyka není autentickým zněním rozsudku.

Ve věci R & L, s. r. o., a ostatní proti České republice,

Evropský soud pro lidská práva (bývalá pátá sekce), zasedající v senátu ve složení

Mark Villiger, *předseda*,

Angelika Nußberger,

Boštjan M. Zupančič,

Ann Power-Forde,

Ganna Yudkivska,

Helena Jäderblom, *soudci*,

Zdeněk Kühn, *soudce ad hoc*,

a Claudia Westerdiek, *tajemnice sekce*,

po poradě konané dne 10. června 2014,

vynesl tento rozsudek, který byl přijat uvedeného dne:

ŘÍZENÍ

1. Řízení bylo zahájeno pěti stížnostmi (č. 37926/05, 25784/09, 36002/09, 44410/09 a 65546/09) směřujícími proti České republice, které byly podány k Soudu na základě článku 34 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod („Úmluva“). Stěžovateli jsou čtyři občané České republiky a jedna společnost, jejichž údaje jsou obsaženy v příloze I.

2. Jména zástupců stěžovatelů jsou rovněž uvedena v příloze I. Českou vládu („vláda“) zastupuje její zmocněnec Vít A. Schorm z Ministerstva spravedlnosti.

3. Stěžovatelé zejména tvrdili, že v důsledku právní úpravy regulace nájemného došlo k porušení jejich práva na majetek.

4. Dne 29. listopadu 2011 byla o stížnostech uvědomena vláda.

5. U Karla Jungwiera, soudce zvoleného za Českou republiku, existovala překážka pro projednávání této věci (článek 28 jednacího řádu Soudu). Předseda senátu tedy rozhodl ustanovit Zdeňka Kühna jako soudce *ad hoc* (čl. 29 odst. 1 písm. b) jednacího řádu Soudu).

SKUTKOVÝ STAV

I. OKOLNOSTI PŘÍPADU

A. Stížnost č. 37926/05 podaná společností R & L, s. r. o.

6. Prvním stěžovatelem je společnost s ručením omezeným se sídlem v Brně. Vlastní pětipatrový nájemní dům v Brně, který koupila v roce 1994 za 1 450 000 Kč (52 920 €).¹ V přízemí se nachází obchod a v každém patře je jeden byt. Ve třech z těchto čtyřech bytů bylo nájemné regulované. Měsíční nájemné v těchto třech bytech dosahovalo výše 2 037 Kč (74 €), 2 007 Kč (73 €) a 1 392 Kč (50,80 €). Měsíční nájemné ve čtvrtém bytě bylo stanoveno ve výši 5 200 Kč (190 €).

7. Dne 10. února 2004 podal první stěžovatel proti státu žalobu na náhradu škody ve výši 229 563 Kč (8 378 €), která představovala rozdíl mezi regulovaným nájemným a

¹ 1 € = 27,40 Kč

nájemným obvyklým v daném místě, které první stěžovatel odhadl pro období od února 2002 do konce ledna 2004.

8. Dne 22. prosince 2004 Obvodní soud pro Prahu 1 žalobu prvního stěžovatele zamítl. Obvodní soud rozhodl, že náhradu škody podle zákona o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci nebylo možné přiznat, neboť nepřijetí právní úpravy deregulace nájemného nemohlo být označeno za „nesprávný úřední postup“ ve smyslu uvedeného zákona. Ani vydání výměrů č. 01/2002 a 06/2002 Ministerstvem financí nemohlo být označeno za nesprávný úřední postup.

9. Dne 28. února 2006 zamítl Městský soud v Praze odvolání podané prvním stěžovatelem. Městský soud rozhodl, že nemožnost dosažení dohody o právní úpravě deregulace nájemného v Parlamentu nelze označit za „nesprávný úřední postup“ ve smyslu zákona o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci. Soud dodal, že ve vztahu k období od února 2002 do 20. března 2003 bylo nájemné regulováno nařízením vlády č. 567/2002 Sb. Přestože byla tato vyhláška následně zrušena Ústavním soudem, jeho nálezy neměly zpětnou účinnost, a dřívější smluvní vztahy tím tedy nebyly dotčeny. Pro poskytnutí náhrady za toto období tedy neexistoval žádný právní základ.

10. Dne 24. října 2007 zamítl Nejvyšší soud dovolání podané prvním stěžovatelem. Nejvyšší soud rozhodl, že zákonodárny proces v Parlamentu není možné označit za „úřední postup“ podle zákona o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci a že není možné přičítat státu odpovědnost za výsledek hlasování v Parlamentu.

11. Dne 27. listopadu 2008 odmítl Ústavní soud ústavní stížnost podanou prvním stěžovatelem pro zjevnou neopodstatněnost, neboť žaloby na náhradu škody proti státu má podpůrnou povahu a stěžovatelská společnost tedy měla nejprve podat žalobu na zvýšení nájemného.

B. Stížnost č. 25784/09 podaná J. Čapským

12. Stěžovatel vlastní nájemní dům v Praze, ve kterém je jedenáct bytů a tři nebytové prostory. Stížnost se týká sedmi z těchto bytů, z nichž stěžovatel vybral regulované nájemné v celkové výši 398 196 Kč (14 533 €) za období od 1. ledna 2002 do 31. prosince 2004, zatímco obvyklé nájemné v daném místě by podle znaleckého posudku zadaného stěžovatelem dosahovalo částky 1 757 160 Kč (64 130 €). Stěžovatel a jeho sestra získali dům na základě restitučního zákona v roce 1992. Stěžovatelova sestra později svůj podíl převedla na stěžovatele.

13. Dne 4. ledna 2005 podal stěžovatel proti státu žalobu na náhradu škody ve výši 1 358 964 Kč (49 597 €), která představovala rozdíl mezi regulovaným nájemným a nájemným obvyklým v daném místě za období od 1. ledna 2002 do 31. prosince 2004.

14. Dne 12. října 2005 Obvodní soud pro Prahu 1 stěžovatelovu žalobu zamítl, když shledal, že skutečnost, že se Parlament nedohodl na vydání právní úpravy deregulace nájemného, nelze označit za „nesprávný úřední postup“. Především úprava sice byla zrušena Ústavním soudem, avšak jeho nález neměl zpětnou účinnost, a tak za období její platnosti nemohla být přiznána žádná náhrada škody. Stěžovatel tedy měl podat žalobu proti nájemci a v ní požadovat, aby soud určil nájemné podle místních a věcných podmínek (*nahrazení projevu vůle nájemců k určení výše nájemného, které by odpovídalo všem místním i věcným podmínkám*).

15. Dne 2. února 2006 zamítl Městský soud v Praze odvolání podané stěžovatelem. Městský soud rozhodl, že nemožnost dosažení dohody o právní úpravě deregulace nájemného v Parlamentu nelze označit za „nesprávný úřední postup“ ve smyslu zákona o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci. Pokud jde o období do 20. března 2003, soud

dodal, že nájemné bylo regulováno nařízením vlády č. 567/2002 Sb. Přestože bylo toto nařízení následně zrušeno Ústavním soudem, jeho nálezy neměly zpětnou účinnost, a dřívější smluvní vztahy tím tedy nebyly dotčeny. Pro poskytnutí náhrady za toto období tedy neexistoval žádný právní základ.

16. Dne 28. února 2008 rozhodl Nejvyšší soud o tom, že dovolání podané stěžovatelem je nepřipustné.

17. Dne 30. října 2008 odmítl Ústavní soud ústavní stížnost podanou stěžovatelem pro zjevnou neopodstatněnost, neboť shledal, že žaloby na náhradu škody proti státu jsou podpůrné povahy a že stěžovatel měl tedy nejprve podat žalobu na zvýšení nájemného.

C. Stížnost č. 36002/09 podaná M. Jeschkeovou

18. Stěžovatelka vlastní nájemní dům v Brně, ve kterém je sedm bytů a dva nebytové prostory. Stěžovatelka se stala výlučnou vlastnící domu dne 11. července 2004, a to restitucí (v březnu 1992), darováním (v říjnu 1994), dědictvím (v září 1997) a koupí od pěti dalších rodinných příslušníků (červenec 2004). Ve třech z těchto bytů vybrala regulované nájemné v celkové výši 251 484 Kč (9 178 €) za období od 1. července 2002 do 31. srpna 2005, zatímco obvyklé nájemné v daném místě by podle znaleckého posudku zadaného stěžovatelkou dosahovalo částky 1 158 059 Kč (42 265 €). Stěžovatelka v jednom z bytů bydlela a další dva byty pronajímala svému synovi a dceři.

19. Dne 14. října 2005 podala stěžovatelka proti státu žalobu na náhradu škody ve výši 906 575 Kč (33 087 €), která představovala rozdíl mezi regulovaným nájemným a nájemným obvyklým v daném místě za období od 1. července 2002 do 31. srpna 2005. Dne 19. ledna 2006 vzala stěžovatelka zpět část žaloby v rozsahu částky 166 077 Kč (6 061 €).

20. Dne 9. května 2006 Obvodní soud pro Prahu 1 žalobu stěžovatelky zamítl. Soud rozhodl, že skutečnost, že se Parlament nedohodl na vydání právní úpravy deregulace nájemného, nelze označit za „nesprávný úřední postup“. Stěžovatelka měla podat žalobu proti nájemci a v ní požadovat, aby soud určil nájemné podle místních a věcných podmínek.

