

## **Rsp 2231/12**

**Klíčová slova:** činnost obce jako podnikání, nájemní smlouva, změna výše nájemného soudem, obec jako strana sporu, spotřebitelská smlouva

**Dotčená ustanovení:** § 696 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku; Směrnice Rady 93/13/EHS ze dne 5. dubna 1993

### **P r á v n í v ě t a:**

**Pokud je pronajímatelem bytu podle smlouvy o podnájmu obec a pronajímajícím fyzická osoba, nelze tuto činnost obce označit za podnikání, anebo obchodní, výrobní činnost nebo povolání, proto se Směrnice Rady 93/13/EHS ze dne 5. dubna 1993 o nepřiměřených podmínkách ve spotřebitelských smlouvách na vztah mezi takovými stranami neaplikuje.**

### **Z o d ů v o d n ě n í:**

#### ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ A JMENOVÁNÍ ČLENŮ ROZHODČÍHO SENÁTU

1. Projednávání sporu bylo zahájeno žalobou podanou k Rozhodčímu soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky (dále i „**rozhodčí soud**“) dne 2. listopadu 2012.
2. Žalobce rozhodce nejmenoval, učinil tak za něj proto v souladu s ustanovením § 23 odst. 1 Řádu Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky (dále i „**řád**“) dne 1. února 2013 předseda rozhodčího soudu. Ani žalovaná rozhodce nejmenovala. Proto i za ni jmenoval dne 1. února 2013 předseda rozhodčího soudu rozhodce. Tito dva rozhodci dne 4. února 2013 jmenovali předsedu rozhodčího senátu.

#### PRAVOMOC ROZHODČÍHO SOUDU

3. Pravomoc Rozhodčího soudu odůvodnil žalobce tím, že mezi stranami byla v rámci uzavřené Smlouvy o nájmu bytu ze dne 1. 9. 1997 platně sjednána rozhodčí doložka (článek XV. Smlouvy o nájmu).
4. Předmětem žaloby učinil žalobce nárok na určení zvýšení nájemného u nájemního bytu v obci Roudnice nad Labem, pronajímaného stranou žalující, s platností od 1. listopadu 2012, a to z toho důvodu, že výše sjednaného nájemného ve smlouvě je výrazně nižší než výše nájemného v daném místě a čase obvyklá a tedy z důvodu tvrzené výrazné ekonomické újmy vznikající žalobci.
5. Vzhledem ke skutečnosti, že spor mezi stranami je majetkovým sporem, k jehož projednání a rozhodnutí by jinak byla dána pravomoc obecného soudu, o sporu je možno uzavřít smír a zároveň ustanovení § 1 a § 2 RozŘ řešení sporu nevylučují z pravomoci rozhodců, jedná se o spor arbitrabilní.
6. Rozhodčí senát se zabýval otázkou, zda rozhodčí doložka uzavřená mezi stranami musí splňovat náležitosti, které klade zákon o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů na rozhodčí smlouvu pro řešení sporů ze spotřebitelských smluv, a zda tyto náležitosti splňuje.
7. Podle čl. II. odst. 2 zákona č. 19/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, se platnost rozhodčí

smlouvy se posuzuje podle zákona č. 216/1994 Sb., ve znění účinném v době uzavření rozhodčí smlouvy. Rozhodčí smlouva mezi žalobcem a žalovanou byla uzavřena dne 1. září 1997, tedy v době před nabytím účinnosti zákona č. 19/2012 Sb., kterým byl zákon o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů změněn tak, že byly stanoveny přísnější podmínky pro uzavření rozhodčí smlouvy mezi dodavatelem, na jedné straně, a spotřebitelem, na straně druhé. Na základě této skutečnosti proto rozhodčí senát dospěl k závěru, že rozhodčí doložku uzavřenou mezi žalobcem a žalovanou posoudí podle zákona č. 216/1994 Sb., ve znění účinném ke dni 1. září 1997. Zákon o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů v uvedeném znění nevymezoval pro rozhodčí smlouvy uzavřené pro řešení sporů ze spotřebitelských smluv žádné zvláštní podmínky.

