28. 5. 2021

ID: 113065

Byt zvláštního určení

Specifika bytů zvláštního určení vedou k tomu, že výše obvyklého nájemného pro tyto byty nemůže být určena na základě porovnání tržního nájemného v bytech, jichž se žádná omezení netýkají. To naznačuje v § 4 odst. 3 písm. e) i nařízení vlády č. 453/2013 Sb., které zohlednění nájemného z bytů zvláštního určení při zjišťování srovnatelného nájemného u běžných bytů výslovně vylučuje. Kritéria obsažená v nařízení vlády č. 453/2013 Sb. se tak při určování výše obvyklého nájemného u bytů zvláštního určení uplatní s ohledem na charakter těchto bytů. (srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě lze u bytů zvláštního určení stanovit pouze srovnáním nájemného u bytů stejného určení).

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 1978/2020-239 ze dne 9.2.2021)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce hlavního města Prahy, se sídlem v P., zastoupeného JUDr. Ing. S.S.Z., advokátkou se sídlem v P., proti žalovanému L. H., narozenému XY, bytem XY, zastoupenému Mgr. A.K.D., advokátkou se sídlem v P., o určení výše nájemného, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 5 pod sp. zn. 24 C 382/2017, o dovolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 28. listopadu 2019, č. j. 53 Co 294/2019-209, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

Obvodní soud pro Prahu 5 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 23. 5. 2019, č. j. 24 C 382/2017-163, určil, že výše nájemného k bytu I. kategorie o 4 pokojích a kuchyně s příslušenstvím a kuchyňským koutem s evidenčním číslem bytu 6.2 v VI. patře bytového domu č. p. XY v XY (dále jen „předmětný byt“), jehož nájemcem je žalovaný, činí částku ve výši 70 Kč/m2 započitatelné podlahové plochy měsíčně, a to ode dne 29. 11. 2017 (výrok I.), co do zbytku žalobu zamítl (výrok II.) a rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok III.).

K odvolání účastníků Městský soud v Praze jako soud odvolací soud rozsudkem ze dne 28. 11. 2019, č. j. 53 Co 249/2019-209, odmítl odvolání žalobce proti výroku I. rozsudku soudu prvního stupně (výrok I.), potvrdil jej ve výroku II. (výrok II.) a ve výroku III. změnil tak, že žalobce je povinen zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení částku 7 539 Kč (výrok III.); současně rozhodl o nákladech odvolacího řízení (výrok IV.).

Odvolací soud (shodně se soudem prvního stupně) zjistil, že mezi žalobcem jako pronajímatelem a žalovaným jako nájemcem byla dne 21. 1. 1998 uzavřena na dobu neurčitou nájemní smlouva k předmětnému bytu, který je bytem zvláštního určení, a že nájemné bylo s odkazem na vyhlášku MF ČR č. 176/1993 Sb. sjednáno ve výši 37,07 Kč/m2 (při rozloze bytu 225,96 m2 činilo 8 376,36 Kč měsíčně). Žalobce žalovaného opakovaně vyzval dopisy ze dne 29. 6. 2017 a ze dne 7. 9. 2017 k uzavření dodatku k nájemní smlouvě ohledně změny výše nájemného na 70 Kč/m2, žalovaný však dodatek neuzavřel. Proto si nechal před podáním žaloby na určení výše nájemného zpracovat znalcem Ing. Janem Benešem znalecký posudek č. 4904-174/17, podle něhož bylo tržní nájemné v daném místě za předmětný byt 180 Kč/m2. Usnesením Rady hlavního města Prahy č. 80 ze dne 22. 1. 2013, kterým byl schválen postup při stanovení smluvního nájemného v bytech v majetku hlavního města Prahy nesvěřeném Statutem hlavního města Prahy městským částem, bylo v případě bytů zvláštního určení stanoveno smluvní nájemné částkou 70 Kč/m2.