21. Dne 24. ledna 2007 potvrdil toto rozhodnutí Městský soud v Praze. Pokud jde o období do 20. března 2003, soud uvedl, že nájemné bylo regulováno několika právními předpisy. Přestože byly tyto předpisy následně zrušeny Ústavním soudem, jeho nálezy neměly zpětnou účinnost, a dřívější smluvní vztahy tím tedy nebyly dotčeny. V důsledku toho nemohla být za toto období poskytnuta žádná náhrada. Pokud jde o období následující, soud rozhodl, že nemožnost dosažení dohody o právní úpravě deregulace nájemného v Parlamentu nelze označit za „nesprávný úřední postup“ ve smyslu zákona o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci. Odpovědnost veřejné moci by však mohla vyplývat z obecné odpovědnosti podle občanského práva. Bylo by však velmi obtížné dokázat příčinnou souvislost mezi škodou a protiústavní nečinností státu, pokud jde o vydání právní úpravy deregulace. S odkazem na nálezy Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 20/05 a I. ÚS 489/05 (viz § 105 a 118 přílohy II) soud uvedl, že stěžovatelka mohla nejpozději ke dni 2. června 2006 podat žalobu *pro futuro*. Pokud jde o období od 20. března 2003 do 2. června 2006, městský soud konstatoval, že stěžovatelka měla podat žalobu proti nájemcům na vydání bezdůvodného obohacení. Vzhledem k tomu, že spor vycházel z protizákonného stavu, který byl do značné míry způsoben nečinností státu, a vzhledem k trvalému vývoji judikatury, která do té doby nebyla ustálená, byla stěžovatelka osvobozena od hrazení nákladů řízení vzniklých státu, a to v rámci jak prvoinstančního, tak odvolacího řízení.

22. Dne 26. března 2008 odmítl Nejvyšší soud dovolání stěžovatelky jako nepřipustné. Nejvyšší soud rozhodl, že zákonodárný proces v Parlamentu nelze označit za „úřední postup“ podle zákona o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci a že nebylo možné přičítat státu odpovědnost za výsledek hlasování v Parlamentu.

23. Dne 21. dubna 2008 podala stěžovatelka ústavní stížnost. Mimo jiné uvedla, že žaloba proti státu byla jedinou možností, kterou mohla využít. Nebylo možné podat žalobu proti nájemcům. Především v období od 1. července 2002 do 31. srpna 2005, tedy v období, kterého se týkal nárok stěžovatelky, nižší soudy tyto žaloby zamítaly. Soudní praxe navíc odpovídala ustálené judikatuře Nejvyššího soudu (viz § 167 přílohy II), a výsledek žaloby proti nájemci byl tedy zcela předvídatelný. Kromě toho možnost podání žaloby na zvýšení nájemného byla zavedena až Ústavním soudem v jeho přelomovém nálezu sp. zn. Pl. ÚS 20/05 ze dne 2. června 2006. V každém případě na rozdíl od názoru městského soudu nebylo ve věci stěžovatelky možné tento postup využít. S odkazem na nálezy Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 489/05 (viz § 118 přílohy II) stěžovatelka tvrdila, že jedinou možností, kterou měla, bylo podání žalob proti nájemci *pro futuro*, i když její žaloba směřovala do minulosti.

24. Dne 18. prosince 2008 Ústavní soud ústavní stížnost podanou stěžovatelkou odmítl pro zjevnou neopodstatněnost, přičemž uvedl, že žaloby na náhradu škody proti státu jsou podpůrné povahy a že stěžovatelka měla tedy nejprve podat žalobu na zvýšení nájemného.

D. Stížnost č. 44410/09 podaná F. Šumberou

25. Dne 15. května 2003 stěžovatel koupil ve veřejné dražbě nájemní dům v Domašově nad Bystřicí. Nájemné bylo regulováno v devíti z celkových dvanácti bytů. V jednom z bytů bylo nájemné stanoveno ve výši 1 081 Kč (39 €) měsíčně. Neregulované nájemné v případě menšího bytu činilo 2 000 Kč (73 €). Za předpokladu, že by nájemné regulované nebylo, nájemné v bytě, který regulaci podléhal, by bylo ve výši 2 541 Kč (93 €) měsíčně (výpočet je založen na porovnání příjmu z jednoho metru čtverečního v bytě s regulovaným a neregulovaným nájemným).

26. Dne 26. dubna 2006 nařídil Okresní soud v Olomouci nájemci v tomto bytě, aby ho vyklidil. Dne 30. srpna 2006 podal stěžovatel návrh na výkon tohoto rozhodnutí.

27. Dne 9. října 2007 podal stěžovatel žalobu na zaplacení částky 14 650 Kč (530 €), která představovala dlužné nájemné za období od 1. července 2006 do 30. dubna 2007. Dne 14. prosince 2007 okresní soud tuto žalobu zamítl z toho důvodu, že nájemce byt ve skutečnosti vyklidil ke dni 30. června 2006.

28. V roce 2008 podal stěžovatel žalobu na zaplacení částky 14 514 Kč (530 €) za období od 1. února do 31. července 2006, která představovala rozdíl mezi regulovaným nájemným a nájemným, které stěžovatel považoval za obvyklé v daném místě.

29. Dne 28. dubna 2008 okresní soud nárok stěžovatele zamítl. Okresní soud odkázal na judikaturu Ústavního a Nejvyššího soudu a rozhodl, že nájemné je možné zvýšit pouze *pro futuro*. Stěžovatelově žalobě nebylo možné vyhovět ani z důvodu vydání bezdůvodného obohacení, neboť účastníci řízení uzavřeli platnou nájemní smlouvu.

30. Dne 4. prosince 2008 Krajský soud v Ostravě analýzu provedenou okresním soudem potvrdil a odvolání podané stěžovatelem zamítl.

31. Dne 21. května 2009 odmítl Ústavní soud ústavní stížnost podanou stěžovatelem s tím, že pronajímatelé nejsou oprávněni se zpětně od nájemců domáhat rozdílu mezi regulovaným nájemným a nájemným obvyklým v daném místě. Ústavní soud uvedl, že předešlé úvahy ve smyslu možnosti zpětně od nájemců nárokovat rozdíl byly překonány jeho stanoviskem č. 27/09 ze dne 28. dubna 2009.

32. Stěžovatel vlastní řadu dalších nájemních domů, ve kterých bylo nájemné regulované. V případě těchto domů podal samostatné návrhy na zahájení řízení na vnitrostátní úrovni a nakonec také podal jedenáct dalších stížností (č. 25463/05, 32090/06, 36658/09,

36687/09, 38720/09, 39868/09, 43750/09, 46064/09, 53957/09, 3968/10, 8463/10) k Soudu, v nichž si stěžuje na systém regulace nájemného v České republice.

E. Stížnost č. 65546/09 podaná M. a O. Heldenburgovými

33. Stěžovatelé vlastní nájemní dům v Praze, ve kterém je šest bytů, z nichž v jednom bylo nájemné regulované. Nájemné bylo stanoveno na 2 396 Kč (87 €) měsíčně. Stěžovatelé koupili dům v květnu 2001 za 4 000 000 Kč (145 985 €).

34. Dne 17. července 2003 informovali stěžovatelé nájemce o zvýšení nájemného na částku 9 000 Kč (328 €) měsíčně, nájemci zvýšené nájemné odmítli platit. Dne 22. září 2003 poslali stěžovatelé nájemcům upomínku a tito dne 5. října 2003 opět odmítli zvýšené nájemné platit.

35. V blíže neurčený den stěžovatelé předložili věc Úřadu městské části Praha 8, který měl podle dohody o užívání bytu pravomoc určit nájemné. V blíže neurčený den úřad svou pravomoc odmítl a informoval stěžovatele, že by měli podat žalobu k soudu. Poslední upomínku před podáním žaloby k soudu zaslali stěžovatelé nájemcům dne 19. června 2005.

36. Dne 30. června 2005 tedy stěžovatelé podali žalobu na zaplacení zvýšeného nájemného za období od července 2003 do prosince 2004 v celkové výši 118 874 Kč (4 338 €).

37. Dne 22. února 2006 Obvodní soud pro Prahu 8 jejich žalobu zamítl.

38. Dne 25. října 2006 Městský soud v Praze rozhodnutí soudu prvního stupně potvrdil. S odkazem na judikaturu Ústavního soudu, zejména nálezy sp. zn. I. ÚS 489/05 ze dne 6. dubna 2006 (viz § 118 přílohy II), soud rozhodl, že nájemné nelze zvýšit se zpětnou účinností.

39. Dne 8. dubna 2009 prohlásil Nejvyšší soud dovolání podané stěžovateli za nepřipustné.

40. Dne 16. července 2009 Ústavní soud s odkazem na své stanovisko č. 27/09 ze dne 28. dubna 2009 odmítl ústavní stížnost podanou stěžovateli a rozhodl, že zvýšení nájemného se lze dožadovat pouze *pro futuro* ode dne podání žaloby proti nájemcům.

41. Dne 2. ledna 2008 podali stěžovatelé proti státu žalobu na náhradu škody podle zákona o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci za období od července 2004 do prosince 2006. Řízení před Obvodním soudem pro Prahu 1 dosud probíhá.

II. PŘÍSLUŠNÉ VNITROSTÁTNÍ PRÁVO A PRAXE

42. Příslušné vnitrostátní právo a praxe jsou uvedeny v rozhodnutí ve věci *Vomočil a Art 38, a. s., proti České republice*, č. 38817/04 a 1458/07, rozhodnutí ze dne 5. března 2013, § 21-26, a v příloze II.

PRÁVNÍ POSOUZENÍ

I. SPOJENÍ STÍŽNOSTÍ

43. Soud je přesvědčen, že vzhledem ke shodným věcným a právním východiskům by stížnosti měly být spojeny ve smyslu čl. 42 odst. 1 jednacího řádu Soudu.

