

EVROPSKÝ SOUD PRO LIDSKÁ PRÁVA

PÁTÁ SEKCE

VĚC WIEGANDOVÁ proti ČESKÉ REPUBLICE

(stížnost č. 51391/19)

ROZSUDEK

Článek 1 Protokolu č. 1 • Úprava užívání majetku • Zatížení bytu ve vlastnictví stěžovatelky na základě bezúplatného zákonného věcného břemene zřízeného podle restituční legislativy ve prospěch bytového družstva, pro které byl byt postaven za bývalého komunistického režimu • Široký prostor pro uvážení při úpravě složitých majetkových otázek při transformaci z komunistického režimu na demokratický právní stát chránící soukromé vlastnictví • Nenesení individuálního a nepřiměřeného břemene • Rovnováha mezi zájmy společnosti a stěžovatelky nenarušena

ŠTRASBURK

11. ledna 2024

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 Wiegandová proti České republice

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

Georges Ravarani, *předseda*,
Carlo Ranzoni,
Mārtiņš Mits,
Stéphanie Mourou-Vikström,
Mattias Guyomar,
Mykola Gnatovskyy, *soudci*,
Pavel Simon, *soudce ad hoc*,

a Martina Keller, *zástupkyně tajemníka sekce*,

s ohledem na:

stížnost (č. 51391/19) proti České republice podanou k Soudu podle článku 34 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod („Úmluva“) českou občankou, paní Helenou Wiegandovou („stěžovatelka“), dne 26. září 2019;

rozhodnutí oznámit stížnost české vládě („vláda“);

rozhodnutí předsedy senátu jmenovat pana Pavla Simona soudcem *ad hoc* (čl. 26 odst. 4 Úmluvy a čl. 29 odst. 1 jednacího řádu Soudu), neboť paní Kateřina Šimáčková, soudkyně zvolená za Českou republiku, se vyloučila z projednávání věci (čl. 28 odst. 3 jednacího řádu Soudu);

stanoviska účastníků řízení;

po poradě konané dne 28. listopadu 2023,

vynesl tento rozsudek, který byl přijat uvedeného dne:

ÚVOD

1. Stížnost se týká omezení stěžovatelčiných majetkových práv spočívajícího v bezúplatném věcném břemeni zřízeném ze zákona k jím vlastněnému bytu. Věcné břemeno vzniklo na základě restituční legislativy z roku 1992 a bylo založeno ve prospěch bytového družstva, pro nějž byl byt za dřívějšího komunistického režimu postaven.

SKUTKOVÝ STAV

2. Stěžovatelka se narodila v roce 1948 a žije v Praze. Byla zastoupena panem R. Vaňkem, advokátem působícím v Brně.

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

4. Skutkový stav věci lze shrnout následovně.

I. OKOLNOSTI PROJEDNÁVANÉ VĚCI

5. V lednu 2003 zdědila stěžovatelka nájemní dům, který její druh nabyt od státu v restituci v říjnu 1991 podle zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, po jeho vyvlastnění státem od jeho právního předchůdce v roce 1961. Budova měla celkovou podlahovou plochu 691 m² a zahrnovala kromě dalších bytových a nebytových prostor šest bytů (půdních vestaveb), které postavilo bytové družstvo v době, kdy budovu vlastnil stát. Prostředky investované v té době činily 1 219 145 korun československých (Kčs), tehdejší státní měny, z čehož 766 969 Kčs činila státní půjčka.

6. Od roku 1992 existuje ve vztahu k šesti družstevním bytům na základě zákonného opatření č. 297/1992 Sb. věcné břemeno. Věcné břemeno vázne ve prospěch bytového družstva, které nabylo byty od stavebního družstva v roce 1987. Zákonné opatření, jež nabylo účinnosti dne 23. června 1992, mělo za cíl přispět ke spravedlivému uspořádání majetkových vztahů nově se formující demokratické společnosti po roce 1989, zvláště mezi vlastníky restituovaného majetku a jinými osobami. Jelikož náprava majetkových křivd, způsobených původním vlastníky nemovitostí či jejich právním nástupcům, nemohla být řešena na úkor práv jiných osob, které v důvěře v právní předpisy platné před rokem 1989 nabyly majetková práva související s nemovitostmi, zákonné opatření mělo být kompromisním řešením upravujícím majetkové poměry.

7. Dne 12. června 2009 učinila stěžovatelka ve vztahu k budově prohlášení vlastníka, na jehož základě byly přesně definované části budovy zapsány jako nebytové a bytové jednotky; celkem se jednalo o 59 jednotek, včetně těch postavených bytovým družstvem. Vlastníci všech jednotek se stala stěžovatelka. Věcné břemeno ve prospěch bytového družstva, týkající se práva užívání šesti bytů, zůstalo zachováno.

8. V období 2006 až 2011 se výše podílu družstva na nákladech spojených s nájemním domem pohybovala mezi 15,83 % a 17,86 %.

9. V období 2009 až 2019 prodala stěžovatelka postupně 58 z 59 jednotek v budově. Součástí toho byl i prodej pěti družstevních bytů jejich uživatelům, členům bytového družstva, poslední prodej přitom proběhl několik měsíců před podáním předmětné stížnosti. Stěžovatelka obdržela za 58 bytů celkem 99 milionů korun českých (tj. 3,7 milionů eur) a nadále je vlastnící posledního bytu č. 823/607, který má podlahovou plochu 59,45 m².

II. ŘÍZENÍ VE VĚCI BEZDŮVODNÉHO OBOHACENÍ

10. Dne 10. června 2013 stěžovatelka, která v tu dobu nadále vlastnila dva z družstevních bytů, podala žalobu proti bytovému družstvu a požadovala náhradu ve výši 428 054,40 Kč (v té době 16 700 eur) za bezdůvodné obohacení vzniklé kvůli věcnému břemeni váznoucímu na dvou bytech, které bylo zřízeno bezúplatně a bez časového omezení. Stěžovatelka namítala, že neobdržela v té souvislosti náhradu, neboť členové družstva platili nájemné přímo bytovému družstvu.

11. Dne 16. ledna 2014 Obvodní soud pro Prahu 10 žalobu stěžovatelky zamítl s tím, že podle právní úpravy týkající se omezení vlastníka domu pro nájemní vztahy k bytům získaným nástavbou či vestavbou platí ustanovení o nájmu družstevního bytu a družstvo je oprávněno vybírat nájemné od nájemců bytů. K bezdůvodnému obohacení proto nedošlo.

