

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 6Co/831/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5712219375
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 04. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Urbanová
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2015:5712219375.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Urbanovej a členov senátu JUDr. Yvetty Dzugasovej a Mgr. Miroslava Šeptáka, v právnej veci žalobcu: Poľnohospodárske družstvo "Valča", družstvo, so sídlom 038 35 Valča 1, IČO: 36 440 116, právne zastúpeného JUDr. Jaroslavom Kevickým, advokátom, so sídlom P. Z. XX, XXX XX Z., proti žalovanej: G. E., nar. XX.XX.XXXX, naposledy bytom XXX XX K. XXX, t. č. na neznámom mieste, zastúpenej opatrovníkom: Obec Slovany, v konaní o zaplatenie sumy 2.165,06 Eur s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Martin č. k. 10C/263/2013-86 zo dňa 17. 07. 2014, v spojení s uznesením Okresného súdu Martin č. k. 10C/263/2013-99 zo dňa 14. 08. 2014, takto

rozhodol:

Rozsudok Okresného súdu Martin č. k. 10C/263/2013-86 zo dňa 17. 07. 2014 v spojení s uznesením Okresného súdu Martin č. k. 10C/263/2013-99 zo dňa 14. 08. 2014 vo výroku, ktorým súd žalobu vo zvyšku uplatneného nároku zamietol a vo výroku o trovách konania, p o t v r d z u j e .

Odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Martin č. k. 10C/263/2013-86 zo dňa 17. 07. 2014 v spojení s uznesením Okresného súdu Martin č. k. 10C/263/2013-99 zo dňa 14. 08. 2014 proti výroku, ktorým súd uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 735,04 Eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku, o d m i e t a .

Žalovanej náhradu trov odvolacieho konania n e p r i z n á v a .

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom okresný súd uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 735,04 Eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Vo zvyšku uplatneného nároku žalobu zamietol. O trovách konania rozhodol tak, že žalovanej ich náhradu proti žalobcovi nepriznal.

V dôvodoch svojho rozhodnutia uviedol, že žalobou podanou na okresnom súde dňa 19.12.2012 doplnenou podaním zo dňa 20.05.2013 sa žalobca domáhal voči žalovanej zaplatenia sumy 2.165,06 Eur s príslušenstvom. Tento svoj návrh žalobca zmenil podaním zo dňa 23.04.2014, keď žiadal, aby súd uložil žalovanej zaplatiť žalobcovi sumu 2.165,06 Eur, z toho sumu 596,77 Eur z titulu nezaplatenia nájomného ku dňu ukončenia nájomného vzťahu (t. j. k 30.04.2010) a sumu 1.568,29 Eur z titulu bezdôvodného obohatenia za užívanie bytu bez právneho titulu až ku dňu jeho vypratania, spolu s poplatkom z omeškania 1,00 promile denne zo sumy 45,49 Eur od 11.08.2009 do zaplatenia, zo sumy 68,91 Eur od 11.09.2009 do zaplatenia, zo sumy 68,91 Eur od 11.10.2009 do zaplatenia, zo sumy 68,91 Eur od 11.11.2009 do zaplatenia, zo sumy 68,91 Eur od 11.12.2009 do zaplatenia, zo sumy 68,91 Eur od 11.01.2010 do zaplatenia, zo sumy 68,91 Eur od 11.02.2010 do zaplatenia, zo sumy 68,91 Eur od 11.03.2010 do zaplatenia a zo sumy 68,91 Eur od 11.04.2010 do zaplatenia. Svoju žalobu žalobca

odôvodnil tým, že so žalovanou mal uzavretú nájomnú zmluvu zo dňa 31.08.2007, na základe ktorej žalobca prenechal žalovanej do užívania trojizbový byt č. 6, prvej kategórie, nachádzajúci sa v dome súp. č. XXX v K.. Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú od 01.08.2007 do doby odpredaja bytu. Na členskej schôdzi družstva konanej dňa 05.11.2009 rozhodlo družstvo o zlúčení Poľnohospodárskeho družstva „Valča“ IČO: 36 440 116, ako nástupníckeho družstva s družstvom Roľnícke družstvo Javorina, so sídlom 038 35 Valča 1, IČO: 36 376 841, ako zrušovaným a zanikajúcim družstvom a o prechode imania zrušeného družstva Roľnícke družstvo Javorina na Poľnohospodárske družstvo „Valča“. Podľa článku VI. uzavretej nájomnej zmluvy sa žalovaná zaviazala platiť žalobcovi nájomné mesačne vždy do 5. dňa nasledujúceho mesiaca za mesiac predchádzajúci vo vypočítanej výške, podľa prílohy k zmluve. Žalovaná ku dňu 06.12.2012 však dlhuje žalobcovi na nájomnom sumu 2.165,06 Eur za obdobie mesiacov júl 2009 až február 2012, kedy došlo k vyprataniu bytu, na základe vykonateľného rozsudku Okresného súdu Martin sp. zn. 8C/123/2010. Z uvedených dôvodov žalobca pôvodne požadoval od žalovanej zaplatenie istiny titulom nájomného a súčasne od nej požadoval aj poplatok z omeškania ako majetkovú sankciu za neplatenie nájomného riadne a včas. V súvislosti s tým, že žalovaná byt užívala bez právneho dôvodu, žalobca neskôr žalobu zmenil, naposledy uvedeným podaním zo dňa 23.04.2014, pričom súd túto zmenu žaloby pripustil uznesením vyhláseným na pojednávaní dňa 21.05.2014. Na takto koncipovanej žalobe žalobca zotrval počas celého prvostupňového konania a tvrdil, že so žalovanou uzavrel platnú nájomnú zmluvu.

