

OKRESNÍ SOUD V ČESKÉ LÍPĚ

Děčínská 390, 470 52 Česká Lípa

tel.: 487072111, fax: 487523223, e-mail: podatelna@osoud.cli.justice.cz, IDDS: 9ddabq5

NAŠE ZNAČKA: 30 Si 215/2021
VAŠE ZNAČKA:
VYŘIZUJE: Bc. Zuzana Koppanová
DNE: 29. listopadu 2021



ŽADATEL:



Vážený,

na základě Vaší žádosti ze dne 18. 11. 2021 Vám zasílám požadovaná anonymizovaná rozhodnutí týkající se stanovení výše nájemného bytu dle § 696 zákona č. 40/1964 Sb. a dle § 2249 odst. 3 a 4 o. z. od roku 2009 do 29. 7. 2020.

příloha: svazek

S pozdravem

Mgr. Eva Červenková v. r.
místopředsedkyně soudu

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Zuzana Koppanová.



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

(anonymizovaný opis)

Okresní soud v České Lípě rozhodl samosoudkyní JUDr. Ivanou Lukášovou ve věci žalobce CPI BYTY, a.s., IČ 262 28 700, se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, zastoupené JUDr. Tomášem Rybářem, Ph.D., advokátem se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, proti žalovanému [údaje o účastníkovi], zastoupeného Mgr. Štěpánkou Němcovou, advokátkou se sídlem Česká Lípa, Arbesova 400, o stanovení výše nájemného

takto:

- I. Žalovaný je povinen platit žalobci měsíční nájemné za užívání bytu [číslo] v domě [adresa] v České Lípě, ulice [ulice] ve výši 3.987 - Kč, a to s účinností od 11.3.2011 do 31.12.2011.
- II. Žalovaný je povinen platit žalobci s účinností od 1.1.2012 měsíční nájemné za užívání bytu [číslo] v domě [adresa] v České Lípě, ulice [ulice] ve výši 4.204 - Kč.
- III. Pokud žalobce žádá, aby žalovaný byl povinen s účinností od 11.3.2011 do 31.12.2011 platit měsíční nájemné o 2.463 - Kč vyšší a s účinností od 1.1.2012 měsíční nájemné o 2.246 - Kč vyšší, v té části se žaloba zamítá.
- IV. Dluh na nájmu za období od 11.3.2011 do 31.7.2012 ve výši 12.119 - Kč je žalovaný povinen zaplatit žalobci do tří měsíců od právní moci tohoto rozsudku.
- V. Žaloba, kterou se žalobce domáhá, aby žalovanému byla uložena povinnost platit žalobci měsíční nájemné za užívání předmětného bytu [číslo] v domě [adresa] na adrese [adresa žalovaného] podlaží počínaje rokem následujícím po roku, ve kterém nabude výrok I. tohoto rozsudku v právní moci, nájemné platné pro poslední kalendářní měsíc předchozího kalendářního roku, navýšené o částku procentuálně odpovídající zvýšení míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ve vazbě na příslušný předchozí kalendářní rok, a to vždy s účinností od prvního dne příslušného

kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v průběhu kterého bude uvedené zveřejněno Českým statistickým úřadem, se zamítá.

- VI. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- VII. Žalobce je povinen zaplatit České republice na nákladech řízení placených státem 14.960 - Kč na účet Okresního soudu v České Lípě do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

Žalobce žádal, aby žalovanému bylo uloženo platit s účinností od podání žaloby dne 11.3.2011 měsíční nájemné za byt [číslo] v domě [adresa] v [obec], [ulice] ve výši 6 450 Kč. Zároveň žádal, aby žalovanému bylo uloženo zaplatit od podání žaloby do měsíce, ve kterém nabude rozhodnutí soudu právní moci, rozdíl mezi dosud placeným a nově stanoveným nájemným. Žalobce se dále domáhal, aby počínaje rokem následujícím po roku, ve kterém nabude výrok I. tohoto rozsudku právní moci, byl žalovaný povinen platit nájemné platné pro poslední kalendářní měsíc předchozího kalendářního roku, navýšené o částku procentuálně odpovídající zvýšení míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ve vazbě na příslušný předchozí kalendářní rok, a to vždy s účinností od 1. dne příslušného kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v průběhu kterého bude uvedené zveřejněno Českým statistickým úřadem.

Na odůvodnění své žaloby uvedl, že je vlastníkem domu [adresa] v České Lípě, kde se nachází předmětný byt [číslo]. Žalovaný tento byt užívá na základě rozhodnutí o přidělení bytu z roku 1975. Žalovaný hradí nájemné ve výši 3 351 Kč, k dohodě o nové výši nájemného mezi účastníky nedošlo. Při neexistenci právního předpisu o změně výše nájemného pak žalobce žádá, aby nájemné stanovil svým rozhodnutím soud. Výši navrhovaného nájemného žalobce stanovil dle znaleckého posudku, který si pro tento účel nechal vypracovat a kterým byla výše obvyklého nájemného za předmětný byt stanovena na 6 450 Kč měsíčně.

Právní subjektivita žalobce byla doložena výpisem z Obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze.

Žalovaný žádal zamítnutí žaloby s tím, že nájemné má být nadále ve stejné výši, jako doposud. Předmětný byt se nachází v České Lípě na sídlišti Sever, kde žije značné množství sociálně slabšího obyvatelstva a kde je také vyšší kriminalita. Dle názoru žalovaného nelze vycházet ani z cenové mapy nájemného ani z posudků předložených žalobcem. Při místním ohledání vyšlo najevo, v jakém stavu je byt žalovaného a také celý dům z hlediska údržby vlastníkem. Dle názoru žalovaného také nelze v žádném případě rozhodnout o výši nájemného do budoucna, jak požaduje žalobce s odkazem na údaje Českého statistického úřadu.

Soud nejprve v tomto řízení řešil otázku, zda může svým rozhodnutím stanovit výši nájemného. Žaloba byla podána dne 11.3.2011, tedy v době, kdy již zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného pozbyl účinnosti a zároveň zákon č. 132/2011 Sb. (ve kterém již byla upravena možnost zvýšení nájemného rozhodnutím soudu) ještě účinným nebyl. V době podání žaloby účinný § 696 občanského zákoníku ve svém odstavci 1 stanovil pouze, že nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak. V dané věci vyplynulo z předložených listin a bylo mezi účastníky nesporné, že k dohodě o změně nájemného za předmětný byt nedošlo. Dle názoru soudu při absenci zvláštního právního předpisu, na který odkazovalo ustanovení § 696 odst. 1 občanského zákoníku účinného v době podání žaloby, má žalobce právo domáhat se žalobou zvýšení nájemného

(shodně rozhodnutí NS ČR sp. zn. 26Cdo 32/2006). Jinak by totiž vznikla situace, že změna výše nájmu by bez dohody účastníků nebyla možná a pronajímatel by nadále byl nucen pronajímat byt za neměnné nájemné a vyčkávat (po dobu, jejíž délku nemůže předvídat) na přijetí nové právní úpravy. Tím by nepochybně vznikla nerovnost ve vztahu pronajímatel – nájemce. V této situaci je tedy pronajímatel oprávněn obrátit se na obecní soud s požadavkem na zvýšení nájemného a tento soud je oprávněn svým rozhodnutím spor účastníků nájemního vztahu vyřešit.

Dále se tedy soud zabýval výší obvyklého měsíčního nájemného za předmětný byt.

Z výpisu z katastru nemovitostí bylo zjištěno, že žalobce je vlastníkem domu [adresa] v České Lípě, kde se nachází předmětný byt. Z rozhodnutí o přidělení bytu ze dne 11.8.1975 soud zjistil, že předmětný byt byl žalovanému přidělen jako byt [anonymizováno]. Ze zápisu o dohodě o odevzdání a převzetí bytu je zřejmé, že žalovaný tento byt převzal do užívání dne 30.9.1976.

Z evidenčního listu nájemníka soud dále zjistil, že naposledy stanovená výše nájemného za předmětný byt je 3 351 Kč, o tom nebylo mezi účastníky sporu.

Z korespondence účastníků a z jejich nesporných tvrzení má soud za prokázané, že mezi účastníky nedošlo k dohodě o nové výši nájemného, žalovaný nepřijal návrhy žalobce na uzavření dodatku k nájemní smlouvě, kterým by byla upravena nová výše nájemného.

Žalobce ke svému tvrzení o výši obvyklého nájemného za předmětný byt předložil znalecký posudek [číslo] – vypracovaný Českou znaleckou, a. s. se sídlem Hradec Králové. Tento posudek soud konstatoval jako listinný důkaz, ze kterého zjistil, že znalec stanovil obvyklou hodnotu nájemného za užívání bytové jednotky [číslo] v domě [adresa] v České Lípě na 89 Kč/m²/měsíc, celkem tedy na 6 450 Kč měsíčně. Z této listiny dále vyplývá, že zpracovatel posudku provedl místní šetření dne 8.2.2011, a to formou prohlídky exteriéru domu a společných částí domu s tím, že byly provedeny prohlídky typických bytů v jednotlivých bytových domech dle jednotlivých druhů dispozičního uspořádání odpovídajících bytům, u kterých je nájemné posuzováno. Vzhledem k tomu, že při vypracování posudku nedošlo k prohlídce předmětného bytu (žalovaný před soudem potvrdil, že jeho byt zpracovatel posudku nenavštívil a tato skutečnost byla zjištěna také ze spisů vedených pod sp. zn. 15C 64/2011 a 15C 100/2011, které vedl žalobce s dalšími nájemci svých bytů) soud z tohoto listinného důkazu při rozhodování ve věci nevycházel. Dle názoru soudu při stanovení obvyklého nájemného je třeba zohlednit stav toho kterého konkrétního bytu.

Ostatně sám žalobce s ohledem na shora popsanou hodnotu uvedeného listinného důkazu předložil ke svým tvrzením posudek Ing. Zdeňka Vícha. Vzhledem k tomu, že tento posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a obsahuje doložku znalce o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, postupoval soud ve smyslu § 127a o.s.ř. při provádění tohoto důkazu stejně jako by se jednalo o znalecký posudek vyžádaný soudem.

Ze znaleckého posudku Ing. Zdeňka Vícha, CSc. a z jeho výpovědi soud zjistil, že stanovil měsíční výši obvyklého nájemného za předmětný byt na 75,50 Kč na m², tedy celkem 5 473 Kč. Znalec uskutečnil před vypracováním posudku prohlídku bytu žalovaného. V rámci prohlídky nebyly kontrolovány údaje o předmětném bytě a bytovém domě dodané a potvrzené žalobcem jako vlastníkem. Údaje, ze kterých takto znalec vycházel, jsou zřejmé z přílohy č.2 tohoto posudku. Zde je stav údržby domu a bytu popsán jako přiměřený, stav bezpečnosti v přímém okolí bytu a domu jako dobrý, rovněž hluchnost a ostatní negativní vlivy na životní, obytné prostředí z okolí a také výhled z bytu jsou popsány jako dobré. Znalec ohodnotil údržbu předmětného bytu jako přiměřenou, neboť ani jednou ze stran mu nebyly předloženy listiny o žádostech či upozorněních na potřebu údržby. Stav bytu a jeho údržba a také údržba celého domu se odráží ve výši obvyklého nájemného.

Soud provedl v předmětném bytě místní šetření, při kterém byla pořízena fotodokumentace. Při tomto místním šetření bylo zjištěno, že v domě neexistuje zařízení umožňující komunikaci z bytu ke vchodu, kde jsou zvonky. Sklepy ke vchodu [adresa] a [adresa] jsou odděleny dveřmi, které jsou však neuzamykatelné. Stav společných prostor v domě je neutěšený, schránky, zdi, dveře, stropy, podlahové krytiny jsou oprýskané, odřené či potřhané, na stropěch jsou patrné stopy po zatékání. V bytě žalovaného bylo zjištěno, že záchod i koupelna jsou původní, okna v bytě jsou oprýskaná, zdivo na balkoně se drolí. Podlahové krytiny v kuchyni, na chodbě bytu a WC a koupelně jsou rovněž odřené či potřhané.

Nedostatečnou, doslovně nulovou, údržbu domu [adresa] a bytů v tomto domě potvrdil také svědek [jméno] [příjmení], který bydlel v předmětném domě do roku 2010. Z dopisu předchozího vlastníka bytu (firma Byty Česká Lípa, a. s.) ze dne 24.7.2008 soud zjistil, že žalovaný byl vyzván k výměně plynového sporáku s tím, že na v bytě instalovaném sporáku byly zjištěny závady a nedostatky. Žalovanému bylo sděleno, že náklady na nákup plynového sporáku s plynovou troubou nebudou vlastníkem bytu nájemci uhrazeny. Žalovaný soudu předložil listinu, ve které původní vlastník bytu [anonymizováno] stanovil životnost zařízení bytů. Z údajů o životnosti v letech je zřejmé, že mimo bytové a balkónové dveře a vestavěné skříně, již je zařízení bytů za termínem své životnosti (např. plynový sporák, kuchyňská linka, vybavení WC a koupelny).

Soud konstatoval také na internetu uveřejňovanou tzv. mapu nájemného, která je zpracována a provozována v souladu se zadáním Ministerstva pro místní rozvoj Institutem regionálních informací, s. r. o. Z tohoto dokumentu soud zjistil, že pro byt užívaný žalovaným (celková započtená podlahová plocha bytu 72,49 m²) byla výše „volného nájemného smluvně sjednaného“ v obci Česká Lípa v květnu 2011 54,8 – 61,2 Kč/m²/měsíc, k 30.11.2011 pak 58,1 – 64,2 Kč/m²/měsíc.

