Usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 7. 6. 2013, sp. zn. 5 Co 624/2013, ECLI:CZ:KSCB:2013:5.CO.624.2013.1

Číslo: 32/2014

Právní věta:

Návrh pronajímatele na zvýšení nájemného za byt ve společném nájmu manželů podle § 696 odst. 2 obč. zák. musí být adresován oběma manželům.

Soud: Krajský soud v Českých Budějovicích

Datum rozhodnutí: 07.06.2013

Spisová značka: 5 Co 624/2013

Číslo rozhodnutí: 32

Číslo sešitu: 3

Typ rozhodnutí: Usnesení

Hesla: Nájem bytu

Předpisy: § 686 odst. 2 OZ

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

O k r e s n í s o u d ve Strakonicích rozsudkem ze dne 30. 1. 2013 stanovil pro byt užívaný žalovanými jako nájemci o velikosti 3+1 s příslušenstvím v domě č. p. 363 ve 2. podlaží v ulici S. 2 v obci S. u B. obvyklé nájemné ve výši 25 Kč za 1 m2, tedy 1768 Kč měsíčně. Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení účastníků.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobce je vlastníkem domu č. p. 363, v němž žalovaní od 22. 8. 1983 na základě nájemní smlouvy ze dne 1. 4. 1993 užívají předmětný byt 3+1. Žalobce dodatkem k nájemní smlouvě, který byl datován dnem 8. 4. 2012, navrhl zvýšení nájemného v tomto bytě počínaje dnem 1. 5. 2012 na částku 4878 Kč měsíčně (69 Kč za 1 m2), když vyšel z mapy zveřejněné Ministerstvem pro místní rozvoj, v níž je určeno obvyklé nájemné pro byty ve standardním technickém stavu v obci B. Žalobce doložil nájemní smlouvy, v nichž bylo sjednáno nájemné 5000 Kč a 5500 Kč měsíčně. Jelikož žalovaní vyslovili se zvýšením nájemného přípisem ze dne 18. 6. 2012 nesouhlas, podal žalobce dne 27. 6. 2012 žalobu o určení nájemného. Soud prvního stupně měl podmínky § 696 odst. 2 obč. zák., jež opravňují soud určit výši obvyklého nájemného, za splněné, a proto nájemné stanovil. Za obvyklé nájemné však nepovažoval nájemné navržené žalobcem. Dle názoru okresního soudu nelze vycházet z doložené mapy nájemného, neboť předmětný

byt se nenachází v obci B. a není ve standardním technickém stavu, neboť nebyl po dobu 30 let rekonstruován. K nájemním smlouvám s nájemným 5000 Kč a 5500 Kč měsíčně okresní soud uvedl, že k těmto bytům náleží i garáž, parkoviště a zahrada a dle nesporného tvrzení účastníků se jedná o plně zrekonstruované byty. Proto okresní soud za zásadní důkaz považoval sdělení Městského úřadu v S., z něhož vyplynuly současné cenové hladiny bytů v této obci. Nájemné za srovnatelný byt činí 22,67 Kč za 1 m2. Předmětný byt je vytápěn přímotopy, žalovaní jej pouze běžně udržují a nájemné tak bylo stanoveno ve výši 25 Kč za 1 m2, tedy ve výši 1768 Kč měsíčně, která odpovídá spodní hranici nájemného obvyklého v dané lokalitě a v daném čase za srovnatelný byt.

Proti tomuto rozsudku se včas odvolal žalobce. Namítl, že v okolních bytech, ohledně nichž dokládal nájemní smlouvy na vyšší nájemné, nedošlo k žádným rekonstrukcím, ani tuto skutečnost účastníci neučinili nespornou, tyto byty jsou jen lépe udržovány, došlo k některým nezbytným zásahům, např. k výměně oken. Přesto nájemci těchto obdobných bytů platí za jejich užívání částku podstatně vyšší, než platí žalovaní ve stejném bytě. U těchto ostatních nájemců se užívání garáží projevuje v celkové výši nájmu částkou pouze 500 Kč za měsíc. Soud prvního stupně měl vzít v úvahu uvedenou cenovou mapu. Obec B. je sice větších rozměrů, ale jde o standardní byty v tomtéž kraji. Nájemné u obecních bytů v obci S. se pohybuje od 20,40 Kč do 60 Kč za 1 m2. Nízké částky jsou uváděny pro byty kategorie IV., za což nelze považovat předmětný byt, který byl považován za byt I. kategorie. Odvolatel navrhl, aby napadený rozsudek byl zrušen a ve věci znovu jednáno soudem prvního stupně.

Žalovaní navrhli rozsudek soudu prvního stupně potvrdit. Dle žalovaných tento soud přihlédl k rekonstrukci jiných bytů v tomtéž domě. Rovněž tak zohlednil, že nájemné u nich představuje i ekvivalent za užívání garáže a přilehlého pozemku. Dále nelze zaměňovat obec B. s obcí S. Okresní soud naprosto správně vyšel z cenových údajů sdělených mu obcí S.

K r a j s k ý s o u d v Českých Budějovicích rozhodnutí soudu prvního stupně změnil.

