

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 8Co/770/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5712219376
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 09. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Táňa Rapčanová
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2015:5712219376.1

Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v právnej veci žalobcu: Poľnohospodárske družstvo „Valča“, družstvo, so sídlom Valča 1, IČO: 36 440 116, zastúpeného splnomocneným zástupcom JUDr. Jaroslavom Kevickým, advokátom so sídlom R., P. R. XX, proti žalovanému: J. Q., nar. XX. XX. XXXX, bytom T. XXX, o zaplatenie 2.343,15 eur s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Martin č. k. 10C/282/2013-62 zo dňa 23. júla 2014, takto

rozhodol:

rozsudok okresného súdu vo výroku, ktorým súd žalobu vo zvyšku uplatneného nároku zamietol a vo výroku o trovách konania zrušuje a vec v tejto časti vracia okresnému súdu na ďalšie konanie.

Odvolanie žalobcu čo do výroku, ktorým súd žalobe vyhovel odmieta.

odôvodnenie:

Okresný súd Martin rozsudkom č. k. 10C/282/2013-62 zo dňa 23. 07. 2014 uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 538,16 eur spolu s poplatkom z omeškania 0,5 promile denne zo sumy 10,88 eur od 11. 10. 2010 do zaplatenia, zo sumy 20,28 eur od 11. 11. 2010 do zaplatenia, od 11. 12. 2010 do zaplatenia, od 11. 01. 2011 do zaplatenia, od 11. 02. 2011 do zaplatenia, od 11. 03. 2011 do zaplatenia, od 11. 04. 2011 do zaplatenia, od 11. 05. 2011 do zaplatenia, od 11. 06. 2011 do zaplatenia, od 11. 07. 2011 do zaplatenia, od 11. 08. 2011 do zaplatenia, od 11. 09. 2011 do zaplatenia, od 11. 10. 2011 do zaplatenia, od 11. 11. 2011 do zaplatenia a od 11. 12. 2011 do zaplatenia, do troch mesiacov od právoplatnosti rozsudku (výrok I.). Vo zvyšku uplatneného nároku žalobu zamietol (výrok II.) s tým, že žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania (výrok III.).

V odôvodnení konštatoval, že žalobca sa podanou žalobou domáhal voči žalovanému zaplatenia sumy 2.343,15 eur s príslušenstvom titulom dlžného nájomného za obdobie od júla 2009 do novembra 2012. Súd na základe vykonaného dokazovania dospel k presvedčeniu, že na základe rozhodnutia o pridelení bytu zo dňa 17. 11. 1989 došlo medzi právnym predchodcom žalobcu Jednotným roľníckym družstvom SNP so sídlom vo Valči a žalovaným k uzavretiu dohody o odovzdaní a prevzatí bytu uvedeného v žalobe, čím v novembri 1989 vzniklo žalovanému právo osobného užívania bytu v zmysle v tom čase účinného § 152 a nasl. Občianskeho zákonníka. Toto právo sa na základe § 871 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktorý bol s účinnosťou od 01. 01. 1992 novelizovaný zákonom č. 509/1991 Zb., zmenilo k 01. 01. 1989 na nájom bytu. Právne vzťahy medzi predchodcom žalobcu, neskôr žalobcom a žalovaným z nájmu bytu sa od 01. 01. 1992 spravujú ustanoveniami § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka.

Citujúc ust. § 696 ods. 1, 2, § 697 Občianskeho zákonníka súd konštatoval, že nájomný pomer je vzťahom záväzkovým, ktorý podľa § 493 Občianskeho zákonníka nemožno meniť bez súhlasu oboch strán, pokiaľ Občiansky zákonník neustanoví inak. Jednostrannú zmenu výšky nájomného z bytu, ako predpokladá ust. § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka môže stanoviť osobitný právny predpis, ktorý však v súčasnej dobe neexistuje. Občiansky zákonník neumožňuje súdu zasiahnuť do záväzkového nájomného vzťahu zmenou niektorého z jeho obsahových zložiek, vrátane výšky nájomného.