Ze spisu Okresního soudu v České Lípě sp. zn. 15C 64/2011 bylo zjištěno, že Město Česká Lípa soudu dne 14.7.2011 sdělilo, že pronajímá obdobné byty za 46,23 Kč/m², v lokalitě nové bytové výstavby LADA za 55 Kč/m² OSBD Česká Lípa pak dne 12.7.2011 sdělilo, že nájem v bytech družstva o velikosti 3+1 se pohybuje od 1 434 Kč do 3 953 Kč za měsíc.

Z uvedených zjištění dospěl soud k následujícím závěrům. Nájemné, které vypočetl ve svém posudku Ing. Vích, nepředstavuje dle názoru soudu nájemné obvyklé, neboť znalec vycházel (bez ověření) z údajů uvedených žalobcem tak, jak bylo shora konstatováno. Soud se neztotožňuje s tím, že stav bezpečnosti v okolí bytu a domu lze označit za dobrý. Z úřední činnosti soudu je známo, že právě sídliště Sever, kde se nachází předmětný byt, je lokalitou obývanou množstvím společensky nepřizpůsobivých osob, lokalitou s restauracemi nižších kategorií a tedy v důsledku toho lokalitou s problematickou bezpečností jak pro osoby, tak pro jejich majetek. Rovněž nelze dle názoru soudu mít okolí domu za dobré z hlediska výhledu, hlučnosti a dalších vlivů na životní prostředí. Předmětný byt se nachází v těsné blízkosti kruhového objezdu a silnic, které představují hlavní spojení mezi sídlištěm Sever a ostatními částmi města. Provoz vozidel včetně vozidel MHD zde je hustý a z toho plynoucí hlučnost a znečištění životního prostředí v okolí domu značné.

Soud rozhodně nesdílí údaj obsažený ve znaleckém posudku o přiměřené údržbě bytu a domu. Z místního šetření vyplynulo, že dům i byt jsou zcela zanedbané co do údržby, která je povinností pronajímatele (špinavé, oprýskané společné prostory v domě, oprýskaná okna ve společných prostorách i v bytě, drolicí se zdivo). Proto dle názoru soudu je obvyklé nájemné nižší než jak ho stanovil Ing. Vích ve svém posudku, kde se tyto negativní skutečnosti neodrazily.

Zároveň nelze vycházet z výše nájemného, které platí v obecních bytech, když tento pronajímatel nemá tyto byty za účelem svých podnikatelských aktivit pro dosažení zisku, ani z výše nájemného pro byty družstevní, neboť družstvo jako pronajímatel je rovněž v jiném postavení, když bytová družstva vznikají právě za účelem uspokojování bytových potřeb svých členů.

Soud proto stanovil nájemné dle mapy nájemného (volného, smluvně sjednaného) pro obec Česká Lípa, neboť se jedná o výpočet na základě údajů shromážděných dle zadání Ministerstva pro místní rozvoj. Vzhledem ke shora uvedeným negativním vlivům v lokalitě, kde se nachází předmětný byt, a vzhledem ke zcela nedostatečné údržbě domu a bytu ze strany žalobce jako pronajímatele, použil soud z cenového rozmezí v mapě údaj uvedený jako dolní hranice.

Pro rok 2011 byla tedy použita cena 55 Kč/m²/měsíc (mapa nájemného z května 2011) a od 1.1.2012 pak cena 58 Kč/m²/měsíc (aktualizovaná mapa nájemného k 30.11.2011). V roce 2011 tedy od podání žaloby soud stanovil nájemné na 3 987 Kč měsíčně (72,49 x 55), od 1.1.2012 pak na 4 204 Kč (72,49 x 58). Pokud se žalobce domáhal stanovení vyššího nájemného, v té části byla jeho žaloba zamítnuta. V této souvislosti uvádí soud také, že při stanovení výše nájemného nemohlo být a nebylo zohledněno, jaké jsou finanční a osobní poměry žalovaného. Tyto poměry nájemce nelze řešit stanovením nižšího nájemného než je nájemné obvyklé, nýbrž při splnění zákonných předpokladů je možno žádat o příspěvek na bydlení.

Zvýšením dosud stanoveného nájemného vznikl od podání žaloby do 31.7.2012 (ke dni rozhodnutí soudu bylo již splatné nájemné za červenec 2012) na nájemném dluh ve výši 12 119 Kč. Jedná se o rozdíl mezi soudem stanovenými částkami a dosavadním nájemným ve výši 3 351 Kč (424 Kč za dvě třetiny měsíce března 2011, 9x 636 Kč za zbývající měsíce roku 2011 a 7x 853 Kč za 7 měsíců v roce 2012). S ohledem na výši dluhu 12 119 Kč a poměrů žalovaného, který je [anonymizováno], určil soud ve smyslu § 160 odst. 1 o.s.ř. lhůtu k úhradě této částky v trvání tří měsíců. Delší lhůta by dle názoru soudu již znamenala nepřiměřené omezení žalobce v jeho nároku na obvyklé nájemné z předmětného bytu.

Soud rovněž zamítl požadavek žalobce na stanovení povinnosti platit s účinností od následujícího roku po právní moci rozsudku nájemné zvýšené o inflační doložku. V době vyhlášení rozsudku již je v účinnosti novela občanského zákoníku, která ve svém § 696 upravuje způsob zvýšení nájemného, pokud nedojde k dohodě mezi účastníky. Pro období budoucí je již povinností žalobce jako pronajímatele postupovat dle tohoto ustanovení občanského zákoníku. Zároveň je třeba uvést, že otázka inflace, nemusí mít bez dalšího za následek zvýšení hodnoty obvyklého nájemného.

Podle § 142 odst. 1 a 2 o.s.ř. účastníku, který měl ve věci plný úspěch, přízná soud náhradu nákladů potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva proti účastníku, který ve věci úspěch neměl. Měl-li účastník ve věci úspěch jen částečný, soud náhradu nákladů poměrně rozdělí, popřípadě vysloví, že žádný z účastníků nemá na náhradu nákladů právo. V posuzovaném případě měl ve věci převažující úspěch žalovaný neboť úspěch žalobce, jak vyplývá ze shora uvedeného výroku rozsudku, dosáhl přibližně dvaceti procent předmětu řízení. Vzhledem k tomu, že žalovanému žádné náklady řízení nevznikly, když byl zastoupen soudem ustanoveným advokátem, rozhodl soud o nákladech řízení, jak je uvedeno ve výroku rozsudku.

Podle § 148 odst. 1 o.s.ř. má stát podle výsledku řízení proti účastníkům právo na náhradu nákladů řízení, které platil, pokud u nich nejsou předpoklady pro osvobození od soudních poplatků. V posuzovaném případě vznikly státu náklady na zastupování žalovaného ustanoveným advokátem. Tyto náklady představuje částka 18.700 Kč, která byla soudem ustanovené advokátce přiznána a následně bude vyplacena. S ohledem na neúspěch žalobce v osmdesáti procentech předmětu řízení bylo žalobci, u kterého nejsou předpoklady pro osvobození od soudních poplatků, uloženo uhradit státu na náklady řízení 80 % z částky 18.700 Kč, tedy částku 14.960 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat odvolání do 15ti dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem Liberec prostřednictvím zdejšího soudu, a to ve trojím vyhotovení.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí (§ 251o.s.ř.).

Česká Lípa 29. srpna 2012

JUDr. Ivana Lukášová
samosoudkyně

Usnesení

(anonymizovaný opis)

Krajský soud v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Milady Sedláčkové a soudců JUDr. Jarmily Potužákové a JUDr. Jitky Kalfeřtové ve věci žalobce CPI BYTY a.s., se sídlem Praha 1, Václavské nám. 1601/47, IČ: 26228700, zastoupené JUDr. Tomášem Rybářem, Ph.D., advokátem v Praze 1, se sídlem Václavské nám. 1601/47, proti žalovanému [údaje o účastníkovi], zastoupeného Mgr. Štěpánkou Milerovou, advokátkou se sídlem Česká Lída, Arbesova 400, o stanovení výše nájemného, o odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v České Lípě, č.j. 12C 46/2011-157 ze dne 29.8.2012,

takto:

- I. Rozsudek okresního soudu se zrušuje ve výrocích I., III., IV., VI. a VII. a věc se mu v tomto rozsahu vrací k dalšímu řízení.
- II. Jinak zůstává rozsudek ve výrocích II. a V. nedotčen.

Odůvodnění:

Napadeným rozsudkem okresní soud výrokem I. uložil žalovanému povinnost platit žalobci měsíční nájemné za užívání bytu [číslo] v domě [adresa] v České Lípě, ulice [ulice] ve výši 3.987 - Kč, a to s účinností od 11.3.2011 do 31.12.2011. Výrokem II. rozhodl, že žalovaný je povinen platit žalobci s účinností od 1.1.2012 měsíční nájemné za užívání bytu [číslo] v domě [adresa] v České Lípě, ulice [ulice] ve výši 4.204 - Kč. Výrokem III. zamítl žalobu, jíž se žalobce domáhal, aby žalovaný byl povinen s účinností od 11.3.2011 do 31.12.2011 platit měsíční nájemné o 2.463 - Kč vyšší a s účinností od 1.1.2012 měsíční nájemné o 2.246 - Kč vyšší. Výrokem IV. rozhodl, že dluh na nájmu za období od 11.3.2011 do 31.7.2012 ve výši 12.119 - Kč je žalovaný povinen zaplatit žalobci do tří měsíců od právní moci tohoto rozsudku. Výrokem V. zamítl žalobu, kterou se žalobce domáhá, aby žalovanému byla uložena povinnost platit žalobci měsíční nájemné za užívání předmětného bytu [číslo] v domě [adresa] na adrese [adresa žalovaného] nacházejícího se ve [anonymizováno] podlaží počínaje rokem následujícím po roku, ve kterém nabude výrok I. tohoto rozsudku v právní moci, nájemné platné pro poslední kalendářní měsíc předchozího kalendářního roku, navýšené o částku procentuálně odpovídající zvýšení míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ve vazbě na příslušný předchozí kalendářní rok, a to vždy s účinností od prvního dne příslušného kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v průběhu kterého bude uvedené zveřejněno Českým statistickým úřadem. Výrokem VI. nepřiznal žádnému z účastníků právo na náhradu nákladů řízení. Výrokem VII. rozhodl, že žalobce je povinen zaplatit České republice na nákladech řízení placených státem 14.960 - Kč na účet Okresního soudu v České Lípě do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Rozsudek je odůvodněn tím, že žaloba byla podána dne 11.3.2011, v době, kdy již skončila účinnost zák. č. 107/2006 Sb., a tedy možnost pronajímatele jednostranně navyšovat nájemné, a současně před datem účinnosti novelizovaného ust. § 696 obč. zák., provedené zák. č. 132/2011 Sb., tedy v době absence právní úpravy předvídané v ust. § 696 odst. 1 o.z. Aplikoval § 696 odst. 1 občanského zákoníku, ve znění do 24.5.2011, podle kterého nájemné při uzavírání nájemní smlouvy, nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu, se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento nebo zvláštní předpis jinak. Okresní soud se proto zabýval výší obvyklého měsíčního nájemného za předmětný byt. Po provedeném dokazování dospěl k závěru, že nájemné, které vypočetl ve svém posudku Ing. Vích, nepředstavuje nájemné obvyklé, neboť znalec vycházel (bez ověření) z údajů uvedených žalobcem. Okresní soud se

neztotožnil s tím, že stav bezpečnosti v okolí bytu a domu lze označit za dobrý. Konstatoval, že z úřední činnosti je soudu známo, že právě sídliště Sever, kde se nachází předmětný byt, je lokalitou obývanou množstvím společensky nepřizpůsobivých osob, lokalitou s restauracemi nižších kategorií a tedy v důsledku toho lokalitou s problematickou bezpečností jak pro osoby, tak pro jejich majetek. Rovněž nelze dle názoru okresního soudu mít okolí domu za dobré z hlediska výhledu, hluchnosti a dalších vlivů na životní prostředí. Uvedl, že předmětný byt se nachází v těsné blízkosti kruhového objezdu a silnic, které představují hlavní spojení mezi sídlištěm Sever a ostatními částmi města. Provoz vozidel včetně vozidel MHD zde je hustý a z toho plynoucí hluchnost a znečištění životního prostředí v okolí domu značné. Okresní soud rozhodně nesdílel údaj obsažený ve znaleckém posudku o přiměřené údržbě bytu a domu. Uzavřel, že z místního šetření vyplynulo, že dům i byt jsou zcela zanedbané co do údržby, která je povinností pronajímatele (špinavé, oprýskané společné prostory v domě, oprýskaná okna ve společných prostorách i v bytě, drolicí se zdivo). Dle názoru okresního soudu je proto obvyklé nájemné nižší než jak ho stanovil Ing. Vích ve svém posudku, kde se tyto negativní skutečnosti neodrazily. Zároveň konstatoval, že nelze vycházet z výše nájemného, které platí v obecních bytech, když tento pronajímatel nemá tyto byty za účelem svých podnikatelských aktivit pro dosažení zisku, ani z výše nájemného pro byty družstevní, neboť družstvo jako pronajímatel je rovněž v jiném postavení, když bytová družstva vznikají právě za účelem uspokojování bytových potřeb svých členů.

