

Poznámka k rozhodnutí Štrasburského soudu pro lidská práva

Rád bych všem, kterým se zatočila hlava z rozhodnutí Štrasburského soudu pro lidská práva připomněl, že to nebylo jeho první rozhodnutí ve věci regulace nájemného. V souvislosti se vzrušením, které vyvolalo rozhodnutí vlády o moratoriu nájemného, předseda Ústavního soudu Pavel Rychetský v článku „Zmrazení nájemného je legální“ viz Právo 4. ledna 2003 napsal :

„Naším nespokojeným majitelům domů bych doporučoval se také seznámit s judikaturou Evropského soudu pro lidská práva, který ve sporech mezi majiteli domů a státem regulujícím nájemné z jejich bytů vyslovil i obecné závěry platné i pro náš případ. Např. v kause Mellacher a spol. proti Rakouské republice dospěl k závěru, že opatření směřující k regulaci nájemného nelze považovat za formální ani faktické vyvlastnění. Opatření státu, která je zbavila části výnosu z jejich majetku, lze za daných okolností chápat jako legitimní kontrolu užívání tohoto majetku. Rakouská vláda šla dále než naše, když nájemné nezmrazila, ale fakticky snížila.“

Z uvedeného vyplývá, že Evropský soud pro lidská práva uznal, že bydlení patří mezi oblasti, v nichž je možné připustit omezení vlastnického práva. Zároveň zdůraznil, že sociální a další ohledy by měly být zaměřeny spíše na ochranu nájemců, než proti vlastníkům.

S tímto názorem soudu kontrastuje úprava zavedená vyhláškou č. 30/1995 Sb., která zrušila regulaci nájemného bytů postavených bez účasti veřejných prostředků, s kolaudačním rozhodnutím po 30. červnu 1993 a pro byty, u nichž se sjednává smlouva s novým nájemcem. Tato praxe pokračuje nerušeně dál a je příčinou tzv. smluvního nájemného, které mnozí chybně označují jako „tržní“. Vyhláška kromě toho neobsahovala nic z toho, co lze označit jako standardní ochranu nájemníka – spotřebitele, která je nedílnou součástí právní úpravy a prioritou ve všech zemích EU. V tom především spočívá zásadní a principiální rozdíl naší současné „právní – neprávní“ úpravy nájemného se stanoviskem Evropského soudu pro lidská práva.

Stejnou zásadu jako Štrasburský soud konec konců zdůraznil také náš Ústavní soud svým nálezem č. 231/2000 Sb. slovy: „V souladu s principem respektování schopnosti platit nájem by měli být nájemníci chráněni vhodnými opatřeními proti excesivním nájůmům nebo proti excesivnímu zvyšování nájmu.“ Objevují se i tvrzení, že nepřijatelnost regulace nájemného opakovaně vyjádřil Ústavní soud. Nic není vzdálenější pravdě. Ústavní soud odmítl úpravu nájemného prostřednictvím resortní vyhlášky a požadoval úpravu regulace nájemného zákonem.

Praha 1. 6. 2005

Jaromír Císař, předseda ČSRB