Z výpisu z obchodného registra žalobcu súd I. stupňa zistil, že žalobca je právnym nástupcom Roľníckeho družstva Javorina so sídlom vo Valči, ktoré zaniklo zlúčením so žalobcom ku dňu 01.01.2010. Roľnícke družstvo Javorina so sídlom vo Valči, IČO: 36 376 841 dňa 31.07.2007 uzavrelo so žalovanou zmluvu o nájme bytu, ktorý žalobca uviedol v žalobe. Článok I. zmluvy špecifikoval predmetný byt a jej článok II. upravoval dobu nájmu od 01.08.2007 na dobu do odpredaja bytového domu. Články III., IV., V. a VI. upravovali povinnosti nájomcu, vrátane záväzku nájomcu platiť prenajímateľovi nájomné mesačne vždy do 5. dňa nasledujúceho mesiaca za mesiac predchádzajúci vo vypočítanej výške podľa prílohy k zmluve a v článku VII. zmluvné strany zobrali na vedomie, že spôsob výpočtu úradu nájomného za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob výpočtu platenia a prípady v ktorých prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenie poskytované za užívanie bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy ustanovuje osobitný právny predpis v zmysle § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Predmetná nájomná zmluva neobsahovala bližšiu zmienku o výške alebo spôsobe výpočtu nájomného. Jej príloha, podľa ktorej mala byť stanovená výška dohodnutého nájomného žalobca súdu v konaní nepredložil. Okrem tejto zmluvy žalobca do spisu pripojil aj ďalšie nájomné zmluvy, a to nájomnú zmluvu, ktorá je takmer rovnakého znenia a ktorú uzavrel p. C. E., nar. XX.XX.XXXX s Roľníckym družstvom Javorina dňa 30.12.2000 a ktorou mu toto družstvo, teda predchodca žalobcu, prenajal predmetný byt s účinnosťou od 01.01.2001 do doby odpredania bytovky. K tejto nájomnej zmluve sa viaže aj evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu zo dňa 04.02.2000, z ktorého je zrejmé, že nájom predmetného bytu s účinnosťou od 01.02.2000, od 01.07.2000 a od 06.06.2003, vrátane úhrad za služby spojené s užívaním bytu bol dohodnutý na sumu 692,00 Sk a tento evidenčný list je podpísaný C. E.. Z jeho obsahu, (najmä pokiaľ ide o údaje o osobách bývajúcich v byte), súd zistil, že p. C. E. je otcom žalovanej. Ďalej žalobca do spisu priložil ďalšiu zmluvu o nájme bytu, ktorú uzavrela p. C. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XXX s Roľníckym družstvom Javorina dňa 20.04.2006, ktorou bol rovnaký byt prenechaný tejto osobe, (dcére C. E.), s účinnosťou od 20.04.2006 na dobu do odpredaja bytovky. Znenie tejto nájomnej zmluvy je rovnaké ako znenie nájomnej zmluvy, ktorú uzavrela žalovaná s Roľníckym družstvom Javorina dňa 31.07.2007. K tejto nájomnej zmluve sa neviaže žiadny ďalší dokument, ktorý sa týka výpočtu nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu.