Okresní soud proto stanovil nájemné dle mapy nájemného (volného, smluvně sjednaného) pro obec Česká Lípa, přičemž uvedl, že se jedná o výpočet na základě údajů shromážděných dle zadání Ministerstva pro místní rozvoj. Vzhledem k negativním vlivům v lokalitě a vzhledem ke zcela nedostatečné údržbě domu a bytu ze strany žalobce jako pronajímatele, použil okresní soud z cenového rozmezí v mapě údaj uvedený jako dolní hranice. Pro rok 2011 tedy okresní soud použil cenu 55 Kč/m²/měsíc (mapa nájemného z května 2011) a od 1.1.2012 pak cenu 58 Kč/m²/měsíc (aktualizovaná mapa nájemného k 30.11.2011). V roce 2011, od podání žaloby okresní soud stanovil nájemné na 3 987 Kč měsíčně (72,49 x 55), od 1.1.2012 na 4 204 Kč (72,49 x 58). Pokud se žalobce domáhal stanovení vyššího nájemného, v té části žalobu zamítl. Při stanovení výše nájemného nezohlednil finanční a osobní poměry žalovaného. Současně rozhodl o dlužném nájemném od podání žaloby do 31.7.2012 a s ohledem na výši dluhu 12 119 Kč a poměry žalovaného, který je [anonymizováno], určil ve smyslu § 160 odst. 1 o.s.ř. lhůtu k úhradě této částky v trvání tří měsíců. Okresní soud rovněž zamítl požadavek žalobce na stanovení povinnosti platit s účinností od následujícího roku po právní moci rozsudku nájemné zvýšené o inflační doložku. O nákladech řízení rozhodl podle § 142 odst. 2 s ohledem na poměrný úspěch žalovaného, když uzavřel, že ve věci měl převažující úspěch žalovaný, neboť úspěch žalobce dosáhl přibližně dvaceti procent předmětu řízení. Uzavřel, že žalovanému žádné náklady řízení nevznikly, když byl zastoupen soudem ustanoveným advokátem. Podle § 148 odst. 1 o.s.ř. rozhodl o náhradě nákladů řízení státu, které mu vznikly za zastupování žalovaného ustanoveným advokátem. Konstatoval, že tyto náklady představuje částka 18.700 Kč, která byla soudem ustanovené advokátce přiznána a následně bude vyplacena. S ohledem na neúspěch žalobce v osmdesáti procentech předmětu řízení, žalobci, u kterého nejsou předpoklady pro osvobození od soudních poplatků, uložil uhradit státu na náklady řízení 80% z částky 18.700 Kč, tedy částku 14.960 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku se odvolal žalobce, jeho odvolání směřuje do výroku I., VI. a VII. a žalobce navrhl, aby krajský soud rozsudek okresního soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení, případně výrok I. změnil tak, že žalovaný bude povinen platit mu měsíční nájemné ve výši 3.987 Kč, a to s účinností od 11.3.2011 navýšené o částku 2.463 Kč, dále aby byl uznán povinným uhradit mu náklady řízení v prvním stupni a náklady odvolacího řízení a výrok VII.

napadeného rozsudku změněn tak, že žalobce není povinen zaplatit České republice na nákladech řízení placených státem 14.960 Kč.

Žalobce vytýká okresnímu soudu, že nepřihlédl k jím tvrzeným skutečnostem a označeným důkazům, ačkoliv k tomu nebyly splněny předpoklady podle ust. § 118b nebo 175 odst. 4 o.s.ř. Soud zcela pominul znalecký posudek, který žalobce předložil, čímž porušil svou povinnost podle ust. § 127a o.s.ř., když jej odmítl s tím, že podle jeho názoru nedostatečně zohledňuje údržbu bytu a domu, lokalitu a vlivy dopravní infrastruktury. Poukazuje na to, že předmětný znalecký posudek je vypracován tzv. metodikou IRI. Metodikou IRI se rozumí zjišťování nájemného v místě a čase obvyklého Institutem regionálních informací, který vede databázi údajů o nabídkách k pronájmu nemovitostí. Takto získané výše nájemného jsou následně ponižovány o 15%, což představuje skutečně realizovanou výši nájemného. Metodika IRI porovnává hodnoty inzerovaných bytů s bytem typovým, kdy hodnototvornými faktory jsou stáří a technický stav domu a bytu, technologie výstavby, poloha domu, velikost bytu. Argumentuje tím, že soud pominul, že podkladem znaleckého posudku žalobce bylo místní šetření v bytě žalovaného. Předmětem zjištění nájemného v místě a čase obvyklého není také zjištění nájmu movitých věcí, které se v bytě nacházejí, byt' jsou ve vlastnictví pronajímatele, proto je z logiky věci nutné posuzovat nájemné v místě a čase obvyklé podle bytu nezařízeného. Domnívá se, že místní šetření v bytě obývaném žalovaným postrádalo od počátku smysl, neboť soud jednak nedisponuje odbornými znalostmi nutnými ke stanovení nájemného v místě a čase obvyklého, proto ani není oprávněn takové nájemné na základě své volné úvahy určovat, a jednak prohlídka předmětného bytu nemohla přispět žádnou novou relevantní skutečností. Zdůrazňuje, že jak sám znalec při jednání konaném dne 20.8.2012 vypověděl, stanovit míru údržby je věcí zkušenosti znalce, jak se stav bytu a domu promítne do stanovení výše nájemného. Upozorňuje na to, že vzhledem k absenci odborných znalostí soudu, nemůže se tento při místním šetření zabývat cenotvornými faktory, které jsou z hlediska určení nájemného pro znalce nezastupitelné, jako např. rok výstavby, technologie výstavby apod. Dochází k tomu, že se soud upíná pouze na zjištění vady vytykávaných žalovaným, které měly buď charakter drobných oprav, nebo šlo o vady, na které měl žalovaný jakožto nájemce povinnost pronajímatele ze zákona upozornit, což však neučinil. Dále se obsáhle vyjadřuje k dané lokalitě s tím, že podle odborného názoru znalce a žalobce se jedná o lokalitu běžnou. Poukazuje na to, že svědek [jméno] [příjmení] vypověděl, že se v bytě nacházejícím se nad bytem užívaného žalovaným neprojevoval hluk z ulice či nadměrné osvětlení, ani případné zvýšené kriminality si nebyl vědom. Namítá, že soud zcela pominul existenci velkého množství parkovacích míst, bytové domy jsou postaveny se značnými rozestupy, je zde výborná dopravní obslužnost. Zdůrazňuje, že ze samotné existence větší rozličnosti skladby nájemců nemůže soud automaticky dovozovat větší nebezpečnost dané lokality, aniž by takový závěr nepodložil např. policejními statistikami. Soud výši nájemného stanovil podle cenových map, u kterých naprosto absentuje vztah k předmětnému bytu. Žalobce je tedy přesvědčen, že soud porušil svou povinnost danou ust. § 127a o.s.ř., když nepoužil znalecký posudek předložený žalobcem. Řízení u okresního soudu bylo tedy postiženo jinou vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Není pochyb o tom, že stanovení nájemného v místě a čase obvyklého vyžaduje odborných znalostí osoby, která je znalcem v oblasti pronájmu nemovitostí a vzhledem ke skutečnosti, že soud neustanovil znalce a neobstaral ani jiný důkaz prokazující výši nájemného v daném místě a čase, tedy např. vyjádření realitní kanceláře, jde o vadu řízení, jak vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soudu 22 Cdo 1599/99. Dále žalobce odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 164/2000, a to vzhledem k odůvodnění nepoužití znaleckého posudku s důvodem, že ho žádný z účastníků nenavrhl. Podle zmíněného rozhodnutí Nejvyššího soudu, i když je žalobce procesně pasivní a je-li zjevné, že rozhodnutí soudu bude záviset na skutečnostech, k nimž je třeba odborných znalostí, je v takovém případě povinností soudu vyžádat si vypracování znaleckého posudku postupem podle § 127 o.s.ř. Rovněž poukazuje na názor Ústavního soudu vyjádřený v usnesení Pl. ÚS 20/05, který ukládá soudu i přes absenci úpravy předvídané v § 696 odst. 1 o.z. rozhodnout o

zvýšení nájemného v závislosti na místních podmínkách tak, aby nedocházelo k diskriminaci různých skupin právních subjektů. V části, kde je argumentováno osobní znalostí soudce a úřední činností soudu, shledává žalobce rozsudek nepřezkoumatelný. Namítá, že soud na jedné straně vytýká znalci, že nezohlednil údržbu domu a bytu, na straně druhé zcela opomíjí to, že sám vycházel z webových stránek, které jsou v tomto případě ještě obecnější. Dovozuje, že na základě znaleckého posudku žalobce případně doplněného k žádosti soudu, nebo na základě revizního znaleckého posudku, měl soud dojít k výši obvyklé ceny nájemného. Pokud si soud pro své rozhodnutí zjišťoval výstupy z cenové mapy nájemného, namítá, že data pro zpracování údajů o nájemném jsou získávána z dotazníků a nejsou žádným způsobem ověřována. Soud také opomíjí závěry Ústavu pro soudní inženýrství o výši nájemného, který stanovil tzv. náklady prosté reprodukce pro všechny budovy bez rozdílu na 60 Kč/m². Zdůrazňuje, že není možné vyložit právně neurčitý pojem nájemné obvyklé v daném místě a čase jako nájemné stanovené podle webových stránek, když jimi zveřejňovaná data nejsou verifikována.

Krajský soud přezkoumal rozsudek okresního soudu v napadených výrocích, jakož i řízení, které předcházelo jeho vydání, a poté dospěl k závěru, že zde nejsou podmínky ani pro potvrzení ani pro změnu napadeného rozsudku.

Podle ust. § 153 odst. 1 o.s.ř. soud rozhoduje na základě zjištěného skutkového stavu věci. Ten vytváří na základě provedených důkazů (§ 125 o.s.ř.). Podle § 132 o.s.ř. důkazy hodnotí soud podle své úvahy, a to každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti, přitom pečlivě přihlíží ke všemu, co vyšlo za řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci. Podle § 120 odst. 1 o.s.ř. jsou účastníci povinni označit důkazy k prokázání svých tvrzení. O této povinnosti je soud povinen účastníky poučit podle § 118a odst. 3 o.s.ř. Podle ust. § 120 odst. 3 o.s.ř. nejde-li o řízení uvedená v odst. 2, může soud provést jiné, než účastníky navržené důkazy v případech, kdy jsou potřebné ke zjištění skutkového stavu a vyplývají-li z obsahu spisu.

Okresní soud v dané věci postavil své rozhodnutí, kterým stanovil výši nájemného v bytě [číslo] v domě [adresa] na adrese [adresa žalovaného], o výměře podlahové plochy 72,79m² na závěru, že obvyklým nájemným v daném místě a čase je nájemné stanovené dle mapy nájemného pro obec Česká Lípa zpracované a provozované v souladu se zadáním Ministerstva pro místní rozvoj Institutem regionálních informací, s.r.o., které je na dolní hranici cenového rozmezí v mapě. Dále okresní soud vysvětlil, z jakého důvodu nevycházel z žalobcem předloženého znaleckého posudku Ing. Zdeňka Vícha, CSc., při jehož provádění k důkazu postupoval okresní soud stejně, jako by se jednalo o znalecký posudek vyžádaný soudem ve smyslu ust. § 127a o.s.ř., ani ze znaleckého posudku České znalecké a.s.

Podle § 696 odst. 1 obč. zák., ve znění účinném ke dni 11.3.2011, kdy byla podána žaloba, nájemné při uzavírání nájemní smlouvy, nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu, se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento nebo zvláštní předpis jinak. Novelou ust. § 696 obč. zák., provedenou zák. č. 132/2011 Sb., která je účinná od 25.5.2011, bylo citované ustanovení doplněno a změněno v odst. 2, podle kterého nedošlo-li ke sjednání nájemného dohodou, může pronajímatel písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného. Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zvyšuje se nájemné počínaje třetím kalendářním měsícem od doručení návrhu. Nesdělí-li nájemce pronajímateli písemně do dvou měsíců od doručení návrhu, že se zvýšením nájemného nesouhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé. Výši nájemného určí soud ke dni podání návrhu soudu.

Po právní stránce byla ke dni podání žaloby v této věci situace obdobná jako před účinností zák. č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zák. č. 60/1964 Sb., jehož účinnost (části I.) skončila ke dni 31.12.2012. Je tedy třeba řídit se nálezem Ústavního soudu Pl. ÚS 20/05, z něhož vychází celá řada rozhodnutí Nejvyššího soudu o tom, že je

povinností obecných soudů rozhodnout o zvýšení nájemného, a to v závislosti na místních podmínkách tak, aby nedocházelo k diskriminacím různých skupin právních subjektů.

Z uvedeného vyplývá, že základním způsobem, jakým lze určit výši nájemného, podle platné právní úpravy v době podání žaloby v dané věci, je dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem s tím, že nájemné by mělo být sjednáno ve výši obvyklé v dané lokalitě a v daném čase, nedojde-li k dohodě pronajímatele a nájemce, měla by platit pravidla obdobná jako pro dohodu o nájemném, tedy stanovit výši nájemného, která je v daném místě a čase obvyklá.

Podle názoru odvolacího soudu nelze skutkový stav zjištěný okresním soudem považovat za řádně a úplně zjištěný. Okresní soud znalecký posudek Ing. Zdeňka Vícha, CSc., při jehož provádění k důkazu postupoval ve smyslu § 127a o.s.ř., nepoužil, nevycházel ani z listinného důkazu, znaleckého posudku zpracovaného znaleckým ústavem Českou znaleckou a.s. a přestože stanovení výše obvyklého nájemného v daném místě a čase je odbornou otázkou, kterou sám soud posoudit nemůže, výši obvyklého nájemného stanovil pouze na základě cenové mapy nájemného zpracované pro Ministerstvo pro místní rozvoj Institutem regionálních informací, s.r.o. K tomu krajský soud poznamenává, že uvedený portál zvažuje sjednané nájemné pouze v obecních bytech, nikoliv v bytech ostatních pronajímatelů.

