

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 8Co/234/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5413205181  
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 05. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Táňa Rapčanová  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2014:5413205181.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Táne Rapčanovej a sudcov JUDr. Františka Potockého a JUDr. Blaženy Stašíkovej, v právnej navrhovateľky: V. G., nar. XX. XX. XXXX, bytom W. G., V. Z. č. XXXX/XX, zastúpená splnomocneným zástupcom JUDr. JURKOVEC ADVOKAT DK, s. r. o., so sídlom Dolný Kubín, ul. M. R. Štefánika č. 1822, IČO: 36 832 103, proti odporcom: 1/ N. T., nar. XX. XX. XXXX, bytom W. G., ul. D. Z. č. XXXX/XX, zastúpená splnomocnenou zástupkyňou JUDr. Lenou Mišalovou, advokátkou so sídlom W. G., ul. F. č. XX, 2/ U. T., nar. XX. XX. XXXX, bytom W. G., ul. D. Z. č. XXXX/XX, o zaplatenie sumy 590,32 eur s príslušenstvom o odvolaní navrhovateľky proti rozsudku Okresného súdu Dolný Kubín č. k. 7C/156/2013-93 zo dňa 19. februára 2014, takto

### rozhodol:

rozsudok okresného súdu vo výrokoch, ktorým súd návrh navrhovateľky zamietol, ktorým navrhovateľka je povinná zaplatiť odporkyniam sumu 118,44 eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku a ktorým účastníkom právo na náhradu trov konania nepriznal, p o t v r d z u j e .

Vo výroku, ktorým vo zvyšku návrh odporkyň zamietol, zostáva rozsudok okresného súdu n e d o t k n u t ý .

Navrhovateľka je povinná nahradiť odporkyni 1/ trovy odvolacieho konania v sume 46,22 eur k rukám JUDr. Leny Mišalovej, advokátky so sídlom W. G., ul. F. č. XX, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Odporkyni 2/ náhradu trov odvolacieho konania n e p r i z n á v a .

### odôvodnenie:

Okresný súd Dolný Kubín rozsudkom č. k. 7C/156/2013-93 zo dňa 19. 02. 2014 návrh navrhovateľky zamietol (výrok I.). Navrhovateľku zaviazal zaplatiť odporkyniam sumu 118,44 eur do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku (výrok II.). Vo zvyšku návrh odporkyň zamietol (výrok III.). Účastníkom právo na náhradu trov konania nepriznal (výrok IV.).

Z vykonaného dokazovania mal preukázané, že navrhovateľka sa návrhom zo dňa 16. 08. 2013, doručeným súdu dňa 19. 08. 2013 domáhala, aby súd určil odporkyniam 1/ a 2/ povinnosť zaplatiť jej sumu 590,32 eur s príslušenstvom.

Medzi účastníkmi nebola sporná skutočnosť, že od 01. 06. 2010 odporkyne, ako nájomníčky, užívali dvojizbový byt na ulici V. Z. v W. G., súp. číslo XXXX, vchod č. 54, byt č. 20 na 4. poschodí, zapísaný na LV č. XXXX kat. úz. W. G. vlastnícky patriaci v celosti navrhovateľke. Taktiež nebolo medzi nimi

sporné, že písomnú nájomnú zmluvu uzavreli až dňa 05. 03. 2012, kde sa dohodli, že nájom bytu bude na dobu určitú od 01. 02. 2012 do 31. 12. 2012. V čl. VII bod 1, 2 nájomnej zmluvy sa účastníčky konania dohodli, že nájomné za užívanie bytu bolo zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 230 eur mesačne a je zložené z dvoch častí. Fixná čiastka pre prenajímateľa je 80 eur a zálohová čiastka platby za vodu, kúrenie, energie a iné služby, ktoré sú viazané na ročné vyúčtovanie je 150 eur. V čl. VII bod 3 bolo dohodnuté, že nájomca bude hradiť nájomné bezhotovostne, kde je uvedené aj číslo účtu prenajímateľa. V čl. VII bod 6 a 7 bola dohodnutá povinnosť nájomcu do 30. 04. 2012 zložiť depozit vo výške 230 eur (medzi stranami niet sporu, že k tomu aj došlo) a zároveň, že uvedenú sumu je možné využiť na vykrytie vzniknutých škôd na vybavení a zariadení bytu, vzniknutých počas nájmu, resp. na úhradu dlžného nájomného, resp. nedoplatkov za ročné vyúčtovanie nákladov súvisiacich s užívaním bytu za čas trvania nájmu, pokiaľ nedôjde k dobrovoľnej úhrade nájomcami. Čl. VIII bod 1 upravoval, že nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou strán, písomnou výpoveďou, uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný s tým, že v bode 2 tohto článku je upravená výpoveď, resp. dôvody v súlade s § 711 Občianskeho zákonníka, resp. z dôvodov porušenia povinností uvedených v čl. VI zmluvy. V čl. VIII bod 3 je uvedené, že nájomca je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.

