

EVROPSKÝ SOUD PRO LIDSKÁ PRÁVA

PÁTÁ SEKCE

VĚC PAŘÍZEK proti ČESKÉ REPUBLICE

(stížnost č. 76286/14)

ROZSUDEK

Článek 1 Protokolu č. 1 • Úprava užívání majetku • Rozhodnutí vnitrostátních soudů ukládající stěžovateli, nájemci bytu v soukromém vlastnictví, zaplatit zvýšené nájemné za užívání bytu původně pronajatého za státem regulované nájemné • Zásah zákonný i přes neexistenci zvláštní právní úpravy, pokud se opíral o významnou judikaturu Ústavního soudu • Legitimní cíl ukončení diskriminace určitých kategorií vlastníků způsobené státní regulací nájemného • Zvýšené nájemné nebylo nepřiměřené vzhledem k finanční situaci stěžovatele • Prostor pro uvážení při rozložení sociálního a finančního břemene vyvolaného reformou bydlení nebyl překročen

Článek 6 odst. 1 (občanskoprávní část) • Použití postupně se vyvíjející judikatury Ústavního soudu vnitrostátními soudy nebylo v rozporu s požadavky na spravedlivý proces • Rozhodnutí bylo vydáno na základě prokázaného skutkového stavu a odůvodněno

ŠTRASBURK

12. ledna 2023

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 Pařízek proti České republice,

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

Georges Ravarani, *předseda*,

Stéphanie Mourou-Vikström,

Lado Chanturia,

María Elósegui,

Mattias Guyomar,

Kateřina Šimáčková,

Mykola Gnatovskyy, *soudci*,

a Martina Keller, zástupkyně tajemníka sekce,

S ohledem na:

stížnost (č. 76286/14) proti České republice podanou k Soudu podle článku 34 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod („Úmluva“) českým občanem panem Josefem Pařízkem („stěžovatel“) dne 28. listopadu 2014;

rozhodnutí oznámit stížnost české vládě („vláda“);

stanoviska účastníků řízení;

po poradě konané dne 29. listopadu 2022,

vynesl tento rozsudek, který byl přijat uvedeného dne:

ÚVOD

1. Stížnost obsahuje převážně námitky na poli článku 1 Protokolu č. 1 k Úmluvě a čl. 6 odst. 1 Úmluvy týkající se zvýšení nájemného, které stěžovatel platil za užívání bytu původně pronajatého za regulované nájemné.

SKUTKOVÝ STAV

2. Stěžovatel se narodil v roce 1975 a žije v Olešnici. Zastupovali jej P. Černý a T. Kliegr, advokáti působící v Brně a Sezemicích.

3. Vládu zastupoval její bývalý zmocněnec V. A. Schorm z Ministerstva spravedlnosti.

4. Skutkové okolnosti případu lze shrnout následovně.

5. Dne 13. října 1995 se stěžovatel stal nájemcem bytu v bytovém domě vlastněném v té době společností Pražská správa nemovitostí, s.r.o. Měsíční nájemné vypočtené v rámci systému regulace nájemného bylo stanoveno na 297 Kč (v té době přibližně 11 €). V nájemní smlouvě bylo mimo jiné ujednáno:

„Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíční nájemné a zálohy na služby [...], které mohou být upraveny na základě platných vyhlášek a v souladu se zvýšením cen služeb spojených s údržbou budovy.“

6. Dne 12. listopadu 1999 prodala Pražská správa nemovitostí, s.r.o. dům novému pronajímateli.

7. Dne 1. července 2002 bylo regulované nájemné zvýšeno na 900 Kč (v té době 31 €).

8. Dne 5. srpna 2003 podal pronajímatel proti nájemci žalobu, jíž se domáhal vyslovení neplatnosti výše uvedeného ujednání nájemní smlouvy a určení, že stěžovatel je povinen ode dne 1. dubna 2003 platit měsíční nájemné 4 500 Kč (v té době 139 €). Jako důkaz předložil pronajímatel znalecký posudek, který k otázce nákladů pronajímatele na údržbu a opravy budovy uváděl, že průměrná částka nákladů činí obecně 0,5–1,5 % tržní hodnoty budovy. V daném případě však znalec s přihlédnutím ke špatnému stavu budovy použil horní hranici 1,5 %. Vycházeje z tržní hodnoty

předmětného bytu ve výši 801 960 Kč (v té době 25 035,80 €) vypočetl, že náklady na jeho údržbu činily 12 029,40 Kč (376 €).

9. Okresní soud v Pardubicích rozsudkem ze dne 17. března 2004 žalobu pronajímatele zamítl.

10. Dne 5. října 2004 Krajský soud v Hradci Králové tento rozsudek i odůvodnění soudu nižšího stupně potvrdil.

11. Usnesením ze dne 22. září 2005 Nejvyšší soud zamítl dovolání pronajímatele.

12. Na základě ústavní stížnosti podané pronajímatelem Ústavní soud nálezem ze dne 21. března 2006 (I. ÚS 717/05) usnesení Nejvyššího soudu zrušil s odvoláním na svůj plenární nález ze dne 28. února 2006 (Pl. ÚS 20/05 – dále jen „plenární nález“). Ústavní soud zejména uvedl:

„[...] otázkou ústavní konformity ustanovení § 696 odst. 1 občanského zákoníku se zabývalo plénium Ústavního soudu v nálezu ze dne 28. 2. 2006 sp. zn. Pl. ÚS 20/05 [...] V tomto nálezu [...] [soud] dospěl k závěru, že [...] protiústavní je [...] situace, kdy po opakovaném zrušení právních předpisů, do nichž byla tzv. regulace nájemného včleněna, zákonodárce na tuto situaci nereaguje, a přetrvává protiústavní stav. [...]

[...]

Plénium Ústavního soudu proto formulovalo povinnost obecných soudů [...] „rozhodnout o zvýšení nájemného, a to v závislosti na místních podmínkách tak, aby nedocházelo k diskriminacím [...]“.

[Kromě toho] v nálezu sp. zn. IV. ÚS 611/05 [...] Ústavní soud zformuloval povinnost soudů chránit základní práva jednotlivce cestou soudcovského dotvoření práva ještě explicitněji.

Ústavní soud v tomto nálezu uvedl, že regulace nájemného představuje omezení vlastnického práva, které je přípustné pouze tehdy, je-li stanoveno zákonem, sleduje-li legitimní cíl v podobě konkrétního ústavně aprobovaného veřejného zájmu a vyhovuje-li principu proporcionality. „Omezit vlastnické právo lze, tak jako ostatně i jiná základní práva, především jen zákonem, který, pokud jde o stanovení výše nájemného, chybí, neboť normativní úprava regulace nájemného byla opakovaně zrušena Ústavním soudem.“ [...]

