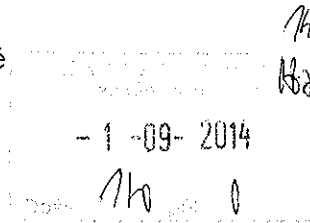


Okresní soud v Českém Krumlově  
Linecká 284  
381 20 Český Krumlov



Okresní soud v Českém Krumlově dne 1.9.2014

**Žadatel:**

nar.:  
trvalé bydliště:  
e-mail:  
tel:

**Věc: Žádost o sdělení informací dle zákona č. 106/1999Sb.**

V souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, žádám Okresní soud v Českém Krumlově o poskytnutí rozsudku vydaného dne 14.8.2014, jímž bylo pravomocně rozhodnuto ve věci zaplacení dlužné částky z titulu bezdůvodného obohacení, v souvislosti s placením vyššího než sjednaného nájemného za užívání bytu v Dolním Třeboníně. Žalovaným je obec Dolní Třebonín, IČ 002 45 852.

Žádám o zaslání rozsudku v elektronické podobě na mou e-mailovou adresu.

Předem děkuji za kladné vyřízení.

S pozdravem

**OKRESNÍ SOUD V ČESKÉM KRUMLOVĚ**  
Linecká 284, PSČ 381 20

**Telefon: 380 706 111    E-mail: [podatelna@osoud.ckr.justice.cz](mailto:podatelna@osoud.ckr.justice.cz)    Fax: 380 715 023**

**Spisová značka: 20 Si 61/2014**

V Českém Krumlově dne 03.09.2014

**VĚC:**

**Žádost o poskytnutí informací v režimu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů**

Vážený pane,

k Vaší žádosti ze dne 1. 9. 2014 zasíláme pravomocný anonymizovaný rozsudek č. j.: 6C 85/2014-81 ze dne 14. 8. 2014.

S pozdravem

JUDr. Ondřej Círek v. r.  
předseda okresního soudu

Za správnost vyhotovení:  
Marcela Podroužková



**OKRESNÍ SOUD**  
**381 20 ČESKÝ KRUMLOV**



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Českém Krumlově rozhodl samosoudkyní JUDr. Milenou Hrdličkovou v právní věci žalobce **V. V., nar. xx. xx. xxxx**, bytem xxxxx, právně zastoupen Mgr. Michalem Postlem, advokátem se sídlem advokátní kanceláře v Českém Krumlově, proti žalované **O. D. T., IČO xxxxxxxx**, xxxxxx, právně zastoupena Mgr. Martinem Caplem, advokátem z advokátní kanceláře se sídlem v Českých Budějovicích, **v řízení o zaplacení částky 7.258 Kč s příslušenstvím**

**t a k t o :**

Žalovaný je povinen žalobci **zaplatit částku 7.258 Kč** spolu s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z dlužné částky od 1. 3. 2014 do zaplacení a na náhradu nákladů řízení k rukám právního zástupce žalobce Mgr. Michala Postla, advokáta z advokátní kanceláře v Českém Krumlově, **celkem částku 14.068 Kč**, a to vše do tří dnů od první moci rozhodnutí.

**O d ů v o d ň ě n í :**

Žalobce se v řízení před soudem proti žalovanému domáhal vydání bezdůvodného obohacení rovnajícího se částce, která je předmětem žaloby, tvrdíce, že se jedná o bezdůvodné obohacení, vzniklé žalovanému od března 2012 do února 2014, které ani po

výzvě žalovaný nevydal, když žalobce tvrdil, že jde o přeplatek na nájmu z bytu užívaného žalobcem, když nedošlo k faktické redukci nájmu, tak jak vyplývá z uzavřené nájemní smlouvy, ke které mělo dojít v souvislosti se změnou úrokové sazby ve druhém i třetím pětiletém období, na které nájemní poměr byl uzavřen.

