

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 17C/267/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1212225244
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 12. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michaela Pacherová
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2013:1212225244.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v Bratislave v právnej veci žalobcu: Viscon, s.r.o., IČO: 36 265 233, Vinohradská 11, Hlohovec, zastúpený advokátskou kanceláriou Legal Partners Slovakia, advokátska kancelária, s.r.o., Nám. 1. mája 3, Bratislava, proti žalovanej: K. Š., nar. XX.XX.XXXX, W. I. XX, Z., o zaplatenie 3 832,24 € s príslušenstvom takto

rozhodol:

Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi pohľadávku vo výške 3 832,24 € ako aj poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania zo sumy 479,03 euro od 26. 1. 2012 do zaplatenia,

poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania zo sumy 479,03 euro od 26. 2. 2012 do zaplatenia,

poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania zo sumy 479,03 euro od 26. 3. 2012 do zaplatenia,

poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania zo sumy 479,03 euro od 26. 4. 2012 do zaplatenia,

poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania zo sumy 479,03 euro od 26. 5. 2012 do zaplatenia,

poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania zo sumy 479,03 euro od 26. 6. 2012 do zaplatenia,

poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania zo sumy 479,03 euro od 26. 7. 2012 do zaplatenia,

poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania zo sumy 479,03 euro od 26. 2. 2012 do zaplatenia,

ako aj náhradu trov konania 1122,48 euro na účet advokátskej kancelárie Legal Partners Slovakia advokátska kancelária, s.r.o. , č. ú. XXXXXXXXXXX/XXXX a to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Žalobca sa žalobou podanou na tunajší súd dňa 1. 10. 2012 domáhal, aby súd zaviazal žalovanú na zaplatenie sumy 3 832,24 euro s príslušenstvom z titulu nedoplatku nájomného za obdobie od januára 2012 do augusta 2012. Vo svojej žalobe žalobca uviedol,

že dňa 27. 10. 2004 uzavrela Mestská časť Z. - L., na základe poverovacieho protokolu zo dňa 17. 9. 1999, zastúpená Prvou ružinovskou spoločnosťou a. s. v postavení prenajímateľa, so žalovanou v postavení nájomcu, zmluvu o nájme bytu v znení dodatku číslo 1 zo dňa 16. 5. 2005. Na základe predmetnej zmluvy bol prenajatý žalovanej priestor označený ako byt číslo X, nachádzajúci sa na prízemí administratívnej budovy na ul. W. I. XX/A, Z. súp. č. XXXX, postavená na pozemku parc. č. XXXXX/X, okres Z. II, obec Z. - W. časť L., katastrálne územie I., zapísaná na liste vlastníctva číslo XXXX. Predmet nájmu nebol, ani v súčasnosti nie je samostatne zapísaný na liste vlastníctva, ale je súčasťou administratívnej budovy. Pôvodným vlastníkom administratívnej budovy vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 2/3 bolo Hlavné mesto SR Bratislava. Na základe kúpnej zmluvy číslo XXXXXXXXX došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu administratívnej budovy vo veľkosti 2/3 na Ľ. W., ktorý svoj spoluvlastnícky podiel následne previedol na žalobcu. Žalobca je aj v súčasnosti podielovým spoluvlastníkom administratívnej budovy vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 2/3. Nadobudnutím vlastníckeho práva k administratívnej budove žalobca vstúpil do právneho postavenia prenajímateľa i v rozsahu uzavretej nájomnej zmluvy so žalovanou. V súlade s právnou úpravou regulácie nájomného, podľa opatrenia Ministerstva financií SR číslo 01/R/2008 v znení opatrenia číslo 02/R/2008 o regulácii cien bytov, došlo k zániku regulácie nájomného k predmetnému nájmu, na základe čoho žalobca ako prenajímateľ v súlade s článkom III ods. 7 zmluvy o nájme zvýšil žalovanej ako nájomníčke cenu nájmu s účinnosťou od 1. 1. 2012 z pôvodnej výšky 70,97 € na cenu 550 € mesačne. Zmena výšky nájomného bola žalovanej oznámená listom zo dňa 5. 9. 2011. Žalovaná však napriek zvýšeniu ceny nájmu uhradza nájomné v pôvodnej výške 70,97 eura, z ktorého dôvodu jej na nájmomnom vznikol nedoplatok vo výške žalovanej sumy.

