

Zpráva o šetření

ve věci zprostředkování pronájmu bytu realitní kanceláří cizinci

Na veřejného ochránce práv se obrátili paní I. V. a pan D. G. (dále jen „stěžovatelé“, resp. „stěžovatel“ nebo „stěžovatelka“) s podnětem týkajícím se zprostředkování pronájmu bytu v Y. realitní kanceláří. Stěžovatelka požádala realitní kancelář XXX (dále také „realitní kancelář“), o zprostředkování nájmu bytu, resp. o umožnění prohlídky vybraných bytů, které vyhledala na webových stránkách realitní kanceláře.¹ Stěžovatelka kontaktovala pověřenou pracovníci realitní kanceláře Mgr. K. Š. (dále jen „zaměstnankyně K. Š.“). V rámci telefonického rozhovoru se zaměstnankyní K. Š. stěžovatelka sdělila, že její snoubenec (stěžovatel), se kterým by v bytě bydlela, je cizí národnosti. Zaměstnankyně realitní kanceláře K. Š. odmítla zprostředkovat prohlídku, protože majitel bytů si nepřál jako nájemníky „cizince“ a stěžovatelka, resp. společně stěžovatelé, tento požadavek nesplňovali. Na školení zaměstnanců realitní kanceláře údajně řekli, že pokud odmítají Romy a cizince, je to zcela v souladu s českým právem. Tato konstatování měla proběhnout jen telefonicky, stěžovatelka ale následně obdržela i písemné vyjádření zaměstnankyně K. Š.

A - Předmět šetření

Okolnosti popsané stěžovatelkou naznačovaly, že se realitní kancelář mohla dopustit diskriminace ve smyslu antidiskriminačního zákona² a diskriminace spotřebitele ve smyslu zákona o ochraně spotřebitele³. V rámci šetření jsem se proto zaměřila na postup realitní kanceláře, která se diskriminace měla dopustit. Předmětem mého šetření bylo posouzení, zda bylo dotčeno právo stěžovatelů na rovné zacházení.

B - Skutková zjištění

B.1 Postup realitní kanceláře vůči stěžovatelům

Dne 25. listopadu 2013 obdržela stěžovatelka prostřednictvím e-mailu vyjádření zaměstnankyně K. Š. ze zákaznické linky realitní kanceláře:

„Dobrý den vážená paní V., děkuji předem za Váš email, dle našeho rozhovoru dne 24. 11. 2013 Vám z mé strany bylo jasně řečeno, že my, coby realitní agentura, pouze zprostředkováváme kontakty mezi majiteli a poptávajícími. Vy, pokud byste byla též majitelka nemovitosti, měla byste své jisté požadavky a pokyny na obyvatele, kteří budou v budoucnu vaši nemovitost obývat a správně vedená realitní agentura Vaše požadavky bude navýše respektovat, zanese údaje do systému a předloží je

¹ dostupné z: <http://www...>

² zákon č. 198/2009 Sb., o rovném zacházení a o právních prostředcích ochrany před diskriminací a o změně některých zákonů (antidiskriminační zákon), ve znění zákona č. 89/2012 Sb.

³ zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů

poptávajícím. Na věci, že jste bohužel vyhledali byt, kde si pan majitel přál pouze české občany, neshledáváme nic diskriminačního či dle našeho hovoru, rasového podnětu, pan majitel měl patrně své důvody, díky kterým rozhodnutí učinil a my ho musíme samozřejmě respektovat coby našeho klienta. Je mi velice líto, že nemohla být uskutečněná prohlídka Vámi vybraného bytu, ale jak jsem již zmínila výše, my jsme pouze zprostředkovatelem a rozhodně se ohrazujeme proti tvrzení, že naše realitní společnost by jakkoliv podporovala či se angažovala v diskriminačním řízení proti jakýmkoliv cizineckým menšinám v České republice. Přijměte tuto skutečnost jako fakt, přeji Vám brzké nalezení vyhovujícího bydlení, mnoho úspěchů a děkujeme za projevový zájem spolupracovat s naší společností.“

V rámci šetření zástupce vedoucího oddělení rovného zacházení Kanceláře veřejného ochránce práv vyzval realitní kancelář k vyjádření k tvrzením stěžovatelky, přičemž žádal odpovědi zejména na následující otázky:

- (1) Byla státní příslušnost stěžovatele, která je jiná než česká, důvodem pro neumožnění prohlídky vybraných bytů?*
- (2) Bylo výslovným požadavkem majitele bytů, aby nebyly umožněny prohlídky osobám jiné než české státní příslušnosti? Bylo výslovným požadavkem majitele bytů neumožnit prohlídky některým cizincům, např. pouze Vietnamcům nebo Ukrajincům?*
- (3) Jak je nakládáno s požadavkem majitelů bytu, že byt nejsou ochotni pronajmout cizinci? Je tento požadavek součástí ujednání (smlouvy) mezi realitní kanceláří a majitelem nabízeného bytu? Respektujete bezvýhradně všechny požadavky tohoto typu?*

Realitní kancelář v dopisu ze dne 8. října 2014 k těmto otázkám uvedla:

- (1) Důvodem bylo přání našeho klienta po předchozích opakovaně negativních zkušenostech. Jsme pouze zprostředkovatel a nemůžeme bohužel nikterak majitele bytů nutit k umožnění prohlídky bytu.*
- (2) Naš klient svůj požadavek nespecifikoval. Nebyl nasměrován proti osobám konkrétní státní příslušnosti.*
- (3) Zprostředkovatel nemůže svým klientům vnucovat zájemce. Můžeme pouze o zájemci našeho klienta informovat. A je plně na klientovi, zda se rozhodne s ním do smluvního vztahu vstoupit. Tento požadavek nebyl součástí písemné smlouvy. Klient jej vyjádřil až následně včetně dalších svých požadavků a představ. Snažíme se obecně respektovat všechna přání našich klientů, ovšem v žádném případě ne bezvýhradně. Pokud by se podle našeho názoru jednalo o diskriminaci, například založenou na rase, pohlaví atd., jsme připraveni s takovýmto klientem okamžitě rozvázat náš obchodní vztah – v tomto případě se jednalo o situaci hraniční.*

Jak jsem uvedla výše, v rámci šetření jsem oslovila i Asociaci realitních kanceláří České republiky. Dopisem ze dne 5. září 2014 jsem se prostřednictvím pověřeného pracovníka Kanceláře veřejného ochránce práv dotázala na obecnou praxi na realitním trhu, se kterou má tato profesní komora zkušenosti. Zejména mě zajímalo, jak se staví ke zprostředkování nájmu bytu cizincům, příp. jestli se setkává s rozlišováním mezi občany Evropské unie a třetích zemí, příp. jak vnímá pokyny

majitelů nemovitostí týkajících se rozlišování mezi uchazeči. Dopisem ze dne 30. září 2014 se Asociace realitních kanceláří České republiky vyjádřila k těmto otázkám, když mimo jiného konstatovala, že *„[j]e důležité si uvědomit, že realitní kancelář není ten, kdo rozhoduje. Jako zprostředkovatel koná na příkaz pronajímatele, resp. majitele. Jejich právní jednání nejsme schopni ovlivnit. [...] o konečném výběru nájemce rozhoduje vždy pronajímatel. Realitní kancelář pouze zprostředkovává příležitost k uzavření nájemní, resp. kupní smlouvy.“*

C - Hodnocení věci ochránkyní

C.1 Aplikace antidiskriminačního zákona

Diskriminací se obecně rozumí situace, kdy se s jednou osobou zachází méně příznivě než s jinou osobou ve srovnatelné situaci, a to z diskriminačních důvodů vymezených antidiskriminačním zákonem. Pro zhodnocení případu stěžovatelů je tedy nevyhnutné zabývat se otázkou, zda na věc vůbec dopadne antidiskriminační zákon; zda se tedy jedná o některou z vymezených oblastí společenských vztahů a zda stěžovatel, resp. stěžovatelé, jsou nositeli některého diskriminačního důvodu ve smyslu antidiskriminačního zákona.

Jednou z oblastí, na které dopadá antidiskriminační zákon, je ve smyslu ustanovení § 1 odst. 1 antidiskriminačního zákona i oblast přístupu ke zboží a službám, včetně bydlení, pokud jsou nabízeny veřejnosti. Činnost realitní kanceláře, která poskytuje službu široké veřejnosti ve formě zprostředkování možnosti uzavření smlouvy o nájmu bytu, zcela jistě do této oblasti spadá.