12. Stěžovatelka se proti tomuto rozsudku odvolala, avšak Městský soud v Praze jej dne 11. června 2014 potvrdil. Soud odkázal na relevantní judikaturu Nejvyššího soudu

a Ústavního soudu, podle níž je existence takových věcných břemen důsledkem vícero důvodů, z nichž jedním je snaha nově se formující demokratické společnosti o spravedlivé uspořádání majetkových vztahů, kterým předchází režim nevěnoval náležitou pozornost. Právo odpovídající věcnému břemeni má být v těchto případech ekvivalentem za zhodnocení nemovitosti, aby se zabránilo bezdůvodnému obohacení vlastníka budovy.

13. Dne 15. května 2015 odmítl Nejvyšší soud dovolání podané stěžovatelkou proti rozhodnutí Městského soudu. Soud odkázal na relevantní ustálenou rozhodovací praxi a mimo jiné uvedl:

„Právní úprava obsažená v (ustanovení § 28d zákona č. 42/1992 Sb.) je jednoznačná a nepřipouští jiný výklad než ten, že náhrada za omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene spočívá ve zhodnocení zatížené nemovitosti.“

14. Stěžovatelka následně podala proti těmto rozhodnutím obecných soudů ústavní stížnost, společně s návrhem na zrušení zákonných ustanovení o náhradě za omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene. Dne 18. srpna 2015 odmítl Ústavní soud stěžovatelčinu ústavní stížnost jako zjevně neopodstatněnou (usnesení sp. zn. I. ÚS 2096/15). Ústavní soud neshledal žádný důvod se od svého dřívějšího přístupu k podstatě věcných břemen odchylovat. Stran návrhu na časové omezení trvání věcného břemene soud uvedl, že toto nelze řešit generálně rozhodováním o zrušení části zákona, ale pouze individuálně prostřednictvím občanskoprávních soudů se zaměřením na okolnosti jednotlivých případů. Odkázal proto stěžovatelku na příslušnou platnou právní úpravu, na jejímž základě se lze domáhat zrušení věcného břemene.

III. ŘÍZENÍ VE VĚCI NÁVRHU NA ZRUŠENÍ ČI OMEZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

15. Dne 28. listopadu 2016 podala stěžovatelka návrh na zrušení nebo omezení věcného břemene ke dvěma družstevním bytům, které v danou dobu nadále vlastnila. Jako důvody návrhu uvedla časový odstup od výstavby bytů, jakož i jejich nevyužívání členy družstva a nepodílení se na úhradě plateb za služby.

16. Obvodní soud dne 9. května 2017 zamítl stěžovatelčinu žalobu, když mimo jiné konstatoval následující:

„(...) soud dospěl k závěru, že zrušit věcné břemeno užívání k bytovým jednotkám č. 823/606 a č. 823/607 by nepřicházelo v úvahu (ani s ohledem na běh času), když právě přijetí zákonného opatření č. 297/1992 Sb., které novelizovalo zákon č. 42/1992 Sb., bylo vynuceno uspořádáním majetkových vztahů v případech, kdy v rámci družstevní výstavby byly zhodnocovány nemovitosti ve vlastnictví jiného subjektu (jinak řečeno, zrušením věcného břemene by se postavení žalovaného stalo nejistým, jako před provedenou úpravou zákonným opatřením).

(...)

(...) Nebylo možné věcné břemeno užívání bytových jednotek č. 823/606 a č. 823/607 omezit s ohledem na plynutí času z důvodů (a proto soud žalobu zamítl), které vedly k přijetí tohoto zákonného opatření (viz k tomu uvedené shora) a při posouzení toho, že omezení žalobkyně z titulu věcného břemene je vyváжено povinností žalovaného podílet se na opravách domu.“

17. Dne 8. září 2017 Městský soud v Praze odvolání podané stěžovatelkou zamítl a potvrdil prvoinstanční rozsudek s poukazem na dosavadní judikaturu Nejvyššího soudu týkající se omezení vlastníků bytů zbudovaných nástavbou či vestavbou a zatížených věcným břemenem. K tomu doplnil následující:

„Jen běh času však nemůže narušit rovnováhu mezi trvalým zhodnocením věci na straně jedné a omezením vlastnického práva k ní na straně druhé. Na jedné straně stojí vlastnictví bytových jednotek

žalobkyně, na druhé straně je tu obecná zásada nabytí vlastnictví zhotovením věci (zřízením vestavby). Tato dvě absolutní, časově neomezená (nepromlčitelná) věcná práva ‚vybalancoval‘ zákonodárce zřízením [tohoto specifického typu] věcného břemene (...). Na jedné straně je takto chráněno bytové družstvo, které zřídilo (zhotovilo) předmět vlastnictví tím, že jsou mu zákonem postoupeny alespoň některé atributy vlastnického práva (právo užívat a nakládat). Na druhé straně je takto ochráněn vlastník domu, když je bytovému družstvu zabráněno domáhat se zaplacení zhodnocení domu konstatováním, že zhodnocení je kompenzováno zřízením věcného břemene, a navíc je bytové družstvo povinno podílet se na nákladech na zachování a opravách budovy. Pokud tedy žalobkyně argumentuje, že žalovaní si výhodu věcného břemene ‚odbydleli‘ během času, míjí se její argumentace se samotnou podstatou založení věcného břemene (...). Pouhé plynutí času nemůže v projednávané věci představovat změnu zakládající hrubý nepoměr mezi [zatížením] věcným břemenem a prospěchem plynoucím [bytovému družstvu], který by byl důvodem zrušení nebo omezení věcného břemene.“

18. Stěžovatelka podala dovolání k Nejvyššímu soudu. Dne 27. března 2018 Nejvyšší soud dovolání stěžovatelky odmítl. V dovolání napadla stěžovatelka pouze zrušení věcného břemene z důvodu změny poměrů. Soud k tomu uvedl následující:

„[Zákonodárce] si byl možnosti časově omezit právo užívání cizí věci, založené na skutečnostech nastalých před vydáním nemovitosti v restituci, vědom (...) Je tak třeba vyjít z toho, že jeho úmyslem nebylo vázat trvání uvedeného práva na běh času. Ústavnost [ustanovení § 28d zákonného opatření č. 297/1992 Sb.] přitom nebyla zpochybněna. (...)

Není ovšem zcela nedůvodná námitka, že takto nabyté vlastnictví nepřináší vlastníkově domu reálný prospěch. To je však důsledek zásady, že [nemovitě] věci se v restituci [měly vydávat] ve stavu, v jakém byly ke dni vydání; vydání věci v restituci nebylo ani důvodem ke zrušení ji zatěžujícího věcného břemene pro změnu poměrů. (...)

V usnesení ze dne 18. 5. 2015, sp. zn. I. ÚS 2096/15, [přijaté v předchozí ústavní stížnosti podané stěžovatelkou], Ústavní soud uvedl: ‚Stěžovatelka se však (...) zabývá také možností časového omezení [věcného břemene], kdy konkrétně navrhuje jeho revizi ve smyslu posouzení, zda zhodnocení nemovitě věci odpovídá hodnotě [věcného břemene] v běhu času. K tomu Ústavní soud uvádí, že tato revize nemůže být řešena generálně rozhodováním o zrušení uvedeného ustanovení, nýbrž pouze individuálně se zaměřením na specifika konkrétních případů. (...)

