



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Bohumíra Žídky a soudkyň JUDr. Zuzany Ihnátové a JUDr. Šárky Žmolilové v právní věci žalobce **ŠTĚRKOVNY s. r. o.**, se sídlem Ostrava – Slezská Ostrava, Keltičkova 31/1231, zastoupeného JUDr. Rudolfem Řehánkem, advokátem v Ostravě – Slezské Ostravě, Občanská 1115/1b, proti žalované **Ing. Leoně K. M.**, nar. xxx, bytem xxx, zastoupené Mgr. Markem Ježkem, advokátem v Českém Těšíně, Tovární 1707/33, **o určení výše nájemného**, k odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu v Karvině – pobočka v Havířově č. j. 114C 437/2012-299 ze dne 5. 6. 2014,

t a k t o :

I. Rozsudek okresního soudu se **mění** takto:

Žaloba, kterou se žalobce domáhal určení výše nájemného za užívání bytu č. 3 v budově č. p. xxx na ulici xxx s účinností od 18. 5. 2012 ve výši 75,- Kč/1m² měsíčně, se **zamítá**.

II. Žalované se právo na náhradu nákladů řízení **nepřiznává**.

III. Státu se právo na náhradu nákladů řízení **nepřiznává**.

IV. Žalované se právo na náhradu nákladů odvolacího řízení **nepřiznává**.

O d ů v o d n ě n í :

Napadeným rozsudkem soud prvního stupně určil, že nájemné za užívání v odstavci I. výroku označeného bytu (dále jen „předmětný byt“) činí od 18. 5. 2012 75,- Kč za 1 m², tj. celkem 5.288,- Kč měsíčně (odstavec I. výroku), uložil žalované povinnost zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši 98.225,- Kč (odstavec II. výroku), uložil žalované povinnost zaplatit státu náhradu nákladů řízení ve výši 12.718,24 Kč (odstavec III. výroku).

Rozsudek napadla včas podaným odvoláním žalovaná. Brojila proti výši stanoveného nájemného s tím, že má výhrady k obsahu revizního znaleckého posudku, na základě něhož bylo toto navýšení stanoveno. Rovněž nesouhlasila s výší nákladů řízení, které jí bylo uloženo zaplatit. Podáním ze dne 18. 11. 2014 doplnila své odvolání tak, že dne 22. 7. 2011 uzavřela sňatek s Pavlem K., což mimo jiné vyplývá i z dvoučlenného příjmení žalované a tato skutečnost byla zjistitelná i z centrální evidence obyvatel. V souladu s § 704 občanského zákoníku ve znění účinném do 31. 12. 2013 se manžel žalované stal společným nájemcem předmětného bytu, avšak ve vztahu k němu žalobce neučinil návrh na zvýšení nájemného ve smyslu § 696 odst. 2 občanského zákoníku ve znění účinném do 31. 12. 2013. Navrhovala, nechť s ohledem na tuto skutečnost je napadené rozhodnutí změněno tak, že se žaloba zamítá.

Žalobce navrhoval potvrzení napadeného rozsudku jako věcně správného, dle jeho názoru se v případě tvrzení uzavření manželství jedná o nepřipustnou novotu, neboť to mohlo být tvrzeno již před soudem prvního stupně. O sňatku žalované není žalobci nic známo, avšak v novém předpisu nájemného z prosince 2011, který žalovaná podepsala, neuvedla jako nájemce jinou osobu, než sebe.

Odvolací soud přezkoumal napadené rozhodnutí a řízení předcházející jeho vydání, a to v celém rozsahu, poté dospěl k závěru, že odvolání je důvodné.

Odvolací soud předjímá, že s ohledem na žalovanou tvrzený sňatek s Pavlem K. přezkoumával nejprve správnost rozhodnutí z toho hlediska, zda vzniklo právo společného nájmu předmětného bytu žalované a zároveň jejího manžela, dále, zda byla splněna povinnost dle § 696 odst. 2 občanského zákoníku účinného do 31. 12. 2013 (dále jen „obč. zák.“) ve vztahu k oběma případným společným nájemcům.

Odvolací soud musel nejprve vyřešit otázku, zda tvrzení žalované o jejím sňatku s Pavlem K. dne 22. 7. 2011 je možno uplatnit jako odvolací důvod ve smyslu § 205a odst. 1 o. s. ř. ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „o. s. ř.“), tj. zda se nejedná o nepřipustnou novotu. Je totiž zřejmé, že tvrzený sňatek byl uzavřen před tím, než ve věci rozhodl soud prvního stupně a dokonce před podáním žaloby.