Diskriminaci rozeznáváme ve více formách. Jednou z nich je i navádění k diskriminaci. Antidiskriminační zákon stanoví v ustanovení § 4 odst. 5, že naváděním k diskriminaci se rozumí chování osoby, která druhého přesvědčuje, utvrzuje nebo podněcuje, aby diskriminoval třetí osobu. Komentář k tomuto ustanovení uvádí, že *„existuje [...] celá řada právních vztahů, v nichž jedna strana fakticky požívá v určitých ohledech nadřazeného postavení, ačkoliv formálně jde o vztah mezi subjekty zásadně rovnými. Příkladem může být postavení zákazníka vůči dodavateli, kde zákazník podmiňuje zadání zakázky tím, že bude provedena pouze osobami určité rasové nebo etnické příslušnosti, pohlaví apod.“*⁴ Z tohoto důvodu jsem se zabývala i povahou jednání majitele nemovitosti a nikoli pouze jednáním realitní kanceláře, ačkoliv se jedná o subjekty, které jsou si ve vzájemném právním vztahu rovny.

C.2 Diskriminace stěžovatele z důvodu národnosti, resp. z důvodu státní příslušnosti

Součástí taxativního výčtu diskriminačních důvodů ve smyslu ustanovení § 2 odst. 3 antidiskriminačního zákona je důvod „národnost“, který v určitých případech může souviset i s pojmem „státní příslušnost“, nelze je ale automaticky považovat za totožné. Pokud by docházelo k nerovnému zacházení pouze a jen z důvodu státní příslušnosti, mohlo by se jednat ve smyslu antidiskriminačního zákona o formu

⁴ Boučková, P., Havelková, B., Koldinská, K., Kühn, Z., Kühnová, E., Whelanová, M. Antidiskriminační zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, s.191.

nepřímé diskriminace. Takové rozlišování by totiž nemuselo ve svém důsledku směřovat ke všem osobám – cizincům, ale k osobám určité národnosti, např. by byl odmítnut Ukrajinec a Vietnamec, ale Němec nebo Rakušan by byl akceptován. Navíc v této souvislosti nelze vyloučit porušení jiných předpisů, např. zákona o ochraně spotřebitele, který taxativní výčet diskriminačních důvodů neobsahuje, a proto by nerovné zacházení z jakéhokoliv důvodu mohlo být ve smyslu tohoto zákona posouzeno jako diskriminace.

Případ stěžovatelů vzbuzuje dojem, že se jedná o určitou kombinaci těchto dvou důvodů.

V telefonickém hovoru měla zaměstnankyně K. Š. informovat stěžovatelku, že si majitel bytu nepřije „cizince“. V písemném vyjádření, které bylo odcitováno výše, již zaměstnankyně K. Š. použila v souvislosti s přáním majitele nemovitostí slovní spojení „české občany“.

Pod pojmem „cizinec“ lze chápat státní příslušnost (tj. státní občan jiného státu než České republiky s jakoukoliv národností) nebo národnost (tj. státní občan jakéhokoliv státu, včetně České republiky s jiným než českým původem). Tato koncepce směřuje k otázce, zda realitní kancelář zjišťovala státní příslušnost, resp. občanství uchazečů o zprostředkování nájmu bytu, nebo zda dotazování směřovala spíše k národnostnímu původu. Realitní kancelář se nijak nedotazovala na státní příslušnost, resp. státní občanství stěžovatele. Není proto zcela jednoznačné, jestli by osobě, která má sice české státní občanství, ale je např. vietnamského nebo ruského původu (který je znatelný ze jména, vzhledu nebo z přízvuku), byla umožněna prohlídka nemovitosti.