Podle § 127 odst. 1 o.s.ř. závisí-li rozhodnutí na posouzení skutečností, k nimž je třeba odborných znalostí, vyžádá soud u orgánu veřejné moci odborné vyjádření. Jestliže pro složitost posuzované otázky takový postup není postačující nebo je-li pochybnost o správnosti podaného odborného vyjádření, ustanoví soud znalce. Soud znalce vyslechne; znalci může také uložit, aby posudek vypracoval písemně. Je-li ustanoveno několik znalců, mohou podat společný posudek. Místo výslechu znalce může se soud v odůvodněných případech spokojit s písemným posudkem znalce.

Podle odst. 2 cit. ustanovení, je-li pochybnost o správnosti posudku nebo je-li posudek nejasný nebo neúplný, je nutno požádat znalce o vysvětlení. Kdyby to nevedlo k výsledku, soud nechá znalecký posudek přezkoumat jiným znalcem. Podle odst. 3 ustanovení ve výjimečných, zvláště obtížných případech vyžadujících zvláštního vědeckého posouzení může soud ustanovit k podání znaleckého posudku nebo k přezkoumání posudku podaného znalcem státní orgán, vědecký ústav, vysokou školu nebo instituci specializovanou na znaleckou činnost.

Podle § 127a věty první o.s.ř. jestliže znalecký posudek předložený účastníkem řízení má všechny zákonem požadované náležitosti a obsahuje doložku znalce o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, postupuje se při provádění tohoto důkazu stejně, jako by se jednalo o znalecký posudek vyžádaný soudem.

Krajský soud tedy v této souvislosti konstatuje, že výsledky znaleckého posouzení nemůže přehodnocovat sám soud. V případě problémového posudku, s jehož závěry okresní soud nesouhlasí, nezbyvá, než ustanovit jiného znalce (ust. § 127 odst. 2 o.s.ř.). Je však třeba dát za pravdu okresnímu soudu, že významným faktorem pro výši nájemného je vždy i lokalita, ve které se dům nachází (prostředí, vybavenost, atd.). Rozhodující se i stav a údržba domu. Obě tato hlediska znalec Ing. Zdeněk Vích, CSc. nedoceníl. Ve věci sice nejde o oceňování staveb, ale určení odpovídající výše nájemného v bytové jednotce, nicméně jako podpůrné hledisko je namísto vycházet i ze zákona o oceňování staveb, ve kterých se byt nachází. Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v oddílu o oceňování staveb (§ 5) vychází kromě jiného i z vybavení stavby, polohy a prodejnosti a z technického opotřebení stavby. Tato hlediska se uplatní i u ocenění bytu, který je součástí stavby (§ 8 odst. 3 zákona) a analogicky i při zjišťování výše nájemného.

Protože krajský soud dospěl k závěru, že řízení je zatíženo procesní vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, rozsudek okresního soudu v napadeném výroku I. a souvisejících výrocích III. a IV. a ve výrocích o nákladech řízení VI. a VII. podle § 219a odst. 1

písm. a) o.s.ř. zrušil a podle § 221 odst. 1 písm. a) o.s.ř. mu věc vrátil k dalšímu řízení, aby se jí v naznačeném směru znovu zabýval. Ve výrocích II. a V. nebyl rozsudek odvoláním napaden, nabyl již právní moci a zůstal proto nedotčen.

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné. Lze proti němu podat dovolání prostřednictvím advokáta do dvou měsíců od doručení k Nejvyššímu soudu v Brně u Okresního soudu v České Lípě, ale pouze tehdy jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak. Přípustnost dovolání je oprávněně zkoumat jen dovolací soud.

Liberec 13. června 2013

JUDr. Milada Sedláčková
předsedkyně senátu



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v České Lípě rozhodl samosoudkyně JUDr. Ivanou Lukášovou ve věci žalobce CPI BYTY, a.s., IČ 26228700, se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, zastoupeného JUDr. Tomášem Rybářem, Ph.D., advokátem se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47 proti žalovanému [údaje o účastníkovi], zastoupenému Mgr. Štěpánkou Milerovou, advokátkou se sídlem Česká Lípa, Arbesova 400, o stanovení výše nájemného

takto:

- I. **Žalovaný je povinen platit žalobci měsíční nájemné za užívání bytu [číslo] v domě [adresa] v České Lípě, [název ulice] ulici, ve výši 4.857 Kč, a to s účinností od 11.3.2011 do 31.12.2011.**
- II. **Pokud žalobce žádal, aby žalovaný byl povinen s účinností od 11.3.2011 do 31.12.2011 platit měsíční nájemné o 1.593 - Kč vyšší a s účinností od 1.1.2012 měsíční nájemné o 2.246 - Kč vyšší, v té části se žaloba zamítá.**
- III. **Dluh na nájmu za období od 11.3.2011 do 31.7.2012 ve výši 20.529 - Kč je žalovaný povinen zaplatit žalobci do 3 měsíců od právní moci tohoto rozsudku.**
- IV. **Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.**
- V. **Žalobce je povinen zaplatit České republice náklady řízení placené státem ve výši 23.323 Kč na účet Okresního soudu v České Lípě do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.**

Odůvodnění:

Po rozhodnutí soudu prvního stupně ze dne 29.8.2012 č.j. 12C 46/2011-157 ve spojení s usnesením KS v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci ze dne 13.6.2013 zůstalo předmětem řízení určení výše nájemného za shora uvedený byt v období 11.3.2011 – 31.12.2011. Žalobce se žalobou domáhal stanovení nájemného ve výši 6.450 Kč, tedy 89 Kč na m² a měsíc. Na

odůvodnění své žaloby podané dne 11.3.2011 uvedl, že je vlastníkem domu [adresa] v České Lípě, kde se nachází předmětný byt [číslo]. Žalovaný tento byt užívá na základě rozhodnutí o přidělení bytu z roku 1975. Dosavadní nájemné je 3 351 Kč měsíčně, k dohodě o nové výši nájemného mezi účastníky nedošlo. Při neexistenci právního předpisu v době podání žaloby, který by upravoval změnu výše nájemného, pak žalobce žádá, aby nájemné určil svým rozhodnutím soud. Výši navrhovaného nájemného žalobce stanovil dle znaleckého posudku, který si pro tento účel nechal vypracovat a kterým byla výše obvyklého nájemného za předmětný byt stanovena na 6 450 Kč měsíčně.

Právní subjektivita žalobce byla doložena výpisem z Obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze.

Žalovaný nejprve žádal zamítnutí žaloby s tím, že nájemné má být nadále ve stejné výši jako doposud. Předmětný byt se nachází v České Lípě na sídlišti Sever, kde žije značné množství sociálně slabšího obyvatelstva a kde je také vyšší kriminalita. V průběhu řízení po vypracování znaleckého posudku pak navrhl stanovení nájemného na dolní hranici rozmezí stanoveného znalcem, tedy 67 Kč za m² a měsíc.

Shodně jako ve svém rozsudku ze dne 29.8.2012 k možnosti rozhodnutím stanovit výši nájemného uvádí soud, že žaloba byla podána dne 11.3.2011, tedy v době, kdy již zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného pozbyl účinnosti a zároveň zákon č. 132/2011 Sb. (ve kterém již byla upravena možnost zvýšení nájemného rozhodnutím soudu) ještě účinným nebyl. V době podání žaloby účinný § 696 občanského zákoníku ve svém odstavci 1 stanovil pouze, že nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak. V dané věci vyplynulo z předložených listin a bylo mezi účastníky nesporné, že k dohodě o změně nájemného za předmětný byt nedošlo. Dle názoru soudu při absenci zvláštního právního předpisu, na který odkazovalo ustanovení § 696 odst. 1 občanského zákoníku účinného v době podání žaloby, měl žalobce právo domáhat se žalobou zvýšení nájemného (shodně rozhodnutí NS ČR sp. zn. 26Cdo 32/2006). Jinak by totiž vznikla situace, že změna výše nájmu by bez dohody účastníků nebyla možná a pronajimatel by nadále byl nucen pronajímat byt za neměnné nájemné a vyčkávat (po dobu, jejíž délku nemůže předvídat) na přijetí nové právní úpravy. Tím by nepochybně vznikla nerovnost ve vztahu pronajimatel – nájemce. V této situaci je tedy pronajimatel oprávněn obrátit se na obecný soud s požadavkem na zvýšení nájemného a tento soud je oprávněn svým rozhodnutím spor účastníků nájemního vztahu vyřešit. Z uvedených důvodů se také soud nezabýval tím, zda výzva k uzavření dohody o zvýšení nájemného byla žalovanému řádně doručena, neboť tato otázka by byla rozhodnou až při aplikaci ustanovení zákona č.132/2011Sb.

Z výpisu z katastru nemovitostí bylo zjištěno, že žalobce je vlastníkem domu [adresa] v České Lípě, kde se nachází předmětný byt. Z rozhodnutí o přidělení bytu ze dne 11.8.1975 soud zjistil, že předmětný byt byl žalovanému přidělen jako [anonymizováno]. Ze zápisu o dohodě o odevzdání a převzetí bytu je zřejmé, že žalovaný tento byt převzal do užívání dne 30.9.1976.

Z evidenčního listu nájemníka soud dále zjistil, že naposledy stanovená výše nájemného za předmětný byt je 3 351 Kč, o tom nebylo mezi účastníky sporu.

Z korespondence účastníků a z jejich nesporných tvrzení má soud za prokázané, že mezi účastníky nedošlo k dohodě o nové výši nájemného, žalovaný nepřijal návrhy žalobce na uzavření dodatku k nájemní smlouvě, kterým by byla upravena nová výše nájemného.

Po zrušovací rozhodnutí odvolacího soudu bylo dokazování doplněno o znalecký posudek První české oceňovací společnosti a.s. se sídlem Litoměřice. Z tohoto znaleckého posudku a z výsledku zástupce znalce Ing. Jana Brabce před soudem má soud za prokázané, že obvyklé nájemné za předmětný byt pro období roku 2011 činí 67 až 73 Kč za m² a měsíc.

Soud provedl v předmětném bytě místní šetření, při kterém byla pořízena fotodokumentace. Při tomto místním šetření bylo zjištěno, že v domě neexistuje zařízení umožňující komunikaci z bytu ke vchodu, kde jsou zvonky. Sklepy ke vchodu [adresa] a [adresa] jsou odděleny dveřmi, které jsou však neuzamykatelné. Stav společných prostor v domě je neutěšený, schránky, zdi, dveře, stropy, podlahové krytiny jsou oprýskané, odřené či potřhané, na stropěch jsou patrné stopy po zatékání. V bytě žalovaného bylo zjištěno, že záchod i koupelna jsou původní, okna v bytě jsou oprýskaná, zdivo na balkoně se drolí. Podlahové krytiny v kuchyni, na chodbě bytu a WC a koupelně jsou rovněž odřené či potřhané.

Nedostatečnou, doslovně nulovou, údržbu domu [adresa] a bytů v tomto domě potvrdil také svědek [jméno] [příjmení], který bydlel v předmětném domě do roku 2010. Z dopisu předchozího vlastníka bytu (firma Byty Česká Lípa, a. s.) ze dne 24.7.2008 soud zjistil, že žalovaný byl vyzván k výměně plynového sporáku s tím, že na v bytě instalovaném sporáku byly zjištěny závady a nedostatky. Žalovanému bylo sděleno, že náklady na nákup plynového sporáku s plynovou troubou nebudou vlastníkem bytu nájemci uhrazeny. Žalovaný soudu předložil listinu, ve které původní vlastník bytu ([anonymizováno]) stanovil životnost zařízení bytů. Z údajů o životnosti v letech je zřejmé, že mimo bytové a balkónové dveře a vestavěné skříně, již je zařízení bytů za termínem své životnosti (např. plynový sporák, kuchyňská linka, vybavení WC a koupelny).

Z uvedených zjištění dospěl soud k závěru, že je na místě určit nájemné dle závěru shora uvedeného znaleckého posudku. S ohledem na zjištění vyplývající z místního šetření soudu a z výpovědi svědka [příjmení] má soud za to, že v rámci rozpětí obvyklého nájemného stanoveného znalcem odpovídá bytu užívanému žalovaným dolní hranice tohoto rozpětí. K této úvaze přispívá i ta skutečnost, že byty použité znalcem jako srovnávací se nacházejí v obci Česká Lípa, nikoliv však na sídlišti Sever, kde je předmětný byt. Soudu je z úřední činnosti známo, že právě toto sídliště patří k nejméně udržovaným sídlištím v České Lípě, na tomto sídlišti je vyšší koncentrace společensky nepřizpůsobivých osob, je zde nižší vybavenost službami, chybí zdravotnická zařízení. Na tomto sídlišti se nachází řada restauračních zařízení nižších kategorií a jsou zde také herny. Proto soud stanovil výši nájemného částkou 67 Kč na m² a měsíc, tedy celkem částkou 4.857 Kč za měsíc.

Pokud se žalobce domáhal stanovení vyššího nájemného, v té části byla jeho žaloba zamítnuta.

Zvýšením dosud stanoveného nájemného vznikl za předmětné období od 11.3.2011 do 31.12.2011 na nájemném dluh ve výši 14.558 Kč. Jedná se o rozdíl mezi soudem stanovenou měsíční částkou a dosavadním měsíčním nájemným ve výši 3.351 Kč (1.004 Kč za dvě třetiny měsíce března 2011 a devětkrát 1.506 Kč za zbývající měsíce roku 2011). K částce 14.558 Kč byla připočtena částka 5.971 Kč, která byla v původním rozsudku soudu stanovena jako dluh na nájmu za období od 1.1.2012 do 31.7.2012. Soud o tomto dluhu rozhodl, neboť výrok původního rozsudku obsahující tuto částku byl zrušen, ale rozhodnutí o výši nájemného pro období od 1.1.2012 nebylo odvoláním napadeno a je tedy již pravomocné. Proto soud pouze v novém rozhodnutí převzal částku již dříve vypočtenou. S ohledem na výši dluhu 20.529 Kč a poměry žalovaného, který je starobním důchodcem, určil soud ve smyslu § 160 odst. 1 o.s.ř. lhůtu k úhradě této částky na 3 měsíce. Delší lhůta by dle názoru soudu již znamenala nepřiměřené omezení žalobce v jeho nároku na obvyklé nájemné za předmětný byt.