Z vykonaného dokazovania nevyplývalo, že by sa účastníci konania zmluvne dohodli na možnosti niektorej zo zmluvných strán jednostranne zmeniť výšku nájomného za byt, resp. že by sa tak dohodol predchodca žalobcu so žalovaným.

Na základe uvedeného súd dospel k presvedčeniu, že žalovaný sa so žalobcom naposledy dohodol o nájomnom a úhradách za služby spojené s užívaním bytu v sume 611,- Sk, čo zodpovedá sume 20,28 eur mesačne. Preto bol žalovaný v žalovanom období od júla 2009 do novembra 2012 povinný platiť nájomné len v tejto výške. Z listinných dôkazov bolo preukázané, že žalovaný dňa 20. 03. 2009 poukázal právnenému predchodcovi žalobcu sumu 50,- eur, 16.10.2009 sumu 60,- eur a 17. 12. 2009 sumu 55,- eur. Následne 17. 02. 2010 poukázal sumu 50,- eur a 21. 01. 2010 sumu 50,- eur. Iné dôkazy preukazujúce platenie nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu produkované neboli, teda bolo preukázané, že za rok 2009 žalovaný celkovo zaplatil 315,- eur (mal platiť 243,36 eur a za rok 2010 zaplatil 100,- eur).

Z uvedeného vyplýva, že žalovaný šiel do roku 2010 s preplátkom 71,64 eur a spolu so sumou 100,- eur, ktorú zaplatil v prvých dvoch mesiacoch roku 2010 to potom predstavovalo sumu 171,64 eur, čiže takto mal zaplatené nájomné za 8 mesiacov, čo predstavovalo sumu 162,24 eur, čiže mal takto predplatené za mesiace január až august 2010 a z nájomného za mesiac september 2010 mal zaplatenú sumu 9,04 eur. Nedoplatok do sumy 20,28 eur za september predstavuje sumu 10,88 eur. Žalovaný teda dlhoval za mesiac september 2010 sumu 10,88 eur a potom za ďalšie mesiace od októbra 2010 až do novembra 2012 po sume 20,28 eur. Dlh žalovaného potom predstavuje za september 2010 sumu 10,88 eur, za mesiace október 2010 až december 2010 sumu 60,84 eur, za 12 mesiacov roku 2011 sumu 243,36 eur a za 11 mesiacov roku 2012 celkovo sumu 223,08 eur. Spolu suma, ktorú žalovaný žalobcovi dlhuje za obdobie, v ktorom neplatil nájomné v dohodnutej výške 20,28 eur, teda od septembra 2010 do novembra 2012 predstavuje sumu 538,16 eur.

Súd podľa § 697, § 671 ods. 2 Občianskeho zákonníka priznal žalobcovi i poplatok z omeškania, avšak len zo sumy nájomného určeného súdom, a to odo dňa ako si ich uplatnil žalobca, keďže tento bol uplatnený v súlade s ust. § 697 Občianskeho zákonníka. Vo zvyšku uplatneného nároku na istinu a poplatky z omeškania súd žalobu ako nedôvodnú zamietol.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O. s. p.“) a nakoľko žiadny z účastníkov nebol v konaní plne úspešný, rozhodol, že žiadny z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania.

Proti tomuto rozsudku podal žalobca prostredníctvom splnomocneného zástupcu odvolanie, ktorým sa domáhal zrušenia napadnutého rozsudku a vrátenia veci súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Uviedol, že v odôvodnení súdu je niekoľko nedostatkov riadneho a vyčerpávajúceho odôvodnenia a z toho vyplývajúci nesprávny vecný a právny názor.

Prvostupňový súd konštatoval, že v konaní nebol produkovaný dôkaz, že by sa jeho predchodca so žalovaným s účinnosťou od 01. 04. 2009 dohodol na platení nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu vo výške, ktorú začalo Poľnohospodárske družstvo Javorina s účinnosťou od 01. 04. 2009 požadovať, teda v sume 60,84 eur. Zároveň však súd konštatoval, že jednostrannú zmenu výšky nájomného bytu, ako predpokladá ust. § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka môže stanoviť osobitný právny predpis, ktorý však v súčasnej dobe neexistuje, a že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné len v prípadoch, ktoré ustanovuje osobitný predpis, ktorý Občiansky zákonník síce predpokladá, ale v súčasnosti neexistuje.

