Jednací číslo: 15 C 224/2011-115

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudcem Mgr. Radkou Kryndlerovou ve věci žalobce: [redacted], zastoupeného advokátem JUDr. Tomášem Rybářem, Ph.D., sídlem Václavské náměstí 1601/47, 110 00, Praha 1, proti žalovaným: **1.** [redacted], narozený dne [redacted], bytem [redacted] **2.** [redacted], narozená dne [redacted], bytem [redacted], [redacted], [redacted], **o stanovení výše nájemného**

t a k t o :

I. Určuje se, že výše nájemného bytu č. [redacted] nacházejícího se v 11. nadzemním podlaží v domě č.p. [redacted] na adrese [redacted] s účinností od 29.12.2011 činí částku 3.543,- Kč měsíčně.

II. Žalovaní jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 17.165,93 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám zástupce žalobkyně JUDr. Tomáše Rybáře, Ph.D., advokáta.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobou se žalobce domáhal určení výše nájemného bytu č. [redacted] nacházejícího se v 11. nadzemním podlaží v domě č.p. [redacted] na adrese [redacted] s účinností od 29.12.2011 v rozsahu 3.543,- Kč měsíčně. Žalobu odůvodnil žalobce tím, že je vlastníkem budovy č.p. [redacted], žalovaní jsou nájemci bytu č. [redacted] v této budově a hradí

aktuální nájemné 1.331,- Kč měsíčně. Nájemné nebylo sjednáno dohodou. Žalobce se snažil se žalovanými dohodnout na místně obvyklém nájemném, avšak marně. Pro tento účel nechal vypracovat znalecké posudky a požaduje tak výši obvyklého nájemného dle znaleckého posudku od podání žaloby s odkazem na ust. § 696 odst. 3 obč. zákoníku, kdy nájemné sice bylo účastníky dohodnuto, ale došlo ke změně okolností, že změna založila na právech a povinnostech stran hrubý nepoměr, když od 17.3.1998 – uzavření nájemní smlouvy došlo k nárůstu průměrné mzdy a nájemné nepostačuje žalobci k pokrytí investic.

Žalovaní s žalobou nesouhlasili, poukazovali na to, že žalobce nedodržel postup dle ust. § 696 odst. 2 obč. zákoníku, kdy žalobce vůbec nedoručil žalovaným návrh na zvýšení nájemného, předtím než podal návrh k soudu. Dále poukazovali na nereálnost výše požadovaného nájemného, a to zejména s ohledem na stav předmětného bytu a na své výdělkové možnosti. Dále žalobci poukazovali, že podmínky pro aplikaci odstavce třetího ust. § 696 obč. zákoníku nejsou splněny podmínky, když nájemné nebylo sjednáno dohodou, ale bylo stanoveno vyhl. č. 176/1993 Sb.

Z provedeného dokazování soud zjistil následující skutkový stav.

Z listu vlastnictví LV č. [redacted] pro obec [redacted] soud zjistil, že žalobce je vlastníkem budovy č.p. [redacted] Z nájemní smlouvy ze dne 17.3.1998 soud zjistil, že žalovaní jsou nájemci bytu č.[redacted] v budově č.p. [redacted]. Dle bodu II. odst. 1 se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíčně úhradu za nájem bytu a za služby spojené s užíváním bytu. Výše úhrady je stanovena platnými právními a cenovými předpisy, zejm. vyhl. MF ČR č. 176/1993 Sb., ve znění vyhl. č. 30/1995 Sb. a pozdějších předpisů. Výpočet nájemného a stanovení výše záloh na služby spojené s bydlením je uveden v „Evidenčním listě“. Důsledně tomu soud učinil dílčí právní závěr, že nájemné v nájemní smlouvě nebylo při sjednání nájemní smlouvy stanoveno dohodou. Z tohoto důvodu neprovedl soud důkaz vývojem průměrných mezd a indexem inflace, když skutečnost, že došlo k nárůstu průměrné mzdy v ČR, soud nepovažuje s ohledem na níže uvedené právní posouzení věci za právně významnou.