Takové řešení v současné právní úpravě nabízí ustanovení § 1299 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, podle něž se vlastník služebné věci při trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou (...) oprávněné osoby může domáhat omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu. Bude tedy na obecných soudech, aby v řízeních o takových návrzích zvážily pozitiva a negativa na straně vlastníka bytových jednotek spočívající jak ve zhodnocení věci, tak i nemožnosti bytové jednotky fakticky užívat, a rovněž (...) v [zohlednění] možnosti [osoby oprávněné z věcného břemene] bezúplatně užívat cizí bytové jednotky s právem jejich pronájmu a ztrátě této výhody.‘

Ústavní soud tak nevyloučil možnost zrušit uvedené věcné břemeno [v zájmu spravedlnosti]; nevyslovil však právní názor, který by v této věci nutně musel vést k vyhovění žalobě; vymezení podmínek pro zrušení věcného břemene nechal na obecných soudech.

Pro nájemní vztahy k bytům získaným nástavbou či vestavbou a zatíženým uvedeným věcným břemenem platí ustanovení občanského zákoníku o nájmu družstevního bytu (...). Družstevní byty družstvo pronajímá svým členům, kteří jsou vlastníky tzv. členského podílu v bytovém družstvu (tj. vlastníky v širším smyslu [...]), který je převoditelný společně s právem nájmu družstevního bytu (viz např. rozsudek NS z 29. 4. 2002, sp. zn. 29 Odo 440/2001) a je i předmětem dědění s tím, že na dědice přechází právo nájmu družstevního bytu (...). Členský podíl v bytovém družstvu tak má majetkovou hodnotu vyjádřenou cenou obvyklou, tj. cenou, kterou by bylo možno za převod členského podílu v rozhodné době a místě dosáhnout (rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia NS ze 14. 11. 2002, sp. zn. 31 Cdo 2428/2000). Obsah práva nájmu družstevního bytu, vycházející z vlastnictví členského podílu, se – oproti nájmu bytu ve vlastnictví jiných subjektů – blíží obsahu vlastnického práva; je obecně známou skutečností, kterou dovolací soud zná i ze své činnosti (...), že ceny za převod členského podílu se blíží cenám za převod vlastnického práva k bytu (jednotce).

Jestliže by zaniklo věcné břemeno (...), svědčící bytovému družstvu, pak by nájemcům bytů ve vestavbě – členům bytového družstva – zaniklo i právo nájmu družstevního bytu, a jejich členský podíl v tomto družstvu by se stal prakticky bezcenným. Je třeba vzít do úvahy i to, že za více než 25 let od

zřízení tohoto věcného břemene nabyla členský podíl a právo nájmu družstevního bytu řada lidí za obvyklou (...) cenu.

Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu (čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod [dále jen „Listina“]). (...)

Jestliže by soud zrušil věcné břemeno svědčící družstvu (...), mělo by to za následek zánik majetkového práva – nájmu družstevního bytu – a znehodnocení členského podílu nájemce, a to navíc v řízení, ve kterém by (v projednávané věci) nájemce nebyl účastníkem a nemohl by tedy mít vliv na obsah rozhodnutí. Takový postup by byl v rozporu s čl. 11 odst. 4 Listiny. To platí i pro omezení věcného břemene, v jehož důsledku by musel žalovaný nad rámec zákonných povinností za užívání jednotek jeho členy žalobkyni platit. Postup naznačený Ústavním soudem [tj. možnost zrušení věcného břemene za náhradu pro změnu poměrů] by tak přicházel do úvahy, pokud by ke dni rozhodnutí soudu nesvědčilo členovi družstva právo nájmu družstevního bytu (šlo by o ‚volný‘ byt, resp. jednotku).

V dané věci nebylo tvrzeno ani zjištěno, že jednotky, o které jde, jsou ‚volné‘, tedy že k nim nesvědčí členovi družstva právo nájmu družstevního bytu (a ohledně těchto skutečností má žalující strana povinnost tvrzení a tíží ji důkazní břemeno).

K námitce, že žalovaný a osoby, kterým prostory umožňuje užívat, výhody zneužívají v neprospěch žalobkyně – přenechávají je k užívání rodinným příslušníkům členů žalovaného nebo dokonce inkasují příjmy z pronájmu třetím osobám, a k námitce, že žalovaný neplní povinnosti, které vůči ní má – nehradí náklady související s užíváním jednotek zatížených věcným břemenem a žalobkyně je musí doplácet společenství vlastníků bytových jednotek:

V občanském soudním řízení se uplatňuje zásada projednací, která klade důraz na odpovědnost účastníka za výsledek řízení, a to i řízení odvolacího. I když v odvolacím řízení lze rozsudek soudu prvního stupně přezkoumat i z důvodů, které nebyly v odvolání uplatněny, samotná skutečnost, že odvolací soud se otázkou v odvolacím řízení neuplatněnou nezabýval, nezakládá dovolací důvod spočívající v nesprávném právním posouzení věci (...). Dovolatelka v odvolacím řízení uvedené výtky neuplatnila, a proto nelze odvolacímu soudu vytýkat, že se jimi nezabýval.“

19. Stěžovatelka podala na základě tohoto rozhodnutí ústavní stížnost k Ústavnímu soudu, jenž ji usnesením ze dne 26. března 2019 odmítl jako zjevně neopodstatněnou (I. ÚS 2163/18). Mimo jiné rozhodl takto:

„[Věc může být řešena] pouze individuálně se zaměřením na specifika konkrétních případů, neboť zhodnocení nemovité věci je v každé řešené situaci jiné a stejně tak je vždy jiné i časové období, jehož uplynutím by se měla hodnota užívacího práva v běhu času rovnat zhodnocení nemovité věci. (...) takové řešení v současné právní úpravě nabízí ustanovení § 1299 nového občanského zákoníku, podle kterého se vlastník služebné věci při trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby může domáhat [žalobou] omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu. Toho také stěžovatelka využila (...).

