

Právní rádce

Vyhledat...

AKTUALITY | ARCHIV | UKÁZKOVÉ VYDÁNÍ | PŘEDPLATNÉ | INZERCE | NEWSLETTER | KONTAKT | SPECIÁLNÍ VYDÁNÍ | VOLNÝ PRODEJ | INOVACE

5. 4. 2017 | poslední aktualizace: 4. 4. 2017 21:57

[f](#) [t](#) [in](#) [e](#) [+](#) [0](#) [G+](#) [-](#) velikost písma [+](#)

Evropský soud pro lidská práva přiznal rekordní odškodnění za regulaci nájmu

Evropský soud pro lidská práva přiznal za regulaci nájmu v letech 2002-2004 vyšší odškodnění, než dosud přiznávaly české soudy. Šanci na úspěch mají i majitelé bytů, kteří se dosud nesoudili. Ministerstvo spravedlnosti může ještě zažádat o nové projednání případu.

Čtěte více o: [ministerstvo spravedlnosti](#) | [právo](#) | [regulace nájmu](#) | [soud](#)



Lukáš Šikel
redaktor měsíčníku Právní rádce

ČLÁNEK DISKUSE (0)

Evropský soud pro lidská práva přiznal třem Čechům odškodnění za státní regulaci nájemného ve výši 2,19 milionu korun. Postižení se domáhali náhrady za období od roku 2002 do roku 2006, kdy stát navzdory verdiktu Ústavního soudu stále ovlivňoval výši nájemného. Revoluční částí rozsudku je hlavně výpočet odškodnění, které bylo stanoveno jako rozdíl mezi tržním a regulovaným nájemným. České soudy doposud přiznávaly pouze zlomek této částky. Rozhodnutí ovšem zatím není pravomocné.



jarvis_58dacb8b498ef2e147203ffe.jpeg
autor: Jiří Němeček

Konec regulace nájemného v Čechách

Přítrž ovlivňování nájmu ze strany státu učinil Ústavní soud v roce 2000, kdy zrušil takzvanou regulační vyhlášku. Stát pak dostal do roku 2002 čas na zjednaní nápravy. Vláda se snažila regulaci zachovat jinými předpisy, které ovšem Ústavní soud rovněž zrušil. Zákon, který majitelům umožnil jednostranně zvyšování nájmu, byl schválen až v roce 2006.

Cestu za odškodňováním majitelů, kteří byli v tomto období nuceni pronajímat byty za netržní nájemné, otevřel soud v roce 2009. "Ústavní soud v tomto roce vydal takzvané sjednocující stanovisko. To konečně určilo jako viníka stavu pouze stát, na který měly směřovat všechny žaloby," vysvětluje Karel Polata, místopředseda Občanského sdružení majitelů domů. Do té doby se totiž často stávalo, že soudy zamítaly žaloby z toho důvodu, že žalovaným podle jejich názoru neměl být stát, nýbrž nájemci.

Ústavní soud ale neurčil, za jaké období lze odškodnění za regulaci nájemného přiznat. V roce 2014 pak Evropský soud pro lidská práva rozhodl, že je to právě období od roku 2002 do roku 2006, tedy období, kdy měl stát započít s uvolňováním nájemní ceny, a neucinil tak. Štrasburský soud nyní v případě tří Čechů na rozsudek navázal a určil metodiku pro výpočet odškodnění.

Tuzemské soudy dosud používají metodu stanovenou judikaturou Nejvyššího soudu. "Horní hranici pro určení výše náhrady je nájemné dosažené k 1. 1. 2007, tedy v prvním roce deregulace, kdy nájemné rostlo o 10 až 20 procent," vysvětluje Dita Křápková, advokátka, která úspěšně zastupovala zmíněné Čechy před Evropským soudem pro lidská práva.



Nová odškodnění? Pouze s trochou štěstí

Zdali se stát dočká návalu žalob odškodnění, závisí na dvou faktorech. V prvé řadě na nabytí právní moci rozsudku z letošního února, poté na českých soudech a jejich aplikaci nálezů Ústavního soudu z roku 2016. Ten totiž stanovil, že na případy odškodnění za regulaci nájmu nelze použít námitku promlčení, pokud stát započítává do promlčecí lhůty i období, kdy přiváděl majitele bytů do nejistoty. Majitelé bytů by tak měli mít šanci podat žalobu až do roku 2019, což je 10 let od chvíle, kdy Ústavní soud určil, že žaloby na odškodnění mají směřovat na stát.

Evropský soud při výpočtu odškodného poprvé vycházel z tržního nájemného. České soudy berou v potaz jen částečně uvolněné nájem z roku 2007.

Nepřípustnost zamítnutí žaloby kvůli jejímu pozdnímu podání demonstroval Ústavní soud na případu z konce ledna 2012, v němž stěžovatelé požadovali odškodnění za období od 1. 1. 2002 do 1. 1. 2006. Promlčecí lhůta od doby, kdy újma vznikla, je totiž občanským zákoníkem vymezena na 10 let a v době podání žaloby byla již zčásti překročena. Soud argumentoval tím, že právě stát přivodil nepřehlednou situaci, kdy majitelé ani přesně nevěděli, proti komu žalobu na odškodnění směřovat a z tohoto důvodu nemůže žalobu zamítnout. Je třeba brát v potaz, že lhůta zasahuje do pětiletého období, ale je možné uvažovat o aplikaci nálezů až do roku 2009.