Žalovaná s návrhom nesúhlasila, vo svojom písomne podanom odpore proti platobnému rozkazu, ktorý súd vo veci vydal dňa 3. 10. 2012 pod sp. zn. 31 Ro 1860/2012 uviedla, že citované opatrenia Ministerstva financií SR o regulácii cien nájmu bytov sprísňovala reguláciu cien bytov len v súkromnom sektore, týkajúci sa najmä reštituovaných bytov, kde prenajímateľom nebol štát, vyšší územný celok, obec alebo právnická osoba založená štátom v zmysle § 4a opatrenia číslo 01/R/2011. Nájomný byt žalovanej pod túto kategóriu nespadá, nakoľko byt bol v tom čase vo vlastníctve obce a obec nie je súkromnou osobou. Regulované nájomné a úprava nájomných vzťahov najmä reštituovaných bytov zmenil zákon číslo 260 /2011 Z.z. a zákon číslo 261/2011 Z.z., teda žalovaná usudzuje, že žalobca zvyšoval nájomné v zmysle citovaných zákonov. Ak teda žalobca postupoval podľa citovaných zákonov, urobil tak ešte pred účinnosťou zákona číslo 260/2011 Z.z., ktorý nadobudol účinnosť dňa 15. 9. 2011, pričom list, v ktorom oznamuje žalobca zvýšenie nájomného bol datovaný dňom 5. 9. 2011. Žalovaná v roku 2008, teda v čase platnosti opatrenia číslo 02/R/2008 bola riadnou nájomníčkou obecného bytu, bola v dobrej viere, že uvedený byt jej bude odpredaný na základe jej žiadosti podľa zákona číslo 182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien, nemala preto ani dôvod dať sa zaregistrovať cez Ministerstvo financií SR v zmysle opatrenia číslo 02/R/2008 zo dňa 25. 9. 2008. Žalovaná ďalej uviedla, že z dôvodu neuhrádzania zvýšeného nájomného ukončil žalobca ako prenajímateľ so žalovanou ako nájomníčkou nájomný vzťah výpoveďou, ktorú žalovaná napadla žalobou na súde (Okresný súd v Piešťanoch, spisová značka 8C 113/2012).

Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, ich právnych zástupcov oboznámil sa s obsahom zmluvy o nájme bytu zo dňa 27. 10. 2004, ako aj dodatku k nej zo

dňa 16. 5. 2005, oznámením o úprave nájomného zo dňa 5. 9. 2011, kúpnej zmluvy číslo XXXXXXXX XX, rozhodnutia Správy katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Z. zo dňa 23. 12. 2010, rozhodnutia Správy katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava zo dňa 8. 2. 2011, obsahom listu vlastníctva číslo XXXX Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, katastrálne územie I., žiadosti o prevod bytu do osobného vlastníctva zo dňa 28.09.1995, odpovede Mestskej časti Bratislava - L. k žiadosti zo dňa 17. 12. 2003, výpisu z listu vlastníctva číslo XX, XXX, XXX Správy katastra pre katastrálne územie K. O., listu vlastníctva č. XXX pre k. ú. N., listom vlastníctva číslo XXXX Správy

katastra pre hlavné mesto stará Bratislavu, katastrálne územie I. ako aj ďalším obsahom spisového materiálu a zistil nasledovný skutkový stav:

Dňa 27. 10. 2004 uzavrel prenajímateľ - Mestská časť Bratislava - L. na základe poverovacieho protokolu zo dňa 17. 9. 1999 zastúpená Prvou ružinovskou spoločnosťou a.s. so žalovanou zmluvou o nájme bytu. Predmetom nájmu bol byt číslo X nachádzajúci sa na ulici W. I. XX/A, Z., o veľkosti obytnej plochy 37,13 m², na dobu neurčitú od 16. 9. 2004.