Ústavní soud nicméně neshledal, že by soudy v tomto řízení [o zrušení či omezení věcného břemene] vybočily z kautel spravedlivého procesu. Stěžovatelčin důraz na časové hledisko jako stěžejní referenční kritérium nepokládá Ústavní soud za opodstatněný. Soudy se totiž týmiž poměry mezi stěžovatelkou a bytovým družstvem zabývaly nedlouho poté, co předchozí řízení (o bezdůvodném obohacení) skončilo. Zde především zohlednily skutečnost, že na vybudování šesti bytových jednotek se právní předchůdce stěžovatelky, jemuž byl dům vrácen v restituci, ani stěžovatelka sama nijak nepodíleli. Pakliže nyní ve svých rozhodnutích soudy vyšly z toho, že jen běh času (tj. ono faktické ‚odbydlení‘ věcného břemene) sám o sobě nemůže vést ke změně poměrů, nepostupovaly ústavně nekonformním způsobem, chráníce též oprávněné zájmy zhotovitelů jednotek, resp. právních nástupců. Ústavní soud zdůraznil, že časové období, jehož uplynutím by se měla hodnota užívacího práva v běhu času rovnat zhodnocení nemovité věci, nelze stanovit bez ohledu na další významné skutečnosti, jedinečné v tom kterém případě. Okolnost, že stěžovatelka zahájila nové řízení brzy po skončení původního, má pak rovněž vliv na hodnocení hrubého nepoměru, které se tak optikou nalézacího soudu nemohlo nijak výrazně změnit oproti předchozímu řízení (...).“

RELEVANTNÍ PRÁVNÍ RÁMEC

I. ZÁKONNÁ USTANOVENÍ

A. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném od 1. ledna 1992

20. Podle § 151n odst. 1 a 3 věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě. Pokud se účastníci nedohodli jinak, je ten, kdo je na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni oprávněn užívat cizí věc, povinen nést přiměřeně náklady na její zachování a opravy; užívá-li však věc i její vlastník, je povinen tyto náklady nést podle míry spoluužívání.

21. Podle § 151p odst. 3 vznikne-li změnou poměrů hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, může soud rozhodnout, že se věcné břemeno za přiměřenou náhradu omezuje nebo zrušuje. Nelze-li pro změnu poměrů spravedlivě trvat na věcném plnění, může soud rozhodnout, aby se namísto věcného plnění poskytovalo peněžité plnění.

22. Podle § 463 odst. 1 dědic může dědictví odmítnout.

B. Zákonné opatření předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., kterým se doplňuje zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech

23. Podle § 28d odst. 1 zákonného opatření č. 297/1992 Sb. v případech, pokud byly v družstevní bytové výstavbě pořízeny byty, na které byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástavby a vestavby do stávajících budov, aniž se budova stala předmětem podílového spoluvlastnictví družstva a původního vlastníka budovy, zřizuje se dnem účinnosti tohoto zákonného opatření ve prospěch družstva, popřípadě jeho právního nástupce na budově věcné břemeno podle § 151n a násl. občanského zákoníku. To omezuje vlastníka budovy tak, že

a) pro nájemní vztahy k bytům získaným nástavbou či vestavbou platí ustanovení občanského zákoníku o nájmu družstevního bytu;

b) družstvo nebo jeho právní nástupci mají k těmto bytům práva a povinnosti pronajímatele, není-li mezi nimi a vlastníkem budovy dohodnuto jinak;

c) pro stanovení nájemného z těchto bytů platí předpisy o způsobu výpočtu nájemného v bytech stavebních bytových družstev;

d) nájemné z těchto bytů platí nájemce družstvu nebo jeho právnímu nástupci; úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu platí nájemce vlastníkovu budovy, popřípadě jiné osobě.

24. Podle § 28d odst. 2 zhodnocení domu pořízením bytu nebo nebytového prostoru podle předpisů o poskytnutí finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástavby a vestavby je pro účely tohoto zákonného opatření považováno za náhradu za omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene.

C. Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění účinném od 1. července 2000

25. Podle § 27 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů v případě zániku družstva bez právního nástupce vzniká dnem zániku družstva ve prospěch dosavadního nájemce bytu pořízeného podle § 27 odst. 1 věcné břemeno. Toto věcné břemeno přechází ve stejném rozsahu na jeho

právního nástupce. Obdobné věcné břemeno ve stejném rozsahu a s právem přechodu na každého dalšího právního nástupce vzniká ve prospěch nájemce bytu v případě ukončení jeho členství v družstvu. Obsahem věcného břemene je právo užívat byt a společné prostory, a to ve stejném rozsahu, jaký byl sjednán mezi nájemcem a družstvem. Pro užívání platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu družstevních bytů.

D. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném od 1. ledna 2014 („nový občanský zákoník“)

26. Podle § 1299 odst. 2 při trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby se vlastník služebné věci může domáhat omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu.

E. Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech

27. Podle § 744 zákona č. 90/2012 Sb. členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.

II. RELEVANTNÍ SOUDNÍ PRAXE

A. Judikatura Ústavního soudu České republiky

28. Ústavní soud se problematikou věcných břemen zřízených mimo jiné v souvislosti s družstevní výstavbou a navrácením majetku opakovaně zabýval.

29. Ve svém nálezu sp. zn. I. ÚS 66/03 ze dne 12. dubna 2006 Ústavní soud dospěl ve vztahu ke zrušení věcného břemene z důvodu změny poměrů k následujícímu závěru:

„(...) předpokladem vydání soudního rozhodnutí o zrušení věcného břemene je kumulativní existence (v době rozhodování soudu) těchto podmínek: a) změna poměrů, b) hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, c) příčinná souvislost mezi podmínkami sub a) a sub b). Zákon blíže neuvádí, v čem má spočívat změna poměrů, která by odůvodňovala změnu úpravy rozsahu a obsahu věcného břemene. Může jí být změna nejen v objektivních okolnostech, ale i v osobních poměrech účastníků, pokud se výrazným způsobem dotýká dalšího obsahu či trvání věcného břemene. Změna poměrů tak představuje poměrně širokou škálu důsledků nejrozličnějších právních skutečností (...). Hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného představuje porovnání práv oprávněného subjektu s povinnostmi zavázaného (...).

Právně významný je jen takový hrubý nepoměr, který vznikl v důsledku změny poměrů, z čehož plyne, že by došlo ke změně poměrů a je dán i hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, nejsou podmínky pro zrušení věcného břemene dány, pokud tento hrubý nepoměr existoval již před změnou poměrů.“

30. Ve svých nálezech sp. zn. I. ÚS 477/05 ze dne 16. září 2008, sp. zn. I. ÚS 1437/09 ze dne 1. října 2009 a sp. zn. II. ÚS 3829/11 ze dne 10. dubna 2012 Ústavní soud ke vzniku věcného břemene a povinnosti oprávněného uvedl:

„Vznik věcného břemene podle zákonného opatření č. 297/1992 Sb. nemůže podléhat režimu čl. 11 odst. 4 Listiny. Je totiž výsledkem snahy nově se formující demokratické společnosti o spravedlivé uspořádání majetkových vztahů, kterým předchází režim nevěnoval náležitou pozornost. Není pochyb o tom, že právo odpovídající věcnému břemenu má být ekvivalentem za zhodnocení nemovitosti ve vlastnictví jiného subjektu; bez takové právní úpravy by vzniklo vlastníkově budovy bezdůvodné

obohacení. Přitom zůstává zachována povinnost oprávněného podílet se na nákladech na zachování a opravách budovy podle § 151n odst. 3 občanského zákoníku.“