Realitní kancelář nijak nerozporovala, že postupovala podle požadavku, který spočíval v odmítnutí „cizinců“ jako možných nájemníků. Jelikož podstatou pokynu majitele nemovitosti nebylo rozlišovat osoby na základě státní příslušnosti, resp. státního občanství, domnívám se, že podstatou rozlišování byla skutečnost, že osoba není „rodilý Čech“. Domnívám se totiž, že pokud by se u realitní kanceláře ucházel o zprostředkování nájmu bytu Vietnamec, který má sice české občanství, ale zároveň vietnamskou národnost (jméno, fyzický vzhled, přízvuk), nebyl by dotazován, zda má nebo nemá české občanství, ale byl by automaticky považován za „cizince“. **Skutkové okolnosti proto naznačují, že se jednalo o posuzování jednotlivců na základě národnosti a nikoliv primárně na základě státní příslušnosti, resp. státního občanství. V případě stěžovatele se proto může jednat o diskriminaci z důvodu národnosti.**

Pokud nebyla stěžovateli umožněna prohlídka nemovitosti, resp. zprostředkován nájem nemovitosti pouze z důvodu, že realitní kancelář jej vyhodnotila jako „cizince“, ačkoliv byla předmětná nemovitost objektivně dostupná, realitní kancelář se dopustila ve smyslu ustanovení § 2 odst. 3 antidiskriminačního zákona přímé diskriminace stěžovatele z důvodu národnosti v oblasti přístupu k bydlení nabízeného veřejnosti.

C.3 Diskriminace stěžovatelky z důvodu „národnosti“, resp. „státní příslušnosti“ s ohledem na koncepci tzv. odvozené diskriminace

Stěžovatelka je české státní příslušnosti a právě ona komunikovala s realitní kanceláří při sjednávání termínů prohlídek vybraných nemovitostí. Ačkoliv stěžovatelka není sama o sobě nositelkou diskriminační charakteristiky - „národnosti“, není vyloučeno, aby se i ona sama stala obětí diskriminace.

Antidiskriminační zákon rozeznává jako základní formy přímou a nepřímou diskriminaci. Za diskriminaci se považuje i obtěžování, sexuální obtěžování, pronásledování, pokyn k diskriminaci a navádění k diskriminaci. Soudní dvůr Evropské unie poprvé definoval formu tzv. odvozené diskriminace v rozsudku ve věci Coleman⁵, a to v oblasti práce a zaměstnávání z důvodu zdravotního postižení. Paní Coleman nebyla přímo nositelkou diskriminačního znaku, tj. osobou se zdravotním postižením, obdobně jako stěžovatelka není cizinkou. Navzdory tomu pracuje tato judikatura s konceptem, že v některých případech se i osoba, která není nositelem diskriminačního znaku, může setkat s diskriminačním jednáním, protože je v úzkém a specifickém vztahu s jinou osobou, která nositelem diskriminačního znaku je. K této otázce uvedl generální advokát M. Poiares Madura:

„Přímé zaměření se na osobu se zvláštní charakteristikou však není jediným možným způsobem její diskriminace; existují i jiné, subtilnější a méně zjevné způsoby. Jednou z možností narušení důstojnosti a autonomie osob, které náleží k určité skupině, je zaměřit se nikoli na ně, nýbrž na třetí osoby, které s nimi mají blízký vztah a které samy do uvedené skupiny nepatří. Z širokého dosahu pojmu „rovnost“ vyplývá, že i na tyto subtilnější formy diskriminace by se měly vztahovat předpisy o zákazu diskriminace, neboť i takové formy diskriminace se dotýkají osob náležících do problematických kategorií.[...] Důstojnost osoby se zvláštní charakteristikou je totiž dotčena stejně tak její přímou diskriminací jako tím, že vnímá, že jiný je diskriminován pouze z důvodu svého vztahu k takové osobě. Tímto způsobem osoba, která je bezprostřední obětí diskriminace, nejen trpí sama křivdou, ale stává se rovněž prostředkem narušení důstojnosti osoby náležející do problematické kategorie.“

*Pokud diskriminující osoba zbaví jednotlivce hodnotných možností volby v oblastech, které mají zásadní význam pro jeho život, protože dotčený má vztah s osobou s problematickou charakteristikou, zbavuje rovněž takovou osobu hodnotných možností volby a brání jí ve výkonu její autonomie. Jinými slovy, osobě, která náleží do problematické kategorie, je upřena škála možností, která by jí byla jinak otevřena.“*⁶

Obdobný případ, který se sice týkal diskriminace z důvodu zdravotního postižení, jsem řešila i v minulosti. Závěry tohoto případu jsou v základní rovině aplikovatelné i v případě stěžovatelů. Konstatovala jsem totiž, že „je-li zdravotní postižení osoby blízké žadateli, který se jakýmkoli způsobem uchází o uzavření

⁵ Rozsudek Soudního dvora ze dne 17. 7. 2008, *S. Coleman v. Attridge Law a Steve Law*, C-303/06 Sb. rozh., s. I-05603. Paní Coleman požadovala v rámci výkonu svojí práce na administrativní pozici více volna z důvodu péče o svého zdravotně postiženého syna.

