Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 4. 2013, sp. zn. 22 Cdo 367/2012, ECLI:CZ:NS:2013:22.CDO.367.2012.1

Číslo: 74/2013

Právní věta:

Náhrada za omezení vlastnického práva v případě regulace nájemného z bytů přísluší vlastníku tehdy, jestliže regulované nájemné v místních podmínkách a s přihlédnutím ke všem okolnostem neumožňuje vlastníku pokrýt ani opodstatněně vynaložené náklady na údržbu a opravy nemovitostí v přiměřeném časovém období a dosáhnout přiměřeného zisku. Tato náhrada nemusí být vždy totožná s rozdílem mezi obvyklým a regulovaným nájemným.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 23.04.2013

Spisová značka: 22 Cdo 367/2012

Číslo rozhodnutí: 74

Číslo sešitu: 7

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Ochrana vlastnictví

Předpisy: čl. 11 odst. 4 předpisu č. 2/1993Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Žalobce se žalobou podanou dne 31. 5. 2007 domáhal, aby žalované a původní druhé žalované V. K. byla uložena povinnost zaplatit mu částku 129 448 Kč s příslušenstvím. Uvedl, že je vlastníkem domu č. p. 707 v katastrálním územní N. v P., v němž původní druhá žalovaná užívala v období od 1. 6. 2004 do 31. 3. 2006 byt o velikosti 1+1 a výměře 37 m2 (dále jen „byt“). Nájemné z bytu podléhalo regulaci, původní druhá žalovaná platila měsíční nájemné 1386 Kč.

Po vydání stanoviska pléna Ústavního soudu ze dne 28. 4. 2009 (dále jen „plenární stanovisko“) vzal žalobu vůči původní druhé žalované zpět a vůči žalované upravil žalobní tvrzení tak, že se domáhal náhrady za nucené a protiústavní omezení svého vlastnického práva k domu. Žalovanou částku vyčíslil jako rozdíl mezi zaplaceným regulovaným nájemným a obvyklým nájemným, které odhadl ve výši 7270 Kč měsíčně.

O b v o d n í s o u d pro Prahu 1 rozsudkem ze dne 29. 11. 2010 uznal žalovanou povinnou zaplatit žalobci částku 98 208 Kč s příslušenstvím (výrok I. rozsudku), ve zbytku žalobu zamítl (výrok II. rozsudku) a rozhodl o nákladech řízení (výroky III. a IV. rozsudku). Zjistil, že žalobce dopisem ze dne

24. 7. 2009 požádal žalovanou s odkazem na plenární stanovisko o zaplacení žalované částky, žalovaná však jeho žádosti nevyhověla. Dospěl k závěru, že žalobce byl „intenzivně omezen" ve svém vlastnickém právu, když byl po 22 měsíců nucen trpět užívání bytu za nájemné, které představovalo necelou čtvrtinu „tržní hodnoty užívání bytu". Žalobci nelze přičítat k tíži, že se proti nájemkyni bytu nedomáhal zvýšení nájemného, neboť uvedený nárok se v soudní praxi prosazoval jen obtížně a podrobně byl vymezen až plenárním stanoviskem. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že při určení výše náhrady za popsané omezení je třeba vyjít z rozdílu mezi regulovaným a obvyklým nájemným, neboť pronajimateli by měla být státem nahrazena hodnota, o kterou byl protiústavní regulací nájemného připraven. Obvyklé nájemné za byt v uvedeném období určil na základě znaleckého posudku ve výši 5850 Kč měsíčně. Nezjistil přitom žádné zvláštní skutkové okolnosti, které by mohly mít za následek úpravu stanovené výše náhrady.

K odvolání obou účastníků M ě s t s k ý s o u d v Praze rozsudkem ze dne 23. 8. 2011 rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé potvrdil (výrok I. rozsudku) a rozhodl o nákladech řízení (výroky II. až IV. rozsudku). Ztotožnil se se skutkovými i právními závěry soudu prvního stupně. Za nerozhodné pro úvahu o výši náhrady považoval námitky žalované k výši nákladů skutečně vynaložených žalobcem na opravy a údržbu bytu, k době koupě domu žalobcem v roce 2002 a tehdy dosažené kupní ceně. Při určení výše náhrady rovněž nelze přihlédnout k zákonu č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, neboť v předmětném období žádný předpis umožňující zvyšování nájemného neexistoval.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání. Přípustnost dovolání spatřovala v § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., přičemž namítala, že řízení je postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci; uplatnila tak dovolací důvody podle § 241a odst. 2 písm. a), b) o. s. ř. V rovině výhrad vůči právnímu posouzení věci odvolacím soudem namítala, že Nejvyšší soud otázku „základu, rozsahu a promlčení nároku na náhradu za nucené omezení vlastnického práva v souvislosti s regulovaným nájemným" dosud neřešil, přičemž navíc odvolací soudy rozhodují ve věcech tohoto typu rozdílně. Konkrétně namítala, že:

> *a) žalobce se nedomáhal vůči původní druhé žalované (nájemkyni bytu) zvýšení nájemného, a nedbal tak dostatečně svých práv. Odkázala přitom na nález Ústavního soudu ze dne 6. 9. 2011, sp. zn. IV. ÚS 423/08, podle něhož by nárok na náhradu vznikl vlastníkovi bytu jen v případě, kdyby soud nedostál své povinnosti rozhodnout o zvýšení nájemného ve smyslu nálezu Ústavního soudu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 20/05;*
>
> *b) při úvaze o intenzitě omezení vlastnického práva je zapotřebí přihlédnout k poměru příjmů plynoucích z pronájmu nemovitosti k nákladům nezbytným na její údržbu. Soudy nižších stupňů se přitom výší těchto výnosů a nákladů vůbec nezabývaly, ačkoliv podstatou protiústavnosti regulace nájemného je právě snížení cen pod úroveň nákladů na údržbu a opravy nemovitostí;*
>
> *c) intenzita omezení je dána rovněž poměrem bytů s regulovaným nájemným ke všem bytům a nebytovým prostorám v domě a rovněž skutečností, že žalobce se náhrady domáhá jen za část období, za niž ji v plenárním stanovisku připustil Ústavní soud. Je totiž možné, že výnosy z bytů s neregulovaným nájemným a z nebytových prostor podstatně převýší ztráty způsobené byty s regulovaným nájemným;*
>
> *d) o omezení vlastnického práva se nejedná, byla-li nemovitost získána vlastníkem dobrovolně. Žalobce přitom dům koupil v březnu 2002 s vědomím, že je zatížen byty s regulovaným nájemným, což se muselo projevit v kupní ceně;*

