



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Aleše Nezdařila a soudkyň Mgr. Markéty Jiráskové a JUDr. Blanky Trávníkové ve věci

žalobců: a) **MUDr. J. T.** narozená dne [redacted]
bytem [redacted]
b) **Mgr. L. K.** narozená dne [redacted]
bytem [redacted]
c) **Ing. J. S.** narozený dne [redacted]
bytem [redacted]
všichni zastoupení advokátkou Mgr. Annou Jírotkovou
sídlem Moravská 924/6, 120 00 Praha 2

proti
žalované: **JUDr. B. V.** narozená dne [redacted]
bytem [redacted]
zastoupená advokátkou JUDr. Ivankou Matoušovou
sídlem Na terase 145/5, 182 00 Praha 8

o určení výše nájemného,

k odvolání žalobců proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 13. prosince 2018, č. j. 25 C 35/2018-80,

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně **se** ve výroku I. o věci samé **potvrzuje**.
- II. Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku II. o nákladech řízení mění jen tak, že výše těchto nákladů činí 7 500 Kč a že žalobci jsou povinni zaplatit je žalované společně a nerozdílně, jinak se v tomto výroku potvrzuje.
- III. Žalobci jsou povinni zaplatit žalované společně a nerozdílně na náhradě nákladů odvolacího řízení 3 600 Kč k rukám zástupkyně žalované JUDr. Ivanky Matoušové, advokátky, do tří dnů od právní moci rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje Eva Barchánková.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem zamítl soud I. stupně žalobu, aby žalované bylo dnem, kdy byl podán soudu návrh na určení výše nájemného na byt č. [REDACTED] o rozloze 43,7 m² ve [REDACTED] nadzemním podlaží domu č. p. [REDACTED] stojícím na pozemku p. č. [REDACTED] vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. [REDACTED] určeno nájemné tohoto bytu ve výši 12 018 Kč měsíčně (výrok I.) a současně uložil žalobcům povinnost zaplatit žalované náhradu nákladů řízení ve výši 11 500 Kč k rukám JUDr. Ivanky Matoušové, advokátky, do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok II.).
2. Soud I. stupně vyšel ze zjištění, že žalobci jsou podílovými spoluvlastníky spoluvlastnického podílu [REDACTED] bytu č. [REDACTED] o velikosti 1 + 1 a celkové rozloze 43,7 m² ve [REDACTED] NP domu č. p. [REDACTED] na adrese [REDACTED] jehož nájemkyní je na základě nájemní smlouvy ze dne 1. 12. 2005 žalovaná. Před 1. 12. 2005 měla žalovaná v nájmu jiný byt v domě, kde byl nájem ukončen ke dni 30. 11. 2005 na základě dohody mezi žalovanou a pronajímateli s tím, že účastníci dohody se dohodli, že žalované bude poskytnut přiměřený náhradní byt v tomtéž domě a nájemní smlouva na tento náhradní byt byla uzavřena současně s touto dohodou o ukončení nájmu bytu dne 1. 12. 2005. V nájemní smlouvě o nájmu bytu ze dne 1. 12. 