Odvolací soud konstatoval, že žalobce navrhl žalovanému zvýšení nájemného, které jím nebylo akceptováno, proto byl oprávněn navrhnout, aby výši obvyklého nájemného určil soud s účinky od podání návrhu (§ 2249 odst. 3 zákona č. 89/2012, občanský zákoník - dále jen „o. z.“). Dále se zabýval otázkou výše obvyklého nájemného v daném místě a čase u bytu zvláštního určení, přičemž uvedl, že zpracovaný znalecký posudek znalce Ing. Jana Beneše nezohledňuje charakter bytu jako bytu zvláštního určení, proto z něj není možné vycházet. S odkazem na § 2 písm. a) nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě (dále jen „nařízení vlády č. 453/2013 Sb.“), dovodil, že jestliže ostatní nájemci bytů v domě zvláštního určení, ve kterém se nachází i předmětný byt užívaný žalovaným, platí smluvní nájemné 70 Kč za m2/měsíc (což bylo prokázáno evidenčními listy dalších čtyř bytů) a jestliže tato výše je v souladu s usnesením Rady hlavního města Prahy č. 80 ze dne 22. 1. 2013, je tento způsob zjištění výše obvyklého nájemného dostačující a není potřeba stanovovat srovnatelné nájemné jinak (za pomoci dalšího znaleckého posudku).

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném od 30. 9. 2017 - dále jen „o. s. ř.“. Uvedl, že se odvolací soud jednak odchýlil od rozhodovací praxe dovolacího soudu při posuzování a zjišťování srovnatelného nájemného v místě a čase (odkazem na rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 3. 5. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4494/2015, a ze dne 28. 8. 2019, sp. zn. 26 Cdo 3574/2018) a dále, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení otázek hmotného práva, které dosud nebyly v rozhodovací praxi dovolacího soudu vyřešeny. Namítal, že obecné soudy zvolily nesprávnou interpretaci pojmu srovnatelnosti nájemného dle nařízení vlády č. 453/2013 Sb. a že jako měřítko obvyklého nájemného nemělo být použito nájemné, které je hrazeno u bytů zvláštního určení. Jestliže nedošlo k ustanovení znalce, mělo být obvyklé nájemné stanoveno na základě tří srovnatelných nájemných od odlišných pronajímatelů a z takto zjištěné množiny v intencích nařízení vlády vyloučit nájemné z bytů zvláštního určení. Navrhl, aby dovolací soud napadený rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů – dále opět jen „o. s. ř.“. Přitom shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.) za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.) a je přípustné podle § 237 o. s. ř., neboť dovolacím soudem doposud nebyla v poměrech zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále opět jen „o. z.“), výslovně řešena otázka zjištění a stanovení srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě u bytů zvláštního určení. Není však důvodné.

Podle § 2249 odst. 2 o. z. prováděcí právní předpis stanoví podrobnosti a postup pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Podle § 2249 odst. 3 o. z. souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné, jak bylo navrženo. Nesdělí-li nájemce v písemné formě pronajímateli do dvou měsíců od dojití návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud; návrhu podanému po uplynutí této lhůty soud nevyhoví, namítne-li nájemce, že návrh byl podán opožděně. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o nájemném do výše, která je v místě a čase obvyklá s účinky ode dne podání návrhu soudu.

Podle § 2 písm. a) nařízení vlády č. 453/2013 Sb., se rozumí srovnatelným nájemným nájemné placené v současné době za srovnatelný byt v domě ve srovnatelném místě a v obdobných dalších podmínkách rozhodných pro výši ujednaného nájemného.

Podle § 2 písm. b) nařízení vlády č. 453/2013 Sb., se rozumí srovnatelným nájemným obvyklým v

daném místě souhrnná veličina srovnatelných nájemných.

Podle § 3 odst. 1 písm. b) nařízení vlády č. 453/2013 Sb., se srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě pro konkrétní byt stanoví na základě prokazatelného doložení nejméně 3 srovnatelných nájemných.

Podle § 4 odst. 3 písm. e) nařízení vlády č. 453/2013 Sb., se při zjišťování srovnatelnosti nájemného nezohledňuje nájemné z bytů, které jsou byty zvláštního určení.