Ak súd na jednej strane tvrdí, že možno jednostranne zvýšiť nájomné na základe osobitného predpisu, ktorý neexistuje, tak potom ak neexistuje žiadny právny predpis, ktorý by mohol prenajímateľa (vlastníka) obmedzovať pri výkone svojich vlastníckych práv a nemôže mu určovať kedy, v akom časovom intervale a v akom rozsahu môže upraviť nájom, tak potom jeho správanie sa, pokiaľ sa týka výšky nájomného, možno obmedziť iba tým, že súd by mal skúmať, či takto stanovené nájomné sa neprieči dobrým mravom, či je primerané vzhľadom k podmienkam, na ktoré sa vzťahuje, či je obvyklý v mieste, príp. regióne, či si prenajímateľ plní všetky povinnosti voči nájomcovi a pod. Podľa jeho názoru je úplne legitímne ak si vlastník určuje výšku nájomného v súlade s ust. § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V konaní nebolo preukázané, že posledná stanovená výška nájomného 611,- Sk (20,28 eur) je trvalá a do budúcnosti nemenná, a že vlastník nemôže nájomné meniť. Ak by to tak bolo, tak potom by sa jednalo o obmedzenie vlastníckych práv. Je toho názoru, že v súčasnej dobe v trhovom hospodárstve nie je možné obmedziť vlastníka v určovaní výšky nájomného. Byt nie je družstevným bytom, ktorý spravuje bytové družstvo, na ktorý sa vzťahuje iný právny režim, ale je to byt vo vlastníctve družstva, ktorý je súkromným vlastníctvom jeho zakladateľov.

Konštatovanie súdu o nemožnosti jednostrannej dohody o nájomnom je nesprávne a v rozpore s čl. 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky. Prvostupňový súd sa nezaoberal odôvodnením, resp. vysvetlením prečo prenajímateľ nie je oprávnený meniť výšku nájomného a prečo by jeho právo malo byť obmedzené vôľou nájomcu. Stanovená výška nájomného od 01. 04. 2009 podľa neho nie je v rozpore s ust. § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ani s dobrými mravmi a je obvyklé v čase a v danom regióne. Prvostupňový súd nevykonal ani žiadne dokazovanie, ktoré by naznačovalo, že si v minulosti neplnil povinnosti, ktoré mu ako prenajímateľovi vyplývajú z ust. § 687 a nasl. Občianskeho zákonníka. Je toho názoru, že prvostupňový súd sa s niektorými skutočnosťami potrebnými na riadne a odôvodnené rozhodnutie vôbec nezaoberal, opomenul zdôvodniť prečo vlastník nehnuteľnosti má mať obmedzené právo v určovaní výšky nájomného okrem ust. § 671 Občianskeho zákonníka. Nezaoberal sa okolnosťami, či zvýšenie nájomného bolo dôvodné a primerané vzhľadom na všetky okolnosti prípadu, vrátane plnenia si povinností prenajímateľa k prenajíateľ veci a či sa takto zvýšené nájomné prieči, resp. neprieči dobrým mravom.

Žalovaný sa k odvolaniu žalobcu písomne nevyjadril.

Krajský súd ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O. s. p.) po zistení, že odvolanie podal včas účastník 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 ust. § 202 O. s. p., bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 O. s. p.) preskúmal rozhodnutie v napadnutom rozsahu a z dôvodov uvedených v odvolaní (§ 212 ods. 1 O. s. p.) a rozsudok okresného súdu vo výroku, ktorým súd žalobu žalobcu vo zvyšnej časti zamietol podľa § 221 ods. 1 písm. f/, h/ O. s. p. zrušil a podľa § 221 ods. 2 O. s. p. vec v tejto časti vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie a vo vzťahu k výroku, ktorým súd žalobe žalobcu čiastočne vyhovel odvolanie žalobcu odmietol.