II. ROZSAH PROJEDNÁVANÉ VĚCI

44. Soud má za to, že nejprve je nutné určit rozsah projednávané věci, zejména období, kterého se námitky stěžovatelů ohledně regulace nájemného týkají.

45. První stěžovatel ve své stížnosti neuvedl přesně konkrétní období, kterého se jeho námitky týkají. Odkázal však na řízení před vnitrostátními soudy, které se týkalo období od února 2002 do ledna 2004. Ve svých dalších podáních, včetně toho ze dne 9. března 2007, stěžovatelská společnost uvedla, že její námitky se týkají období do konce roku 2006. Ve svém podání ze dne 8. srpna 2012 výslovně uvedla, že její námitky se týkají regulace nájemného za období od 1. února 2002 do 31. prosince 2006. Soud má tedy za to, že toto je období, kterého se týkají námitky stěžovatelské společnosti.

46. Námitky J. Čapského se týkají období od 1. ledna 2002 do 31. prosince 2004.

47. Námitky M. Jeschkeové se týkají období od 1. července 2002 do 31. srpna 2005.

48. F. Šumbera ve svém stanovisku ze dne 26. listopadu 2012 uvedl, že jeho stížnost se týká období od 1. června 2003 do 31. prosince 2006.

49. M. a O. Heldenburgovi ve své stížnosti neuvedli období, pro které svou stížnost podávají. Ve svém návrhu na spravedlivé zadostiučinění ze dne 27. září 2012 však požadovali náhradu majetkové škody za období od července 2003 do prosince 2004. Toto období rovněž odpovídá období, které bylo předmětem vnitrostátního řízení. Soud tedy vychází z toho, že toto je období, kterého se týkají jejich námitky.

50. Soud se domnívá, že formulace námitek stěžovateli určuje rozsah projednávané věci. Soud tedy nebude zkoumat období před 1. lednem 2002 a po 31. prosinci 2006.

III. K TVRZENÉMU PORUŠENÍ ČLÁNKU 1 PROTOKOLU Č. 1

51. Stěžovatelé namítají, že systém regulace nájemného porušil jejich majetková práva stanovená v článku 1 Protokolu č. 1, který zní:

„Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva.

Předchozí ustanovení nebrání právu států přijímat zákony, které považují za nezbytné, aby upravitily užívání majetku v souladu s obecným zájmem a zajistily placení daní a jiných poplatků nebo pokut.“

52. Vláda s tímto tvrzením nesouhlasí.

A. K přijatelnosti

1. Nevyčerpání

a) Tvrzení účastníků řízení

53. Vláda namítá, že stížnosti jsou nepřijatelné z důvodu nevyčerpání vnitrostátních prostředků nápravy.

54. Vláda obecně uvádí, že pronajímatelé měli k dispozici prostředky nápravy preventivní povahy (žaloba proti nájemci na zvýšení nájemného a návrh na zrušení některých ustanovení občanského zákoníku) i kompenzační povahy (žaloba proti státu na náhradu škody). S odkazem na stanovisko Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09 ze dne 28. dubna 2009 byla zejména žaloba proti státu na náhradu za nucené omezení vlastnického práva ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listina“) účinným prostředkem nápravy pro účely článku 1 Protokolu č. 1 v případě porušení práva na ochranu

vlastnictví v důsledku regulace nájemného nebo chybějící ústavně konformní právní úpravy regulace nájemného.

55. Pokud jde konkrétně o stěžovatele, kteří v minulosti podali žaloby proti státu podle zákona o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci, vláda tvrdí, že toto je nezbytné povinností požadovat náhradu za nucené omezení vlastnického práva ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny. Tato žaloba nabízela o mnoho větší šanci na úspěch než žaloba na náhradu škody podle zákona o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem.

56. Stěžovatelé s tím nesouhlasí a tvrdí, že řádně vyčerpali všechny dostupné účinné prostředky nápravy. Podali návrhy na zahájení řízení u vnitrostátních soudů a v řízeních pokračovali až k Ústavnímu soudu.

57. Stěžovatelská společnost tvrdí, že vzhledem k následné judikatuře Ústavního soudu po jeho rozhodnutí v dané věci mělo být její ústavní stížnosti vyhověno a neměla být odmítnuta.

58. J. Čapský a M. Jeschkeová dále uvádějí, že nové uplatnění nároku na základě čl. 11 odst. 4 Listiny by vedlo k jeho odmítnutí z důvodu překážky *rei iudicatae*, neboť by se týkalo naprosto stejného nároku, který uplatnili již dříve, a lišila by se pouze právní kvalifikace.

59. M. a O. Heldenburgovi namítají, že panovala velká nejistota ohledně toho, které nároky mohli vlastníci uplatnit a proti komu, a to na základě omezení jejich vlastnických práv. Prostředek nápravy nastíněný vládou byl Ústavním soudem zaveden až v roce 2009 a týkal se pouze řízení proti státu, která již byla zahájena. Pokud by pronajímatelé podali návrhy na zahájení řízení po rozhodnutí Ústavního soudu, mohli by z důvodu zákonné tříleté promlčecí doby nárokovat náhradu škody pouze za období od dubna 2006. Jejich nárok za období do prosince 2004 tedy byl v té době již promlčen. M. a O. Heldenburgovi navíc vždy využili prostředků nápravy, které byly dostupné v daném okamžiku, a není možné jim přičítat k tíži, že nepředvídali vytvoření nového prostředku nápravy Ústavním soudem v roce 2009.

b) Hodnocení Soudu

60. Soud připomíná, že podle čl. 35 odst. 1 se může věcí zabývat až po vyčerpání všech vnitrostátních prostředků nápravy. Stěžovatelé musejí dát vnitrostátním soudům příležitost, jež má být v zásadě vždy poskytnuta smluvním státům, zabránit porušením, která jim jsou vytýkána, nebo je napravit. Toto pravidlo vychází z předpokladu vyjádřeného v článku 13 Úmluvy, s nímž úzce souvisí, že ve vnitrostátním systému existuje ohledně tvrzeného porušení účinný právní prostředek nápravy. Prostředky nápravy, které musejí být podle čl. 35 odst. 1 vyčerpány, jsou jen takové, které se vztahují k tvrzeným porušením a současně jsou dostupné a dostatečné. Existence takových prostředků nápravy musí být dostatečně jistá nejen teoreticky, ale i v praxi; pokud tomu tak není, postrádají tyto prostředky požadovanou dostupnost a účinnost; žalovaný stát je povinen prokázat, že tyto podmínky jsou splněny. Kromě toho platí, že po stěžovateli, který vyčerpал prostředek nápravy, jenž je zjevně účinný a dostatečný, nelze požadovat, aby se pokusil uplatnit také jiné prostředky, které jsou sice dostupné, ale pravděpodobně by nebyly o nic úspěšnější (viz *McFarlane proti Irsku*, č. 31333/06, rozsudek velkého senátu ze dne 10. září 2010, § 107; *T. W. proti Maltě*, č. 25644/94, rozsudek velkého senátu ze dne 29. dubna 1999, § 34).

61. Ve věci *Vomočil a Art 38, a. s., proti České republice*, cit. výše, § 51-54, Soud odmítl stížnosti týkající se regulace nájemného v České republice, které byly podobné jako projednávané stížnosti, jako nepřijatelné z důvodu nevyčerpání vnitrostátních prostředků nápravy, protože stěžovatelé neposkytli vnitrostátním soudům, včetně Ústavního soudu, možnost tvrzeným porušením zabránit nebo je napravit. Soud k tomuto závěru vedl i to, že

existovaly pro pronajímatele nejméně dvě právní cesty nápravy jejich situace, konkrétně žaloba na zvýšení nájemného proti nájemcům a žaloba na náhradu škody proti státu, kterými by nakonec mohli dospět až k Ústavnímu soudu, jenž nabízí přiměřené vyhlídky na úspěch.

62. Pokud jde o projednávanou věc, Soud uvádí, že v případě tří stížností podali stěžovatelé žalobu proti státu na náhradu škody a v případě dalších dvou stížností podali žalobu na zvýšení nájemného proti nájemcům. Všichni stěžovatelé uplatňovali své nároky i u Ústavního soudu.

63. Pokud jde o stěžovatelskou společnost, J. Čapského a M. Jeschkeovou, kteří podali žalobu na náhradu škody proti státu, Soud uvádí, že krátce po vydání rozhodnutí v jejich věcech bylo Ústavním soudem vyhověno podobným ústavním stížnostem (viz např. § 142 a 143 přílohy II). Není tedy možné tvrdit, že závěry Ústavního soudu v projednávané věci o odmítnutí ústavních stížností stěžovatelů z toho důvodu, že žaloby na náhradu škody proti státu jsou podpůrné povahy a že stěžovatelé měli nejprve podat žalobu na zvýšení nájemného, byly v daném okamžiku ustálenou judikaturou. Cesta zvolená stěžovateli tedy nebyla ani zbytečná, ani bez vyhlídek na úspěch.

64. Pokud jde o M. a O. Heldenburgovy, Soud uvádí, že jiné ústavní stížnosti za obdobných okolností byly již dříve úspěšné a Ústavní soud zrušil rozhodnutí obecných soudů. V řadě svých rozhodnutí Ústavní soud rozhodl, že je možné požadovat zvýšení nájemného i zpětně (viz např. § 132 přílohy II). Až ve stanovisku pléna sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09 ze dne 28. dubna 2009, tj. poté, co stěžovatelé podali svou ústavní stížnost, Ústavní soud tuto otázku uzavřel s konečnou platností a rozhodl, že pronajímatelé mohou požadovat zvýšení nájemného pouze *pro futuro*. Využití tohoto prostředku nápravy tedy nemůže být považováno za prostředek, u kterého nejsou vyhlídky na úspěch.