Ohľadne ukončenia užívania bytu medzi účastníkmi nebol spor ohľadne toho, že tento prestal byť užívaný odporkyňami v priebehu mesiaca december 2012. Odporkyne pripúšťali, že v januári 2013 si odtiaľ odviezli len jednu skriňu a preberací protokol o odovzdaní bytu sa spisoval dňa 31. 01. 2013. Sporným bolo, ako bol ukončený nájom, kde podľa navrhovateľky bol ukončený uplynutím doby nájmu, nakoľko výpoveď nájomnej zmluvy od odporkyň z 15. 12. 2012 si našla v schránke až v roku 2013 a podľa odporkyň bol ukončený ku dňu 15. 12. 2012, kedy oni zaslali navrhovateľke ako prenajímateľke výpoveď nájomnej zmluvy kde sa uvádza, že dávajú okamžitú výpoveď nájomnej zmluvy uzavretej dňa 01. 02. 2012 ku dňu 15. 12. 2012. V tejto časti okresný súd konštatoval, že pre nájomnú zmluvu nie je predpísaná forma, a preto pokiaľ účastníčky mali aj ústnu zmluvu za čas od 01. 06. 2010 a písomná zmluva postihovala len obdobie od 01. 02. 2012, zákon to nevylučuje a nájom bytu bol od 01. 06. 2010, čo v zásade ani medzi účastníkmi nie je sporné. Súd zároveň konštatoval, že v danom prípade nájom bytu skončil 31. 12. 2012 uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný. Úkon odporkyň zo dňa 15. 12. 2012, kde nevedeli preukázať, že tento doručili navrhovateľke tohto dňa alebo vôbec do konca roka 2012 považoval za irelevantný. Podľa okresného súdu nie je ani tak podstatné to, že tento označili ako výpoveď nájomnej zmluvy, je jednoznačné, že o výpoveď nejde, nebola tam uvedená nejaká výpovedná doba, dôležité je, že podľa obsahu to možno považovať za odstúpenie od zmluvy z dôvodu, že predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu (čl. VII bod 3 nájomnej zmluvy). Ust. § 679 Občianskeho zákonníka vypočítava dôvody, pre ktoré môžu účastníci nájomnej zmluvy od tejto odstúpiť, kde v podstate toto je možné, ak by prenajatý byt bol odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, resp. by sa stal nespôsobilým na takéto užívanie neskôr, resp. by sa stal vôbec neupotrebitelným. Pojem nespôsobilosť treba vysvetľovať v súvislosti s účelom užívania prenajatej veci, teda bytu, či už podľa zmluvy, alebo podľa toho, čomu užívanie takejto veci obvykle slúži. V tomto prípade však odporkyne neunesli dôkazné bremeno, že prenajatý byt bol nespôsobilý na dohodnuté a obvyklé užívanie, nakoľko tento viac ako dva roky užívali a ani nájomkyňa nasledujúca po nich tento byt ako nespôsobilý na obvyklé užívanie nehodnotila. Byt bol riadne skolaudovaný a pocit hlučnosti v bytovkách môže byť často subjektívny. Preukázali len, že sa sťažovali na hlučnosť, ktorú spôsobovali susedia, nie však, že priamo navrhovateľku žiadali o odstránenie hlučnosti. Prvýkrát preukázateľne toto urobili až po opustení bytu, keď boli vyzvané na doplatenie nájmu, resp. platieb z vyúčtovania. V súčasnosti je prakticky už nemožné nejaké meranie vzhľadom na stavebné úpravy v oboch susediacich bytoch. Pokiaľ by však byt nebol spôsobilý na obvyklé užívanie, je len veľmi ťažko predpokladať, že odporkyne by tam vydržali takmer 3 roky. Zásadné problémy s hlučnosťou nepotvrdila ani svedkyňa S. ako predsedníčka spoločenstva, resp. je zrejme, že zdroj hluku za celé tie roky mala predstavovať rodina O., ktorá sa tam zdržiavala veľmi zriedka, resp. robotníci, ktorí mali byť dokončovať a tu tiež nie je predpoklad, že by títo na tomto byte pracovali sústavne 2,5 roka. Okresný súd teda konštatoval, že u odporkyň dôvod pre odstúpenie od nájomnej zmluvy neexistoval, a to či už z dôvodu hlučnosti, tak pokiaľ ide o prípadné rušenie realitou maklérkou. Tu poukázal na skutočnosť, že išlo aj podľa samotných odporkyň o dohodu účastníčok na princípe vzájomnej výhodnosti („počkanie s platbou nájomného a úhrad v konkrétnom mesiaci“), toto tiež nebol dôvod na odstúpenie, resp. vzhľadom na dohodu účastníčok ani dôvod na žiadanie nejakej zľavy.

