Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13.12.2017, sp. zn. 31 Cdo 1042/2017, ECLI:CZ:NS:2017:31.CDO.1042.2017.1

Číslo: 20/2019

Právní věta: Výše náhrady za omezení vlastnického práva v případě regulace nájemného by měla být zásadně totožná s rozdílem mezi obvyklým (tržním) a regulovaným nájemným, na které měl pronajímatel nárok podle tehdejší protiústavní úpravy.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 13.12.2017

Spisová značka: 31 Cdo 1042/2017

Číslo rozhodnutí: 20

Číslo sešitu: 2

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Dobré mravy, Nájem bytu, Ochrana vlastnictví, Promlčení

Předpisy:

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

I. Dosavadní průběh řízení

1. Žalobou došlou soudu dne 24. 10. 2006 se žalobkyně domáhala po žalované zaplacení částky 3 432 305 Kč s úrokem z prodlení od 1. 9. 2006 do zaplacení za nucené omezení vlastnického práva v důsledku protiústavní regulace nájemného. Tvrdila, že částka představuje rozdíl mezi regulovaným a tržním nájemným za dobu od 1. 9. 2003 do 31. 8. 2006, tedy za období, kdy scházela ústavně konformní úprava nájemného z bytů; je vlastnicí domu č. p. v katastrálním území H. (dále též jen „Dům“), v němž se nacházelo šest bytů, v nichž nájemci, kteří nepřistoupili na její návrhy na zvýšení nájemného, platili jen tzv. regulované nájemné, které nepokrývalo ani náklady na provoz těchto bytů a na jejich prostou reprodukci.

2. Výrok rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 (soud prvního stupně) ze dne 27. 6. 2013, č. j. 13 C 282/2008-140, ve znění usnesení ze dne 30. 12. 2013, č. j. 13 C 282/2008-156, jímž uložil žalované zaplatit žalobkyni částku 235.907,05 Kč do třiceti dnů od právní moci rozsudku, nabyl právní moci dne 13. 2. 2014.

3. Ohledně zbývající částky 3 196 397,95 Kč a úroku z prodlení z částky 3 432 305 Kč rozhodl soud prvního stupně dalším rozsudkem (třetím v pořadí) ze dne 15. 3. 2016, č. j. 13 C 282/2008-278, jímž uložil žalované do třiceti dnů od právní moci rozsudku zaplatit žalobkyni částku 34,55 Kč se zákonným úrokem z prodlení z této částky od 5. 10. 2006 do zaplacení a zákonný úrok z prodlení z

částky 235 907,05 Kč od 5. 10. 2006 do zaplacení (výrok I.); zamítl žalobu co do částky 3 196 363,40 Kč s úrokem z prodlení, úroku z prodlení z částky 34,55 Kč za dobu od 1. 9. 2006 do 4. 10. 2006 a úroku z prodlení z částky 235 907,05 Kč za dobu od 1. 9. 2006 do 4. 10. 2006 (výrok II.) a rozhodl o nákladech řízení účastníků a státu (výroky III. a IV.).

4. Městský soud v Praze (odvolací soud) rozsudkem ze dne 18. 10. 2016, č. j. 21 Co 324/2016-326, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně v napadené části, tj. ve výrocích II., III. a IV. a rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

