



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudkyní Mgr. Radkou Kryndlerovou v právní věci žalobkyně: [REDACTED], nar. [REDACTED], bytem [REDACTED] zastoupené JUDr. Andreou Židovou, advokátkou se sídlem v Mostě, Moskevská 1/14, proti žalovanému: [REDACTED], nar. [REDACTED], bytem v [REDACTED], o stanovení přiměřeného nájemného,

t a k t o :

- I. *Žaloba, kterou se žalobkyně domáhá stanovení, že nájemné za byt 1. nadzemním podlaží vpravo, I. kategorie v domě č.p. [REDACTED], o celkové výměře 61,2 m² činí částku 60,-Kč za 1 m² měsíčně, celkem tedy částku 3.672,-Kč měsíčně, a to počínaje od 1.3.2011, se zamítá.*
- II. *Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.*

O d ů v o d n ě n í :

Žalobkyně se domáhá, aby soud stanovil, že přiměřená výše nájemného v bytě v 1. nadzemním podlaží vpravo, I. kategorie v domě č.p. [REDACTED], sestávajícího se ze 2 pokojů, kuchyně a sklepa o celkové výměře 61,2 m² (dále jen předmětný byt) představuje částku 60 Kč,- na 1 m², tj. celkem částku 3.672,-Kč měsíčně, a to počínaje od 1.3.2011. Žalobu odůvodňuje tím, že mezi účastníky je nájemní vztah a na jeho základě žalovaná předmětný byt užívá, přičemž na nájemné v předmětném bytě se vztahovala státní regulace, která skončila ke dni 31.12.2010. Dopisem ze dne 17.12.2010 informovala žalobkyně

žalovanou o této skutečnosti a v příloze tohoto dopisu zaslala nový výpočet nájemného společně s návrhem dodatku č. 1 ze dne 17.12.2010 k nájemní smlouvě obsahující změnu výše nájemného. Žalovaná s navýšením nájmu nesouhlasí.

Žalovaná se brání tím, že částka 60,-Kč za 1 m² je příliš vysoká a souhlasila by se zvýšením pouze na částku 45,-Kč za 1 m².

Ve věci soud rozhodl, aniž by zjišťoval skutkový stav, neboť již z vylicení rozhodných skutečností žalobkyní je zřejmé, že za stávající právní úpravy není žalobě možné vyhovět.

Po právní stránce soud věc posoudil následujícím způsobem. Podle ust. § 685 odst. 1 obč. zák., nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Podle ust. § 686 odst. 1 obč. zák., nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a **způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši**. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu. Úprava výše nájemného je obsažena v § 696 obč. zák. Podle odst. 1, **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**. Takovým předpisem byl zák. č. 107/2006 Sb., kterým bylo upraveno jednostranné zvyšování nájemného z bytu, a to v posuzovaném případě až do 31.12.2010. V současné době však žádný účinný právní předpis neumožňuje účastníkům obracet se na soud, proto platí věta první § 696 obč. zák., že změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem. Účastníci občanskoprávních vztahů mají rovné postavení, takže jeden nemůže na druhém vynutit projev vůle směřující ke změně uzavřené smlouvy. V posuzované případě prozatím zákon neumožňuje smluvní projev nahradit soudním rozhodnutím, důsledně tomu soud žalobě nemohl vyhovět.

Výrok o nákladech řízení je odůvodněn ust. § 142 odst. 1 o.s.ř., za situace, kdy v řízení úspěšné žalované, náklady řízení nevznikly.

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů od doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem prostřednictvím Okresního soudu v Mostě.

V Mostě dne 20. května 2011

Mgr. Radka Kryndlerová, v.r.
samosoudkyně

Za správnost vyhotovení:
Jitka Aksamitová