Nelze však připustit takový výklad předchozích nálezů, jimiž Ústavní soud označil obsah a formu regulace nájemného za protiústavní a zrušil příslušné právní předpisy [...]. Smyslem [těchto] rozhodnutí Ústavního soudu bylo odstranit [...] neústavní omezení vlastnického práva pronajímatelů bytů, nikoliv fakticky zmrazit [...] protiústavní porušování vlastnických práv. [...]

Ústavní soud proto v tehdejší případě uzavřel, že je „na obecných soudech, aby naplnily podmínku čl. 4 odst. 2 [Listiny základních práv a svobod], podle které mohou být meze základních práv stanoveny pouze zákonem, a při nečinnosti zákonodárce vyplnily mezeru v právním řádu svou judikaturou, kterou lze v takovém případě považovat za [skutečný] zákon v materiálním smyslu. Obecné soudy nemohou odepřít ochranu základnímu právu poukazem na mezeru v právním řádu, ale naopak jsou povinny ochranu základnímu právu důsledně poskytnout.“ [...]

[...]

Je tedy nepochybné, že v daném případě obecné soudy [...] nedostály své povinnosti poskytovat ochranu právům, resp. základním právům [...], proto porušily jak čl. 36 odst. 1, tak samotný čl. 11 odst. 1 [Listiny základních práv a svobod].“

13. Následně dne 31. října 2006 Nejvyšší soud zrušil rozsudky soudů nižšího stupně.

14. Dne 21. prosince 2006 se stěžovatel stal vlastníkem předmětného bytu, když jej koupil za částku 900 000 Kč (v té době 32 604 €).

15. V dalším řízení před okresním soudem pronajímatel změnil žalobu a domáhal se určení, že nájemce je povinen zaplatit mu měsíční nájemné 4 500 Kč (v té době 140 €) za období od 1. dubna 2003 do 21. prosince 2006. Okresní soud však žalobu dne 27. června 2007 zamítl a dne 25. října 2007 tento rozsudek potvrdil krajský soud.

16. Dne 2. března 2011 Ústavní soud (nálezem sp. zn. II. ÚS 115/08) na základě ústavní stížnosti podané pronajímatelem dne 15. ledna 2008 zrušil rozsudek krajského soudu v části týkající se povinnosti platit nájemné za období od 6. srpna 2003 do 21. prosince 2006. Odkázal přitom na stanovisko pléna Ústavního soudu ze dne 28. dubna 2009 (stanovisko sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09 – dále jen „plenární stanovisko“), ve kterém Ústavní soud dospěl k závěru, že obecné soudy nemohou rozhodovat o jednostranném zvýšení nájemného retroaktivně, tedy za období před podáním žaloby. Obecné soudy proto podle Ústavního soudu nepochybily, pokud zamítly žalobu stěžovatele v rozsahu, ve kterém se týkala období před jejím podáním, tedy od 1. dubna do 5. srpna 2003. Pokud však šlo o období od

6. srpna 2003 do 21. prosince 2006, obecné soudy porušily vlastnická práva pronajímatelů, neboť chybně rozhodly, že jednostranné zvýšení nájemného je možné pouze ode dne, kdy rozsudek nabyl právní moci. Ústavní soud dodal, že zvýšení nájemného s účinností od 1. ledna 2007 přiznat nelze, neboť toho dne nabyl účinnosti zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu (viz *R & L, s.r.o. a ostatní proti České republice*, č. 37926/05 a čtyři další, rozsudek ze dne 3. července 2014, § 136 přílohy II).

17. Dne 28. dubna 2011 krajský soud zrušil příslušnou část rozsudku okresního soudu ze dne 27. června 2007 a věc mu vrátil. Uložil mu ustanovit znalce za účelem určení obvyklého nájemného a rozhodnout o nároku pronajímatele stanovením tržního nájemného z předmětného bytu za období od 6. srpna 2003 do 21. prosince 2006. Krajský soud odkázal na judikaturu Ústavního soudu, podle níž bylo možné nájemné zvýšit od podání žaloby do 31. prosince 2006.

18. Pronajímatel později znovu změnil žalobu tak, že se domáhal zaplacení měsíčního nájemného 4 494 Kč (v té době 174 €) za období od 6. srpna do 31. prosince 2003, 5 248 Kč (204 €) za období od 1. ledna do 31. prosince 2004, 5 036 Kč (195 €) za období od 1. ledna do 31. prosince 2005 a 5 543 Kč (215 €) za období od 1. ledna do 20. prosince 2006.

19. Okresní soud rozsudkem ze dne 31. července 2012 žalobě pronajímatele vyhověl a uložil stěžovateli povinnost zaplatit dlužné nájemné dle změněné žaloby (viz § 18 výše). Odkázal při tom na stanovisko Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09 ze dne 28. dubna 2009 („plenární stanovisko“). Uvedl, že podle znaleckého posudku předloženého pronajímatelem činilo v roce 2004 obvyklé nájemné v dané lokalitě 4 500 Kč (175 €), přičemž tato částka nepokrývala ani nezbytné náklady na údržbu. Soud dále vycházel z dodatku k tomuto znaleckému posudku a výpovědi soudem ustanoveného znalce v oboru ekonomiky. Vzal za prokázané, že v období od 6. srpna do 31. prosince 2003 činilo měsíční tržní nájemné z předmětného bytu 4 494 Kč (175 €), v roce 2004 5 248 Kč (204 €), v roce 2005 5 036 Kč (196 €) a od 1. ledna do 21. prosince 2006 5 543 Kč (215 €). Soudem ustanovený znalec v oboru ekonomiky soudu vysvětlil srovnávací metodu použitou při vypracování posudku: znalec porovnával předmětný byt s jinými podobnými byty a zohlednil při tom počet místností, celkovou podlahovou plochu, vybavení bytu, jeho polohu a druh vytápění. K námitkám stěžovatele vůči druhému z uvedených znaleckých posudků, včetně závěru, že regulované nájemné postačovalo k pokrytí pronajímatelových nákladů na údržbu a zisku, soud mimo jiné uvedl, že závěry soudem ustanoveného znalce korespondují se závěry znaleckého posudku předloženého pronajímatelem; zamítl proto návrh stěžovatele na vypracování revizního znaleckého posudku. V odůvodnění dále konstatoval, že jeho rozhodnutí se neodchyluje od judikatury Ústavního soudu a je v souladu s ustálenou rozhodovací praxí obecných soudů.

