



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Mostě rozhodl předsedou senátu JUDr. Radimem Pastrňákem, Ph.D. jako samosoudcem v právní věci žalobkyně: [REDACTED] právně zast. JUDr. Tomášem Rybářem, Ph.D., advokátem, se sídlem Praha 1, Václavské nám. 1601/47, proti žalovanému: [REDACTED], nar. [REDACTED], trvale bytem [REDACTED], o určení výše nájemného,

t a k t o :

- I. Určuje se, že výše nájemného bytu č. [REDACTED] nacházejícího se v 5. nadzemním podlaží v domě č.p. [REDACTED] na adrese [REDACTED] s účinností od 29.12.2011 činí částku 2 496,- Kč měsíčně.
- II. Žaloba se co do části požadovaného nájemného v rozsahu 105,- Kč měsíčně zamítá.
- III. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 14 144,68 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 podanou u Okresního soudu v Teplicích dne 29.12.2011 se žalobkyně domáhala určení výše nájemného bytu č. [REDACTED] nacházejícího se v 5. nadzemním podlaží v domě č.p. [REDACTED] na adrese [REDACTED] s účinností od 29.12.2011 v rozsahu 2 602,- Kč měsíčně. Žalobu odůvodnila žalobkyně tím, že je vlastníkem budovy č.p. [REDACTED] v [REDACTED] žalovaný užívá byt č. [REDACTED] v této budově a hradí aktuální nájemné 885,- Kč měsíčně. Nájemné nebylo sjednáno dohodou, žalobce se pokoušel opakovaně dohodnout s žalovaným na nové výši nájemného s ohledem na zák. č. 107/2006 Sb., po jednostranném zvyšování nájemného

z bytu a judikaturu soudů ČR. Žalobkyně poukazovala na nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. 20/05 ze dne 28.02.2006. Žalobkyně se snažila se žalovanou dohodnout na místě obvyklém nájemném, avšak marně. Pro tento účel nechala vypracovat znalecký posudek a požaduje tak vyšší obvyklého nájemného dle znaleckého posudku od podání žaloby.

Žalovaný se k žalobě nevyjádřil.

Z provedeného dokazování soud zjistil následující skutkový stav.

Z listu vlastnictví LV č. [REDAKCE] pro obec [REDAKCE] soud zjistil, že žalobkyně je vlastníkem budovy č.p. [REDAKCE]. Z nájemní smlouvy ze dne 01.01.1997 soud zjistil, že žalovaný je nájemcem bytu č. [REDAKCE] v budově č.p. [REDAKCE]. Z výzvy ze dne 01.09.2010, 28.04.2011, 01.11.2010 a dalšími (nedatovanými) výzvami soud zjistil, že žalovaný byl opakovaně vyzván k uzavření dodatku k nájemní smlouvě, jehož podstatou by byla nová – místně obvyklá – výše nájemného. V řízení byl dále proveden důkaz znaleckým posudkem společnosti Česká znalecká a.s., z něhož soud zjistil, že dle názoru znalce činí místně obvyklé nájemné předmětného bytu 2 602,- Kč měsíčně. Tento posudek však nevycházel z faktického stavu konkrétního bytu, nebyl zejména podepřen místním šetřením znalec, údaje uvedené ve znaleckém posudku o místně obvyklém nájemném se rozcházely s údaji publikovanými na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj ČR (mmr.cz), proto soud k tomuto posudku nepřihlížel. Soud v řízení vyzval žalovaného, aby sdělil, kdy zpřístupní byt znalci k vypracování nového znaleckého posudku, který by reflektoval konkrétní situaci předmětného bytu, s poučením, že pokud tak neučiní, soud může vycházet z listinných důkazů ve spisu. Žalovaný zůstal nečinný, na výzvu soudu nereagoval, soud při stanovení obvyklé výše nájemného vycházel z cenové mapy nájemného dostupné na www.mmr.cz, přičemž obvyklá výše nájemného činí max. 71,- Kč / m² / měsíčně, tj. 2 496,- Kč / měsíčně.