#### **Jinými slovy žalobce tvrdil následující:**

S žalovaným uzavřel nájemní smlouvu ohledně bytové jednotky č. 3, nacházející se v budově čp. 186 v Obci xxxxx, na dobu určitou po dobu 20 roků. Způsobem popsaným v článku C II. byla upravena výše nájemného z předmětu nájmu, když účastníci nájemní smlouvy se současně domluvili, že nájemné stanovené v bodě C.II., I. se stanoví na prvních pět let nájmu a na další tři pětileté cykly se mění v závislosti na úrokové míře stanovené příslušnou bankou – Českou spořitelnou a. s., a sjednaným hypotečním úvěrem vždy v poměru k úrokové míře předcházející, nebo na základě složeného mimořádného členského vkladu družstevníka. Žalobce tvrdil, že došlo ke změně úrokové sazby, když v době uzavření nájemní smlouvy úroková sazba činila 5,4 % ročně p. a.. Pro druhé pětileté období se úroková sazba snížila na 4,76 % p. a. a pro třetí cyklus činí úroková sazba 2,4 % ročně p. a..

Žalovaný se žalobě bránil, navrhoval, aby žaloba byla zamítnuta. Nerozporoval tvrzení žalobce spočívající v uzavření nájemní smlouvy mezi účastníky a nerozporoval ani v ní obsažená smluvní ujednání. Potvrdil i změnu úrokových sazeb z jím čerpaného hypotečního úvěru od České spořitelny a. s.. Dovožoval však, že ujednání účastníků spočívající v ujednání o změně nájemného v závislosti na změně úrokové sazby z hypotečního úvěru čerpaného žalovaným je ujednáním neurčitým, a tudíž ujednáním neplatným ve smyslu ust. § 37 odst. 1 zák. č. 40/64 Sb. v platném znění, tedy neplatným ujednáním ve smyslu obč. zák. platného v době, kdy účastníci sporu uzavřeli smlouvu. Žalovaný dovožoval, že na základě tohoto ujednání není možné jednoznačně určit jaká má být v následujícím období po uplynutí prvních pěti let trvání nájmu výše nájemného. Žalovaný to konkretizoval tak, že ujednání účastníků nabízí možnost výpočtu, tak jak k němu přistupuje žalobce, další v úvahu připadající možnosti je změna nájemného čistě podle změny úrokové sazby, tedy snížení – zvýšení nájemného adekvátně podle vztahu mezi původní a novou výší úrokové sazby a tvrdil, že si lze představit i takové řešení, že při změně nájemného se zohlední pouze snížení části splátky úvěru odpovídající ve splátce hrazeným úrokům, když postupem splácení se ve splátce navyšuje podíl splátky jistiny oproti splátce úroku. Žalovaný poukázal na skutečnost, že výše nájemného byla konstruována tak, aby jeho výběrem žalovaný v souhrnu pokryl minimálně splátky hypotečního úvěru a další náklady spojené s úvěrem (poplatky za správu hypotečního úvěru). Pokud by ve všech případech nájemních vztahů v rámci II. etapy mělo dojít ke snížení nájemného v rozsahu v jakém je žalobcem požadováno, vedlo by to ke stavu, kdy inkasované nájemné od nájemníků nepokryje celou splátku hypotečního úvěru.

**Nájemní smlouvou je prokázáno následující:**

Žalobce a žalovaný uzavřeli 29. října 2003 smlouvu o nájmu bytové jednotky domu čp. 186 v xxxxx, a to na dobu 20 roků, do 31. října 2023, s právy a povinnosti, jenž jsou vymezeny v bodě „B“ nájemní smlouvy. Smlouva prokazuje, že účastníci pod bodem C II. domluvili výši nájemného pod bodem I. z předmětného bytu tak, že výše nájemného představuje 2.593 Kč, z toho 75 Kč je pojištění, 100 Kč náklady na provoz a správu a dalších 100 Kč splátka do fondu oprav. Smlouvou je prokázáno, že účastníci se domluvili tak, že nájemné stanovené v bodě C II. nepřevyšuje věcně usměrňované nájemné a bude z něho placena splátka úroků, část jistiny hypotečního úvěru. Vedle toho smlouva prokazuje, že účastníci si takto stanovené výživné domluvili na prvních 5 let nájmu. Na další 3 pětileté cykly se domluvili tak, že výše nájmu se mění v závislosti na úrokové míře stanovené příslušnou bankou – Českou spořitelnou a. s., a sjednaným hypotečním úvěrem vždy v poměru k úrokové míře předcházející, nebo na základě složení mimořádného členského vkladu družstevníka.

Zůstalo nesporným, že v rozhodném období, které je předmětem sporu, žalobce hradil nájemné po odečtení pojištění a pevných částek určených na provoz a správu a do fondu oprav, ve výši 2.318 Kč měsíčně.