8. I v případě, že by se dovozovala přímá účinnost Směrnice Rady 93/13/EHS ze dne 5. dubna 1993 o nepřiměřených podmínkách ve spotřebitelských smlouvách, nevztahovala by se tato směrnice na rozhodčí doložku uzavřenou mezi stranami. Podle ustanovení článku 2 písm. c) směrnice o nepřiměřených podmínkách ve spotřebitelských smlouvách se pro účely této směrnice rozumí **prodávajícím** nebo **poskytovatelem** fyzická nebo právnická osoba, veřejnoprávně nebo soukromoprávně vlastněná, která ve smlouvách, na které se vztahuje tato směrnice, jedná pro účely související s její obchodní nebo výrobní činností nebo povoláním. Žalobce je územně samosprávnou korporací, obcí ve smyslu zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. Podle názoru rozhodčího senátu nelze pronajímání bytů obcí fyzickým osobám označit za podnikání, anebo obchodní, výrobní činnost nebo povolání obce. Vzhledem ke skutečnosti, že účelem směrnice o nepřiměřených podmínkách ve spotřebitelských smlouvách (článek 1 odst. 1) je sblížit právní a správní předpisy členských států týkající se nepřiměřených podmínek ve smlouvách uzavíraných mezi **prodávajícím zbožím nebo poskytovatelem služeb** a spotřebitelem, dospěl rozhodčí senát k závěru, že citované Směrnice Rady 93/13/EHS ze dne 5. dubna 1993 o nepřiměřených podmínkách ve spotřebitelských smlouvách se na vztah mezi stranami ze Smlouvy o nájmu nevztahuje.

9. Bez ohledu na shora uvedené je pak třeba uvést, že i v případě, že by se Směrnice Rady 93/13/EHS ze dne 5. dubna 1993 o nepřiměřených podmínkách ve spotřebitelských smlouvách vztahovala na vztah mezi stranami založený Smlouvou o nájmu vztahovala, rozhodčí doložku sjednanou v článku XV. této smlouvy by nebylo možno považovat za nepřiměřenou podmínku. Především je třeba konstatovat, že **neplatí**, že tato rozhodčí doložka v rozporu s požadavkem přiměřenosti způsobuje významnou nerovnováhu v právech a povinnostech stran, které vyplývají z dané smlouvy, v neprospěch spotřebitele (článek 3 odst. 1 Směrnice Rady 93/13/EHS ze dne 5. dubna 1993 o nepřiměřených podmínkách ve spotřebitelských smlouvách). Dále pak tato rozhodčí doložka splňuje náležitosti článku 5 citované směrnice, podle kterého v případě smluv, v nichž jsou všechny nebo některé podmínky nabízené spotřebiteli předloženy písemně, musí být tyto podmínky sepsány jasným a srozumitelným jazykem. Konečně pak rozhodčí doložku nelze subsumovat ani pod ustanovení přílohy 1, bod 1 písm. q) citované směrnice (Podmínky, jejichž cílem nebo následkem je zbavení spotřebitele práva podat žalobu nebo použít jiný opravný prostředek, zejména požadovat na spotřebiteli, aby předkládal spory výlučně rozhodčímu soudu, na který se nevztahují ustanovení právních předpisů, nebo bránění uplatnění tohoto práva, nepřiměřené omezování důkazů, které má spotřebitel k dispozici, nebo ukládání důkazního břemene, které by podle použitelných právních předpisů mělo příslušet druhé smluvní straně, spotřebiteli.), neboť na rozhodčí soudu se se vztahují ustanovení právních předpisů.

10. Ze všech shora uvedených důvodů proto rozhodčí senát dospěl k závěru, že je dána pravomoc rozhodčího soudu k projednání sporu mezi žalobcem a žalovanou.