e) v řízení nebylo přihlédnuto k podnikatelskému riziku pronajímatele spočívajícímu v tom, že není jisté, že by se žalobci v případě neexistence regulace nájemného podařilo byt pronajmout;

f) soudy nižších stupňů v podstatě zastávají názor, že by měla být poskytnuta náhrada za každé omezení vlastnického práva. Za omezení vlastnického práva dané zákonem č. 107/2006 Sb. se však – a to i na základě judikatury Ústavního soudu – náhrada neposkytuje;

g) při určení výše náhrady nelze vyjít z obvyklého nájemného vzniklého na nerovnovážném trhu s vysokou převahou poptávky nájemců, kde dosahované tržní nájemné obsahovalo nepřiměřený zisk. Soudem určené obvyklé nájemné tak není obvyklou cenou ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, neboť tato cena vznikla za mimořádných okolností na trhu. Soudy nižších stupňů měly proto vyjít z hypotetického ústavně konformního regulovaného nájemného, na něž by plynule navázala deregulace podle zákona č. 107/2006 Sb.;

h) legitimní očekávání žalobce ohledně deregulace nájemného nemohlo vést k tomu, že bude moci v předmětném období vybírat tržní nájemné;

ch) nesouhlasí s počátkem prodlení dne 1. 5. 2008, od kdy byly žalobci přiznány úroky, neboť nárok je sporný a prodlení proto nemůže vzniknout dříve, než vykonatelností rozhodnutí.

Žalobce ve vyjádření označil dovolání za nedůvodné. K jednotlivým argumentům uvedl následující:

Ad a) Možnost žalovat na zvýšení nájemného se vlastníkům bytů otevřela až nálezem Ústavního soudu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 20/05. Zpětvzetím žaloby proti nájemkyni bytu žalobce respektoval plenární stanovisko. Nález Ústavního soudu IV. ÚS 423/08 se od plenárního stanoviska odchyluje.

Ad b) až e) Intenzita omezení vlastnického práva je s ohledem na plenární stanovisko dána již dlouhodobostí nečinnosti zákonodárce ve věci deregulace nájemného. Výjimkou by byla jedině situace, kdy by žalobce uzavíral dobrovolně nájemní smlouvy s regulovaným nájemným. Zkoumání dalších podmínek intenzity uvedených žalovanou je proto nadbytečné.

Ad g) V otázce výše náhrady poukázal na usnesení Ústavního soudu ze dne 3. 9. 2010, sp. zn. IV. ÚS 1343/10, v němž Ústavní soud shledal výpočet náhrady z rozdílu mezi místně obvyklým a regulovaným nájemným za zcela souladný s plenárním stanoviskem.

Způsob výpočtu náhrady, jímž by se první vlna deregulace k 1. 1. 2007 rozložila na 5 let, navrhovaný žalovanou označil za rozporný s judikaturou Ústavního soudu i Evropského soudu pro lidská práva. Zatížení domu bytem s regulovaným nájmem přirovnal k zatížení věcným břemenem, jež se podle § 18 zákona č. 151/1997 Sb. oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny.

Ad ch) V otázce příslušenství považoval žalobce dovolání za nepřípustné a argumentaci žalovaného za lichou, neboť napadené rozhodnutí má deklaratorní charakter.

N e j v y š š í s o u d zrušil rozhodnutí soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Podle článku II. – Přechodná ustanovení, bodu 7. zákona č. 404/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, účinného od

1. 1. 2013, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů, s výjimkou § 243c odst. 3 zákona, který se užije ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

Protože napadené rozhodnutí odvolacího soudu bylo vydáno dne 23. 8. 2011, projednal a rozhodl dovolací soud o dovolání dovolatelky podle občanského soudního řádu ve znění účinném do 31. 12. 2012.

Podle § 237 odst. 1 o. s. ř. dovolání je přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, a) jimiž bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé, b) jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, kterým soud prvního stupně rozhodl ve věci samé jinak než v dřívějším rozsudku (usnesení) proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil, c) jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

Žalovaná napadá dovoláním rozsudek odvolacího soudu, jímž byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé. Podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. dovolání není přípustné, a to již proto, že ve věci samé nebylo soudem prvního stupně vydáno rozhodnutí, které by bylo odvolacím soudem zrušeno. Dovolání žalované proti rozsudku odvolacího soudu tedy může být přípustné jen při splnění předpokladů uvedených v ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř.

Rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam (odstavec 1 písm. c/) zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je soudy rozhodována rozdílně, nebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak; k okolnostem uplatněným dovolacími důvody podle § 241a odst. 2 písm. a) a § 241a odst. 3 se nepřihlíží.

Dovolací soud je při přezkoumání rozhodnutí odvolacího soudu zásadně vázán uplatněnými dovolacími důvody (srovnej § 242 odst. 3 o. s. ř.); vyplývá z toho mimo jiné, že při zkoumání, zda napadené rozhodnutí odvolacího soudu má ve smyslu ustanovení § 237 odst. 3 o. s. ř. ve věci samé po právní stránce zásadní právní význam, může posuzovat jen takové právní otázky, které dovolatel v dovolání označil.

