

# Morawetz proti České republice, rozhodnutí ze dne 17. 9. 2013

**Stěžovatel:** Morawetz

**Žalovaný stát:** Česká republika

**Číslo stížnosti:** 11179/06

**Datum:** 17.09.2013

**Článek Úmluvy:** čl. 35

**Rozhodovací formace:** Senát

**Soud:** Evropský soud pro lidská práva

**Hesla:** podmínky přijatelnosti a vyškrtnutí stížnosti, právo na účinné opravné prostředky, přijatelnost stížnosti, regulace nájemních vztahů, vlastnictví, vyčerpání vnitrostátních prostředků nápravy

**Český právní řád:** čl. 11, čl. 36 Listiny základních práv a svobod  
vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb.

zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku  
§ 2249 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník  
§ 72 zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu

**Významnost:** 3

## SKUTKOVÝ STAV

*Stěžovatel byl kanadským občanem, který zemřel v roce 2007, přičemž jeho dědici projevíli přání v řízení o stížnosti pokračovat.*

*Stěžovatel v roce 1998 zdědil nájemní dům v Praze-Holešovicích, v němž se nacházelo patnáct bytů podléhajících regulaci nájemného. Skutečně hrazené nájemné v letech 2002 až 2005 včetně odpovídalo zhruba desetině běžného tržního nájemného.*

*Stěžovatel předně poukazoval na protiprávní situaci v oblasti regulace nájemného, a to nejpozději od nálezů Ústavního soudu uveřejněného pod č. 231/2000 Sb. V důsledku toho pronajímatelé, vzhledem k tomu, že nájemné nedosahovalo nákladů prosté reprodukce, sami hradili náklady na údržbu domů a bytů a ve skutečnosti nedobrovolně poskytovali sociální dávky, které běžně nese stát. Podle stěžovatele existuje v daném ohledu systémový problém vyplývající z nečinnosti zákonodárné i výkonné moci.*

*Stěžovatel dále dovozoval porušení článku 1 Protokolu č. 1 k Úmluvě, ať už samostatně nebo ve spojení s článkem 14 Úmluvy, a s odkazem na uvedený náleží Ústavního soudu tvrdil, že regulace nájemného nebyla založena na fi nanční situaci a příjmech nájemců, byla tudíž společensky velice škodlivá a měla negativní dopady na velkou část obyvatel.*

*Stěžovatel konečně s odvoláním na článek 1 Protokolu č. 1 ve spojení s článkem 13 Úmluvy namítal, že vnitrostátní soudní systém byl pro ochranu ústavně a Úmluvou zaručených práv pronajímatelů zcela neúčinný. Soudy jim systematicky odmítaly poskytovat ochranu.*

*I kdyby však vnitrostátní soudy a Ústavní soud byly schopny se velkým počtem jednotlivých případů zabývat, zdoluhavá soudní řízení způsobovala neúčinnost takového prostředku nápravy. Navíc v českém právním řádu není možná kolektivní ústavní stížnost.*

## PŘÁVNÍ POSOUZENÍ

Vláda tvrdila, že stěžovatel nevyčerpal vnitrostátní prostředky nápravy. Mohl zejména podat žalobu na zvýšení nájemného proti nájemci, která by představovala preventivní prostředek nápravy, a žalobu na náhradu škody proti státu, která by představovala prostředek kompenzační povahy. Stěžovatel také mohl v občanskoprávním řízení týkajícím se souhlasu s ukončením nájmu napadnout nemožnost jednostranně nájemní smlouvu ukončit a dědění nájemních práv u Ústavního soudu.

Soud podotýká, že stěžovatel není schopen odkázat na ustálenou judikaturu v době podání své stížnosti, která by ho zprošťovala povinnosti využít některý z navržených prostředků nápravy, včetně ústavní stížnosti. Ačkoli v judikatuře Ústavního soudu existovaly určité rozpory a ne každá stížnost pronajímatele byla úspěšná, v naprosté většině případů rozhodoval Ústavní soud ve prospěch pronajímatelů. Soud poznamenává, že z hlediska pravidla vyčerpání vnitrostátních prostředků nápravy je relevantní, že prostředek nápravy skýtá rozumnou naději na úspěch, nikoli absolutní jistotu úspěchu (viz Vomočil a Art 38, a.s., proti České republice, č. 38817/04 a č. 1458/07, rozhodnutí ze dne 5. března 2013).

Soud zastává názor, že stěžovatel mohl využít různých řízení a nakonec se obrátit na Ústavní soud, přičemž tyto postupy nabízely rozumnou naději na vyřešení jeho námitek. Stěžovatel však žádnou z možností nevyužil, žádné řízení nezahájil a neposkytl vnitrostátním soudům příležitost předejít namítaným porušením nebo je napravit (viz Vomočil a Art 38, a.s., rozhodnutí uvedené výše).

Proto je třeba stížnost odmítnout podle čl. 35 odst. 1 a 4 Úmluvy pro nevyčerpání vnitrostátních prostředků nápravy.

## VÝROK

Z těchto důvodů Soud jednomyslně prohlašuje stížnost za nepřijatelnou.

(zpracoval JUDr. Vít A. Schorm)