



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK

## JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Mostě rozhodl předsedou senátu JUDr. Radimem Pastrňákem, Ph.D. jako samosoudcem v právní věci žalobkyně: [REDACTED], nar. [REDACTED], trvale bytem [REDACTED] č.p. [REDACTED], právně zast. JUDr. Andreou Židovou, advokátkou, se sídlem Most, Moskevská 1/14, proti žalované: [REDACTED], nar. [REDACTED], trvale bytem [REDACTED], právně zast. Mgr. Patrikem Bauerem, se sídlem Chomutov, nám. 1. máje č.p. 97, o **stanovení výše přiměřeného nájemného,**

### t a k t o :

- I. **Žaloba** o určení výše nájemného bytu ve [REDACTED] nadzemním podlaží vlevo I. kat. v domě č.p. [REDACTED], ul. [REDACTED] sestávajícího se ze 2 pokojů a kuchyně o celkové výměře 81,81 m<sup>2</sup> s účinností od 01.04.2011 v rozsahu 60,- Kč za 1 m<sup>2</sup>, tj. 4 909,- Kč za měsíc, **se zamítá.**
- II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované náhradu nákladů řízení ve výši 17 250,65 Kč, k rukám zástupce žalované Mgr. Patrika Bauera, advokáta, do tří dnů od právní moci rozsudku.

### O d ů v o d n ě n í :

Žalobou podanou u zdejšího soudu se žalobkyně domáhala stanovení určení výše nájemného bytu ve 2. nadzemním podlaží vlevo I. kat. v domě č.p. [REDACTED], ul. [REDACTED] sestávajícího se ze 2 pokojů a kuchyně o celkové výměře 81,81 m<sup>2</sup> s účinností od 01.04.2011 v rozsahu 60,- Kč za 1 m<sup>2</sup>, tj. 4 909,- Kč za měsíc. Žalobu odůvodnila tím, že

žalovaná na základě nájemní smlouvy ze dne 01.01.2008 užívá byt I. kat. v domě č.p. [REDAKCE] v [REDAKCE], ul. [REDAKCE]. Byt se sestává z 2 pokojů a kuchyně, na byt se vztahovala regulace nájemného, původní nájemné bylo dle smlouvy sjednáno ve výši 1 544,- Kč měsíčně, tato částka byla dle státní regulace navyšována, v době podání žaloby činila 2 152,- Kč měsíčně. Regulace nájemného skončila ke dni 31.12.2010, dopisem ze dne 17.12.2010 žalobkyně informovala žalovanou o skončení regulace a v příloze jí zaslala nový výpočet nájemného spolu s návrhem dodatku č. 1 ze dne 17.12.2010 k nájemní smlouvě. Žalobkyně požadovala novou výši nájemného v rozsahu 4 909,- Kč měsíčně ve vztahu k podlahové ploše 81,81 m<sup>2</sup>, neboť obvyklá výše nájemného činila 60,- Kč/ m<sup>2</sup> / měsíc. Žalovaná se zvýšením nájemného vyslovila nesouhlas, své vyjádření projevila písemně na výpočtu nájmu.

Žalovaná se žalobou nesouhlasila, poukazovala zejména na vady bytu, jako je nadměrné zatékání, tvorba plísní, vlhký zápach, popraskání zdí, což žalovaná reklamovala již od roku 1996 (před žalobkyní jako vlastníkem domu u Správy domů [REDAKCE] a manželů [REDAKCE]), ale marně. Technické závady působí žalované zdravotní potíže (kašel, špatné spaní). Důvody svého nesouhlasu se zvýšením nájemného žalovaná napsala na výpočet nájmu ze dne 17.12.2010.

Po provedeném dokazování má soud za prokázány následující skutečnosti (§ 157 odst. 2 o.s.ř.).

