

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 24Co/273/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2105218918  
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 04. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrea Dudášová  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2014:2105218918.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu: JUDr. Andrea Dudášová a členov senátu: JUDr. Ľubica Spálová a JUDr. Magdaléna Krajčovičová, v právnej veci navrhovateľa: Z. C., nar. XX.XX.XXXX, M. XX, J., zastúpený advokátom: JUDr. Miloš Papcun, Vajanského 5270/1A, Piešťany, proti odporcom: 1/ Ing. P. Q., nar. XX.XX.XXXX, K. XX, O., 2/ Mgr. V. Q., nar. XX.XX.XXXX, G.. A. XXXX/X, O., 3/ PharmDr. P. Q., nar. XX.XX.XXXX, G.. A. XXXX/X, O., zastúpení advokátom: Mgr. Ivan Košťál, Štúrova 11, Nitra, o zaplatenie 1.884,62 eura s príslušenstvom, na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Piešťany č. k. 4C 30/2008-122 zo dňa 07. mája 2013, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa p o t v r d z u j e .

O trovách tohto odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa.

### odôvodnenie:

Rozsudkom napadnutým odvolaním prvostupňový súd výrokom I. návrh zamietol a výrokom II. vyslovil, že o trovách konania rozhodne do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Svoje rozhodnutie prvostupňový súd odôvodnil po citácii § 868, 871, 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka vecne tým, že z vykonaného dokazovania mal za preukázané, že právo užívať predmetný byt vzniklo právnym predchodcom odporcov na základe rozhodnutí bývalého MsNV v Piešťanoch za použitia zákona č. 41/1964 Zb. o hospodárení s bytmi; toto právo v súlade s ust. § 179 ods. 1 a ust. § 180 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení účinnom do 31.12.1991 (ak zomrie jeden z manželov, ktorým patrilo právo spoločného užívania bytu, spoločné užívanie zanikne a jediným užívateľom bytu sa stane pozostalý manžel) prešlo na odporcov (resp. ich právnych nástupcov). Zároveň vykonaným dokazovaním nebolo preukázané, že by medzi účastníkmi bola uzatvorená nájomná zmluva, oprávňujúca navrhovateľa (resp. jeho právnu predchodkyňu) jednostranne zvýšiť nájomné, za daného skutkového stavu potom navrhovateľ nebol oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, lebo ho na to neoprávňoval žiadny právny predpis, ani žiadna dohoda sporových strán. Opatrenia MF SR ani výnos MVaRR SR, na ktoré sa navrhovateľ odvoláva, nie je možné považovať za predpis, ktorý by navrhovateľa oprávňoval jednostranne zvýšiť nájomné. Predmetné opatrenia a výnos v prípadoch, na ktoré sa vzťahovali, len regulovali výšku nájomného a stanovili limity výšky nájmu, neboli však "osobitným predpisom", ktorého vydanie predpokladá ust. § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné neustanovuje ani zákon č. 18/1996 Zb. o cenách. Tak pôvodné rozhodnutie MsNV ako aj nájomná zmluva podľa súčasnej právnej úpravy musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Ustanovenia § 696 až § 699 Občianskeho zákonníka neupravujú spôsob výpočtu nájomného a spôsob jeho platenia; nevymedzujú