Podľa III bod 1 nájomnej zmluvy, bolo stanovené nájomné v zmysle ustanovenia § 11, § 20 zákona číslo 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení a podľa príslušných vykonávacích predpisov vo výške 2 168 SK mesačne/70,97 euro.

Podľa článku III bod 7 nájomnej zmluvy, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného a ceny služieb (počet členov domácnosti, cena energií, služieb a pod.), prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného a ceny služieb formou zmeny " výpočtového listu " (zmenový list). Účinnosť zmeny nastáva 1. dňom nasledujúceho mesiaca.

Podľa článku IV bod 12 nájomnej zmluvy, ak sa nájomca stane nájomcom alebo vlastníkom iného bytu je povinný oboznámiť o tejto skutočnosti prenajímateľa bez zbytočného odkladu.

Podľa článku IV bod 13 nájomnej zmluvy, ak sa nájomca stane nájomcom alebo vlastníkom iného bytu je povinný oboznámiť o tejto skutočnosti prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený postúpiť byt inej osobe a je povinný odovzdať byt prenajímateľovi.

Dňa 16. 5. 2005 bol k nájomnej zmluve uzavretý dodatok číslo 1, ktorým sa zmenila preambula pôvodnej nájomnej zmluvy v odseku 2, ktorý mal znieť: prvá Ružinovská spoločnosť a.s. je poverená správou administratívnej budovy v Bratislave na ulici W. I. číslo XX, s oprávnením uzatvárať, meniť alebo rušiť nájomnej zmluvy v tomto objekte.

Pôvodne znel ods. 2 preambuly nájomnej zmluvy nasledovne: prvá Ružinovská spoločnosť a.s. je poverená správou bytového domu v Bratislave na ul. W. I. číslo XX/A oprávnením uzatvárať, meniť alebo rušiť nájomné zmluvy na byty a nebytové priestory v tomto dome.

Pôvodní nájomcovia - manžel žalovanej spolu so žalovanou, požiadali prenajímateľa ešte v roku 1995 o prevod bytu do osobného vlastníctva podľa zákona číslo 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, na ktorú žiadosť odpovedala Mestská časť Bratislava - L. listom zo dňa 17. 12. 2003, v ktorom uviedla, že predmetný byt sa nachádza v administratívnej budove a zákon číslo 182/1993 Z.z. upravuje spôsob a podmienky

4

17C/267/2012

nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Poukázal na to že bytový dom v zmysle Stavebného zákona je budova určená na bývanie, pozostávajúca zo štyroch a viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie. Budova, v ktorej sa byt, ktorý užíva žalovaná nachádza, nie je v žiadnom prípade bytovým domom, z ktorého dôvodu Mestská časť Bratislava - L. nesúhlasila s prevodom vlastníctva k bytu nachádzajúceho sa v administratívnej budove na ulici W. I. XX v Z. na žalovanú.

Z obsahu kúpnej zmluvy ako aj listov vlastníctva je zrejmé, že pôvodným vlastníkom budovy, v ktorom sa byt v nájme žalovanej nachádza bolo Hlavné mesto SR Bratislava v podiely 2/3 a SR - Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky v podiely 1/3. Na liste vlastníctva č. XXXX Správy katastra pre hl. mesto SR Bratislavu je stavba popísaná ako "administratívna budova", byt samostatne na liste vlastníctva zapísaný nie je. Kúpnu zmluvou číslo XXXXXXXX XX previedlo Hlavné mesto S R svoj spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 2/3 tejto budovy: administratívnej budovy, súpisné číslo XXXX, postavenej na parcele číslo XXXXX/X na kupujúceho a Ľ. W.. Správa katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu

rozhodnutím zo dňa 23. 12. 2010 pod číslom O. XXXXX/XX povolil vklad vlastníckeho práva v prospech L. W. v podiele 2/3.