Ze smlouvy o nájmu bytu mezi žalobkyní a žalovanou ze dne 01.01.2008 bylo prokázáno, že tato smlouva byla uzavřena mezi jmenovanými podle § 685 a násl. občanského zákoníku (ve znění do 31.12.2013) ohledně bytu č. 6 o velikosti 2+1 ul. [REDAKCE] č.p. [REDAKCE]

Z oznámení ze dne 17.12.2010 a přílohy – Výpočtu nájmu – má soud prokázáno, že žalobkyně navrhla žalované zvýšení nájemného z původní výše 2 152,- Kč + služby měsíčně na novou výši nájemného 4 909,- Kč + služby měsíčně formou Dodatku č. 1 k nájemní smlouvě. Dále má soud za prokázané, že s tím žalovaná projevila nesouhlas, když na Výpočet nájmu připsala, že nesouhlasí, neboť byt vykazuje vady spočívající zejm. v zatékání do bytu, tvorbě plísní atd. Dodatek č. 1 tak nebyl mezi stranami uzavřen.

Ze sdělení společnosti BETA – TEAM a.s. ze dne 07.03.2011 vyplývá, že tato společnost má informaci, že výše obvyklého nájemného v dané lokalitě je 3 500,- Kč za m<sup>2</sup> (myšleno zřejmě za měsíc).

Z fotografií předložených žalovanou vyplývají viditelné stopy po zatékání do bytu.

Z výpisu z obchodního rejstříku společnosti ONYX CZ s.r.o. soud zjistil, že jejími [REDAKCE] a [REDAKCE] jsou [REDAKCE] a [REDAKCE], nar. [REDAKCE]

Z listiny ze dne 22.12.2009 soud zjistil, že žalobkyně zvýšila nájemné podle zák. č. 107/2006 Sb. z původní výše 1 689,- Kč + služby měsíčně na 2 152,- Kč + služby měsíčně.

Z fotografií předložených žalobkyní a z daňových dokladů vystavených dílem na odběratele- žalobkyni a dílem na společnost ONYX CZ s.r.o. bylo zjištěno provedení stavebních prací na budově č.p. [REDAKCE], zejm. opravy stěn a malby, opravy střechy a klempířských prvků, dodávky plastových oken.

Z potvrzení ubytovny ze dne 29.01.2014 má soud za prokázané, že cena ubytování na ubytovně Vodní 870 v Litvínově činí pro 1 osobu měsíčně 4 500,- Kč.

Z vyjádření společnosti SVĚT OKEN s.r.o. bylo zjištěno, že existují různé příčiny vzniku plísní v bytě v souvislosti s výměnou oken.

Z kupní smlouvy ze dne 08.01.2008 soud zjistil, že budovu č.p. [REDAKCE] v [REDAKCE] zakoupila žalobkyně (podíl 1/2) společně s [REDAKCE], nar. [REDAKCE] (podíl 1/2) od prodávajících manželů [REDAKCE]. Z kupní smlouvy mezi prodávajícím Městem Litvínov a kupujícími [REDAKCE] a [REDAKCE] ze dne 17.04.1996 soud zjistil prodej předmětné budovy do rovnodílného podílového spoluvlastnictví kupujících. Z Dohody o zúžení bezpodílového spoluvlastnictví manželů (BSM) ze dne 16.04.1996 soud zjistil modifikaci zákonného režimu majetku manželů [REDAKCE] tak, že podíl na budově netvoří BSM.

Z účastnického výsledku žalobkyně bylo zjištěno, že budovu č.p. [REDAKCE] zakoupila napůl se svým bratrem, na nájemní smlouvě se žalovanou je uvedena sama, zvýšení nájemného žalované provedla rovněž sama, ale její bratr se zvýšením souhlasí, jakož i s obsahem žaloby.

Z účastnického výsledku žalované bylo zjištěno, že byt v budově č.p. [REDAKCE] užívá od roku 1989, nájemné hradí 2 152,- Kč měsíčně, a to na základě zvýšení ze dne 22.12.2009. V době, kdy žalobkyně navrhla zvýšení nájemného na 45,- Kč/m<sup>2</sup> měsíčně, požádala žalovaná žalobkyni o součinnost při žádosti žalované o dávky v hmotné nouzi, avšak žalobkyně jí takovou součinnost neposkytla. Pokud jde o faktický stav bytu, z výsledku vyplývá, že v bytě se projevují závady spočívající v tvorbě plísní, a to v kuchyni, koupelně a ložnici. Pokud by do bytu nezatékalo a nebyla tam plíseň, žalovaná by souhlasila se zvýšením nájemného v rozsahu 45,- Kč/m<sup>2</sup> měsíčně.