Zároveň, pokiaľ si odporkyne vzájomným návrhom uplatňovali 310 eur ako zľavu z nájomného za obdobie od 01. 06. 2010 do 15. 12. 2012 z dôvodu, že im nebolo umožnené nerušené užívanie bytu, nakoľko boli počas celej doby nájmu rušené, čo bolo spôsobené nedostatočnou zvukovou izoláciou v byte, tu okresný súd uviedol, že prvýkrát preukázateľne uvedenú zľavu z nájomného odporkyne uplatnili vo svojom podaní zo dňa 22. 04. 2013 v odpovedi na výzvu DK-31/2013 právneho zástupcovi navrhovateľky. Dovtedy ani navrhovateľka, ani svedkovia túto skutočnosť nepotvrdzujú. Je zrejmé, že sťažnosti odporkýň na hlučnosť smerovali prioritne proti vlastníkom bytu O., nie voči navrhovateľke na odstránenie závady, resp. nebolo preukázané ani uplatnenie zľavy. V zásade v zmysle judikatúry potom (R 14/1978) sa odporkyne mohli domáhať zľavy nie vyššej než za obdobie 6 mesiacov pred jej uplatnením, to je spätne 6 mesiacov od 22. 04. 2013. Tu odporkyne neunesli dôkazné bremeno, že majú právo na primeranú zľavu z nájomného (v zásade práve zľava z nájomného by prichádzala do úvahy) nakoľko dôvod hlučnosti nemohol byť dôvodom odstúpenia od zmluvy, odporkyne nepreukázali, že v byte bola záhada, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršovala jeho užívanie a v súčasnosti už nejaké merania alebo iné dôkazy prakticky nie sú možné, vzhľadom na stavebné úpravy v oboch bytoch.

Pokiaľ ide o vyúčtovanie za rok 2012, a to konkrétne vyúčtovanie zálohových úhrad za užívanie bytu navrhovateľky za kalendárny rok 2012, okresný súd považoval za potrebné uviesť, že skutočné náklady za rok na tento byt, pokiaľ išlo o pohyblivú časť predpisu (rôzne služby, poplatky, teplo na vykurovanie, náklady na teplú vodu, studená voda, elektrina) predstavovali za rok 2012 sumu 1.213,40 eur, ktorá suma nie je medzi účastníkmi sporná. Okrem iného vo vyúčtovaní sa nachádza suma 603,60 eur - pevná časť predpisu úhrad, kde táto predstavovala alikvotnú časť úveru pripadajúcu na byt spolu s platbou do fondu opráv. Ako súd ďalej zistil z vyúčtovania elektrickej energie, tak za obdobie od 15. 12. 2011 do 18. 12. 2012 bolo fakturované spolu za dodávku a distribúciu elektriny 238,16 eur, zaplatené zálohy boli 275 eur a navrhovateľke bol vrátený preplatok 36,84 eur.

Pokiaľ ide o platby nájomného a zálohových platieb za služby a energie okresný súd konštatoval, že medzi účastníkmi niet sporu o tom, že odporkyne zaplatili 10x po 230 eur, a to všetko bez dokladov o zaplatení, zvyčajne k rukám synov navrhovateľky. Nebolo sporu o tom, že zaplatili aj depozit 230 eur do konca apríla 2012 a celkove teda v roku 2012 zaplatili 11x 230 eur, teda 2.530 eur. Ohľadne spornej platby za november 2012 súd konštatoval, že odporkyne mali možnosť žiadať si doklad o zaplatení, resp. platiť na účet navrhovateľky a pokiaľ tak neurobili a nemajú žiaden doklad o zaplatení za tento mesiac a ani inak zaplatenie nevedia preukázať, mal za to, že v mesiaci november a december 2012 sumu 230 eur navrhovateľke nezaplatili. Pokiaľ ide o depozit v sume 230 eur, navrhovateľka či už podľa zmluvy alebo podľa § 580 Občianskeho zákonníka mohla uvedené započítať na platbu za mesiac november a preukázateľne úkon započítania aj urobila. Pokiaľ ide o spor akú výšku predstavoval nájom, tak v danom prípade mal okresný súd za to, že zmluva hovorí úplne jednoznačne, že nájomné predstavuje sumu 80 eur mesačne a suma 150 eur predstavuje úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, resp. preddavok na tieto plnenia, ktoré sa platí spolu s nájomným (§ 696 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Iný výklad v podstate ani nie je možný. V danom prípade, keďže navrhovateľka predložila vypracovanú zmluvu a súd poukázal na § 35 Občianskeho zákonníka, kde treba chrániť dobromyseľnosť odporkýň.

Ohľadne povinnosti platiť z vyúčtovania aj tzv. pevnú časť predpisu, ktorú tvorí splátka úveru, výpoveď svedkyne S. potvrdzuje tvrdenie odporkýň, že už v minulosti bolo dohodnuté, že na úhrade tejto čiastky sa odporkyne podieľať nebudú. Navyše by to bolo aj nelogické, akékoľvek úvery či hypotéky, ktoré si zoberie navrhovateľka na zabezpečenie vlastníctva bytu, jeho dostavby, nemôže znášať nájomca.

