



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudcem JUDr. Rudolfem Malým v právní věci žalobkyně [redacted] zastoupené JUDr. Tomášem Rybářem, Ph.D., advokátem se sídlem v Praze 1, Václavské náměstí 1601/47, proti žalované [redacted], bytem [redacted], o žalobě na **stanovení výše nájemného, t a k t o:**

- I. Určuje se, že výše nájemného bytu č. [redacted] nacházejícího se v 3. nadzemním podlaží, v domě č.p. [redacted] na adrese [redacted] s účinností od 29.12.2011 činí částku 3.830,- Kč.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni, k rukám zástupce žalobkyně JUDr. Tomáše Rybáře, Ph.D., advokáta v Praze, náklady řízení ve výši 10.484,-Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobkyně v žalobě tvrdí, že je vlastníkem obytného domu s byty č.p. [redacted] v obci [redacted] nacházejícího se v ulici [redacted] a žalovaná je nájemkyní bytu č. [redacted] a hradí aktuální nájemné ve výši 1.928,- Kč. S žalovanou nebylo nájemné sjednáno dohodou, ačkoliv vyvíjela žalobkyně snahu se se žalovanou dohodnout na nájemném, které by bylo v místě obvyklé. Nechala vyhotovit znalecký posudek a podle jeho závěru požaduje nájemné

v obvyklé výši od podání žaloby, odkazuje na ustanovení § 696 odst. 3 občanského zákoníku, podle kterého sice nájemné nebylo mezi účastníky dohodnuto, ale došlo ke změně okolností, které založily na právech a povinnostech hrubý nepoměr. Od uzavření nájemní smlouvy došlo k nárůstu průměrné mzdy a k růstu inflace, nájemné pak nepostačuje žalobkyni k pokrytí investic. Domáhá se proto určení výše nájemného bytu č. ■■■■ nacházejícího se v domě č.p. ■■■■ na adrese ■■■■ s účinností od 29.12.2011 ve výši 3.830,- Kč.

Žalovaná se k jednání nedostavila, ačkoliv byla řádně předvolána a zásilku si převzala. Soud věc projednal a rozhodl v nepřítomnosti žalované; vycházel přitom z obsahu spisu a z provedených důkazů (§ 101 odst.3 o.s.ř.).

Vlastnictví žalobkyně je osvědčeno výpisem z listu vlastnictví č. ■■■■ pro Katastrální území ■■■■. Žalovaná je nájemkyní bytu č. ■■■■, ulice ■■■■ jak vyplývá z nájemní smlouvy ze dne 17.4.2002, a to na dobu neurčitou. Výše nájemného byla stanovena podle platných cenových předpisů v místě a čase (vyhláška č. 176/1993 sb.) a podle evidenčních listů činí 1.928,- Kč. Z důkazů vyplývá, že nájemné uvedené v nájemní smlouvě nebylo při sjednání nájemní smlouvy stanoveno dohodou. Ačkoliv podle dalšího důkazu došlo v mezidobí k nárůstu průměrných mezd a indexu inflace, nejsou tyto skutečnosti rozhodné pro právní hodnocení věci.

Žalobkyně učinila pokusy ke sjednání nájemného dohodou, ale bezvýsledně. Tento závěr vyplývá z výzvy ze dne 1.9.2010 k dostavení se za účelem uzavření dodatku k nájemní smlouvě upravujícího novou výši nájemného, další výzvy ze dne 15.10.2010, která byla doručena žalované dne 19.10.2010 a výzvy, která byla dána na poštu dne 3.8.2011 a zůstala nevyzvednuta, odběrní lhůta skončila 15.8.2011.

Závěr o tom, že obvyklá výše nájemného u předmětného bytu činí od 29.12.2011 částku 3.830,- Kč vyvodila žalobkyně ze znaleckého posudku č. ■■■■1 ze dne 14.12.2011, zpracovaného Českou znaleckou, a.s. Hradec Králové. Tento závěr znaleckého posudku, který byl proveden jako listina, zůstal nezpochybněn. Soud má za to, že závěr vyplývá logicky z obsahu listiny a považuje jej za odpovídající.

Soud učinil následující skutkový závěr. Žalobkyně jako vlastník budovy č.p. ■■■■ v ■■■■, ulice ■■■■, je pronajímatelem bytu č. ■■■■ v tomto době a nájemkyní je žalovaná. Při uzavření nájemní smlouvy nebylo nájemné sjednáno dohodou, ale odkazem na vyhlášku č. 176/1993 Sb. Ani následně k dohodě mezi účastníky o výše nájemného nedošlo, ačkoliv žalobkyně v tomto směru žalovanou několikrát vyzvala. V žalobě žalobkyně žádá, aby soud určil, že výše nájemného bytu č. ■■■■, ulice ■■■■, byla s účinností od 29.12.2011 určena částkou 3.830,- Kč a tato výše nájemného vyplývá i z předložené listiny, znaleckého posudku. Žalobkyně žádá o stanovení této výše nájemného od

29.12.2011, tedy od podání žaloby, která, jak soud zjišťuje, byla podána 29.12.2011 u zdejšího soudu.