Rovněž soud převzal z původního rozsudku výrok o zamítnutí požadavku na vyšší nájemné od 1.1.2012, neboť rozhodnutí o výši nájemného od 1.1.2012 již nabylo právní moci. Zamítavý výrok pro období od 1.1.2012 však byl odvolacím soudem zrušen.

Soud zamítl návrhy žalovaného na vypracování vyjádření znalce z oboru zdravotnictví ve vztahu k onemocnění žalovaného ([anonymizováno]), neboť onemocnění žalovaného nemá vliv na obvyklou cenu nájemného za byt.

Podle § 142 odst. 1 a 2 o.s.ř. účastníku, který měl ve věci plný úspěch, přizná soud náhradu nákladů potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva proti účastníku, který ve věci úspěch neměl. Měl-li účastník ve věci úspěch jen částečný, soud náhradu nákladů poměrně rozdělí, popřípadě vysloví, že žádný z účastníků nemá na náhradu nákladů právo. V posuzovaném případě měl ve věci převažující úspěch žalovaný, neboť úspěch žalobce, jak vyplývá ze shora uvedeného výroku rozsudku, dosáhl přibližně třiceti procent předmětu řízení. Vzhledem k tomu, že žalovanému žádné náklady řízení nevznikly, když byl zastoupen soudem ustanoveným advokátem, rozhodl soud o nákladech řízení, jak je uvedeno ve výroku rozsudku.

Podle § 148 odst. 1 o.s.ř. má stát podle výsledku řízení proti účastníkům právo na náhradu nákladů řízení, které platil, pokud u nich nejsou předpoklady pro osvobození od soudních poplatků. V posuzovaném případě vznikly státu náklady na zastupování žalovaného ustanoveným advokátem. Tyto náklady představuje částka 22.060 Kč, která byla soudem ustanovené advokátce přiznána a následně bude vyplacena. Dále vznikly státu náklady za znalečné v celkové výši 11.259 Kč.

S ohledem na neúspěch žalobce v sedmdesáti procentech předmětu řízení bylo žalobci, u kterého nejsou předpoklady pro osvobození od soudních poplatků, uloženo uhradit státu na náklady řízení 70 % z částky 33.319 Kč, tedy částku 23.323 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat odvolání do 15ti dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem Liberec prostřednictvím zdejšího soudu, a to ve trojím vyhotovení.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí (§ 251 o.s.ř.).

Česká Lípa 21. května 2014

JUDr. Ivana Lukášová
samosoudkyně



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Krajský soud v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Jarmily Potužákové a soudkyň JUDr. Jitky Kalfertové a JUDr. Barbory Jodasové ve věci žalobce CPI byty, a.s., IČ: 26228700, se sídlem Václavské nám. 1601/47, zastoupeného JUDr. Tomášem Rybářem Ph.D., advokátem se sídlem Praha 1, Václavské nám. 1601/47, proti žalovanému [údaje o účastníkovi], zastoupenému JUDr. Marií Vítkovou, ustanovenou advokátkou se sídlem Česká Lípa, Pátova 394/4, o určení výše nájemného, o odvolání žalobce i žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v České Lípě ze dne 21. května 2014 č.j. 12 C 46/2011-253,

takto:

- I. Rozsudek okresního soudu se ve výroku I. mění tak, že měsíční nájemné v bytě žalovaného se za období od 11.3.2011 do 31.12.2011 činí 4.204 Kč měsíčně.
- II. Ve výroku III. se rozsudek okresního soudu mění tak, že je žalovaný povinen zaplatit žalobci 14.217 Kč do 6 měsíců od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.
- IV. Žalobce je povinen zaplatit České republice náklady řízení zálohované státem ve výši 23.336,73 Kč a to tak, že částku 14.993,55 Kč uhradí na účet Okresního soudu v České Lípě a částku 8.343,18 Kč uhradí na účet Krajského soudu v Ústí nad Labem, vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- V. Ve výroku II. zůstává rozsudek okresního soudu nedotčen.

Odůvodnění:

Napadeným rozsudkem Okresní soudu výrokem I. uložil žalovanému povinnost platit žalobci měsíční nájemné za užívání bytu [číslo] v domě [adresa] v [ulice] ulici v České Lípě ve výši 4.857 Kč, a to s účinností od 11.3.2011 do 31.12.2011. Výrokem II. zamítl žalobní požadavek na

zaplacení měsíčního nájemného o 1.593 Kč vyšší s účinností od 11.3.2011 do 31.12.2011 a s účinností od 1.1.2012 měsíční nájemné o 2.246 Kč vyšší. Výrokem III. uložil žalovanému zaplatit dluh na nájmu za období od 11.3.2011 do 31.7.2012 v částce 20.529 Kč do tří měsíců od právní moci rozsudku. Výrokem IV. nepřiznal žádnému z účastníků právo na náhradu nákladů řízení. Výrokem V. zavázal žalobce povinností zaplatit České republice náklady řízení placené státem ve výši 23.323 Kč na účet Okresního soudu v České Lípě do tří dnů od právní moci rozsudku.

Žalobce se žalobou podanou dne 11.3.2011 domáhal uložení povinnosti žalovanému platit mu s účinností od 11.3.2011 měsíční nájem za byt [číslo] v domě [adresa] v [ulice] ulici v České Lípě ve výši 6.450 Kč a dále zaplatit mu nedoplatek na nájmu vzniklý jeho zvýšením od podání žaloby do měsíce, ve kterém nabude rozsudek právní moci. Vedle toho žádal uložení povinnosti žalovanému platit s účinností od následujícího roku po právní moci rozsudku nájemné zvýšené o inflační doložku.

Soud I. stupně rozsudkem ze dne 29.8.2012 č.j. 12 C 46/2011-157 rozhodl o povinnosti žalovaného platit žalobci nájemné za užívání předmětného bytu ve výši 3.987 Kč s účinností od 11.3.2011 do 31.12.2011 (výrok I.). Žalovanému uložil povinnost platit žalobci s účinností od 1.1.2012 měsíční nájemné za předmětný byt ve výši 4.204 Kč (výrok II.). Žalobu zamítl v požadavku žalobce, aby byl žalovaný povinen platit s účinností od 11.3.2011 do 31.12.2011 měsíční nájemné o 2.463 Kč vyšší a s účinností od 1.1.2012 měsíční nájemné o 2.246 Kč vyšší (výrok III.). Dluh na nájemném za období od 11.3.2011 do 31.7.2012 ve výši 12.119 Kč uložil žalovanému zaplatit žalobci do tří měsíců od právní moci rozsudku (výrok IV.). Žalobu zamítl, pokud se žalobce domáhal uložení povinnosti žalovanému platit mu měsíční nájemné do budoucna zvýšené vždy o příslušnou míru inflace (výrok V.). Žádnému z účastníků nepřiznal právo na náhradu nákladů řízení (výrok VI.). Žalobci uložil povinnost zaplatit České republice na nákladech řízení hrazených státem 14.960 Kč na účet Okresního soudu v České Lípě ve třídní lhůtě od právní moci rozsudku. Při stanovení výše nájemného vycházel soud I. stupně z mapy nájemného pro obec Česká Lípa, a to z údaje uvedeného v dolní hranici cenového rozmezí, což odůvodnil nedostatečnou údržbou bytu a negativními vlivy v lokalitě, v níž byt leží.

K odvolání žalobce krajský soud rozsudek soudu I. stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení, s výjimkou odvoláním nenapadených výroků II. a V. Skutkový stav věci, který zjistil soud I. stupně odvolací soud neshledal dostatečně zjištěným, vytknul okresnímu soudu, že při stanovení výše nájemného nevycházel ze znaleckého posouzení, přestože jde o otázku odbornou, a výši obvyklého nájemného stanovil pouze na základě cenové mapy nájemného zpracované pro Ministerstvo pro místní rozvoj, který určuje nájemné pouze v obecních bytech. Odvolací soud zdůraznil, že výsledky znaleckého zkoumání nemůže soud sám přehodnocovat a v případě, že se se závěry znalce neztotožňuje z důvodu, že znalec nezohlednil pro určení obvyklého nájemného podstatná kritéria (zde znalec Ing. Vích CSc. nezohlednil lokalitu, prostředí a vybavenost bytu), nezbyvá, než ustanovit jiného znalce.

V dalším řízení po zrušení věci odvolacím soudem okresní soud k posouzení výše obvyklého nájemného ustanovil znalecký ústav První českou oceňovací společnost a.s., které uložil určit toto nájemné pouze za období od 11.3.2011 do 31.12.2011, neboť výrok II., kterým bylo určeno nájemné pro následující období, tedy od 1.1.2012, nebyl odvoláním napaden. Žalovaný svá žalobní tvrzení doplnil o sdělení, že se v roce 1985 [anonymizováno], [anonymizováno] je u něho stále pozitivní a může v zařízení bytu i v bytě samotném přetrvávat, což může mít vliv na výši nájemného.

Okresní soud ve věci znovu rozhodl napadeným rozsudkem, jímž určil výši nájemného obvyklou v místě a čase částkou 67 Kč za m², tj. částkou 4.857 Kč měsíčně, a pokud žalobce žádal částku vyšší, žalobu zamítl. Vycházel přitom z posudku znaleckého ústavu První české oceňovací společnosti, ale přihlédl i ke zjištěním o stavu bytu a ke specifikům lokality sídliště, kde se byt

nachází, kde je vyšší koncentrace nepřizpůsobivých osob, horší občanská vybavenost i životní prostředí. O nákladech řízení rozhodl podle poměru úspěchu ve věci, který byl vyšší na straně žalovaného, tomu však žádné náklady nevznikly, proto nepřiznal žádnému z účastníků právo na náhradu nákladů řízení. Podle § 148 odst. 1 o.s.ř., tedy podle poměru úspěchu ve věci, který shledal ve výši 70 % na straně žalovaného a 30 % na straně žalobce, uložil žalobci nahradit státu náklady řízení vzniklé za znalečné a za odměnu a hotové výdaje ustanovené advokátky.

Proti tomuto rozsudku a to do výroku I. o stanovení nájemného za období od 11.3.2011 do 31.12.2011 a proti výroku III., kterým byl stanoven nedoplatek na nájemném vzniklý zvýšením podal včasné odvolání žalovaný. V něm trval na tom, že skutečnost, že byl v roce 1985 [anonymizováno] infikován [anonymizováno], u něhož hrozí infekce prostředí, tedy předmětného bytu, má vliv na výši nájemného. Dále žalovaný namítal, že po vyhlášení rozsudku zjistil, že stanovené nájemné má zahrnovat ekvivalent nároku pronajímatele na platby sloužící ke zvelebení domu, v němž se byt nachází, tedy období příspěvku do fondu oprav u bytů v osobním vlastnictví. Tuto skutečnost žalovaný uznává, dále i to, že pronajímatel očekává přiměřený zisk, přesto považuje nájemné stanovené podle znaleckého posudku za předmětný byt nepřiměřeně vysoké. Poukazuje i na to, že žalobce ve městě vlastní mnoho bytů, z nichž stovky jsou neobydleny. Má za to, že soud I. stupně tyto podstatné skutečnosti pro stanovení obvyklé výše nájemného patřičně nezohlednil, navrhl proto zrušení rozsudku okresního soudu a vrácení věci k dalšímu řízení.

Do výroku V. o nákladech státu podal odvolání také žalobce, který nesouhlasil s tím, že soud nezohlednil složení zálohy na náklady spojené s podáním znaleckého posudku znalcem Ing. Víchem, kterou v částce 5.000 Kč žalobce zaplatil. Žádal proto, aby ve výroku V. byl rozsudek okresního soudu změněn tak, že bude žalobci uloženo zaplatit České republice na nákladech řízení hrazených státem pouze částku 18.323 Kč.

Odvolací soud přezkoumal rozsudek okresního soudu, jakož i řízení, které předcházelo jeho vydání, které doplnil revizním posudkem znalce Ing. Jaroslava Škorpila, a poté zjistil, že odvolání žalovaného nelze upřít oprávnění.

Odvolání žalobce proti výroku V. není důvodné, neboť žalobce přehlédl, že záloha ve výši 5000 Kč, kterou složil na náklady znaleckého posudku, mu byla dne 5.10.2012 účtárnou okresního soudu vrácena, jak vyplývá z č.l. 161 spisu.