Soudy se mohou s odůvodněním od nálezů Ústavního soudu odklonit. "Možná budou žaloby z důvodu promlčení zamítat u těch stěžovatelů, kteří se dosud o žádnou žalobu nepokusili," říká Dita Křápková. Mohlo by se jednat o ty, kteří v minulosti neprojevili ani sebemenší zájem o získání odškodnění.

Pokud by tedy soudy umožňovaly žaloby bez námítky promlčení až do roku 2019, mohl by se stát dočkat přívalu nových žalob. Kdyby však soudy vykládaly nález Ústavního soudu pouze pro období do roku 2006, byly by již všechny letošní žaloby promlčené. Záleží tak na období po nabytí právní moci rozsudku, kdy se ukáže, zdali stát doplatí odškodnění za cenu blížící se tržnímu nájmu jen v běžících případech, nebo zaplatí miliony navíc za nové žaloby.



LED osvětlení LOOX...čtvrtý rozměr nábytku

Ti, o jejichž případě některý ze soudů rozhodl a nevyužili lhůtu pro podání odvolání k soudu vyšší instance, Ústavnímu soudu nebo k Evropskému soudu pro lidská práva, se však také nechtějí vzdát naděje na odškodnění na úrovni tržního nájemného. "Obecně ale platí, že tam, kde soud již pravomocně rozhodl, se uplatní překážka věci rozhodnuté," vysvětluje Gabriela Jiráková, advokátka z bpv Braun Partners. Podle Křápkové je problémem procesní stránka věci, tedy to, jak obnovit soudní řízení. "Čistě teoreticky by to bylo možné pomocí ustanovení občanského soudního řádu, v němž je upravena obnova řízení, nicméně sám rozsudek Evropského soudu pro lidská práva není důvodem pro obnovu řízení," vysvětluje.

Z důvodu promlčení hrozí, že soudy budou zamítat žaloby těch stěžovatelů, kteří o odškodnění dosud nijak neusilovali.

Aktuální rozsudek Evropského soudu pro lidská práva tak dává naději na vyšší odškodnění hlavně těm, kteří se o něj už soudí. Takových případů je u Evropského soudu pro lidská práva podle tiskového mluvčího ministerstva financí Michala Žurovce osm, z toho tři jsou součástí rozsudku z února. Počet případů u českých soudů odhaduje Křápková až na dvě stě.

Rozsudek Evropského soudu pro lidská práva nabude právní moci nejdříve v polovině května, a to pouze za předpokladu, že ministerstvo spravedlnosti nezažádá o postoupení věci Velkému senátu Evropského soudu pro lidská práva. Podle advokátky Jirákové bude muset ministerstvo zvážit, zdali chce riskovat úhradu nákladů za právní zastoupení stěžovatelů v případě prohry. "Přesto však hlasování senátu nebylo jednotné a za poměru 5:2 zde nepatrná šance na změnu rozsudku může existovat," dodává právnička.

Připraveno ve spolupráci s měsíčníkem Právní rádce.

Autoři: Lukáš Šikel

REKLAMA

Lampička DRUPOL č. 21616

Ikona českého designu v bruselském stylu, která nesmí chybět na vašem stole



www.talampa.cz

Moderní řízení

Business Spotlight

Aktuální vydání

Online archiv

Předplatné

Kontakty

Časopis Business Spotlight obsahuje témata z mezinárodního byznysu, managementu, interkulturní komunikace, business skills, networkingu, kariéry. Poskytuje jazykové vybavení pro klíčové komunikativní dovednosti. Součástí časopisu je učitelský leaflet Business English in the classroom a interaktivní webová stránka www.business-spotlight.cz.

Právní rádce

Komentáře

O výročích slavných a méně slavných
Šedesáté výročí podpisu římských smluv, z nichž vznikla Evropská společnost, dnešní Evropská... [více](#)



Michal Tomášek

Naslouchejme svým klientům
Vidět věci v širších souvislostech je podle advokáta Jaroslava Havla základním předpokladem úspěchu... [více](#)

Jaroslav Havel

Poslední pivo z Registru smluv
Senátoři mají v těchto dnech na stole třaskavé výjimky z Registru smluv – třeba pro Česko... [více](#)



Jaroslav Kramer

jobs.cz Práce Kurzy

- PROJEKTOVÝ MANAŽER – VRCHOLOVÝ MANAGEMENT !!!**
- VEDOUcí VÝROBY**
- Reconnect - S námi to znovu rozjedete!**
- VEDOUcí VÝROBY**
- Manažer údržby**
- Obchodní ředitel/ka**
- VÝROBNÍ ŘEDITEL**
- District Manager/REGIONÁLNÍ OBCHODNÍ MANAŽER**

[Další nabídky práce »](#)

Tip: Vysoké školy - kompletní přehled »