Zo spisu Okresného súdu Martin sp. zn. 8C/123/2010 súd zistil, že rozsudkom rovnakej spisovej značky, vyhláseným dňa 21.09.2010 bolo žalovanej na návrh žalobcu uvedeného v záhlaví tohto rozsudku uložené, vypratať byt v bytovej jednotke v K.. XXX, pozostávajúci z troch izieb, kuchyne a predsiene, a to do 30 dní od právoplatnosti rozsudku. Z odôvodnenia tohto rozhodnutia vyplynulo, že žalovaná naposledy zaplatila nájomné za užívanie bytu dňa 05.08.2008, v dôsledku čoho žalobca ako prenajímateľ podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka vypovedal žalovanej nájom bytu listom zo dňa 15.01.2010. Výpoveď bola žalovanej doručená dňa 27.01.2010 do vlastných rúk a teda nájomný vzťah skončil uplynutím trojmesačnej výpovednej lehoty k 30.04.2010. Súd vychádzal zo skutočnosti, že žalovaná v čase rozhodovania súdu užívala byt bez právneho titulu a preto žalobcovi

poskytol ochranu jeho vlastníckeho práva. Zo žaloby podanej žalobcom v tomto konaní vyplynulo, že posledné nájomné žalovaná zaplatila vo výške 692,00 Sk dňa 05.08.2008.

Zo zápisnice Roľníckeho družstva Javorina so sídlom vo Valči zo zasadnutia jeho predstavenstva zo dňa 26.03.2009 súd zistil, že predstavenstvo sa rozhodlo zvýšiť nájomné v bytovke č. XXX v K. od 01.04.2009 o 200%. Túto skutočnosť potom Roľnícke družstvo Javorina, teda predchodca žalobcu oznámilo listom zo dňa 27.03.2009 žalovanej zaslaným ako doporučená zásielka, pričom z obsahu tohto listu vyplynulo, že z účinnosťou od 01.04.2009 družstvo požaduje nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním bytu vo výške 68,91 Eur.

V konaní nebol produkovaný dôkaz, že by žalovaná bola s touto úhradou súhlasila. Naopak, z vyššie spomínaného spisu 8C/123/2010 vyplynulo, že naposledy v roku 2010 žalovaná platila nájomné vo výške 692,00 Sk, teda vo výške, ktorú ešte v roku 2000 odsúhlasil jej otec C. E., čo je zrejmé z ním podpísaného evidenčného listu pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý žalobca pripojil do súdneho spisu.

Vychádzajúc z takto vykonaného dokazovania okresný súd dospel k záveru, že žaloba je dôvodná len čiastočne.

Žalobca v konaní nepreukázal, že by jeho právny predchodca - Poľnohospodárske družstvo Javorina - uzatvorilo so žalovanou platnú nájomnú zmluvu k predmetnému bytu. Vychádzal pritom z nájomnej zmluvy, uzavretej dňa 31.07.2007 medzi Poľnohospodárskym družstvom Javorina a žalovanou. Pojmovým znakom nájomnej zmluvy v zmysle Občianskeho zákonníka je jej odplatnosť. Prvostupňový súd citoval ust. § 685 ods. 1 a § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka a konštatoval, že v prejednávacom prípade uzavreli žalovaná a právny predchodca žalobcu nájomnú zmluvu v písomnej forme, no v zmluve chýba jej obligatórna náležitosť podľa § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a to výška nájomného a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Nájomná zmluva v tomto prípade odkazuje v článku VII. na osobitných právny predpis. Spôsob výpočtu nájomného kedysi určovala vyhláška č. 60/1964 Zb. o nájomnom a za služby spojené s užívaním bytu. V čase uzavretia uvedenej nájomnej zmluvy však táto vyhláška bola už zrušená a cena nájmu bytu vo všeobecnosti nebola regulovaná. Z toho vyplýva, že nájomná zmluva odkazovala na neexistujúci osobitný právny predpis, a teda nájomné takýmto spôsobom nebolo možné určiť, v dôsledku čoho došlo k tomu, že v podpísanej nájomnej zmluve zo dňa 31.07.2007 absentovala podstatná náležitosť nájomnej zmluvy, teda určenie výšky nájomného alebo dohoda o určení spôsobu výpočtu nájomného, ktorá by mohla byť naplnená a realizovateľná. Podľa názoru okresného súdu tento rozpor písomnej nájomnej zmluvy so zákonom, (absencia podstatnej náležitosti nájomnej zmluvy), spôsobuje neplatnosť nájomnej zmluvy v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Súčasne je však nájomná zmluva neplatná aj z dôvodu, že jej predmetom je plnenie nemožné, čo spôsobuje jej neplatnosť podľa § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Žalobca totiž v konaní produkoval dôkaz preukazujúci, že ešte v roku 2000 uzavrel nájomnú zmluvu k predmetnému bytu otec žalobkyne C. E. a neskôr v roku 2006 sestra žalobkyne C. E.. Žalobca v konaní neprodukoval dôkazy, preukazujúce akým spôsobom boli tieto predchádzajúce nájomné zmluvy zrušené. Vzhľadom na nedostatok dohody o výške nájmu je však neplatná z rovnakých dôvodov aj nájomná zmluva, ktorú uzavrela sestra žalovanej C. E.. Za platnú prvostupňový súd považoval nájomnú zmluvu uzatvorenú s C. E., ku ktorej sa viaže aj evidenčný list pre výpočet úhrady za služby spojené s užívaním bytu a evidenčný list pre výpočet nájomného, ktorý C. E. aj podpísal. C. E. sa v ňom ako nájomca bytu v priebehu nájomného vzťahu dohodol s predchodcom žalobcu ako prenajímateľom na výške nájmu, a to k 01.02.2000, 01.07.2000 a 06.06.2003 vždy vo výške 692,00 Sk. Tento evidenčný list je možné považovať za prílohu k nájomnej zmluve, ktorý evidenčný list v prípade žalovanej absentuje. Existencia platne uzavretej nájomnej zmluvy s C. E., bez preukázania toho, akým spôsobom nájomný vzťah k bytu zanikol, podľa názoru okresného súdu bráni tomu, aby mohol právny predchodca žalobcu platne dohodnúť nájomný vzťah so žalovanou. Predmetom nájmu je totiž byt a nájomnú zmluvu možno dojednať len ohľadne bytu, ktorý je právne voľný, t. j. že k tomuto bytu nesvedčí právo nájmu inej osobe. Zmluva o nájme bytu, ktorého nájomcom je iná osoba je absolútne neplatná; a tento záver platí vo vzťahu k družstevným bytom.