Odporkyne za rok 2012 mali zaplatiť nájom 12x 80 eur, t. j. 960 eur (mesiac január na základe ústnej nájomnej zmluvy), 1.213,40 eur skutočné náklady na základe vyúčtovania zálohových úhrad spojených s predmetným bytom a 238,16 eur predstavuje skutočne spotrebovaná elektrická energia spolu s nákladmi na jej distribúciu, to je spolu mali odporkyne v roku 2012 zaplatiť 2.411,56 eur. Odporkyne preukázateľne zaplatili sumu 2.530 eur v roku 2012, teda 230 eur v januári až októbri 2012, depozit v apríli 2012. Rozdiel medzi zaplatenou sumou 2.530 eur a sumou, ktorú boli povinné zaplatiť 2.411,56 eur potom predstavuje 118,44 eur, na ktorú povinnosť zaviazal okresný súd zaplatiť odporkyniam navrhovateľku. Zároveň pokiaľ mali odporkyne navrhovateľke zaplatiť sumu 2.411,56 eur a túto sumu preukázateľne zaplatili, resp. zaplatili v roku 2012 viac (2.530 eur), súd musel návrh navrhovateľky voči odporkyniam zamietnuť.

O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 150 ods. 1 v spojení s § 142 ods. 1, 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O. s. p.“) a žiadnemu z účastníkov nepriznal právo na náhradu trov konania.

Vychádzal pritom z charakteru sporu a z konania každej z účastníčok, ktoré neprispievalo jasnosti vzájomných právnych vzťahov.

Proti tomuto rozsudku podala odvolanie navrhovateľka, prostredníctvom svojho splnomocneného zástupcu. Žiadala, aby odvolací súd rozsudok okresného súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Poukázala na skutočnosť, že súd v napadnutom rozsudku pri rozhodovaní nezobral do úvahy tzv. pevnú časť vyúčtovania zálohových úhrad nákladov za užívanie bytu za rok 2012 s odôvodnením, že „ide o splátku úveru a s ohľadom na výpoveď svedkyne S., táto potvrdzuje výpoveď odporkyň, že už v minulosti bolo dohodnuté, že na úhrade tejto čiastky sa odporkyne podieľať nebudú.“ Zároveň uviedol, „že by to bolo aj nelogické, akékoľvek úvery či hypotéky, ktoré si zoberie navrhovateľka na zabezpečenie vlastníctva bytu, jeho dostavby, nemôže znášať nájomca“. V tejto súvislosti poukázala na skutočnosť, že svedkyňa S. vo svojej výpovedi na pojednávaní konanom dňa 04. 12. 2013 jednoznačne uviedla, že dohoda medzi navrhovateľkou a odporkyňami ohľadom platenia tzv. pevnej časti vyúčtovania sa týkala len roku 2011. Z jej výpovede nie je možné ustáliť, že by sa táto dohoda mala vzťahovať aj na vyúčtovanie zálohových úhrad nákladov za užívanie bytu za rok 2012 tak, ako túto skutočnosť ustálil súd v napadnutom rozsudku. Naopak, z jej výpovede je jednoznačne zrejmé, že išlo o dohodu medzi navrhovateľkou a odporkyňami pokiaľ išlo o vyúčtovanie zálohových úhrad nákladov za užívanie bytu za rok 2011, nakoľko z výpovede svedkyne vyplýva, že práve kvôli vyúčtovaniu za rok 2011 sa navrhovateľka a odporkyne stretli u svedkyne S., ktorá im podala vysvetlenie týkajúce sa vyúčtovania za tento rok 2011. Z výpovede svedkyne zároveň jednoznačne vyplýva, že pevná časť predpisu zahŕňa splátku úveru a platbu do fondu opráv, z ktorého sa platia rôzne služby, napr. upratovanie. V tejto súvislosti poukázala na ust. § 688 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov: „Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.“ Vzhľadom na uvedené, súvislosti s užívaním bytov sa poskytujú nájomcom aj určité plnenia (napr. výťahy, práčovne, elektrické osvetlenie spoločných priestorov, upratovanie spoločných priestorov, dodávka studenej a teplej vody, vykurovanie, kontrola a čistenie komínov, odvoz smetí a pod.). Je preto len prirodzené, že Občiansky zákonník priznáva nájomcovi právo užívať tieto spoločné priestory a zariadenia v dome a právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu s tým, že oproti tomu Občiansky zákonník v ust. § 696 ods. 2 stanovuje povinnosť nájomcu uhradiť za plnenia poskytované s užívaním bytu. Zároveň aj samotný súd v napadnutom rozsudku uviedol, že „zmluva hovorí úplne jednoznačne ... suma 150 eur predstavuje úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, resp. preddavok na tieto plnenia, ktoré sa platí spolu s nájomným (§ 696 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Iný výklad v podstate ani nie je možný.“ V rozpore s uvedeným a v rozpore s výpoveďou svedkyne o tom, že pevná časť zahŕňa napr. aj platbu do fondu opráv, z ktorého sa hradia platby za plnenia spojené s užívaním bytu, súd ustálil, že pevnú časť vyúčtovania odporkyne nie sú povinné hradiť. Súd zároveň úplne opomenul časť výpovede svedkyne, ktorá uviedla, že pevná časť vyúčtovania zahŕňa aj platbu do fondu opráv. Je nesporné, že odporkyne byt počas roka 2012 užívali, v tej súvislosti teda prijímali plnenia spojené s užívaním bytu (ako vyplýva z výpisu fondu prevádzky, údržby a opráv domu súpis. č. XXXX W. G. za rok 2012 z fondu opráv bola napr. financovaná oprava prípojky vody, kúpa lopaty na odhŕňanie snehu, kúpa výstražnej pásky, odpratávanie snehu, kúpa násady na lopatu, oprava upchatej kanalizácie, atď.). Vzhľadom na uvedené je preto, použijúc argumentáciu súdu, nelogické, že súd tzv. pevnú časť predpisu nepovažoval za úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu. Taktiež poukázala na súdnu prax, v zmysle ktorej súdy SR za plnenia spojené s užívaním bytu pravidelne považujú okrem iných aj poplatky do fondu opráv, poplatky za správu, údržbu, poisťné.