Ďalšou kúpnu zmluvou zo dňa 21. 1. 2011 uzavretou medzi L. W. ako predávajúcim a obchodnou spoločnosťou Viscon a.s. ako kupujúcim došlo k prevodu vlastníckeho práva k administratívnej budove so súpisným číslom XXXX vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 2/3 na žalobcu.

Listom zo dňa 5. 9. 2011 žalobca oznámil žalovanej že s účinnosťou od 1. 1. 2012 zvyšuje cenu nájmu na sumu 550 euro mesačne.

Žalovaná so zvýšením nájomného nesúhlasila, mala za to, že žalobca použil k výkladu zákonov upravujúcich zvýšenie nájmu nesprávny právny predpis a tým jeho jednostranné zvýšenie nájomného považovala za neplatné. Žalovaná mala za to, že zvýšenie nájomného upravuje § 4 zák. č. 260/2001 (maximálne 20 % z výšky nájomného od účinnosti tohto zákona, teda od 15.09.2011). Žalovaná vyzvala žalobcu aby svoj postup upravil podľa zákona č. 260/2011, okrem toho oznámila, že sa bude zaoberať konaním obce ako pôvodného vlastníka sporného bytu, a zákonnými dôvodmi prevodu vlastníctva bytu z obce na žalobcu a opomenutia § 16 ods. 1 zák. č. 192/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Žalovaná cestou svojho právneho zástupcu na pojednávaní konanom dňa 1. 10. 2013 uviedla, že oznámenie o jednostrannom zvýšení nájomného jej doručené nebolo. V tejto súvislosti súd poukazuje na odpor, ktorý žalovaná podala proti platobnému rozkazu tunajšieho súdu zo dňa v 3. 10. 2012, v ktorom odpore uviedla: "zmena výšky nájomného bola odporkyni oznámená listom zo dňa 05.09.2011. Vyjadrenie z 10.10.2011 odporkyni pani O. k jednostrannému zvýšeniu nájmu z 70,97 € na 550 €, ktoré prevzal navrhovateľ 14.10.2012". Z uvedeného je teda zrejmé, že žalovanej bol doručený list žalobcu, ktorého obsahom bolo zvýšenie nájomného.

Podľa § 4a ods. 1 a opatrenia Ministerstva financií SR číslo 01/R/2008 v znení opatrenia číslo 02/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov (ďalej len "opatrenie"), maximálna

5

17C/267/2012

cena nájmu bytu určená podľa § 1 vrátane jej prípustného zvýšenia podľa § 3 sa po 31. 12. 2011 uplatnil len, ak sú súčasne splnené tieto podmienky:

- a) ide o byt, na ktorý sa vzťahuje regulácia cien nájmu bytu podľa § 1,
- b) prenajímateľom bytu podľa písmena a) nie je štát, vyšší územný celok, obec alebo právnická osoba zriadená alebo založená štátom, vyšším územným celkom alebo obcou,
- c) nájomca, spoloční nájomcovia alebo ostatné osoby žijúce v spoločnej domácnosti s nájomcom nie sú k 1. 10. 2008 výlučnými vlastníckymi alebo spoluvlastníkmi porovnateľného bytu alebo nehnuteľnosti alebo jej časti určené na trvalé bývanie v obci, v ktorej užívajú nájomný byt, alebo najviac do vzdialenosti 50 kilometrov od územnej hranice takejto obce, pričom spoluvlastníkmi takejto porovnateľného bytu alebo nehnuteľnosti alebo jej časti nie sú iné osoby ako nájomca, spoloční nájomcovia alebo ostatné osoby žijúce v spoločnej domácnosti s nájomcom
- d) prenajímateľ bytu sa nedohodol alebo v nedohodne písomne s nájomcom bytu o cene nájmu bytu pred 1.1.2012 inak,
- e) nájomca bytu, ktorý spĺňa podmienky podľa písmena a) až d) sa do 31. 12. 2008 prihlásil na Ministerstve výstavby a regionálneho rozvoja S R, a to na tlačive uverejnenom v internetovej stránke Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR.