Z „návrhu na sjednání nájemného dohodou stran na částku 3.147,-Kč“ ze strany žalobce spolu s dodejkou podepsanou dne 11.8.2011 1) žalovaným a z „návrhu na sjednání nájemného dohodou stran na částku 3.147,-Kč ze strany žalobce spolu s dodejkou podepsanou dne 11.8.2011 2) žalovanou soud učinil dílčí závěr o skutkovém stavu, že žalobce dnem 11.8.2011 vyzval 1) žalovaného a dnem 5.8.2011 k sjednání nájemného dohodou, avšak ke sjednání dohody účastníků ohledně nájemného nedošlo. Žalovaný tvrdil, že obsahem obálek, ke kterým se vztahují shora uvedené dodejky byla výzva paní [redacted] k navýšení záloh. Dále žalovaný tvrdil, že první návrh ke sjednání nájemného dohodou jim byl doručen až po podání žaloby – v lednu 2012. Sám však předložil dopis, který mu žalobce doručil dne 29.4.2011 - označený jako „Výzva k uzavření dodatku k nájemní smlouvě“ ze dne 28.4.2011 opatřený vlastními barevnými poznámkami, přičemž potvrdil, že mu dopis byl doručen 29.4. 2011. Ve svých vyjádřeních pak žalovaný vysvětluje, jak vnímá rozdíl mezi jazykovými vyjádřeními „výzva“ a „návrh“. Soud však dopis ze dne 28.4.2011 posuzuje podle jeho obsahu a z jeho obsahu jednoznačně vyplývá, že jím žalobce navrhuje sjednání nové výše nájemného. Ze skutečnosti, že si žalovaný tento dopis opatřil poznámkami, dovozuje soud, že žalovaný dobře věděl, že s ním žalobce chce jednat o nové výši nájemného a že se zvýšením nájemného nesouhlasil. Tvrzení žalovaného, že obsahem obálek, ke kterým se vztahují dodejky ze dne

11.8.2011 a 5.8.2011 byly jiné listiny než výzva k dohodě o výši nájemného považuje soud ze strany žalovaného za účelové. Žalobce prokázal, že učinil několik pokusů ke sjednání dohody ohledně výše nájemného, připravoval se k podání žaloby na soud a je jen logické, že postupoval tak, aby byl v případě soudního řízení úspěšný.

K prokázání skutečnosti, že obvyklé nájemné předmětného bytu je ve výši 3.543,-Kč předložil žalobce soudu 2 znalecké posudky jednak znalecký posudek č. 4021-12-2011, jehož zpracovatelem je Česká znalecká, a.s. a jednak znalecký posudek č. [redacted] zpracovaný Institutem regionálních informací s.r.o. Žalovaní znalecké posudky zpochybňovali a tvrdili, že posudky zpracovaly společnosti sídlící v jiném regionu než se nachází předmětný byt a že nájemné nedosahuje výše, jakou tvrdí žalobce. Soud vycházel z následujících skutečností, které jsou soudu známy z úřední činnosti. Přibližně do roku 1998 na Mostecku a Litvínovsku převažovalo vlastnictví bytů obcemi, které je dávali do nájmu – nájem byl regulovaný. Menší procento bytů pak bylo družstevní. A v neposlední řadě podniky v regionu jako Chemopetrol a.s., doly, dráhy, atp. pronajímaly své byty. Žádný trh s byty neexistoval. Postupem času jak obce, tak podniky byty převedly novým vlastníkům. Přičemž zejména obce se postupně zbavily téměř všech bytů v procesu privatizace, kde domy v zásadě převedly společenstvím vlastníků, případně družstvům založenými původními nájemníky. V současné době tak převážilo bydlení v bytech v osobním vlastnictví, případně v bytech družstevních. Rozvinul se trh s byty a trh s nájmy bytů. Důsledně tomu soud poptal subjekty, které byty pronajímají. Dotaz učinil na Mosteckou bytovou a.s., která spravuje domy ve vlastnictví města Most, město Litvínov, realitní společnost, SBD Krušnohor. Výstupy, které soud získal, však zpochybnil žalobce. Důsledně tomu soud vědom si, že řeší odbornou otázku, ustanovil znalce z Litvínova Ing. Petra Bicence a uložil mu, aby přezkoumal žalobcem předložené znalecké posudky a určil cenu obvyklého nájemného, dospěje-li k jiným závěrům. Znalec ve znaleckém posudku č. [redacted] dospěl k závěru, že se shoduje se závěry znaleckých posudků předloženými žalobcem s tím, že oba posudky jsou téměř shodné a připouštějí dílčí odchylku způsobenou rozdílným způsobem určení obvyklé ceny nájmu. U jednání soudu pak znalec přesvědčivě zdůvodnil své závěry. Uvedl, že po stanovení obvyklého nájemného vidí za určující faktor, že předmětný byt se nachází v ulici [redacted], což je v oblasti [redacted] blízko lesa a tato lokalita patří v [redacted] k vyhledávaným. Vypořádal se rovněž s námitkami účastníků, když uvedl, že dle jeho zkušeností je v [redacted] dražší nájemní bydlení než na [redacted] a rovněž, že nájemné v obecních bytech neodpovídá obvyklé ceně nájemného. Důsledně soud vyšel ze závěrů všech tří znaleckých posudků a dospěl k dílčímu skutkovému závěru, že obvyklé nájemné předmětného bytu představuje částku 3.543,-Kč Pokud jde o námitku žalovaných, že započitatelná plocha bytu 52,88 m2 uvedená v evidenčním listu je chybná, když správně má být 54,55m2. Soud ji při řešení věci nepovažuje za právně významnou, neboť právně významnou otázkou ve věci je výše obvyklého nájemného předmětného bytu, které se pohybuje v rozpětí 65 – 75 Kč/m2.