65. Tyto úvahy platí rovněž v případě F. Šumbery, který podal návrh na zahájení občanskoprávního řízení proti nájemcům po 1. lednu 2007. Ústavní soud minimálně v jednom rozhodnutí vydaném v jiném případě tohoto stěžovatele rozhodl, že pronajímatel může podat žalobu proti nájemci na vydání bezdůvodného obohacení ve výši rozdílu mezi regulovaným nájemným a nájemným odpovídajícím místním podmínkám (§ 124 přílohy II). Tento závěr bylo možné použít rovněž v projednávaném případě stěžovatele.

66. Jak tedy Soud již rozhodl v rozhodnutí o nepřijatelnosti ve věci *Vomočil a Art 38, a. s.* (cit. výše, § 53), vnitrostátní judikatura týkající se prostředků nápravy, které mohli pronajímatelé využít, se neustále vyvíjela. V důsledku toho nebylo zdaleka jasné, jaké řízení by měli pronajímatelé vlastně zahájit. V této souvislosti Soud došel k závěru, že v takovém případě byla především ústavní stížnost prostředkem, který byl pro pronajímatele v dané době účinný.

67. Soud se tedy domnívá, že stěžovatelé splnili požadavek podle čl. 35 odst. 1 Úmluvy, tj. poskytnout vnitrostátním soudům možnost tvrzeným porušením zabránit nebo je napravit, když se svými žalobami obrátili na vnitrostátní soudy a v posledním stadiu i na Ústavní soud za situace, kdy nelze říci, že řízení, včetně řízení o ústavní stížnosti, bylo zcela bez vyhlídek na úspěch v tom smyslu, že existovala ustálená vnitrostátní judikatura o této otázce.

68. Soud se dále domnívá, že stěžovatelé nebyli povinni využít alternativní cesty, tj. první tři stěžovatelé nebyli povinni podat také návrh na zahájení řízení proti nájemcům a M. a O. Heldenburgovi a F. Šumbera nebyli povinni podat návrh na zahájení řízení proti státu, neboť v dané době tyto prostředky nápravy nepřinášely lepší vyhlídky na úspěch, jak také dokládá neúspěch stěžovatelů v projednávané věci.

69. Zbývá určit, zda, jak tvrdí vláda, byli stěžovatelé dále povinni zahájit řízení proti státu podle čl. 11 odst. 4 Listiny po vydání stanoviska pléna Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09.

70. Soud se již ve své judikatuře zabýval otázkou toho, kdy jsou stěžovatelé povinni vyčerpat prostředek nápravy, který se stal dostatečně účinným na základě soudního rozhodnutí. Soud rozhodl, že by nebylo spravedlivé vyžadovat vyčerpání takového nového prostředku nápravy, aniž by byla jednotlivcům dána přiměřená doba na seznámení se s tímto soudním rozhodnutím (viz *Broca a Texier-Micault proti Francii*, č. 27928/02 a 31694/02, rozsudek ze dne 21. října 2003, § 20). Jaká doba je přiměřená, závisí na okolnostech každého případu, ale Soud obecně uvedl, že jde přibližně o šest měsíců (viz *Broca a Texier-Micault*, cit. výše, § 20; *Depauw proti Belgii*, č. 2115/04, rozhodnutí ze dne 15. května 2007; *Leandro Da Silva proti Lucembursku*, č. 30273/07, rozsudek ze dne 11. února 2010, § 50, v němž byla lhůta osm měsíců ode dne přijetí příslušného vnitrostátního rozhodnutí a tři a půl měsíce ode dne jeho zveřejnění).

71. Stanovisko pléna Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09 bylo přijato a zveřejněno na internetových stránkách dne 6. května 2009 a následně bylo vyhlášeno ve Sbírce zákonů dne 18. května 2009.

72. Soud se domnívá, že vzhledem ke složitosti projednávané věci a ke skutečnosti, že stanovisko pléna ponechalo bez odpovědi mnoho otázek ohledně nového přístupu, včetně otázky promlčení či otázky překážky *rei iudicatae* v případě pronajímatelů, kteří neúspěšně žalovali stát, by stěžovatelé měli být povinni využít tohoto prostředku nápravy nejdříve po šesti měsících ode dne přijetí stanoviska. Bez ohledu na to, zda je možné mít za to, že tento prostředek nápravy přináší lepší vyhlídky na úspěch pro stěžovatele v jejich situaci, Soud nemůže požadovat po stěžovatelské společnosti a po stěžovateli J. Čapském, M. Jeschkeové a F. Šumberovi, kteří podali své stížnosti před polovinou listopadu 2009, aby daný prostředek nápravy před tím využili.

73. Pokud jde o M. a O. Heldenburgovy, Soud uvádí, že požadovali náhradu za období od července 2003 do prosince 2004 (viz § 49 výše). Pokud by tedy podali žalobu proti státu v listopadu 2009, vyvstala by nevyhnutelně otázka promlčecí doby, která je obecně tříletá, jak ostatně sami upozornili.

74. Vláda odkazuje na několik rozsudků vydaných prvoinstančními a odvolacími soudy, v nichž námitka promlčení uplatňovaná státem nebyla z různých důvodů přijata, a podle ní tak nemůže být tento prostředek nápravy považován za neúčinný v případě nároků starších tří let. Soud však uvádí, že v jiných případech byly tyto námitky přijaty a že takto nakonec postupovaly Nejvyšší a Ústavní soud (viz § 166 a 185-87 přílohy II). Podle těchto soudů začíná obecná tříletá promlčecí doba běžet ode dne zásahu do majetkových práv pronajímatelů.

75. Soud má tedy za to, že v případě M. a O. Heldenburgových nebyla žaloba na náhradu škody proti státu, jak byla vyložena Ústavním soudem ve stanovisku pléna sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09, účinným prostředkem nápravy, protože by nárok již byl promlčen.

76. Soud nebere v této souvislosti v úvahu řízení zahájené M. a O. Heldenburgovými, které v současnosti probíhá před Obvodním soudem pro Prahu 1 (viz § 41 výše) a které může mít význam pro část jejich nároku, který se týká období od července do prosince 2004.

77. Pro to jsou dva hlavní důvody. Zaprvé Soud již shledal, že stěžovatelé, kteří podali žaloby proti svým nájemcům, nebyli povinni souběžně využít alternativního prostředku nápravy proti státu, jelikož v období před stanoviskem pléna Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09 tento prostředek nepřinášel lepší vyhlídky na úspěch (viz § 68 výše). Stěžovatelé, kteří učinili více, než po nich bylo vyžadováno, nemohou tudíž být znevýhodněni proti stěžovatelům, kteří takovou žalobu nepodali. Taková situace by v projednávaném případě nastala, pokud by Soud přisvědčil námitce vlády a odmítl část stěžovatelova nároku z důvodu nevyčerpání vnitrostátních prostředků nápravy. Pokud by však stěžovatelé nepodali žaloby na

náhradu škody proti státu v roce 2008, jejich stížnost by nemohla být z tohoto důvodu odmítnuta pro předčasnost.

78. Zadruhé má Soud za to, že řízení o žalobě stěžovatelů již probíhá před soudem prvního stupně po dobu více než pěti let, respektive čtyř let, bere-li se v úvahu pouze doba po stanovisku pléna sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09. Soud považuje tuto dobu za nepřiměřenou, tudíž prostředek nápravy již nemůže být v daném případě považován za účinný (viz *Golha proti České republice*, č. 7051/06, rozsudek ze dne 26. května 2011, § 52, v němž Soud považoval dobu tří a půl roku na úrovni prvního stupně za nepřiměřenou v případě podobného řízení podle zákona o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci).

79. Soud tedy odmítá námitku vlády týkající se nevyčerpání vnitrostátních prostředků nápravy ve vztahu ke všem pěti stížnostem.

2. Šest měsíců

80. Pokud jde o F. Šumberu, vláda tvrdí, že část jeho námitek byla podána po uplynutí lhůty šesti měsíců. Vláda tvrdí, že v původním formuláři stížnosti byl uveden pouze jeden byt v domě, který byl předmětem vnitrostátního řízení, a to za období od 1. února do 31. července 2006. Až ve svém vyjádření ze dne 26. listopadu 2012 stěžovatel uvedl, že se jeho stížnost týká regulace nájemného ve všech bytech v jeho domě v Domašově nad Bystřicí v období od 1. června 2003 do 31. prosince 2006.

81. Soud uvádí, že ve formuláři své stížnosti stěžovatel namítá, že vnitrostátní soudy porušily svými rozhodnutími jeho práva. Vnitrostátní řízení se týkalo pouze jednoho bytu ve vztahu k období od 1. února do 31. července 2006. Ve formuláři je popsáno vnitrostátní řízení a neobsahuje žádné informace o jiných bytech v daném domě nebo v jiném období. Jediná zmínka o jiných bytech nebo o jiném období je učiněna v úplně poslední větě části stížnosti nazvané „Předmět stížnosti“, kde se uvádí, že „stěžovatel si vyhrazuje právo rozšířit svou stížnost na celé období regulace nájemného v České republice ve vztahu ke všem bytům v domě“.

82. Za těchto okolností Soud konstatuje, že formulář stížnosti neobsahuje jasnou formulaci toho, že stěžovatel namítá regulaci nájemného ve všech bytech v domě nebo za období mimo uvedené období od 1. února do 31. července 2006 (viz *BENet Praha, spol. s r. o., proti České republice*, č. 33908/04, rozsudek ze dne 24. února 2011, § 131).