Ze žádosti ze dne 31.07.2013 soud zjistil, že žalovaná požádala žalobkyni o vyplnění formulářů „Čestné prohlášení“ a „Plné moci“ k zastupování p. [REDAKCE] sl. [REDAKCE], a to pro Úřad práce. Z podacího lístku vyplývá, že tato žádost byla žalobkyni odeslána dne 01.08.2013, přičemž na to žalobkyně reagovala negativně.

Z výsledku bratra žalobkyně [REDAKCE], nar. [REDAKCE], má soud za prokázané, že budovu č.p. [REDAKCE] zakoupil se svojí sestrou (žalobkyní), s uzavřením nájemní smlouvy ze dne 01.01.2008 dal souhlas, stejně jako se zvýšením nájemného a s touto žalobou.

Z výsledku svědkyně [REDAKCE], nar. [REDAKCE], soud zjistil, že v budově č.p. [REDAKCE] bydlela s žalovanou užívající jiný byt asi 25 let. Byt svědkyně byl v 1. patře, byt žalované ve 2. patře. V bytě bydlela od února 1989, kdy jí byl přidělen ze strany města,

žalovaná se tam rovněž v té době stěhovala, jakož i ostatní partaje. Následně byt koupili manželé [REDAKCE] a poté sourozenci [REDAKCE]. Pokud jde o plíseň v bytě svědkyně, když se z bytu v loňském roce stěhovala, po odtažení nábytku zjistila, že za nábytkem byla na jedné stěně černá plíseň do výše 0,5 m. Pokud jde o byt paní žalované, do tohoto bytu přšlo, a to i po výměně plastových oken.

Z výsledku manžela žalované [REDAKCE], nar. [REDAKCE], soud zjistil, že v bytě bydlí od roku 1993, kdy se tam přistěhoval za budoucí manželkou (žalovanou). V té době vlastníkem bylo město, následně byl dům koupen od města manželi [REDAKCE], pak ho koupili sourozenci [REDAKCE]. Pokud jde o faktický stav domu a bytu, ten nebyl dobrý, v letech 1993 až 2012 tam zatékalo při dešti, dělaly se fleky na zdi, v roce 2011 se spravovala střecha, v květnu 2012 byly provedeny v bytě opravy pomocí zřejmě sádkkartonu, ale ještě v prosinci 2012 tam stále zatékalo při dešti. Pokud jde o zvýšení nájemného, svědek nejprve uvedl, že *jsme dostali v prosinci 2010 dopis od [REDAKCE], kteří navrhovali zvýšení nájmu z 25,- Kč na 60,- Kč*, následně vzal do bytu paní [REDAKCE], ukazoval jí závady na bytě a sdělil jí, že za tohoto stavu jsou připraveni platit nájem 40,- Kč až 45,- Kč za metr měsíčně. Z doplňujícího výsledku svědka ze dne 18.06.2015 soud zjistil, že jemu osobně listina navrhuující zvýšení nájemného (ze dne 15.12.2010) nebyla ze strany žalobkyně (pronajímatelů) doručena. Ohledně manželství se žalovanou se svědek vyjádřil tak, že uzavřel se žalovanou sňatek v roce 2001 nebo 2002 a tento sňatek stále trvá, od roku 1993 pak svědek v předmětném bytě bydlí a má tam i trvalý pobyt.

Z rozhodnutí o přidělení bytu ze dne 21.02.1989, dohody o užívání bytu ze dne 22.02.1989, protokolu o převzetí bytu ze dne 22.02.1989 a evidenčního listu ze dne 22.02.1989 má soud za prokázané, že žalovaná se stala od 21.02.1989 uživatelem předmětného bytu ve 2. patře budovy č.p. [REDAKCE] spolu s (tehdejším) manželem [REDAKCE].

Z oddacího listu ze dne 06.08.2001 soud zjistil, že sňatek mezi žalovanou a svědkem [REDAKCE] byl uzavřen dne 04.08.2001.

Z oznámení o končící regulaci ze dne 15.12.2010 soud zjistil, že obsahuje informaci o končící regulaci nájemného ke dni 31.12.2010 a přílohou má být dodatek ke smlouvě k podpisu a výpočet nájmu.