Z uvedených dôvodov nájomná zmluva, ktorú uzavrel právny predchodca žalobcu so žalovanou nebola platná. Vzhľadom na tieto skutočnosti, finančné nároky žalobcu nie je možné posudzovať ako nároky vyplývajúce z nájomnej zmluvy upravenej v ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, ale ako nároky

vyplývajúce z bezdôvodného obohatenia, ktoré upravujú ust. § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka. Bezdôvodné obohatenie vzniká predovšetkým tak, že sa doterajší majetok obohateného buď rozmnoží o nové majetkové hodnoty, ale môže spočívať i v tom, že sa jeho doterajší majetok nezmenšil, hoci by inak k tomu došlo, keby bol obohatený plnil svoje povinnosti. V tomto prípade sa majetok žalovanej v danom období, keď za užívanie bytu užívaného bez právneho titulu, (teda platne uzavretej nájomnej zmluvy), neplatila, nezmenšil o sumu, ktorá by predstavovala nájomné obvykle požadované za takýto byt. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že otec žalovanej naposledy za byt platil sumu 692,00 Sk, čo predstavuje v prepočte 22,97 Eur a podľa obsahu spisu 8C/123/2010, vychádzajúc tiež z údajov uvedených v žalobe, v takejto sume za užívanie bytu žalovaná platila ešte v mesiaci august 2008. V konaní totiž nebolo preukázané, že by sa žalobca so žalovanou dohodol na vyššej úhrade. Žalovaná čerpaním úžitkovej hodnoty bytu, jeho užívaním (za ktorý neplatila v období júla 2009 až februára 2012), bez právneho titulu sa mesačne obohacovala v rozsahu nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu, ktoré boli v minulosti za byt požadované, teda v rozsahu 692,00 Sk čo v prepočte znamená 22,97 Eur. Za obdobie mesiacov júl 2009 až február 2012, (kedy podľa tvrdenia žalobcu žalovaná byt vypratala), suma bezdôvodného obohatenia žalovanej, ktorým sa na úkor žalobcu obohatila predstavuje sumu 735,04 Eur, t. j. 32 mesiacov x 22,97 Eur). Pokiaľ žalobca požadoval v konaní od žalovanej za užívanie bytu sumu vyššiu, určenú na základe rozhodnutia predstavenstva družstva, v konaní neprodukoval dôkazy preukazujúce, že medzi žalobcom a iným nájomcom tohto bytového domu došlo k dohode o platení takejto úhrady, (zahrňujúcej nájom ako aj úhrady za služby spojené s užívaním bytu), a teda, že obvyklé nájomné v danom mieste zodpovedá práve sume 68,91 Eur. Súd I. stupňa preto priznal žalobcovi sumu len 735,04 Eur titulom bezdôvodného obohatenia a vo zvyšku uplatneného nároku jeho žalobu ako nedôvodnú zamietol. Žalobca samozrejme nemá ani právo na uplatňované poplatky z omeškania, nakoľko poplatok z omeškania je majetková sankcia v zmysle § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, s ktorou Občiansky zákonník počíta v prípade omeškania s úhradou nájomného a s úhradou plnení za služby spojené s užívaním bytu (§ 697 Občianskeho zákonníka). V prípade bezdôvodného obohatenia a v prípade omeškania dlžníka s jeho vydaním veriteľovi, je majetkovou sankciou úrok z omeškania, ktorého výšku upravuje ustanovenie § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.; takúto majetkovú sankciu však žalobca zastúpený zástupcom z radov advokátov nepožadoval.