Pokud šlo o stěžovatelem zdůrazňovanou nutnost zajištění rovnosti mezi nájemci a pronajímateli při stanovení spravedlivého nájemného a zároveň vyloučení automatického předpokladu porušení ústavně zaručených práv pronajímatelů, soud uvedl:

„[...] nelze směřovat práva, povinnosti vyplývající z užívání bytu nájemcem, a pronajímatelem takto získávané finanční prostředky, s finančními prostředky, které pronajímatel nabývá realizací vlastnického práva ve formě prodeje nemovitého majetku. U [stěžovatele] se při koupi bytu od žalobce jednalo o realizaci jeho vlastní svobodné vůle spadající do období r. 2006, kdy měl dostatečnou povědomost o tom, že již od r. 2003 vede se žalobcem spor týkající se předmětného bytu, z kupní smlouvy nikterak nevyplývá, že by touto smlouvou byly zároveň vypořádány i jejich sporné vztahy týkající se výše nájemného v letech 2003–2006.“

20. Dne 10. září 2012 podal stěžovatel proti tomuto rozsudku odvolání, ve kterém kritizoval zejména použitou metodu výpočtu a závěry znaleckého posudku. Nadto uvedl, že měl vždy zájem dohodnout se s žalobcem na spravedlivé a rozumné výši nájemného z předmětného bytu.

21. Dne 20. prosince 2012 krajský soud rozsudek okresního soudu potvrdil.

22. Dne 27. března 2013 stěžovatel podal dovolání, ve kterém zejména namítal, že soudy nižšího stupně věc nesprávně posoudily, neboť chybným způsobem vyložily právní názor Ústavního soudu v předmětné věci. Ztotožnil se sice s názorem pronajímatele, že nájemné za období od 6. srpna 2003 do 21. prosince 2006 by měl určit soud, nesouhlasil však s jeho zvýšením z regulované na tržní úroveň. Soud podle jeho názoru nebyl oprávněn určit výši nájemného za celé rozhodné období na základě částky odpovídající obvyklému nájemnému.

23. Alternativně stěžovatel tvrdil, že jeho dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) občanského soudního řádu ve znění účinném v rozhodné době. Podle tohoto ustanovení bylo možné dovolání podat, i když bylo jinak podle § 237 odst. 1 písm. b) nepřípustné, jestliže dovolací soud dospěl k závěru, že napadené rozhodnutí nastoluje otázku zásadního právního významu. Podle stěžovatele byla taková otázka Nejvyššímu soudu předložena a jeho úkolem bylo upřesnit, jaká kritéria a v jaké míře mají obecné soudy při rozhodování o zvýšení nájemného uplatňovat. Stěžovatel tvrdil, že Nejvyšší soud se při posouzení této otázky a jejích různých aspektů nedržel vlastní judikatury (stěžovatel citoval rozsudky sp. zn. 26 Cdo 4403/2011 ze dne 20. února 2013, sp. zn. 22 Cdo 367/2012 ze dne 23. dubna 2013 a sp. zn. 22 Cdo 3188/2012 ze dne 23. října 2013 – viz § 29 a 30 níže).

24. Dne 19. září 2013 Nejvyšší soud dovolání stěžovatele odmítl. Zejména při tom uvedl:

„V odůvodnění nálezu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. Pl 20/05, uveřejněného pod č. 252/2006 Sb., Ústavní soud mimo jiné uvedl, 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 [...]. Konkrétní rozhodovací postup [Ústavní soud] nenabídl [...], avšak připomněl, že je nutno se vyvarovat libovůle, rozhodnutí se musí zakládat na racionální argumentaci a důkladném uvážení všech okolností případu, použití [...] ustálené ústavně konformní soudní praxe. K obdobnému právnímu názoru Ústavní soud dospěl např. v nálezu ze dne 8. 2. 2006, sp. zn. IV. ÚS 611/05, jakož i v nálezu ze dne 21. 3. 2006, sp. zn. I. ÚS 717/05, na který poukazoval [stěžovatel]. K uvedeným právním názorům se přihlásil rovněž Nejvyšší soud, a to např. v rozsudcích ze 7. 7. 2006, sp. zn. 26 Cdo 32/2006, z 31. 8. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1039/2006, z 10. 10. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1924/2006 a z 29. 10. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3663/2007. Odvolací soud se ztotožnil se soudem prvního stupně, který při určení nájemného vycházel ze znaleckého posudku (jenž stanovil tzv. obvyklé nájemné), přičemž se náležitě vypořádal s námitkami [stěžovatele], zvážil všechny okolnosti případu a své úvahy dostatečně zdůvodnil. [...]“

25. Dne 12. prosince 2013 podal stěžovatel ústavní stížnost, v níž tvrdil porušení svého práva na soudní ochranu a majetkových práv. Mimo jiné namítal, že Nejvyšší soud odmítl jeho dovolání neprávem, neboť splňovalo podmínky přípustnosti podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) občanského soudního řádu v tehdy účinném znění, které podání dovolání proti rozsudku odvolacího soudu umožňovalo. Stěžovatel rozporoval znalecký posudek zadáný okresním soudem a tvrdil, že částka regulovaného nájemného byla dostatečná k tomu, aby pronajímateli pokryla náklady na údržbu a zisk.

26. Ústavní soud usnesením ze dne 30. května 2014 odmítl stěžovatelovu ústavní stížnost jako zjevně neopodstatněnou (usnesení sp. zn. III. ÚS 3772/13). Uvedl při tom zejména následující:

„[...] stěžovatel brojí proti [...] rozsudkům okresního a krajského soudu, které jsou podle stěžovatele v rozporu se základními principy, jež vyplývají z judikatury Ústavního soudu k problematice regulovaného nájemného, směřující ke stanovení takové výše nájemného, která by respektovala požadavek spravedlivé rovnováhy mezi právy stěžovatele a [pronajímatele] a jejich proporcionální ochrany.

Ústavní soud v této souvislosti připomíná, že jestliže ústavní stížnost směřuje proti rozhodnutí vydanému v soudním řízení, není [...] významné, je-li namítána jeho věcná nesprávnost.

[...] Ústavní soud konstatuje, že oba soudy se zcela relevantním způsobem vypořádaly s námitkami stěžovatele a uplatněné právní názory [...] adekvátně odůvodnily. Na jejich odůvodnění lze proto uspokojivě odkázat; přinejmenším platí – a to je v kontextu ústavněprávního přezkumu významné – že rozhodné právní názory obecných soudů jsou obhajitelné, a naopak významné není, že jim lze oponovat, jak stěžovatel obšírně činí ve své ústavní stížnosti. [...]“

RELEVANTNÍ PRÁVNÍ RÁMEC A PRAXE

27. Relevantní vnitrostátní právo a praxe jsou popsány v rozhodnutí *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 rozsudku ve věci *R & L, s.r.o. a ostatní* (cit. výše, rozsudek ze dne 3. července 2014, § 42 a příloha II).