Z obsahu spisu se podává, že žaloba byla podána dne 18. 5. 2012, na č. I. 14 spisu se nachází výpis z technologického centra Ministerstva vnitra ČR (tzv. centrální registr obyvatel), ve kterém je uvedeno, že Leona K., rozená M. je od 22. 7. 2011 vdaná. Je zřejmé, že tato skutečnost byla potvrzena ve spise ještě v řízení před soudem prvního stupně, takže pokud dnes v podaném odvolání žalovaná na tuto skutečnost poukazuje, nejedná se o nepřipustné tvrzení, ke kterému by v odvolacím řízení nemohlo být přihlédnuto. Žalovaná ve shodě s informacemi z centrálního registru obyvatel doložila oddací list, ze kterého odvolací soud zjistil, že manželství žalované a Pavla K. bylo uzavřeno dne 22. 7. 2011 v obci xxx. Oddací list je vystaven obecním úřadem v xxx. K tomu pak žalovaná doplnila svá skutková tvrzení, že manželství je stále funkční, její manžel pracuje u firmy Ekonomické systémy, s. r. o., se sídlem v Brně (nebo v Ivančicích, to nevěděla přesně), po dobu pracovního týdne bydlí v Břeclavi a na víkend jezdí buď on za žalovanou nebo žalovaná za ním do Břeclavi. Podílí se na společných nákladech, mají společný účet a společné peníze. Dále žalovaná tvrdila, že skutečnost o svém sňatku telefonicky oznámila paní R. z ISA Consult, což je správcovská organizace bytů žalobce.

K těmto doplněným skutkovým tvrzením žalobce prostřednictvím své zástupkyně sdělil, že není schopen reagovat na informace o společné domácnosti žalované a jejího manžela, k tvrzení, že byl telefonicky nahlášen stav žalované na vdaná, navrhl důkaz výsledkem paní R., k vedení společné domácnosti žalované a jejího manžela výslechem manžela žalované. Odvolací soud tyto důkazy neprováděl z důvodů níže uvedených.

Odvolací soud zopakoval důkaz listinami, a to nájemní smlouvou uzavřenou dne 22. 12. 2000, ze které bylo zjištěno, že mezi právním předchůdcem žalobce Teplárny Karviná, a. s. a žalovanou byla uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou od 1. 1. 2001. Z měsíčního předpisu nájemného podepsaného dne 12. 12. 2011 nájemkyní – žalovanou bylo zjištěno, že zde není uvedena jako další nájemce jiná osoba než žalovaná. Z návrhu na zvýšení nájemného a dodejky k tomuto návrhu ze dne 10. 2. 2012 bylo zjištěno, že žalobce adresoval návrh na zvýšení nájemného pouze žalované. Tento návrh žalovaná převzala do vlastních rukou dne 14. 2. 2012. Zástupkyně žalobce také potvrdila, že jiné osobě jako nájemci, popř. společnému nájemci předmětného bytu nebyl návrh zasílán.

Odvolací soud musel vznik společného nájmu bytu posoudit dle § 704 odst. 1 2 obč. zák. a splnění tzv. kontraktační povinnosti ze strany žalobce ve vztahu ke společným nájemcům dle § 696 odst. 2 obč. zák. tak, jak tento nabyl účinnosti dne 25. 5. 2011 a byl účinný až do 31. 12. 2013.

Dle § 704 odst. 1 obč. zák. stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství.

Na rozdíl od vzniku společného nájmu bytu manžely za trvání manželství (dle § 703 obč. zák.) není nutné v případě vzniku společného nájmu bytu manžely dle § 704 obč. zák., aby manželé spolu trvale žili. To je odůvodněno i tím, že společný nájem bytu manžely vzniká již uzavřením manželství. Uložení navíc takové podmínky znamenalo, aby snoubenci spolu trvale žili již před uzavřením manželství. Společný nájem bytu podle § 704 odst. 1 obč. zák. nevznikne, jestliže manželé, kteří nezaložili společnou domácnost prokazatelně vstoupili do manželství s úmyslem trvale žít odděleně nebo jestliže jejich zákonem předpokládaný záměr trvale spolu žít nebyl nikdy uskutečněn v důsledku toho, že – aniž by spolu vůbec někdy začali trvale žít – došlo k jejich vztazích k trvalému a hlubokému rozvratu a manželství přestalo plnit svou společenskou funkci (komentář Občanský zákoník II., druhé vydání, 2009, nakladatelství C. H. Beck).

Ze skutkových tvrzení žalované, která nebyla žádným relevantním způsobem ze strany žalobce zpochybněna, nemá odvolací soud pochybnosti o tom, že žalovaná po uzavření manželství žije se svým manželem ve funkčním manželském svazku. Pokud spolu manželé nebydlí trvale v jednom bytě, je to dáno místem výkonu zaměstnání manžela žalované Pavla K. a v dnešní době se nejedná o žádnou mimořádnou okolnost. S ohledem na data narození obou manželů a datum uzavření jejich sňatku je zřejmé, že manželství uzavírali oba ve věku, kdy je obvyklé, že člověk má zaměstnání v určitém místě, a pokud je toto zaměstnání výhodné, je zcela běžné, že se jej nevzdá jen proto, že uzavřel sňatek s partnerem žijícím v jiném místě země. Lze tedy přijmout závěr, že pokud se žalovaná stala nájemkyní předmětného bytu před uzavřením manželství s Pavlem K., uzavřením jejich manželství dne 22. 7. 2011 se stali oba manželé společnými nájemci předmětného bytu. Dle rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích publikovaného ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 32 ve svazku 3/2014 návrh pronajímatele na zvýšení nájemného za byt ve společném nájmu manželů podle § 696 odst. 2 obč. zák. musí být adresován oběma manželům.