V projednávané věci bylo pro rozhodnutí soudů významné mimo jiné vyřešení právní otázky, jakým způsobem a za jakých podmínek má být stanoven základ a rozsah nároku za omezení vlastnického práva v souvislosti s tzv. regulovaným nájemným.

Uvedená právní otázka nebyla v judikatuře soudů dosud řešena. Vzhledem k tomu, že její posouzení bylo pro rozhodnutí v projednávané věci významné (určující), představuje napadený rozsudek odvolacího soudu rozhodnutí, které má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Dovolací soud proto dospěl k závěru, že dovolání žalované proti rozsudku odvolacího soudu je přípustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř.

Závěr, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam, přitom Nejvyšší soud přijal s vědomím faktu, že Ústavní soud nálezem pléna ze dne 21. 2. 2012, sp. zn. Pl. ÚS 29/11, zrušil ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. až uplynutím 31. 12. 2012, a s přihlédnutím k tomu, že v době podání dovolání měla dovolatelka právo legitimně očekávat, že splnění podmínek formulovaných ustanovením § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. povede k věcnému přezkumu jím podaného dovolání (k tomu srovnej též nález Ústavního soudu ze dne 6. 3. 2012, sp. zn. IV. ÚS 1572/11).

Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2

písm. a) a b) a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i když nebyly v dovolání uplatněny.

Nejvyšší soud dospěl k závěru, že dovolání bylo podáno včas oprávněnou osobou; přezkoumal proto napadený rozsudek při vázanosti uplatněným dovolacím důvodem (§ 242 odst. 3, věta první, o. s. ř.) bez nařízení jednání (§ 243a odst. 1, věta první, o. s. ř.) a dospěl k závěru, že dovolání je důvodné.

Dovolatelkou předestřený problém zakládající zásadní právní význam napadeného rozsudku odvolacího soudu souvisí s otázkou právní úpravy tzv. regulace nájemného, resp. s právními akty, které se těchto otázek dotýkají. Vzhledem ke skutečnosti, že uvedená otázka byla v poměrech České republiky – jako záležitost mimo jiné ekonomická, společenská a sociální – řešena především judikaturní činností Ústavního soudu, považuje dovolací soud za vhodné především shrnout judikaturní náhled Ústavního soudu, který je i pro posouzení nároku žalobce v této věci rozhodný.

V období po roce 1989 byla otázka nájemného z bytu upravena vyhláškou ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, která ustanovením § 17 zrušila vyhlášku Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu, ve znění vyhlášky Českého cenového úřadu č. 105/1969 Sb., vyhlášky Federálního cenového úřadu č. 96/1976 Sb., vyhlášky Federálního cenového úřadu č. 77/1988 Sb. a vyhlášky federálního ministerstva financím ministerstva financí České republiky a ministerstva financí Slovenské republiky č. 15/1992 Sb.

Podle ustanovení § 1 vyhlášky č. 176/1993 Sb. tato vyhláška stanoví způsob určení maximální výše nájemného z bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen „ceny služeb“) a způsob sjednávání a placení nájemného a cen služeb mezi pronajímatelem a nájemcem.

Ústavnost tohoto právního předpisu se stala předmětem přezkumu Ústavním soudem na základě návrhu skupiny 14 senátorů Senátu Parlamentu ČR.

V nálezu ze dne 21. 6. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 (vyhlášeném pod č. 231/2000 Sb. jako nálezu Ústavního soudu ve věci návrhu na zrušení vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů), Ústavní soud konstatoval, že „cíl ochrany nájemníků, a to i pokud jde o zvyšování nájemného, je kontinuitně sledován již od 20. let (zákony č. 275/1920 Sb., 130/1922 Sb., 44/1928 Sb. – plné znění posléze uvedeného zákona bylo vyhlášeno vyhláškou ministra sociální péče č. 62/1934 Sb.) a posléze i v poválečném období, kupř. vydáním občanského zákoníku č. 141/1950 Sb., č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů.“ S odkazem na čl. 11 odst. 1 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech (vyhlášeného jako vyhláška ministra zahraničních věcí č. 120/1976 Sb., o Mezinárodním paktu o občanských a politických právech a Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech) vyložil, že „v souladu s principem respektování schopnosti platit nájem by měli být nájemníci chráněni vhodnými opatřeními proti excesivním nájmům nebo proti excesivnímu zvyšování nájmu.“

Dospěl k závěru, že „napadenou vyhláškou (č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu) je porušeno vlastnické právo ústavně zaručované v čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě (o ochraně základních práv a lidských svobod), jakož i v čl. 11 odst. 1 Listiny. To proto, že kategorii vlastníků ve skutečnosti «dotujících» nájemné je, na rozdíl od ostatních vlastníků, obsah i výkon řady základních oprávnění vlastníka, která tvoří obsah vlastnického práva, nezdůvodnitelně zpochybněn a odepřen. Jakkoliv není pochyb o tom, že také tyto diskriminované kategorie vlastníků jsou povinny, pokud jde o otázku zvyšování nájemného, se podříditi určitým omezením, může se tak stát jen při splnění podmínek vyplývajících z čl. 4 odst. 3, 4 Listiny. (…) Tak tomu však v projednávané věci není a napadená vyhláška je podle názoru Ústavního

soudu v rozporu i s čl. 4 odst. 3, 4 Listiny, neboť určité kategorie vlastníků jsou nuceny se podrobit podstatným omezením jejich vlastnického práva, zatímco jiné nikoliv, a k tomuto omezení dochází napadenou vyhláškou způsobem, jenž má sotva co společného se šetřením podstaty vlastnického práva.“ Ústavní soud proto označenou vyhlášku zrušil k 31. 12. 2001. Poznamenal, že „cenová regulace, nemá-li přesáhnout meze ústavnosti, nesmí evidentně snížit cenu tak, aby tato vzhledem ke všem prokázaným a nutně vynaloženým nákladům eliminovala možnost alespoň jejich návratnosti, neboť v takovém případě by vlastně implikovala popření účelu a všech funkcí vlastnictví.“