Zůstalo nesporným a je prokázáno i sdělením České spořitelny a. s., že u úvěru čerpaného žalovaným u České spořitelny a. s. (hypoteční úvěr) došlo ke změně úrokové sazby, když první úroková sazba činila 5,4 % ročně od 1. 6. 2008 došlo ke změně na 4,76 % ročně a od 1. 6. 2013 na 2,4 % ročně. Plán anuitních splátek předložených žalovaným a stejná listina předložená Českou spořitelnou a. s. prokazují čerpání hypotečního úvěru žalovaným u České spořitelny a. s., a prokazují změnu výše měsíční splátky v souvislosti se změnou úrokové sazby v pětiletém cyklu, když pro prvých 5 roků byla splátka stanovená na 235.190,50 Kč měsíčně, pro II. etapu na 140.233 Kč měsíčně a pro stávající etapu ve výši 98.693 Kč měsíčně. Plán anuitních splátek a listina předložená žalovaným prokazují údaj o celkové výši úvěru 37.400 000 Kč.

Z listiny předložené žalovaným, označené jako výpočet nájmu II etapa vyplývá, že žalovaný pro výpočet nájemného vyšel z výše čerpaného úvěru a z měsíční splátky odpovídající úrokové sazbě, vypočetl úvěr na polovinu domu, odečetl dotace a vklad nájemníka a dospěl k čisté částce úvěru a stejným způsobem jako je vypočtená měsíční splátka z celkového úvěru vypočetl splátku nájmu měsíčně na polovinu domu tak, aby se rovnala nákladům žalovaného na hypoteční úvěr. Tato listina prokazuje, že v případě žalobce žalovaný vyšel z částky, kterou musí dostávat měsíčně z poloviny domu, tak aby stačil na

hypoteční splátky a tuto částku rozdělil na dva nájemce, když u žalobce částka tzv. potřebného nájemného je souhlasná s výpočtem tzv. regulovaného nájemného (tj. reg. nájemné x počet užívaných m<sup>2</sup> v bytu). Listina dále prokazuje, že v případě, že některý z nájemníků způsobem výpočtu nájemného nestačil na pokrytí splátky (způsob výpočtu je reg. nájemné x počet m<sup>2</sup>) částka se povyšovala tak, aby činila částku odpovídající měsíční splátce úvěru.

Další listinou označenou jako úroková kalkulačka – změna úrokové sazby, je prokázáno, že při úvěru - vstupních 315.000 Kč na 20 roků v pětiletých cyklech se změnou úrokové míry shora nerozporovaným způsobem, pro prvé období měla činit splátka úvěru žalobce 2.149 Kč, v druhém období 2.061 Kč a ve třetí etapě 1.843 Kč.

Žalovaný nikterak nerozporoval, a je to potvrzeno i mechanismem výpočtu výše nájemného, tak jak vyplývá z listiny shora, že na bytovou jednotku v domě žalovaného užívanou žalobcem připadal úvěr ve výši 315.000 Kč.

#### **Po zhodnocení všech důkazů v řízení provedených soud uzavírá:**

V řízení bylo bezpečně prokázáno, že žalovaný přijímá nájemné za shora uvedený byt v rozsahu, tak jak bylo domluveno na první pětiletý cyklus. K žádné redukci nájemného zatím nedošlo.

#### **Právní hodnocení:**

V konkrétním případě soud aplikoval obč. zákoník č. 40/64 Sb. ve znění platném do 31. 12. 2013. Žalobce totiž tvrdí vznik bezdůvodného obohacení již v I. etapě dvacetiletého období, tedy již v roce 2003. Byť žaluje poslední 2 roky.

Podle § 451 obč. zák., kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí musí obohacení vydat.

Bezdůvodným obohacením je majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu, nebo plněním z právního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů.

Aby soud mohl posoudit, zda skutečně přijímané nájemné ve stávající výši může být kvalifikováno v souladu s požadavkem žalobce jako bezdůvodné obohacení, je nutné posoudit, zda nájemní smlouva v pasáži o ujednání účastníků o výši nájemného je smlouvou platnou či nikoliv.

