24. 9. 2024

ID: 118591

Nájem

Z výslovného znění § 2249 odst. 1 o. z., i ze smyslu, významu a účelu této úpravy (k výkladu právních norem viz stanovisko pléna Ústavního soudu ze dne 21. 5. 1996, sp. zn. Pl. ÚS-st. 1/96, uveřejněné pod číslem 9/1997 Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu) vyplývá, že pronajímatel musí k návrhu na zvýšení nájemného nájemci doložit také výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, nájemce musí být s její výši seznámen již v první fázi procesu zvyšování nájemného. Postup při zjišťování srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě upravuje § 3 nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 1650/2023-71 ze dne 23.7.2024)

Nejvyšší soud rozhodl v právní věci žalobkyně VLKOVA PRAGUE, s. r. o., se sídlem v P., zastoupené Mgr. P.M., advokátem se sídlem v P., proti žalovanému M. R., o určení výše nájemného, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 3 pod sp. zn. 5 C 20/2022, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 12. 1. 2023, č. j. 36 Co 323/2022-56, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

1. Městský soud v Praze (odvolací soud) rozsudkem ze dne 12. 1. 2023, č. j. 36 Co 323/2022-56, potvrdil rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 3 (soud prvního stupně) ze dne 21. 4. 2022, č. j. 5 C 20/2022-34, kterým zamítl žalobu, „aby soud určil, že žalovaný je povinen s účinností od 18. 1. 2022 platit žalobkyni nájemné za užívání bytu č. 9, nacházejícího se ve 3. nadzemním podlaží budovy č. p. XY, která je součástí pozemku parcelní č. XY, nacházejícího se v katastrálním území XY, obec XY, v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště XY, na adrese XY, v měsíční výši 8 153 Kč“ (dále též jen „předmětný byt“), a uložil žalobkyni zaplatit žalovanému náhradu nákladů ve výši 600 Kč; současně uložil žalobkyni zaplatit žalovanému náklady odvolacího řízení ve výši 600 Kč.

2. Shodně se soudem prvního stupně zjistil, že žalovaný užívá předmětný byt na základě smlouvy o nájmu ze dne 1. 7. 1992, která neobsahuje ujednání o zvyšování nájemného, ani je nevylučuje, od května 2018 platí (na základě dohody) žalobkyni (vlastnici předmětného bytu) nájemné ve výši 6.803 Kč. Dopisem ze dne 24. 8. 2021 (doručeným dne 27. 8. 2021) mu žalobkyně navrhla zvýšení nájemného na částku 8.153 Kč měsíčně (tedy navýšení nájemného o 19,84 %), a to počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu (dále též jen „Návrh“), aniž by v Návrhu doložila, že navrhovaná výše nájemného nepřesahuje nájemné obvyklé v daném místě. Žalovaný do 27. 10. 2021 žalobkyni nesdělil, že se zvýšením nájemného souhlasí, a nájemné v navrhované výši ani nezačal platit; se zvýšením nájemného nesouhlasil ani později.

3. Odvolací soud považoval za správné rovněž právní posouzení věci učiněné soudem prvního stupně. Návrh nesplňoval náležitosti podle § 2249 odst. 1 věty první zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „o. z.“), neboť z něj nebylo možné ověřit, zda nově navržená výše nájemného nepřevyšuje výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, žalobkyně k němu nepřipojila znalecký posudek o výši obvyklého nájemného, ani nedoložila výši tří srovnatelných nájemných ve smyslu § 2249 odst. 2 o. z. a § 3 odst. 1 nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Uzavřel, že nebylo-li v Návrhu doloženo splnění této podmínky, nelze k němu přihlížet (§ 2249 odst. 1

věta druhá o. z.), a žalobu je třeba zamítnout.

4. Rozsudek odvolacího soudu napadla žalobkyně dovoláním, jeho přípustnost odůvodnila tím, že v rozhodování dovolacího soudu nebyla dosud řešena otázka, zda písemný návrh pronajímatele na zvýšení nájemného podle § 2249 odst. 1 o. z. musí ve svém textu či příloze obsahovat doložení, že navržená nová výše nájemného nepřevyšuje výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Nesouhlasila se závěrem odvolacího soudu, že splnění této podmínky je třeba doložit již v návrhu na zvýšení nájemného, nic takového z právního předpisu nevyplývá, měla za to, že postačuje, aby výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě byla určena až v rámci soudního řízení (o určení výše nájemného). Namítala, že nájemci jsou při zvyšování nájemného i tak zásadním způsobem chráněni a tento požadavek by znamenal další (finanční i administrativní) zatížení pronajímatelů. Obsáhle popisuje, proč je pro pronajímatele náročné zajistit splnění této podmínky, a že pro doložení tří srovnatelných nájemných nemá přesné a adekvátní podklady, nemůže je získat od realitních kanceláří (které nemají povinnost sdělovat informace) ani z inzerátů (které vychází jen z představy zadavatele o výši nájemného). Dále namítala, že k otázce určení výše obvyklého nájemného musí být v případě soudního řízení prováděno dokazování, a to i znaleckým posudkem, dvojí dokládání výše nájemného (jak v návrhu na zvýšení nájemného, tak v soudním řízení) lze považovat za nedůvodný a přepjatý formalismus. Navrhla, aby dovolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