Obdobně v nálezu na zrušení § 10 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, a na zrušení výměru Ministerstva financí č. 06/2002, kterým se stanoví maximální nájemné z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájemné v bytě a mění výměr Ministerstva financí č. 01/2002, a na zrušení položek č. 5 a č. 6 části I. oddílu A a položky č. 9 části II. výměru Ministerstva financí č. 01/2002, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, ze dne 20. 11. 2002, sp. zn. Pl. ÚS 8/02 (vyhlášeném pod č. 528/2002 Sb.) Ústavní soud konstatoval, že cenová regulace nájemného „sama o sobě v demokratickém státě není považována za neústavní, pokud vychází z tržních cen závislých na poloze domů, dále musí být zjištěno, z jakých zdrojů pochází, musí však respektovat «spravedlivou rovnováhu» mezi imperativy obecného zájmu a ochrany základních práv jednotlivce. (…) Největší porušení této rovnováhy spočívá v tom, že v duálním stadiu transformace došlo k tomu, že dotace poskytované nájemcům z celospolečenských prostředků prostřednictvím nízkých cen nájemného se přenesly na některé pronajímatele-soukromé vlastníky, kteří získali zestátněné domy v restitucích.“

Otázkou souladu regulace nájemného s článkem 1 Protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod (sdělení č. 209/1992 Sb. Federálního ministerstva zahraničních věcí o Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod ve znění protokolů č. 3, 5 a 8) se zabýval rovněž Evropský soud pro lidská práva. V rozsudku velkého senátu ze dne 19. 6. 2006, v případu Hutten-Czapska proti Polsku, č. stížnosti 35014/97), ponechal členským státům širokou – nikoliv však neomezenou – míru uvážení ve věcech regulace nájemních vztahů souvisejících s bydlením. Za neospravedlnitelné však označil selhání polského státu, který vlastníkům domů od počátku ekonomické transformace nezajistil alespoň úhradu nákladů spojených s údržbou domů, nemluvě o alespoň minimálním zisku z pronájmu (bod 223).

Rozhodnutím ze dne 8. 3. 2011, v navazující věci Sdružení vlastníků nemovitostí v Lodži proti Polsku (č. stížnosti 3485/02), Evropský soud pro lidská práva vyškrtl 25 stížností obdobných stížnosti paní Hutten-Czapské s odůvodněním, že polský stát přijal dostatečná opatření k nápravě (když mj. umožnil vlastníkům domů zvyšovat nájemné tak, aby měli zajištěn přiměřený zisk). Za dostatečnou náhradu za způsobenou újmu shledal poskytování dotací na opravy a rekonstrukce domů postižených vlastníků (odst. 78 a 79).

V nálezu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 20/05, uveřejněném na nalus.usoud.cz, Ústavní soud reagoval na situaci, kdy od účinnosti nálezu Pl. ÚS 8/02 v českém právním řádu chyběl právní předpis o zvyšování nájemného, předvídaný ustanovením § 696 odst. 1 obč. zák. Ústavní soud dospěl k závěru, 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 (…)“. Při rozhodování o zvýšení nájemného „je nutno se vyvarovat libovůle; rozhodnutí se musí zakládat na racionální argumentaci a důkladném uvážení všech okolností případu, použití přirozených zásad a zvyklostí občanského života, závěrů právní nauky a ustálené ústavně konformní soudní praxe.“

Za účelem sjednocení judikatury svých senátů v otázce, kdy počíná nárok pronajímatele na zvýšení regulovaného nájemného, přijalo plénum Ústavního soudu stanovisko ze dne 28. 4. 2009, sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09 („plenární stanovisko“ – nalus.usoud.cz). V němž zaujalo následující právní názor: „Obecné soudy mohou rozhodovat o zvýšení nájemného za období od podání žaloby do 31. 12. 2006.

Nájemné za období před podáním žaloby zvyšovat nemohou, neboť tomu brání povaha rozhodnutí s konstitutivními účinky; zvýšení nájemného za období od 1. 1. 2007 přiznat nelze, neboť od tohoto data již jednostranné zvyšování nájemného připouští § 3 odst. 2 zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Žaloby pronajímatelů (vlastníků bytů) na «náhradu škody vůči státu» (…) jsou obecné soudy povinny posoudit z hlediska jejich práva na náhradu za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod a v tomto smyslu poskytnout účastníkům řízení procesní prostor, aby se mohli vyjádřit k uvedené změně právního posouzení. Nárok vůči státu na náhradu za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod má subsidiární charakter vůči nároku pronajímatele bytu proti nájemci na zvýšení nájemného jen za dobu počínající dnem podání žaloby. Za dobu, která tomuto dni předchází, může pronajímatel bytu uplatnit svůj nárok na náhradu za nucené omezení vlastnického práva proti státu přímo."

Ústavní soud přitom v plenárním stanovisku dospěl k závěru, že omezení vlastnického práva vlastníků bytů „s ohledem na rozsah nákladů, které jednotlivým pronajímatelům vznikly, aniž by tito mohli z těchto nákladů mít jakýkoliv užitek, a dlouhodobost stavu, jež byla zapříčiněna především dlouhodobou protiústavní nečinností Parlamentu, který až víc než čtyři roky po uplynutí lhůty poskytnuté Ústavním soudem v nálezu sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 přijal zákon umožňující jednostranné zvyšování regulovaného nájemného, je třeba považovat za natolik intenzivní, že musí být podřazeno pod čl. 11 odst. 4 Listiny." (odst. 18) „Čl. 11 odst. 4 Listiny sám o sobě neobsahuje žádnou bližší úpravu celé řady praktických otázek, jako kupř. u kterého státního orgánu je nutno nárok uplatnit, v jakých lhůtách apod. V tomto směru je nutno postupovat analogicky podle předpisu svým obsahem a účelem nejbližšího, kterým je zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem (…)" (odst. 19).