Shora je popsáno jakým způsobem, tedy jakým mechanismem bylo vypočteno nájemné z bytu. Podle § 696 obč. zák., 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 předpis jinak.

Z tohoto ustanovení zákona je zřejmé, že dohoda o výši nájemného je v rukou pronajímatele a nájemce. V době, kdy bylo nájemné sjednáváno, tak již neplatil ani předpis o regulaci nájemného, jenž by se podle názoru soudu stejně na tento případ nevztahoval. Nájemné je jednoznačně vymezeno i z výše vyměřené částky je patrný výpočtový mechanismus. Je zřejmé, že nájemné mezi účastníky bylo dohodnuto tak, že částka nájemného má pokrýt splátky žalovaného na hypoteční úvěr a dále má být povýšena o 2 x 100 Kč k účelu shora popsanému a na pojistné.

Pokud se účastníci domluvili tak, že po uplynutí pětiletého cyklu může dojít ke změně nájemného v důsledku změny úrokové sazby, soud na tomto ujednání účastníků neshledává nic neurčitého, co by mělo vést k neplatnosti právního úkonu podle obecných ustanovení občanského zákoníku. Je zde jednoznačný projev vůle a je dostatečně konkrétní a srozumitelný. Z tohoto ustanovení se podává, že výše nájemného se bude měnit, pokud se změní úroková sazba. To jen koresponduje k závěru shora učiněnému, že způsob výpočtu nájemného, jeho mechanismus, byl také odvislý od výše splátek hypotečního úvěru a od tehdy dané úrokové sazby. Toto ujednání účastníků předpokládá, navýšení nájemného, nebo i snížení nájemného. Žalobce v řízení před soudem prokázal, že úroková sazba se snížila. Stejným výpočtem jako se vypočítávalo nájemné, (úroková kalkulačka) prokázal, že v současné době, pokud se změnila úroková sazba platí vyšší nájemné, než by ve skutečnosti podle dohody účastníků platit měl. Soud se domnívá, že žalovaný bez spravedlivého důvodu v tuto chvíli přijímá neredukované nájemné, tudíž mu vzniká bezdůvodné obohacení, které podle shora uvedeného ustanovení zákona je povinen žalobci vydat. Pokud tak neučinil, soud tuto povinnost žalovaného založil svým rozhodnutím. Když výše dlužné částky nebyla nikterak rozporována a jde o rozdíl v platbách skutečně placeného nájemného a nájemným redukováním ve smyslu uzavřené nájemní smlouvy.

Podle nájemní smlouvy je placeno měsíčně 2.813 Kč, ve skutečnosti by mělo být placeno v druhém pětiletém období 2.061 Kč a v třetím pětiletém období 1.843 Kč. Tudíž v žalovaném období od března 2012 do září 2013 včetně, bylo placeno o 257 Kč více a od října 2013 je placeno o 475 Kč na nájemném více. V souhrnu tato částka představuje uplatněný žalobní nárok.

Proto soud žalobě v celém rozsahu vyhověl.

Pokud soud žalobě vyhověl, vyhověl i požadavku žalobce na náhradu nákladů řízení, když dospěl k závěru, že zde je nárok žalobce na tuto náhradu ve smyslu § 142a odst. 1 o. s. ř. Soud přiznal žalobci účelně vynaložené náklady, jimiž jsou zaplacený soudní poplatek 1.000 Kč a dále odměnu advokáta podle vyhl. č. 177/96 Sb. za 6 hlavních úkonů právní pomoci, 6 x režijní paušál, a to vše povýšeno o DPH, když právní zástupce žalobce prokázal, že je plátcem DPH. Celkem náklady řízení představují částku vyčíslenou ve výroku rozsudku, kdy za jeden úkon právní pomoci činí odměna advokáta podle sazebníku 1.500 Kč a 6 úkonů představuje přípravu a převzetí zastoupení, předžalobní upomínku, jednání s žalovaným, sepis žaloby, jednání u soudu a další vyjádření ve věci.

**P o u ě n í:** Proti tomuto rozhodnutí není odvolání přípustné.

V Českém Krumlově dne 14. 8. 2014

JUDr. Milena Hrdličková v. r.  
samosoudkyně

Za správnost vyhotovení:  
Hana Kourová

**Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 29.8.2014. Doložku právní moci připojila Miroslava Rohanová. V Českém Krumlově dne 2.9.2014.**