Rozhodnutie o trovách konania okresný súd odôvodnil ust. § 142 ods. 2 O.s.p. V konaní bola žalovaná prevažne úspešná, vzhľadom na celkovú výšku pôvodne uplatneného nároku, vrátane príslušenstva a sumu, ktorá bola žalobcovi priznaná. Nakoľko žalovanej v tomto konaní preukázateľné trovy nevznikli, súd jej ich náhradu proti žalobcovi nepriznal.

Opravným uznesením Okresného súdu Martin č. k. 10C/263/2013-99 zo dňa 14.08.2014 prvostupňový súd postupom v súlade s ust. § 164 O.s.p. opravil označenie žalobcu v časti sídla, a taktiež označenie žalovanej v časti jej dátumu narodenia.

Proti tomuto rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobca, ktorý sa domáhal jeho zrušenia a vrátenia vecí okresnému súdu na ďalšie konanie.

Nesúhlasil so záverom prvostupňového súdu, že v konaní nebol produkovaný dôkaz o tom, že žalovaná súhlasila so sumou 68,91 Eur od 01.04.2009, ktorú mala platiť za predmetný byt. Zmluvné strany sa totiž v bode VII. nájomnej zmluvy výslovne dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné. Podľa názoru odvolateľa neexistuje žiaden právny predpis, ktorý by mohol prenajímateľa (vlastníka) obmedzovať pri výkone jeho vlastníckych práv a nemôže mu určovať kedy, v akom časovom intervale a v akom rozsahu môže upraviť výšku nájomného. Správanie sa žalobcu možno v danom prípade obmedziť iba tým, že súd bude v konaní skúmať, či takto stanovené nájomné sa neprieči dobrým mravom, či je primerané vzhľadom k podmienkam, na ktoré sa vzťahuje, či je obvyklé v mieste, prípadne regióne, či si prenajímateľ plní všetky povinnosti voči nájomcovi a pod.. Je preto úplne legitímne, ak si vlastník určuje výšku nájomného v súlade s ust. § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V konaní nebolo preukázané, že posledná zmena výšky nájomného 692,00 Sk (22,97 Eur) je trvalá a do budúcnosti nemenná, a že vlastník nemôže nájomné meniť. V opačnom prípade by sa jednalo o obmedzenie jeho vlastníckych práv. V danom prípade byt nie je družstevným bytom, ktorý spravuje bytové družstvo, na ktorý by sa vzťahoval iný právny režim, ale jedná sa o byt vo vlastníctve družstva, ktorý je súkromným vlastníctvom jeho zakladateľov. Záver prvostupňového súdu, že právny predchodca žalobcu so žalovanou