Ve věci pak soud dospěl k následujícímu závěru o skutkovém stavu. Žalobceje vlastníkem budovy č.p. [redacted] a pronajímatelem bytu č. [redacted] v této budově. Žalovaní jsou v postavení nájemce tohoto bytu, přičemž v nájemní smlouvě bylo nájemné sjednáno odkazem na vyhl. MF ČR č. 176/1993 Sb. Mezi účastníky – žalobcem jako pronajímatelem a žalovanými jako nájemci nedošlo k dohodě o výši nájemného, ač žalobce žalované k uzavření dohody vyzval. Žalobce se tedy obrátil na soud, aby tento rozhodl o určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé, a to od podání žaloby. Ze znaleckých posudků vyplývá, že místně obvyklé nájemné bytu činí min. 67,- Kč / m2 / měsíc, tj. 3.543,-

Kč /měsíčně, zatímco žalovaní dosud platí aktuálně na nájemném 1.331,- Kč za měsíc. Žaloba byla podána dne 29.12.2011.

Právní posouzení věci vychází z následující právní úpravy.

Dle shora označené nájemní smlouvy je výše nájemného stanovena platnými právními a cenovými předpisy, zejm. vyhl. MF ČR č. 176/1993 Sb., ve znění vyhl. č. 30/1995 Sb. a pozdějších předpisů. Dle vyhl. č. 176/1993 Sb. měl pronajímatel možnost v souladu s touto vyhláškou nájmy jednostranně zvyšovat. Ke změně nájmu docházelo teprve oznámením (§ 13 odst. 2 vyhl. č. 176/1993 Sb.).

Vyhláška č. 176/1993 Sb. byla ke dni 1. 1. 2002 zrušena nálezem Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 (vyhl. pod č. 231/2000 Sb., ve znění sdělení uveřejněného pod č. 130/2001 Sb.). Ústavní soud dospěl k závěru, že vyhláška je v rozporu s čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, čl. 11 odst. 1, čl. 4 odst. 3 a 4 LPS a čl. 1 Úst. Základní argumentace se opírala o diskriminaci určité kategorie vlastníků bytů s regulovaným nájmem, kteří jsou povinni, pokud jde o otázku zvyšování nájemného, podřídit se omezením. To je sice obecně možné, ale pouze při splnění podmínek vyplývajících z čl. 4 odst. 3, 4 LPS. Podle odstavce 3 uvedeného článku zákonná omezení základních práv a svobod musí platit stejně pro všechny případy, které splňují stanovené podmínky, zatímco podle odstavce 4 tohoto článku při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu. Princip přiměřené (spravedlivé) rovnováhy vyžaduje, aby při respektování požadavků obsažených v čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech byl vzat zřetel na proces destrukce vlastnického práva, zejména pokud se týče vlastníků nájemních domů, diskriminovaných v poměru k ostatním vlastníkům. Cenová regulace, nemá-li přesáhnout meze ústavnosti, nesmí snížit cenu tak, aby ta vzhledem ke všem prokázaným a nutně vynaloženým nákladům eliminovala možnost alespoň jejich návratnosti, neboť v takovém případě by vlastně implikovala popření účelu a všech funkcí vlastnictví.