Další důkazy – návrh na místní šetření a vypracování znaleckého posudku ke stanovení místně obvyklého nájemného – soud zamítl. Podle ustálené judikatury Ústavního soudu (*sp. zn. ÚS III. ÚS 61/94, III. ÚS 95/97, III. ÚS 173/02, III. ÚS 569/03, III. ÚS 139/05, III. ÚS 359/05 a další*) lze neakceptování důkazního návrhu účastníka řízení lze založit třemi důvody. Prvním je argument, podle něhož tvrzená skutečnost, k jejímuž ověření nebo vyvrácení je navrhován důkaz, nemá relevantní souvislost s předmětem řízení. Dalším je argument, podle kterého důkaz není s to ani ověřit ani vyvrátit tvrzenou skutečnost, čili ve vazbě na toto tvrzení nedisponuje vypovídací potencií. Konečně třetím je pak nadbytečnost důkazu, tj. argument, podle něhož určité tvrzení, k jehož ověření nebo vyvrácení je důkaz navrhován, bylo již v dosavadním řízení bez důvodných pochybností (s praktickou jistotou) ověřeno nebo vyvráceno. V daném případě soud vyhodnotil důkazní návrhy jako nadbytečné. Pokud jde o místní šetření, tato činnost, pokud jí měly být zjištěny vady v bytě, náleží především znalci a nikoliv soudu.

Pokud jde o znalecký posudek ke stanovení místně obvyklého nájemného, ten za daného skutkového stavu, kdy žalobkyně neunesla důkazního břemene (po poučení dle § 118a odst. 1, 3 o.s.ř. – viz protokol z ústního jednání ze dne 18.06.2015), byl zcela nadbytečný, neboť i kdyby znalec přistoupil je zjištění obvyklého nájemného, žalobkyně by přesto nebyla ve sporu úspěšná.

Další důkazy soud neprováděl, účastníci další důkazy nenavrhovali.

Podle ustanovení § 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 porovnal tvrzení účastníků s provedenými listinnými důkazy a svědeckými výpověďmi a má za to, že listinné důkazy, jakož i svědecké výpovědi jsou věrohodné. Žádný z účastníků k pravosti či správnosti listin, popř. věrohodnosti svědeckých výpovědí, ničeho nenamítal.

Závěr o skutkovém stavu, který soud po provedeném dokazování a zhodnocení důkazů učinil, je následující (§ 157 odst. 2 o.s.ř.).

Žalovaná se stala od 21.02.1989 (společným) nájemcem bytu ve 2. patře budovy č.p. [REDAKCE], a to s (tehdejším) manželem [REDAKCE]. Od roku 1993 v bytě bydlí se žalovanou její současný manžel [REDAKCE] s tím, že sňatek mezi nimi byl uzavřen dne 04.08.2001. Žalobkyně se stala podílovou spoluvlastnicí budovy č.p. [REDAKCE] (podíl 1/2) se svým bratrem [REDAKCE] (podíl 1/2) na základě kupní smlouvy ze dne 08.01.2008. Pokud jde o nájemné, to bylo jednostranně zvýšeno žalobkyní (pronajímateli) na základě listiny ze dne 22.12.2009 podle zák. č. 107/2006 Sb. z původní výše 1 689,- Kč + služby měsíčně na 2 152,- Kč + služby měsíčně, což žalovaná akceptovala. Další zvýšení nájemného provedené ve vztahu k žalované oznámením ze dne 17.12.2010 a Výpočtem nájmu z původní výše 2 152,- Kč + služby měsíčně na novou výši nájemného 4 909,- Kč + služby měsíčně již žalovaná neakceptovala. Oznámení ze dne 15.12.2010, které mělo obsahovat v příloze dodatek ke smlouvě a výpočet nájmu nebylo manželovi žalované doručeno.

Pokud jde o právní hodnocení, soud aplikoval následující právní úpravu (§ 157 odst. 2 o.s.ř.).