Z obsahu vykonaného dokazovania súd zistil že v prípade nájomného vzťahu, ktorý vznikol medzi účastníkmi konania nebola ku dňu účinnosti opatrenia splnená podmienka regulovaného nájomného

(maximálnej výšky nájomného stanovenej podľa opatrenia). Z obsahu listu vlastníctva číslo XXX, XXX F. XX vedených pre katastrálne územia K. O., okres Senec a z obsahu listu vlastníctva číslo XXX vedenom pre katastrálne územie N. pri Dunaji, okres Senec vyplýva, že žalovaná je spoluvlastníčkou rodinného domu a záhrady v podiely 4/6 a je výlučnou vlastníčkou ornej pôdy, táto skutočnosť by však sama osebe nevylučovala aplikáciu regulovaného nájomného vzhľadom na to, že žalovaná nie je výlučnou vlastníčkou resp. spoluvlastníčkou rodinného domu tak, ako to predpokladá ustanovenie § 4a ods. 1 písmeno c) opatrenia. Spoluvlastníkmi rodinného domu v K. O. sú okrem žalovanej aj jej dve dcéry, z ktorých jedna z dcér so žalovanou v spoločnej domácnosti na ul. Mlynské nivy XX/A v Z. nebýva. V neprospech žalovanej svedčí však ustanovenie § 4a ods. 1 písm. e) opatrenia, v ktorom smere žalovaná v konaní nepreukázala, že by sa prihlásila na Ministerstve výstavby a regionálneho rozvoja SR na použitie regulovaného nájomného. Neobstojí jej tvrdenie, že predpokladala, že jej byt bude prevedený do osobného vlastníctva podľa zák. č. 182/1993 Z.z., keďže Mestská časť Bratislava - L. ako predchádzajúci prenajímateľ jej listom zo dňa 17.12.2003 jasne oznámil, že objekt, v ktorom sa byt nachádza nie je bytovým domom, z ktorého dôvodu nebude jej žiadosti o prevod bytu vyhovené. Súd teda konštatuje, že neboli naplnené kumulatívne podmienky použitia regulovaného nájomného podľa § 4a ods. 1 písm. b), e) Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 v spojení s Opatrením MF SR č. 02/R/2008. Zmeny vykonané novelou zmenili a doplnili podmienky uplatňovania určených maximálnych cien nájmu bytov, pri ktorých prenajímateľom bytu nie je štát, vyšší územný celok, obec alebo právnická osoba zriadená alebo založená štátom, vyšším územným celkom alebo obcou, pričom novelou sa sprísnil podmienky pre ďalšie uplatňovanie regulácie cien nájmu bytov v súkromnom sektore. Vzhľadom na dôsledky vyplývajúce z opatrenia MF SR po novele vykonanou

6

17C/267/2012

opatrením 02/R/2008 a s prihliadnutím na prepojenosť jednotlivých jeho ustanovení, ktoré na seba navzájom odkazujú a na skutočnosť, že maximálna cena nájmu bytu určená podľa § 1 opatrenia vrátane jej prípustného zvýšenia sa uplatní len, ak sú súčasne splnené vymedzené podmienky, musí súd konštatovať, že nárok na regulované nájomné u žalovanej zanikol.

Jednou z podmienok, ktorá musí byť splnená, v prípade, ak má nájomca záujem naďalej patriť do skupiny nájomcov s regulovaným nájomným, je aby sa nájomca prihlásil na Ministerstve výstavby a regionálneho rozvoja SR prostredníctvom tlačiva najneskôr do 31.12.2008, ktorú žalovaná nespĺnila.