Již ve svém předchozím rozhodnutí v projednávané věci odvolací soud zdůraznil, že v případě, že se pronajímatel s nájemcem nedohodnou na zvýšení nájemného, rozhodne o určení nájemného v souladu s ust. § 696 odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb. k návrhu pronajímatele soud. Je přitom třeba vycházet z obvyklé (tržní) ceny nájemného, za které je třeba považovat takové nájemné, které je dáno nabídkou a poptávkou v daném místě a čase u shodných nebo porovnatelných bytů (§ 1 odst. 2 písm. a) odst. 6 zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, § 2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb.), jak vyplývá z posudku znaleckého ústavu První česká oceňovací společnost a.s., pověřený znalec, přestože ve znaleckém výsledku tvrdil, že porovnával typově shodné byty, ve skutečnosti porovnával byty umístěné v České Lípě z hlediska životního prostředí v kvalitnějších lokalitách (Smetanovo nábřeží, Střelnice, ulice Jana Zrzavého) než je sídliště Sever, v němž je situován předmětný byt). Odvolací soud proto ke zjištění ceny obvyklého nájemného ustanovil revizního znalce, Ing. Jaroslava Škorpila, z jehož znaleckého posudku zjistil obvyklé nájemné za předmětný byt v rozmezí 62 – 68 Kč za m² měsíčně. Ke znaleckému posudku vyjádřil výhrady žalovaný, který namítal, že znalcem porovnávané bytové jednotky z hlediska lokality neodpovídají specifikům sídliště Sever, které je v České Lípě považováno za nejhorší lokalitu, a dále namítal, že znalcem určené nájemné pro rok 2011 je vyšší než nájemné za rok 2012. Je třeba přisvědčit žalovanému, že revizním posudkem stanovené rozpětí nájemného za období od 11.3.2011 do 31.12.2011 je vyšší než nájemné stanovené odvoláním nenapadeným výrokiem II. rozsudku soudu I. stupně ze dne 29.8.2012 pro období od 1.1.2012.

V průběhu odvolacího řízení však účastníci vyjádřili souhlas, s tím, aby částka nájemného za sporné období, tedy od 11.3.2011 do 31.12.2011 byla určena stejnou částkou jako za období od 1.1.2012, tedy částkou 4.204 Kč. Odvolací soud proto již neprováděl důkaz výsledkem znalce, který původně navrhoval žalovaný a výrok I. rozsudku změnil (§ 220 odst. 1 písm. a) o.s.ř.). V souvislosti se změnou napadeného rozsudku ve výroku I. bylo třeba změnit i výrok III., kterým bylo stanoveno dlužné nájemné vzniklé jeho zvýšením, které za 9 měsíců roku 2011 představuje částku 13.648 Kč (9 x 1.516 Kč) a za období od 11.3 do 31.3.2011 činí 569 Kč, tj celkem 14.217 Kč. K úhradě této částky poskytl odvolací soud žalobci s ohledem na to, že je odkázán pouze na starobní důchod, delší dobu splatnosti (§ 160 odst. 1 o.s.ř.).

Vzhledem k tomu, že žalobce měl v řízení úspěch zhruba z jedné poloviny a z poloviny neúspěch, rozhodl odvolací soud podle § 142 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 224 odst. 2 o.s.ř. o nákladech řízení tak, že na jejich náhradu nemá žádný z účastníků právo před soudy obou stupňů.

Vzhledem k změně rozsudku okresního soudu odvolací soud znovu rozhodl i o náhradě nákladů státu. Tyto náklady představují před okresním soudem částku 22.060 Kč za odměnu a náhradu hotových výdajů ustanovené zástupkyně žalovaného Mgr. Štěpánky Milerové a na zálohovaném znalečném ve výši 11.259 Kč. Před odvolacím soudem tyto náklady představují částku 4.356 Kč, tj. znalečné znalce Ing. Jaroslava Škorpila a částku 14.184,40 Kč odměnu a náhradu hotových výdajů v odvolacím řízení ustanovené zástupkyně žalovaného JUDr. Marie Vítkové. Žalobci, u něhož nejsou předpoklady pro osvobození od soudních poplatků, bylo uloženo v souladu s § 148 odst. 1 o.s.ř. uhradit státu polovinu této částky, a to odpovídající částku na účet soudu I. stupně a zbylou částku na účet odvolacího soudu.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku není přípustné odvolání ani dovolání.

Liberec 12. ledna 2016

JUDr. Jarmila Potužáková
předsedkyně senátu



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v České Lípě rozhodl samosoudcem Mgr. Romanem Říhou v právní věci žalobkyně CPI BYTY, a.s, IČ: 26228700, se sídlem Václavské náměstí 1601/47, Praha 1, zastoupené JUDr. Tomášem Rybářem, Ph. D. advokátem se sídlem Václavské náměstí 1601/47, Praha 1, proti žalovaným [údaje o účastnících], o stanovení výše nájemného,

takto:

- I. Žalovaní jsou povinni společně a nerozdílně platit žalobkyni nájemné z bytu [číslo] umístěného ve [anonymizováno] nadzemním podlaží domu [adresa], zapsaného pro katastrální území a obec Česká Lípa, ve výši 4.339 Kč měsíčně, a to s účinností od 21.3.2011, vždy do 15. dne běžného kalendářního měsíce.
- II. Žalovaní jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalobkyni dlužné nájemné z takto zvýšeného nájemného z bytu [číslo] umístěného ve [anonymizováno] nadzemním podlaží domu [adresa], zapsaného pro katastrální území a obec Česká Lípa, za období od 21.3.2011 do 19.1.2012 ve výši 16.863 Kč, jakož i dlužné nájemné za období od 20.1.2012 do právní moci tohoto rozsudku, a to v měsíčních splátkách po 1.000 Kč, vždy spolu s běžným nájemným.
- III. Žaloba, již se žalobkyně domáhala po žalovaných, aby jim byla uložena povinnost platit měsíční nájemné z bytu [číslo] umístěného ve [anonymizováno] nadzemním podlaží domu [adresa], zapsaného pro katastrální území a obec Česká Lípa, vyšší než částkou 4.339 Kč, se zamítá.
- IV. Žaloba, již se žalobkyně domáhala, aby žalovaní platili žalobkyni měsíční nájemné z bytu, počínaje rokem následujícím po roku, ve kterém nabude výrok I. tohoto rozsudku právní moci, ve výši nájemného pro poslední kalendářní měsíc předchozího kalendářního roku, navýšené o částku procentuálně odpovídající zvýšení míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ve vazbě na příslušný kalendářní rok, a to vždy s účinností od prvního dne příslušného kalendářního měsíce následujícího po

kalendářním měsíci, v průběhu kterého bude uvedené zveřejněno Českým statistickým úřadem, se zamítá.

- V. Žalovaní jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalobkyni do čtyř měsíců od právní moci tohoto rozsudku náhradu nákladů řízení ve výši 24.322 Kč k rukám JUDr. Tomáše Rybáře Ph.D., advokáta se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47.

Odůvodnění:

Žalobkyně se žalobou (v konečném znění) podanou k podepsanému soudu dne 21.3.2011 domáhala po žalovaných placení měsíčního nájemného z bytu [číslo] umístěného ve [anonymizováno] nadzemním podlaží v domě [adresa], zapsaného pro katastrální území a obec Česká Lípa (dále též, „předmětný byt“) ve výši 5.160 Kč, a to s účinností od dne podání žaloby (výrok I. petitu). Žalobkyně se dále domáhala (podle obsahu žaloby) zaplacení dlužného nájemného ve výši rozdílu doposud placeného nájemného a soudem přiznané výše za období ode dne podání žaloby do právní moci rozsudku a uložení povinnosti platit nájemné z předmětného bytu počínaje rokem následujícím po roku, ve kterém nabude výrok I. rozsudku právní moci nájemné platné pro poslední kalendářní měsíc předcházejícího roku, navýšené o částku procentuálně odpovídající zvýšení míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, a to vždy s účinností od prvního dne příslušného měsíce následujícího po měsíci, v průběhu kterého bude uvedena skutečnost zveřejněna Českým statistickým úřadem. Žalobu odůvodnila tím, že je vlastnící shora cit. domu, v němž se nachází předmětný byt a žalovaným svědčí nájemní právo k tomuto bytu. V současné době hradí na nájemném částku 2.652 Kč měsíčně. Žalobkyně od září 2010 vyzvala žalované k uzavření písemného dodatku k nájemní smlouvě, který by reflektoval zvýšení nájemného z bytu, tento dodatek však doposud nebyl sjednán. Dále žalobkyně odkazuje na judikaturu Ústavního soudu týkající se otázky jednostranného zvýšení nájemného pronajímatelem. K žalobě krom jiného připojila znalecký posudek vypracovaný společností Českou znaleckou, a.s., z něhož žalobkyně odvozuje výši nájemného z předmětného bytu, tak jak je uvedena v žalobě.

Žalovaní se k žalobě nevyjádřili.

Z výpisu z katastru nemovitostí soud zjistil, že žalobkyně je evidována v katastru nemovitostí jako vlastník domu [adresa], zapsaného pro katastrální území a obec Česká Lípa.

Z nájemní smlouvy uzavřené mezi [anonymizováno] a žalovaným dne 5.2.2003 soud zjistil, že žalovanému byl předán do užívání předmětný byt, a to na dobu určitou od 5.2.1993 do 5.2.1995. Z prodloužení nájemní smlouvy ze dne 6.3.1997, že mezi týmiž subjekty byl sjednán nájem k předmětnému bytu na dobu neurčitou.

Z centrální evidence obyvatel a evidenčního listu nájemníka soud zjistil, že žalovaná je manželkou žalovaného.

Z evidenčního listu vystaveného žalobkyní soud zjistil, že žalovaní platí nájemné z bytu ve výši 2.652 Kč, předmětný byt je umístěn ve [anonymizováno] nadzemním patře, o velikosti [anonymizováno] a výměře bytové započitatelné plochy 57,37 m². Nájemné za 1m² činí 46,23 Kč měsíčně.

Nebylo sporu, že mezi účastníky nedošlo k dohodě ohledně zvýšení nájemného, a že žalovaní doposud žalobkyni platí nájemné z bytu ve výši 2.652 Kč.

Ze znaleckého posudku vypracovaného Českou znaleckou, a.s. dne 11.2.2011, [anonymizováno], soud zjistil, že výše nájemného v místě a čase obvyklé za užívání vyčleněných bytových jednotek v bytovém domě [adresa] v České Lípě, a to u typového bytu o velikosti 57,71 m² částkou 90 Kč za m². Z uvedeného plyne, že nájem předmětného bytu by měl činit 5.163 Kč. Znalec při stanovení obvyklé výše nájemného v daném místě (Česká Lípa) postupoval tak, že analyzoval

získané data z nabídkových cen nájemného prezentovaného na veřejně dostupných zdrojích realitní inzerce. Takto analyzované ceny přizpůsobil dalším faktorům a to faktoru nabídkové nikoliv skutečně realizované ceny faktoru diference stavbě technického stavu domu a bytu porovnáváná a porovnávací nemovitosti a faktoru zohledňujícím obsaženým cen energií v nabídkové ceně nájemného. Cena nájemného je dále posuzována v návaznosti na základní charakteristiky předmětu pronájmu, a to velikosti bytu stavebně technického stavu bytu a domu, vybavení bytu a polohy nemovitosti vzhledem k významným částem obce a města. Při posuzování výše nájemného k dané bytové jednotce uvedl obecným popis bytového domu obecný popis zařízení bytu s tím, že vybavení je standardní a stavebně technický stav je průměrný. Uvedená skutková zjištění soud učinil i prostřednictvím výsledku zaměstnance cit. znalecké společnosti, z nichž dále zjistil, že předmětný byt zaměstnanec neviděl, z nabídky realitních kanceláří zjistil jaké je nabídkové nájemného, což popsal v posudku. Ve znaleckém posudku nezohledňoval konkrétní lokalitu z hlediska lukrativnosti, protože se jedná o panelové sídliště, které má stejnou charakteristiku v celé oblasti. K cenovým mapám nepřihlížel, protože v době vypracování posudku ještě nebyly k dispozici a dále ani neví, z jakých podkladů cenové mapy vycházejí. Výši nájemného, které je fakticky hrazeno se zjišťoval pouze zkoumaných bytů, výši nájemného u ostatních bytových jednotek neměl k dispozici, nezabýval se ani obsazeností v konkrétním domě. Dále se vyjádřil ke stavu na realitním trhu, kdy region České Lípě je nadstandardní proti jiným regionům např. v Ústí nad Labem, v Litvínově, apod.

Soudu i účastníkům je známo, že sídliště Sever v České Lípě, na němž se nachází předmětný byt, je panelovým sídlištěm ze 70. let 20. století bez větších revitalizačních úprav jak ze strany vlastníků panelových domů, tak města (co se týče veřejných prostor v okolí domů), s problémovou sociální skladbou nájemníků a nachází se na severním okraji České Lípy v sousedství s dalším panelovým sídlištěm Špičák a velkými nákupními centry obchodních řetězců (Interspar, Hypernova) ve vzdálenosti cca 500m, v dosahu základní a mateřské školy (cca 150 m) a centra města Česká Lípa (náměstí T. G. Masaryka cca 1 km).

Z internetové stránky Ministerstva pro místní rozvoj (viz formulář na <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Prechod-na-smluvni-najemne/Mapy-najemneho>) soud zjistil, že v České Lípě sjednané nájemné v obecních bytech u standardního bytu (70 m²) činí 30 Kč až 55 Kč za m² měsíc, posudkem znalce činí takto určené nájemné u středně velkých bytů mezi 40 až 70 m² mezi 77,8 Kč až 86 Kč za m² (datum výpisu 14.9.2011). Nájemné podle posudku znalce je podle shora cit. internetových stránek, odhadem výše obvyklého nájemného ve standardním nájemním bytě v dané lokalitě soudním znalcem. Znalec odhaduje obvyklé nájemné v souladu s definicí obvyklé ceny obsažené v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v platném znění. Standardní byt pro určenou obec odpovídá typickému nájemnímu bytu v obci. Jeho určení je úkolem znalce, který zpracovává posudek o výši obvyklého nájemného. Znalec při určení standardního bytu vychází z dostupných údajů ze Sčítání lidu domů a bytů a dále z ověření těchto skutečností na místním trhu nebo ve spolupráci s jednotlivými obcemi a městy“. U nájemného v obecních bytech jde pak o,, nájemné v bytech vlastněných obcemi a jimi zřízenými a ovládanými subjekty, ve kterých došlo v posledních dvou letech k dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem o výši nájmu jinak než ve volné soutěži“ (viz též zdroj shora).