Podľa § 218 ods. 1 písm. b/ O. s. p. odvolací súd odmietne odvolanie, ktoré bolo podané niekým, kto na odvolanie nie je oprávnený.

Pokiaľ ide o odvolanie žalobcu čo do výroku I., keďže uvedeným výrokom súd žalobe žalobcu v časti vyhovel, nie je žalobca osobou oprávnenou na podanie odvolania. Krajský súd preto odvolanie žalobcu čo do výroku I. napadnutého rozsudku ako odvolanie podané neoprávnenou osobou podľa § 218 ods. 1 písm. b/ O. s. p. odmietol.

Pokiaľ ide o zvyšnú časť rozsudku, v ktorej súd žalobu vo zvyšku uplatneného nároku zamietol a vo výroku o trovách konania, odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozsudku i konania, ktoré mu predchádzalo dospel k záveru, že odvolanie žalobcu v tejto časti je dôvodné.

Podľa § 157 ods. 2 O. s. p. v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa navrhovateľ (žalobca) domáhal a z akých dôvodov, ako sa vo veci vyjadril odporca (žalovaný), prípadne iný účastník konania, stručne, jasne a výstižne vysvetlí, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil. Súd dbá na to, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

Základné právo na spravodlivý proces vyžaduje, aby postup a rozhodnutia všeobecných súdov boli preskúmateľné, aby ich rozhodnutia obsahovali dostatok relevantných dôvodov objasňujúcich výroky a súčasne aby také rozhodnutia neboli arbitrárne. Súčasťou obsahu základného práva na súdnu ochranu podľa článku 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a práva na spravodlivé súdne konanie podľa článku 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práva a základných slobôd je aj právo účastníka konania na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany (III. ÚS 209/04, IV. ÚS 115/03).

Účelom odôvodnenia rozsudku je predovšetkým doložiť jeho správnosť, zároveň je prostriedkom kontroly správnosti postupu súdu pri vydávaní rozhodnutia. Z hľadiska úplnosti odôvodnenia rozsudku sa žiada, aby odôvodnenie obsahovalo najmä stručné a výstižné prednesy účastníkov a ich konečné návrhy, dôkazy, o ktoré súd oprel svoje skutkové zistenia, úvahy, ktorými sa spravoval pri hodnotení dôkazov a skutočnosti, ktoré mal preukázané, a právne posúdenie zisteného skutkového stavu podľa príslušných zákonných ustanovení. Súdne rozhodnutie musí byť presvedčivé, z jeho odôvodnenia musia logicky, jasne a zrozumiteľne vyplývať odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky

súvisiace s uplatneným nárokom a obranou proti tomuto nároku. Aj keď nie je nevyhnutné, aby sa súd vysporiadal s úplne všetkými argumentmi účastníkov, vyjadrenie, ktoré bolo akceptované a ktoré má rozhodujúci vplyv na výsledok sporu musí byť zdôvodnené jasne a nepochybné. Myšlienkový postup súdu musí byť pritom dostatočne vysvetlený nielen s poukazom na všetky skutočnosti zistené vykonaným dokazovaním, ale tiež s poukazom na právne závery, ktoré prijal.

Čo sa týka celkovej presvedčivosti a myšlienkových postupov prvostupňového súdu uvedených v odôvodnení napadnutého rozsudku vo vzťahu k zamietajúcemu výroku, tieto neboli dostatočne vysvetlené, a to najmä z hľadiska právnych záverov, ktoré prvostupňový súd vo vzťahu k predmetu konania prijal, najmä vo vzťahu k možnosti jednostranného zvýšenia nájomného zo strany prenajímateľa.