S právnou argumentáciou žalovanej ohľadne aplikácie zákona číslo 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a doplnení zákonov sa súd nestotožňuje predovšetkým z nasledovných dôvodov:

zákon číslo 260/2011 Z.z. sa vzťahuje na byty

a) v domoch vydaných oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov (napr. podľa zák. č. o 298/1990 Zb. o úprave niektorých majetkových vzťahov rehoľných rádov, zák. č. 87/1991 Zb. o mimosúdnych rehabilitáciách, zák. č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku, zák. č. 282/1993 Z.z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam),

b) v domoch alebo častiach domov, ku ktorým bolo oprávnenej osobe rozhodnutím súdu určené vlastníctvo v spore s obcou,

c) v domoch, o ktorých prebieha súdne konanie o ich vydanie podľa osobitných predpisov napr. podľa zák. č. o 298/1990 Zb. o úprave niektorých majetkových vzťahov rehoľných rádov, zák. č. 87/1991 Zb. o mimosúdnych rehabilitáciách, zák. č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku, zák. č. 282/1993 Z.z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam),

alebo súdne konanie o určenie vlastníctva v spore s obcou až do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia súdu v týchto konaniach

d) v domoch, ktoré boli súčasťou prevodu majetku štátu na iné osoby podľa osobitného predpisu (zák. č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby),

e) v domoch alebo častiach domu vo vlastníctve fyzických osôb, ich dedičov alebo k iných osôb, ktoré tieto byty od nich alebo od ich právnych nástupcov nadobudli a ktorých bolo rozhodnutím štátneho orgánu zriadené právo osobného užívania a, v ktorých nájom vznikol podľa § 871 ods. 1 a 4 občianskeho zákonníka, ak ku dňu účinnosti tohto zákona trvá.

Podstatou zákona číslo 260/2011 Z.z. je úprava právnych vzťahov pri ukončení niektorých nájomných vzťahov k bytom a podmienky poskytnutia bytovej náhrad v prípadoch vypovedania nájmu bytu prenajímateľom podľa § 2 tohto zákona ako i možnosť zvýšiť nájomné a to v bytoch, v ktorých sa nájom končí podľa tohto zákona.

7

17C/267/2012

V danom prípade byt v nájme žalovanej nespadá pod žiadne ustanovenie § 2 ods. 1 zák. č. 260/2011 Z.z., a žalobca ani neukončil nájomný vzťah so žalovanou podľa § 3 citovaného zákona, z ktorého dôvodu je tento právny predpis na daný spor nepoužiteľný.

Podľa § 689 Občianskeho zákonníka nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Podľa § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a meniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy ak to ustanovuje osobitný právny predpis.

Občiansky zákonník v § 696 až § 699 neupravuje spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a spôsoby ich platenia; nevymedzuje ani prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy. Ustanovenie § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka predpokladá to, že tieto otázky upraví osobitný právny predpis. Z ustanovenia § 686 Občianskeho zákonníka vyplýva, že zmluva o nájme bytu je zmluva odplatná a dohoda o nájmomnom a úhrade za plnenia spojené s užívaním bytu, alebo dohoda o spôsobe ich výpočtu musí byť obsiahnutá v nájomnej zmluve. Dohoda prenajímateľa a nájomcu o nájmomnom nemôže byť jednostranne menená (nájomné nemôže byť jednostranne zvýšené alebo znížené) pokiaľ sa tak zmluvné strany nedohodli; prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, len v prípadoch, ktoré ustanovuje osobitný právny predpis (§ 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Podľa názoru súdu ani zákon č. 18/1996 Z.z. v znení neskorších zmien, ktorý o.i. vymedzuje pravidlá dohodovania, uplatňovania, regulácie a kontroly cien (vrátane nájmu) a vymedzuje pôsobnosť orgánov štátnej správy, vyšších územných celkov a obcí v oblasti cien, nie je "osobitným právnym predpisom" zmysle § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktorý by ustanovoval prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné za prenajatý byt. Ani cenové opatrenia Ministerstva financií SR číslo 01/R/2008 a 02/R/2008 stanovujúce maximálne výšky nájmu nemožno považovať za takýto osobitný právny predpis - predmetom v nich obsiahnutej právnej úpravy nie sú prípady, v ktorých má prenajímateľ bytu právnu možnosť jednostranne zvýšiť toto nájomné. Podľa názoru súdu je v tomto smere podstatný obsah nájomnej zmluvy, ktorá bola uzavretá dňa z 27. 10. 2004 v spojení s dodatkom zo dňa 16. 5. 2005. Nájomná zmluva bola uzavretá podľa § 685 a nasledovných Občianskeho zákonníka, pričom podľa článku III bod 1 si zmluvné strany dohodli nájomné podľa § 11 a 20 zákona číslo 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení vo výške 2 168 SK mesačne ako regulované nájomné.