neuzatvoril platnú nájomnú zmluvu z dôvodu absencie jej obligatórnej náležitosti, a to určenia nájomu, je v úplnom rozpore so správaním sa zmluvných strán. Žalovaná totiž platila výšku nájomného žalobcovi v sume 692,00 Sk, ktorú žalobca ako nájomné od nej prijímal. Toto správanie sa sporových strán jasne deklaruje, že obe strany vedeli o stanovenej výške nájomného a podľa toho sa aj správali. Okresný súd v žiadnom konštatovaní nevyvrátil názor a správanie sa žalovanej, že platením uvedenej sumy plnila žalobcovi niečo iné, ako nájomné. V konaní bolo jednoznačne listinnými dôkazmi preukázané, že zmluvné strany mali jasno v otázke výšky nájomného, keďže jeho stanovenú výšku v sume 692,00 Sk aj nájomca (žalovaná) uhrádzala. V opačnom prípade by nemohla platiť nájomné. Na základe uvedených skutočností právny názor okresného súdu prezentovaný vyššie, vychádza z nesprávne vyhodnoteného skutkového a právneho stavu veci. Rovnako jeho konštatovanie, že žalobca v konaní neprodukoval dôkazy, preukazujúce akým spôsobom boli predchádzajúce nájomné zmluvy zrušené, nie je dôvodné. Je nepochybné, že predchádzajúci nájomný vzťah bol ukončený ústnou dohodou, čo svojím správaním potvrdili jednak sporové strany, jednak C. E., ako predchádzajúci nájomca, a to tým, že už predmetný byt neužíva, a ani neplatí žalobcovi nájomné. V čase uzavretia nájomnej zmluvy (a ani potom) žalovaná nespochybnila, že by byt nebol prázdny. V opačnom prípade by totiž medzi prenajímateľom a nájomcom nemohla byť podpísaná nájomná zmluva. Nikto z účastníkov konania nikdy nespochybnil, že by byt nebol fyzicky či právne voľný. Konštatovanie okresného súdu, že zmluva je absolútne neplatná, ak sa nejedná o byt právne voľný, je v úplnom rozpore so skutočnosťou a tiež správaním sa nájomcu a prenajímateľa. Z uvedených dôvodov vyplýva nesprávnosť právneho názoru súdu, že v danom prípade má žalobca nárok na bezdôvodné obohatenie, a nie nájomné. Medzi účastníkmi bola nepochybne uzatvorená platná nájomná zmluva a žalobca ako vlastník bytu má legitímne právo určovať výšku nájomného, ktoré nemôže byť obmedzené vôľou nájomcu. Výška nájomného od 01.04.2009 nie je v rozpore s ust. § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ani v rozpore s dobrými mravmi, pričom bola obvyklá v danom čase i regióne. Podľa názoru odvolateľa súd je povinný sa v odôvodnení svojho rozhodnutia vysporiadať so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami a vyslovený právny záver oprieť o riadne a vyčerpávajúce odôvodnenie. V opačnom prípade je žalobcovi odopreté právo na spravodlivý proces upravené v článku 46 ods. 1 a článku 48 ods. 2 Ústavy SR. Prvostupňový súd sa s niektorými skutočnosťami, potrebnými na riadne odôvodnenie veci, vôbec nezaoberal a vo veci vyslovil nesprávny vecný a právny názor.

Opatrovník žalovanej zostal v odvolacom konaní nečinný.

Krajský súd, ako súd odvolací, po zistení, že odvolanie bolo podané včas a smerovalo proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom, podľa § 212 ods. 1, 2 písm. b) O.s.p., preskúmal rozsudok okresného súdu v rozsahu a z dôvodov uvedených v odvolaní a po preskúmaní ho bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p. za použitia ust. § 156 ods. 3 O.s.p.) ako vecne správny vo výroku, ktorým súd žalobu vo zvyšku uplatneného nároku zamietol a v závislom výroku o trovách konania podľa § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil.

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 zodpovedá kritériám uvedeným v ust. § 157 ods. 2 O.s.p., odvolací súd podľa § 219 ods. 2 konštatuje správnosť týchto dôvodov a v podstatných bodoch na ne odkazuje.

Odvolacie námietky žalobcu odvolací súd nepovažoval za dôvodné.

Nájomná zmluva je odplatnou zmluvou. Nájomné je odplata za užívanie veci. Doložka o platení nájomného a jeho splatnosti je podstatnou náležitosťou nájomnej zmluvy. Platenie nájomného upravujú ust. § 671 až § 675 Občianskeho zákonníka. Ak právny predpis neobsahuje ustanovenie o výške nájomného, je určenie výšky nájomného vecou dohody strán, pričom strany nemusia nájomné určiť pevnou sumou peňazí, ale stačí aj iné ustanovenie, napr. že sa bude platiť obvyklé alebo primerané nájomné, alebo nájomné určené odhadom resp. nájomné, aké platil doterajší nájomca. Stačí teda, ak je dojednaný aspoň spôsob, na základe ktorého sa určí výška nájomného. Ako správne konštatoval