31. K otázce zhodnocení nemovitosti Ústavní soud v nálezu ze dne 1. října 2009, sp. zn. I. ÚS 1437/09, vyslovil:

„(...) nelze přisvědčit námitce stěžovatelů, že v jejich případě k žádnému ekvivalentu, který by vyvážil vznik věcného břemene, nedošlo. Ústavní soud v této souvislosti poukazuje na skutečnost, že v nemovitosti stěžovatelů byly vybudovány dvě bytové jednotky, které jsou v jejich vlastnictví, aniž by stěžovatelé na vybudování těchto jednotek museli vynaložit jakékoliv náklady.“

32. K otázce právního vztahu mezi vlastníkem nemovitosti a osobami, které užívaly bytové jednotky zatížené věcným břemenem, Ústavní soud v nálezu ze dne 10. listopadu 2009, sp. zn. IV. ÚS 2759/07, konstatoval:

„Je nepochybné, že mezi žalovanými a žalobci není žádný právní vztah, neboť tito pouze využívají dobrodiní plynoucí z věcného břemene, které však nebylo zřízeno ve prospěch jejich, nýbrž [družstva] (...). Z toho důvodu je pak také úhrada za užívání bytu realizována ve vztahu k bytovému družstvu, které je ve vztahu k žalovaným v právním vztahu. Pokud se stěžovatelka cítí být věcným břemenem ve svém vlastnickém právu zásadním způsobem omezena, musí se nápravy stavu domáhat na subjektu, v jehož prospěch právo ze sporného věcného břemene svědčí.“

B. Judikatura Nejvyššího soudu České republiky

33. K otázce zrušení věcného břemene z důvodu změny poměrů Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 28. února 2002 ve věci sp. zn. 22 Cdo 755/2000 shledal:

„(...) změna poměrů, kterou vznikne hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, spočívá nejen v objektivních okolnostech, ale i v osobních poměrech účastníků a za určitých okolností může vzniknout i změnou v chování účastníků.“

34. K otázce vydání věcí podle restitučních zákonů a zachování stability věcných práv se Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 10. prosince 2002 ve věci sp. zn. 22 Cdo 1152/2001 vyjádřil následovně:

„Stav vydávané nemovitosti spoluvytváří rovněž existence věcných břemen, majících reálnou povahu; přecházejí totiž na oprávněného spolu s vydáním věci.

(...)

Na jedné straně tak stojí zájem na stabilitě věcných práv, zejména věcných břemen, od jejichž zřízení účastníci právem očekávají trvalou úpravu právních vztahů, na straně druhé zájem na co nejširší obnově restituovaného vlastnického práva. Při řešení uvedeného konfliktu oprávněných zájmů je třeba vyjít z toho, že účelem restitucí je zmírnění křivd, když jejich úplné odstranění není vždy možné a mohlo by někdy vést k novým křivdám. Proto zákon neváže na vydání věci oprávněné osobě zánik věcných břemen, které byly k věci zřízeny poté, co oprávněná osoba (resp. její předchůdce) v době rozhodné pro restituce vlastnictví pozbyla. Pokud by zákonodárce chtěl, aby věcná břemena v důsledku vydání zanikla, stanovil by to výslovně a jinak by formuloval § 7 odst. 1 restitučního zákona.“

35. K otázce zhodnocení domu pořízením bytů pro účely zákonného opatření č. 297/1992 Sb. Nejvyšší soud v usnesení ze dne 26. března 2009 ve věci sp. zn. 26 Cdo 2097/2007 podotkl:

„(...) v případě pořízení bytů formou nástavby a vestavby při družstevní výstavbě vznikly byty bez toho, že by vlastníci budovy vynaložili jakékoli finanční či jiné prostředky. Protože však nástavba a vestavba bytů nebyla samostatnou věcí, byl vztah mezi vlastníkem budovy a osobou, která nástavbu a vestavbu zřídila, (paušálně) právně ošetřen tak, aby výsledný stav co nejvíce odpovídal věcně spravedlivému řešení: vlastníkem bytů tvořících nástavbu a vestavbu se formálně právně stali vlastníci budovy, nicméně jejich vlastnické právo bylo omezeno zřízením věcného břemene ve prospěch družstva (popřípadě jeho právního nástupce), které nástavbu a vestavbu pořídilo; tomuto řešení odpovídá i poskytnutí náhrady za omezení vlastnického práva vlastníkům budovy.“

36. K významu individuálních okolností stran omezení či zrušení věcného břemene Nejvyšší soud v usnesení ze dne 18. února 2014 ve věci sp. zn. 22 Cdo 3133/2012 uvedl:

„Při rozhodování o omezení nebo o zrušení věcného břemene v důsledku změny poměrů je třeba brát v úvahu všechny okolnosti věci. Především je třeba zjistit, zda došlo ke změně poměrů, a v kladném případě [by měl soud přezkoumat], nakolik tato změna měla vliv na způsob výkonu práva, odpovídajícího věcnému břemeni, jak se projevila na užívání nemovitosti věcným břemenem zatížené a vzít do úvahy újmu, která oprávněnému nastane v důsledku omezení nebo zrušení věcného břemene za náhradu a porovnat ji s případnou újmou, která vznikla vlastníkům (...).“

PRÁVNÍ POSOUZENÍ

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

37. Stěžovatelka namítala, že ve vztahu k jí stále vlastněnému bytu je nucena strpět situaci, kdy v důsledku zákonného věcného břemene, kterým byl zatížen její majetek bez časového omezení a jakékoli náhrady, byla omezena ve svých majetkových právech tak, že jí zůstalo jen holé vlastnictví (*nuda proprietas*). Vycházela z článku 1 Protokolu č. 1, který zní následovně:

„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

38. Soud konstatuje, že tato stížnostní námitka není zjevně neopodstatněná a není nepřijatelná ani z jiných důvodů uvedených v článku 35 Úmluvy. Proto musí být prohlášena za přijatelnou.