ani prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy. Ustanovenie § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka predpokladá, že tieto otázky upraví osobitný právny predpis. Z ust. § 686 Občianskeho zákonníka vyplýva, že bez Dohody prenajímateľa a nájomcu o nájomnom nemôže byť nájomné jednostranne zvýšené alebo znížené; prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, len v prípadoch, ktoré ustanovuje osobitný právny predpis (viď ust. § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Súd konštatoval, že zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách nie je "osobitným právnym predpisom" v zmysle ust. § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktorý by ustanovoval prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné za prenajatý byt a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, i keď upravuje -okrem iného- pravidlá dohodovania, uplatňovania, regulácie a kontroly cien (vrátane nájmu) a vymedzuje pôsobnosť orgánov štátnej správy, vyšších územných celkov a obcí v oblasti cien (§ 1 ods. 1 cit. zákona). Ani cenové opatrenia MF SR či výnos MVaRR SR, stanovujúce maximálne výšky nájmu, nemožno považovať za takýto osobitný právny predpis, nakoľko predmetom v nich obsiahnutej právnej úpravy nie sú prípady, v ktorých má prenajímateľ bytu právnu možnosť jednostranne zvýšiť toto nájomné (úhradu). Skutočnosť, že štát v určitých prípadoch stanovením maximálnej výšky nájomného reguluje výšku nájomného za účelom zamedzenia nežiaduceho cenového vývoja nájomného neznamená, že prenajímateľ je oprávnený v nadväznosti na zmeny v určení maximálnej výšky nájomného jednostranne zvýšiť nájomné. Súd vyhodnotil návrh navrhovateľa ako nedôvodný v plnom rozsahu. Za použitia ust. § 151 ods. 3 O.s.p. súd rozhodol, že o trovách konania rozhodne do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Proti tomuto rozsudku podal odvolanie navrhovateľ a domáhal sa, aby odvolací súd napadnuté uznesenie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Dôvodil tým, že pokiaľ prvostupňový súd rozsudok odôvodnil poukázaním na uznesenie NS SR spis. zn. 3MCdo 6/2008 zo dňa 04.02.2009, uvedené uznesenie sa nevzťahuje na danú vec, pretože sa vzťahuje na trojizbový byt, na ktorý bol uzavretý nájomný pomer zmluvou zo dňa 27.06.1994, teda na byt, ktorý bol v tom čase evidentne voľný. V danom prípade sa však jedná o byt, ktorý bol právnym predchodcom odporcov daný do užívania na základe vtedy platného kogentného pridelovacieho systému bývalým národným výborom. Výška úhrady v čase užívania od 04.11.1970 na základe rozhodnutia MsNV Piešťany o schválení dohody o výmene bytov, spis. zn. MH/byt/vým/70 postupne Y. Q., M. Q., Ing. L. Q. a manželkou sa riadila ustanoveniami vyhlášky č. 60/1964 Zb. a od 01.01.2000 do 10.01.2004 ustanoveniami Výmeru Ministerstva financií SR č. R-11/1999 v znení neskorších opatrení a od 10.01.2004 ustanoveniami Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja č. V-1/2003. Podľa odvolateľa je evidentný rozdiel v tom, že aplikovaná právna veta z uznesenia NS SR spis. zn. 3MCdo 6/2008 zo dňa 04.02.2009 sa vzťahuje na byt, ktorý bol v roku 1994 voľný a výška nájomného inak ako dohodou prenajímateľa s nájomcom vytvorená byť nemohla a naopak byt navrhovateľa bol od 04.01.1970 obsadený na základe pridelovacieho systému bývalým Mestským národným výborom Piešťany užívaný právnymi predchodcami odporcov a na výšku nájomného museli byť použité ustanovenia, ktoré sú citované v odvolaní vyššie. Podľa odvolateľa vznikajú pochybnosti či opatrenia MF SR resp. výnosy, na ktoré sa navrhovateľ odvoláva, nie je možné považovať za predpis, ktorý by oprávňoval navrhovateľa jednostranne zvýšiť nájomné a preto poukázal na § 109 ods. 1 písm. b) O.s.p., keď navrhovateľ sa domáha zaplatenia peňažného plnenia titulom regulovaného nájomného a pred rozhodnutím vo veci samej nebola vyriešená otázka súladu podzákonných noriem so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov ako aj s článkom 20 ods. 4 Ústavy SR.

Odporcovia odvolací návrh nepodali, k doručenému odvolaniu navrhovateľa sa písomne vyjadrili a žiadali napadnutý rozsudok potvrdiť a priznať odporcom 1/ až 3/ náhradu trov odvolacieho konania vo výške 129,80 eur. Odporcovia považujú odvolanie za zmatečné, nakoľko z neho nie je zrejmé v čom má spočívať nesprávnosť rozhodnutia súdu prvého stupňa a tvrdenia navrhovateľa nepovažujú odporcovia za relevantné. Uznesenie NS SR spis. zn. 3MCdo 6/2008 zo dňa 04.04.2009, publikované v zbierke rozhodnutí Najvyššieho súdu ako judikát č. R 35/2009, poskytlo dostatočnú a zrozumiteľnú odpoveď na otázku, či cenové opatrenia Ministerstva financií SR alebo zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách sú osobitnými právnymi predpismi v zmysle § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Polemika navrhovateľa o tom, či opatrenia a výnosy príslušných ministerstiev sú osobitnými predpismi oprávňujúcimi prenajímateľa jednostranne zvýšiť nájomného je preto zbytočná, nakoľko sa s ňou už súd prvého stupňa vysporiadal a existuje na túto otázku rozhodnutie Najvyššieho súdu SR. Podľa odvolateľa pred rozhodnutím súdu nebola vyriešená otázka súladu podzákonných noriem, ktoré je v danom prípade nutné aplikovať so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách ako aj s článkom 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky. Úvaha navrhovateľa o tom, že bolo potrebné postupovať podľa § 109 ods. 1 O.s.p., ktoré ukladá súdu konanie

prerušiť, však je nadbytočná a irelevantná, nakoľko ani navrhovateľom spomenutý zákon o cenách nie je podľa judikátu R 35/2009 tým predpisom, ktorý by mal byť určujúcim pri zvyšovaní nájomného. Prerušenie konania z dôvodu vyriešenia otázky súladu podzákonných noriem so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách a s Ústavou Slovenskej republiky by nielenže viedlo k zbytočnému predlžovaniu konania, ale by nemalo pre rozhodnutie ani žiaden význam. V ďalšej časti vyjadrenia odporcovia dali do pozornosti či odvolanie navrhovateľa bolo podané včas.

Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 204 ods. 1 O.s.p.), oprávnenou osobou - účastníkom konania (§ 201 O.s.p.), proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 201 a 202 O.s.p.), po skonštatovaní, že odvolanie má základné zákonom predpísané náležitosti (§ 205 ods. 1 O.s.p.) a že odvolateľ použil zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 205 ods. 2 písm. d) a f) O.s.p.), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom odvolania (§ 212 ods. 1 O.s.p.), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) tak, že na úradnej tabuli súdu oznámil čas a miesto verejného vyhlásenia rozsudku (§ 156 ods. 3 O.s.p.) a dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľa nie je dôvodné, keďže napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa je vecne správny, v dôsledku čoho boli splnené podmienky na jeho potvrdenie v zmysle § 219 O.s.p.

Pretože odvolací súd preberá súdom prvého stupňa zistený skutkový stav, pokiaľ ide skutočnosti právne rozhodné pre posúdenie navrhovateľom tvrdeného nároku, ktorý vo vyčerpávajúcom rozsahu vykonal dokazovanie potrebné na posúdenie uplatneného nároku, výsledky dokazovania jednotlivo i vo vzájomných súvislostiach dôkladne a správne vyhodnotil, pričom i podľa odvolacieho súdu dospel k správnym skutkovým zisteniam, a pretože v celom rozsahu zdieľa i jeho právny záver vo veci, keď vec i správne právne posúdil, s poukazom na ust. § 219 ods. 2 O.s.p., odvolací súd odkazuje na správne a presvedčivé odôvodnenie písomného vyhotovenia preskúmaného rozsudku. Odvolací súd nenachádza dôvod, pre ktorý by sa mal od týchto záverov prvostupňového súdu odchyliť a preto nemôže dať za pravdu odvolateľovi.

V zmysle § 132 O.s.p. dôkazy hodnotí súd podľa svojej úvahy a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivosť prihliada na všetko, čo vyšlo za konania najavo, vrátane toho, čo uviedli účastníci.

Hodnotenie dôkazov je činnosť súdu, pri ktorej hodnotí vykonané procesné dôkazy z hľadiska ich pravdivosti a relevantnosti pre rozhodnutie. Pri hodnotení dôkazov súd v zásade nie je právnymi predpismi obmedzovaný v tom, ako má z hľadiska pravdivosti ten-ktorý dôkaz hodnotiť. Uplatňuje sa teda zásada voľného hodnotenia dôkazov. Hodnotiacia úvaha súdu pritom ale nie je svojvoľná, súd musí vychádzať zo všetkého, čo vyšlo v konaní najavo. Tieto skutočnosti musí súd rešpektovať a musí správne určiť ich vzájomný vzťah. Prítom súd nie je viazaný žiadnym poradím významu a dôkaznej sily jednotlivých dôkazov.

Odvolací súd zhodne s prvostupňovým dospel k záveru, že pri vyhodnotení vykonaného dokazovania každého z vykonaných dôkazov jednotlivo i vo vzájomných súvislostiach bolo v konaní dostatočným spôsobom preukázané, že návrh navrhovateľa je nedôvodný.

Z odvolania navrhovateľa vyplývajú dve relevantné námietky a to, že nie je možné aplikovať judikát R 35/2009 (uznesenie Najvyššieho súdu SR spis. zn. 3MCdo 6/2008), pretože v uvedenom rozhodnutí ide o iný byt ako je predmetom tohto konania a druhá námietka sa týkala postupu vo veci, pretože podľa odvolateľa súd mal konanie prerušiť a obrátiť sa na Ústavný súd SR, nakoľko existujú pochybnosti o tom či opatrenia resp. výmery sú v súlade so zákonom a Ústavou SR.

Odvolací súd po posúdení odvolacích argumentov dospel k záveru, že nie sú dôvodné. Vzhľadom na predmet sporu nie je rozhodujúce o aký byt išlo, keď podľa odvolateľa z uznesenia Najvyššieho súdu SR spis. zn. 3MCdo 6/2008 zo dňa 04.02.2009 išlo o byt, ktorý bol v roku 1994 voľný a výška nájomného

inak ako dohodou prenajímateľa s nájomcom vytvorená byť nemohla a naopak byť navrhovateľa bol od 04.01.1970 obsadený na základe pridelovacieho systému bývalým Mestským národným výborom Piešťany užívaný právny predchodcami odporcov a na výšku nájomného museli byť použité ustanovenia vyhlášky č. 60/1964 Zb. a od 01.01.2000 do 10.01.2004 Výmer Ministerstva financií SR č. R-11/1999 v znení neskorších opatrení a od 10.01.2004 Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja č. V-1/2003, nakoľko podstatná je skutočnosť, že prenajímateľ má právo jednostranne zvýšiť nájomné len v prípadoch, ktoré ustanovuje osobitný predpis (§ 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