Ďalej navrhovateľka poukázala na znenie nájomnej zmluvy zo dňa 05. 03. 2012 uzavretej medzi ňou a odporkyňami, konkrétne na čl. VII. „Nájomné a depozit“, bod 2: „Nájomné je zložené z dvoch častí. Fixná čiastka pre prenajímateľa je 80 eur a zálohová čiastka platby za vodu, kúrenie, energie a iné služby, ktoré sú viazané na ročné vyúčtovanie je 150 eur.“ Uvádza, že suma 150 eur predstavuje úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, t. j. (v zmysle zmluvy) platby za vodu, kúrenie, energie a iné služby, ktoré sú viazané na ročné vyúčtovanie, teda platby nielen za tzv. pohyblivú časť vyúčtovania, ktorá zahŕňa platby za teplo, vodu a elektrinu ale tiež platby za tzv. pevnú časť vyúčtovania, ktorá zahŕňa platby za iné služby, ktoré sú viazané na ročné vyúčtovanie. Využijúc argument súdu k tomuto čl. VII. bod 2 nájomnej zmluvy, iný výklad v podstate ani nie je možný. Vzhľadom na uvedené tvrdila, že odporkyne boli povinné platiť aj tzv. pevnú časť vyúčtovania za rok 2012, nakoľko táto tzv. pevná časť zahŕňa práve platby za iné služby, ktoré sú viazané na ročné vyúčtovanie a to (ako to vyplynulo z vykonaného dokazovania) platbu

do fondu opráv a splátky úveru. Poukázala na čl. IV. „Práva a povinnosti nájomcu“, bod 14 nájomnej zmluvy, kde je uvedený, že: „Nájomca uhradí nedoplatok ročného vyúčtovania nákladov súvisiacich s užívaním bytu ...“. Rovnako aj na celé znenie nájomnej zmluvy, v ktorej nie je dohoda medzi ňou a odporkyňami o akejkolvek výnimke z platieb za plnenia spojené s užívaním bytu.

Vzhľadom na argumentáciu súdu navrhovateľka poukázala na to, že ustanovenia čl. VII. bod 1 a 2 nájomnej zmluvy o dohodnutej výške nájomného a jeho rozčlenení sa účastníci dohodli aj na tom, že nájomca uhradí aj nedoplatok ročného vyúčtovania nákladov súvisiacich s užívaním bytu, ktorý je predmetom nájomnej zmluvy tak ako to vyplýva z čl. IV. bod 14 nájomnej zmluvy. V tomto prípade však súd nerešpektoval pri svojom rozhodovaní túto dohodu účastníkov. Ako podporný argument k uvedenému poukázala na odborný výklad, v zmysle ktorého „Súdy správne (R 7/1967) zamietajú žaloby občanov, ktorí sa domáhajú vrátenia súm zodpovedajúcich na nich pripadajúceho podielu na splácaní dlhodobého investičného úveru a zaplatených nimi v úhrade za užívanie v čase, keď boli užívateľmi družstevného bytu (R 34/1983, s. 212 až 215).“

Domnievala sa, že pokiaľ súd ustálil, že odporkyne nemajú povinnosť platiť tzv. pevnú časť vyúčtovania, toto nemá oporu v zákone, v samotnej nájomnej zmluve a tiež vo vykonanom dokazovaní.

Odporkyňa 1/ v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhovateľky, prostredníctvom svojej splnomocnenej zástupkyne navrhla rozsudok okresného súdu potvrdiť a zároveň si uplatnila i náhradu trov odvolacieho konania.

Uvádza, že z obsahu odvolania je zrejmé, že navrhovateľka sa nestotožnila so skutkovým a právnym záverom súdu prvého stupňa v časti týkajúcej sa úhrady tzv. pevnej časti ročného vyúčtovania a poukazuje na znenie čl. VII a čl. IV nájomnej zmluvy. Argumenty navrhovateľky v odvolaní neobstoja a jej tvrdenia sú v rozpore s vykonaným dokazovaním.