Prvostupňový súd v odôvodnení napadnutého rozhodnutia uviedol, že navrhovateľ nemal právo jednostranne zvýšiť nájomné, keď jednostrannú zmenu výšky nájomného z bytu ako predpokladá ust. § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka môže stanoviť osobitný právny predpis, ktorý však v súčasnej dobe neexistuje. Okresný súd okrem konštatovania absencie právneho predpisu vymedzujúceho prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, sa podrobnejšie nezaoberal primeranosťou obmedzenia vlastníka vôľou nájomcu v dôsledku nečinnosti zákonodarného orgánu spočívajúcej v neprijatí osobitného právneho predpisu, ktorého prijatie Občiansky zákonník predpokladá, a súlad takéhoto stavu s čl. 4 ods. 3, 4, v nadväznosti na čl. 11 Listiny základných práv a slobôd a čl. 1 ods. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd. Nemožno pritom opomenúť, že z vykonaného dokazovania vyplýva, že k jednostrannému zvyšovaniu nájomného zo strany prenajímateľa došlo i v minulosti, čo okresný súd akceptoval vzhľadom na skutočnosť, že žalovaný podpísal „evidenčný list“, ktorý mu bol následne doručený (hoci z vykonaného dokazovania nie je zrejmé akú časť zo sumy uvedenej na evidenčnom liste predstavuje nájomné a akú časť úhrady za služby spojené s užívaním bytu). Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia zároveň nie je zrejmé ako sa okresný súd vysporiadal s rozhodnutím Krajského súdu v Žiline sp. zn. 5Co/57/2012 zo dňa 23. 04. 2012 v obdobnej veci, ktoré rozhodnutie oboznámil na pojednávaní dňa 09. 07. 2014. I keď ide o rozhodnutie v inej veci, ktoré nie je pre súd pri rozhodovaní tejto veci záväzné, vzhľadom na totožnosť žalobcu a obdobnosť uplatneného nároku sa odvolaciemu súdu javí vysporiadanie sa so závermi tohto rozhodnutia, resp. reakcia naň, ako vhodné a potrebné, najmä keď žalobca predmetným rozhodnutím krajského súdu v prejednávanej veci argumentoval.

V tejto súvislosti odvolací súd zároveň dáva prvostupňovému súdu do pozornosti rozhodnutie Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. Pl 20/05 zo dňa 28. 02. 2006, či rozhodnutia NS ČR sp. zn. 26Cdo 1924/2006 zo dňa 10. 10. 2006, 26Cdo 594/2005 zo dňa 16. 08. 2006, ktoré vzhľadom na spoločný historický vývoj slovenského a českého právneho poriadku do 31. 12. 1992, ako aj obdobnú právnu úpravu nájmu bytu minimálne do nadobudnutia účinnosti nového Občianskeho zákonníka Českej republiky dňa 01. 01. 2014, pri absencii osobitného právneho predpisu upravujúceho jednostranné zvýšenie nájomného a viazanosť medzinárodnými dohovormi, možno podporne aplikovať i pri rozhodovaní slovenských súdov.

S poukazom na uvedené skutočnosti odvolací súd napadnuté rozhodnutie okresného súdu vo výroku, ktorým súd žalobu žalobcu vo zvyšnej časti zamietol zrušil a vec v tejto časti vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. V ďalšom konaní bude úlohou okresného súdu opätovne posúdiť a vyhodnotiť uplatnený nárok žalobcu, v zmysle vyššie uvedeného a náležite sa vysporiadať s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v nadväznosti na Dohovor o ochrane základných ľudských práv a slobôd, Listinu základných práv a slobôd a Ústavu Slovenskej republiky. Až po náležitom vysporiadaní sa s uvedenými skutočnosťami bude môcť okresný súd vo veci zákonne a spravodlivo rozhodnúť. V prípade, ak súd dospeje k záveru, že jednostranné zvýšenie nájomného je možné aj za súčasnej právnej úpravy, bude potrebné, aby sa vysporiadal aj s otázkou odkedy môže k takémuto zvýšeniu dôjsť a primeranosťou doteraz určeného nájomného a zvýšeného nájomného, vo vzťahu ku ktorým skutočnostiam však dôkazná povinnosť zaťažuje účastníkov konania.

Nakoľko odvolací súd zrušil (hoci len čiastočne) rozhodnutie okresného súdu vo veci samej a v rozsahu zrušenia vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie, s poukazom na ust. § 224 ods. 3 O. s. p. zrušil i výrok o trovách konania. V novom rozhodnutí preto okresný súd opätovne rozhodne aj o trovách účastníkov konania, vrátane trov odvolacieho konania.

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

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.