5. Shodně se soudem prvního stupně zjistil, že žalobkyně je vlastnicí Domu, v němž se v době od 1. 9. 2003 do 31. 8. 2006 nacházelo 6 bytů, za jejichž užívání hradili jejich nájemci jen tzv. regulované nájemné. V suterénu Domu se nacházely nebytové prostory, které pronajímala, tyto příjmy (spolu s regulovaným nájemným z bytů) však nepostačovaly k úhradě nákladů, které měla s jeho údržbou a opravou. Dospěl k závěru, že žalobkyně byla v důsledku absence ústavně konformní zákonné úpravy omezena ve výkonu svého vlastnického práva, neboť nemohla sjednat novou výši nájemného v tržní výši. Při rozhodování vyšel z kritérií vyplývajících z ustálené soudní praxe dovolacího soudu (zejména z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 23. 4. 2013, sp. zn. 22 Cdo 367/2012, uveřejněného pod č. 74/2013 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, dále jen „R 74/2013“) a uzavřel, že zásah do vlastnického práva žalobkyně byl tak intenzivní, že byla zasažena sama podstata vlastnictví a žalované proto náleží náhrada za toto omezení ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Za důvodnou přitom považoval námitku promlčení nároku na náhradu za dobu od 1. 9. 2003 do 23. 10. 2003. Měl za to, že její uplatnění nebylo v rozporu s dobrými mravy, neboť nelze dovodit, že by uplynutí promlčecí doby zavinila žalovaná, případně že by jí bylo možné přičítat k tíži uplynutí této doby (odkázal na právní závěry vyjádřené v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 22. 8. 2002, sp. zn. 25 Cdo 1839/2000, uveřejněném pod č. 59/2004 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, dále jen „R 59/2004“). Výši náhrady stanovil jako rozdíl mezi nájemným vypočteným v maximální výši podle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „zákon č. 107/2006 Sb.“), a skutečně vybraným nájemným.

II.
Dovolání a vyjádření k němu

6. Proti rozsudku odvolacího soudu a proti výroku II. rozsudku soudu prvního stupně podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném do 31. 12. 2013, dále též jen „o. s. ř.“, a uplatnila dovolací důvod podle § 241a odst. 1 o. s. ř. Namítala, že metodika způsobu určení výše náhrady za omezení vlastnického práva v důsledku regulace nájemného, kterou v předmětné věci v souladu s ustálenou rozhodovací praxí Nejvyššího soudu aplikovaly soudy obou stupňů, odporuje obecné ideji spravedlnosti, neboť výše náhrady nedosahuje ani nákladů prosté reprodukce, natož aby jí umožňovala dosáhnout alespoň minimálního zisku. Ve svém důsledku je tato metodika v rozporu se samotnou podstatou vlastnického práva, jehož integrální součástí je i právo mít z vlastnictví věci užitek. Zdůraznila, že postupné zvyšování nájemného podle zákona č. 107/2006 Sb. nebylo lineární a pronajímatelé se v důsledku aplikace metodiky Nejvyššího soudu podrobují omezením v podstatě dvakrát. Je třeba zohlednit i délku trvání zásahu do práva pronajímatelů na ochranu majetku. V obecné rovině by výše náhrady měla dosahovat rozdílu mezi regulovaným nájemným a nájemným v daném místě a čase obvyklým, stát by měl pronajímateli poskytnout finanční protihodnotu té majetkové hodnoty, o niž byl protiústavní regulací nájemného z bytů připraven. Poukázala na judikaturu Evropského soudu pro lidská práva (dále též jen „ESLP“) – věc R&L, s. r. o. a ostatní proti České republice, č. 37926/05 a další, rozsudek ze dne 3. 7. 2014, věc B. a ostatní proti Slovensku, č. 30255/09, rozsudek ze dne 7. 7. 2015. Měla za to, že dovolacím soudem vyřešená právní otázka způsobu určení výše náhrady za nucené omezení vlastnického práva v důsledku regulace nájemného by proto měla být posouzena

jinak. Za nesprávné považovala taktéž posouzení námitky promlčení, neboť ta – jak vyplývá z nálezu Ústavního soudu ze dne 25. 10. 2016, sp. zn. II. ÚS 2062/14 – byla žalovanou vznesena v rozporu s dobrými mravy. Navrhla, aby Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu i soudu prvního stupně v dovoláním napadaném rozsahu zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

7. Žalovaná se ve vyjádření k dovolání ztotožnila s napadeným rozhodnutím odvolacího soudu, zdůraznila, že žalobkyně pouze opakuje námitky, které již uplatnila v předcházejícím řízení. Dále odkázala na judikaturu Nejvyššího a Ústavního soudu, která potvrzuje správnost závěrů odvolacího soudu (soudu prvního stupně). Navrhla, aby dovolání bylo jako nepřípustné odmítnuto.

