



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 žalované: [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 7. nadzemním podlaží v domě č.p. [REDACTED] na adrese [REDACTED] s účinností od 29.12.2011 činí částku 4 169,- Kč měsíčně.
- II. Žaloba se co do části požadovaného nájemného v rozsahu 210,- Kč měsíčně zamítá.
- III. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 10 280,- Kč, ve splátkách po 1 000,- Kč měsíčně, splatných vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, počínaje od prvního dne měsíce následujícího od právní moci rozsudku, pod ztrátou výhody splátek, k rukám zástupce žalobce JUDr. Tomáše Rybáře, Ph.D., advokáta.

### O d ů v o d n ě n í :

Žalobou podanou u zdejšího soudu dne 29.12.2011 se žalobkyně domáhala stanovení výše nájemného bytu č. [REDACTED] 7. nadzemním podlaží domu č.p. [REDACTED]

s účinností od 29.12.2011 v rozsahu 4 379,- Kč měsíčně. Žalobu odůvodnila tím, že je vlastníkem budovy č.p. [REDACTED], žalovaná užívá byt č. [REDACTED] v této budově a hradí aktuální nájemné 1 749,- Kč měsíčně. Nájemné nebylo sjednáno dohodou, žalobce se pokoušel od září 2010 dohodnout se žalovanou 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 nechal vypracovat znalecký posudek a požaduje tak výši obvyklého nájemného dle znaleckého posudku od podání žaloby.

Žalovaná se k žalobě vyjádřila v rámci ústního jednání před soudem dne 21.06.2012, když namítala, že se do domu 35 let neinvestovaly žádné finanční prostředky, nebyly prováděny žádné opravy, dle jejího názoru je i aktuální výše nájemného příliš vysoká.

Z provedeného dokazování soud zjistil následující skutkový stav.

Z listu vlastnictví LV č. [REDACTED] pro obec Litvínov soud zjistil, že žalobkyně je vlastníkem budovy č.p. [REDACTED]. Z dohody o výměně bytu, souhlasu s výměnou bytu a protokolu o předání bytu ze dne 28.02.2002. Z výzvy ze dne 01.09.2010, 29.10.2010 (vč. dodejky ze dne 04.11.2010), výzvy ze dne 28.04.2011 (vč. dodejky ze dne 02.05.2011), výzvy na č.l. 20 vč. dodejky ze dne 06.08.2011 na č.l. 21 spisu) soud zjistil, že žalovaná byla opakovaně vyzývána 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 bytu žalobkyně 4 379,- Kč měsíčně. Tento posudek však nevycházel z faktického stavu konkrétního bytu, nebyl zejména podepřen místním šetřením znalec, nadto se údaje o místně obvyklém nájemném v posudku rozcházel s údaji publikovanými na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj ČR (mmr.cz), proto soud k tomuto posudku nepřihlížel. Žalobkyně předložila v řízení nový znalecký posudek vypracovaný společností Institut regionálních informací s.r.o., který vycházel z konkrétní situace bytu žalované a dle tohoto posudku činí místně obvyklé nájemné 4 169,- Kč měsíčně. Ze seznamu znaleckých ústavů na [www.justice.cz](http://www.justice.cz) soud zjistil, že společnost Institut regionálních informací s.r.o. je zapsána v seznamu znaleckých ústavů, oddíl I., pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: oceňování majetku pro věci nemovité, ekonomická odvětví různá: stanovení výše nájemného z bytů a úhrady za služby spojené s užíváním bytů.

Další důkazy soud neprováděl, když nepřistoupil pro nadbytečnost k výsledku pracovníků společnosti Institut regionálních informací s.r.o., neboť o správnosti znaleckého posudku nebyly v řízení pochybnosti. 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. ■■■■■ v ■■■■■ a pronajímatelem bytu č. ■■■■ v této budově. Žalovaná je v postavení nájemce tohoto bytu. Ze znaleckého posudku společnosti Institut regionálních informací s.r.o. vyplývá, že místně obvyklé nájemné bytu č. ■■■■ v budově č.p. ■■■■■ je 4 169,- Kč měsíčně, zatímco žalovaná dosud platí aktuálně na nájemném 1 749,- 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.

Pokud jde o znalecký posudek vypracovaný společností Institut regionálních informací s.r.o., soud po zjištění, že tato společnost je znaleckým ústavem aplikoval § 127a o.s.ř., dle kterého jestliže znalecký posudek předložený účastníkem řízení má všechny zákonem požadované náležitosti a obsahuje doložku znalce o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, postupuje se při provádění tohoto důkazu stejně, jako by se jednalo o znalecký posudek vyžádaný soudem.

V daném případě bylo v řízení prokázáno, že mezi účastníky – žalobkyní jako pronajímatelem a žalovanou 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 ze znaleckého zkoumání vyplývá, že místně obvyklé nájemné bytu žalované činí 4 169,- 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.

Pokud jde o náhradu nákladů řízení

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 10 280,-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), 3x režijním paušálem dle advokátního tarifu (příprava a převzetí zastoupení, sepsání žaloby, účast u ústního jednání dne 21.06.2012, DPH 20 % ze součtu předchozích částek 1 380,- Kč a soudní poplatek 2 000,- Kč. Pokud jde o případné náklady na vypracování znaleckého posudku společností Institut regionálních informací s.r.o., žalobkyně se k ústnímu jednání dne 16.08.2012 – ač řádně předvolána – bez omluvy nedostavila a tyto náklady před soudem neprokázala.

**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 16. srpna 2012

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

Za správnost vyhotovení:  
Marcela Kalkusová