28. Dále Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 4403/2011 ze dne 20. února 2013 týkajícím se rozhodování soudů o zvýšení nájemného judikoval, že v období do 31. prosince 2006, během kterého neexistovala právní úprava umožňující jednostranné zvýšení nájemného, mohly obecné soudy zasáhnout do obsahu nájemního vztahu a rozhodnout o zvýšení nájemného pouze za období od podání žaloby. Dále uvedl, že výše takto zvýšeného nájemného nemusí odpovídat nájemnému obvyklému v dané

lokalitě (tržnímu nájemnému). Nejvyšší soud v tomto ohledu odkázal na nálezy Ústavního soudu (sp. zn. Pl. ÚS 20/05 ze dne 28. února 2006 a sp. zn. I. ÚS 489/05 ze dne 6. dubna 2006), v nichž soud mimo jiné uvedl, že výše nájemného by měla odpovídat místním podmínkám tak, aby nedocházelo k diskriminacím mezi pronajímateli (a nájemci) bytů s regulovaným nájemným a pronajímateli (a nájemci) bytů s tržním nájemným. Soudy se při rozhodování o výši nájemného dále musejí vyvarovat libovůle a jejich rozhodnutí se musejí zakládat na racionálním odůvodnění a důkladném zvážení všech okolností.

29. V rozsudku sp. zn. 22 Cdo 3188/2012 ze dne 23. října 2013 se Nejvyšší soud zabýval otázkou vzniku nároku na náhradu za omezení vlastnického práva. Mimo jiné zejména rozhodl, že toto právo pronajímateli nevzniká až rozhodnutím soudu o povinnosti státu tuto náhradu zaplatit, ale již v důsledku protiústavní regulace nájemného a s tím spojené nemožnosti vybírat přiměřené nájemné. Nejvyšší soud dále uvedl, že náhradu lze pronajímateli přiznat jen tehdy, není-li schopen pokrýt ani náklady na údržbu a opravy bytového domu a dosáhnout přiměřeného zisku zajišťujícího návratnost vložených investic v rozumné době.

30. Problematickou deregulace nájemného se Nejvyšší soud dále zabýval v rozsudcích sp. zn. 22 Cdo 367/2012 ze dne 23. dubna 2013 a 22 Cdo 2344/2012 ze dne 29. října 2014.

PRÁVNÍ POSOUZENÍ

I. K TVRZENÉMU PORUŠENÍ ČLÁNKU 1 PROTOKOLU Č. 1 K ÚMLUVĚ

31. Stěžovatel namítal, že v důsledku soudních rozhodnutí vydaných v jeho věci, kterými mu bylo se zpětnou účinností a v rozporu se zásadou přiměřenosti zvýšeno nájemné, byl zbaven značné finanční částky (svého majetku). Několika rozhodnutími v jeho prospěch mu vnitrostátní soudy zavdaly důvod k legitimnímu očekávání pro účely 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 upravily užívání majetku v souladu s obecným zájmem a zajistily placení daní a jiných poplatků nebo pokut.“

A. K přijatelnosti

32. Soud konstatuje, že tato stížnostní námitka není zjevně neopodstatněná a není nepřijatelná ani z jiných důvodů podle článku 35 Úmluvy. Musí tedy být prohlášena za přijatelnou.

B. K odůvodněnosti

1. Tvrzení účastníků řízení

a) Vláda

33. Vláda nerozporovala, že rozhodnutími vnitrostátních soudů o jednostranném zvýšení nájemného došlo k zásahu do stěžovatelova majetku ve smyslu článku 1 Protokolu č. 1, který je třeba posoudit podle druhého odstavce tohoto ustanovení. Dále tvrdila, že zásah byl zákonný: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, sice nabyl účinnosti dne 31. března 2006, avšak nájemné mohlo být jednostranně zvyšováno až od 1. ledna 2007, jak uvedl Ústavní soud ve svém plenárním nálezu sp. zn. Pl. ÚS 20/05 ze dne 28. února 2006 (viz § 27 výše), ze kterého vnitrostátní soudy v projednávané věci také vycházely (viz § 12, 17, 24 a 28 výše). Zásah navíc sledoval legitimní cíl v obecném zájmu, kterým byla zejména ochrana práv vlastníků bytových domů dotčených protiústavní regulací nájemného a současně snížení nedůvodných rozdílů ve výši nájemného ze srovnatelných nemovitostí.

34. Vláda dále tvrdila, že stát nastolil spravedlivou rovnováhu mezi obecnými zájmy společnosti a ochranou práva stěžovatele na pokojné užívání majetku, takže nebyl nucen nést nepřiměřené břemeno. V této souvislosti poznamenala, že předchozí vlastník bytu postupoval způsobem předvídaným v plenárním stanovisku Ústavního soudu (viz § 16, 17 a 21 výše) a stěžovatel musel objektivně vědět a očekávat, že je příjemcem prospěchu z protiústavně omezeného vlastnického práva. Stěžovatel navíc nenamítal, že by pro něj zvýšené nájemné představovalo neúměrně tíživé břemeno, nýbrž pouze vyjadřoval obecný nesouhlas se skokovým zvýšením z regulovaného na obvyklé nájemné a se závěry znaleckého posudku. Se situací se nakonec vypořádal tak, že byt koupil (viz § 14 výše).

35. A konečně, podle vlády byly stěžovateli poskytnuty procesní záruky skýtající mu přiměřenou příležitost předložit věc vnitrostátním soudům. Vláda v této souvislosti uvedla, že soudy opakovaně rozhodovaly o nároku pronajímatele na ochranu jeho vlastnického práva k bytu spočívající v právu vybírat neregulované nájemné. Svá pečlivě odůvodněná rozhodnutí založily na existující právní úpravě, judikatuře a především závazných právních názorech nadřízených soudů – Nejvyššího soudu a Ústavního soudu.

Vláda připustila, že právní situace byla po určitou dobu nepřehledná, avšak na rozkolísanou judikaturu obecných soudů účinně reagovaly plenární nálezy a plenární stanoviska. Otázka určení výše nájemného byla opakovaně předmětem několika neměnných rozhodnutí Ústavního soudu a Nejvyššího soudu, a stěžovatel se tak neocítl v právní nejistotě vyvolané zpochybněním předchozích pravomocných rozhodnutí (viz *a contrario Brumărescu proti Rumunsku*, č. 28342/95, rozsudek velkého senátu ze dne 23. ledna 2001, § 61).

b) Stěžovatel

36. Stěžovatel tvrdil, že vnitrostátní soudy zasáhly do obsahu jeho nájemního vztahu na základě předpokladu, že pronajímateli z něho neplynul dostatečný zisk, nebo že mu dokonce vznikala ztráta. Jak však namítla vláda ve věci *Vomočil a Art 38, a.s. proti České republice*, č. 38817/04 a 1458/07, rozhodnutí ze dne 5. března 2013, § 32–43), pronajímatelé nabyli své nemovitosti dobrovolně a s plným vědomím, že příjem z nich se bude odvíjet od nájemních smluv s regulovaným nájemným.

