27. 11. 2013

ID: 93040

# Nájem bytu

I v období od 1. 1. 2011 do 24. 5. 2011 přicházela v úvahu možnost, aby výši nájemného v bytě stanovil soud na základě obdobných principů, z nichž vycházela judikatura před účinností zákona č. 107/2006 Sb. Vyloučení takovéto možnosti by vedlo k nepřípustnému omezení vlastnického práva pronajímatele.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 140/2013, ze dne 16.10.2013)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně CPI B., a. s., se sídlem P., zastoupené JUDr. T.R., advokátem se sídlem P., proti žalované J. K., bytem Č. L., o stanovení nájemného, vedené u Okresního soudu v České Lípě pod sp.zn. 15 C 100/2011, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočky v Liberci ze dne 22. června 2012, č. j. 73 Co 112/2012-153, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočky v Liberci ze dne 22. června 2012, č. j. 73 Co 112/2012-153, ve výroku I., pokud jím bylo rozhodnuto o zamítnutí žaloby, aby žalovaná s účinností od 11. 4. 2011 platila žalobkyni nájemné v další výši 2.518,- Kč měsíčně a pokud jím bylo rozhodnuto o nákladech řízení před soudem prvního stupně, a ve výroku III., jímž bylo rozhodnuto o nákladech odvolacího řízení, se zrušuje a věc se vrací v tomto rozsahu odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Okresní soud v České Lípě (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 2. 12. 2011, č. j. 15 C 100/2011-78, výrokem I. určil, že žalovaná je povinna s účinností od 11. 4. 2011 platit žalobkyni za užívání „bytu č. 14 v 7. podlaží v domě v Č. L.“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“ a „předmětný dům“) měsíční nájemné ve výši 4.072,- Kč, výrokem II. uložil žalované povinnost zaplatit žalobkyni dluh na nájemném za období od 11. 4. 2011 do 30. 11. 2011 ve výši 4.961,- Kč, a to ve splátkách po 300,- Kč měsíčně, splatných na její účet vždy do 20. dne v měsíci pod ztrátou výhody splátek s tím, že první splátka bude uhrazena do 20. 1. 2012, výrokem III. zamítl žalobu v části, v níž se žalobkyně domáhala, aby žalovaná s účinností od 11. 4. 2011 platila další nájemné ve výši 2.518,- Kč měsíčně, výrokem IV. rovněž zamítl žalobu, aby žalované byla uložena povinnost platit žalobkyni měsíční nájemné za užívání předmětného bytu „počínaje rokem následujícím po roku, ve kterém nabude výrok I. tohoto rozsudku právní moci, nájemné platné pro poslední kalendářní měsíc předchozího kalendářního roku, navýšené o částku procentuálně odpovídající zvýšení míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ve vazbě na příslušný předchozí kalendářní rok, a to vždy s účinností od prvního dne příslušného kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v průběhu kterého bude uvedené zveřejněno český statistickým úřadem“; dále rozhodl o nákladech řízení (výrok V.). Dospěl k závěru, že žalobkyně se právem domáhá žalobou – podanou dne 11. 4. 2011 – určení nájemného soudem, neboť v době jejího podání již skončila (v obci, v níž se nachází předmětný byt) účinnost zákona č. 107/2006 Sb., jímž byla upravena možnost jednostranného zvýšení nájemného pronajímatelem. Na základě hledisek rozvedených v odůvodnění rozsudku dovodil, že výše nájemného z předmětného bytu, obvyklá v daném místě a čase, činí částku 4.072,- Kč a v tomto rozsahu žalobě vyhověl (výrok I. a II.); pokud jde o nájemné v další výši 2.518,- Kč, žalobu jako nedůvodnou zamítl (výrok III.).

K odvolání žalobkyně (směřujícímu proti výrokům III. a V. rozsudku soudu prvního stupně) Krajský