2005 bylo mezi účastníky ujednáno, že „V současné době činí dohodnuté měsíční čisté nájemné 1 644 Kč. Úhrada za plnění poskytována s nájmem bytu bude hrazena měsíčně současně s nájemným a bude vypočtena ve výpočtovém listu nájemného. Nájemce se zavazuje do budoucna platit za užívání bytu měsíčně úhradu (nájemné) ve výši stanovené příslušným platným právním předpisem.“. Žalovaná platila nájemné za předmětný byt ve výši 5 353 Kč měsíčně na základě oznámení o jednostranném zvýšení nájemného ze dne 28. 8. 2011. Dne 20. 9. 2017 byl žalované žalobci doručen návrh na jednostranné zvýšení nájemného na výši 10 000 Kč měsíčně počínaje dnem 1. 1. 2018 s tím, že obvyklé nájemné za srovnatelné byty v domě činí 265 až 309 Kč/m² měsíčně. Zároveň byla žalovaná poučena o tom, že má sdělit písemně do dvou měsíců od doručení návrhu souhlas, jinak jsou žalobci oprávněni domáhat se určení výše nájemného až do výše obvyklého nájemného soudem. Žalovaná dne 27. 11. 2017 sdělila nesouhlas se zvýšením nájemného písemně, neboť navržené zvýšení je vyšší než 20 %.
3. Na podkladě těchto skutkových zjištění uzavřel soud I. stupně s odkazem na § 3074 odst. 2 a § 2249 odst. 1 a 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „o. z.“), že žaloba není důvodná. Soud I. stupně dospěl k závěru, že nájemné bylo určeno dohodou účastníků a nikoliv na základě právního předpisu, když vycházel z formulace v nájemní smlouvě ze dne 1. 12. 2005 „v současné době činí dohodnuté měsíční čisté nájemné 1 644 Kč“. Účastníci se dále dohodli, že do budoucna se žalovaná zavazuje platit za užívání bytu nájemné ve výši stanovené příslušným právním předpisem, co se týče zvyšování. V době uzavření nájemní smlouvy byla vyhláška č. 176/1993 Sb. jako protiústavní zrušena a ke dni 1. 12. 2005 neexistoval žádný předpis, na základě něhož by mohlo být nájemné určeno, tedy v té době nebylo nájemné již regulováno.
4. Soud I. stupně dále uvedl, že na zvyšování nájemného se uplatní § 2249 odst. 1 o. z., s kterým je návrh žalobců na zvýšení nájemného ze dne 15. 9. 2017 v rozporu, neboť obsahuje návrh na zvýšení nájemného v částce vyšší než 20 %. K takovému návrhu se proto nepřihlíží, neboť nesplňuje podmínky dle § 2249 odst. 1 o. z., a takový návrh je nicotný. Ustanovení § 3074 odst. 2 o. z. se v tomto případě neuplatní, neboť soud I. stupně má dle jazykového výkladu nájemní smlouvy ze dne 1. 12. 2005 za to, že nájemné nebylo uzavřeno na základě jiného právního předpisu. Soud I. stupně s ohledem na uvedené skutečnosti žalobu jako nedůvodnou zamítl.
5. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud I. stupně s poukazem na § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“), tak že úspěšné žalované přiznal náhradu nákladů řízení ve výši 11 500 Kč spočívající v právním zastoupení, kdy právní zástupkyně žalované učinila