Soud se nejprve zabýval nájemní smlouvou ze dne 01.01.2008, a to z pohledu 1) jednání žalobkyně jako podílového spoluvlastníka a 2) vlivu této smlouvy na v řízení prokázaný nájemní vztah vzniklý v minulosti. K bodu 1) soud aplikoval § 139 odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“), dle kterého (2) *O hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud.* Při hodnocení absence podpisu druhého spoluvlastníka nemovitosti [REDAKCE] soud vyšel z právního názoru Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.12.2006 sp. zn. 26 Cdo 2033/2005, dle něhož uzavření smlouvy o nájmu bytu je hospodařením se společnou věcí ve smyslu ustanovení § 139 odst. 2 obč. zák. a že při uzavření nájemní smlouvy byl respektován postup vyplývající z uvedeného ustanovení, byla-li uzavřena pouze jedním ze spoluvlastníků (s podílem v rozsahu

jedné poloviny), avšak se souhlasem druhého spoluvlastníka, je v souladu s ustálenou judikaturou. Z tohoto pohledu absence podpisu druhého spoluvlastníka na nájemní smlouvě ze dne 01.01.2008 nemá vliv na její platnost. K bodu 2) však soud aplikoval v literatuře (*Chalupa, L.: Nájemné a změna vlastnictví družstevního bytu. Bulletin advokacie č. 11/2008, ČAK, Praha, str. 34*) obsažený právní názor, že změnou v osobě vlastnictví bytu či domu ve smyslu ustanovení § 680 odst. 2 obč. zákoníku nemůže bez dalšího, například uzavření nové nájemní smlouvy s novým vlastníkem bytu či domu, dojít ke zhoršení právního postavení nájemce bytu včetně výše nájemného. V daném případě se nájemní smlouva ze dne 01.01.2008 tváří jako smlouva uzavřená bez jakékoliv návaznosti na předchozí – regulovaný – nájemní vztah a navozuje tak právní stav zcela volného – smluvního – nájemného. Tím zcela zjevně zhoršuje postavení žalované v postavení *regulovaného* nájemce a je tedy neplatným právním úkonem podle § 39 obč. zák.

Právo osobního užívání vzniklé v daném případě dnem 21.02.1989 bylo od 01.01.1992 transformováno do nájmu bytu podle § 871 obč. zák.

Po zjištění, že v daném případě existuje nájemní vztah již od 21.02.1989 a od 04.08.2001 společný nájem bytu manželi, soud přistoupil ke zkoumání podmínek pro zvýšení nájemného.

Podle § 696 odst. 1, 2, 3 obč. zák. ve znění od 25.05.2011 *(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.*

Návrh na zvýšení nájemného byl učiněn žalobkyní listinou ze dne 17.12.2010. Soud se zabýval absencí projevu vůle druhého spoluvlastníka a došel k závěru, že tato absence nemá vliv na platnost tohoto úkonu. Podle právního názoru Nejvyššího soud ČR v rozhodnutí ze dne 22. června 2009, sp. zn. 22 Cdo 307/2008 (použitelného i pro daný případ, přestože se týká jednostranného zvýšení nájemného dle zák. č. 107/2006 Sb.) *je-li obytný dům, ve kterém se nachází pronajímaný byt, ve spoluvlastnictví více osob, pak je (jednostranné) určení výše (resp. zvýšení) nájemného rozhodnutím o hospodaření se společnou věcí. Takové rozhodnutí nemůže učinit menšinový spoluvlastník. I v případě, že platné právo připouští jednostranné zvýšení nájemného, je třeba, aby se o takovém zvýšení nejprve dohodla většina spoluvlastníků, počítaná podle velikosti podílů; teprve taková dohoda vytváří předpoklady pro zkoumání, zda je uplatněný nárok na placení vyššího nájemného opodstatněný, příp. předpoklady k uplatnění aktivní solidarity spoluvlastníků tak, že jeden z nich bude požadovat placení takto zvýšeného*

*nájemného s účinky pro všechny. Menšinový spoluvlastník však nemůže sám rozhodnout o jednostranném zvýšení nájemného. V daném případě z výsledku žalobkyně a jejího bratra vyplývá, že se na zvýšení nájemného dohodli, samotná absence podpisu bratra žalobkyně na zvýšení nájemného nemá vliv na platnost zvýšení nájemného.*

Dále se soud zabýval otázkou zákonné úpravy pro období, v němž mělo dojít ke zvýšení nájemného. Z obsahu listiny ze dne 17.12.2010 je zřejmé, že se mělo jednat o období po 01.01.2011, neboť v textu se hovoří o tom, že ke dni 31.12.2010 končí *zákonem řízená regulace nájemného*. Pro období od 01.01.2011 do 24.05.2011 neexistovala výslovná právní úprava. Teprve účinností od 25.05.2011 obč. zák. obsahoval úpravy zvýšení ve shora citovaném § 696 obč. zák. Žaloba byla podána dne 31.03.2011 s nárokem na zvýšení nájemného od 01.04.2011, v období od 01.04.2011 do 24.04.2011 neexistovala výslovná úprava zvýšení nájemného.