Definice bytů zvláštního určení je obsažena v § 2300 odst. 1 o. z., podle něhož se jedná o byty určené pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byty v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo o byty s pečovatelskou službou. Pro vznik i skončení nájmu stanoví zákon zvláštní podmínky. Smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce (srov. § 2300 odst. 2 o. z.) a vypovědět ji může pouze s jeho souhlasem, přechod nájmu bytu je v případě smrti nájemce výrazně omezen (srov. § 2301 o. z.). Podle § 3075 o. z. byl-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zřízen byt zvláštního určení ze státních prostředků nebo přispěl-li stát na jeho zřízení, lze uzavřít smlouvu o nájmu tohoto bytu jen na základě doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností a nájem lze vypovědět jen s předchozím souhlasem tohoto úřadu (což je i daný případ). Uvedená omezení v praxi vedou k tomu, že majoritním pronajímatelem těchto bytů jsou obce v rámci své sociální politiky.

Specifika bytů zvláštního určení vedou k tomu, že výše obvyklého nájemného pro tyto byty nemůže být určena na základě porovnání tržního nájemného v bytech, jichž se žádná omezení netýkají. To ostatně naznačuje v § 4 odst. 3 písm. e) i nařízení vlády č. 453/2013 Sb., které zohlednění nájemného z bytů zvláštního určení při zjišťování srovnatelného nájemného u běžných bytů výslovně vylučuje. Kritéria obsažená v nařízení vlády č. 453/2013 Sb. se tak při určování výše obvyklého nájemného u bytů zvláštního určení uplatní s ohledem na charakter těchto bytů. Tedy jinak řečeno srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě lze u bytů zvláštního určení stanovit pouze srovnáním nájemného u bytů stejného určení. Dovolatel se tak zásadně mýlí, má-li za to, že skutečnost, že jde o byt zvláštního určení, nemá být pro stanovení obvyklého nájemného brána v úvahu.

V projednávané věci odvolací soud s odkazem na komentářovou literaturu k § 2249 o. z. [srov. komentář Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014 s. 373-379] přijal názor, že při posouzení srovnatelného obvyklého nájemného v daném místě se vychází ze shody v charakteristikách, které mají na určení výše nájmu podstatný vliv. Proto zohlednil, že jde o byt zvláštního určení a porovnal nájemné u 4 srovnatelných bytů v předmětném vícebytovém typovém domě, jelikož se jednalo o byty zvláštního určení (byť ve všech případech o byty v domě jednoho pronajímatele - žalobce), a přihlédl i ke skutečnosti, že výše smluvního nájemného v těchto bytech byla schválena usnesením Rady hlavního města Prahy č. 80 ze dne 22. 1. 2013. Určil-li odvolací soud nájemné z předmětného bytu ve stejné výši (70 Kč/m2), jaká odpovídá nájemnému jiných bytů zvláštního určení v předmětném domě i výši schválené usnesením Rady žalobce, kterého lze považovat za majoritního pronajímatele bytů tohoto určení ve městě, je jeho závěr správný. S ohledem na zvláštní charakter předmětného bytu se při stanovení obvyklého nájemného nemohou mechanicky použít postupy, které vyplývají z rozsudků Nejvyššího soudu ze dne 3. 5. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4494/2015, a ze dne 28. 8. 2019, sp. zn. 26 Cdo 3574/2018, a týkají se běžných bytů.

Ze shora uvedeného vyplývá, že dovolatelem nastolenou právní otázku (otázku vymezení pravidel, podle nichž musí soud postupovat při určení výše nájemného u bytu zvláštního určení) vyřešil odvolací soud v poměrech souzené věci správně.

Dovolací soud nepřehlédl ani sdělení dovolatele, že dovolání podává proti rozsudku odvolacího soudu jako celku, tj. jakoby i proti nákladovým výrokům. Zastává však – s přihlédnutím k jeho obsahu (§ 41 odst. 2 o. s. ř.) - názor, že proti těmto výrokům ve skutečnosti nesměřuje, neboť ve vztahu k nim postrádá jakékoli odůvodnění; navíc dovolání proti těmto výrokům by ani nebylo objektivně přípustné [srov. § 238 odst. 1 písm. h) o. s. ř.].

Lze uzavřít, že z pohledu uplatněných dovolacích námitek je napadené rozhodnutí správné. Nejvyšší soud proto – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – dovolání jako nedůvodné zamítl [§ 243d písm. a) o. s. ř.].

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba
- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)