⁶ Stanovisko generálního advokáta Poiares Madura ve věci *S. Coleman proti Attridge Law a Steve Law*, C-303/06 Sb. rozh. bod 12-23.

*nájemní smlouvy k obecnímu bytu, předmětem zájmu a hodnocení ze strany obce, a toto hodnocení může mít vliv na rozhodnutí o přidělení bytu, je třeba vždy se zabývat otázkou, zda se nejedná o odvozenou, případně vícenásobnou diskriminaci. Tato okolnost hraje roli tehdy, sdílí-li osoba se zdravotním postižením **jako rodinný příslušník či osoba blízká (druh, družka)** s žadatelem o byt společnou domácnost už před podáním žádosti. To platí i v případě, že společnou domácnost nesdílí, ale společně s ním o přidělení bytu žádá. Rozhodující bude, zda v poptávaném bytě mají tyto osoby bydlet společně. Jestliže ano, je třeba osobu se zdravotním postižením pro tyto účely považovat za osobu s žadatelem společně posuzovanou.“⁷*

Stěžovatelka uvedla, že stěžovatel je jejím snoubencem a společně žili delší dobu v zahraničí. Služby realitní kanceláře využili proto, že plánovali bydlení ve společném bytě v Y. S ohledem na tyto skutečnosti není namístě pochybovat, že se skutečně jedná o vztah osob blízkých.

Ačkoliv stěžovatelka jako Češka nemohla být v tomto případě nositelkou diskriminačního znaku národnosti, v návaznosti na národnost jejího snoubence se mohla stát obětí přímé diskriminace v oblasti přístupu k bydlení, které bylo nabízeno veřejnosti, a to z důvodu národnosti, když jí společně se stěžovatelem bylo odepřeno zprostředkování nájmu bytu, resp. umožnění prohlídky vybrané nemovitosti.

C.4 Respektování přání a pokynů majitele nemovitosti

Realitní kancelář tvrdila, že se nemůže dopouštět diskriminace ve smyslu antidiskriminačního zákona, protože pouze plní **pokyny, které jí dal majitel nemovitosti v rámci smluvního vztahu o zprostředkování nájmu nemovitosti**. Ačkoliv se tato argumentace fakticky mohla opírat o konkrétní ustanovení obchodního zákoníku,⁸ resp. v rámci aktuální právní úpravy o ustanovení § 2445 a násl. NOZ,⁹ příslušná ustanovení nelze interpretovat tímto způsobem.

Smlouva o zprostředkování kontaktů na potenciální nájemce mezi realitní kanceláří a majitelem nemovitosti byla v rámci předchozí platné právní úpravy koncipovaná jako smlouva mandátní dle § 566 a násl. obchodního zákoníku. Mandátní smlouvou se měl zavázat mandatář, že pro mandanta na jeho účet zařídí za úplatu určitou obchodní záležitost uskutečněním právních úkonů jménem mandanta nebo uskutečněním jiné činnosti, a mandant se zavázal zaplatit mu za to úplatu. Ustanovení § 567 obchodního zákoníku dále stanovilo, že mandatář je povinen postupovat při zařizování záležitosti s odbornou péčí (odst. 1) a činnost, k níž se mandatář zavázal, byl povinen uskutečňovat podle pokynů mandanta a v souladu s jeho zájmy, které mandatář znal nebo musel znát. Mandatář byl povinen oznámit mandantovi všechny

⁷ Zpráva o šetření veřejného ochránce práv ze dne 12. 3. 2014, sp. zn. 233/2012/DIS, dostupná: <http://eso.ochrance.cz/Nalezene/Edit/86>.

⁸ zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění do 31. 12. 2013

⁹ zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

okolnosti, které zjistil při zařizování záležitosti a jež mohly mít vliv na změnu pokynů mandanta (odst. 2).