37. Stěžovatel kritizoval rozhodnutí Ústavního i Nejvyššího soudu a jejich příslušnou judikaturu v oblasti regulovaného nájemného, která zavazovala obecné soudy k zásahům do existujících nájemních vztahů v neprospěch nájemců a bez jakékoli náhrady. Oba soudy byly navíc ve svých právních názorech nekonzistentní.

38. Stěžovatel tvrdil, že zvýšení nájemného přiznané v jeho věci vnitrostátními soudy pro něj představovalo neúnosné finanční břemeno a v této souvislosti zpochybnil tvrzení vlády ohledně své finanční situace. Uvedl, že jeho měsíční příjem v rozhodné době činil 8 602 Kč (320 €). Po odečtení měsíční splátky hypotečního úvěru 4 318 Kč (160 €) činil jeho čistý měsíční příjem 4 300 Kč (160 €). Povinnost zaplatit dlužné nájemné ve výši 320 000 Kč (11 905 €) uložená vnitrostátními soudy pro něj znamenala ztrátu čistého příjmu za dobu přibližně šesti let, a tedy nepřiměřené břemeno.

39. Stěžovatel potvrdil, že vlastní dům v Olešnici v Orlických horách, uvedl však, že na nemovitosti vážne věcné břemeno užívání ve prospěch jeho rodičů. Jelikož dům stále užíval jeho otec, stěžovatel jej nemohl prodat ani pronajmout. Stěžovatel kromě toho v roce 2004 koupil za 4 590 Kč (150 €) pozemek, aby mu zůstal zachován přístup k domu. Stěžovatel proto uzavřel, že jej nelze považovat za movitého člověka, který by zásah do svých vlastnických práv nijak nepocítil.

40. A konečně, stěžovatel tvrdil, že rozhodnutí obecných soudů o zvýšení nájemného na tržní úroveň byla v rozporu s judikaturou Ústavního soudu, neboť tato rozhodnutí uplatňující jako východisko tržní nájemné nezohledňovala zvláštní okolnosti případu, a nezachovávala tak spravedlivou rovnováhu. Stěžovatel v tomto směru předložil soudům podstatné důkazy, které jim umožňovaly dotvořit právo tak, aby byla kvalifikovaným způsobem zachována spravedlivá rovnováha. Soudy však předložené důkazy pominuly a nájemné zvýšily v rozporu se zásadami spravedlivé rovnováhy a přiměřenosti a stěžovatelovým legitimním očekáváním.

2. Hodnocení Soudu

a) K otázce, zda došlo k zásahu do majetku stěžovatele

41. Soud zkraje připomíná, že nájem lze považovat za zájem majetkové povahy požívající ochrany podle článku 1 Protokolu č. 1 (viz *Stretch proti Spojenému království*, č. 44277/98, rozsudek ze dne 24. června 2003, § 32–35; *Bruncrona proti Finsku*, č. 41673/98, rozsudek ze dne 16. listopadu 2004, § 79; *Bosphorus Hava Yolları Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi proti Irsku*, č. 45036/98, rozsudek velkého senátu ze dne 30. června 2005, § 140).

Soud je toho názoru, že zásah v projednávané věci představoval úpravu užívání majetku, kterou je třeba posoudit z hlediska druhého odstavce článku 1 Protokolu č. 1 (viz *Berger-Krall a ostatní proti Slovinsku*, č. 14717/04, rozsudek ze dne 12. června 2014, § 184).

b) K otázce, zda byl zásah odůvodněný

42. Soud připomíná, že k tomu, aby byl zásah slučitelný s článkem 1 Protokolu č. 1, musí být zákonný, v obecném zájmu a přiměřený, tj. musí zachovávat „spravedlivou rovnováhu“ mezi požadavky obecného zájmu společnosti a potřebami ochrany základních práv jednotlivce (viz např. *J. A. Pye (Oxford) Ltd a J. A. Pye (Oxford) Land Ltd proti Spojenému království*, č. 44302/02, rozsudek velkého senátu ze dne 30. srpna 2007, § 75). Soud tyto tři kroky zhodnotí postupně.

(i) K otázce, zda byl zásah „zákonný“

43. Soud vždy chápal pojem „zákon“ v jeho materiálním smyslu, nikoli formálním; zahrnoval do něj jak „psané právo“, včetně právních předpisů nižší právní síly a předpisů vydaných 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“ se rozumí platné a účinné ustanovení právního řádu, tak jak je vykládáno příslušnými soudy (viz *R & L, s.r.o. a ostatní*, cit. výše, § 114).

44. Soud shrnul právní stav v oblasti regulovaného nájemného a jeho deregulace v rozsudku *R & L, s.r.o. a ostatní* (cit. výše). Zejména konstatoval, že přinejmenším od 1. ledna 2002 do 30. března 2006 existovalo v této oblasti právní vakuum. Stát neposkytoval pronajímatelům dostatečnou právní ochranu, přičemž Ústavní soud tuto situaci opakovaně kritizoval, což následně potvrdil i sám Soud. Na základě judikatury Ústavního soudu, již byly obecné soudy vyzvány, aby rozhodovaly o žalobách o zvýšení nájemného i přes chybějící zvláštní právní úpravu za období až do 31. prosince 2006, pak Soud dospěl k závěru, že zásah do majetkových práv stěžovatelů (pronajímatelů) postrádal právní základ i v období od 31. března do 31. prosince 2006 (tamtéž, § 117–127).

Pokud jde o rozhodovací činnost českých soudů ve věcech deregulace nájemného, Soud uvedl následující (tamtéž, § 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).“

45. V nyní posuzované věci vnitrostátní soudy postupovaly v souladu s pokyny uvedenými ve shora citované judikatuře Ústavního soudu, nárok stěžovatele i přes absenci zvláštní právní úpravy meritorně posoudily a uložily stěžovateli povinnost zaplatit dlužné nájemné odpovídající rozdílu mezi regulovaným a tržním nájemným v dané lokalitě za období od 6. srpna 2003 do 20. prosince 2006 (viz § 18, 19 a 21 výše).