Podle Ústavního soudu „otázka, zda v dané věci byl dán konkrétní nárok stěžovatele na náhradu za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny, zůstává k zodpovězení obecnému soudu, který musí zvážit, do jaké míry došlo v důsledku regulovaného nájemného k zásahu do jeho základního práva vlastnit majetek, jakož i zda v jeho případě byly splněny výše uvedené podmínky pro vznik práva na náhradu. Samotná protiústavnost právní úpravy regulovaného nájemného totiž neznamenala, že v každém individuálním případě bylo porušeno základní právo pronajímatele (vlastníka bytu). Rovněž je namístě zdůraznit, že výše nároku na náhradu za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny nemusí být identická s rozdílem mezi obvyklým a regulovaným nájemným. Obecné soudy tedy nesmí nárok na náhradu vůči státu zamítat apriorně, nýbrž musejí za respektování výše uvedených závěrů posoudit jednotlivé individuálně uplatněné nároky." (odst. 22 plenárního stanoviska).

Dovolatelka především zpochybnila nárok žalobce s ohledem na tvrzený princip tzv. subsidiarity nároku vůči uplatnění požadavku na zvýšení nájemného ve vztahu k nájemci (v daném případě vůči V. K.).

Při řešení otázky, zda je uplatnění nároku na náhradu za omezení vlastnického práva podmíněno podáním žaloby na zvýšení nájemného proti nájemci, je třeba vyjít ze závěrů vyjádřených ve výroku II. plenárního stanoviska, podle něhož má uvedený nárok subsidiární charakter jen za dobu od podání žaloby na zvýšení nájemného. Možnost podat žalobu na zvýšení nájemného byla přitom efektivně připuštěna až nálezem Pl. ÚS 20/05, který „svými účinky *erga omnes* – za popsaných mimořádných okolností – plní vlastně funkci zákona" (odst. 12 plenárního stanoviska). Předchozí ustálená judikatura (včetně judikatury Nejvyššího soudu – srovnej např. rozsudek ze dne 31. 8. 2005, sp. zn. 26 Cdo 867/2004, citovaný v nálezu Pl. ÚS 20/05) totiž vycházela z názoru, podle něhož tehdy platná úprava zvýšení nájemného rozhodnutím soudu neumožňovala.

Z uvedených premis vyšel Ústavní soud při řešení případů obdobných projednávané věci, v níž se žalobce na nájemci zvýšení nájemného nedomáhal. V nálezu ze dne 2. 7. 2009, sp. zn. I. ÚS 680/08, dospěl k závěru, že „možnost žalovat nájemce na zvýšení nájemného byla založena teprve nálezem sp. zn. Pl. ÚS 20/05 (srov. bod 12 stanoviska). Nárok stěžovatelky na náhradu za omezení vlastnického práva za období do vyhlášení tohoto nálezu proto subsidiární charakter nemá.“ Stejný právní názor Ústavní soud zaujal rovněž v nálezu ze dne 19. 8. 2009, sp. zn. I. ÚS 908/09 a ze dne 26. 1. 2010, sp. zn. IV. ÚS 1431/09, a lze proto považovat v daném směru judikaturu Ústavního soudu k této otázce za ustálenou. Naopak dovolatelkou citovaný nález Ústavního soudu ze dne 6. 9. 2011, sp. zn. IV. ÚS 423/08, podle něhož „z judikatury Ústavního soudu vyplývá, že odpovědnost státu je zde (ve věci nároku na náhradu za období od 20. 3. 2003 do 31. 12. 2003) vyvozována subsidiárně“, je zjevným vybočením z ustálené judikatury, jež navíc popírá smysl plenárního stanoviska.

V projednávané věci se žalobce domáhal náhrady za omezení vlastnického práva za období od 1. 6. 2004 do 31. 3. 2006. Nález Pl. ÚS 20/05 byl ve Sbírce zákonů vyhlášen až dne 2. 6. 2006, a proto je námitka subsidiarity nároku pro projednávanou věc nepřípadná.

Dovolatelka dále namítala pod body b), c) a f) rozsah intenzity omezení vlastnického práva žalobce.

Podle názoru dovolacího soudu je třeba při posuzování intenzity omezení vlastnického práva třeba vyjít z premis, z nichž vychází shora citovaná judikatura Ústavního soudu a Evropského soudu pro lidská práva. Nárok na náhradu za omezení vlastnického práva totiž nevzniká v případě jakéhokoli omezení vlastnického práva (vlastnické právo ze své samotné povahy není neomezené, naopak je omezeno řadou předpisů soukromého i veřejného práva), nýbrž jen v případě, kdy omezení dosáhne takové intenzity, že je zasažena samotná podstata vlastnictví. V případě regulace nájemného je potřebná intenzita dána zvláště tehdy, nedosahuje-li regulované nájemné po delší dobu ani nákladů na údržbu a opravy domu a přiměřeného zisku zajišťujícího návratnost vložených investic v rozumné době, přičemž omezení vlastníka není státem kompenzováno.

Ústavní soud v plenárním stanovisku dovodil, že samotná protiústavní povaha regulace nájemného neznamená, že v každém jednotlivém případě dosáhla intenzita omezení takové míry, že bylo porušeno právo vlastníka domu na pokojné užívání jeho majetku. Argumentace žalobce, že intenzita omezení vlastnického práva je dána již samotnou dlouhodobou nečinností zákonodárce, je proto nepřípadná. Naopak je třeba v každém jednotlivém případě zkoumat, zda vlastník domu byl regulací nájemného tak omezen, že tím bylo zasaženo do jeho základního práva vlastnit majetek.