ve věci 3 úkony ve výši 2 500 Kč dle § 9 odst. 3 písm. a), a to příprava a převzetí, vyjádření ze dne 3. 10. 2018 a účast u jednání dne 15. 12. 2018 dle § 11 odst. 1 advokátního tarifu a dále dvě 1/2 úkonu ve výši 1 250 Kč, a to účast u jednání dne 3. 10. 2018, při kterém nebylo jednáno a dále na vyhlášení rozsudku dne 13. 12. 2018 dle § 11 odst. 2 advokátního tarifu a 5 režijních paušálů á 300 Kč dle § 13 advokátního tarifu.

6. Žalobci napadli rozsudek soudu I. stupně včasným a přípustným odvoláním z důvodů, že soud I. stupně neúplně zjistil skutkový stav věci a dospěl tak k nesprávným skutkovým závěrům, a dále že z provedených důkazů přijal nesprávné právní závěry, věc chybně po právní stránce zhodnotil a v důsledku toho věc vadně rozhodl. Žalobci mají za to, že soudem I. stupně nebyly dostatečně zjištěny okolnosti uzavření nájemní smlouvy ze dne 1. 12. 2005. Žalobci poté, kdy byli na jednání seznámeni s předběžným právním názorem soudu I. stupně, navrhovali provedení důkazů důkazními prostředky, které by prokazovaly skutečnosti vedoucí k tomu, proč bylo nájemné uvedeno ve smlouvě ve výši, v jaké bylo uvedeno, jaký účel dané ustanovení smlouvy sledovalo a že se nejednalo o nájemné sjednané, nýbrž o nájemné vycházející z výše nájemného u současně ukončovaného nájmu jiného bytu v domě. Soud I. stupně nedal žalobcům možnost konkrétně označit důkazní prostředky, kterými by okolnosti uzavření nájemní smlouvy mohly být prokázány. Následkem toho pak soud I. stupně dospěl k nesprávným skutkovým závěrům, totiž že dne 1. 12. 2005 došlo mezi účastníky nájemní smlouvy k uzavření dohody o výši nájemného. Zamítnutí důkazních návrhů žalobců nadto není v rozsudku nikterak blíže odůvodněno. Žalobci dále uvedli, že soud I. stupně neměl na určení nájemného uplatnit § 2249 odst. 1 o. z., nýbrž § 3074 odst. 2 o. z. Soud I. stupně přistoupil ke striktně formalistickému jazykovému výkladu ustanovení posuzované nájemní smlouvy, aniž by bral v úvahu okolnosti uzavření smlouvy a důvody vedoucí strany ke stanovení výše nájemného v částce, která se zjevně v době uzavření nájemní smlouvy ani vzdáleně neblížila ceně neregulovaného nájemného v místě a čase obvyklého (tržní nájemné v té době bylo sjednáváno až ve výši čtyřnásobku zde uvedené výše nájemného). Soud I. stupně se tedy při zvažování, zda bude aplikovat § 2249 odst. 1 o. z. či § 3074 odst. 2 o. z., měl zabývat v první řadě otázkou, zda posuzované nájemné je nájemným novým či zda se jedná o tzv. staré regulované nájemné vycházející z omezení ve zrušených cenových předpisech. Při takto jednoznačně položené otázce nelze dospět dle názoru žalobců k jinému závěru, než že v případě žalované se jednalo o „starý cenově regulovaný nájem,“ byť byl formálně uveden v nové nájemní smlouvě. Žalobci navrhli, aby odvolací soud napadený rozsudek soudu I. stupně změnil tak, že žalobě v plném rozsahu vyhová, a aby žalobcům přiznal nárok na náhradu nákladů řízení.
7. Žalovaná se k odvolání žalobců vyjádřila tak, že nájemní smlouva z 1. 12. 2005 byla výsledkem dohody právních předchůdců žalobců a žalované, vyjadřovala jejich společnou vůli a byla míněna vážně. Tehdejší pronajímatelé měli zájem o získání bytu po léta užívaného žalovanou, která do něj investovala značné vlastní prostředky a zvelebila ho. Žalovaná jim nechtěla dělat potíže a i když se jí nechtělo stěhovat do jiného a nutno říct, že horšího bytu, tak souhlasila a na základě nájemní smlouvy ohledně nabídnutého bytu se do něj přestěhovala. I do tohoto bytu investovala další finanční prostředky, neboť byl po užívání cizinců ve špatném stavu, pronajímatelé ho upravili částečně a zbytek si uhradila sama. Pronajímatelům tehdy přišlo vhod, že nemuseli podstupovat, jak žalobci sami uvádějí, zdlouhavé soudní řízení, byli rádi, že jim žalovaná vyhověla a nyní se jim jeví jako výhodné, aby uzavřená nájemní smlouva, na jejímž základě byl vytvořen současný stav, byla hodnocena jinak než podle svého jednoznačného obsahu. V nájemní smlouvě je výslovná dohoda o výši nájemného i o způsobu jeho zvyšování. Tuto skutečnost nelze pomínout nějakým účelovým (teleologickým) výkladem, jak navrhují žalobci. Při výkladu nájemní smlouvy je třeba vycházet z jejího jednoznačného obsahu, a protože obsahuje jak dohodu o výši nájemného, tak dohodu o jeho zvyšování do budoucna, je nepochybné, že spor o výši nájemného je třeba posuzovat dle § 2249 odst. 1 o. z., jak také správně učinil soud I. stupně. Soud I. stupně řádně zjistil skutkový stav, kdy rozhodujícím důkazem byla nájemní smlouva z 1. 12. 2005, dále

i skutečnost, že pronajímatelé dle uvedené nájemní smlouvy postupovali a v souladu s tehdejšími právními předpisy žalované nájemné zvýšili a ona to také akceptovala. Z takto zjištěného skutkového stavu vyvodil soud I. stupně i správné právní závěry, když na daný případ aplikoval § 2249 odst. 1 o. z. Naproti tomu použití § 3074 odst. 2 o. z., které navrhuje žalobci, by bylo v rozporu se zjištěným skutkovým stavem a vedlo by k neodůvodněnému zvýhodnění žalobců na úkor práv žalované.