83. Námitky týkající se jiných bytů v domě a jiného období tedy byly podány až dne 26. listopadu 2012. Bez ohledu na to, zda stěžovatel vyčerpal vnitrostátní prostředky nápravy ve věci regulace nájemného v těchto bytech a za období mimo uvedené období od 1. února do 31. července 2006, je tuto část stížnosti třeba odmítnout z toho důvodu, že byla podána po uplynutí lhůty šesti měsíců, a to podle čl. 35 odst. 1 a 4 Úmluvy (viz *BENet Praha, spol. s r. o., cit. výše*, § 133).

3. Nedostatek podstatné újmy

84. Vláda tvrdí, že stížnost podaná panem Šumberou je nepřijatelná z toho důvodu, že neutrpěl podstatnou újmu. Vláda uvádí, že předmětem řízení v rámci stížnosti č. 36687/09 byla požadovaná částka ve výši 14 514 Kč (530 €), která podle jejího názoru není dostatečná k naplnění podmínky „podstatné újmy“. Navíc dodržování lidských práv zaručených v Úmluvě a v jejích protokolech nevyžaduje přezkoumání odůvodněnosti stížnosti, neboť stejný problém, na který upozorňuje případ F. Šumbery, je předmětem dalších stížností proti České republice, kterými se Soud v dané době zabýval. Podle vlády byl případ stěžovatele také nepochybně řádně posouzen na vnitrostátní úrovni.

85. Stěžovatel se k námitce vlády nevyjádřil.

86. Článek 35 odst. 3 Úmluvy zní:

„Soud prohlásí za nepřijatelnou každou individuální stížnost předloženou podle článku 34, pokud se domnívá, že:

...

b) stěžovatel neutrpěl podstatnou újmu, ledaže dodržování lidských práv zaručených v Úmluvě a v jejích Protokolech vyžaduje přezkoumání stížnosti, přičemž z tohoto důvodu nemůže být odmítnut žádný případ, který nebyl řádně posouzen vnitrostátním soudem.“

87. Soud se domnívá, že tvrzená újma v rámci námitky na poli článku 1 Protokolu č. 1 je čistě finančního rázu, a proto je vhodné brát v úvahu především požadovanou náhradu škody (viz např. *Burov proti Moldavsku*, č. 38875/08, rozhodnutí ze dne 14. června 2011 a na druhou stranu *Giusti proti Itálii*, č. 13175/03, rozhodnutí ze dne 18. října 2011). Soud uvádí, že částka 530 €, o kterou v daném případě jde, představuje rozdíl mezi regulovaným nájemným a nájemným, které stěžovatel považoval za obvyklé v daném místě (viz § 28 výše). Přestože není tato částka sama o sobě částkou vysokou, je třeba ji vidět v obecné rovině, v níž byl stěžovatel zasažen jako vlastník několika nájemních domů (viz § 31-32 výše), a jde tedy o důležitou a zásadní otázku.

88. Soud tedy konstatuje, že újmu, kterou stěžovatel utrpěl, nelze považovat za nepodstatnou, a odmítá námitku vlády.

4. Zneužití práva podat stížnost

89. Nakonec vláda tvrdí, že stížnost podaná M. a O. Heldenburgovými by měla být odmítnuta pro zneužití práva podat stížnost. Vláda uvádí, že stěžovatelé neinformovali Soud o tom, že podali proti státu žalobu na náhradu škody, která se týká mimo jiné též bytu, který je předmětem jejich stížnosti.

90. Stěžovatelé nesouhlasí. Upozorňují na to, že předmět jejich řízení o náhradu škody proti státu je jiný. Týká se období od července 2004 do prosince 2006. Důvody, o něž se opírají jejich dvě žaloby, jsou rovněž různé. Řízení proti nájemcům, které vedlo k projednávání stížnosti, vychází z ustanovení nájemní smlouvy, které umožňuje zvýšení nájemného. Řízení proti státu vychází z toho, že stát nepřijal právní předpisy, které by pronajímatelům umožňovaly zvýšit nájemné. Ve své stížnosti k Soudu tak neuvedli žádné nepravdivé skutečnosti, ani žádné skutečnosti týkající se předmětu sporu nezamlčeli.

91. Soud opakuje, že odmítnutí stížnosti pro zneužití práva podat stížnost je výjimečným opatřením. Pojem „zneužití“ podle čl. 35 odst. 3 písm. a) znamená, že osoba vykonává svá práva škodlivým způsobem a mimo původní účel (viz *Miroľubovs a ostatní proti Lotyšsku*, č. 798/05, rozsudek ze dne 15. září 2009, § 62). Stížnost lze odmítnout z důvodu zneužití práva podat stížnost podle čl. 35 odst. 3 písm. a) Úmluvy mimo jiné z toho důvodu, že se vědomě zakládá na nepravdivých skutečnostech (viz *Varbanov proti Bulharsku*, č. 31365/96, § 36, ESLP 2000-X). Neúplné, a tedy zavádějící, informace mohou rovněž znamenat zneužití práva podat stížnost, zejména pokud se informace týkají samotného jádra věci a pokud neuvedení těchto informací není dostatečně vysvětleno (viz *Liuiza proti Litvě*, č. 13472/06, rozsudek ze dne 31. července 2012, § 52; *Hadrabová a ostatní proti České republice*, č. 42165/02 a 466/03, rozhodnutí ze dne 25. září 2007).

92. Pokud jde o projednávanou stížnost, Soud uvádí, že i přes určité překrytí nároků stěžovatelů proti nájemcům a státu se oba nároky týkají různých období. Nárok proti nájemcům, který odpovídá předmětu projednávané stížnosti (viz § 49 výše), se týká období od července 2003 do prosince 2004, zatímco občanskoprávní řízení proti státu se týká období od července 2004 do prosince 2006. Je tedy třeba rozhodnout o tom, zda se toto částečné překrytí týká samotného jádra věci.

93. Soud musí vzít v úvahu souvislosti projednávaného případu, v nichž volba vnitrostátního prostředku nápravy v oblasti regulace nájemného nebyla ani zdaleka jasná (viz § 66 výše). Soud má tedy za to, že se stěžovatelé mohli důvodně domnívat, že vyčerpali všechny účinné vnitrostátní prostředky nápravy a že jejich snaha chránit svá práva prostřednictvím jiného vnitrostátního prostředku nápravy nebyla přímo směřovatelná pro jejich projednávanou stížnost. Soud navíc již konstatoval, že skutečnost, že stěžovatelé využili jiného prostředku nápravy, nevedla k předčasnosti projednávané stížnosti (viz § 78-79 výše). Soud tedy nezjistil na straně stěžovatelů žádný zlý úmysl, který by pro Soud mohl být zavádějící a odůvodňoval by odmítnutí jejich stížnosti pro zneužití práva podat stížnost.

94. Soud tedy námitku vlády odmítá.

5. Dále k přijatelnosti

95. Soud uvádí, že tyto námitky nejsou zjevně neopodstatněné ve smyslu čl. 35 odst. 3 písm. a) Úmluvy. Soud dále uvádí, že s výjimkou opožděných námitek F. Šumbery (viz § 80-83 výše) nejsou z žádného jiného důvodu nepřijatelné, a je tedy třeba je prohlásit za přijatelné.

B. K odůvodněnosti

1. Zda došlo k zásahu do majetku stěžovatelů

a) Tvrzení účastníků řízení

96. Stěžovatelé tvrdí, že systém regulace nájemného porušil jejich majetková práva. Výše regulovaného nájemného ani nepokrývala náklady na opravy, rekonstrukci a údržbu předmětných bytů, tím spíše jim neumožňovala dosáhnout přiměřeného zisku. Stěžovatelé zároveň nemohli nájemní smlouvy, které byly uzavřeny na dobu neurčitou, nijak ukončit. Právní předpisy týkající se nájemného tak představovaly zásah do jejich majetkových práv.

97. Podle vlády vzniká otázka, zda vůbec mohlo dojít k zásahu do práva na pokojné užívání majetku za situace, kdy stát nijak neomezil nabytá práva vlastníků, ale kdy právě naopak tyto osoby zcela dobrovolně vstupovaly do již existujících nájemních vztahů namísto původního vlastníka-pronajímatele s plným vědomím v dané době platné právní úpravy nájemních vztahů. Podle názoru vlády se tímto noví vlastníci svým způsobem vzdali svého práva na pokojné užívání majetku v tom rozsahu, v jakém bylo jejich vlastnické právo omezeno v době, kdy jej dobrovolně nabyli. Vlastníci ani nemohli mít žádné konkrétní legitimní očekávání, že v budoucnu dojde, pokud jde o regulaci nájemného, ke zrušení omezení jejich vlastnických práv.

b) Hodnocení Soudu

98. Zaprvé má Soud za to, že je třeba určit, co je v projednávaném případě tvrzeným zásahem. Z podání stěžovatelů je zřejmé jejich znepokojení především nad tím, že nemohli zvýšit nájemné hrazené nájemci, které považovali za příliš nízké a se kterým nikdy nevyslovili souhlas. Příslušné nájemní smlouvy vznikly ze zákona transformací původního práva osobního užívání bytu (viz § 7 přílohy II). Tyto nájemní smlouvy byly platné na dobu neurčitou a výše nájemného byla stanovena v souladu s právními předpisy platnými v příslušné době. Právo pronajímatelů ukončit nájemní smlouvy bylo podstatně omezeno (viz § 18-24 přílohy II).