46. Soud je toho názoru, že při neexistenci zvláštního právního předpisu představovaly významné judikáty Ústavního soudu „zákon“ ve smyslu článku 1 Protokolu č. 1. Otázkou je, zda tato judikatura, která byla veřejně přístupná, splňovala také ostatní požadavky vztahující se k pojmu „zákon“, tj. předvídatelnost a přesnost.

47. Soud v této souvislosti podotýká, že Ústavní soud v plenárním nálezu ani plenárním stanovisku neuvedl, jakou konkrétní metodu mají obecné soudy při výpočtu nájemného použít. Zdůraznil však, že se při stanovení výše nájemného musejí vyvarovat libovůle a rozhodnutí se musejí 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 (viz *R & L, s.r.o. a ostatní*, cit. výše, § 106 a 136 přílohy II). Jelikož se obecné soudy těchto pokynů vždy nedržely a jejich přístup byl do jisté míry nesoudržný, Ústavní soud později upřesnil, že mohou přiznávat zvýšení nájemného za období ode dne podání žaloby do 31. prosince 2006, nikoli však za dobu před jejím podáním ani po datu 1. ledna 2007, od kterého již bylo jednostranné zvyšování nájemného dovoleno zákonem č. 107/2006 Sb. (tamtéž, § 136 přílohy II).

48. Tyto úvahy umožňují Soudu učinit závěr, že zásah do práv stěžovatele byl „zákonný“ ve smyslu článku 1 Protokolu č. 1.

(ii) *K otázce, zda byl zásah „v obecném zájmu“*

49. Soud připomíná, že vnitrostátní orgány jsou vzhledem k bezprostřední znalosti společnosti a jejích potřeb v zásadě lépe než soudce mezinárodního soudu schopny rozhodnout o tom, co je „v obecném zájmu“. V systému ochrany založeném Úmluvou proto prvotní posouzení, zda existuje problém dotýkající se obecného zájmu, který vyžaduje přijetí opatření v oblasti výkonu vlastnického práva, přísluší vnitrostátním orgánům. Pojem „obecný zájem“ je nutně extenzivní. Soud považuje za přirozené, že prostor pro uvážení dostupný zákonodárci při provádění sociální a ekonomické politiky, zejména v kontextu změny politického a ekonomického režimu, by měl být široký, a bude respektovat úsudek zákonodárce v otázce, co je „v obecném zájmu“, ledaže by tento úsudek zjevně postrádal rozumný základ (viz *Berger-Krall a ostatní*, cit. výše, § 192 a další odkazy tam uvedené).

50. V projednávané věci Soud neshledává důvod odchýlit se od závěru Ústavního soudu, že předmětný zásah, který byl důsledkem procesu deregulace nájemného, sledoval legitimní cíl, a sice odstranit diskriminaci určitých kategorií vlastníků tak, aby bylo naplněno jejich právo na pokojné užívání majetku ve smyslu článku 1 Protokolu č. 1 (viz *R & L, s.r.o. a ostatní*, cit. výše, § 90 přílohy II).

(iii) *K otázce, zda byl zásah přiměřený*

51. Zbývá určit, zda při provádění deregulace nájemného stát dokázal zachovat „spravedlivou rovnováhu“ mezi požadavky obecného zájmu společnosti a potřebami ochrany základních práv jednotlivců (viz *Berger-Krall a ostatní*, cit. výše, § 196 a další odkazy tam uvedené).

52. Soud připomíná, že jedná-li se o zásahy spadající do působnosti druhého odstavce článku 1 Protokolu č. 1, musí existovat vztah přiměřenosti mezi použitými prostředky a sledovaným cílem. Nezbytná rovnováha mezi požadavky obecného zájmu společnosti a potřebami základních práv je proto narušena, jestliže je dotčená osoba nucena nést „nepřiměřené břemeno“. Zásada „dobré správy“ pak vyžaduje, aby v případech, kdy je ve hře otázka obecného zájmu, orgány veřejné moci postupovaly vhodným způsobem a co nejkonzistentněji (viz *Bērziņš a ostatní proti Lotyšsku*, č. 73105/12, rozsudek ze dne 21. září 2021, § 90).

53. Reformou bydlení v rámci postupného přechodu od státem regulovaného nájemného k volně sjednávanému smluvnímu nájemnému jakožto součástí zásadních reforem země po pádu komunistického režimu se Soud zabýval ve věci *Bittó a ostatní proti Slovensku* (č. 30255/09, rozsudek ze dne 28. ledna 2014) zahájené stížností pronajímatelů, kteří brojili proti nízkému nájemnému vybíranému v rámci systému regulace nájemného. Soud shledal takový systém neslučitelným s článkem 1 Protokolu č. 1, neboť pronajímatelům neumožňoval dosahovat zisku z nájemného, nebo alespoň pokrýt náklady na údržbu.

54. Soud dále konstatuje, že nyní projednávaná věc se podobá případu *Hutten-Czapska proti Polsku* (č. 35014/97, rozsudek velkého senátu ze dne 19. června 2006) a dalším věcem týkajícím se regulace nájemného (viz např. *Ghigo proti Maltě*, č. 31122/05, rozsudek ze dne 26. září 2006; *Amato Gauci proti Maltě*, č. 47045/06, rozsudek ze dne 15. září 2009; *Bittó a ostatní*, cit. výše; *R & L, s.r.o. a ostatní*, cit. výše), neboť nájemce v projednávané věci mimo jiné tvrdil, že zvýšení nájemného, jemuž byl podroben v důsledku reformy bydlení, bylo v rozporu s článkem 1 Protokolu č. 1.

55. Soud při rozhodování o podstatě stěžovatelovy námitky vychází z jedné z hlavních zásad, kterou je třeba dodržovat v oblasti reforem bydlení, a sice že stát by měl při rozhodování o mimořádně

obtížných a sociálně citlivých otázkách spojených s vyvážením protichůdných zájmů pronajímatelů a nájemců zajistit „spravedlivé rozložení sociálního a finančního břemene spojeného s transformací a reformou bytového hospodářství v zemi“ (viz *Hutten-Czapska*, cit. výše, § 225; *Bittó a ostatní*, cit. výše, § 114–115).

56. Ve shora uvedených případech týkajících se regulovaného nájemného bylo rozhodnuto, že žalovaný stát tuto zásadu porušil, neboť břemeno přenesl téměř výlučně na jednu konkrétní sociální skupinu, konkrétně na pronajímatele. V nyní projednávané věci Soud zhodnotí, zda byli podobným břemenem zatíženi i nájemci, mezi něž se řadil i stěžovatel. Při úvahách, zda tomu tak bylo, musí mít na zřeteli konkrétní kontext, ve kterém tato otázka vyvstala, totiž reformu systému bydlení, jež nevyhnutelně, tedy alespoň do jisté míry, odrážela zájem společnosti na ochraně nájemců.