Z výsledku svědkyně [REDAKCE] soud zjistil, že tato byla žalována žalobkyní o zvýšení nájemného. Z úřední činnosti je soudu známo, že rozsudkem Okresního soudu v Mostě ze dne 20.05.2011, č.j. 15 C 38/2011-19 byla žaloba zamítnuta, neboť *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. S tímto závěrem soud v dané věci nesouhlasí, neboť zcela opomíjí závěry judikatury Ústavního soudu obsažené v nálezu ze dne 28.02.2006, sp. zn. Pl. ÚS 20/05, z nichž lze vybrat následující: Ústavní soud opětovně upozorňuje na závěry své rozhodovací praxe ve věcech regulace nájemného, v nichž zdůraznil, že není přípustné přenášet sociální zátěž jedné skupiny lidí (nájemci) na skupinu druhou (pronajímatelé) a dodává, že není ani přípustné vytvářet různé kategorie pronajímatelů, v závislosti na tom, zda nájemné v bytech jedné skupiny podléhá regulaci, či nikoliv. Důsledky nečinnosti zákonodárce vedou Ústavní soud, při vědomí svého postavení jako orgánu ochrany ústavnosti, k nutnosti nahradit chybějící instrumenty právní ochrany pronajímatelů na úrovni „obyčejného“ zákona postupem s využitím principů ústavně právní regulace. Proto Ústavní soud trvá na naplnění základní funkce obecných soudů, tj. zajištění proporcionální ochrany subjektivních práv a právem chráněných zájmů, a požaduje, aby ji obecné soudy pronajímatelům poskytly tak, že nebudou zamítat jejich žaloby požadující určení zvýšeného nájemného s odkazem na nedostatek zákonné úpravy. To znamená, že obecné soudy, i přes absenci úpravy předvídané v § 696 odst. 1 obč. zákoníku, musí rozhodnout o zvýšení nájemného, a to v závislosti na místních podmínkách a tak, aby nedocházelo k diskriminacím různých skupin právních subjektů. Při takovém rozhodování se soudy musí vyvarovat libovůle; výrok se musí zakládat na racionální argumentaci a důkladném uvážení všech okolností případu, použití přirozených zásad a zvyklostí občanského života, závěrů právní nauky a ustálené ústavně konformní soudní praxe.*

S ohledem na tyto závěry přistoupil soud ke zkoumání podmínek pro zvýšení nájemného nejen v období od 25.05.2011 (za existence úpravy zvýšení nájemného v § 696 obč. zák.), ale s ohledem na judikaturu Ústavního soudu také v období od 01.04.2011 do 24.05.2011 (za neexistence výslovné právní úpravy postupu zvýšení nájemného).

Podle § 703 odst. 1, 2, 3 obč. zák. *(1) Jestliže se za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stanou nájemci bytu, vznikne společný nájem bytu manželé. (2) Vznikne-li jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manželé i společné členství manželů v družstvu; z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. (3) Ustanovení odstavců 1 a 2 neplatí, jestliže manželé spolu trvale nežijí.*

Podle § 704 odst. 1, 2 obč. zák. *(1) Stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství. (2) Totéž platí, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.*

V daném případě bylo prokázáno, že na straně žalované vznikl společný nájem bytu manželé uzavřením manželství dne 04.08.2001.