B. K odůvodněnosti

1. Tvrzení účastníků řízení

39. Stěžovatelka namítala, že půdní prostor byl zabrán bezúplatně a užíván formou bezplatného věcného břemene ve prospěch bytového družstva. Ačkoli zůstávala vlastnící předmětného bytu, její vlastnictví bylo pouze formální, neboť jí neumožňovalo byt užívat či jej převést na kohokoli jiného mimo nájemce – který musel být členem bytového družstva. Stěžovatelka coby vlastník však musela byt obvyklým způsobem obstarávat a hradit za údržbu společných částí nájemního domu z vlastních zdrojů. Omezení jejích majetkových práv tak nemohlo být považováno za opatření upravující užívání jejího majetku, ale spíše za zbavení majetku. Stěžovatelka dodala, že půdní vestavby pro ni neznamenalý přidanou hodnotou, nýbrž s ohledem na ceny, jichž mohla dosáhnout při jejich prodeji jejich uživatelům (členům bytového družstva) spíše ztrátu. Na základě soukromě pořízeného znaleckého posudku činila obvyklá cena půdního prostoru částku 17 440 000 Kč (709 936 eur), zatímco stěžovatelka obdržela za prodej pěti družstevních bytů částku pouze 7 256 065 Kč (295 375 eur).

40. Stěžovatelka rozporovala, že by družstvo a jeho členové byli při výstavbě bytů v dobré víře. Uvedla, že družstvo a jeho členové při zahájení výstavby věděli, že si staví byty

v nemovitosti jiného vlastníka, nikdy nikomu za možnost užívání prostor a výstavbu bytů nezaplatili a ani neměli v úmyslu za tuto možnost zaplatit.

41. Stěžovatelka odmítla argument, že účelem věcného břemene zřízeného ze zákona v roce 1992 bylo dosáhnout rovnováhy mezi právy vlastníků bytů v nájemních domech a právy bytových družstev a jejich členů. Podle jejího názoru byli vlastníci nuceni snášet břemeno jednostranně, aniž by bytová družstva byla nucena nést jakoukoli zátěž kromě nákladů na nezbytné opravy.

42. Stěžovatelka dále tvrdila, že pokud přijetí zákonného opatření č. 297/1992 Sb. a vznik věcného břemene bylo odůvodněno mimořádnými okolnostmi panujícími v postkomunistickém období, věcné břemeno mělo být časově omezené. Stěžovatelka však byla na svých lidských právech krácena na dobu neurčitou. Od realizace půdní vestavby a pominutí historického kontextu událostí roku 1989 uplynulo více než třicet let. Stěžovatelka měla za to, že třicet let byla doba více než dostatečná na vypořádání vztahů, které v daném dobovém kontextu vyvstaly.

43. Vláda uvedla, že existence věcného břemene nepředstavovalo zbavení vlastnického práva, protože stěžovatelka mohla především byt prodat. Dále uvedla, že stěžovatelka zdědila nájemní dům s již zřízeným věcným břemenem ve prospěch bytového družstva, a že rovnováha práv a povinností spojená s užíváním majetku se u ní tedy nijak nezměnila. K zásahu do vlastnického práva stěžovatelky tak nemohlo dojít.

44. Pro případ, že by Soud nesouhlasil, se vláda domnívala, že by měl věc stěžovatelky posuzovat jako opatření, jímž došlo ze strany státu k úpravě užívání majetku stěžovatelky ve smyslu článku 1 Protokolu č. 1 Úmluvy. V takovém případě měla ovšem vláda za to, že zásah byl zákonný a sledoval veřejný zájem, jenž byl navíc přiměřený.

45. Vláda uvedla, že věcné břemeno k bytu bylo zřízeno podle zákona a sledovalo cíl zachování práv bytového družstva a jeho družstevníků. Navíc nastolovalo spravedlivou rovnováhu mezi veřejným zájmem na ochranu majetkových práv bytového družstva a jeho členů a požadavkem na ochranu vlastnického práva stěžovatelky k budově, aniž by na ni bylo uvaleno nepřiměřené břemeno.

46. Vláda uvedla, že členové družstva se podíleli vlastními náklady na financování a výstavbě družstevních bytů a při tom měli za cíl zajistit si nové prostory k bydlení, a proto zhodnotit majetek, který byl poté vrácen původnímu vlastníkovi. Náklady na vybudování bytů tak byly družstvům, potažmo jeho členům kompenzovány tím, že mohly vybudované byty po neomezenou dobu užívat.

47. Vláda dále zdůraznila mimořádné okolnosti restitucí, za kterých došlo ke zřízení věcného břemene, potažmo kvůli kterým pokračuje jeho trvání. Ruku v ruce s navrácením domů, jako byl i předmětný bytový dům, oprávněným osobám, v tomto případě včetně bytových jednotek zbudovaných stavebním bytovým družstvem, bylo totiž nutné respektovat i práva družstevníků. V zájmu právní jistoty a respektování jimi nabytých práv byl proto v roce 1992 přijat kompromis, na jehož základě došlo dle zákonného opatření č. 297/1992 Sb. ke zřízení věcných břemen ve prospěch družstev, když zhodnocení domu výstavbou dalších bytů bylo považováno za odpovídající ekvivalent za omezení vlastnického práva restituentů.

48. Vláda uvedla, že stěžovatelka dobrovolně přijala dědictví a s ním i bytový dům a všechna související práva a povinnosti. Musela si být vědoma toho, že vlastnické právo bude omezeno existencí věcného břemene ve prospěch bytového družstva nebo jeho právního nástupce a nemohla očekávat zrušení nebo omezení věcného břemene v budoucnu. Kromě toho příslušná právní úprava nebránila tomu, aby v individuálních případech bylo žádáno omezení

či zrušení věcného břemene v situacích, kdy dojde k takové změně poměrů v osobních poměrech či chování účastníků, kterou vznikne hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného. Nicméně tvrzení stěžovatelky, že členové bytového družstva v družstevních bytech nebydlí a své výhody zneužívají ve prospěch třetích osob, nebylo před vnitrostátními soudy řádně uplatněno.

49. Ke stěžovatelkou tvrzené nemožnosti užívat půdní prostory z důvodu výstavby bytů vláda poznamenala, že od roku 2003, kdy získala stěžovatelka dům do vlastnictví, veškeré její aktivity spočívaly toliko v rozprodávání bytových a nebytových jednotek s výjimkou posledního jí vlastněného bytu, s nímž ovšem může opětovně naložit formou prodeje. Pokud jde o tvrzené ztráty, vláda uvedla, že stěžovatelčin nárok je spekulativní a nikdy nebyl uplatněn před vnitrostátními soudy. Vláda zpochybnila kompetentnost autora znaleckého posudku, z nějž stěžovatelka vycházela, a rovněž konstatovala, že z něj vyplývající částka se týkala celého půdního prostoru, zatímco stížnostní námitka pouze jednoho bytu.

50. Vláda rovněž vyjádřila názor, že jelikož obsah práva nájmu družstevního bytu, vycházející z vlastnictví členského podílu, se blíží obsahu vlastnického práva, zrušení věcného břemene na základě „odbydlení“ v průběhu času by tak vedlo k podstatnému zásahu do majetkových práv družstevníků, neboť jejich podíly by se staly bezcennými. Zároveň tvrzení stěžovatelky o tom, že členové si výhodu „odbydleli“, rovněž neobstojí s ohledem na finanční prostředky, kterými se bytové družstvo, potažmo jeho členové za celou dobu podíleli či měli podílet na opravách či modernizaci domu.