Opatrenie Ministerstva financií SR R-11/1999, ani výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2003 o regulácii cien nájmu bytov a ani predošlé, resp. následné opatrenia, ktorými sa regulovala, resp. reguluje cena nájmu bytov, a ani zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách, nepredstavujú osobitný právny predpis, ktorý predpokladá ustanovenie § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ako predpis upravujúci okrem iného prípadu, v ktorých prenajímateľ bytu má právnu možnosť jednostranne zvýšiť nájomné za prenajatý byt a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Tento záver je v súlade s ustálenou súdnou praxou ako správne uzavrel prvostupňový súd. V uznesení Najvyššieho súdu SR zo 4. februára 2009 sp.zn. 3 M Cdo 6/2008 zaoberajúcom sa dosahom právnej úpravy o regulácii cien nájmu bytov, ktoré schválilo občianskoprávne kolégium Najvyššieho súdu SR v máji 2009 na publikovanie v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky, sa upozornilo, že zo samej skutočnosti, že štát v určitých prípadoch stanovením maximálnej výšky nájomného reguluje výšku nájomného za účelom zamedzenia nežiaduceho cenového vývoja nájomného, nevyplýva oprávnenie prenajímateľa jednostranne zvýšiť nájomné v nadväznosti na zmeny v určení maximálnej výšky nájomného. Právny vzťah založený zmluvou o nájme bytu je záväzkový vzťah, ktorý bez súhlasu zmluvných strán nie je možno meniť; nie je preto bez dohody prenajímateľa s nájomcom možno zmeniť výšku pôvodne dohodnutého nájomného, pokiaľ právny predpis nestanovuje niečo iné (tak aj rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 1 Cdo 35/2008 z 25. júna 2009). Zo spisu nevyplýva, že by sa navrhovateľ (ako prenajímateľ), resp. jeho právna predchodkyňa a odporcovia (ako nájomcovia) zmluvne dohodli na možnosti niektorej zo zmluvných strán jednostranne zmeniť výšku nájomného za byt.

Ďalší odvolací argument spočíval v námietke, že bolo potrebné konanie prerušiť podľa § 109 ods. 1 písm. b) O.s.p., pretože pred rozhodnutím vo veci samej podľa odvolateľa nebola vyriešená otázka súladu podzákoných noriem, ktoré je nevyhnutné aplikovať so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách ako aj s článkom 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky.

V zmysle § 109 ods. 1 písm. b) veta druhá O.s.p. súd konanie preruší, ak tu pred rozhodnutím vo veci dospel k záveru, že všeobecne záväzný predpis, ktorý sa týka veci, je v rozpore s ústavou, zákonom alebo medzinárodnou zmluvou, ktorou je Slovenská republika viazaná; v tom prípade postúpi návrh ústavnému súdu na zaujatie stanoviska.

Vzhľadom na predmet preskúvaného konania, pre posúdenie správnosti rozhodnutia prvostupňového súdu postačoval vyššie uvedený záver o protiprávnosti jednostranného zvýšenia nájomného. Odvolaciemu súdu, ako súdu všeobecnému, neprislúcha právo zaoberať sa v tomto rozhodnutí uvedenou námietkou. Keďže odvolací súd nedospel k záveru, že všeobecne záväzný právny predpis (podzákonné normy, ktoré je nevyhnutné aplikovať so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách ako aj s článkom 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky), neboli ani splnené podmienky, aby konanie v zmysle § 109 ods. 1 písm. b) O.s.p. prerušil a postúpil ústavnému súdu návrh na zaujatie stanoviska. Súd preto nezistil potrebu prerušenia konania. Zákon o cenách nie je podľa judikátu R 35/2009 tým predpisom, ktorý by mal byť určujúcim pri zvyšovaní nájomného a preto možnosť prípadného prerušenia konania sa javila ako irelevantná pre daný skutkový stav.

So zreteľom na uvedené odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil z dôvodu vecnej správnosti podľa § 219 ods. 2 O.s.p.

O trovách tohto odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa podľa § 224 ods. 3 O.s.p. nakoľko odvolací súd rozhodoval o odvolaní proti rozhodnutiu vo veci samej ktorým nebolo rozhodnuté o trovách konania z dôvodu postupu podľa § 151 ods. 3 a o trovách odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa.

Senát krajského súdu prijal rozhodnutie pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je možné podať odvolanie.