soud v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci (soud odvolací) rozsudkem ze dne 22. 6. 2012, č. j. 73 Co 112/2012-153, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně v zamítavém výroku III. a nákladovém výroku V. s tím, že ve výrocích I., II. a IV. zůstává nedotčen; dále rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Odvolací soud, vycházeje ze skutkových zjištění soudu prvního stupně – poté, co doplnil dokazování opakováním listinných důkazů, dospěl na rozdíl od něj k závěru, že žalobě na určení nájemného vyhovět nelze. Zaujal názor, že v období od 1. 1. 2011 do 25. 5. 2011, kdy již pozbyl účinnosti zákon č. 107/2006 Sb. a dosud nebyl účinný zákon č. 132/2011 Sb., jímž byla v § 696 odst. 2 občanského zákoníku (dále jen „obč. zák. po novele“) zakotvena možnost domáhat se zvýšení nájemného soudem, nejsou zcela naplněny předpoklady, za nichž Ústavní soud výjimečně připustil – zejména s ohledem na „protiústavní“ a „dlouhodobou nečinnost zákonodárce“ – ingerenci obecných soudů do nájemního vztahu v době do nabytí účinnosti zákona č. 107/2006 Sb. (nález pléna Ústavního soudu ČR z 28. 2. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 20/05) a soud proto nemůže v době od 1. 1. 2011 do 25. 5. 2011 rozhodovat o zvýšení nájemného. V této souvislosti především konstatoval, že žalobkyně měla (v době od 1. 1. 2006 do 31. 12. 2010) dostatečný prostor k tomu, aby postupem podle zákona č. 107/2006 Sb. nájemné jednostranně zvýšila a současně zdůraznil, že „legislativní vakuum“, během něhož nebyla zákonem upravena možnost zvýšení nájemného soudem, trvalo jen necelých 6 měsíců, neboť již 25. 5. 2011 se stal účinným (již výše citovaný) zákon č. 132/2011 Sb. Dále odvolací soud uvedl, že návrh žalobkyně na zvýšení nájemného obsažený v dodatku k nájemní smlouvě nesplňoval požadavky vyplývající z ustanovení § 696 odst. 2 obč. zák. po novele, neboť byl jednak žalované doručen před datem 25. 5. 2011 a navíc nešlo o prostý návrh na zvýšení nájemného, ale o návrh s tzv. inflační doložkou, kterou citované ustanovení neupravuje; proto nebylo možno zvýšit nájemné ani po uvedeném datu. Na základě toho napadený výrok III. rozsudku soudu prvního stupně potvrdil jako věcně správný, byť jím byla žaloba zamítnuta jen zčásti.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání z důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. s poukazem na zásadní právní význam napadeného rozhodnutí. V úvodu obsáhle rekapituluje průběh řízení v dané věci a obsah rozhodnutí soudů obou stupňů a posléze vyjadřuje nesouhlas s názorem odvolacího soudu, že soudy nemohly v období od 1. 1. 2011 do 24. 5. 2011 rozhodovat o zvýšení nájemného. Namítá, že jelikož zákon č. 107/2006 Sb. pozbyl pro „předmětnou lokalitu“ účinnost, dostala se tak do totožné situace jako v období od vyhlášení „nálezu Ústavního soudu č. 84/2003“ až do přijetí citovaného zákona. Je toho názoru, že by jí nemělo být odpíráno právo obrátit se – v době trvající nejistoty ohledně budoucí právní úpravy – na soud. Vyjadřuje dále přesvědčení, že její návrh na zvýšení nájemného je zcela v souladu s § 696 odst. 2 obč. zák. po novele a existence tzv. inflační doložky jej nemůže činit „nedůvodným k projednání“; namístě by bylo toliko zamítnutí žaloby v rozsahu, ve kterém se domáhala jejího zakotvení. Nesouhlasí rovněž s názorem odvolacího soudu, že měla splnit podmínky zákona č. 132/2011 Sb., neboť ten nebyl v době podání žaloby platný a ani účinný; je proto objektivně nemožné, aby se mohla seznámit s jeho finální podobou. Navrhla, aby rozsudky soudů obou stupňů byly zrušeny a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 22. června 2012, Nejvyšší soud jako soud dovolací dovolání v souladu s čl. II. bodem 7 zákona č. 404/2012 Sb. projednal a o něm rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 404/2012 Sb. (dále „o.s.ř.”).

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 4 o.s.ř.).

Poté se Nejvyšší soud zabýval otázkou přípustnosti tohoto mimořádného opravného prostředku.

Jelikož potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu nepředcházelo zrušovací rozhodnutí odvolacího soudu, nejde o přípustnost podle § 237 odst. 1 písm. a), b) o.s.ř.; dovolání tak může být přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř. (jež zůstává – i po jeho zrušení nálezem Ústavního soudu z 21. 2. 2012, sp.zn. Pl. ÚS 29/11 – použitelné pro posouzení přípustnosti dovolání podaných do 31. 12. 2012 /srov. nález Ústavního soudu z 6. 3. 2012, sp. zn. IV. ÚS 1572/11/) jen tehdy, jde-li o řešení právních otázek a jde-li zároveň o právní otázku zásadního významu.

Podle § 237 odst. 3 o.s.ř. rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam (odstavec 1 písm. c/) zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je soudy rozhodována rozdílně, nebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak; k okolnostem uplatněným dovolacími důvody podle § 241a odst. 2 písm. a) a § 241a odst. 3 se nepřihlíží.

Dovolatelka především napadá správnost právního názoru odvolacího soudu, že obecné soudy nemohly v období od 1. 1. 2011 do 25. 5. 2011 rozhodovat o zvýšení nájemného. Jelikož tato otázka nebyla v rozhodovací praxi dovolacího soudu dosud řešena, shledává dovolací soud pro její řešení napadené rozhodnutí podle § 237 odst. 3 o.s.ř. zásadně právně významným a dovolání v dané věci podle § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř. přípustným.

