



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Tomáše Mottla a soudců Mgr. Štěpána Hnanička a JUDr. Lucie Bičákové ve věci

žalobkyně: **Xxx, s.r.o.**, xxx
sídlem xxx, xxx
zastoupená advokátem Mgr. Petrem Muchou
sídlem Štěpánská 540/7, Nové Město, 120 00 Praha 2

proti

žalovanému: **M. R.**, narozený xxx
bytem xxx, xxx

o určení výše nájemného

o odvolání žalobce proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 21. dubna 2022, č. j. 5 C 20/2022-34

takto:

- I.** Rozsudek soudu prvního stupně **se potvrzuje.**
- II.** Žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému na náhradě nákladů odvolacího řízení 600 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně zamítl žalobu o určení, že žalovaný je povinen od 18. 1. 2022 platit žalobkyni nájemné za užívání předmětného bytu ve výši 8 153 Kč měsíčně (výrok I)

Shodu s prvopisem potvrzuje Vladimíra Kantorová.

a uložil žalobkyni povinnost k náhradě nákladů řízení žalovanému ve výši 600 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok II).

2. Takto soud prvního stupně rozhodl o žalobě, kterou se žalobkyně domáhala určení výše nájemného z předmětného bytu (jednostranného zvýšení nájemného dle § 2249 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „o. z.“) s tím, že žalovaný je nájemcem bytu na základě nájemní smlouvy ze dne 1. 7. 1992, od května 2018 hradí žalobkyni nájemné v měsíční výši 6 803 Kč, když dne 3. 4. 2018 akceptoval návrh žalobkyně na zvýšení nájemného ze dne 30. 1. 2018. Dne 24. 8. 2021 adresovala žalobkyně žalovanému další návrh na zvýšení nájemného, ve kterém navrhla novou výši nájemného v částce 8 153 Kč měsíčně, to žalovaný již neakceptoval. Žalobkyně má za to, že byly splněny všechny zákonné podmínky pro zvýšení nájemného na tuto výši.
3. Soud prvního stupně vyšel v napadeném rozsudku ze zjištěného skutkového stavu věci (popsaného v bodech 4 – 9. odůvodnění napadeného rozsudku), jež shrnul v závěru o skutkovém stavu, podle něhož je žalovaný na základě nájemní smlouvy ze dne 1. 7. 1992 nájemcem bytu, jehož vlastníkem je žalobkyně. Předmětnou nájemní smlouvou ani jiným právním jednáním účastníků nebylo mezi nimi ujednáno zvyšování nájemného za užívání bytu a současně mezi nimi nebyl sjednán zákaz nájemné za užívání bytu zvyšovat. Počínaje měsícem květnem roku 2018 je žalovaný povinen za užívání bytu hradit žalobkyni nájemné ve výši 6 803 Kč měsíčně. Nájemné v této výši bylo mezi účastníky sjednáno k návrhu žalobkyně na zvýšení nájemného ze dne 30. 1. 2018, se kterým žalovaný dne 3. 4. 2018 vyslovil souhlas. Aniž by bylo v mezidobí nájemné za užívání bytu zvyšováno, adresovala žalobkyně další písemný návrh na zvýšení nájemného žalovanému dne 24. 8. 2021, který mu byl doručen dne 27. 8. 2021. Novou výši nájemného navrhla žalobkyně stanovit na částku 8 153 Kč měsíčně, jež představuje navýšení stávajícího nájemného o 19,84 %, a to s počátkem placení od třetího kalendářního měsíce po dojití návrhu. Žalovaný souhlas s návrhem na zvýšení nájemného ve stanovené lhůtě do 27. 10. 2021 nevyslovil a nájemné v nově navrhované výši 8 153 Kč od měsíce listopadu 2021 nehradí.
4. Zjištěný skutkový stav soud prvního stupně právně posoudil podle ustanovení § 2249 odst. 1 – 3 ve spojení s § 3074 odst. 1 o. z. a podle § 3 odst. 1 nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, přičemž dospěl k závěru, že návrh žalobkyně na zvýšení nájemného adresovaný žalovanému dne 24. 8. 2021 veškeré náležitosti předvídané § 2249 odst. 1 o. z. neobsahoval. Z návrhu nebylo možné ověřit, zda navržená nová výše nájemného nepřevyšuje výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, přičemž splnění této podmínky, stejně jako všech ostatních, mělo být osvědčeno již směrem k žalovanému. K naplnění této podmínky mohla žalobkyně ve smyslu § 3 odst. 1 nařízení vlády č. 453/2013 Sb. pořídit posudek znalce nebo výši nájemného porovnat s výši alespoň tří srovnatelných nájemných. Soud prvního stupně neshledal opodstatněnou obranu žalobkyně, že připojování podkladů k určení výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě k textu návrhu na zvýšení nájemného není nezbytnou náležitostí návrhu, když odkázal na ustanovení § 3 odst. 1 písm. b) nařízení vlády č. 453/2013 Sb., podle něhož ke zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě je třeba prokazatelného doložení výše nejméně tří srovnatelných nájemných. Soud prvního stupně uzavřel, že žalobkyně tuto svoji povinnost nesplnila, když nijak v návrhu na zvýšení nájemného nedoložila (neosvědčila) podmínku, že navržené nájemné prokazatelně nepřesahuje výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Proto se v daném případě jedná o návrh na zvýšení nájemného, k němuž se nepřihlíží.
5. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud prvního stupně podle § 142 odst. 1 o. s. ř, přičemž výši náhrady nákladů určil podle vyhlášky č. 254/2015 Sb.
6. Proti napadenému rozsudku podala žalobkyně včasné a přípustné odvolání, v němž namítala, že náležitostí návrhu na zvýšení nájemného podle § 2249 odst. 1 o. z. není to, aby byly připojeny údaje o výši (a charakteristikách) nejméně tří srovnatelných nájemných, či aby k němu byl připojen znalecký posudek, když postačuje, aby k určení výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném

místě došlo až později v rámci soudního řízení o určení výše nájemného. Opačný výklad ustanovení § 2249 odst. 1 o. z. je nesprávný, návrh žalobce na zvýšení nájemného ze dne 24. 8. 2021 byl perfektní. Požadavek soudu prvního stupně na obsah návrhu na zvýšení nájemného by ve svém důsledku znamenal zatížení pronajímatelů o náklady v řádu tisíců korun na zpracování znaleckého posudku určujícího výši nájemného za účelem určení nájemného obvyklého v daném místě pro účely návrhu na zvýšení nájemného, a to i v případech, kdy by nájemce s takovým zvýšením nájemného souhlasil a věc by nebyla řešena soudně. Náklady na takové znalecké posudky na jednorázové použití by proto šly k tíži pronajímatelů a šlo by v zásadě o zbytečné vynakládání prostředků. Tyto náklady by se poté periodicky opakovaly v každých třech letech (pokud by pronajímatel periodicky nájemné zvyšoval). Druhou možností, jak splnit požadavek na obsah návrhu na zvýšení nájemného dovozený soudem prvního stupně, by poté bylo doložení výše nejméně tří srovnatelných nájemných. Aby však bylo možno nájemné označit za srovnatelné, vyžadovalo by to podrobnou znalost srovnávaných bytů, ke kterým ale drtivá většina pronajímatelů reálně nemá přístup, tento požadavek by byl pro drtivou většinu běžných pronajímatelů nesplnitelný. Dále žalobkyně označila závěry soudu prvního stupně za rozporné s judikaturou k této otázce s odkazem na rozsudky jiných soudů, jež citovala (ve všech případech šlo o rozhodnutí soudů prvního stupně – poznámka odvolacího soudu). Žalobkyně navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