prvostupňový súd v napadnutom rozhodnutí, z nájomnej zmluvy uzavretej medzi Roľníckym družstvom „Javorina“, so sídlom vo Valči ako prenajímateľom a žalovanou ako nájomcom dňa 31.08.2007, dohoda jej účastníkov o výške nájomného nevyplýva. Predmetná nájomná zmluva v článku VII. iba odkazuje na osobitný právny predpis, ktorý v čase jej uzavretia už neexistoval (vyhláška č. 60/1964 Zb. o nájmomnom a za služby spojené s užívaním bytu). V dôsledku toho takýmto spôsobom popísané nájomné nebolo možné určiť a v nájomnej zmluve absentovala jej podstatná náležitosť, ktorou je nepochybne určenie výšky nájomného alebo dohoda o určení spôsobu výpočtu nájomného. Táto okolnosť preto spôsobuje absolútnu neplatnosť predmetnej nájomnej zmluvy v zmysle ust. § 39 Občianskeho zákonníka. Správny je i záver prvostupňového súdu o tom, že právny predchodca žalobcu platne uzavrel nájomnú zmluvu len s otcom žalobkyne - C. E. a žalobca v konaní neprodukoval dôkaz, akým spôsobom nájomný vzťah s týmto nájomníkom zanikol. Táto okolnosť preto spôsobuje neplatnosť nájomnej zmluvy uzavretej dňa 31.07.2007 medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovanou (§ 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Žalobca v tomto smere neunesol dôkazné bremeno v konaní. Okresný súd preto správne vyslovil názor, že finančné nároky žalobcu nie je možné z uvedených dôvodov posudzovať ako nároky vyplývajúce z nájomnej zmluvy upravenej v ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, ale len ako nároky vyplývajúce z bezdôvodného obohatenia v zmysle ust. § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka. Žalobca v konaní preukázal, že otec žalovanej naposledy za byt platil sumu 692,00 Sk, čo v prepočte na menu Euro predstavuje sumu 22,97 Eur, ktorú sumu poukazovala žalovaná v prospech žalobcu ešte v mesiaci august 2008. Zároveň žalobca v konaní neprodukoval dôkaz, že by sa so žalovanou dohodol na vyššej mesačnej úhrade za byt. Okresný súd preto dospel k správne mu záveru, že žalovaná čerpaním úžitkovej hodnoty bytu (jeho užívaním), za ktorý neplatila v období od mesiaca júl 2009 až do mesiaca február 2012 sa bez právneho titulu obohacovala mesačne v rozsahu nájomného a úhrad za služby spojených s užívaním bytu, ktoré boli v minulosti za byt požadované, t. j. v rozsahu 692,00 Sk, čo v prepočte na menu Euro predstavuje sumu 22,97 Eur. Jedná sa teda o 32 mesiacov x 22,97 Eur, čo predstavuje celkom sumu 735,04 Eur. Žalobca v konaní neprodukoval žiadne dôkazy, ktorými by preukázal, že medzi žalobcom ako prenajímateľom a iným nájomcom tohto bytového domu došlo k dohode o platení takejto úhrady (zahŕňajúcej nájomné, ako aj úhrady za služby spojené s užívaním bytu), to znamená, že by obvyklé nájomné v danom mieste a čase zodpovedalo práve sume 68,21 Eur.

Tvrdenia žalobcu o skončení predchádzajúceho nájomného vzťahu ústnou dohodou, (s odkazom na správanie za účastníkov predchádzajúcej nájomnej zmluvy), odvolací súd zhodne s prvostupňovým súdom považoval za nepreukázané. Navyše, nájomný vzťah dohodnutý v písomne uzavretej nájomnej zmluve, môžu jej účastníci platne skončiť len ich v tej istej forme (t.j. písomne).

Krajský súd považuje za potrebné zdôrazniť, že základný program sporového konania je formulovaný petítnym návrhu na začatie konania, ktorým navrhovateľ požaduje ochranu jeho práv. Je výlučne na ňom, aby na účely úspešného uplatnenia žalovaného nároku prezentoval konzistentné skutkové tvrdenia, ktoré zároveň podporí sumárom príslušných dôkazov. Navrhovanie dôkazov má priamu spojitosť s povinnosťou tvrdenia (§ 79 ods. 1 a § 101 ods. 1 O.s.p.). Dôkaznú povinnosť môže účastník plniť od začiatku konania, v žalobe, vo vyjadrení k nej, mimo týchto procesných úkonov, v rámci prípravy pojednávania, pri odročovaní pojednávania. Povinnosť označiť dôkazy sa vzťahuje na všetky tvrdenia, ktoré sa uviedli v žalobe a vo vyjadrení odporcu. Poslednou procesnou možnosťou splnenia dôkaznej povinnosti je okamih vyhlásenia rozhodnutia vo veci samej. Cieľom dôkaznej povinnosti je unesenie dôkazného bremena v rozsahu, v ktorom dôkazné bremeno spočíva na účastníkovi konania, bez ohľadu na jeho procesné postavenie. Zmysel uplatňovania dôkazného bremena spočíva v zabezpečení reálneho uplatnenia základného práva na súdnu ochranu aj v prípadoch, v ktorých sa vykonajú všetky navrhnuté dôkazy, prípadne výnimočne aj iné než navrhnuté dôkazy a súd napriek tomu nemá jednoznačný skutkový základ pre svoje rozhodnutie. Nesplnenie dôkaznej povinnosti prináša so sebou také rozhodnutie súdu, ktoré vychádza zo skutkového základu zisteného z dôkazov navrhnutých účastníkom v opačnom procesnom postavení než je účastník, ktorý nesplnil alebo nedostatočne splnil svoju dôkaznú povinnosť.