III.
Přípustnost dovolání

8. V projednávané věci dovolatelka výslovně napadá mj. i výrok II. rozsudku soudu prvního stupně. Podle § 236 odst. 1 o. s. ř. je dovolání mimořádným opravným prostředkem proti pravomocnému rozhodnutí odvolacího soudu. Opravným prostředkem proti pravomocnému rozhodnutí soudu prvního stupně je odvolání, občanský soudní řád ani neupravil funkční příslušnost soudu pro projednání dovolání proti rozhodnutí soudu prvního stupně. Nedostatek funkční příslušnosti je přitom neodstranitelným nedostatkem podmínky řízení (srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4. 9. 2003, sp. zn. 29 Odo 265/2003, uveřejněné pod č. 47/2006 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Nejvyšší soud proto řízení o dovolání žalobkyně proti výroku II. rozsudku soudu prvního stupně zastavil (§ 104 odst. 1 ve spojení s § 243b o. s. ř.).

9. Tříčlenný senát 26 Cdo, který měl podle rozvrhu práce Nejvyššího soudu dovolání proti rozsudku odvolacího soudu projednat a rozhodnout o něm, zjistil, že otázka, zda námitka promlčení nároku na náhradu za nucené omezení vlastnického práva v důsledku protiústavní regulace nájemného vznesená žalovanou (Českou republikou) je v rozporu s dobrými mravy, je dovolacím soudem rozhodována rozdílně. V rozsudku ze dne 13. 3. 2013, sp. zn. 28 Cdo 2421/2012, dospěl Nejvyšší soud s odkazem na rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 22. 2. 2012, sp. zn. 13 Co 578/2011, uveřejněný pod č. 18/2013 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, k závěru, že uplatněná námitka promlčení v rozporu s dobrými mravy není. Naproti tomu v rozsudku ze dne 26. 11. 2014, sp. zn. 22 Cdo 3375/2012, Nejvyšší soud uzavřel, že je-li předmětem řízení odškodnění za omezení vlastnického práva, k němuž došlo v důsledku dlouhodobé nečinnosti Parlamentu České republiky a námitku promlčení uplatňuje organizační složka státu, je přiměřená úvaha odvolacího soudu, který shledal námitku promlčení rozpornou s dobrými mravy.

10. Obecně vychází ustálená judikatura Nejvyššího soudu z toho, že zobecnění otázky, kdy je výkon práva v rozporu s dobrými mravy, není možné, neboť jde o individuální otázku odvislou od konkrétních jedinečných okolností [a proto by odlišné závěry o (ne)rozpornosti námitky promlčení s dobrými mravy v těchto rozhodnutích, nevedly k závěru o rozdílné rozhodovací praxi Nejvyššího soudu]. V případě, kdy jde o nárok na náhradu za nucené omezení vlastnického práva v důsledku protiústavní regulace nájemného a námitku promlčení uplatnil stát, jsou však základní okolnosti rozhodné pro posouzení (ne)rozpornosti uplatněné námitky ve všech případech natolik typově shodné, že toto zobecnění výjimečně umožňují. S ohledem na specifický charakter nároku je i žádoucí, aby tuto otázku neposuzovaly soudy rozdílně.

11. Při posouzení otázky způsobu určení výše náhrady za omezení vlastnického práva žalobkyně v souvislosti s tzv. regulací nájemného pak tříčlenný senát 26 Cdo dospěl k právnímu názoru odlišnému od toho, který byl vyjádřen v R 74/2013 a v rozsudcích Nejvyššího soudu navazujících na toto rozhodnutí ze dne 26. 11. 2014, sp. zn. 22 Cdo 3375/2012, ze dne 25. 11. 2015, sp. zn. 30 Cdo 3214/2013, ze dne 23. 10. 2013, sp. zn. 22 Cdo 3188/2012, ze dne 29. 4. 2014, sp. zn. 22 Cdo 3877/2012, ze dne 22. 1. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3012/2012, ze dne 29. 4. 2015, sp. zn. 22 Cdo

1747/2013. V těchto rozhodnutích Nejvyšší soud formuloval a odůvodnil závěr, že náhrada za omezení vlastnického práva v případě regulace nájemného z bytů nemusí být vždy totožná s rozdílem mezi obvyklým a regulovaným nájemným a že referenčním kritériem pro náhradu za omezení vlastnického práva je výše nájemného, kterou za předmětný byt mohl vlastník dosahovat podle zákona č. 107/2006 Sb. od 1. 1. 2007. Senát 26 Cdo je naproti tomu názoru, že výše náhrady by se měla zakládat na rozdílu mezi nájemným v podmínkách volného trhu (tzv. „tržním nájemným“) a nájemným, na které měl pronajímatel nárok podle tehdejší protiústavní úpravy (tzv. „regulovaným nájemným“).