Ve vztahu k posuzovanému období po 25.05.2011 (za existence právní úpravy postupu zvýšení nájemného v § 696 obč. zák.) platí následující úvahy soudu. Podle zák. č. 107/2006 Sb. bylo do 31.12.2010 ve vztahu ke společným nájemcům normováno, že oznámení o zvýšení nájemného muselo být doručeno oběma společným nájemcům. To mj. vyplývá i z rozhodovací praxe soudů, která je seznatelná z rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.8.2013, sp. zn. 26 Cdo 889/2013, kde se uvádí, že *podle názoru obou soudů tedy s účinností od 1. června 2001 vznikl žalobcům k předmětnému bytu společný nájem a z tohoto titulu jsou oba aktivně věcně legitimováni domáhat se určení neplatnosti jednostranného zvýšení nájemného žalobou podle § 3 odst. 6 věty druhé zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 107/2006 Sb.“).* V návaznosti na to pak dovodil, že oznámení o jednostranném zvýšení nájemného musí být adresováno a doručeno všem společným nájemcům bytu, jelikož právo společného nájmu bytu je právem nedílným. Uzavřel, že s ohledem na okolnost, že Oznámení bylo určeno pouze žalobci a/ a nikoli též žalobkyni b/, je jednostranné zvýšení nájemného učiněné tímto oznámením neplatné pro rozpor se zákonem (§ 39 obč. zák.); porušuje totiž právo ostatních nájemců (zde žalobkyně b/) bránit se mu postupem podle ustanovení § 3 odst. 6 věty druhé zákona č. 107/2006 Sb. Dodal, že takové oznámení nevede ke zvýšení nájemného a společní nájemci bytu ho mohou napadnout bez ohledu na lhůtu uvedenou v citovaném ustanovení obecnou určovací žalobou podle § 80 písm. c/ zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném ke dni rozhodování odvolacího soudu (dále jen „o.s.ř.“). S touto rozhodovací praxí soud souhlasí, neboť hmotné právo (zjednodušeně řečeno) nahlíží na společné nájemce bytu jako na jednu osobu. Nebylo-li oznámení o jednostranném zvýšení nájemného podle zák. č. 107/2006 Sb. doručeno oběma společným nájemcům, je takové zvýšení neplatné pro rozpor se zákonem (§ 39 obč. zák.). V zásadě stejný princip – myšleno ve vztahu ke společným nájemcům – se uplatňuje v režimu § 696 odst. 2 s účinností od 25.05.2011. Aby mohlo dojít ke zvýšení nájemného, zákon od 25.05.2011 vyžadoval, aby návrh na zvýšení byl doručen oběma společným nájemcům. Doručení tohoto návrhu na zvýšení oběma společným nájemcům je hmotněprávní podmínkou pro podání žaloby na určení nájemného soudem. Jestliže tato hmotněprávní podmínka pro období od 25.05.2011 a násl. nebyla splněna, soudu nezbylo, než pro toto období žalobu zamítnout.

Posouzení období od 01.04.2011 do 24.05.2011 vychází analogicky ze zák. č. 107/2006 Sb. a § 696 obč. zák. účinného od 25.05.2011. Oba tyto předpisy obsahují požadavek na to, aby se pronajímatel nejprve obrátil na nájemce s oznámením o zvýšení nájemného, resp. s návrhem na zvýšení nájemného. Soud dospěl k závěru, že tento požadavek lze aplikovat i v období od 01.04.2011 do 24.05.2011, kdy výslovná úprava neexistovala. Před podáním žaloby a zahájením soudního řízení musel mít nájemce šanci vůbec vědět, že pronajímatel chce přistoupit ke zvýšení nájemného. Opačný závěr by vedl k porušení čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod (dále jako „Listina“), dle něhož (3) *Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.* Podání žaloby, aniž by se pronajímatel nepokusil o uzavření dohody, by vedlo ke zbytečnému vzniku nákladů řízení a mnohdy zcela zbytečné zátěži nájemce. V případě, že neexistuje výslovná právní úprava na úrovni zákona ohledně požadavku nejprve se obrátit na nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, lze tento požadavek analogicky dovodit ze zák. č. 107/2006 Sb. a § 696 obč. zák. a rovněž z Ústavy, resp. Listiny. Jestliže tak v daném případě žalobkyně (pronajímatel) neučinila (neučinili) ve vztahu k oběma společným nájemcům, není ani pro období od 01.04.2011 do 24.05.2011 splněna hmotněprávní podmínka pro podání žaloby o určení nájemného.

Tím, že žalobkyně zcela pominula existenci druhého (společného) nájemce bytu č. 6 v budově č.p. [REDAKCE], navodila stav, kdy soud musel žalobu v plném rozsahu zamítnout.