Další důkazy účastníci nenavrhovali.

Podle ust. § 132 o.s.ř. důkazy hodnotí soud podle své úvahy, a to každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti; přitom pečlivě přihlíží ke všemu, co vyšlo za řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci. V rámci hodnocení provedených důkazů soud hodnotí listinné důkazy jako věrohodné, vyjma znaleckého posudku společnosti Česká znalecká a.s., a to z důvodů shora uvedených.

Závěr o skutkovém stavu (§ 157 odst. 2 o.s.ř.), který soud po provedeném dokazování a zhodnocení důkazů učinil, je následující. Žalobkyně je vlastníkem budovy č.p. [REDAKCE] a pronajímatelem bytu č. [REDAKCE] v této budově. Žalovaný je v postavení nájemce tohoto bytu. Z cenové mapy na ww.mmr.cz vyplývá, že místně obvyklé nájemné bytu činí max. 71,- Kč / m² / měsíc, tj. 2 496,- Kč / měsíčně, zatímco žalovaný dosud platí aktuálně na nájemném 885,- Kč za měsíc. Žaloba byla podána dne 29.12.2011.

Právní posouzení věci vychází z následující právní úpravy.

Podle ust. § 696 odst. 1 – 6 obč. zákoníku (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. (2) 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. (3) Soud může rozhodnout podle odstavce 2 také v případě nájmu, kde bylo nájemné sjednáno dohodou, a jde o nájem na dobu neurčitou, jestliže došlo k podstatné změně okolností, z nichž při sjednávání nájemného pronajímatel nebo nájemce vycházel. (4) Navrhuje-li nájemce snížení nájemného, použijí se ustanovení odstavců 2 a 3 obdobně. (5) Ustanovení odstavců 2 až 4 se nepoužije pro určení nájemného u družstevního bytu. (6) Nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak, způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní právní předpis.

V daném případě bylo v řízení prokázáno, že mezi účastníky – žalobkyní jako pronajímatelem a žalovaným jako nájemcem nedošlo k dohodě o výši nájemného, žalobkyně se tedy obrátila na soud, aby tento rozhodl o určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé, a to od podání žaloby. Návrhu soud vyhověl, neboť z cenové mapy nájemného vyplývá, že místně obvyklé nájemné bytu žalované činí 2 496,- Kč měsíčně. Ve výroku I. rozsudku tedy soud rozhodl o stanovení výše nájemného v tomto rozsudku a žalobu zamítl ve výroku II. rozsudku v části přesahující návrh žalobkyně.

O nákladech řízení (výrok III. rozsudku) bylo rozhodnuto v souladu s § 142 odst. 3 o.s.ř., když žalobkyně měla ve věci neúspěch toliko v nepatrné části. Náklady řízení činily celkem 14 144,68 Kč a jsou tvořeny paušální odměnou advokáta dle vyhl. č. 484/2000 Sb. ve výši 6 000,- Kč (§ 7 písm. d) citované vyhl. ve znění do 29.02.2012), 4x režijním paušálem dle advokátního tarifu (příprava a převzetí zastoupení, sepsání žaloby, 2 x účast u ústního jednání) ve výši 1 200,- Kč, náhradou za promeškaný čas v rozsahu 15 půlhodin při sazbě 100,- Kč / 1 půlhodinu dle Advokátního tarifu ve výši 1 500,- Kč, DPH 20 % ze součtu předchozích částek ve výši 1 740,- Kč, cestovného 380,- Kč dne 03.05.2012 a 1 324,68 Kč dne 04.10.2012 a soudní poplatek 2 000,- Kč.

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

V Mostě dne 4. října 2012

JUDr. Radim Pastrňák, Ph.D., v. r.
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:
Marcela Kalkusová