57. Soud konstatuje, že v důsledku deregulace nájemného v České republice byli nájemci v dotčených bytech (a tedy i stěžovatel) nuceni platit neregulované nájemné, které bylo podstatně vyšší než to, jež platili v předchozích letech, a které si někteří z nich mohli jen stěží dovolit. Soud je nicméně ochoten akceptovat, že se jednalo o nevyhnutelné důsledky rozhodnutí českých orgánů obnovit tradiční vztah mezi pronajímateli a nájemci, zničený během komunistického režimu.

58. Kromě toho je třeba uvést, že stěžovatel užíval výhod plynoucích z regulace nájemného po řadu let. Zejména nemusel platit plné tržní nájemné, nýbrž jen administrativně stanovené nájemné nezohledňující zisk (viz § 5 a 7 výše). Z dokumentů předložených Soudu vyplývá, že neziskové nájemné vybírané od stěžovatele bylo významně nižší než nájemné požadované na volném trhu a že povinnost doplatit pronajímateli částku dlužného nájemného byla stěžovateli uložena na základě znaleckého posudku, kterým byla výše měsíčního tržního nájemného za období od 6. srpna do 31. prosince 2003 zjištěna ve výši 4 494 Kč, za rok 2004 ve výši 5 248 Kč, za rok 2005 ve výši 5 036 Kč a za období do 1. ledna do 21. prosince 2006 ve výši 5 543 Kč, jak je uvedeno v rozsudku okresního soudu ze dne 31. července 2012 (viz § 19 výše). Přechod k tržní ekonomice se tedy promítl i do oblasti bydlení.

Stěžovatel, který se v prosinci 2006 sám stal vlastníkem předmětného bytu, navíc přesvědčivě neprokázal, že by částka tržního nájemného, jejíž zaplacení mu bylo uloženo, byla vzhledem k jeho finanční situaci nepřiměřená.

59. Soud dále konstatuje, že proces deregulace započal v červnu 2000 nálezem Ústavního soudu, kterým byla vyhláška č. 176/1993 Sb. shledána v rozporu s článkem 1 Protokolu č. 1 k Úmluvě a s čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod (viz *R & L a ostatní*, cit. výše, § 90 přílohy II). Ústavní soud svou judikaturu k problematice deregulace nájemného dále rozvinul v prosinci 2002, březnu 2003, září 2004 a červnu 2005 (tamtéž, § 92–102, 103–104, 107–108 a 109 přílohy II). Když tedy v srpnu 2003 podal pronajímatel žalobu proti stěžovateli (viz § 8 výše), rozhodovací praxe Ústavního soudu v tomto směru byla již ustálená. Vnitrostátní soudy zúčastněné na rozhodování v projednávané věci tak byly vázány postupně formulovanými právními názory Ústavního soudu na jednotlivé právní prostředky, jimiž se pronajímatelé mohli domáhat placení neregulovaného nájemného.

60. Ve světle těchto okolností je Soud toho názoru, že žalovaný stát při řešení mimořádně obtížných a sociálně citlivých otázek spojených s vyvážením protichůdných zájmů pronajímatelů a nájemců, pokud jde o otázku rozložení sociálního a finančního břemene vyplývajícího z reformy bydlení, nepřekročil svůj široký prostor pro uvážení.

61. Soud proto dochází k závěru, že k porušení článku 1 Protokolu č. 1 nedošlo.

II. K TVRZENÉMU PORUŠENÍ ČL. 6 ODS. 1 ÚMLUVY

62. Stěžovatel dále namítal, že se Ústavní soud nezabýval jeho tvrzením o nejednotnosti rozhodovací praxe Nejvyššího soudu v podobných případech. Tvrdil, že byl podroben nerovnému zacházení před zákonem, zejména v řízení před Nejvyšším soudem a Ústavním soudem, které se s většinou jeho námitek nevypořádaly. Dovoľával se čl. 6 odst. 1 a článku 14 Úmluvy.

63. Soud, jemuž přísluší provádět právní kvalifikaci skutkových okolností případu (viz *Radomilja a ostatní proti Chorvatsku*, č. 37685/10 a 22768/12, rozsudek velkého senátu ze dne 20. března 2018, § 114 a 126) považuje za vhodné posoudit je pouze na poli čl. 6 odst. 1 Úmluvy. Jeho příslušná část zní:

„Každý má právo na to, aby jeho záležitost byla spravedlivě, [...] projednána [...] soudem [...], který rozhodne o jeho občanských právech nebo závazcích [...]“.

A. K přijatelnosti

64. Soud konstatuje, že tato námitka není zjevně neopodstatněná a není nepřijatelná ani z jiných důvodů vyjmenovaných v článku 35 Úmluvy. Musí tedy být prohlášena za přijatelnou.

B. K odůvodněnosti

1. Tvzení účastníků řízení

a) Vláda

65. Vláda namítla, že v projednávané věci se nevyskytly žádné hluboké a přetrvávající rozpory v příslušné judikatuře, které by se přičily zásadě právní jistoty (viz *a contrario Vrabec a ostatní proti Slovensku*, č. 31312/08, rozsudek ze dne 26. března 2013, § 27). Naopak je zřejmé, že Ústavní soud se svými plenárními rozhodnutími snažil vnést do problematiky regulovaného nájemného určitý řád a o totéž usiloval Nejvyšší soud, který rovněž disponoval mechanismem pro sjednocování judikatury obecných soudů.

66. Vláda s odkazem na celou řadu různých rozhodnutí vydaných Nejvyšším soudem k otázce deregulace nájemného (viz § 28, 29 a 30 výše), včetně dvou rozhodnutí citovaných stěžovatelem, uvedla, že tato rozhodnutí vycházela ze stejných premis, které stanovil plenární nález Ústavního soudu. Na základě nich rozporovala tvrzení stěžovatele, že soudy mohly retroaktivně zvýšit nájemné, pouze pokud byly předloženy důkazy o skutečných nákladech na údržbu. Dodala, že ačkoli vnitrostátní judikatura připouštěla různé metody výpočtu zvýšení nájemného, z judikatury Ústavního soudu a Nejvyššího soudu nevyplývala nemožnost zvýšení nájemného na tržní úroveň, jak tomu bylo v případě stěžovatele.