Jestliže žalobkyně namítala, že jí nebylo sděleno, že žalovaná má manžela, soud v řízení nezjišťoval, zda byla žalobkyni tato skutečnost oznámena (ať už žalovanou nebo předchozími vlastníky), neboť to je zcela nadbytečné. Pokud by si žalobkyně nebyla vědoma existence manželství na straně žalované, nedává smysl, aby vyhotovovala listinu ze dne 15.12.2010, jejímž adresátem byl právě manžel žalované [REDAKCE]. *A contrario*, právě proto, že si žalobkyně byla vědoma existence manželství mezi žalovanou a svědkem [REDAKCE], vyhotovila listinu ze dne 15.12.2010 i pro jejího manžela. V řízení se žalobkyni však nepodařilo prokázat doručení této listiny manželovi žalované, přičemž doručení nelze dovodit – jak tvrdila žalobkyně – z rukou psaného textu na Výpočtu nájemného: [REDAKCE] – *nesouhlasíme*. Naopak, z doplňujícího výsledku svědka [REDAKCE] jasně vyplynulo, že tuto listinu neobdržel.

Pokud jde o námitku žalobkyně, že žalovaná v řízení nárok částečně uznala a měl by být vydán v této části rozsudek pro uznání, k tomu soud poznamenává, že pro vydání rozsudku pro uznání nebyly splněny zákonné podmínky § 153a odst. 1 o.s.ř. a vydání takového rozsudku brání i procesní překážka zmíněná v následujícím odstavci.

Pro podání žaloby nebyla splněna nejen hmotněprávní podmínka, ale také podmínka procesní. Ze společného nájmu bytu vyplývá, že společní nájemci musejí být žalováni společně, což vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.01.2013, sp. zn. 26 Cdo 2813/2012, dle kterého *právo společného nájmu bytu manžely je zvláštním případem společného nájmu bytu, jehož podstata spočívá v tom, že svědčí oběma manželům společně a nedílně. Tato nedílnost se projevuje i v tom, že ve sporech s jinými osobami, týkajících se*

*výkonu práva společného nájmu bytu, mají manželé jako společní nájemci v řízení postavení tzv. nerozlučných společníků ve smyslu ustanovení § 91 odst. 2 o.s.ř. To v daném případě splněno nebylo, a proto soudu nezbylo, než žalobu ve výroku I. rozsudku zamítnout rovněž z tohoto důvodu.*

Ve výroku II. rozsudku rozhodl soud rozhodl v souladu s ustanovením § 142 odst. 1 o.s.ř. o náhradě nákladů řízení, když neúspěšnou žalobkyni zavázal k zaplacení částky straně žalované ve výši 17 250,65 Kč, přičemž tato částka se sestává z 7 úkonů právní služby (po 1 500,- Kč / úkon dle § 9 odst. 1 ve spojení s § 7 bod 4 Advokátního tarifu: příprava a převzetí, vyjádření k žalobě ze dne 09.05.2013, vyjádření k žalobě ze dne 18.10.2013, 4 x účast u jednání dne 20.11.2014, 30.04.2015, 21.05.2015 a 18.06.2015), 7 x režijního paušálu po 300,- Kč / úkon, cestovného 4x AK Chomutov – Most – Chomutov, 4 x 48 km (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)) osobním automobilem Volkswagen Passat Variant při průměrné spotřebě dle velkého TP 4,73 l/100 km dle vyhl. č. 435/2013 Sb. (pro rok 2014) a vyhl. č. 328/2014 Sb. (pro rok 2015) ve výši 1 036,65 Kč, náhrady za promeškaný čas ve výši 8 půlhodin v rozsahu 100,- Kč / půlhodinu dle Advokátního tarifu, DPH 21% z odměny advokáta, režijního paušálu a náhrady za promeškaný čas ve výši 2 814,- Kč. Výše nákladů řízení byla určena v písemném vyhotovení rozsudku dle § 151 odst. 5 o.s.ř.

O lhůtě k plnění bylo rozhodnuto podle § 160 odst. 1 o.s.ř., když soud neshledal podmínky pro její prodloužení.

**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 18. června 2015

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

**Za správnost vyhotovení:  
Marcela Kalkusová, DiS.**