11. Žalobce úvodem svých tvrzení uvedl, že je územním samosprávným celkem, který je vlastníkem, mj. budovy zapsané v katastru nemovitostí. V dané budově, v 7. nadzemním podlaží, se nachází byt, jehož nájemkyní na základě uzavřené Smlouvy o nájmu je žalovaná. Na základě uzavřené mandátní smlouvy je správou bytu ve vlastnictví žalobce pověřena společnost T, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném rejstříkovým soudem v Ústí nad Labem.

12. Žalobce dále v žalobních tvrzeních uvedl, že žalovaná je fyzickou osobou, která jako nájemce uzavřela se žalobcem dne 1. září 1997 Smlouvu o nájmu shora uvedeného bytu (dále i „**nájemní smlouva**“), a to na dobu neurčitou.

13. Uzavřením nájemní smlouvy se žalovaná zavázala hradit žalobci, podle žalobních tvrzení, nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním bytu prostřednictvím pravidelných měsíčních plateb splatných k poslednímu dni v měsíci, k němuž se platba vztahuje. Žalobce dále v žalobě uvedl, že nedílnou součástí uzavřené nájemní smlouvy je výpočtový list s platností od 1. dubna 2012, z něž vyplývá, že sazba nájemného na 1 m<sup>2</sup> započtené plochy činí CZK 25,18. Tuto částku považuje žalobce za zásadně neodpovídající současné výši obvyklého nájemného v dané lokalitě a požaduje tedy, aby byla částka nájemného stanovena žalované ve výši navrhované žalobcem prostřednictvím rozhodnutí rozhodčího senátu.

14. Žalobce dále uvedl, že ve smyslu ustanovení § 696 odst. 2 OZ adresoval žalované písemný návrh na zvýšení nájemného na CZK 60 za 1 m<sup>2</sup>, a to počínaje třetím kalendářním měsícem od doručení návrhu. Návrh byl žalované doručen dne 17. srpna 2012. Žalovaná v dvouměsíční zákonné lhůtě s návrhem neprojevila souhlas.

15. Jelikož rozhodčí senát nepovažoval žalobcem uvedená tvrzení a navržené důkazy za dostatečné, vyzval žalobce usnesením ze dne 19. února 2013, aby, mimo jiné, doplnil své tvrzení o další rozhodné skutečnosti nezbytné pro rozhodování ve smyslu ustanovení § 696 odst. 3 OZ a navrhnul další důkazy potřebné pro určení nájemného v bytě užívaném žalovanou, které je v místě a čase obvyklé.

16. V reakci na toto usnesení žalobce rozhodčímu soudu dne 2. dubna 2013 písemně sdělil, že ustanovení § 696 odst. 3 OZ na danou věc nedopadá a že se domáhá určení nájemného podle ustanovení § 696 odst. 2 OZ nikoli podle ustanovení § 696 odst. 3 OZ. Z tohoto důvodu „žalobce žádnou podstatnou změnu okolností netvrdí a jedná se mu tedy pouze o uvedení nájemného do souladu s nájemným obvyklým.“

17. Ve svém vyjádření k žalobě ze dne 26. dubna 2013 žalovaná uvedla, že se zásadně neztotožňuje s tvrzením žalobce ve věci, neboť nájemní byt, k němuž se vztahuje předmětné nájemné, byl v době uzavření nájemní smlouvy brán jako byt pro sociálně slabší občany a k jeho rekonstrukci, stejně tak jako k rekonstrukci celé budovy byly využity veřejné dotace. Žalovaná je podle jejího vyjádření známo, že v srpnu 1996 byla uzavřena smlouva o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů, a to mezi Okresním úřadem v Litoměřicích a žalobcem. Výše sjednaného nájmu pak byla stanovena s ohledem na tyto skutečnosti a též s přihlédnutím k možnostem nájemníků. Žalovaná dále sdělila, že se nehodlá účastnit nařízeného ústního jednání, a že souhlasí s tím, aby jednalo v její nepřítomnosti.