Podle § 696 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění do 23.5.2011 (dále jen,, obč. zák.“) nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak.

Nejvyšší soud ČR již v rozsudku ze dne 29.10.2008, sp. zn. 26 Cdo 556/2007, uveřejněném v Souboru civilních rozhodnutí pod C 6596 či na internetové stránce www.nsoud.cz konstatoval, že žaloba pronajímatele na vydání,, konstitutivního“ rozhodnutí o určení nájemného je svým charakterem žalobou na plnění ve smyslu § 80 písm. b) o. s. ř, směřující k vydání rozsudku

odsuzujícího k plnění v budoucnu splatných dávek (§ 163 o. s. ř.). Ostatně i Ústavní soud se jednoznačně vyslovil v nálezu sp. zn. Pl. ÚS 20/05 ze dne 28. 2. 2006, a dále i např. v nálezech sp. zn. IV. ÚS 611/05, ze dne 8. 2. 2006, sp. zn. I. ÚS 717/05, ze dne 21.3. 2006, a dalších, že není přípustné přenášet sociální zátěž jedné skupiny lidí (nájemců) na skupinu druhou (pronajímatele), přičemž dodává, že není ani přípustné vytvářet různé kategorie pronajímatelů v závislosti na tom, zda nájemné v bytech jedné skupiny podléhá regulaci, či nikoliv. Obecné soudy tak i přes absenci úpravy předvídané v § 696 odst. 1 obč. zák. musí rozhodnout o zvýšení nájemného, a to v závislosti na místních podmínkách a tak, aby nedocházelo k diskriminaci různých skupin právních subjektů.

Ústavní soud (před nabytím účinností novely občanského zákoníku provedené zákonem č. 132/2011 Sb.) konstatoval (např. v nálezu sp. zn. II. ÚS 2224/07), že obecné soudy, i přes absenci úpravy předvídané v § 696 odst. 1 obč. zák., musí rozhodnout o zvýšení nájemného, a to v závislosti na místních podmínkách a tak, aby nedocházelo k diskriminaci různých skupin právních subjektů (viz <http://nalus.usoud.cz>)

Žalobkyně podala žalobu u soudu dne 21.3.2011, tedy v době, kdy podle § 3 zákona č. 107/2006, o jednostranném zvyšování nájemného, již skončila dnem 31.12.2010 pronajímateli (zde žalobkyni) možnost jednostranného zvýšení nájemného (krom výjimek uvedených v tomto ustanovení, které se ale nevztahují na město Česká Lípa), a současně před datem účinnosti novelizovaného ustanovení § 696 obč. zák. provedené zákonem č. 132/2011 Sb., která nabyla účinnosti dnem 24.5.2011, a jenž upravuje formální postup určení výše nájemného. Na hmotněprávní posouzení nároku žalobkyně proto s ohledem ke dni podání žaloby (21.3.2011) nelze aplikovat zákonem formalizovaný postup podání žaloby na určení nájemného stanovený v § 696 odst. 2 obč. zák., ve znění po 24.5.2011.

Soud se předně zabýval otázkou pasivní legitimace žalovaných a dospěl k závěru, že z provedeného dokazování vyplývá, že žalovaným jako manželům vznikl na základě nájemní smlouvy ze dne 5.2.1993, ve spojení s dodatkem ze dne 6.3.1997, společný nájem manželů podle § 703 odst. 1 obč. zák. k předmětnému bytu na dobu neurčitou, když z obsahu smlouvy ze dne 6.3.1997 obsahově vyplývá, že navazuje a doplňuje nájemní smlouvu ze dne 5.2.1993. Ostatně žalobkyně ani nesporela tu skutečnost, že žalovaní jsou nájemci předmětného bytu.

Soud se dále zabýval otázkou určení výše nájemného obvyklého v daném místě a čase, které by mělo být žalovanými hrazeno z předmětného nájmu bytu. Z posudku České znalecké, a.s. (dále též, znalec“) a výslechu svědka [jméno] [příjmení] bylo prokázáno, že základem pro stanovení výše nájemného obvyklého v daném místě a čase byly ceny nájemného na realitním trhu, tedy ceny inzerované různými realitními kanceláři. Z příloženého CD disku, který je přílohou posudku, pak vyplývá, že inzerované bytové jednotky se nacházely v lokalitách sídliště Slovanka, Pod Holým vrchem, Špičák, ani jedna bytová jednotka nebyla na sídliště Sever, kde se nachází předmětný bytový dům. Z inzerovaných fotografií je patrné, že většina bytů je umístěna v rekonstruovaných panelových domech či zděných domech. Vnitřní vybavení předmětné bytové jednotky ani její stavební technický stav shora cit. znalec nevyšetřoval.

Pro stanovení výše nájemného obvyklého v daném místě a čase má podle názoru soudu zásadní hledisko rovněž i poloha bytu v lokalitě, navíc za situace, kdy se jedná o město Česká Lípa, jenž je okresním městem s cca. 40.000 obyvateli.

Soud tedy krom závěrů plynoucích ze znaleckého posudku, který předložila žalobkyně, vycházel rovněž ze zdrojů Ministerstva pro místní rozvoj (viz formulář na <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Prechod-na-smluvni-najemne/Mapy-najemneho>) týkajících se určení průměrné výše nájemného obvyklého v daném místě a čase v městě Česká Lípa.

Při velikosti předmětného bytu 57,37 m², žalovaní doposud platí nájemné za 1m² ve výši 46,23 Kč měsíčně. Podle shora cit. zdroje ministerstva tak sjednané nájemné v obecních bytech

standardizovaného bytu činí mezi 30 Kč až 55 Kč za m² měsíc, tedy v daném případě by při výměře předmětného bytu 57,37 m² činilo nájemné nejvýše částku 3.850 Kč. Posudkem znalce činí takto určené nájemné u středně velkých bytů mezi 40 až 70 m² mezi 77,8 Kč až 86 Kč za m² (datum výpisu 14.9.2011), tedy opět v daném případě by při výměře bytu 57,37 m² činil takto stanovené nájemné částku mezi 4.463 Kč až 4.933 Kč/byt/měsíc. V daném případě soud vzal při určení výše nájemného na zřetel, především tu skutečnost, že pronajímatele předmětného bytu je obchodní společnost (akciová společnost), a nejde tedy o územně samosprávnou korporaci (obec, městyš, město), přičemž byt samotný je umístěn ve starším (nezrekonstruovaném) panelovém domě v okrajové části města Česká Lípa. Zároveň nelze přehlédnout sociální skladbu nájemců předmětného bytového domu, která kromě hlediska lokality a stavebně technického stavu domu a bytu, je podle soudu dalším určujícím hlediskem pro stanovení výše nájemného obvyklého v daném místě a čase. Soud proto stanovil nájemné z předmětného bytu zcela na spodní hranici obvyklého nájemného určeného na základě znaleckého posouzení, a to ve výši 4.399 Kč měsíčně, tedy 77 Kč/m²/měsíc.

Takto stanovená výše nájemného převyšuje nájemné zjištěné ministerstvem např. v obecních bytech (viz sjednané nájemné v obecních bytech standardizovaného bytu mezi 30 Kč až 55 Kč za m² měsíc), nelze ovšem přehlédnout, že u obecních bytů se nadále v mnohých případech jedná o tzv. regulované nájemné a nezahrnuje se do něj žádný zisk. Soud tak respektuje nárok žalobkyně na tvorbu fondu pro provádění oprav a údržby bytů a domů.

Soud s ohledem ke shora řečenému proto žalovaným uložil povinnost, aby společně a nerozdílně platili žalobkyni nájemné z bytu [číslo] umístěného ve [anonymizováno] nadzemním podlaží domu [adresa], zapsaného pro katastrální území a obec Česká Lípa, ve výši 4.339 Kč měsíčně, a to s účinností od 21.3.2011, vždy do 15. dne běžného kalendářního měsíce (výrok I). Pokud se pak žalobkyně domáhala uložení povinnosti žalovaným platit nájemné v měsíční výši 5.160 Kč, soud rozhodl tak, že tu část žaloby, již se domáhala po žalovaných, aby jim byla uložena povinnost platit měsíční nájemné z předmětného bytu vyšší než částkou 4.339 Kč, zamítl (výrok III.).

Současně bylo rozhodnuto o dlužném nájemném z takto zvýšeného nájemného z předmětného bytu, za situace, kdy žalované platí žalobkyni nájemné v dosavadní výši 2.652 Kč měsíčně. Dlužné nájemné bylo soudem vyčísleno za období od 21.3.2011 do vyhlášení rozsudku (19.1.2012) částkou 16.863 Kč, s tím, že žalovaným byla uložena povinnost tuto částku, jakož i dlužné nájemné za období od 20.1.2012 do právní moci tohoto rozsudku v měsíčních splátkách po 1.000 Kč, vždy spolu s běžným nájemným (výrok II.).

Soud zamítl nárok žalobkyně, aby žalovaným byla uložena povinnost platit žalobkyni s účinností od následujícího roku po právní moci rozsudku nájemné zvýšené o tzv. inflační doložku. Především je třeba uvést, že k datu vyhlášení tohoto rozsudku tedy k 19.1.2012 již nabyla účinnosti novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 132/2011 Sb., jenž se dotkla i nové právní úpravy ustanovení § 696 obč. zák., zejména co se týče předpokladů podání žaloby na určení výše nájemného. Z uvedené právní úpravy vyplývá, že pokud se pronajímatel bude požadovat v budoucnu nájemné vyšší než bylo stanoveno tímto rozsudkem, musí postupovat podle současné právní úpravy § 696 obč. zák. Nad rámec tohoto soud konstatuje, že mu nepřísluší v tomto rámci zasahovat do autonomní vůle účastníků, neboť mu pro tento zásah chybí zákonný podklad a dále jen nutné podotknout, že míra inflace není jediným rozhodujícím ukazatelem určení nájemného obvyklého v daném místě a čase. Nelze vyloučit hypoteticky ani tu situaci, že v důsledku např. i růstu inflace může dojít k oslabení realitního trhu v České Lípě a v jeho důsledku naopak k poklesu nájemného. Soud proto nárok žalobkyně na další zvýšení nájemného soud zamítl, jak je uvedeno ve výroku IV. tohoto rozsudku.

O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle výsledku sporu v souladu s § 142 odst. 2 o.s.ř. Soud dospěl k závěru, že žalobce navrhoval zvýšení nájemného o částku 2.508 - Kč (5.160 Kč – 2.652 Kč), soud zvýšil nájemné o částku 1.747 - Kč. Žalobkyně tak měla úspěch ve věci ze 70%,

neúspěch ve věci z 30%. Žalobkyně tak má nárok na náhradu nákladů řízení toliko ve výši 40% jí vynaložených nákladů řízení.

Náklady žalobkyně sestávají ze zaplaceného soudního poplatku za řízení ve výši 12.990 - Kč, dále odměny advokáta podle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 484/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ve výši 32.890 - Kč (pětinásobek ročního plnění, tedy v daném případě z punkta 150.480 Kč (12 měsíců x 2.508 Kč x 5)), 4x režijního paušálu hotových výdajů podle ustanovení § 13 vyhlášky č. 177/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ve výši 600 - Kč (převzetí věci, sepsání žaloby, účast při jednáních dne 18.10.2011 a 12.1.2012), celkem 2.400 Kč. Advokátu dále náleží náhrada za ztrátu času za 10 započatých půlhodin po 100 - Kč cestou ze sídla advokáta (Praha) do sídla soudu v České Lípě a zpět podle § 14 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů, tedy celkem 1.000 Kč. Součástí nákladů řízení je také cestovné za rok 2011 [značka automobilu], [registrační značka] z Prahy do České Lípy a zpět (200 km) k jednání dne 18.10.2011 při paušální náhradě za 1 km 3,70 Kč ve smyslu § 1 vyhlášky č. 377/2010 Sb. a za spotřebované pohonné hmoty, jestliže podle technického průkazu vozidla je průměrná spotřeba benzínu 95 oktanů 15,6 litrů na 100 km a cena 1 litru benzínu 95 oktanů podle § 4 písm. b) vyhlášky č. 377/2010 Sb. činí 31,60 Kč za 1 litr. Cestovné za rok 2011 celkem činí 1,726 Kč. Cestovné za rok 2012 stejným osobním vozidlem z Prahy do České Lípy a zpět (200 km) k jednání u soudu dne 12.1.2012 při paušální náhradě za 1 km 3,70 Kč ve smyslu § 1 vyhlášky č. 429/2011 Sb. a za spotřebované pohonné hmoty, jestliže podle technického průkazu vozidla je průměrná spotřeba benzínu 95 oktanů 15,6 litrů na 100 km a cena 1 litru benzínu 95 oktanů podle § 4 písm. a) vyhlášky č. 429/2011 Sb. činí 34,90 Kč za 1 litr. Cestovné za rok 2012 celkem činí 1.829 Kč. K nákladům řízení dále náleží částka 7.969 Kč odpovídající náhradě daně z přidané hodnoty (20%), kterou je advokát povinen podle § 151 odst. 2 o. s. ř. povinen odvést ze shora uvedených částek, krom soudního poplatku. Celkem tedy náklady řízení činí částku 60.804 - Kč. Jelikož žalovaný soud přiznal náhradu nákladů řízení ve výši 40%, uložil žalovaným zaplatit žalobkyni k rukám právního zástupce žalobkyně na náhradě nákladů řízení částku 24.322 Kč, a to ve lhůtě čtyř měsíců od právní moci tohoto rozsudku.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, pobočka Liberec, prostřednictvím zdejšího soudu, a to ve trojím vyhotovení.