Odporkyne 1/ a 2/ uzatvárali písomnú nájomnú zmluvu, ktorú pripravila navrhovateľka v presvedčení, že vychádza z dohôd, ktoré boli doposiaľ medzi účastníkmi realizované a z textu nájomnej zmluvy, a to zo znenia čl. VI, kde sa používa pojem „zálohové platby za vodu, kúrenie, energie a iné služby, ktoré sú viazané na ročné vyúčtovanie“. Mali jednoznačne za to, že sa jedná o spotrebnú zložku vyúčtovania tak, ako to mali zaužívané doposiaľ. Tento záver potvrdzuje aj znenie samotného vyúčtovania za rok 2012 a jeho prílohy č. 1, ktorá má označenie „Náklady za služby za rok 2012 príloha č. 1 k vyúčtovaniu“ pričom vyúčtovanie nákladov za služby obsahuje vyúčtovanie jednotlivých spotrebných zložiek, ktoré odporkyne aj uhradili. Pevná časť nie je v prílohe č. 1 zahrnutá, nakoľko sa nejedná o „služby“, ale obsahuje príspevok do fondu opráv a splátky úveru.

Prax medzi účastníkmi nájomnej zmluvy jednoznačne svedčí o tom, že odporkyne neprevzali na seba povinnosť uhrádzať pevnú zložku vyúčtovania, čo bolo vykonaným dokazovaním aj preukázané a svedčia o tom o. i. aj nasledovné skutočnosti: - nájomný vzťah medzi účastníkmi trval od roku 2010 a bolo preukázané, že odporkyne sa nepodieľali na úhrade pevnej časti vyúčtovania ani za rok 2010 ani za rok 2011, - svedkyňa S. potvrdila existenciu takejto dohody medzi účastníkmi, keď v jej prítomnosti sa v roku 2012 účastníčky výslovne dohodli na takomto postupe pri vyúčtovaní za rok 2011, pričom sa takto dohodli v čase, keď už mali uzatvorenú aj písomnú nájomnú zmluvu, rovnaký spôsob výpočtu ako za rok 2011 sa mal teda použiť aj pri výpočte z vyúčtovania za rok 2012. Tzv. pevná časť vyúčtovania predstavuje náklady na byt, ktoré nie sú viazané na užívanie bytu, ale sú spojené s jeho vlastníctvom a ich výška nie je závislá na tom, či je byt užívaný, koľkými osobami je užívaný a pod. preto je nelogické, aby tieto náklady hradili odporkyne ako nájomníčky. Ako potvrdila svedkyňa, pokiaľ ide o pevnú časť, teda o splátku úveru a fond opráv, musí ho vlastník bytu hradiť, bez ohľadu na to, či je byt obývaný alebo nie a tiež potvrdila, že pokiaľ by sa pri vyúčtovaní za rok 2012 zohľadňovala len spotrebná časť - energie, skutočne by odporkyňiam vznikol preplatok z vyúčtovania.

Pokiaľ sa navrhovateľka odvoláva na znenie nájomnej zmluvy, odporkyňa 1/ zdôraznila, že nájomná zmluva neobsahuje jednoznačný text, z ktorého by sa dal vyvodiť záver o tom, že by odporkyne ako nájomníčky prevzali na seba aj povinnosť uhrádzať za vlastníčku bytu/navrhovateľku príspevky do fondu opráv a splátky úveru. Znenie nájomnej zmluvy pripravila navrhovateľka a odporkyne ho podpísali v presvedčení, že vychádza z doterajších dohôd. Pokiaľ by teda mal byť sporným výklad pojmu použitého v texte nájomnej zmluvy („služby“, či úhrada „nedoplatku“), je okrem ustanovenia §

35 Občianskeho zákonníka, ktoré chráni dobromyseľnosť odporkýň ako adresátok právneho úkonu, je potrebné vychádzať aj zo všeobecného výkladového pravidla contraproferentem, ktoré v podstate ust. § 35 dopĺňa. Podľa tohto pravidla v zmluve použité formulácie a pojmy, ktoré možno vykladať rozdielne, je potrebné vykladať v neprospech toho, kto ich do zmluvy vložil resp. toho, kto ich ako prvý v zmluve použil alebo kto trval na ich použití. Výkladový princíp contraproferentem je použiteľný ako všeobecné výkladové pravidlo na všetky občianskoprávne vzťahy a jeho zmyslom je „neumožniť strane naformulovať v zmluve ustanovenie pripúšťajúce viacvýznamový výklad a následne v zlej viere zneužiť mnohoznačnosť tohto ustanovenia na úkor záujmov druhej zmluvnej strany“ (rozhodnutie I.US 243/07-25 zo dňa 19. 06. 2008). V konaní bolo preukázané, že tvorcom zmluvy bola navrhovateľka, ktorá znenie zmluvy pripravila a ktoré znenie bolo aj podpísané. Odporkyne ho podpisovali s vierou v obsah použitých pojmov, ktorý zodpovedal ich dovtedajšiemu významu medzi stranami v praxi akceptovanému. Navrhovateľka však tvrdí, že text nájomnej zmluvy a v nej použité pojmy majú iný význam, než dovtedy medzi stranami zaužívaný, avšak takéto tvrdenie je špekuláciou a v zmysle už vyššie uvedeného princípu je význam znenia nájomnej zmluvy potrebné vykladať v súlade s tým, čo bolo medzi stranami v praxi zaužívané a na ťarchu navrhovateľky, ako autorky zmluvy.