Při výkladu ustanovení obchodního zákoníku se zohlední i zásady, na kterých byla tato právní úprava postavena. Jak konstatuje komentář¹⁰, „žádný katalog těchto zásad, ze kterých obchodní zákoník vychází, zde ovšem uveden není a vlastně ani v celém jeho textu nelze narazit na případ, že by byla jakákoliv základní zásada formulována. Přesto lze abstrakcí celého obsahu obchodního zákoníku některé nepochybné principy obchodněprávních vztahů dovodit. Na prvním místě jde jistě o čestnost a poctivost obchodování. S tím souvisí i otázka rovnosti účastníků těchto vztahů. [...] Základní zásadou jistě také je nikomu neškodit“.

Dle ustanovení § 2445 a násl. NOZ se na vztah mezi realitní kanceláří a majitelem nemovitosti použije právní úprava zprostředkovatelské smlouvy. NOZ v této souvislosti stanoví náležitosti tzv. informační povinnosti (§ 2446), tedy povinnosti zprostředkovatele sdělit zájemci bez zbytečného odkladu vše, co má význam pro jeho rozhodování o uzavření zprostředkované smlouvy a rovněž povinnost zájemce sdělit zprostředkovateli vše, co má pro něho rozhodný význam pro uzavření smlouvy. Ve smyslu těchto ustanovení by si tedy zprostředkovatel (tj. realitní kancelář) a zájemce (tj. majitel nemovitosti) měli říci veškeré skutečnosti a přání, které se týkají právního vztahu, který má vzniknout.

Na první pohled by se tak mohlo zdát, že přání pronajímatele vyloučit určitý okruh osob může napomoci hladkému chodu spolupráce mezi makléřem a jeho klientem (pronajímatelem) a je z hlediska zákona ospravedlněn citovanými ustanoveními obchodního zákoníku a NOZ. Takový výklad však považuji za rozporný se zásadami soukromého práva a rovněž s antidiskriminačním zákonem.

Výklad práv a povinností v rámci smluvního vztahu mezi realitní kanceláří a majitelem nemovitosti nemohl a ani nemůže směřovat k tomu, že by realitní kancelář měla respektovat pokyn nebo přání, které je v rozporu se základními zásadami soukromého práva a navíc porušuje zásadu rovného zacházení a zákazu diskriminace.

Nijak nezpochybňuji jedno ze základních lidských práv a svobod, tj. vlastnické právo, které chrání čl. 11 Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listina“).¹¹ Souhlasím s tím, že vlastník má zcela ve své dispozici nakládání se svým majetkem a závisí pouze na jeho rozhodnutí, komu jej pronajme. Vlastnické právo všech osob má stejnou hodnotu a požívá stejné zákonné ochrany. Výkon vlastnického práva ale ve své podstatě není a ani nemůže být absolutně neomezený, neboť většinou v určitém okamžiku naráží na práva jiných osob. Proto je pro demokratické právní systémy typické, že žádné právo žádné osoby není absolutní, ale v řadě konkrétních případů je vždy poměřováno s právy osob jiných. Tak je zákonodárcem i soudy nalézáno co nejspravedlivější řešení. Pokud se výkon vlastnického práva děje ve veřejném prostoru, dotýká se práv a svobod jiných a běžně s nimi přichází do konfliktu. Typickým

¹⁰ POKORNÁ, Jarmila a kol. *Obchodní zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 5. ISBN 9788073574918.

¹¹ Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky.

příkladem je střet vlastnického práva jedné osoby s vlastnickým právem osoby jiné, který je řešen právní úpravou sousedských vztahů (§ 1013 a násl. NOZ). Vlastník nemovitosti nemůže se svým majetkem nakládat neomezeně, musí vždy brát ohled na výkon vlastnického práva svého souseda. Jiným příkladem je střet vlastnického práva vlastníka stromu s právem všech ostatních na příznivé životní prostředí, kvůli čemuž právní řád znemožňuje pokácení stromu bez patřičného povolení a dalších doplňujících podmínek. Stejně tak je například omezeno vlastnické právo vlastníka pozemku nástroji územního plánování, když s pozemkem nelze nakládat v rozporu s územním plánem. Tyto a řada dalších příkladů jsou většinou přijímány jako zcela legitimní a ústavně souladné situace stanovící meze vlastnického práva.