2. Hodnocení Soudů

a) Rozsah stížnostní námitky

51. Soud v první řadě konstatuje, že stížnostní námitka se omezuje na věcné břemeno, které vázne na stěžovatelkou nadále vlastněném bytu. I když skutečnosti týkající se zbývajících částí budovy mohou být v hodnocení kontextu a přiměřenosti tvrzeného zásahu relevantní, nespadají do rámce stížnostní námitky stěžovatelky. Kromě toho, jelikož stěžovatelka nabyla nájemní dům v roce 2003 – kdy již věcné břemeno k šesti družstevním bytům existovalo po dobu již více než 20 let –, se stížnostní námitka netýká přímo zřízení věcného břemene, ale spíše jeho dalšího trvání ve vztahu k předmětnému bytu.

b) K existenci zásahu

52. Soud předně poznamenává, že stěžovatelka začala být přímo dotčena napadeným věcným břemenem v roce 2003, což byl rok, kdy nájemní dům zdělila (viz § 5 výše). Zatímco v průběhu let stěžovatelka jednotky v budově včetně pěti z družstevních bytů zatížených věcným břemenem (viz § 9 výše) rozprodala, další existence věcného břemene k bytu, který nadále vlastní, bezpochyby omezuje její možnost realizovat plně své vlastnické právo. Je tomu tak zejména proto, že z důvodu věcného břemene stěžovatelka nemůže byt užívat, když družstvu svědčí práva a povinnosti pronajímatele bez časového omezení a s oprávněním vybírat nájemné od faktických uživatelů (viz § 23 výše). Stěžovatelce skutečně podle všeho nezbyvá jiná možnost nakládání s bytem než jej prodat.

Soud je proto názoru, že došlo k zásahu do majetkových práv stěžovatelky a že tento je potřeba posuzovat podle druhého odstavce článku 1 Protokolu č. 1, který umožňuje, aby smluvní státy upravily užívání majetku v souladu s obecným zájmem.

c) K odůvodněnosti zásahu

53. Soud připomíná, že aby byl zásah v souladu 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. *Pařízek proti České republice*, č. 76286/14, rozsudek ze dne 12. ledna 2023, § 42 s dalšími odkazy). Soud tyto tři kroky zhodnotí postupně.

(i) K otázce, zda byl zásah zákonný

54. Soud uvádí, že právním základem pro napadené věcné břemeno bylo zákonné opatření č. 297/1992 Sb., kterým se doplňuje zákon č. 42/1992 Sb. (viz § 6 a 23–24 výše). Dále konstatuje, že zde nevystala žádná pochybnost ohledně „kvality zákona“.

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

55. 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 zavedeném 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 *Pařízek*, cit. výše, § 49). Tato logika se uplatní pro takové zásadní změny v systému fungování státu, jako je přechod od totalitního režimu k demokratické formě vládnutí a reforma politické, právní a ekonomické struktury státu, což je fenomén, který nezbytně vyžaduje přijetí právní úpravy v ekonomické a sociální oblasti zásadního rozsahu (viz *Palevičiūtė a Dzidzevičienė proti Litvě*, rozsudek ze dne 9. ledna 2018, č. 32997/14, § 55 s dalšími odkazy).

56. Soud konstatuje, že věcná břemena, která stejně jako to zkoumané v této věci vyplývají z procesu restituce nemovitého majetku zabaveného dřívějším komunistickým režimem, byla cílena na úpravu vztahů mezi dvěma skupinami držitelů majetkových práv chráněných článkem 1 Protokolu č. 1: původními vlastníky nebo jejich právními nástupci na straně jedné a členy bytových družstev, jimž dal bývalý komunistický režim možnost stavět na vlastní náklady byty v prostorách restituovaných budov, na straně druhé. Za těchto okolností Soud uznává, že věcné břemeno k bytu ve vlastnictví stěžovatelky, který byl vybudován stavebním družstvem, sloužilo a nadále slouží nejen zájmům bytového družstva a jeho členů, ale rovněž obecným zájmům společnosti jako celku. Soud s poukazem na hodnocení a závěry vnitrostátních soudů dále konstatuje, že právní vztahy založené v projednávané věci věcným břemenem, zůstaly po dlouhé roky beze změny. Pokud stěžovatelka tvrdí, že napadené opatření ztratilo plynutím času svůj legitimní základ, Soud má za to, že tento argument se týká otázky přiměřenosti, jež bude přezkoumána dále.

(iii) K otázce, zda byl zásah přiměřený

57. Zásah do vlastnického práva musí nejen sledovat, fakticky i principiálně, ‚legitimní cíl‘ v ‚obecném zájmu‘, ale rovněž musí existovat rozumný vztah přiměřenosti mezi použitými prostředky a cílem jakéhokoli státem přijatého opatření, včetně opatření k úpravě užívání majetku jednotlivce. Tento požadavek je vyjádřen pojmem ‚spravedlivé rovnováhy‘, kterou je třeba zachovávat mezi požadavky obecného zájmu společnosti a potřebami ochrany základních

práv jednotlivce. Snaha o zajištění této rovnováhy se odráží ve struktuře článku 1 Protokolu č. 1 jako celku. V každé věci týkající se údajného porušení tohoto článku musí proto Soud ověřit, zda kvůli zásahu ze strany státu musela dotčená osoba nést nepřiměřené a přílišné břemeno. Podle judikatury Soudu mezi hlavní faktory podstatné pro hodnocení toho, zda napadené opatření zachovává potřebnou spravedlivou rovnováhu, a zejména zda neklade na stěžovatele nepřiměřené břemeno, patří povaha zásahu, sledovaný cíl, podstata zasažených majetkových práv a chování stěžovatele a zasahujících státních orgánů (viz *Karahasanoglu proti Turecku*, č. 21392/08 a dva další, rozsudek ze dne 16. března 2021, § 149 s dalšími odkazy).

58. Ve vztahu ke konkrétním okolnostem projednávané věci Soud považuje za relevantní, že stěžovatelka nebyla původním vlastníkem nájemního domu, od něž byla budova převedena v roce 1961 na stát; nebyla ani právním nástupcem, jemuž byla budova (včetně šesti bytů vybudovaných stavebním družstvem v době vlastnictví domu státem) vrácena v restituci v roce 1991 a ve vztahu k níž bylo o rok později ve prospěch bytového družstva zákonem zřízeno věčné břemeno (viz § 5 a 6 výše). Stěžovatelka nabyla budovu až v roce 2003 jako součást dědictví (viz § 5 a 52 výše). V době nabytí budovy si tedy musela být vědoma existence věcného břemene k družstevním bytům a jejich právního režimu, jak vyplýval z § 28d zákona č. 42/1992 Sb., a zejména skutečnosti, že věčné břemeno v zásadě není časově omezeno a že zhodnocení budovy stavbou bytů stavebním družstvem bylo považováno za přiměřenou náhradu za omezení vlastnického práva (viz § 23–24 výše). I přesto dědictví přijala, čím se stala vlastnící nemovitosti (viz *Petrová a Valo proti Slovensku*, č. 49103/09, rozhodnutí ze dne 5. listopadu 2013, § 48).