8. Žalovaná proto navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek soudu I. stupně jako věcně správný potvrdil a přiznal jí náhradu nákladů řízení.
9. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek soudu I. stupně včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 212, § 212a odst. 1 a 5 o. s. ř.), a poté dospěl k závěru, že odvolání žalobců není důvodné.
10. Odvolací soud po přezkumu napadeného rozsudku konstatuje, že soud I. stupně si pro své rozhodnutí opatřil dostatek důkazů, ze kterých čerpal správná skutková zjištění (o podílovém spoluvlastnictví pozemku parc. č. [REDAKCE] jehož součástí je stavba č. p. [REDAKCE] LV č. [REDAKCE] v k. ú. Vinohrady, obec Praha, žalobci, o užívání bytu č. [REDAKCE] ve [REDAKCE] NP domu č. p. [REDAKCE] alovanou, o uzavření nájemní smlouvy dne 1. 12. 2005 mezi účastníky, resp. právními předchůdci žalobců, o určení výše nájemného dohodou v nájemní smlouvě ze dne 1. 12. 2005, o zvýšení nájemného dne 28. 8. 2011, o návrhu žalobců na zvýšení nájemného ze dne 15. 9. 2017 a o nesouhlasu žalované se zvýšením nájemného ze dne 27. 11. 2017). Takto správně zjištěný skutkový stav posoudil prvostupňový soud příslušným způsobem i po stránce právní, aplikuje přitom (správně) příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb.
11. K odvolacím námitkám žalobců, jakkoliv nejsou způsobitelné vyvrátit správnost přezkoumávaného rozsudku, dodává odvolací soud nad rámec příslušného odůvodnění napadeného rozsudku soudu I. stupně toliko následující:
12. Podle § 35 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (tj. v době uzavření smlouvy o nájmu bytu dne 1. 12. 2005), právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem.
13. V posuzované věci je slovní vyjádření ohledně nájemného zcela srozumitelné, když smluvní strany ve smlouvě o nájmu bytu ze dne 1. 12. 2005 výslovně vyjádřily, že „dohodnuté měsíční čisté nájemné činí 1 644 Kč“. O obsahu právního úkonu tedy nevzniká žádná pochybnost. Jazykový projev je jasný, nevyžaduje jakéhokoliv dalšího výkladu, např. výslechy svědků, apod., jak navrhovali žalobci. V době uzavření smlouvy o nájmu bytu nebylo navíc již nájemné regulováno žádným právním předpisem, vyhláška ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, která jako poslední stanovila maximální výši nájemného, byla jako protiústavní zrušena ke dni 1. 1. 2002 nálezem Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 (vyhl. pod č. 231/2000 Sb., ve znění sdělení uveřejněného pod č. 130/2001 Sb.). Je proto správný závěr soudu I. stupně o tom, že nájemné bylo mezi účastníky stanoveno dohodou, neboť ani nemohlo být určeno jinak.
14. Správným shledal odvolací soud též postup soudu I. stupně, když při jednání dne 5. 12. 2018 v rámci usilování o uzavření smíru probral s účastníky věc a upozornil je na právní úpravu a svůj předběžný právní názor (§ 99 odst. 1 o. s. ř.). Po provedeném dokazování pak zamítl návrh žalobců na doplnění dokazování pro nadbytečnost, a to právě s ohledem na písemné znění nájemní smlouvy. Jestliže soud I. stupně takto náležitě zdůvodnil zamítnutí důkazních návrhů žalobců při jednání dne 5. 12. 2018, na kterém byla přítomna jejich právní zástupkyně, pak je nadbytečné, aby stejné odůvodnění opakoval soud I. stupně v odůvodnění rozsudku.
15. Odvolací soud dále uvádí, že nová výše nájemného byla následně opět účastníky dohodnuta v roce 2011, kdy žalovaná akceptovala návrh pronajímatelů ze dne 28. 8. 2011 na zvýšení

nájemného ve smyslu zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a to na částku 5 353 Kč měsíčně počínaje dnem 1. 1. 2012, neboť nepodala žalobu k soudu na určení neplatnosti zvýšení nájemného (§ 3 odst. 6 zákona č. 107/2006 Sb.).