K podobné situaci dochází, pokud se vlastník rozhodne svoji nemovitost prodat nebo pronajmout a obrátí se veřejně na neurčitý počet subjektů. **Ani při tomto svém jednání nesmí zasáhnout do práv jiných osob, přičemž do úvahy je zde nutno vzít důstojnost jiného člověka a zásadu rovnosti (čl. 1 a čl. 3 odst. 1 Listiny), které zákonodárce promítl do antidiskriminačního zákona.** Právo nebyť diskriminován z důvodů uvedených v tomto zákoně je tak dalším limitem výkonu vlastnického práva jiného.

Dovoluji si v této souvislosti odkázat na odbornou literaturu, zejména komentář k čl. 11 Listiny.¹²

Přání majitele nemovitosti, které sice provází výkon jeho vlastnického práva ve veřejné sféře, ale zároveň směřuje k porušování práv jiných, nelze považovat za legitimní. Pokud vznese majitel nemovitosti požadavek, aby realitní kancelář nebo realitní makléř nezprostředkovali nájem nemovitosti v jeho vlastnictví určité osobě výhradně pro její příslušnost (ať už domnělou či skutečnou) ke skupině charakterizované některým ze zakázaných důvodů uvedených v antidiskriminačním zákoně, dopouští se tak diskriminace těchto uchazečů ve formě „navádění“ podle ustanovení § 2 odst. 2 věta druhá ve spojení s ustanovením § 4 odst. 5 antidiskriminačního zákona.

Pokud realitní kancelář, resp. realitní makléř či makléřka neumožní prohlídku vybrané nemovitosti, a tedy zmaří příležitost ke zprostředkování pronájmu nemovitosti určité osobě výhradně pro její příslušnost (ať už domnělou či skutečnou) ke skupině charakterizované některým ze zakázaných důvodů uvedených v antidiskriminačním zákoně, dopouští se **přímé diskriminace** této osoby dle ustanovení § 2 odst. 3 antidiskriminačního zákona, a to bez ohledu na to, zda tak činí na základě pokynu majitele nemovitosti nebo ze své vlastní vůle.

Požadavek, který je formulovaný tak, že směřuje a nabádá k porušení zásady rovného zacházení a zákazu diskriminace, čímž fakticky porušuje antidiskriminační zákon, nelze vůbec považovat za uplatňování práv a plnění povinností v souladu s NOZ, protože je v rozporu s ustanovením § 2 odst. 1 NOZ. Podle tohoto ustanovení lze totiž každé ustanovení soukromého práva vykládat jenom ve shodě s Listinou a ústavním pořádkem vůbec, se zásadami, na nichž spočívá tento zákon, jakož i s trvalým zřetelem k hodnotám, které chrání. Rozejde-li se výklad jednotlivého

¹² Wagnerová, E., Šimíček, V., Langášek, T., Pospíšil, I. a kol. *Listina základních práv a svobod. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2012. ISBN 978-80-7357-750-6, s. 300-329

ustanovení pouze podle jeho slov s tímto příkazem, musí mu ustoupit. Podle odst. 3 ustanovení § 2 výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské cítění.

V případě odmítnutí takového pokynu by se tedy nemohlo ze strany zprostředkovatele jednat o porušení povinností v rámci smluvního vztahu.

D - Závěry

Na základě výše popsaných zjištění a úvah jsem dospěla k přesvědčení, že se realitní kancelář XXX dopustila diskriminace stěžovatelky a stěžovatele z důvodu národnosti v oblasti přístupu ke zboží a službám, kam je výslovně zahrnuta i oblast bydlení. Nepříznivé zacházení a újma na straně stěžovatele a stěžovatelky spočívá v tom, že jim nebylo umožněno se vůbec ucházet o uzavření nájemní smlouvy k bytu, který byl nabízen veřejnosti.

Závěrem připomínám, že stěžovatelé mají právo uplatnit své nároky podle ustanovení § 10 antidiskriminačního zákona u místně příslušného soudu v občanskoprávním řízení podáním antidiskriminační žaloby v obecné tříleté promlčecí lhůtě.

Zprávu o výsledku šetření zasílám stěžovatelům a realitní kanceláři XXX. Pokud se bude chtít některá strana vyjádřit k mým zjištěním, očekávám její vyjádření ve lhůtě 30 dnů od doručení této zprávy.

Mgr. Anna Š a b a t o v á, Ph.D., v. r.
veřejná ochránkyně práv
(zpráva je opatřena elektronickým podpisem)