V článku III bod 7 nájomnej zmluvy si zmluvné strany dohodli možnosť jednostranne zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného. Navrhovateľ poukázal jednak na zmenu pomerov, ku ktorým došlo na strane prenajímateľa, keď v súčasnej dobe je väčšinovým spoluvlastníkom obchodná spoločnosť a tiež na zmenu pomerov na strane nájomníčky, keď táto sa stala spoluvlastníčkou rodinného domu ako i pozemkov nachádzajúcich sa v k. ú. N. B. X., K. O., a

teda okolnosti, za ktorých bol žalovanej pridelený byt s regulovaným nájomným sa zmenili, pretože v súčasnej

8

17C/267/2012

dobe sa jej finančná situácia zlepšila natoľko, že je schopná si vyriešiť svoju bytovú otázku z vlastných zdrojov a nespĺňa už podmienky na priznanie regulovaného nájomného.

Žalovaná v konaní namietala, že žalobca v konaní nepredložil súhlas ďalšieho spoluvlastníka so zvýšením nájomného. V tejto súvislosti súd poukazuje na nasledovné:

Podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

Podľa § 139 Občianskeho zákonníka správnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov alebo, ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne o návrhu ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

V prípade aktívnej solidarity ktoréhokoľvek zo spoluvlastníkov - bez ohľadu na veľkosť svojho spoluvlastníckeho podielu - môže požadovať od tretích osôb celé plnenie týkajúce sa spoločnej veci. Pokiaľ by išlo, napríklad o spoločnú pohľadávku, môže túto pohľadávku súdne vymáhať ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov. Dlžník sa riadnym a včasným poskytnutím celého plnenia len jednému zo spoluvlastníkov zbaví svojej záväzku voči všetkým ostatným pod spoluvlastníkom. Spoluvlastník, ktorý sám prijal celé plnenie, je povinný sa vyporiadať ostatnými spoluvlastníkmi podľa zásad uvedených v §§ 551 a 513 Občianskeho zákonníka. Ak jeden zo spoluvlastníkov uzavrel bez súhlasu druhého spoluvlastníka zmluvu, ktorou umožnil tretej osobe užívať predmet spoluvlastníctva, nie je "opomenutý" spoločník (ten, ktorý nedal na užívanie spoločnej veci súhlas) legitimovaný požadovať od tejto tretej osoby vydania plnenia, ktoré jej užívaním predmetu spoluvlastníctva podľa zmluvy vzniklo, je oprávnený požadovať vydanie bezdôvodného obohatenia od druhého spoluvlastníka a to v rozsahu, v ktorom tento svoj spoluvlastnícky podiel "nadužíval" (NS ČR 33 Odo 103/2006). Súd mal teda za to, že žalobca ako väčšinový spoluvlastník bol na podanie žaloby aktívne legitimovaný.