Tvrdenia odporkýň nepriamo potvrdzuje aj výpoveď svedkyne Z. (str. 6 zápisnice zo 04. 12. 2013). Táto svedkyňa bola po odporkyniach ďalšou nájomníčkou v byte navrhovateľky a mala písomnú nájomnú zmluvu s navrhovateľkou, pričom mali dohodu o tom, že je povinná uhradiť „nedoplatky“ a svedkyňa mala za to, že ide o „spotrebu, čiže voda, elektrika“. Aj táto nájomníčka vychádzala teda pri použití pojmu „nedoplatky“ z presvedčenia, že sa jedná o spotrebné zložky vyúčtovania.

Navrhovateľka nepreukázala existenciu výslovnej dohody medzi účastníkmi, ktorou by odporkyne ako nájomníčky prevzali na seba povinnosť uhradiť príspevky do fondu opráv a splátky úveru (tzv. pevnú časť vyúčtovania) a teda nemá právny základ na uplatnenie nároku na tejto časti, ročného vyúčtovania. Súd prvého stupňa v tejto časti náležitým zistil skutkový stav a vec správne právne posúdil.

Krajský súd ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O. s. p.) po zistení, že odvolanie bolo podané včas účastníkom konania (§ 204 ods. 1, § 201 O. s. p.), proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 201 O. s. p.), pričom podanie opravného prostriedku nie je vylúčené podľa § 202 O. s. p., bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2, § 156 ods. 3 O. s. p.), preskúmal rozhodnutie v napadnutom rozsahu a z dôvodov uvedených v odvolaní (§ 212 ods. 1 O. s. p.) a rozsudok okresného súdu v napadnutej časti ako vecne správny potvrdil (§ 219 ods. 1 O. s. p.) z nasledovných dôvodov:

Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozsudku i konania, ktoré mu predchádzalo dospel k záveru, že okresný súd v prejednávanej veci zistil skutkový stav v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností, na podklade vykonaného dokazovania dospel ku správnym skutkovým zisteniam a prejednanú vec aj správne právne posúdil. Nakoľko i odôvodnenie písomného vyhotovenia napadnutého rozsudku je vyčerpávajúce a zodpovedá kritériám uvedeným v ust. § 157 ods. 2 O. s. p., odvolací súd podľa § 219 ods. 2 O. s. p. konštatuje správnosť týchto dôvodov a v podstatných bodoch na ne odkazuje.

V zmysle § 212 ods. 1 v spojení s § 205 ods. 3 O. s. p. je odvolací súd viazaný nielen rozsahom odvolania, ale aj konkrétnymi dôvodmi, ktoré odvolateľ vymedzí v rámci lehoty na podanie tohto opravného prostriedku. Následne odvolací súd pri posudzovaní správnosti napadnutého rozhodnutia vychádzal prioritne z dôvodov označených navrhovateľkou.

Podstatou odvolania navrhovateľky bola skutočnosť, že okresný súd nesprávne právne posúdil ňou uplatnený návrh vo vzťahu k tzv. pevnej časti vyúčtovania zálohových úhrad nákladov za užívanie bytu za rok 2012. Z vykonaného dokazovania pred okresným súdom ako aj tvrdenia navrhovateľky vyplynulo, že táto pevná časť zahŕňa v sebe splátky úveru a príspevok do fondu opráv. V tejto súvislosti odvolací súd považuje za potrebné dať do pozornosti výpoveď svedkyne G. S., ktorá na pojednávaní 04. 12. 2013 uviedla, že je predsedníčkou spoločenstva - Predseda spoločenstva, Aleja slobody 1892 a zároveň s pani N. sú osoby poverené výkonom správy. „S pani G. a s odporkyňami riešila ich vyúčtovanie za rok 2010 a 2011 a v tom roku 2010 išlo o to, ako rozvrhnúť energie tak, aby bolo zrejmé, čo spotreboval predchádzajúci nájomník pred odporkyňami. V roku 2011 skutočne im objasňovala, že vyúčtovanie

obsahuje aj vyúčtovanie pevných a pohyblivých súčastí, kde v zásade ako tie pohyblivé sa berú do úvahy spotreby energií, ktoré sú spoločstvu fakturované a tá pevná časť predstavuje alikvotnú čiastku úveru, pripadajúcu na byt spolu s platbou do fondu opráv z ktorého sa platia aj rôzne iné služby, konkrétne v ich bytovke napr. upratovacia služba, prípadne rôzne revízie. Upozornila, že do konca roka 2011 mali úver z ČSOB, ktorý sa aj uvádzal vo vyúčtovaní. V roku 2012 už mali úver zo SLSP, kde došlo k dohode, kde do vyúčtovania nebude osobitne uvádzaný, nakoľko ide o regresívne splácanie, kde je splátka istiny vždy rovnaká, mení sa len výška splátky úroku. V roku 2013 platia napr. z fondu opráv aj upratovaciu službu, ale v roku 2012 ju mali len od októbra a vyberalo sa to od vlastníka bytu priamo asi 2,30 eur mesačne, teda nie od nájomcu.“

„Pokiaľ ide o vyúčtovanie za rok 2011, tak všetkým vysvetlila z čoho pozostáva vyúčtovanie. Bol tam celkový dlh 989,98 eur, čo bol dlh aj z predchádzajúceho obdobia a keď sa tento odpočítal, tak za rok 2011 vznikol dlh 580,32 eur. Vtedy sa navrhovateľka a odporkyne dohodli, že sa z toho odpočíta splátka úveru a pevná časť, čím došlo k sume 8,09 eur ako nedoplatok, ktorý majú odporkyne uhradiť navrhovateľke“ (č. l. 84 spisu).