Soud zjištěné skutečnosti dále posoudil podle práva.

Výše nájemného byla mezi účastníky stanovena dosud na základě vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a podle stejného právního předpisu byla výše nájemného jednostranně měněna. Tato vyhláška byla účinná do 1.1.2002, kdy byla zrušena nálezem Ústavního soudu sp. zn. Pl.ÚS3/2000 podle Ústavního soudu, 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. Po zrušení této vyhlášky však stále nebyl přijat zákon o nájemném a situace byla řešena pouze cenovým výměrem č. 1/2002 vydaným ministerstvem financí ČR. Tento výměr Ústavní soud zrušil 18.12.2002.

Bylo pouze na účastnících smluvního vztahu, aby si sjednali možnost jednostranného zvýšení nájemného. Ve smlouvě tak musí být zakotveno, jak se nájemné bude zvyšovat. U nájmu, které byly dříve regulovány, pak zrušením těchto předpisů byla zrušena i předpokládaná postupná deregulace a nájemné zůstalo na úrovni cen z roku 2002. Počínaje od 31.3.2006 nabyl účinnosti zákon č. 107/2006 sb. o jednostranném zvyšování nájemného. Tento zákon upravil možnosti jednostranného zvýšení nájemného a upravil maximální výši zvýšení nájemného tímto způsobem. Jednostranné zvýšení nájemného lze uplatnit naposledy ke dni 31.12.2010 (občanský zákoník I,II, druhé vydání, Praha 2009).

Po účinnosti novely občanského zákoníku bylo možné v případě, nebude-li dosaženo dohody o výši nájemného a neodpovídá-li nájemné v místě a čase obvyklému nájemnému, podat návrh na určení nájemného k soudu.

Podle § 696 odst. 2 občanského 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 3. kalendářním měsícem od doručení návrhu. Nájemce pronajímateli písemně do 2 měsíců od doručení návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších 3 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.

Za obvyklou výši nájemného v daném místě a čase soud považuje cenu, která se zvažuje s ohledem na okolnosti trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího či vliv zvláštní obliby. Jde tedy o stavy tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit, tedy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím nebo kupujícím,

či zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Lze tedy vycházet z ustanovení § 2 zákona č. 151/1997 sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Nájemné v místě obvyklé je nájemné, za které by bylo možno pronajmout byt v daném místě, stavu a čase.

Soud má za to, že jsou naplněny předpoklady stanovené v § 696 odst. 2 občanského zákoníku. Výše obvyklého nájemného za předmětný byt stanovená v listině, znaleckém posudku, se soudu jeví jako odpovídající a nebyly proti ní vzneseny žádné námítky. Soud proto určil, že výše nájemného bytu č. ■■■ nacházejícího se v 3. nadzemním podlaží, v domě č.p. ■■■ na adrese ■■■■, s účinností od 29.12.2011 činí částku 3.830,- Kč.

Žalobkyně má právo na náhradu nákladů řízení v plné výši, protože měla ve věci plný úspěch (§ 142 odst. 1 o.s.ř.). Náklady řízení ve výši 10.484,- Kč jsou tvořeny zaplaceným soudním poplatkem ve výši 2.000,- Kč, odměnou za právní zastoupení za 3 úkony právní služby po 1.500,- Kč, 3 režijní paušály po 300,- Kč, náhradu za promeškaný čas za 5 započatých půl hodin po 100,- Kč, celkem 500,- Kč, cestovným za cestu z Prahy do Mostu a zpět ve výši 1.111,50 Kč a DPH ve výši 1.473,- Kč. Náklady řízení je žalovaná povinna zaplatit žalobkyni, k rukám zástupce žalobkyně JUDr. Tomáše Rybáře, Ph.D., advokáta v Praze, do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 ti dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem prostřednictvím Okresního soudu v Mostě, ve dvojím vyhotovení.

Nebude-li plněno dobrovolně jak stanoví vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněný domoci svého nároku formou soudního výkonu či exekuce.

V Mostě dne 27. března 2014

JUDr. Rudolf Malý, v.r.
samosoudce

Za správnost vyhotovení:
Simona Petiová