PŘÁVNÍ HODNOCENÍ

18. Spor mezi stranami není sporem skutkovým, nýbrž právním. Rozhodčí senát přitom musí konstatovat, že byt byla žalovaná v meritu věci úspěšná, nemůže se ztotožnit s právními závěry ani jedné ze stran.

19. Za zásadní považuje rozhodčí senát to, zda nájemné v nájemní smlouvě bylo sjednáno mezi stranami anebo stanoveno kogentním právním předpisem. Byt to žalobce nikde výslovně neuvádí, z kontextu jeho podání a vyjádření lze dovodit, že vychází z předpokladu, že nájemné mezi stranami sjednáno nebylo a že bylo stanoveno právním předpisem. Žalovaná se k této otázce vůbec nevyjádřila.

20. Naopak rozhodčí senát dospěl k závěru, že výše nájemného bylo mezi stranami v nájemní smlouvě sjednáno. Byt nebyla sjednána jeho výslovná výše, byl sjednán způsob jeho výpočtu, a to odkazem na zvláštní právní předpis. K 1. září 1997 regulovala výše nájemného za užívání bytu vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Na rozdíl od předchozí vyhlášky regulující nájemné z bytů (vyhláška Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů) dopadala vyhláška č. 176/1993 Sb. na užší okruh nájemních vztahů. Z ustanovení § 2 odst. 2 písm. b) vyhlášky č. 176/1993 Sb., podle kterého regulace nájemného podle této vyhlášky neplatí pro byty, o nichž se sjednává nájemní smlouva s novým nájemcem, pak vyplývá, nájemné mezi stranami mohlo být sjednáno zcela volně, bez jakékoli regulace.

21. Skutečnost, že si strany nájemné sjednaly odkazem na právní předpis a nikoli konkrétní částkou, je výrazem projevu vůle stran, nikoli důsledkem donucení kogentním předpisem. Je dokonce i nerozhodné, že žalobce byl zavázán smlouvou o poskytnutí investiční dotace sjednat s žalovanou „věcně usměrňované nájemné dle obecních (sic!) platných předpisů“. V tomto případě se jednalo o smluvní závazek žalobce (zřejmě) vůči státu, který však působil pouze *inter partes* nikoli *erga omnes*. Žalované z tohoto smluvního závazku žalobce vůči státu žádná přímá práva nevznikla.

22. Odpověď na otázku, zda nájemné v nájemní smlouvě bylo sjednáno dohodou nebo nikoli je pak důležité z hlediska aplikace ustanovení § 696 odst. 2 OZ, respektive ustanovení § 696 odst. 3 OZ.

23. Ustanovení § 696 odst. 2 OZ upravuje možnost zvýšit nájemné pro případ, že nájemné nebylo sjednáno dohodou. Za splnění podmínek v citovaném ustanovení vymezených pak soud na návrh pronajímatele rozhodne o určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé. Jedná se tedy o zvýšení nájemného stanoveného kogentním právním předpisem, tj. o nápravu nespravedlnosti způsobené tím, že právní předpisy neumožnily sjednat nájemné v místě a čase obvyklé.

24. Ustanovení § 696 odst. 3 OZ však upravuje odlišný právní institut, a to možnost soudu zasáhnout do svobodné dohody smluvních stran o výši nájemného, a to v případě, že (i) jde o nájem na dobu neurčitou, a (ii) jestliže došlo k podstatné změně okolností, z nichž při sjednávání nájemného pronajímatel nebo nájemce vycházel.

25. Žalobce i přes výzvu rozhodčího soudu trval na tom, že rozhodčímu soudu neposkytne relevantní tvrzení k tomu, aby mohl určit výši nájemného, které bylo sjednáno dohodou mezi stranami. Jelikož tedy žalobce neunesl břemeno tvrzení o tom, že došlo k podstatné změně okolností, z nichž při sjednávání nájemného pronajímatel (žalobce) nebo nájemce (žalovaná) vycházel, nezbylo rozhodčímu senátu, než žalobu v celém rozsahu zamítnout.