59. Soud rovněž konstatuje, že od nabytí majetku stěžovatelkou nedošlo k žádnému legislativnímu, judikatornímu ani jinému vývoji vedoucímu ke změně jejího právního postavení, konkrétně vlastníka majetku částečně zatíženého věcným břemenem zřízeným ze zákona podle příslušného zákonného opatření. V této souvislosti Soud neshledal žádné okolnosti podporující závěr, že stěžovatelka mohla v jakékoli fázi nabytí podle rozhodovací praxe dle Úmluvy legitimní očekávání, že se pravidla týkající se věcného břemene změní tak, že by poskytla základ pro jeho zrušení či omezení.

60. Soud poznamenává, že hlavním argumentem stěžovatelčiny námitky v projednávané věci se zdá být neexistence náhrady za trvalé omezení možnosti plně realizovat její vlastnické právo k bytu, plynoucí z napadeného věcného břemene, a zejména fakt, že jej nemohla bez omezení užívat a pronajmout. Lze připustit, že v případech opatření k úpravě užívání majetku je neexistence odškodnění jedním z faktorů, jež je nezbytné vzít v potaz při zjišťování, zda byla zachována spravedlivá rovnováha, nicméně sama o sobě nemůže představovat porušení článku 1 Protokolu č. 1 (viz *Depalle proti Francii*, č. 34044/02, rozsudek velkého senátu ze dne 29. března 2010, § 91). Soud poukazuje na specifickou povahu věcných břemen zřízených *ex lege* zákonným opatřením č. 297/1992 Sb. a na skutečnost, že toto opatření potvrdil i Ústavní soud, což vyloučilo napadená věcná břemena z působnosti čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle něž je omezení vlastnického práva možné jen za náhradu (viz § 30 výše). Jak již Soud zmínil, jednalo se o důsledek obtížného kompromisu přijatého státem ve složité situaci postkomunistické transformace v oblasti majetkových práv. Smluvní státy mají v těchto specifických situacích široký prostor pro uvážení (viz *Pincová a Pinc proti České republice*, č. 36548/97, rozsudek ze dne 5. listopadu 2002, § 47–48; *Mohylová proti České republice*, č. 75115/01, rozhodnutí ze dne 6. září 2005; *Velikovi a ostatní proti Bulharsku*, č. 43278/08 a osm dalších, rozsudek ze dne 15. března 2007, § 172).

61. Byť se projednávaná stížnost týká pouze bytu, který stěžovatelka doposud vlastní, v rámci shora popsané složitosti věci a s ohledem na to, že stěžovatelčin druh, od něž majetek zdělila, získal budovu v důsledku uplatnění právních předpisů o restitucích znárodněného majetku (viz § 5 výše), má Soud za to, že přiměřenost napadeného zásahu musí být posouzena s přihlédnutím nejen k situaci týkající se tohoto zbývajícího bytu, ale rovněž v kontextu toho, že stěžovatelka získala po prodeji bytových a nebytových jednotek v budově významný finanční prospěch (viz § 9 výše).

62. Soud dále připomíná, že stěžovatelka požadovala zrušení, nebo případně alespoň omezení věcného břemene s poukazem na výraznou nerovnováhu ve vztahu mezi vlastníkem a bytovým družstvem jako oprávněným z věcného břemene, zejm. na základě uplynutí času od dokončení bytů. Vnitrostátní soudy zamítly stěžovatelčinu žalobu na základě závěru, že plynutí času samo osobě však nemůže narušit rovnováhu mezi trvalým zhodnocením věci na straně jedné a omezením vlastnického práva k ní na straně druhé. Vysvětlily, že zákonodárce zákonným opatřením č. 297/1992 Sb. vytvořil rovnováhu mezi dvěma absolutními věcnými a neprohlášenými právy – stěžovatelčím vlastnickým právem k bytům a majetkovým právem bytového družstva k vytvořenému aktivu – a to zřízením zvláštního typu věcného břemene. Pouhé plynutí času tak nemohlo za daných okolností založit změnu vytvářející hrubý nepoměr mezi zatížením věcným břemenem a prospěchem oprávněného, což jinak mohlo být důvodem pro zrušení nebo omezení věcného břemene (viz § 16 výše).

63. Zrušení věcného břemene ve prospěch družstva by navíc vedlo k zániku majetkového práva, tj. práva nájmu družstevního bytu, a znehodnocení družstevního podílu nájemce. To by platilo i pro omezení věcného břemene, v jehož důsledku by muselo bytové družstvo platit stěžovatelce nad rámec zákonných příspěvků za užívání jednotek jejich členů (viz § 18 výše).

64. Soud konstatuje, že vnitrostátní soudy zjevně zohlednily všechny dostupné důkazy a učinily závěry ve věci způsobem, který byl soudržný z pohledu relevantní vnitrostátní soudní praxe, včetně judikatury Ústavního soudu. Soud považuje pro účely analýzy přiměřenosti v projednávané věci za obzvláště důležitou skutečnost, že časově neomezené trvání věcného břemene považoval Ústavní soud za zásadní pro zachování majetkových práv získaných výměnou za peněžní příspěvky soukromých osob zaplacených v dobré víře – družstva a jeho členů.

65. S ohledem na výše uvedené a s hlavním důrazem na široký prostor pro uvážení, který má stát při úpravě složitých majetkových otázek při transformaci z komunistického režimu na demokratický právní stát chránící soukromé vlastnictví, má Soud za to, že stěžovatelka v důsledku toho, že byt zůstávající v jejím vlastnictví byl zatížen věcným břemenem, nenesla individuální a nepřiměřené břemeno. S ohledem na to nebyla za těchto konkrétních okolností rovnováha mezi zájmy společnosti a stěžovatelky narušena.

66. K porušení článku 1 Protokolu č. 1 k tedy Úmluvě nedošlo.

Z TĚCHTO DŮVODŮ SOUD JEDNOMYSLNĚ

1. *prohlašuje* stížnost za přijatelnou;
2. *rozhoduje*, že nedošlo k porušení článku 1 Protokolu č. 1.

Vyhotoveno v anglickém jazyce a sděleno písemně dne 11. ledna 2024 v souladu s čl. 77 odst. 2 a 3 jednacího řádu Soudu.

Martina Keller
zástupkyně tajemníka

Georges Ravarani
předseda