99. Někteří stěžovatelé rovněž namítají, že nájemní smlouvy nemohli ukončit. Soud to však považuje za podpůrný argument k jejich hlavní námitce, kterou je výše nájemného. Pokud by pronajímatelé měli volnost nájemní smlouvy ukončit, uzavřeli by nájemní smlouvy

nové a výši nájemného by sjednali svobodně. Soud v této souvislosti podotýká, že regulace nájemného se nevztahovala na nové nájemní smlouvy uzavřené po 1. červenci 1995, nebo v případě určitých kategorií bytů dokonce před tímto datem (viz § 32 a 46 přílohy II).

100. Soud se tedy zaměří na hlavní námitku stěžovatelů, tj. nemožnost pronajímatelů zvýšit nájemné nad maximální výši stanovenou státem.

101. Soud dále poznamenává, že nemožnost pronajímatelů zvýšit nájemné vznikla z právních předpisů vydanými státem. Tvrzený zásah tak vychází z těchto právních předpisů včetně občanského zákoníku a jednotlivých prováděcích nařízení a vyhlášek a od 31. března 2006 také ze zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, který zahájil proces deregulace (viz § 7-70 přílohy II). Stěžovatelé je museli dodržovat, neboť tyto předpisy byly platným právem. V této souvislosti není důležité, kdy byly příslušné právní předpisy přijaty. I kdyby byly přijaty před vstupem Úmluvy v platnost pro daný stát, jejich účinek trval i poté.

102. Soud neshledává argumentaci vlády, že tyto právní předpisy nezasáhly do majetku stěžovatelů, za přesvědčivou. Soud připomíná, že určení podmínek, za kterých může určitá osoba užívat majetek jiné osoby, je jeden z aspektů majetkového práva. Jinými slovy otázkou není, zda měli stěžovatelé možnost vybrat si, zda se stanou vlastníky domů, či nikoliv, ale to, zda mohli rozhodnout o užívání tohoto majetku poté, co se stali jeho vlastníky (viz *Radovici a Stănescu proti Rumunsku*, č. 68479/01, 71351/01 a 71352/01, § 74, ESLP 2006-XIII (výňatky), v němž Soud konstatoval, že došlo k zásahu v případě regulace nájemních smluv v případech, kdy osoby získaly dům v restituci).

103. Zároveň je třeba odpovědět na otázku, zda článek 1 Protokolu č. 1 chrání stěžovatele, který dobrovolně nabyt majetek, jako je společnost R & L, s. r. o. (viz § 6 výše), M. Jeschkeová (viz § 18 výše), M. a O. Heldenburgovi (viz § 33 výše), nebo ho nabyt ve veřejné dražbě jako F. Šumbera (viz § 25 výše), ale který si je vědom omezení při užívání tohoto majetku, která mohou být v rozporu s Úmluvou. Je pravda, že článek 1 Protokolu č. 1 nezaručuje právo na zisk. Soud zároveň uvádí, že během posledních dvaceti let opakovaně vykládal, výslovně či implicitně, pojem „majetku“ v souvislosti s případy regulace nájemného tak, že se omezil na ověření toho, zda stěžovatelé mohou být považováni za pronajímatele. Ochrana poskytovaná Úmluvou v předchozích případech vlastně nikdy nezávisela na tom, jak svá práva pronajímatele stěžovatelé nabyli (viz *Edwards proti Maltě*, č. 17647/04, rozsudek ze dne 24. října 2006; *Ghigo proti Maltě*, č. 31122/05, rozsudek ze dne 26. září 2006; *Fleri Soler a Camilleri proti Maltě*, č. 35349/05, rozsudek ze dne 26. září 2006; *Lo Tufo proti Itálii*, č. 64663/01, rozsudek ze dne 21. dubna 2005, ESLP 2005-III; *Mellacher proti Rakousku*, rozsudek ze dne 19. prosince 1992, Série A 169).

Soud dále uvádí, že stěžovatelé namítají právní situaci ve věci regulace nájemného v České republice po roce 2000, kdy Ústavní soud příslušnou právní úpravu prohlásil za protiústavní, což u stěžovatelů založilo legitimní očekávání, že postavení jejich majetku bude v přiměřené době řešit zákonodárce a že se toto postavení změní. Skutečnost, že první stěžovatel koupil svůj nájemní dům v roce 1994, tj. šest let před tím, než Ústavní soud zrušil vyhlášku Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., která mimo jiné omezovala maximální výši nájemného, není rozhodná, a je tedy třeba ji odlišit od situace ve věci *Łącz proti Polsku* (č. 22665/02, rozsudek ze dne 23. června 2009).

104. Soud navíc nemůže přehlížet skutečnost, že tehdejší právní předpisy, které pronajímatelům znemožnily zvýšit nájemné, je vystavily riziku nemožnosti užívat svůj majetek za podmínek zaručených článkem 1 Protokolu č. 1, které by odpovídaly pojmu „užívání“ podle článku 1 Protokolu č. 1: mohli pronajímat byty ve svých nájemních domech, ale vzhledem k tomu, že regulované nájemné obecně nepokrývalo ani náklady na údržbu těchto domů, hrozilo jim riziko, že se domy stanou neobyvatelnými.

105. Soud uvádí, že stěžovatelé nikdy výslovně neodsouhlasili výši nájemného placeného jejich nájemci v bytech s regulovaným nájemným. Při nabytí příslušných domů do jejich vlastnictví bylo nájemné stanoveno s ohledem na právní předpisy regulující nájemné účinné v dané době. Stěžovatelé nemohli zvýšit nájemné nad maximální částky stanovené státem ani nemohli volně ukončit nájemní smlouvy a uzavřít smlouvy nové s jiným, vyšším nájemným.

106. Pokud jde o argument vlády, že se pronajímatelé implicitně vzdali svého práva na určení výše nájemného, Soud se domnívá, že vzdání se práva nutně předpokládá možnost jeho výkonu. Nelze hovořit o vzdání se práva v situaci, kdy dotyčná osoba nikdy neměla možnost toto právo uplatnit, a tudíž se ho nemůže vzdát.

107. Soud má tedy za to, že právní úprava regulace nájemného představuje zásah do práva pronajímatelů na užívání majetku.

108. Soud má za to, že zásah byl úpravou užívání majetku, a proto ho Soud posuzuje podle třetí věty článku 1 Protokolu č. 1 (viz *Hutten-Czapska proti Polsku*, č. 35014/97, rozsudek velkého senátu, § 160-161, ESLP 2006-VIII; *Radovici a Stănescu proti Rumunsku*, cit. výše, § 74).

109. Soud opakuje, že k tomu, aby byl zásah do práva pokojně užívat majetek v souladu s článkem 1 Protokolu č. 1, musí být zákonný, musí být ve veřejném zájmu a přiměřený, tj. musí zachovat spravedlivou rovnováhu mezi požadavky veřejného či obecného zájmu a požadavky ochrany základních práv jednotlivce (viz mimo jiné *Beyeler proti Itálii*, č. 33202/96, rozsudek velkého senátu, § 107, ESLP 2000-I, a *J. A. Pye (Oxford) Ltd a J. A. Pye (Oxford) Land Ltd proti Spojenému království*, č. 44302/02, rozsudek velkého senátu, § 75, ESLP 2007-III). Soud nyní tyto tři aspekty jednotlivě rozebere.

2. Zásada zákonnosti

a) Tvrzení účastníků řízení

110. Stěžovatelé obecně tvrdí, že státní orgány nebraly v potaz nálezy Ústavního soudu, který po těchto orgánech vyžadoval, aby přijaly ústavně konformní právní předpisy do konce roku 2001. Státní orgány navíc jednaly s naprostou neúctou a pohrdáním vůči Ústavnímu soudu tím, že opakovaně vydávaly identické právní předpisy poté, co předchozí byly zrušeny pro svou protiústavnost.

111. Stěžovatelé zdůrazňují, že § 696 občanského zákoníku předpokládal existenci zvláštního právního nástroje regulujícího výši nájemného a také okolnosti, za kterých by pronajímatelé mohli jednostranně zvýšit nájemné. Takový právní nástroj však vznikl až tehdy, když nabyl účinnosti zákon č. 107/2006 Sb. Absence uvedeného právního nástroje byla protiústavní, jak konstatoval Ústavní soud, a vedla k porušení majetkového práva pronajímatelů.

112. Vláda argumentuje, že omezení práv vlastníků jako pronajímatelů byla založena na zákonu v tom smyslu, v jakém jej vykládá Soud ve své judikatuře. Jak občanský zákoník, tak další právní předpisy je namístě považovat za právní předpisy dostatečně jasné a zároveň dostupné pro ty, kterým byly adresovány. Důsledky z nich vyplývající tak byly zcela předvídatelné.

b) Hodnocení Soudu

i. Obecné zásady

113. Soud opakuje, že článek 1 Protokolu č. 1 vyžaduje, aby byl zásah orgánu veřejné moci do pokojného užívání majetku v souladu se zákonem. Právní stát, jedna ze základních

zásad demokratické společnosti, je vnitřní součástí všech článků Úmluvy (viz *Bývalý řecký král a ostatní proti Řecku*, č. 25701/94, rozsudek velkého senátu, § 79, ESLP 2000-XII; *Broniowski proti Polsku*, č. 31443/96, rozsudek velkého senátu, § 147, ESLP 2004-V; *Vistiņš a Perepjolkins proti Lotyšsku*, č. 71243/01, rozsudek velkého senátu ze dne 25. října 2012, § 95). Samotná existence právního základu ve vnitrostátním právu však není pro naplnění požadavku zákonnosti dostatečná. Právní základ musí navíc mít určitou kvalitu, zejména musí být v souladu se zásadou právního státu a musí poskytovat záruky proti svévoli. V této souvislosti je třeba poukázat na to, že hovoříme-li o „zákonu“, článek 1 Protokolu č. 1 používá stejný pojem ve stejném smyslu jako jinde v Úmluvě. Z toho vyplývá, že právní normy, na kterých je založeno zbavení majetku, musí být jednak v souladu s vnitrostátním právem smluvního státu včetně jeho ústavy, jakož i dostatečně dostupné, přesné a předvídatelné při svém použití (viz *Vistiņš a Perepjolkins*, cit. výše, § 96-97).