Ústavní soud ve všech shora citovaných nálezech vychází bez dalšího ze skutečnosti (kterou zřejmě považuje za obecně známou), že regulované nájemné (ve výši, která se ustálila po nálezu Pl. ÚS 8/02 a až do 1. 1. 2007 se neměnila) obecně nedosahovalo hranice nákladů na údržbu a opravy domů a přiměřeného zisku, zatímco u bytů, u nichž docházelo k uzavírání nových nájemních smluv, dosahovala výše nájemného částek několikanásobně vyšších. Činilo-li proto tzv. regulované nájemné v daném místě a čase nikoliv významnou část obvyklého nájemného (v projednávané věci podle zjištění soudu prvního stupně necelou čtvrtinu), lze považovat omezení vlastnického práva obecně za intenzivní.

Jestliže má však náhrada za omezení vlastnického práva odrážet poměry jednoho konkrétního případu (odst. 22 plenárního stanoviska), neobejdou se soudy při úvaze o výši této náhrady – viz dále – bez zjištění konkrétní výše nákladů na údržbu a opravy domu žalobce.

Přihlédnout je třeba rovněž k tomu, jak velká část vlastníkova domu byla regulovaným nájemným zatížena. Jednalo-li se pouze o malou část podlahové plochy, zatímco ze zbývajících bytů, popř. nebytových prostor, vlastník dosahoval příjmů v podobě „tržního nájemného“, které mu zajišťovalo

dostatečný výnos pro pokrytí nákladů na údržbu a opravy domu a přiměřený zisk, nelze v zásadě považovat omezení jeho vlastnického práva za intenzivní a je třeba k této skutečnosti také přihlédnout. Obdobnou argumentaci lze použít i v případě, kdy byl vlastník věci regulací nájemného omezen pouze krátkodobě – za krátké období však lze řádově považovat období několika měsíců, nikoli téměř dvou let, jak tomu bylo v projednávané věci.

K údržbě domu vlastníkem lze – vedle dalších skutečností charakterizujících jeden každý individuální případ – přihlédnout při posuzování souladu nároku mimo jiné s dobrými mravy ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. Pokud by vlastník domu nevěnoval jeho údržbě a péči o něj žádnou pozornost, a to ani v rozsahu vybraného nájemného (či jeho části), aniž by k takovému postupu existoval závažný důvod, bylo by nutné i k takové okolností přihlédnout. Je sice skutečností, že výnosy plynoucí z vlastnictví věci nemusí být zpětně do této věci investovány v plném rozsahu (a v řadě případů by to nebylo ani účelné), jestliže však má taková věc v budoucím období generovat zisk nebo alespoň primárně plnit účel, jímž je v případě domu zajištění bydlení, lze důvodně po vlastníku požadovat, aby nezbytné, nutné či vhodné náklady ve vztahu k takové věci zohledňoval při úvaze, jakým způsobem užitky z věci využije. Vlastník, jenž by takto nepostupoval, jen obtížně může obecně argumentovat ve vztahu k požadavku na náhradu za omezení vlastnického práva okolností, že nájemné na údržbu domu nedostačovalo.

V poměrech projednávané věci lze považovat za splněnou podmínku intenzity omezení jak z hlediska výše regulovaného nájemného, tak z hlediska doby trvání omezení; zanedbávání údržby domu ze strany žalobce žalovaná v řízení netvrdila.

Z hlediska podílu bytů s regulovaným nájemným na celkové ploše domu však soudy nižších stupňů intenzitu omezení vlastnického práva nezkoumaly a nezabývaly se ani zjištěním výše nákladů na údržbu a opravu domu žalobce. Nevzaly tak v potaz všechna relevantní hlediska a jejich právní posouzení věci potud zůstalo neúplné, a tudíž nesprávné.

Prostřednictvím námitek specifikovaných pod body d), e) a h) poukazovala dovolatelka na tzv. podnikatelské riziko vlastníka.

Podle názoru dovolacího soudu nemá způsob nabytí bytového domu jeho vlastníkem přímý vliv na existenci ani rozsah nároku na náhradu za omezení jeho vlastnického práva regulací nájemného. Ačkoliv lze přisvědčit názoru žalované, že žalobce nemohl v době nabytí domu v roce 2002 předpokládat, že bude ze všech bytů v domě moci „okamžitě vybírat tržní nájemné“, mohl legitimně očekávat, že stát (tj. žalovaná) bude postupovat ústavně konformně a v přiměřené době přijme úpravu předpisů o regulaci nájemného v podobě, která zajistí návratnost nákladů na údržbu a opravy nemovitosti a přiměřený zisk. Obdobné legitimní očekávání lze ostatně vztáhnout i na vlastníky, kteří bytové domy s regulovaným nájemným nabyli dříve i později.

Otázku, zda by předmětný byt bylo možno vůbec za obvyklé nájemné pronajmout, zkoumal již v projednávané věci znalec při určování obvyklého nájemného jako ceny, za kterou by bylo možno předmětný byt v daném místě a čase pronajmout. Pokud by byt nebylo možno pronajmout, bylo by obvyklé nájemné „nulové“ a o intenzivním omezení vlastnického práva žalobce by nebylo možno uvažovat. Ze skutkových zjištění soudů nižších stupňů však neplynou žádné skutkové okolnosti svědčící pro předeslanou hypotézu. Naopak lze považovat za obecně známou skutečnost, že poptávka po malometrážních bytech v širším centru Prahy, navíc ve vilové zástavbě, v žalovaném období podstatně převyšovala nabídku. To ostatně připouští i sama dovolatelka, která na jiném místě v dovolání sama argumentuje deformací trhu způsobenou převisem poptávky, a předmětný byt by tak na trhu bylo možno pronajmout za podstatně vyšší částku, než kterou platila jako regulované nájemné původní druhá žalovaná.