Pokiaľ ide o výšku nájomného po zvýšení, súd z internetových ponúk realitných kancelárií mal za preukázané, že žalobca zvýšil nájomné v nižšej úrovni priemerného a obvyklého nájomného požadovaného v rovnakej lokalite za porovnateľný byt. V záujme hospodárnosti konania súd nepristúpil k znaleckému dokazovaniu na určenie trhovej ceny bežného nájmu porovnateľného bytu. Pokiaľ ide o veľkosť podlahovej plochy bytu, súhlasným vyhlásením účastníkov konania na pojednávaní konanom dňa 05.12.2013 (§ 120 ods. 3 O. s. p.) bolo konštatované, že v nájomnej zmluve zo dňa 27.10.2004 došlo k chybe, keď bola uvedená rozloha bytu o výmere 37,13 m², keď byt je 3-izbový a jeho celková výmera je 62,2 m².

Vykonaným dokazovaním mal súd teda za preukázané, že žaloba je dôvodná. Žalobca ako väčšinový spoluvlastník nehnuteľnosti - administratívnej budovy, v ktorej sa byt v nájme žalovanej nachádza, bol oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, keďže v zmluve o nájme zo dňa 27.10.2004 si zmluvné strany takúto možnosť zakotvili v prípade, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného. Za zmenu týchto skutočností súd považoval jednak zmenu na strane prenajímateľa, ktorým sa stala vo väčšinovom podiele obchodná

9

17C/267/2012

spoločnosť ako aj zmenu v právnej úprave. Podľa názoru súdu sa na daný nájomný vzťah nevzťahuje regulované nájomné, keďže ku dňu účinnosti opatrenia č. 01/R/2008 v znení opatrenia č. 02/R/2007 neboli kumulatívne splnené podmienky § 4a ods. 1 citovaného opatrenia, keď sa žalovaná neprihlásila na Ministerstve výstavby a regionálneho rozvoja SR ak mala záujem naďalej patriť do skupiny nájomcov s regulovaným nájomným. Z uvedených dôvodov súd návrhu v celom rozsahu vyhovel.

Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak ide o omeškanie splnením peňažného dlhu má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

Podľa § 697 Občianskeho zákonníka, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

Podľa § 4 nar. VI. 87/1995 Zb. v znení neskorších zmien ,poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

O trovách konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 O. s. p. a priznal úspešnému žalobcovi náhradu trov konania proti žalovanej, ktorá v konaní úspešná nebola. Trovy konania žalobcu pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku za žalobu 229,50 euro a trov právneho zastúpenia za 5 úkonov právnej pomoci:

- 1/ prevzatie a príprava právneho zastúpenia,
- 2/ písomné podanie žaloby na súd,
- 3/ účasť na pojednávaní dňa 1. 10. 2013,
- 4 / písomné vyjadrenie zo dňa 28. 11. 2013,
- 5/ účasť na pojednávaní dňa 5. 12. 2013.

Podľa § 10, § 13 a ods. 11 písm. c), d), § 14 ods. 1 písm. a), b) vyhlášky číslo 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb predstavuje 1 úkon právnej pomoci 141,09 eura + 20 % DPH - 169,31 euro, režijný paušál vrátane DPH 2 x á 9,16 euro 3 x á 9,37 euro. Spolu za 5 úkonov právnej pomoci predstavujú trovy spolu 892,98 euro.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajšom súde, písomne v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 205 ods. 1 O. s. p. sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O. s. p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Podľa § 205 ods. 2 O. s. p. odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

10

17C/267/2012

a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,

b/ konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne

rozhodnutie vo veci,

c/ súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

d/ súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

e/ doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené

(§ 205a),

f/ rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho

posúdenia veci.

Podľa § 205 ods. 3 O. s. p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Podľa § 205a ods. 1 O. s. p. skutočnosti alebo dôkazy, ktoré neboli uplatnené pred súdom prvého stupňa, sú pri odvolaní proti rozsudku alebo uzneseniu vo veci samej odvolacím dôvodom len vtedy, ak

a) sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu,

b) má byť nim preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,

c) odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4,

d) ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa.

Podľa § 205a ods. 2 O. s. p. ustanovenie odseku 1 sa nepoužije v konaniach podľa odseku 120 ods. 2 o. s. p.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona, ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.