114. Soud má dále za to, že vždy pojímal pojem „zákon“ v „materiálním“ smyslu, ne ve smyslu „formálním“; zahrnuje do něj jak „psané právo“ obsahující právní předpisy nižší právní síly a předpisy přijaté profesními komorami v rámci jejich samosprávné působnosti, kterou jim svěřil zákonodárce, tak právo nepsané. Pojem „zákon“ je třeba chápat tak, že zahrnuje právní předpisy i soudcovské právo. Lze tedy shrnout, že „zákonem“ (resp. „právem“) se rozumí platné a účinné ustanovení právního řádu, tak jak je vykládáno vnitrostátními soudy (viz *Špaček, s. r. o., proti České republice*, č. 26449/95, rozsudek ze dne 9. listopadu 1999, § 54; *Sanoma Uitgevers B.V. proti Nizozemsku*, č. 38224/03, rozsudek velkého senátu ze dne 14. září 2010, § 83).

115. Pro účely posouzení zákonnosti Soud opakuje, že je zejména na vnitrostátních orgánech, především soudech, aby vykládaly a používaly vnitrostátní právo a rozhodovaly o otázkách ústavnosti (viz *Bosphorus Hava Yolları Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi proti Irsku*, č. 45036/98, rozsudek velkého senátu, § 143, ESLP 2005-VI; *Bývalý řecký král a ostatní proti Řecku*, cit. výše, § 82).

116. Pokud ústavní soud rozhodne o protiústavnosti určitého právního předpisu, bude to mít rovněž důsledky pro zákonnost zásahu podle Úmluvy (viz např. *Kurić a ostatní proti Slovinsku*, č. 26828/06, rozsudek velkého senátu, § 347-49, ESLP 2012 (výňatky); *Bączkowski a ostatní proti Polsku*, č. 1543/06, rozsudek ze dne 3. května 2007, § 70-71).

ii. Uplatnění výše uvedených zásad na projednávanou věc

117. Soud podotýká, že dne 21. června 2000 Ústavní soud rozhodl o protiústavnosti českého systému regulace nájemného s tím, že tento systém porušuje právo vlastníků na majetek chráněné článkem 1 Protokolu č. 1. Ústavní soud právní předpisy, tj. vyhlášku č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu (viz § 31-41 přílohy II), nezrušil s okamžitou platností, ale zachoval jejich účinky do 31. prosince 2001, aby dal vládě a Parlamentu dostatek času přijmout nové a ústavně konformní právní předpisy.

118. Jak vláda, tak Parlament však lhůtu osmnácti měsíců k přijetí takového zákona nevyužily. Namísto toho Ministerstvo financí přijalo postupně dva předpisy (cenové výměry č. 01/2002 a 06/2002), které byly více méně stejné jako vyhláška zrušená Ústavním soudem.

119. V reakci na to Ústavní soud dne 18. prosince 2002 zrušil ze stejných důvodů také tento druhý předpis a dodal, že přijetím prakticky stejné úpravy příslušné orgány nedodržely předchozí rozhodnutí Ústavního soudu, a porušily tím čl. 89 odst. 2 Ústavy. Ústavní soud dále uvedl, že vláda se pokusila zabránit průchodu výkonu ústavního soudnictví (viz § 95-96 přílohy II).

120. I přes to se vláda pokusila ještě jednou zachovat systém regulace nájemného v podobě, v jaké byl účinný před 31. prosincem 2001, a to tím, že přijala další nařízení s tímto

obsahem, které však Ústavní soud rovněž prohlásil dne 19. března 2003 za protiústavní (viz § 103 přílohy II). Ústavní soud opětovně uvedl, že vláda porušila čl. 89 odst. 2 Ústavy tím, že nedodržela předchozí rozhodnutí Ústavního soudu v dané věci.

121. Judikatura Ústavního soudu vyvrcholila nálezem ze dne 28. února 2006, v němž Ústavní soud výslovně rozhodl, že dlouhodobá nečinnost Parlamentu spočívající v nepřijetí zákona o jednostranném zvýšení nájemného je protiústavní. Situace podle něj vážně porušuje Listinu, a proto vyzval obecné soudy, aby přestaly zamítat žaloby pronajímatelů na zvýšení nájemného pro nedostatek právního základu a aby o těchto žalobách rozhodovaly meritorně.

122. Nový právní předpis, konkrétně zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, byl přijat až dne 14. března 2006 a nabyl účinnosti dne 31. března 2006 s tím, že jednostranné zvýšení nájemného bylo možné až od 1. ledna 2007. Vláda a Parlament tedy jednaly v rozporu s rozhodnutím Ústavního soudu po dobu více než čtyř let. Vláda se navíc pokusila zabránit průchodu výkonu ústavního soudnictví, jak konstatoval Ústavní soud. Podle názoru Soudu takové jednání, které zahrnuje úmyslné nedodržování pravomocného a vykonatelného rozhodnutí nejvyšší vnitrostátní soudní instance, podkopává věrohodnost a autoritu soudní moci a ohrožuje její účinnost, což jsou vlastnosti, které jsou nejdůležitější z hlediska základních zásad, na nichž spočívá Úmluva, včetně zásady právního státu (viz obdobně *Broniowski proti Polsku*, cit. výše, § 175; *Kurić a ostatní proti Slovinsku*, cit. výše, § 300). Soud se domnívá, že tato situace má přímý dopad na zákonnost zásahu v projednávané věci.

123. Ve shrnutí má Soud za to, že situace popsaná Ústavním soudem jako právní vakuum existovala nejpozději od 1. ledna 2002, kdy uběhla výše uvedená lhůta osmnácti měsíců (viz § 117 výše), do 30. března 2006, den před nabytím účinnosti zákona o jednostranném zvyšování nájemného (viz § 122 výše). Je pravda, že ustanovení občanského zákoníku týkající se nájemních vztahů platila během tohoto období i nadále (viz § 7-25 přílohy II). Jasně však stanovila, že způsob výpočtu nájemného, úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení a podmínky, za kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a změnit jiná ustanovení nájemní smlouvy, stanoví zvláštní právní předpis (viz § 14 přílohy II). Bez přijetí příslušných a ústavně konformních prováděcích právních předpisů tedy tato obecná ustanovení občanského zákoníku nejsou dostatečná pro to, aby vytvořila právní základ, kterým by se účinně a bezproblémově řídila práva pronajímatelů a který by byl v souladu s požadavkem na zákonnost ve smyslu článku 1 Protokolu č. 1.

Soud dodává, že v dané věci nejde o zpětnou účinnost nezákonnosti, protože Ústavní soud již rozhodl o protiústavnosti situace dne 21. června 2000, tj. osmnáct měsíců před rozhodnou dobou. Zásah do práv stěžovatelů tedy nemůže být pro toto období považován za zákonný.

124. Vzhledem k rozsahu projednávané věci (viz § 50 výše) zbývá rozhodnout o tom, zda byl zásah zákonný v období od 31. března do 31. prosince 2006.

125. Ústavní soud ve své judikatuře jasně konstatoval, že situaci považuje za protiústavní až do okamžiku, kdy mohou pronajímatelé jednostranně zvýšit nájemné, tj. do 1. ledna 2007. Je to zřejmé z nálezu sp. zn. Pl. ÚS 20/05 a jeho následného použití, což bylo vyjasněno ve stanovisku sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09. Ústavní soud vyzval obecné soudy, aby rozhodovaly o žádostech o zvýšení nájemného i přes chybějící zvláštní právní úpravu (což byla deklarovaná protiústavnost této situace) za období až do 31. prosince 2006, a to bez ohledu na to, že požadovaný právní předpis byl přijat a již nabyl účinnosti dne 31. března 2006. Ústavní soud rovněž rozhodl, že vlastníci mohou žalovat stát o náhradu škody v důsledku protiústavní situace i po vydání zákona č. 107/2006 Sb., protože omezení

majetkových práv byla postupně odbourávána až od 1. ledna 2007 (viz § 147, 155 a 158 přílohy II).

126. Soud se tedy domnívá, že zásah do majetkových práv stěžovatelů neměl právní základ ani v období od 31. března do 31. prosince 2006, protože podle Ústavního soudu vnitrostátní právní úprava regulace nájemného byla protiústavní i v tomto uvedeném období.

127. Výše uvedené úvahy jsou dostatečné k tomu, aby Soud mohl dospět k závěru, že došlo k porušení článku 1 Protokolu č. 1. Není tedy třeba rozhodovat o tom, zda byl zásah přiměřený vzhledem k okolnostem projednávané věci.