V daném případě se jedná o posouzení tzv. obecné pronajímatelnosti bytu žalobce o konkrétních parametrech, nikoliv o to, zda existoval konkrétní zájemce o pronájem bytu ve vlastnictví žalobce. Takový postup by ostatně ani nebyl možný již z toho důvodu, že se nejednalo o byt tzv. právně volný, ale o byt, ve vztahu ke kterému existoval nájemní poměr mezi žalobcem jako pronajímatelem a V. K. jako nájemkyní. Šlo proto při úvaze o pronajímatelnost bytu žalobce o posouzení objektivního zájmu v daném čase a místě o byty disponujícími obdobnými parametry, jako měl byt žalobce, zejména z hlediska jeho velikosti, lokalizace a období, ve kterém o případné existenci nájemního poměru bylo možné uvažovat.

Dovolatelka dále zpochybnila i způsob určení výše náhrady za omezení vlastnického práva žalobce.

Soudy nižších stupňů v projednávané věci vyšly z toho, že náhrada za omezení vlastnického práva je nárokem, jehož výši nelze přesně zjistit, a je proto třeba postupovat podle § 136 o. s. ř. Tomuto postupu je možné přisvědčit za předpokladu, že při úvaze rozhodné pro určení výše takové náhrady byla vzata v potaz všechna relevantní kritéria. Při jejich stanovení a určení je třeba opětovně vyjít z premis, na nichž se zakládá shora citovaná judikatura Ústavního soudu a Evropského soudu pro lidská práva.

Nárok na náhradu za omezení vlastnického práva není nárokem na náhradu škody (srov. odst. 13 a 14 plenárního stanoviska), a proto se neuplatní zásada plné náhrady ve smyslu § 442 obč. zák. Předeslanou úvahou byl zjevně veden i Ústavní soud, když v odst. 22 plenárního stanoviska zdůraznil, že „výše nároku na náhradu za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny nemusí být identická s rozdílem mezi obvyklým a regulovaným nájemným.“ Určení výše nároku ponechal Ústavní soud na soudech obecných.

Podle názoru dovolacího soudu je třeba i při určení výše náhrady vyjít z úvah uvedených shora v části, v níž se dovolací soud vyjadřoval k námitkám dovolatelky uvedeným pod body b), c), f). Náhrada totiž nepřísluší za každé omezení vlastnického práva, nýbrž jen za omezení dostatečně intenzivní; v případě regulace nájemného primárně tedy jen za takové omezení, které neumožňuje vlastníkům pokrýt ani náklady na údržbu a opravy domů a přiměřený zisk umožňující návratnost vložených investic v odpovídajícím časovém horizontu. Jen k takto vymezené úrovni nájemného se ostatně mohlo vztahovat legitimní očekávání vlastníků.

Výchozím pro úvahu o kritériích rozhodných pro určení výše náhrady tak při splnění požadavku intenzity zásahu do vlastnického práva žalobce bude jednak hledisko opodstatněně vynaložených nákladů na údržbu a opravy nemovitosti a jednak hledisko přiměřeného zisku pronajímatele umožňující i návratnost investic v reálně adekvátním období. Je ovšem zřejmé, že tato východiska bude vždy nutné poměřovat konkrétními zjištěními v individuálních poměrech každého případu.

Výrok I. plenárního stanoviska („zvýšení nájemného za období od 1. 1. 2007 přiznat nelze, neboť od tohoto data již jednostranné zvyšování nájemného připouští § 3 odst. 2 zákona č. 107/2006 Sb.“) presumuje předpoklad, že výše nájemného stanovená podle zákona č. 107/2006 Sb. odpovídá požadavkům ústavnosti. Nejvyšší soud z toho dovozuje, že za referenční kritérium pro náhradu za omezení vlastnického práva je třeba vzít výši nájemného, kterou za předmětný byt mohl vlastník dosahovat podle zákona č. 107/2006 Sb. od 1. 1. 2007. Přiznání vyšší náhrady by vedlo k závěru, kdy by celková měsíční částka získaná vlastníkem v souvislosti s užíváním bytu (tj. součet vybraného regulovaného nájemného a náhrady za omezení vlastnického práva) do 31. prosince 2006 byla vyšší než nájemné, kterého mohl vlastník (pronajímatel) dosáhnout od 1. 1. 2007.

Jestliže totiž nárok na náhradu za omezení vlastnického práva není nárokem na náhradu škody, jeví se tomuto východisku jako přiměřený závěr, že výše takové náhrady nepředstavuje reparaci ušlého zisku, kterého by případně pronajímatel mohl dosáhnout pronájmem bytu bez jakéhokoliv omezení

výší nájemného, ale výše náhrady musí být proporcionální následné právní regulaci. Ta je pro období od 1. 1. 2007 stanovena zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Je třeba proto vzít v potaz, že i s účinností zákona č. 107/2006 Sb. zůstala zachována míra regulace výše nájemného, k jejímuž ukončení došlo k 31. 12. 2010, resp. u bytů mimo jiné v hlavním městě Praze k 31. 12. 2012 (§ 3 odst. 1 zákona č. 107/2006 Sb.), přičemž postup vedoucí k odstranění této regulace byl nastaven – ve smyslu § 3 odst. 2 tohoto zákona – možností pronajímatele jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát ročně počínaje 1. 1. 2007 a následně vždy k 1. 1. (§ 3 odst. 2 zákona č. 107/2006 Sb.), tj. postupem, který měl zajistit postupné omezení v možnosti ujednání o výši nájemného na straně jedné, na straně druhé měl také zohledňovat možné sociální dopady pro ty skupiny nájemníků, kde se okamžitá a jednorázová deregulace jevila jako sociálně a společensky nepřijatelná.