67. Vláda uzavřela, že řízení před vnitrostátními soudy, posuzované jako celek, splňovalo požadavek spravedlivosti ve smyslu čl. 6 odst. 1 Úmluvy.

b) Stěžovatel

68. Stěžovatel tvrdil, že Ústavní soud nerespektoval dříve ustálenou zásadu, podle níž měla úroveň nájemného dle zákona č. 107/2006 Sb. zůstat pod „hranicí, kterou nebylo možno překročit“. Opakovaně zrušil rozsudky obecných soudů vydané v jeho prospěch, aniž by ovšem soudům poskytl jakékoli vodítko, jak mají při zvyšování nájemného postupovat. Soudy, které v jeho věci rozhodovaly, se navíc nedržely zásad obsažených v plenárním nálezu ani nepřihlédly k pravidlům obsaženým v zákoně č. 107/2006 Sb.

69. Podle stěžovatele byly přetrvávající rozpory mezi právním názorem obecných soudů a Ústavního soudu důvodem, proč řízení v jeho věci trvalo jedenáct let: Ústavní soud ve svých nálezech vydaných v letech 2006–2010 obecným soudům ukládal, aby rozhodly v neprospěch stěžovatele (viz § 12 a 16 výše).

70. Stěžovatel s ohledem na příslušnou ústavní judikaturu (viz *R & L a ostatní*, cit. výše, § 90 a 118–122 přílohy II) očekával, že soudy pro pokrytí nákladů pronajímatele a zajištění přiměřené návratnosti jeho investice znovu použijí Ústavním soudem zrušené cenové předpisy. Soudy se však tímto argumentem ve stěžovatelově případě nezabývaly.

71. Stěžovatel uzavřel, že rozdíly mezi rozhodnutími jednotlivých soudů, které měly dopad na jeho situaci, byly zjevně přetrvávajícího charakteru.

2. Hodnocení Soudů

72. Soud úvodem připomíná, že mu nepřísluší zabývat se namítanými právními nebo skutkovými pochybeními vnitrostátních soudů, ledaže mohly mít za následek porušení práv a svobod chráněných Úmluvou, například v takových výjimečných případech, kdy lze tvrdit, že představují „nespravedlivost“ neslučitelnou s článkem 6 Úmluvy (viz *Bochan proti Ukrajině* (č. 2), č. 22251/08, rozsudek velkého senátu ze dne 5. února 2015, § 61).

73. Podle ustálené judikatury Soudu odrážející zásadu týkající se řádného výkonu spravedlnosti musejí rozsudky soudů a tribunálů dostatečně uvádět důvody, na kterých jsou založeny. Míra, v jaké se tato povinnost odůvodnění uplatní, se může lišit v závislosti na povaze rozhodnutí a musí být posuzována ve světle okolností daného případu (viz *García Ruiz proti Španělsku*, č. 30544/96, rozsudek velkého senátu ze dne 21. ledna 1999, § 26; *Deryan proti Turecku*, č. 41721/04, rozsudek ze dne 21. července 2015, § 30–33 a další odkazy tam uvedené).

74. Soud dále podotýká, že zásady použitelné v případech navzájem si odporujících rozhodnutí ve vnitrostátní judikatuře vytyčil v rozsudku *Nejdet Şahin a Perihan Şahin proti Turecku* (č. 13279/05, rozsudek velkého senátu zde dne 20. října 2011, § 49–58 a 61) a shrnul je v rozsudku ve věci *Řeckokatolická farnost v Lupeni a ostatní proti Rumunsku* (č. 76943/11, rozsudek velkého senátu ze dne 29. listopadu 2016, § 119–128). Z uvedených rozsudků plyne, že vývoj vnitrostátní judikatury sám o sobě není v rozporu s řádným výkonem spravedlnosti, neboť při nezachování dynamického a evolutivního přístupu by hrozilo, že se z judikatury stane překážka reformy nebo zdokonalení a že odchylky v judikatuře vnitrostátních soudů nebo i jednoho a téhož soudu samy o sobě nemohou být považovány za odporující Úmluvě (viz *Nejdet Şahin a Perihan Şahin*, cit. výše, § 51 a 58; *Řeckokatolická farnost v Lupeni a ostatní*, cit. výše, § 116). Soud však současně zdůraznil důležitost zavedení mechanismů zajišťujících soudržnost rozhodovací praxe soudů a jednotnost soudní judikatury (viz *Svilengacianin a ostatní proti Srbsku*, č. 50104/10 a devět dalších, rozsudek ze dne 12. ledna 2021, § 82).

75. Soud již dříve rozhodl, že neexistuje-li zvláštní právní úprava, významná judikatura Ústavního soudu splňuje požadavky veřejné dostupnosti, předvídatelnosti a přesnosti, a může tak představovat „zákon“ ve smyslu článku 1 Protokolu č. 1 (viz § 47–49 výše). Soud konstatuje, že soudní řízení v projednávané věci byla vedena v průběhu postupné deregulace nájemného, která byla v té době důležitou součástí reformy v oblasti bydlení v České republice. Obecné soudy, včetně Nejvyššího soudu, byly nuceny ve věci rozhodovat třikrát, převážně proto, že se postupně vyvíjela judikatura Ústavního soudu, která hrála klíčovou roli při upevňování závazných pravidel pro rozhodování obecných soudů v různých věcech týkajících se zvyšování nájemného, jakou byl i případ stěžovatele (viz § 59 výše), a protože neexistovala příslušná právní úprava. Z tohoto pohledu, a s přihlédnutím ke skutečnosti, že jeho úkolem není srovnávat různá rozhodnutí vydaná vnitrostátními soudy, je Soud přesvědčen, že vývoj judikatury Ústavního soudu, a tedy i dotváření práva Nejvyšším soudem, představoval nutnou, až nevyhnutelnou součást deregulace nájemného.

76. Soud uznává, že tento přístup vnitrostátních soudů k rozhodovací činnosti byl dosti neobvyklý. Je však přesvědčen, že soudy na všech úrovních soudní soustavy uplatňovaly závazné a postupně se vyvíjející právní názory Ústavního soudu. Rozhodovaly na základě prokázaného skutkového stavu, včetně znaleckých posudků, a svá rozhodnutí odůvodnily, aby vyhověly příslušným zásadám stanoveným Soudem.

77. Ve světle výše uvedených úvah Soud dochází k závěru, že k porušení čl. 6 odst. 1 Úmluvy nedošlo.

Z TĚCHTO DŮVODŮ SOUD JEDNOMYSLNĚ

1. *prohlašuje* stížnost za přijatelnou;
2. *rozhoduje*, že nedošlo k porušení článku 1 Protokolu č. 1;
3. *rozhoduje*, že nedošlo k porušení čl. 6 odst. 1 Úmluvy.

Vyhotoveno v anglickém jazyce a sděleno písemně dne 12. ledna 2023 v souladu s čl. 77 odst. 2 a 3 jednacího řádu Soudu.

Martina Keller
zástupkyně tajemníka

Georges Ravarani
předseda