12. Tříčlenný senát 26 Cdo proto rozhodl o postoupení věci podle § 20 zákona č. 6/2002 Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, k rozhodnutí velkému senátu občanskoprávního a obchodního kolegia. Velký senát občanskoprávního a obchodního kolegia (dále jen „velký senát“) věc projednal a rozhodl o ní v souladu s ustanoveními § 19 a § 20 odst. 1 uvedeného zákona.

13. Nejvyšší soud v souladu s čl. II bod 2 zákona č. 293/2013 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, projednal dovolání a rozhodl o něm podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále opět jen „o. s. ř.”).

14. Dovolání podané včas, subjektem k tomu oprávněným – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, je přípustné, neboť otázka, zda námitka promlčení nároku na náhradu za nucené omezení vlastnického práva v důsledku protiústavní regulace nájemného vznesená žalovanou (Českou republikou) je v rozporu s dobrými mravy, je dovolacím soudem rozhodována rozdílně a otázka způsobu určení výše náhrady za omezení vlastnického práva žalobkyně v souvislosti s tzv. regulací nájemného má být posouzena jinak.

IV.
Důvodnost dovolání

15. Projednávanou věc je nutné s ohledem na dobu, za niž je náhrada za nucené omezení vlastnického práva požadována, posuzovat podle právní úpravy účinné do 31. 12. 2013, zejména podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013, dále jen „obč. zák.“ (§ 3028 odst. 1, 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

16. Podle ustálené soudní praxe [viz např. R 59/2004, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2012, sp. zn. 20 Cdo 595/2010, uveřejněné pod č. 60/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozsudek téhož soudu ze dne 1. 6. 2016, sen. zn. 23 ICdo 19/2015, uveřejněný pod č. 99/2017 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 643/04 ze dne 6. 9. 2005 (N 171/38 SbNU 367)] není pochyb, že obecně dobrým mravům zásadně neodporuje, namítá-li někdo promlčení práva uplatňovaného vůči němu, neboť institut promlčení přispívající k jistotě v právních vztazích je institutem zákonným a tedy použitelným ve vztahu k jakémukoliv právu, které se podle zákona promlčuje. Uplatnění námitky promlčení se příčí dobrým mravům jen v těch výjimečných případech, kdy je výrazem zneužití tohoto práva na úkor účastníka, který marné uplynutí promlčecí doby nezavinil a vůči němuž by za takové situace zánik nároku na plnění v důsledku uplynutí promlčecí doby byl nepřiměřeně tvrdým postihem ve srovnání s rozsahem a charakterem jím uplatňovaného práva a s důvody, pro které své právo včas neuplatnil. Tyto okolnosti přitom musí být naplněny v natolik výjimečné intenzitě, aby byl odůvodněn tak významný zásah do principu právní jistoty, jakým je odepření práva uplatnit námitku promlčení. Důraz byl vždy kladen na individuální posouzení okolností každého jednotlivého případu založené na skutkových zjištěních.

17. Ústavní soud pak ve svých rozhodnutích [viz např. nález sp. zn. I. ÚS 2216/09 ze dne 31. 5. 2011 (N 103/61 SbNU 551), nález sp. zn. II. ÚS 2062/14 ze dne 25. 10. 2016] konstatoval, že zvláštní skupinu případů tvoří ty, v nichž byla námitka promlčení vznesena státem. Zdůraznil přitom specifickou povinnost státu jednat tak, aby sám nezasahoval do základních práv jednotlivců a aktivně poskytoval ochranu základním právům jednotlivce. Vytkl obecným soudům, že akceptováním námitky promlčení vznesené státem aprobovaly jednání, které je contra bonos mores.