5. Dovolání žalobkyně proti rozsudku odvolacího soudu podané včas, subjektem k tomu oprávněným – účastnicí řízení [§ 240 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „o. s. ř.“)], za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), směřující proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým bylo skončeno odvolací řízení, je přípustné, neboť otázka, zda již v návrhu na zvýšení nájemného podle § 2249 odst. 1 o. z. musí pronajímatel uvést a doložit, že navržená nová výše nájemného nepřevyšuje výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, nebyla dosud v rozhodování dovolacího soudu vyřešena.

6. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Existence uvedených vad v dovolání tvrzena nebyla a nevyplynula ani z obsahu spisu.

7. Podle § 2249 odst. 1 o. z. neujednají-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. K návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží.

8. Nejvyšší soud v řadě svých rozhodnutí (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 7. 2019, sp. zn. 26 Cdo 4150/2018, uveřejněný pod číslem 32/2020 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, dále též jen „R 32/2020“) zdůraznil, že úplatnost je pojmovým znakem nájemní smlouvy, nájemce platí za užívání bytu nájemné, jehož výše se může – dohodou stran nebo rozhodnutím soudu – měnit i v průběhu nájmu (§ 2246, § 2248–2250 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dále též jen „o. z.“). Nedojde-li k dohodě účastníků o nové výši nájemného (která má nepochybně před rozhodnutím soudu přednost) a jsou-li splněny zákonné předpoklady, je soud oprávněn (a zároveň povinen) zasáhnout do obsahu nájemního vztahu a nájemné z bytu určit (s účinností od podání žaloby) konstitutivním rozhodnutím (pro futuro) v řízení podle § 2249 odst. 3, 4 o. z. Žaloba na určení výše nájemného (§ 2249 odst. 3 o. z.) je žalobou určovací (právotvornou), nájemci vznikne povinnost platit vyšší nájemné až po pravomocném rozhodnutí soudu o zvýšení nájemného, byť s účinky od podání žaloby, což zákon soudu výslovně (§ 2249 odst. 3 poslední věta o.

z.) umožňuje (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4848/2016).

9. Proces zvyšování nájemného z bytu zákon upravuje jako dvoufázový – nejprve musí účastníci nájemního vztahu jednat o zvýšení nájemného podle písemného návrhu pronajímatele doručeného nájemci (§ 2249 odst. 1 o. z.) a teprve v případě jeho neúspěchu rozhodne na návrh pronajímatele o zvýšení nájemného soud (§ 2249 odst. 3 o. z.).

10. První fáze, která je obligatorní, začíná písemným návrhem pronajímatele, v němž nájemci navrhne zvýšení nájemného (§ 2249 odst. 1 o. z.) a končí (§ 2249 odst. 3 o. z.) tím, že nájemce do dvou měsíců od dojití návrhu sdělí pronajímateli, že s návrhem souhlasí, popř. počínaje prvním dnem třetího měsíce následujícího po jeho dojití začne zvýšené nájemné platit (srovnej např. R 32/2020), nebo dá pronajímateli najevo svůj nesouhlas (ať již výslovně nebo tím, že nechá marně uplynout zákonem stanovenou dvouměsíční lhůtu, aniž by začal zvýšené nájemné hradit. Cílem první fáze procesu zvyšování nájemného je umožnit stranám dohodnout se o úpravě výše nájemného mimosoudně. Druhá fáze začíná podáním žaloby pronajímatele o určení (nové) výše nájemného u soudu, kterou se soud může (věcně) zabývat jen v případě, že žalobě předcházela první fáze; tedy jen v případě, že se pronajímatel neúspěšně pokusil o mimosoudní dohodu o zvýšení nájemného.

11. Návrh pronajímatele na zvýšení nájemného podle § 2249 odst. 1 o. z. (tedy návrh, kterým začíná první fáze procesu zvyšování nájemného) je návrhem na změnu smlouvy o nájmu bytu, pro který stanoví zákon (stejně jako pro nájemní smlouvu v § 2237 o. z.) písemnou formu. Jedná se o jednostranné adresované hmotněprávní jednání; musí proto splňovat obecné náležitosti právního jednání (ve smyslu § 545 a násl. o. z.), musí být adresován a doručen (dojít – § 570 odst. 1 o. z.) nájemci. Z jeho obsahu musí také být zřejmé, od kdy má být nájemné zvýšeno, a musí být zřejmá i jeho navrhovaná výše. V § 2249 odst. 1 o. z. jsou stanoveny také další podmínky, které musí návrh pronajímatele splňovat. Pronajímatel může navrhnout zvýšení nájemného jen do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, navrhované zvýšení spolu s tím, k němuž došlo v posledních třech letech, nesmí být vyšší než 20 % a zvýšení nájemného může nájemci navrhovat až po uplynutí 12 měsíců od poslední změny výše nájemného. Zákon také v § 2249 odst. 1 o. z. výslovně stanoví, že k návrhu, který bude učiněn dříve, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek stanovených v tomto ustanovení, se nepřihlíží.