Již ustálená soudní praxe dovodila, že nedošlo-li ohledně výše nájemného k dohodě mezi účastníky právního vztahu nájmu bytu, pak při absenci pozitivní právní úpravy v době do 30. 3. 2006 byl obecný soud oprávněn zasáhnout do obsahu nájemního vztahu a nájemné z bytu zvýšit (stanovit), avšak nikoli zpětně, nýbrž konstitutivním rozhodnutím (pro futuro) – srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze 7. 7. 2006, sp. zn. 26 Cdo 32/2006, z 30. 8. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1013/2005, z 31. 8. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1039/2006, z 21. 3. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1598/2006, a z 27. 4. 2007, sp. zn. 33 Odo 541/2005. V rozsudku z 29. 10. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3663/2007, pak Nejvyšší soud – s odkazem na nález Ústavního soudu z 26. 7. 2007, sp. zn. II. ÚS 361/06 – dovodil, že „tento postup je ústavně konformní do doby účinnosti platné právní úpravy, řešící od 1. 1. 2007 právní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem“. Zbývá dodat, že usnesením Ústavního soudu ze 14. 8. 2008, sp. zn. Pl. ÚS 7/07, byl odmítnut návrh Krajského soudu v Hradci Králové – pobočky v Pardubicích na zrušení části první zákona č. 107/2006 Sb. Navíc plénum Ústavního soudu přijalo pod sp. zn. Pl. ÚS-st 27/09 dne 28. 4. 2009 stanovisko k náhradě za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny ve věcech protiústavní regulace nájemného. V citovaném stanovisku se plénum Ústavního soudu odchýlilo od právních názorů vyslovených v nálezech z 9. 9. 2008, sp. zn. IV. ÚS 175/08, a ze 4. 12. 2008, sp. zn. III. ÚS 3158/07, a mimo jiné dovodilo, že obecné soudy mohou rozhodovat o zvýšení nájemného za období od podání žaloby do 31. 12. 2006. (srov. rovněž usnesení Nejvyššího soudu z 8. 7. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1366/2008, a z 10. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 5408/2008). Posléze uvedené názory se prosadí i v souzené věci.

Podle § 696 odst. 1 občanského zákoníku ve znění po novele provedené s účinností od 31. 3. 2006 zákonem č. 107/2006 Sb., 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. Tímto zvláštním předpisem byl zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, upravující postup při jednostranném zvyšování nájemného pronajímatelem, nedošlo-li k dohodě s nájemcem. Tento právní režim úpravy stanovení výše nájemného z bytu platil pro obec, v níž se nacházel předmětný byt do 31. 12. 2010 (srov. část čtvrtou, ustanovení § 8 uvedeného zákona).

Změnu popsaného právního režimu přinesla pro obec, v níž se nacházel předmětný byt, až novela občanského zákoníku provedená s účinností k 25. 5. 2011 zákonem č. 132/2011 Sb. (kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb.,

kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů) – srov. čl. IV. citovaného zákona. Důsledkem této změny byla novelizace ustanovení § 696, do něhož byly nově zařazeny odstavce 2 až 4, upravující stanovení výše nájemného pro případ, kdy nedošlo k dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem.

Z uvedeného vyplývá, že v období od 1. 1. 2011 do 24. 5. 2011 neexistovala pro obec, v níž se nacházel předmětný byt (ale i pro další obce, na něž se již nevztahovala regulace nájemného podle zákona č. 107/2006 Sb. – srov. čl. I. bod 2. zákona č. 150/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 107/2009 Sb.) právní úprava umožňující jiný způsob stanovení výše nájemného než dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.

Dovolací soud však nesdílí názor odvolacího soudu, že by v uvedeném období (byť kratším než půl roku) nepřicházela v úvahu možnost, aby výši nájemného stanovil soud na základě obdobných principů, z nichž vycházela shora citovaná judikatura před účinností zákona č. 107/2006 Sb. Vyloučení takovéto možnosti by totiž vedlo k nepřípustnému omezení vlastnického práva pronajímatele. Nelze se ztotožnit ani s jeho argumentem, že v dané věci nelze hovořit o „dlouhodobé nečinnosti zákonodárce“, neboť i když jde oproti situaci, řešené jím zmíněným nálezem Ústavního soudu, o časově kratší období, měl zákonodárce – a to i s přihlédnutím k předchozím peripetiím ohledně zvyšování nájemného – učinit dostatečné legislativní kroky, jež by jejímu opakování zabránily.

Z toho pro projednávanou věc vyplývá, že v období od podání návrhu (žaloby) v dané věci, tj. od 11. 4. 2011 do 24. 5. 2011 byla žalobkyně oprávněna požadovat určení nájemného z předmětného bytu soudem, a to ve výši v daném místě a čase obvyklé. V období od 25. 5. 2011 pak již měla možnost postupovat podle ustanovení § 696 odst. 2 až 4 občanského zákoníku ve znění po novele provedené zákonem č. 132/2011 Sb.

Protože právní posouzení otázky otevřené dovolacímu přezkumu odvolacím soudem není správné, Nejvyšší soud podle ustanovení § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. napadený rozsudek ve výroku I. a ve výrocích o nákladech řízení zrušil a věc vrátil v tomto rozsahu odvolacímu soudu (§ 243b odst. 3 věty první o.s.ř.) k dalšímu řízení.

( zdroj: www.nsoud.cz )

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

## Další články:


- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)
- Nesprávné poučení
- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)

- Doručování