Předeslaný závěr Nejvyšší soud učinil, vědom si žalobcem citovaného usnesení Ústavního soudu ze dne 3. 9. 2010, sp. zn. IV. ÚS 1343/10. V něm uvedený závěr, že určení výše náhrady rozdílem mezi regulovaným a tržním nájemným je v souladu s plenárním stanoviskem, totiž nevylučuje, že ústavně konformním je i jiný způsob výpočtu, jestliže se pohybuje v mezích Ústavním soudem naznačených v plenárním stanovisku. V citované věci ostatně soudy nižších stupňů posuzovaly nárok – jak shora uvedeno, nesprávně – jako nárok na náhradu škody způsobené nesprávným úředním postupem.

Podle přesvědčení Nejvyššího soudu nelze v této souvislosti ve prospěch úvahy o vyšší částce náhrady za omezení vlastnického práva zohledňovat ani časové období, které předcházelo přijetí zákona č. 107/2006 Sb., s argumentací, že kdyby došlo k přijetí úpravy obsažené v zákoně č. 107/2006 Sb. dříve od účinnosti nálezu pléna Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 8/02, mohla být v období, za které žalobce náhradu za omezení vlastnického práva požaduje, výše této náhrady limitována vyšší částkou, než která vyplývá ze zákona č. 107/2006 Sb. k 1. 1. 2007.

Přestože bylo nepochybně žádoucí, aby k přijetí právního předpisu upravujícího možnost jednostranného zvýšení nájemného došlo v kratším časovém období od přijetí nálezu pléna Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 8/02, nelze odhlédnout od toho, že takové dřívější přijetí zákona se stejným předmětem úpravy mohlo být realizováno odlišnými (mírnějšími) nástroji vedoucími k deregulaci nájemného, než které zvolil zákon č. 107/2006 Sb. Podle dovolacího soudu tak nelze vycházet z možných a z určitého ohledu žádoucích právních postupů, které však nebyly realizovány, ale pouze ze stavu reflektujícího účinnost zákona č. 107/2006 Sb. umožňujícího v jeho režimu jednostranné zvýšení nájemného k 1. 1. 2007.

Dovolací soud nemá pochybnost o tom, že otázka deregulace nájemného představuje sociálně velmi citlivou problematiku, kde na straně jedné existuje zájem vlastníků nemovitostí na rychlém dosažení odstranění překážek limitujících možnou výši nájemného, na straně druhé pak dopad deregulačních kroků na široké vrstvy nájemců. Přijetí odpovídajícího právního řešení je pak výsledkem určitého sociálně-ekonomického přístupu, který musí oba naznačené zájmy zohlednit a přijatelným způsobem vyvážit, vychází-li ústavněprávní judikatura z pojetí práva na bydlení jako základního lidského práva (nález Ústavního soudu publikovaný pod č. 231/2000 Sb.).

Dovolatelka v rámci vymezení otázky zásadního právního významu v dovolání namítala, že je potřeba „v neposlední řadě určit počátek běhu promlčecí doby“. Tento poukaz však nemůže založit zásadní právní význam napadeného rozhodnutí již z toho důvodu, že v daném směru dovolatelka neuvádí žádnou argumentaci, a není tak zřejmé, jak by se uvedený poukaz měl promítnout od poměrů souzené věci. V řízení před nalézacími soudy totiž žalovaná námitku promlčení nároku žalobce neuplatnila, a nečiní tak ostatně ani v rámci podaného dovolání. Soudy se také v dané věci otázkou promlčení nároku nezabývaly, a to proto, že promlčení nároku žalovaná nenamítala. Otázku

promlčení dovolatelka v dovolání zjevně zmiňuje výhradně jako doklad nejednotné soudní praxe, kdy poukazuje na to, že zatímco zčásti nárokům obdobným nároku v této věci soudy vyhovují, zčásti je zamítají pro uplatnění námitky promlčení nebo zvažují odepření práva uplatnit námitku promlčení pro rozpor s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák.

Pro úplnost v této souvislosti dovolací soud odkazuje na závěr vyjádřený v rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 22. 2. 2012, sp. zn. 13 Co 578/2011, uveřejněném pod č. 18/2013 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, podle kterého právo na náhradu za omezení vlastnického práva vzniklé pronajímateli bytu proti státu v důsledku protiústavní regulace nájemného se promlčuje v obecné tříleté době podle § 101 obč. zák., která počíná dnem omezení vlastnického práva; případná aplikace ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. tím není vyloučena.

Dovolatelka dále v dovolání nesouhlasí s tím, že jí byla rozhodnutími nalézacích soudů uložena povinnost k zaplacení úroků z prodlení. V této souvislosti však neuvádí ve vztahu k závěrům nalézacích soudů taktéž žádnou argumentaci a otázku „úroků z prodlení“ nezmiňuje žádným způsobem ani v části, v níž obecně argumentuje v prospěch zásadní právní významnosti napadeného rozhodnutí odvolacího soudu. Z obsahu dovolání je zřejmé, že svůj nesouhlas ve vztahu k příslušenství omezuje výhradně na skutečnost, že základ nároku, resp. jeho výši, považuje za sporný.

Z předchozí argumentace plyne, že soudy nižších stupňů věc nesprávně posoudily v otázce určení výše nároku a hlediscích rozhodných pro určení výše této náhrady, jakož i v tom, že při zkoumání intenzity omezení vlastnického práva žalobce nepřihlédly k poměru bytů s regulovaným nájemným k ostatním bytům, popř. nebytovým prostorám v bytě. Dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci ve smyslu § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. tak žalovaná uplatnila právem.

Dovolací soud proto rozsudek odvolacího soudu zrušil v rozsahu jeho napadení; vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i pro rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud v rozsahu vyplývajícím z výrokové části rozsudku dovolacího soudu i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2, 3 o. s. ř.).