Z o d ů v o d n ě n í :

Odvolací soud napadený rozsudek přezkoumal postupem dle § 212a odst. 1, 3 a 5 o. s. ř. Částečně zopakoval dokazování a doplnil jej a dospěl k závěru, že odvolání žalobce není důvodné.

Podle § 696 odst. 2 obč. zák. 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.

Okresní soud postupoval při rozhodování o žalobě žalobce dle tohoto ustanovení.

Z evidenčního listu pro výpočet nájemného ze dne 20. 6. 2002 plyne, že aktuální nájemné hrazené nájemci bylo určeno dle vyhlášky č. 176/1993 Sb. a výměru Ministerstva financí č. 1/2002 a nebylo tak sjednáno dohodou.

Jelikož se účastníci o zvýšení nájemného nedohodli, bylo namístě, aby se soud zabýval tím, zda jsou splněny podmínky pro určení obvyklého nájemného ve smyslu citovaného ustanovení. Žalobce přitom doplnil při odvolacím jednání, že žádá o určení nájemného ke dni podání žaloby.

Soudnímu řízení předcházely hmotněprávní úkony účastníků. Zástupce žalobce sepsal dne 18. 4. 2012 dodatek k nájemní smlouvě, v němž od 1. 5. 2012 navrhl zvýšit nájemné u předmětného bytu na 4878 Kč měsíčně. Tento dodatek, jak z něho dále vyplývá, adresoval jen žalovanému (žalované dle

vyjádření žalující strany návrh na zvýšení nájemného adresován a odeslán nebyl) a vyzval jej k vyjádření souhlasu či nesouhlasu s ním. Žalobce doložil doručenkou pošty od tohoto dodatku, na níž je jako adresát uveden žalovaný, který před odvolacím soudem potvrdil, že dodatek převzal.

Účastníci učinili nesporným, že žalovaní jsou manželé, přičemž tento stav trval i ke dni sepsání uvedeného dodatku k nájemní smlouvě (18. 4. 2012). Totéž platí o tom, že tento byt k uvedenému okamžiku neměl a ani nemá charakter služebního bytu.

Je tak třeba vycházet z toho, že u předmětného bytu se ke dni sepsání tohoto dodatku jednalo a i v době následující jedná o společný nájem bytu manželi (žalovanými) ve smyslu § 703 a násl. obč. zák., o čemž mezi účastníky v rámci soudního řízení nebylo sporu.

Za této situace posuzoval odvolací soud, zda postačuje, aby pronajímatel navrhl zvýšení nájemného ve smyslu § 696 odst. 2 obč. zák. jen jednomu ze společných nájemců.

Odvolací soud seznámil účastníky s judikaturou Nejvyššího soudu týkající se dání výpovědi manželům jako společným nájemcům (2 Cdon 37/97 a navazující rozhodnutí), dle níž výpověď musí být dána oběma manželům a oběma jim musí být doručena.

Dle zástupce žalobce tato judikatura na projednávaný případ nedopadá, výpověď má dle něj významnější důsledky pro nájemní vztah, při rozhodování o zvýšení nájmu jde jen o majetkovou záležitost. Žalovaná byla o návrhu na zvýšení nájmu informována svým manželem a trvání na tom, aby návrh ze strany žalobce směřoval i vůči žalované, je příliš formalistický.

Žalovaní se přiklonili k tomu, že i návrh na zvýšení nájmu musí být adresován oběma manželům, což se nestalo, byť připustili, že žalovaný seznámil manželku s návrhem na zvýšení nájemného, jemu doručenému. Na návrh reagoval ve vztahu k žalobci jen žalovaný (což vyplývá i z listiny založené ve spise ze dne 18. 6. 2012).

Odvolací soud je téhož názoru jako strana žalovaná. Judikatura týkající se výpovědi z nájmu bytu je použitelná i u návrhu na zvýšení nájemného.

Právo společného nájmu bytu manžely je zvláštním případem společného nájmu bytu, jehož podstata spočívá v tom, že svědčí oběma manželům společně a nedílně (§ 700 odst. 1 a § 702 obč. zák.).

To se projevuje, jak pokud jde o zánik tohoto práva, tak i pokud jde o jeho výkon. Nájemné (sjednání či určení jeho výše) je jednou z nejpodstatnějších složek obsahu nájemního vztahu. V hmotněprávní oblasti se nedílnost společného nájmu bytu manželů projevuje i tím, že pronajímatel musí navrhnout zvýšení nájemného ve smyslu § 686 odst. 2 obč. zák. oběma nájemcům, tj. návrh na vyšší nájemné musí směřovat vůči oběma manželům a oběma musí být také doručen.

V dané věci návrh na zvýšení nájemného směřoval jen vůči žalovanému, a proto nebyla splněna podmínka pro určení nájemného soudem ve smyslu citovaného ustanovení. Nic na tom nemění, že žalovaná byla s tímto návrhem žalovaným seznámena, neboť jí adresován takový návrh ze strany žalobce nebyl.

Za situace, kdy se jedná o věc, u níž z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky, nebyl odvolací soud vázán rozsahem odvolání (§ 212 písm. d/ o. s. ř.), a proto dle § 220 odst. 1 o. s. ř. napadený rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu zcela zamítl. Nárok na jakékoliv zvýšení nájemného soudem totiž v dané věci ke dni rozhodnutí soudu vůbec není dán.