Zrušení vyhlášky č. 176/1993 Sb. s ohledem na její omezenou působnost se paradoxně dotklo nejvíce pronajímatelů bytů s regulovanými nájmy. Ti zrušením této vyhlášky přišli o možnost zvyšovat, byť v omezeném rozsahu, jednostranně nájemné (§ 696). Nájemci byli povinni platit nájemné naposledy podle této vyhlášky určené. Přestože se Ústavní soud nepřímo vyslovil pro postup podle § 671 (ÚS sp. zn. Pl. ÚS 2/03), aplikace § 671 nepřicházela v úvahu.

Situaci nastalou po 1. 1. 2002 v důsledku toho, že nebyl přijat zákon o nájemném, řešilo Ministerstvo financí již citovaným cenovým výměrem č. 1/2002, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami (publikováno v částce č. 18/2001 Cenového věstníku MF ČR).Ústavní soud zrušil tento poslední výměr již 18. 12. 2002 (ÚS sp. zn. Pl. ÚS 8/02, vyhlášený pod č. 528/2002 Sb.).

Z hlediska postavení pronajímatelů byla po zrušení cenových výměrů situace stejná jako po zrušení vyhlášky č. 176/1993 Sb. Navíc bylo přijato nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým se stanoví cenové moratorium nájemného z bytů. Podle tohoto nařízení nájemné z bytu, které bylo ke dni 17. prosince 2002 regulováno maximální cenou, a nájemné z takového bytu, jehož výstavba, dostavba nebo rekonstrukce byla povolena po 30. červnu 1993 a na jehož financování se podílely veřejné prostředky, nelze po dobu 3 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto nařízení zvyšovat. To však nešlo zvyšovat i bez tohoto nařízení, ledaže se na

tom smluvní strany dohodly.Nařízení bylo zrušeno nálezem Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 2/03 (vyhlášený pod č. 84/2003 Sb.).

Od zrušení nařízení vlády č. 567/2002 Sb. regulace nájemného fakticky neexistovala. Výše nájemného za byt je dána smluvním konsenzem. Uplatní se pouze limity dobrých mravů (§ 39). Bylo také na smluvních stranách, aby si sjednaly možnost jednostranného zvýšení nájemného. Platí přitom, že obsah tohoto jednostranného zvýšení nesmí záviset pouze na vůli jedné strany. Ve smlouvě proto musí být zakotveno, jak se nájemné bude zvyšovat. Zpravidla se objevují inflační doložky. To platí rovněž pro dohody o změně nájemného. Zásadní problém však vznikl u nájmů, které byly dříve regulovány, ať už vyhláškou č. 60/1964 Sb., nebo později vyhláškou č. 176/1993 Sb. Zrušením těchto předpisů byla zrušena postupná deregulace a nájemné až do účinnosti zákona o jednostranném zvyšování nájemného zůstalo na úrovni cen z roku 2002. Dohoda stran o zvýšení nájmu během tohoto období nebyla vyloučena. Na legislativní úrovni byl tento problém vyřešen teprve účinností zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného (od 31. 3. 2006). Zákon o jednostranném zvyšování nájemného upravoval jednak možnost jednostranného zvýšení nájemného, jednak maximální výši zvýšení nájemného tímto způsobem. Ke dni 31.12.2010 však v posuzované lokalitě skončilo období, ve kterém lze uplatnit jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem podle zák. č. 107/2006 Sb. (citace: Jiří Švestka, Jiří Spáčil, Marta Škárová, Milan Hulmák a kolektiv Občanský zákoník I, II, 2. vydání, Praha 2009, 2011-2012 s.)