Nesplní-li povinní dobrovolně povinnost stanovenou vykonatelným rozsudkem, lze navrhnout soudní výkon rozhodnutí.

Česká Lípa 19. ledna 2012

Mgr. Roman Říha
samosoudce



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v České Lípě rozhodl samosoudcem Mgr. Martinem Fedorko v právní věci žalobkyně CPI BYTY, a.s., IČ: 26228700, se sídlem Václavské náměstí 1601/47, Praha 1, zastoupené JUDr. Tomášem Rybářem, Ph.D., advokátem se sídlem Václavské náměstí 1601/47, Praha 1, proti [údaje o 1. účastníkovi], zastoupené JUDr. Marií Nedvědovou, advokátkou AK Česká Lípa, Sokolská 295, [údaje o 2. účastníkovi], o stanovení výše nájemného

takto:

- I. Určuje se, že výše nájemného bytu [číslo] nacházejícího se v [anonymizováno] podlaží, domu [adresa], ulice [ulice], Česká Lípa činí s účinností od 20. 9. 2012 částku 2.832 - Kč měsíčně.
- II. Řízení se v části, ve které se žalobkyně domáhala určení povinnosti každoročního navýšování nájemného o částku procentuálně odpovídající zvýšení inflace, zastavuje.
- III. Žalobkyně je povinna do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku zaplatit žalovaným náhradu nákladů řízení, ve výši 2 400 Kč prvé žalované a ve výši 2 826,18 Kč druhému žalovanému.

Odůvodnění:

Žalobkyně se žalobou ke zdejšímu soudu podanou dne 11. 10. 2011 domáhala, aby bylo určeno, že žalovaní jsou povinni platit jí nájemné za shora specifikovaný byt ve výši 4 500 Kč měsíčně a dále navýšování nájemného o částku procentuálně odpovídající zvýšení inflace. Podáním ze dne 20. 9. 2012 navrhla žalobkyně, aby bylo určeno nájemné v bytě ve výši 2 832 Kč měsíčně, v části vzala žalobu zpět. Soud usnesením ze dne 5. 11. 2012 připustil změnu žaloby.

Žalovaní odmítli zvýšení nájemného dle návrhu žalobkyně, akceptovali maximální zvýšení na 55 Kč za 1 m², namítali, že dům i byt je v havarijním stavu, neudržovaný, ve společných prostorách domu je nepořádek.

Soud při ústním jednání provedl dokazování listinami a znaleckým posudkem. Z informace o stavbě bylo zjištěno, že budova [adresa] v obci a katastrálním území Česká Lípa je ve vlastnictví žalobkyně. Z protokolu ze dne 27. 4. 2004 bylo zjištěno, že žalobkyně nabyla shora uvedenou budovu v dobrovolné dražbě konané dne 22. 1. 2004 a nemovitost jí byla předána. Z nájemní smlouvy ze dne 13. 11. 1995 bylo zjištěno, že žalované byl pronajat byt [číslo] o velikosti [anonymizováno] v domě [adresa] v ulici [ulice], Česká Lípa, na dobu určitou od 8. 12. 1995 do 8. 12. 1997. Z nedatované nájemní smlouvy bylo zjištěno, že žalované byl pronajat shora uvedený byt od 9. 12. 1997 na dobu neurčitou. Z evidenčního listu ze dne 4. 10. 2011 bylo zjištěno, že nájemné v bytě činí 1 981 Kč měsíčně, celkové platby za užívání bytu činí 3 799 Kč. Z dopisu žalobkyně ze dne 8. 7. 2011 bylo zjištěno, že žalobkyně vyzvala žalované k uzavření dohody o výši nájemného s tím, že v případě neuzavření dohody ve lhůtě 2 měsíců se žalobkyně obrátí na soud. Z dodejek ze dne 11. 7. 2011 bylo zjištěno, že výzva žalobkyně byla žalovaným doručena dne 11. 7. 2011. Z dopisu žalovaných ze dne 4. 1. 2011 bylo zjištěno, že žalovaní sdělili žalobkyni, že jsou ochotni platit nájemné ve výši 55 Kč za 1 m². Z dopisu žalovaných ze dne 20. 7. 2011 bylo zjištěno, že žalovaní požádali o opravu vchodu do domu. Z dopisu žalovaných ze dne 2. 9. 2011 bylo zjištěno, že žalovaní vyzvali žalobkyni k jednání o výši nájemného a reakci na jejich dopis ze dne 4. 1. 2011. Z dopisů žalovaných ze dne 2. 9. 2011 bylo zjištěno, že žalovaní znovu požádali o opravu domovního vchodu a oken v bytě. Z nedatované fotodokumentace (č.l. 40, 41 a 63 – 65) byl zjištěn stav předmětného domu, situace ve společných prostorách domu – na chodbě a ve sklepě. Z posudku zpracovaného společností Česká znalecká, a.s. ze dne 11. 2. 2011, bylo zjištěno, že obvyklá hodnota nájemného v bytě užívaného žalovanými je 4 500 Kč měsíčně, při ceně 105 Kč za 1 m². Ze znaleckého posudku zpracovaného Institutem regionálních informací ze dne 11. 6. 2012 bylo zjištěno, že obvyklá hodnota nájemného v bytě užívaného žalovanými je 2 832 Kč měsíčně, při ceně 66,07 Kč za 1 m², při místním šetření znalec dospěl k závěru, že kvalita provedení bytu odpovídá jeho stáří, byt nebyl rekonstruován, dům byl postaven okolo roku 1976.

Z provedeního dokazování a shodných tvrzení účastníků má soud za prokázané, že žalobkyně je od roku 2004 vlastníkem domu, ve kterém se nachází i byt užívaný žalovanou od roku 1995 doposud (do 31. 12. 2011 také žalovaným). Žalovaná platí nájemné ve výši 1 981 Kč. Výše obvyklého nájemného pro byt užívaný žalovanou je 2 832 Kč měsíčně. Soud vycházel ze znaleckého posudku ze dne 11. 6. 2012. Soud nevycházel ze závěrů obsažených v posudku ze dne 11. 2. 2011 pro jeho neaktuálnost a jeho důkazní povahu (nejednalo se o znalecký posudek ve smyslu občanského soudního řádu pro absenci příslušné doložky ve smyslu ust. § 127a o.s.ř., ale pouze o listinu). Pokud jde o korespondenci žalovaných, ve smyslu níže citovaného ustanovení občanského zákoníku není stěžejní proces dohody o výši nájemného, ale jeho výsledek, tedy zda k dohodě došlo či nikoli, tedy zda je dán důvod pro podání žaloby či nikoli. Pokud jde o fotodokumentaci, námitka žalované ohledně neprokazatelnosti původu a doby pořízení fotografií je aplikovatelná i na jí předložené fotografie, pro závěry soudu o určení nájemného však není stěžejní (viz níže).

Podle ust. § 696 odst. 2 občanského zákoníku (ve znění účinném od 1. 11. 2011) nedošlo-li ke sjednání nájemného dohodou, může pronajímatel písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného. Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zvyšuje se nájemné počínaje třetím kalendářním měsícem od doručení návrhu. Nesdělí-li nájemce pronajímateli písemně do dvou měsíců od doručení návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé. Výši nájemného soud určí ke dni podání návrhu soudu.

Soud dospěl k závěru, že požadavek žalobkyně na určení výše nájemného soudem ve smyslu ust. § 696 odst. 2 občanského zákoníku je oprávněný, k dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem nedošlo, z hlediska aplikace uvedeného ustanovení je pak irrelevantní, jakým způsobem probíhala

jednání mezi účastníky a do jaké míry byly návrhy pronajímatele nebo nájemců, „vstřícné“. Trvání jakéhokoli soukromoprávního vztahu je ovlivněno především vůlí obou stran na jeho pokračování. Žalovaná na jedné straně namítá nízkou kvalitu bydlení, na straně druhé je ochotna platit nájemné pouze v minimální výši, podle soudu je ale zcela zřejmé, že vlastník nájemního domu může provádět opravy a rekonstrukce domu zejména z výtěžku plateb nájemců (nemá – li jiný zdroj např. v podobě dotací z veřejných rozpočtů), soukromý vlastník domu nemůže nahrazovat sociální úlohu státu nebo obce, v této souvislosti pak není relevantní hodnotit (soud ani v daném směru neprováděl a nemohl provádět dokazování), za jakých okolností konkrétní vlastník nabyl konkrétní nemovitost. Jinými slovy, pokud je stav bytu a domu pro žalovanou natolik neúnosný, že jej nemůže nadále užívat, je pouze na jejím rozhodnutí, zda smluvní vztah s žalobkyní jako pronajímatelem ukončí a zajistí si jiné bydlení, nebo s ohledem na své ekonomické poměry a celkovou socioekonomickou situaci zjistí, že s přihlédnutím k výši svých plateb může jen stěží očekávat výrazně kvalitnější bydlení. Výše v místě a čase obvyklého nájemného byla určena znaleckým posudkem ze dne 11. 6. 2012, závěry znaleckého posudku nebyly účastníky zpochybněny a ani soud nemá žádné důvody o jeho závěrech pochybovat, proto bylo v souladu s posudkem určeno, že nájemné v bytě užívaném žalovanou činí 2 832 Kč. Soud také dospěl k závěru, že nebylo namístě promítat do rozhodnutí o učení v místě a čase obvyklého nájemného stav úklidu v domě (pro jeho dočasnost), pokud jde o stav samotného domu resp. bytu, s ohledem na závěry znaleckého posudku, odpovídá jeho stáří, navíc žalobkyně má prostor v jiném řízení usilovat například o dočasné snížení nájemného. Vzhledem k tomu, že návrh žalobkyně na určení výše nájemného ve smyslu ust. § 696 odst. 2 občanského zákoníku byl učiněn až dne 20. 9. 2012, bylo rozhodnuto o zvýšení nájemného až od tohoto data, na druhou stranu vzhledem k již zahájenému řízení by nebylo spravedlivé požadovat po žalobkyni, aby nový návrh činila ve lhůtě 3 měsíců ve smyslu ust. § 696 odst. 2 občanského zákoníku a tuto lhůtu soud považoval v daném řízení za zachovanou. Vzhledem k tomu, že žalobkyně vzala svou původní žalobu ve zbytku zpět, bylo řízení v této části ve smyslu ust. § 96 odst. 1 o.s.ř. zastaveno.

Pokud jde o vrácení části soudního poplatku, jak po částečném zpětvzetí žaloby požadovala žalobkyně, dle ust. §10 odst. 3 zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (znění účinné od 1. 9. 2011) soud vrátí soudní poplatek snížený o 20 %, nejméně však o 1 000 Kč, bylo-li řízení zastaveno před prvním jednáním. První jednání ve věci ale proběhlo dne 17. 5. 2012, tedy čtyři měsíce před zpětvzetím návrhu. Soudní poplatek tedy nebylo možné vrátit.

O nákladech řízení mezi účastníky bylo rozhodnuto v souladu s ustanovením § 142 odst. 2 o.s.ř., podle něhož měl-li účastník ve věci úspěch jen částečný, soud náhradu nákladů poměrně rozdělí, popřípadě vysloví, že žádný z účastníků nemá na náhradu nákladů právo. Pro výpočet poměru úspěchu ve věci soud vycházel z toho, v jaké výši původně žalobkyně požadovala měsíční nájemné, jeho zvýšení, a v jaké výši byla ve výsledku úspěšná. Aktuální měsíční nájemné činí 1 981 Kč, žalobkyně požadovala jeho zvýšení na částku 4 500 Kč měsíčně, tedy o 2 519 Kč, nájemné bylo zvýšeno rozhodnutím soudu o 851 Kč na 2 831 Kč, tedy z hlediska poměru byla žalobkyně úspěšná v 34%, žalovaní tak byli úspěšní z 66%, žalovaným tak ve smyslu ustanovení § 142 odst. 2 o.s.ř. přísluší náhrada nákladů řízení snížená o 68%, tedy 32% původních nákladů. Odměna za právní zastoupení činí v případě žalované 6 000 Kč dle § 7 písm. d) vyhlášky č. 484/2000 Sb. ve znění do 29. 2. 2012, paušální náhrada za pět úkonů právní služby po 300 Kč (příprava a převzetí věci, sepis vyjádření, účast u třech jednání) dle ust. § 13 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v celkové výši 1 500 Kč. Po snížení činí náhrada nákladů částku 2 400 Kč. Žalovaný požadoval náhradu nákladů řízení spočívající v cestovních výdajích vynaložených na cestu z místa svého bydliště do sídla soudu a zpět, jako vzdálenost z místa aktuálního bydliště uvedl 198 km (soudem byla zjištěna vzdálenost nejkratší cesty 185km a nejrychlejší cesty 220km, viz www.mapy.cz, soud tedy vycházel ze vzdálenosti uvedené žalovaným a blížíci se průměru soudem zjištěných vzdáleností). Vzhledem k tomu, že jednání dne

13. 12. 2012 bylo odročeno z důvodů na straně první žalované (omluva její právní zástupkyně), soud nemohl rozhodnout o povinnosti žalobkyně k úhradě cestovného i k tomuto jednání, ale pouze k jednáním ve dnech 17. 5. 2012, 24. 9. 2012 (odročeno z důvodů na straně žalobkyně), 5. 11. 2012 a 21. 1. 2013. Celkem tak náklady žalovaného činí 8 831,81 Kč, po snížení 2 826,18 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci, prostřednictvím zdejšího soudu, a to ve trojím vyhotovení.

Nebudou-li povinnosti uložené tímto rozhodnutím plněny dobrovolně, lze podat návrh na výkon rozhodnutí.

Česká Lípa 21. ledna 2013

Mgr. Martin Fedorko
samosoudce