V prejednávanej veci teda žalobca nárok na zaplatenie sumy vyššej (presahujúcej priznanú sumu 735,04 Eur) v konaní nepreukázal, v tomto smere neunesol v konaní dôkazné bremeno. Prvostupňový súd tiež správne uzavrel, že pokiaľ žalobcovi prináleží priznaná suma 735,04 Eur z titulu bezdôvodného obohatenia, nevznikol mu nárok na uplatňované poplatky z omeškania, ako osobitnú sankciu, s ktorou

Občiansky zákonník počíta v prípade omeškania s úhradou nájomného alebo úhradou za plnenia poskytované s užívaním bytu (§ 697 a § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

Podľa názoru odvolacieho súdu, v danej veci okresný súd postupoval v súlade s ust. § 132 O.s.p., podľa ktorého dôkazy súd vyhodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo za konania najavo, vrátane toho, čo uviedli účastníci.

Krajský súd zdôrazňuje, že odlišné (subjektívne) hodnotenie vlastných argumentov žalobcom, resp. jeho neakceptovanie záverov okresného súdu nezakladá nesprávnosť napadnutého rozhodnutia a nie je ani porušením práva na súdnu ochranu. Súčasťou tohto základného práva totiž nie je aj právo na procesný úspech. Inými slovami, nie je porušením práva na spravodlivý proces, ak súd nevyhoví procesnému alebo meritórnemu návrhu účastníka.

Na základe konštatovaného odvolací súd dospel k záveru, že okresný súd vykonal v prejednávanej veci dokazovanie náležitým spôsobom a v potrebnom rozsahu, spôsobom plne zodpovedajúcim kontradiktórnosti sporového konania umožnil účastníkom realizáciu ich procesných práv a nadväzne zákonným spôsobom vyhodnotil tak procesnú aktivitu účastníkov konania, ako aj meritum veci. Po vykonaní a vyhodnotení dokazovania zákonným spôsobom a v potrebnom rozsahu vydal vecne správne rozhodnutie, ktoré zodpovedajúcim spôsobom v zmysle ust. § 157 ods. 2 O.s.p. aj správne a presvedčivo odôvodnil.

Odvolací súd ako vecne správny potvrdil aj odvolaním výslovne nenapadnutý, ale od rozhodnutia vo veci samej závislý výrok o trovách prvostupňového konania.

Aby podané odvolanie vyvolalo zamýšľané právne následky, t. j. aby došlo k jeho vecnému prejednaní odvolacím súdom, musí spĺňať všetky podmienky predpísané zákonom. Subjektívnou podmienkou prípustnosti odvolania je podanie odvolania osobou oprávnenou na jeho podanie.

K podaniu odvolania je procesne legitimovaný účastník konania (§ 201 veta prvá O.s.p.). Osobou oprávnenou na podanie odvolania nie je ten účastník, ktorý nebol rozhodnutím súdu prvého stupňa dotknutý na svojich právach. Osobou oprávnenou na podanie odvolania je na základe uvedeného ten, kto v konaní nebol aspoň čiastočne úspešný, bez ohľadu na to, či ide o neúspech vo veci samej alebo o neúspech v procesných otázkach. Právo na podanie odvolania prináleží len tomu účastníkovi, ktorému bola rozhodnutím súdu spôsobená určitá ujma.

V posudzovanej veci napadol odvolateľ aj výrok rozsudku okresného súdu, ktorým mu bolo ako účastníkovi čiastočne vyhovené. V tomto smere mu nemohla byť spôsobená žiadna ujma na jeho právach; naopak okresný súd rozhodol tak, že sčasti priznal uplatnený nárok, z ktorého dôvodu nebol žalobca osobou oprávnenou na podanie odvolania proti vyhovujúcemu výroku rozsudku. Na základe uvedeného potom odvolací súd uzavrel, že odvolanie proti uvedenému výroku je nutné odmietnuť postupom podľa § 218 ods. 1 písm. b) O.s.p. ako podané neoprávnenou osobou.

O trovách odvolacieho konania rozhodol krajský súd podľa § 142 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. Žalobca nebol v odvolacom konaní úspešný, a preto je povinný nahradiť žalovanému trovy, ktoré mu v súvislosti s týmto konaním vznikli. Keďže si žalovaná náhradu trov odvolacieho konania neuplatnila (§ 151 ods. 1 O.s.p.) a z obsahu spisu jej vznik trov aktuálneho odvolacieho konania ani nevyplýva, odvolací súd jej náhradu trov odvolacieho konania nepriznal.

Toto rozhodnutie senátu odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním pomerom hlasov 3 : 0 .

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.