16. Pouze pro úplnost odvolací soud podotýká, že zákon č. 107/2006 Sb. dopadal v zásadě na všechny nájemné bytů (výjimky byly stanoveny v § 1 odst. 2 citovaného zákona) v případě, kdy se na změně nájemného smluvní strany nedohodly. Zákon č. 107/2006 Sb. tedy měl obecnou povahu a dopadal jak na byty, kde nájemné bylo regulováno, tak na byty, kde výše nájemného byla již sjednána smluvně, ať už v nájemní smlouvě nebo v dohodě o změně nájemného (k tomu srov. *Jiří Švestka, Jiří Spáčil, Marta Škárová, Milan Hulmák a kolektiv* Občanský zákoník I, II, 2. vydání, Praha 2009, s. 2008.).
17. Nájemné mezi účastníky, resp. jejich právními předchůdci, bylo tedy určeno ujednáním pronajímatele a nájemce, proto se pro další zvyšování nájemného použije § 2249 odst. 1 o. z. a nikoliv § 3074 odst. 2 o. z., jak správně uzavřel soud I. stupně. Žalobci svým návrhem ze dne 15. 9. 2017 na zvýšení nájemného nedodrželi náležitosti předpokládané v § 2249 odst. 1 o. z., když navrhli zvýšení o více než 20 %. K takovému návrhu se nepřihlíží a pronajímatelé nemohou podat žalobu na určení nájemného.
18. Odvolací soud proto postupoval podle § 219 o. s. ř. a rozsudek soudu I. stupně ve výroku ad I. o věci samé jako věcně správný potvrdil (výrok I. rozsudku odvolacího soudu).
19. Odvolání žalobců však shledal důvodným v části, ve které brojili proti rozhodnutí o nákladech řízení, neboť soud I. stupně vyšel z nesprávného určení sazby mimosmluvní odměny za jeden úkon právní služby. Nejvyšší soud již dříve vyslovil závěr, že v řízení o zvýšení nájemného se sazba mimosmluvní odměny za jeden úkon právní služby určí podle § 7 a § 9 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (dále jen „AT“), neboť v daném řízení je předmětem určovací žaloba, jejíž hodnotu nelze vyjádřit v penězích (jde o určení výše nájemného na dobu neurčitou, nikoli o opětující se plnění). Advokátovi proto náleží odměna za jeden úkon právní služby ve výši 1 500 Kč (k tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 10. 2017, sp. zn. 26 Cdo 1486/2016).
20. Zástupkyně žalované učinila v řízení následující úkony právní služby: převzetí a příprava zastoupení /§ 11 odst. 1 písm. a) AT/, písemné vyjádření k výzvě soudu ze dne 3. 10. 2018 /§ 11 odst. 1 písm. d) AT/, účast na jednání před soudem dne 3. 10. 2018, při kterém nedošlo k zahájení jednání /§ 11 odst. 2 písm. g), odst. 3 AT/, účast na jednání před soudem dne 5. 12. 2018 /§ 11 odst. 1 písm. g) AT/, účast na jednání před soudem dne 13. 12. 2018, při kterém došlo pouze k vyhlášení rozsudku /§ 11 odst. 2 písm. f) AT/. Tyto úkony byly vynaloženy účelně, proto jí náleží odměna ve výši (3 x 1 500 Kč + 2 x 750 Kč) a 5 režijních paušálů po 300 Kč, celkem ve výši 7 500 Kč.
21. Pro výše uvedené skutečnosti odvolací soud nákladový výrok ad II. napadeného rozsudku změnil podle § 220 odst. 1 písm. a) o. s. ř. jednak co do výše nákladů, jednak co do povinnosti žalobců zaplatit náklady řízení společně a nerozdílně, jinak jej jako věcně správný podle § 219 o. s. ř. potvrdil (výrok II. rozsudku odvolacího soudu).
22. O náhradě nákladů odvolacího řízení bylo výrokem III. rozhodnuto podle § 224 odst. 1 ve spojení s § 142 odst. 1 o. s. ř., když v odvolacím řízení úspěšně žalované vznikly náklady právního zastoupení ve výši 3 600 Kč, které sestávají z odměny za 2 úkony právní služby po 1 500 Kč (písemné vyjádření k odvolání žalobců a účast na jednání před odvolacím soudem dne 26. 6. 2019) podle § 7, § 9 odst. 1 a § 11 odst. 1 písm. g) a k) AT a z náhrady hotových výdajů za 2 úkony právní služby v paušální výši po 300 Kč podle § 13 odst. 1 a 3 AT.

23. Povinnost k zaplacení nákladů odvolacího řízení uložil odvolací soud neúspěšným žalobcům společně a nerozdílně ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku dle § 211 a § 160 odst. 1 část věty před středníkem o. s. ř., a to k rukám zástupkyně žalované na základě § 149 odst. 1 o. s. ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání do dvou měsíců ode dne doručení rozhodnutí odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu, který rozhodoval ve věci v prvním stupni, a to za podmínek uvedených v § 237 o. s. ř.

Praha 26. června 2019

JUDr. Aleš Nezdařil v. r.
předseda senátu