12. Úprava dvoufázového procesu zvyšování nájemného, kdy v první fázi jednají strany o dohodě o nové výši nájemného, o níž se pronajímatel musí vždy pokusit (neúspěšné absolvování první fáze je hmotněprávní, obligatorní, podmínkou pro podání žaloby u soudu), klade zvýšený důraz na úpravu výše nájemného dohodou stran, bez ingerence soudu. Současně omezeními, kterými je v první fázi procesu zvyšování nájemného pronajímatel vázán, motivuje nájemce k uzavření takovéto mimosoudní dohody. Nájemce by měl být z návrhu schopen posoudit, zda pronajímatelem navrhované zvýšení odpovídá podmínkám stanoveným v § 2249 odst. 1 o. z., aby mohl zvážit, zda má akceptovat návrh na dohodu o nové výši nájemného. Je-li jednou z podmínek, že pronajímatel může navrhnout zvýšení nájemného až (jen) do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, musí doložit i splnění této podmínky. Z návrhu pronajímatele by tedy mělo vyplývat, že výše nájemného, kterou nově navrhuje, nepřekračuje výši obvyklého nájemného v daném místě a čase. Povinnost doložit splnění podmínek, výslovně stanovenou v § 2249 odst. 1 o. z., tedy i výši srovnatelného obvyklého nájemného, nelze považovat za zbytečný formalismus a nadbytečnou zátěž pro pronajímatele (jak tvrdí dovolatelka). Koneckonců pronajímatele vede k zahájení první fáze zvýšení nájemného (zaslání návrhu nájemci) zpravidla jeho mínění, že současná výše nájemného již neodpovídá obvyklé výši, které vychází ze zjištění, jenž učinil ohledně obvyklé výše (stěží lze předpokládat, že pronajímatel navrhuje zvýšení nájemného, aniž by měl představu, jaké je obvyklé nájemné v daném místě). Má-li tedy podle § 2249 odst. 1 o. z. pronajímatel k návrhu na zvýšení nájemného doložit, že navrhovaná výše nájemného nepřekračuje výši obvyklého nájemného, v podstatě jen zprostředkuje nájemci svá zjištění, která ho vedla k zahájení první fáze zvyšování nájemného. Podklady, z nichž jeho návrh na

zvýšení nájemného vychází, také (v případě soudního sporu) mohou posloužit jako důkaz, jímž bude pronajímatel prokazovat své tvrzení o obvyklé výši nájemného. Dovolatelce nelze přisvědčit, že postačuje, aby ke zjištění výše srovnatelného nájemného došlo až v průběhu druhé fáze, tedy až v průběhu soudního řízení. Přijme-li nájemce nabídku pronajímatele na změnu výše nájemného, bude tím uzavřena dohoda o nové výši nájemného a k soudní při vůbec nedojde.

13. Lze tak uzavřít, že z výslovného znění § 2249 odst. 1 o. z., i ze smyslu, významu a účelu této úpravy (k výkladu právních norem viz stanovisko pléna Ústavního soudu ze dne 21. 5. 1996, sp. zn. Pl. ÚS-st. 1/96, uveřejněné pod číslem 9/1997 Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu) vyplývá, že pronajímatel musí k návrhu na zvýšení nájemného nájemci doložit také výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, nájemce musí být s její výši seznámen již v první fázi procesu zvyšování nájemného. Postup při zjišťování srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě upravuje § 3 nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

14. Jelikož smyslem úpravy obsažené v § 2249 odst. 1 o. z. je přednostně smírné vyřešení požadavku pronajímatele na změnu výše nájemného (bez ingerence soudu) a současně má úprava motivovat nájemce (omezeními, kterými je v první fázi procesu zvyšování nájemného pronajímatel vázán) k uzavření dohody, může nájemce případně akceptovat i návrh na zvýšení nájemného, který nesplňuje všechny náležitosti stanovené v tomto ustanovení [srovnej obdobně také komentářovou literaturu – viz Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník IV. Závazkové právo (§ 2055–3014), Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 376]. Proto také stanoví-li § 2249 odst. 1 o. z., že se nepřihlíží k návrhu, který byl učiněn dříve (než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno), nebo neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, nejde o zdánlivost návrhu (právního jednání) ve smyslu § 551 a násl. o. z., ale (jen) o jeho neplatnost.

15. Protože rozsudek odvolacího soudu je z hlediska uplatněných dovolacích námitek správný, Nejvyšší soud – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – dovolání jako nedůvodné zamítl [§ 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř.].

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

Další články:

- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)
- Nepoctivý záměr (exkluzivně pro předplatitele)
- Zemědělská půda
- Zastoupení
- Veřejné zakázky
- Vázanost rozhodnutím soudu
- Pracovní smlouva