18. Souladem námitky promlčení nároku na náhradu za omezení vlastnického práva v souvislosti s tzv. regulací nájemného podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, kterou uplatnil stát v řízení, v němž se pronajímatel domáhal tohoto nároku, s dobrými mravy, se Ústavní soud zabýval v nálezu sp. zn. II. ÚS 2062/14. V bodě 36. a 37. konstatoval, že stát na jedné straně prostřednictvím Parlamentu toleroval vznik situace, v níž docházelo k rozsáhlému porušování základních práv, a na straně druhé těmto právům po dlouhou dobu (prostřednictvím soudů) neposkytoval adekvátní ochranu. V důsledku dlouhodobých a trvalých rozporů v judikatuře (i na úrovni Ústavního soudu) přitom bylo fakticky „sázkou do loterie“, zda podaná žaloba bude úspěšná či nikoliv. Tuto situaci lze prizmatem ochrany základních práv vnímat jako selhání státu; v takovém případě ovšem břemeno tohoto selhání v materiálním právním státě musí nést právě stát a nikoliv jednotlivec, který svá práva hájil s dostatečnou péčí. Výkonná moc pak prostřednictvím České republiky – Ministerstva financí tento proces završila vznesením námitky promlčení, kterou obecné soudy přijaly, ačkoliv je kumulace shora uvedených okolností měla vést k tomu, aby konstatovaly rozpor vznesené námitky s dobrými mravy.

19. Stejná situace je i ve všech řízeních, v nichž pronajímatel uplatnil nárok na náhradu za omezení vlastnického práva v souvislosti s regulací nájemného. Ve všech těchto řízeních uplatňují pronajímatelé náhradu škody vůči státu, která jim vznikla v důsledku dlouhodobé protiústavní nečinnosti Parlamentu spočívající v nepřijetí zvláštního právního předpisu vymezujícího případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu a změnit další podmínky nájemní smlouvy; jde přitom o náhradu za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod [R 74/2013, stanovisko pléna Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09 (dále jen „Pl. ÚS-st. 27/09“) ze dne 28. 4. 2009 (ST 27/53 SbNU 885; 136/2009 Sb.), nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 20/05 ze dne 28. 2. 2006 (N 47/40 SbNU 389; 252/2006 Sb.)]. Závěry přijaté v nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2062/14 o selhání státu, který neposkytl pronajímatelům dlouhodobě odpovídající ochranu, se proto uplatní ve všech řízeních, jejichž předmětem je nárok na náhradu za nucené omezení vlastnického práva způsobeného protiústavní regulací nájemného, v nichž bude soud posuzovat soulad námitky promlčení vznesené státem (žalovanou) s dobrými mravy. V těchto případech tak bude zásadně nutné považovat uplatnění námitky promlčení státem za příčící se obecnému principu spravedlnosti a slušnosti, tedy odporující dobrým mravům.

20. Uvedené závěry by se výjimečně neprosadily jen tam, kde by např. žalobce (pronajímatel) postupoval v rozporu se zásadou „vigilantibus iura scripta sunt“ (právo patří bdělým), zejména v případech, kdy by žalobu na náhradu za takovéto nucené omezení vlastnického práva podal u soudu s nepřiměřeným časovým odstupem od doby, kdy skončila protiústavní nečinnost Parlamentu, tedy kdy regulace nájemného přestala postrádat právní základ.

21. Otázka způsobu určení výše náhrady za omezení vlastnického práva v případě regulace nájemného z bytů byla v rozhodnutích Nejvyššího i Ústavního soudu řešena opakovaně (např. R 74/2013, sp. zn. Pl.ÚS-st. 27/09, z jejichž závěrů vycházela i celá řada dalších rozhodnutí). Soudy v nich formulovaly a odůvodnily závěr, že tato náhrada nemusí být totožná s rozdílem mezi obvyklým a regulovaným nájemným, nejde o nárok na náhradu škody, a proto se neuplatní zásada plné náhrady ve smyslu § 442 obč. zák. Výše takové náhrady nepředstavuje reparaci ušlého zisku, kterého by případně pronajímatel mohl dosáhnout pronájmem bytu bez jakéhokoliv omezení výší nájemného.

