



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Mostě rozhodl soudcem JUDr. Karlem Štičkou v právní věci žalobce [redacted] zastoupeného právně JUDr. Tomášem Rybářem, Ph.D., advokátem se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47 a žalované [redacted], nar. [redacted], bytem [redacted] o žalobě na stanovení výše nájemného, rozsudkem pro zmeškání,

t a k t o :

I. Určuje se, že výše nájemného bytu č. [redacted] nacházejícího se ve druhém nadzemním podlaží, v domě čp. [redacted] na adrese [redacted], s účinností ode dne 29.12.2011 činí částku 5.125,-- Kč měsíčně.

II. Žalovaná je povinna nahradit žalobci na nákladech řízení částku 12.378,08 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozhodnutí k rukám právního zástupce žalobce.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se žalobou domáhal určení výše nájemného v bytě, který užívá žalovaná, částkou 5.125,-- Kč měsíčně počínaje od 29.12.2011 nadále.

Žalovaná se ve věci nevyjádřila. K jednání dne 6.11.2012 se, ač řádně předvolána, bez omluvy nedostavila.

Žalobce navrhl při jednání dne 6.11.2012 v důsledku neomluvené neúčasti žalované při jednání vydání rozsudku pro zmeškání a současně žádal nahradit náklady řízení s tím, že tyto vyčíslí dodatečně.

Žalobce poukázal na obsah žaloby, ve které v podstatném uvedl, že je vlastníkem obytného domu s byty č.p. ■■■ v obci ■■■, v ulici ■■■. Žalovaná užívá byt č. ■■■ v domě č.p. ■■■ na této adrese na základě nájemní smlouvy v příloze žaloby. Žalovaná hradí aktuálně nájemné ve výši 2.048,-- Kč. I když bylo nájemné v nájemní smlouvě sjednáno dohodou, od doby uzavření nájemní smlouvy došlo k podstatné změně okolností, z nichž právní předchůdce žalobce při stanovování nájemného vycházel. Právní předchůdce žalobce uzavřel se žalovanou nájemní smlouvu, jejíž ustanovení o výši nájemného je v hrubém nepoměru s obvyklým (tržním) nájemným, které v současné době hradí nájemci v obdobných bytech v dané lokalitě, jež mají uzavřenou novou nájemní smlouvu. Žalobce poukazuje na skutečnost, že v době, kdy byla nájemní smlouva uzavřena, nemohl právní předchůdce žalobce předpokládat ani žádným způsobem ovlivnit změnu poměrů rozhodných pro výši nájemného. V době, kdy právní předchůdce žalobce a žalovaná uzavírali nájemní smlouvu, nebylo zcela jasné, jak a zda vůbec bude v budoucnu řešena problematika zvyšování nájemného. Tento hrubý nepoměr žalobce dokládá tím, že v časovém rozmezí od doby uzavření nájemní smlouvy se žalovanou, tzn. od 15.7.1997 do současné doby, došlo k nárůstu průměrné mzdy a nájemné, které nájemce hradí, nepostačuje žalobci k pokrytí investic, představující pouze běžnou údržbu bytu a domu, jež je ve vlastnictví žalobce jako pronajímatele. Žalobce písemně žalované navrhl zvýšení nájemného. Žalovaná však žalobci ve stanovené lhůtě souhlas s navrhovaným zvýšením nájemného nesdělila. Tato snaha tedy zůstala neúspěšná. S ohledem na uvedené nechal žalobce zpracovat znalecké ocenění důsledně kterému dospěl k výši nájemného na částku 5.125,-- Kč. S poukazem na ust. § 696 odst. 3 zák. č. 40/1964 Sb. má žalobce za to, že je na místě, aby soud svým rozhodnutím určil výši nájemného, a to na označenou částku 5.125,-- Kč měsíčně.

Při splnění podmínek obsažených v ust. § 153b o.s.ř. a v rámci postupu podle ust. § 153b odst. 1 cit. zákona rozhodl soud ve věci rozsudkem pro zmeškání. Žalovaná byla postupem podle ust. § 49 o.s.ř. k jednání řádně předvolána a bylo jí v rámci tohoto postupu řádně doručeno. Pokud se k jednání dne 6.11.2012 bez omluvy nedostavila a současně žalobce navrhl vydání rozsudku pro zmeškání vycházel soud nadále z toho, že tvrzení žalobce obsažená v žalobě jsou nesporná a důsledně tomu rozhodl jak ve výroku shora uvedeno (výrok sub. I.).

O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle ust. § 142 odst. 1 a § 149 odst. 1 o.s.ř. Zcela úspěšnému žalobci přiznal soud náhradu účelně vynaložených nákladů řízení a to za zaplacený soudní poplatek 2.000,-- Kč a za náklady právního zastoupení ve výši odměny 6.000,-- Kč určené podle ust. § 7, písm. d) zák. č. 484/2000 Sb. ve znění účinném do 29.2.2012, dále za 3 režijní paušály po 300,-- Kč, 20 % sazby DPH z uvedeného ve výši 1.380,-- Kč, náhradou za promeškaný čas v rozsahu 6 půlhodin při sazbě 100,-- Kč za jednu půlhodinu, 20 % sazby DPH z uvedeného a cestovného ve výši 1.378,08 Kč za účast při jednání dne 6.11.2012. Soud žalobci nepřiznal podíl na náhradě nákladů za vypracování znaleckého

posudku, který žalobce uplatnil ve výši 1.800,-- Kč, neboť má za to, že se v daném případě nejedná o náklady tohoto řízení (výrok sub. II.).

P o u ě n í :

Proti rozhodnutí ve výroku sub. I. není právo odvolání přípustné – ze zákona; ledaže odvolacím důvodem budou vady uvedené v § 205 odst. 2, písm. a) o.s.ř. a skutečnosti nebo důkazy, jimiž má být prokázáno, že nebyly splněny předpoklady pro vydání takového rozhodnutí; v tomto případě lze odvolání podat tímž způsobem a v téže lhůtě jako do výroku sub. II.

Do výroku sub. II. lze podat odvolání do 15-ti dnů od doručení rozhodnutí ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, prostřednictvím Okresního soudu v Mostě, ve dvojím vyhotovení.

Nebude-li plněno dobrovolně, co ukládá vykonatelné rozhodnutí, lze se jeho plnění domoci v rámci výkonu rozhodnutí.

V Mostě dne 6. listopadu 2012

JUDr. Karel Štíčka, v.r.
soudce

Za správnost vyhotovení:
Radka Plechatá