7. K odvolání žalobkyně se žalovaný písemně nevyjádřil, při jednání odvolacího soudu pak opakoval svůj postoj zastávaný v řízení vedeném před soudem prvního stupně, podle něhož důvody ke zvýšení nájemného nezavdává především stav předmětného bytu.
8. Odvolací soud přezkoumal z podnětu podaného odvolání a v jeho mezích napadené rozhodnutí včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 212, 212a odst. 5 o. s. ř.), přičemž dospěl k závěru, že odvolání žalobkyně není důvodné.
9. Odvolací soud dospěl v první řadě k závěru, že ve věci samé soud prvního stupně spolehlivě zjistil skutkový stav projednávané věci, tedy provedl dokazování v potřebném rozsahu k rozhodným skutečnostem pro právní posouzení věci, výsledky tohoto dokazování zhodnotil postupem podle § 132 o. s. ř. a dospěl na základě provedeného dokazování ke správným skutkovým zjištěním, jež nedoznaly změny ani v rámci odvolacího řízení. Z nich při svém právním posouzení odvolací soud vychází.
10. Odvolací soud považuje rozhodnutí soudu prvního stupně za věcně správné i v rovině právní. Na správné a přiléhavé odůvodnění napadeného rozsudku se odkazuje (viz body 13. – 23. odůvodnění), není k tomu co dodat, aplikované ustanovení právní úpravy jsou řádně citována a na věc dopadají. Právní posouzení není třeba opakovat, odvolací soud na něj proto zcela odkazuje.
11. Obsahuje-li ustanovení § 2249 odst. 1 o. z. výslovnou *hypotézu* a na ni navázanou *dispozici*, že k návrhu, který *nedokládá* splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se *nepřiblíží*, pak není příliš prostoru, co na tomto jasném ustanovení vykládat jinak, než jak učinil soud prvního stupně. Již samo jazykové vyjádření právní normy je jednoznačné a nezavdává žádnou možnost, jak z něj vyvozovat to, že návrh nemá být *doložen* srovnáním obvyklého nájemného v daném místě, jak činí žalobkyně. Byť si je odvolací soud vědom, že jazykové vyjádření je pouze prvotním způsobem přiblížení se k normě při nalézání jejího obsahu, zde i při hledání smyslu a účelu právní normy nelze dospět k výkladu jinému, neboť je zřejmé, že zákonodárce k ochraně nájemce hodlal podmínit jednostranné zvýšení nájemného tím, že nepřesáhne srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě. Přitom toto nepostačí nájemci v návrhu uvést, ale je třeba i doložit. Dobrým důvodem takové právní úpravy je pak to, že si sám pronajímatel učiní obrázek o srovnatelných obvyklých nájemných a nebude činit zbytečně nájemci návrhy na zvýšení nájemného nad rámec obvyklé cenové hladiny a vyvolávat zbytečné soudní spory.
12. K odvolacím námitkám žalovaného lze dodat pouze to, že nejsou způsobilé na závěrech soudu prvního stupně, jež odvolací soud zcela aprobuje, ničeho zvrátit. Namítá-li žalobkyně nepraktičnost

výkladu ustanovení § 2249 odst. 1 o. z. zastávaného soudem prvního stupně, že zatíží pronajímatele náklady na znalecké posudky, či že nebudou mít informace o srovnatelných bytech, nejde až tak o argumentaci právní, jako spíše o hledání důvodů, jak se ochráně nájemce vyhnout. Podle názoru odvolacího soudu srovnání obvyklého nájemného postupem dle nařízení vlády č. 453/2013 Sb. dává reálnou možnost srovnání např. na základě realizovaných nájemních smluv v daném místě a čase na základě sdělení realitních kanceláří, přičemž námitka, že při posuzování srovnatelnosti v intenci citovaného nařízení vlády musí existovat shoda v řadě charakteristik srovnávaných nájmu, jež nemusí být pronajímateli známy, není až tak trefná, když uvedené nařízení vlády v ustanovení § 4 požaduje shodu alespoň některých charakteristikách (doslova „shoda alespoň v některých z variant charakteristik, a to v odpovídajícím množství charakteristik, které podstatně ovlivňují výši nájemného“), tedy půjde o srovnání klíčových charakteristik, které výši nájemného ovlivňují.

13. Odkazy odvolatele na judikaturu prvostupňových soudů odvolací soud za bernou minci nepovažuje, pomine-li se, že uvedená rozhodnutí nebyla doložena (a nelze tak učinit úsudek o srovnatelnosti obdobných případů), za relevantní sjednocenou judikaturu lze považovat až rozhodnutí soudů vyšších soudů, zejména Nejvyššího soudu k meritorně řešeným dovolacím otázkám.
14. Odvolací soud uzavírá, že napadený rozsudek soudu prvního stupně je věcně správný, proto jej odvolací soud potvrdil dle § 219 o. s. ř., a to včetně správného výroku o náhradě nákladů řízení ve vztahu mezi účastníky řízení navzájem, který je správný jak co do uložení povinnosti k náhradě, tak co do její výše.
15. O nákladech odvolacího řízení rozhodl odvolací soud podle úspěchu žalovaného v odvolacím řízení (§ 224 odst. 1, § 142 odst. 1 o. s. ř.), když žalobkyně se svým odvoláním ve věci samé neuspěla. Výše nákladů odvolacího řízení dosáhla 600 Kč a tvoří ji dvě paušální náhrady hotových výdajů po 300 Kč za přípravu a účast na jednání odvolacího soudu [§ 151 odst. 3 o. s. ř., § 1 odst. 3 písm. b), c), § 2 odst. 3 vyhl. č. 254/2015 Sb.].

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat dovolání do dvou měsíců od jeho doručení. Dovolání se podává u soudu prvního stupně a rozhoduje o něm Nejvyšší soud.

Praha 12. ledna 2023

Mgr. Tomáš Mottl v. r.
předseda senátu