Výchozím pro úvahu o kritériích rozhodných pro určení výše náhrady je při splnění požadavku intenzity zásahu do vlastnického práva pronajímatele hledisko opodstatněně vynaložených nákladů na údržbu a opravy nemovitosti a hledisko jeho přiměřeného zisku umožňující i návratnost investic v reálně adekvátním období, přičemž tato východiska je vždy nutné poměřovat konkrétními zjištěními v individuálních poměrech každého případu. Výše náhrady musí být i proporcionální následné právní regulaci. Ta je pro období od 1. 1. 2007 stanovena zákonem č. 107/2006 Sb. Přiznání vyšší náhrady by vedlo k tomu, že by celková měsíční částka získaná vlastníkem v souvislosti s užíváním bytu (tj. součet vybraného regulovaného nájemného a náhrady za omezení vlastnického práva) do 31. 12. 2006 byla vyšší než nájemné, kterého mohl vlastník (pronajímatel) dosáhnout od 1. 1. 2007.

22. ESLP však ve věcech R&L, s. r. o. a ostatní proti České republice, č. 37926/05, 25784/09, 36002/09, 44410/09 a 65546/09 v rozsudku ze dne 3. 7. 2014 ve spojení s rozsudkem ze dne 9. 2. 2017 konstatoval, že v době nejméně od 1. 1. 2002 do 31. 12. 2006 český systém regulace nájemného postrádal právní základ, porušoval majetková práva vlastníků, kterým vznikla škoda, neboť po tuto dobu existence právního vakua nemohli vybírat ze svých bytů přiměřeně vysoké nájemné. Poukázal na obecné závěry v dřívějších rozhodnutích, podle nichž členské státy Úmluvy (Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod) jsou při přijímání právní úpravy v oblasti bydlení oprávněny snížit nájemné pod úroveň tržního nájemného, neboť zákonodárce může v odůvodněných případech učinit politické rozhodnutí, že požadovat tržní nájemné je z hlediska sociální spravedlnosti nepřijatelné; dospěl však k závěru, že o takový případ v dané věci nešlo. Měl za to, že je třeba zohlednit, jakým způsobem Ústavní soud ve své judikatuře formuloval povinnost vnitrostátních soudů rozhodovat o zvýšení nájemného v období existence mezery ve vnitrostátním právu, a to i ve vztahu k legitimnímu očekávání stěžovatelů ohledně možnosti zvýšení nájemného v daném období. Uzavřel, že určení náhrady by se mělo zakládat na rozdílu mezi nájemným v podmínkách volného trhu a nájemným, na něž měli pronajímatelé právo podle vnitrostátní úpravy prohlášené Soudem za nezákonnou.

23. Vycházeje z těchto závěrů Soudu má velký senát Nejvyššího soudu za to, že výše náhrady za omezení vlastnického práva v případě regulace nájemného z bytů by měla být zásadně totožná s rozdílem mezi obvyklým (tržním) a regulovaným nájemným, na které měl pronajímatel nárok podle tehdejší protiústavní úpravy. Nelze přehlédnout, že nejde o nárok proti nájemci, který mohl s ohledem na tehdy platnou právní úpravu očekávat, že bude platit regulované a posléze postupně deregulované nájemné, ale proti státu, který prostřednictvím Parlamentu svou dlouhodobou protiústavní nečinností spočívající v nepřijetí zvláštního právního předpisu vymezujícího případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné a změnit další podmínky nájemní smlouvy, způsobil, že regulace nájemného v době od 1. 1. 2002 do 31. 12. 2006 neměla právní základ.

24. Právní posouzení věci, na němž rozhodnutí odvolacího soudu spočívá a které bylo dovoláním zpochybněno, tak není správné; Nejvyšší soud proto rozhodnutí odvolacího soudu podle § 243e odst. 1 o. s. ř. zrušil. Důvody, pro které neobstálo rozhodnutí odvolacího soudu, dopadají i na rozhodnutí soudu prvního stupně (vyjma výroku I.), Nejvyšší soud proto zrušil i je a věc vrátil soudu prvního stupně v tomto rozsahu k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 o. s. ř.).