IV. K DALŠÍM TVRZENÝM PORUŠENÍM ÚMLUVY

A. Článek 14 Úmluvy

128. Stěžovatelé dále namítají, že byli diskriminováni v porovnání s vlastníky, jejichž byty nepodléhaly regulaci nájemného. Ve spojení s článkem 1 Protokolu č. 1 se odvolávají na článek 14 Úmluvy, který zní:

„Užívání práv a svobod přiznaných touto Úmluvou musí být zajištěno bez diskriminace založené na jakémkoli důvodu, jako je pohlaví, rasa, barva pleti, jazyk, náboženství, politické nebo jiné smýšlení, národnostní nebo sociální původ, příslušnost k národnostní menšině, majetek, rod nebo jiné postavení.“

129. Vláda tvrdí, že zde neexistují dvě zřetelně definované skupiny pronajímatelů rozlišené podle toho, zda se na jejich domy nebo byty právní úprava regulace nájemného vztahuje, či nikoli, neboť nic nebrání tomu, a také se to v praxi naprosto běžně děje, aby jedna a tatáž osoba byla součástí obou těchto skupin, případně aby volně přecházela mezi oběma těmito skupinami. Podle vlády okolnost, zda stěžovatelé jsou vlastníky domů nebo bytů, které podléhají právní úpravě regulace nájemného, či nikoli, není relevantním důvodem pro diskriminaci spadajícím pod pojem „jiné postavení“.

130. Soud uvádí, že rozdílné zacházení nebylo založeno na osobní volbě odrážející osobnostní rysy dotyčné osoby, jako je náboženství, politické názory, sexuální orientace a sexuální identita, nebo důvody spočívající na osobních vlastnostech, které si nemůžeme zvolit, jako je pohlaví, rasa, postižení nebo věk. Pokud jde o výklad pojmu „jiné postavení“, Soud pod tento pojem zařadil vlastnosti, které stejně jako některé konkrétní příklady uvedené v článku 14 mohou být osobní v tom smyslu, že jsou vrozené nebo vlastní. V řadě jiných případů však Soud uznal, že k „postavení“ došlo i v situaci, kdy tvrzené rozlišení neobsahovalo vlastnost, která by byla vrozená nebo vlastní, a tedy v tomto smyslu „osobní“ (viz *Clift proti Spojenému království*, č. 7205/07, rozsudek ze dne 13. července 2010, § 58).

131. Pokud jde o projednávanou věc, Soud může vycházet z toho, že pronajímatelé, jako jsou stěžovatelé, a pronajímatelé, jejichž majetek nepodléhá systému regulace nájemného, se nacházejí ve významně podobné situaci a že je s nimi zacházeno odlišně ve smyslu článku 14 Úmluvy. Soud se však domnívá, že i když rozhodl o tom, že stěžovatelé měli legitimní očekávání, že se po nálezů Ústavního soudu v roce 2000 vnitrostátní právní úprava v blízké budoucnosti změní, a zásah do jejich majetkových práv by se tak stal zákonným pro účely článku 1 Protokolu č. 1 (viz § 103 výše), skutečnost, že své nájemní domy nabyli i s některými byty podléhajícími regulaci nájemného znamená, že se stěžovatelé do odlišné pozice v porovnání s jinými vlastníky uvedli vědomě.

132. Z toho vyplývá, že tato námitka je zjevně neopodstatněná, a je tedy namístě ji odmítnout v souladu s čl. 35 odst. 3 písm. a) a odst. 4 Úmluvy.

B. Článek 13 Úmluvy

133. Stěžovatelé dále na poli článku 13 Úmluvy namítají, že neměli k dispozici účinný vnitrostátní prostředek nápravy proti porušení svých majetkových práv.

134. Vláda nesouhlasí.

135. Soud již v předešlém případě rozhodl, že účinný prostředek nápravy existuje, neboť vlastníci mají přístup k různým řízením, a v konečné fázi k Ústavnímu soudu, která za daných okolností nabízejí přiměřené vyhlídky na úspěch (viz *Vomočil a Art 38, a.s. proti České republice*, cit. výše, § 53). Stěžovatelé mohli tyto prostředky v projednávané věci využít, včetně podání ústavních stížností (viz § 62-67 výše).

136. Tato námitka je tedy také zjevně neopodstatněná a je namístě ji odmítnout v souladu s čl. 35 odst. 3 písm. a) a odst. 4 Úmluvy.

C. Článek 6 Úmluvy

137. Stěžovatelé konečně z různých důvodů nesouhlasí s vnitrostátními rozhodnutími a namítají, že bylo porušeno jejich právo na spravedlivý proces. Odvolávají se na článek 6 Úmluvy.

138. Soud tyto námitky podané stěžovateli přezkoumal a s ohledem na veškeré informace, které má k dispozici, a v rozsahu, v němž tyto námitky spadají do jeho pravomoci, dochází k závěru, že nevyšlo najevo žádné porušení práv a svobod stanovených Úmluvou nebo protokoly k ní. Tyto námitky tedy musí být odmítnuty jako zjevně neopodstatněné podle čl. 35 odst. 3 písm. a) a odst. 4 Úmluvy.

V. K POUŽITÍ ČLÁNKU 41 ÚMLUVY

139. Článek 41 Úmluvy zní:

„Jestliže Soud zjistí, že došlo k porušení Úmluvy nebo protokolů k ní, a jestliže vnitrostátní právo dotčené Vysoké smluvní strany umožňuje pouze částečnou nápravu, přizná Soud v případě potřeby poškozené straně spravedlivé zadostiučinění.“

140. První stěžovatel požaduje 743 148 Kč (27 122 €) z titulu majetkové škody, 10 000 € z titulu nemajetkové újmy, 52 715 Kč (1 924 €) za vnitrostátní řízení a 78 120 Kč (2 851 €) jako náhradu nákladů, které vynaložil v řízení před Soudem. J. Čapský požaduje 1 980 966 Kč (72 298 €) z titulu majetkové škody, 750 000 Kč (27 372 €) z titulu nemajetkové újmy, 260 200 Kč (9 496 €) jako náhradu nákladů, které vynaložil v řízení před vnitrostátními soudy, a 570 000 Kč (20 803 €) jako náhradu nákladů, které vynaložil v řízení před Soudem. M. Jeschkeová požaduje 1 048 620 Kč (38 271 €) z titulu majetkové škody, 750 000 Kč (27 372 €) z titulu nemajetkové újmy, 169 995 Kč (6 204 €) jako náhradu nákladů, které vynaložila v řízení před vnitrostátními soudy, a 500 000 Kč (18 248 €) jako náhradu nákladů, které vynaložila v řízení před Soudem. F. Šumbera požaduje 1 084 535 Kč (39 582 €) z titulu majetkové škody, 600 000 Kč (21 898 €) z titulu nemajetkové újmy, 80 000 Kč (2 920 €) jako náhradu nákladů, které vynaložil v řízení před vnitrostátními soudy, a 500 000 Kč (18 248 €) jako náhradu nákladů, které vynaložil v řízení před Soudem. M. a O. Heldenburgovi požadují 118 880 Kč (4 339 €) z titulu majetkové škody, 75 959,80 Kč (2 772 €) jako náhradu nákladů, které vynaložili v řízení před vnitrostátními soudy, a 31 932 Kč (1 165 €) jako náhradu nákladů, které vynaložili v řízení před Soudem.

141. Vláda se domnívá, že uvedené částky jsou přemrštěné, a požádala proto Soud, aby odložil otázku spravedlivého zadostiučinění, pokud jde o případnou majetkovou škodu. Vláda rovněž nesouhlasí s částkami požadovanými stěžovateli z titulu náhrady nákladů.

142. Za tohoto stavu má Soud za to, že otázka použití článku 41 Úmluvy není připravena k rozhodnutí. Posouzení této otázky proto odkládá a následující postup stanoví s ohledem na možnost, že vláda a stěžovatelé dosáhnou dohody (čl. 75 odst. 1 a 4 jednacího řádu Soudu).

Z TĚCHTO DŮVODŮ SOUD

1. *rozhoduje* jednomyslně o spojení stížností;
2. *prohlašuje* jednomyslně stížnosti za přijatelné, pokud jde o námitky založené na článku 1 Protokolu č. 1, s výjimkou části stížnosti pana Šumbery týkající se bytů, které nebyly předmětem vnitrostátního řízení, a ve zbytku, pokud jde o námitky založené na člancích 6, 13 a 14 Úmluvy, za nepřijatelné;
3. *rozhoduje* jednomyslně, že došlo k porušení článku 1 Protokolu č. 1;
4. *rozhoduje* šesti hlasy proti jednomu, že prozatím nelze rozhodnout o otázce použití článku 41 Úmluvy,
a proto
 - a) její projednání *odkládá*;
 - b) *vyzývá* vládu a stěžovatele, aby do tří měsíců ode dne, kdy tento rozsudek nabude právní moci podle čl. 44 odst. 2 Úmluvy, předložili písemné stanovisko k této otázce a zejména aby Soud seznámily s případně uzavřenou dohodou;
 - c) *odkládá* další postup ve věci a *pověřuje* předsedu senátu, aby jej v případě potřeby stanovil.

Vyhotoveno v anglickém jazyce a sděleno písemně dne 3. července 2014 v souladu s čl. 77 odst. 2 a 3 jednacího řádu Soudu.

Claudia Westerdiek
tajemnice

Mark Villiger
předseda

PŘÍLOHA I

č.	Stížnost č.	Podaná dne	Stěžovatel Datum narození Bydliště	Zástupce
1.	37926/05	12. 10. 2005	R & L, s. r. o. Brno	Renata VOLNÁ
2.	25784/09	29. 4. 2009	Josef ČAPSKÝ 10. 12. 1939 Praha 9	Dita KŘÁPKOVÁ
3.	36002/09	23. 6. 2009	Miroslava JESCHKEOVÁ 7. 11. 1947 Brno	Dita KŘÁPKOVÁ
4.	44410/09	12. 8. 2009	František ŠUMBERA 7. 12. 1945 Svitavy	Dita KŘÁPKOVÁ
5.	65546/09	2. 12. 2009	Michal HELDENBURG 15. 2. 1975 Praha Olga HELDENBURG 11. 7. 1979 Praha	Petr MIKEŠ

PŘÍLOHA II

[...]