Takzvaná kontraktační povinnost žalobce jako pronajímatele ve smyslu § 696 odst. 2 obč. zák. musí být splněna ve vztahu k oběma společným nájemcům, a proto nestačí, pokud žalobce (byť z neznalosti nového osobního stavu žalované) zaslal návrh na zvýšení nájemného pouze žalované. K tomu ještě odvolací soud podotýká, že nečinil důkaz výslechem pracovnice paní R., zda telefonicky byla či nebyla sdělena okolnost uzavření sňatku žalovanou žalobci, neboť pro posouzení věci tato skutečnost není rozhodná. Je nesporné, že návrh na zvýšení nájemného byl zaslán a také doručen pouze žalované, nikoliv jejímu manželovi. Tím ovšem nebyl naplněn postup vyplývající z § 696 odst. 2 obč. zák., neboť předpokladem podání žaloby na určení výše nájemného ve smyslu věty třetí § 696 odst. 2 obč. zák. je právě splnění povinnosti navrhnout v tomto případě společným nájemcům zvýšení nájemného a právo podat žalobu na stanovení jeho výše je podmíněno tím, že společní nájemci pronajímateli písemně do dvou měsíců od doručení návrhu nesdělí, že se zvýšením nájemného souhlasí.

Vzhledem k tomu, že žalobce ve vztahu ke společným nájemcům předmětného bytu – žalované a jejímu manželovi Pavlu K. povinnost vyplývající z § 696 odst. 2 obč. zák. nesplnil (důvody, proč tak nebylo učiněno, nejsou podstatné), nemohl soud toto zvýšené nájemné stanovit ve smyslu věty čtvrté citovaného ustanovení a rozsudek okresního soudu musel být v souladu s § 220 odst. 1 písm. b) o. s. ř. změněn a žaloba zamítnuta v celém rozsahu.

V souladu s § 224 odst. 2 o. s. ř. rozhodl odvolací soud nově o náhradě nákladů řízení. Soud aplikoval ustanovení § 150 o. s. ř., dle kterého jsou-li tu důvody hodné zvláštního zřetele, nemusí soud výjimečně náhradu nákladů řízení zcela nebo zčásti přiznat. Odvolací soud nepřiznal zcela byť procesně úspěšné žalované náhradu nákladů řízení vůči žalobci. Žalovaná byla od samého počátku sporu zastoupena advokátem, první vyjádření k žalobě podané u soudu dne 18. 5. 2012 a doručené žalované dne 1. 6. 2012 podala žalovaná již dne 10. 7. 2012. Ve vyjádření uvedla všechny své námitky vůči zvýšení nájemného, nikoliv však svou stěžejní námitku, a sice že uzavřela manželství s Pavlem K. a vzniklo právo společného nájmu předmětného bytu. Za situace, kdy byla kvalifikovaně zastoupena, má odvolací soud za to, že tato námitka měla být vznesena z její strany jako první, soud by již nemusel provádět další časově dlouhé řízení včetně znaleckého posudku a žalobě právě pro nesplnění kontraktační povinnosti mohla být u prvního jednání zamítnuta. Navíc jak bylo nesporně zjištěno, ještě dne 12. 12. 2011 jako výlučnou nájemkyni předmětného bytu uvedla žalovaná svou osobu a neobstojí její tvrzení, že předpis nájemného byl vyplněn a stanoven žalobcem. Tehdy mohla žalovaná do předpisu dopsat jméno svého manžela a uvést změnu svého stavu. Těžko lze předpokládat, že by se jinak žalobce o sňatku žalované mohl dozvědět. Z tohoto důvodu odvolací soud nepřiznal procesně úspěšné žalované náhradu nákladů řízení a rovněž tuto náhradu nákladů řízení nepřiznal ani státu vůči žalobci.

Veden stejnou úvahou nepřiznal odvolací soud žalované ani náhradu nákladů odvolacího řízení, kdy zcela odkazuje na argumenty uvedené shora.

P o u č e n í : Proti tomuto rozhodnutí lze podat podle § 237 o. s. ř. dovolání k Nejvyššímu soudu v Brně ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení jeho písemného vyhotovení u Okresního soudu v Karviné – pobočka v Havířově.

Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud.

V Ostravě dne 20. listopadu 2014

Za správnost vyhotovení:
Tereza Polášková

JUDr. Bohumír Žídek, v. r.
předseda senátu