Z vyúčtovania zálohových úhrad nákladov za užívanie bytu za kalendárny rok 2012 (č. l. 20 spisu) vyplýva, že tento zvlášť rozlišuje pohyblivú časť predpisu (za služby a vedľajšie poplatky - teplo na vykurovanie, TUV, SV+ZV, elektrina) kde skutočné náklady boli 1.213,40 eur a pevnú časť predpisu 603,60 eur, čo ako vyplýva z výpovede svedkyne (keďže vo vyúčtovaní nie je bližšie špecifikovaná) zahŕňa splátku úveru a príspevok do fondu opráv. Z obsahu zmluvy uzatvorenej medzi spornými stranami dňa 05. 03. 2012 článku VII - nájomné a depozit - bod. 2 vyplýva, že nájomné (podľa bodu I vo výške 230 eur mesačne) je zložené z dvoch častí. Fixná čiastka pre prenajímateľa je 80 eur a zálohové čiastky platby za vodu, kúrenie, energie a iné služby, ktoré sú viazané na ročné vyúčtovanie je 150 eur. Osobitné dojednanie o pevných platbách úveru a príspevku do fondu opráv zo zmluvy nevyplýva. Odvolací súd poukazuje, že v samotnom vyúčtovaní zálohových úhrad nákladov za užívanie bytu za kalendárny rok 2012 je viazaná na ročné zúčtovanie iba pohyblivá časť označená za služby a vedľajšie poplatky - teplo na vykurovanie, TUV, SV+ZV, elektrina nakoľko sa jedná o premenlivé náklady v závislosti od spotreby. Okresný súd sa teda správne vysporiadal s tou časťou vyúčtovania zálohových platieb, ktorá nadväzovala na obsah čl. II zmluvy zo dňa 05. 03. 2012 a jeho postup považuje aj odvolací súd za logický a správny a stotožňuje sa s jeho názorom, že nebolo obsahom zmluvy dojednanie aj o úhradách pevných platieb úveru a príspevku do fondu opráv.

Krajský súd ešte považuje za potrebné uviesť, že formulácia čl. VII - nájomné a depozit - bod. 2 uzatvorenej zmluvy o nájme medzi spornými stranami je, pokiaľ sa týka presného zloženia zálohových platieb nejednoznačná čo sa týka označenia tzv. iných služieb a preto bolo pri výklade tohto ustanovenia (jeho časti) nevyhnutné zohľadňovať predovšetkým vnímanie vzájomných práv a povinností odporkyňami ako nájomcami už aj z dôvodu, ako z vyššie uvedeného vyplýva, že ohľadne zloženia zálohových platieb bolo v predchádzajúcom roku (2011) kedy medzi stranami existovala len ústna nájomná zmluva, nesporným, že zálohové platby za pevnú časť úhrady neplatia.

Nakoľko odvolacia námietka navrhovateľky nebola dôvodná a krajský súd nezistil ani procesné pochybenia, na ktoré prihliada z úradnej povinnosti a ktoré by mali za následok vecnú nesprávnosť napadnutého rozsudku, v preskúmvanej časti rozsudok okresného súdu potvrdil a to aj v časti trov konania, nakoľko okresný súd vecne správne rozhodol i o náhrade trov prvostupňového konania, keď náležite aplikoval ust. § 142 ods. 2 O. s. p. vzhľadom na čiastočný pomer účastníkov vo veci.

Vo výroku, ktorým súd vo zvyšku návrh odporkyň zamietol, zostal rozsudok okresného súdu nedotknutý, nakoľko nebol napadnutý odvolaním.

O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 224 O. s. p. v spojení s § 142 ods. 1 O. s. p., keďže v odvolacom konaní mala odporkyňa 1/ úspech. Táto prostredníctvom splnomocneného zástupcu podala dňa 20. 03. 2014 vo veci vyjadrenie k odvolaniu a zároveň uplatnila trovy odvolacieho konania za jeden úkon vo výške 46,22 eur pozostávajúci z odmeny vo výške 38,18 a paušálnej náhrady 8,04 eur. Nakoľko výška uplatnených trov je v súlade s § 10, 13a ods. 1 písm. c/ a §16 ods. 3 vyhlášky č.

655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v platnom znení, odvolací súd trovy v uplatnenej výške priznal.

Odporkyni 2/ trovy odvolacieho konania nevznikli.

Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v senáte pomerom 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.