Po skončení účinnosti zák. č. 107/2006 Sb. by v praxi mohla vzniknout pochybnost o dalším způsobu řešení otázky výše nájemného, pokud by strany nedospěly k dohodě o jeho výši. Pro odstranění těchto pochybností byl novelizován občanský zákoník tak, že nebude-li dosaženo dohody o výši nájemného a neodpovídá-li nájemné v místě a čase obvyklému nájemnému, může pronajímatel nebo nájemce podat návrh na určení nájemného k soudu. **Podle ust. § 696 odst. 2 obč. zákoníku, 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.** Podle ust. § 696 odst. 3 obč. zákoníku, soud může rozhodnout podle odstavce 2 také v případě nájmu sjednaného dohodou na dobu neurčitou, jestliže došlo k podstatné změně okolností, z nichž při sjednávání nájemného pronajímatel nebo nájemce vycházel.

Pojem „nájemné obvyklé v daném místě a čase“ občanský zákoník nedefinuje. Podle důvodové zprávy je postačující analogické využití stávající právní úpravy, tedy zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle § 2 odst. 1 citovaného zákona, se obvyklou cenou rozumí: Cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena je tedy zjistitelná pouze analýzou trhu. Obvyklá cena proto může být určena

pouze u bytů, se kterými se běžně obchoduje. V případě nájemného lze říci, že obvyklé nájemné lze zjistit pouze tam, kde je běžně nájemné nově sjednáváno nebo měněno za obvyklých obchodních podmínek. **Konkrétně lze dovodit z ust. § 2 citovaného zákona, že v místě obvyklé nájemné je nájemné, za které by bylo možno pronajmout byt v daném místě, stavu a čase.**

Soud žalobě vyhověl, neboť zjistil, že podmínky stanovené v § 696 odst. 2 obč. zákoníku, jsou splněny. Žalobce je vlastníkem budovy č.p. [redacted] a pronajímatelem bytu č. [redacted] v této budově. Žalovaní jsou v postavení nájemce tohoto bytu a nájemné bylo určeno odkazem na vyhl. MF ČR č. 176/1993 Sb. Mezi účastníky – žalobcem jako pronajímatelem a žalovanými jako nájemci nedošlo k dohodě o výši nájemného, ač žalobce žalované k uzavření dohody vyzval dne 11.8.2011. Žalobce se tedy obrátil na soud, aby tento rozhodl o určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé, a to od podání žaloby. Ve věci soud dospěl k závěru, že místně obvyklé nájemné bytu činí min. 67,- Kč / m2 / měsíc, tj. 3.543,- Kč /měsíčně, zatímco žalovaní dosud platí aktuálně na nájemném 1.331,- Kč za měsíc. Žaloba byla podána dne 29.12.2011, tedy ve tříměsíční lhůtě, která počala běžet po marném uplynutí dvouměsíční lhůty k dohodě o nájemném. Důsledně tomu soud žalobě vyhověl, jak uvedeno ve výroku I.

O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. tak, že přiznal žalobci, jenž byl v řízení zcela úspěšní, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 17.165,93 Kč. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 2.000,- Kč a z nákladů zastoupení advokátem, kterému dle § 6 a § 7, § 9 vyhlášky č. 177/1996 Sb. náleží odměna ve výši 1.500,- Kč a dle § 13 stejné vyhlášky náhrada hotových výdajů ve výši 300,- Kč za každý z pěti úkonů právní služby (za převzetí a přípravu zastoupení nebo obhajoby, za písemné podání soudu, za účast na jednání soudu, za písemné podání soudu a za účast na jednání soudu) a dále náhrada za promeškaný čas podle ust. § 14 vyhl. č. 177/1996 Sb. v částce 1.200,- Kč, cestovní náhrada v celkové výši 2.333,8272 Kč (5,7768 Kč za každý z 404 ujetých km) podle § 13 odst. 4 vyhl. č. 177/1996 Sb. a daň z přidané hodnoty v sazbě 21% stanovená ze základu ve výši 12.533,8272 Kč částkou 2.632,1037 Kč.

P o u č e n í :

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, prostřednictvím soudu podepsaného.

V Mostě dne 19. prosince 2013

Mgr. Radka Kryndlerová
samosoudce