

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 9Co/722/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5314210368
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 02. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Kotrčová
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2016:5314210368.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Kotrčovej a členov senátu JUDr. Evy Malíkovej a JUDr. Romana Tichého v právnej veci navrhovateľa: Mesto Krásno nad Kysucou, zastúpeného spoločnosťou KRASBYT, s. r. o., Struhy 83, 023 02 Krásno nad Kysucou, IČO: 36 779 806, právne zastúpeného spoločnosťou AK JUDr. Silvia Tatarková, s. r. o., so sídlom E. B. Lukáča 2, 036 01 Martin, IČO: 36 868 108, proti odporcom: 1/ I. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXXX/X, XXXXX T. L. T., 2/ X. N., rod. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXXX/X, XXXXX T. L. T., obaja právne zastúpení spoločnosťou JUDr. Stopka, JUDr. Blendovský, JUDr. Strapáč, PhD., s. r. o., so sídlom Potočná 2835/1 A, 022 01 Čadca, IČO: 36 866 849, v konaní o zaplatenie 3.336,26 eur s príslušenstvom, na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Čadca č. k. 6C/9/2015-141 zo dňa 02.06.2015, takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu **p o t v r d z u j e .**

Odporcom v rade 1/, 2/ náhradu trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a .**

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom okresný súd návrh navrhovateľa, ktorým sa domáhal vo vzťahu k odporcom 1/, 2/ zaplatiť mu 3.336,26 eur s príslušným úrokom z omeškania, zamietol, navrhovateľovi uložil nahradiť odporcom 1/, 2/ na trovách prvostupňového konania 1.037,12 eur, do troch dní po právoplatnosti rozsudku na účet ich právneho zástupcu. Z výsledkov vykonaného dokazovania považoval za preukázané, že zmluvou o nájme, zmluvou o uzatvorení budúcej zmluvy o nájme bytu uzatvorenou medzi Technickými službami Krásno nad Kysucou a odporcami vznikol nájomný vzťah odporcov k 2-izbovému bytu č. 2, v dome súp. č. XXXX, na ulici D. v T. L. T. s tým, že nájomcom vznikla povinnosť platiť za byt nájomné vo výške 566,- Sk za byt od 01.12.2000 a preddavky na úhradu plnenia - služby poskytované s užívaním bytu vo výške 1.975,- Sk mesačne podľa predpokladaných nákladov, pričom v časti III. bod 6 zmluvy bolo dohodnuté, že ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má práva zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení - služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaviazal, že oznámi nájomcovi zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou. Z výsledkov vykonaného dokazovania však bolo preukázané, že zo strany navrhovateľa došlo k jednostrannému zvýšeniu nájomného so spiatočnou účinnosťou bez toho, aby takéto zvýšenie nájomného bolo oznámené nájomcom. Navyše k zvýšeniu nájomného došlo spoločnosťou KRASBYT, s. r. o., ktorá ani podľa názoru okresného súdu nebola aktívne legitimovaná na vykonávanie správy bytového fondu, v ktorom je zahrnutý aj bytový dom č. súp. XXXX, nakoľko z predložených dokladov nebolo preukázané, že by bola poverená k vykonávaniu takejto činnosti, nakoľko ani zo zakladateľskej listiny tejto obchodnej spoločnosti nebolo preukázané, že by mala v predmete činnosti správu bytového a nebytového fondu

a ďalšie činnosti spojené s užívaním bytového fondu. Za nie bez významu okresný súd považoval i tú skutočnosť, že odporcovia mali uzatvorenú zmluvu o nájme bytu s úplne inou obchodnou spoločnosťou, a to spoločnosťou Technické služby Krásno nad Kysucou. Okresný súd pripustil, že v zmysle ust. § 696 ods. 1 OZ osobitným právnym predpisom je umožnené prenajímateľovi jednostranným právnym úkonom zvýšiť nájomné, avšak ustálil, že ani zo samotnej skutočnosti, že štát v určitých prípadoch určením maximálnej výšky nájomného reguluje výšku nájomného na účely zamedzenia nežiaduceho cenového vývoja nájomného, ešte nevyplýva oprávnenie prenajímateľa jednostranne zvýšiť nájomné v nadväznosti na zmeny v určení maximálnej výšky nájomného. Zo zmluvy o nájme vyplýva viacero možností, ktoré ovplyvňujú výpočet nájomného a povinnosťou prenajímateľa bolo túto skutočnosť písomne oznámiť nájomcovi pred jeho splatnosťou. Na podklade výsledkov vykonaného dokazovania okresný súd ustálil, že okrem toho, že navrhovateľ nepreukázal aktívnu legitimáciu, postupoval v rozpore s právnym predpisom, konkrétne § 696 ods. 1 OZ a opatrením MF SR č. 01/0R/2008. O trovách konania rozhodol s poukazom na ust. § 142 ods. 1 O. s. p., úspech odporcov v spore a účelnosť nimi vynaložených trov konania.

Proti rozsudku okresného súdu v zákonnej lehote doručil odvolanie navrhovateľ. Ku konštatácii okresného súdu o tom, že navrhovateľ nepreukázal aktívnu legitimáciu v spore, uviedol, že podľa výpisu z obchodného registra má od 08.11.2014 navrhovateľ zapísaný predmet činnosti správa bytového a nebytového fondu, na druhej strane túto činnosť do tohto obdobia subsumoval pod predmet činnosti zapísaný od 22.05.2007 - zabezpečenie služieb potrebných na prevádzku zariadení a budov. Zákonodarcia zaviedol v rámci novelizácie Zákona o bytoch pojem pre činnosti správcov „správa a údržba bytového fondu“ od 01.07.2007. Pokiaľ sa týkalo zamietnutia jeho nároku, uviedol, že dlh, ktorý požaduje od odporcov uhradiť, reálne vznikol. Odporcovia porušovali svoju povinnosť, ktorá im vyplývala z nájomného vzťahu tým, že riadne a včas neplatili nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu. V konaní bolo preukázané, že medzi účastníkmi bola uzatvorená zmluva o budúcej zmluve o nájme bytu, podľa ktorej odporcovia zložili akontáciu vo výške 207.900,- Sk (6.901,02 eur), čo navrhovateľ nikdy nespochybňoval. V budúcej zmluve si účastníci jednoznačne dohodli v zmysle čl. 7 zmluvy, že mesačne bude zo zálohového nájomného odpočítaná čiastka podľa v príslušnom roku platných cenových predpisov stanovenia nájomného, teda za logické považoval, že po vyčerpaní zloženej akontácii mala nastúpiť povinnosť nájomcu pristúpiť k úhrade nájomného. Okresný súd neakceptoval, resp. nevzal do úvahy to, že odporca vedel, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné a vedel tiež, že zo zloženej akontácie sa bude odpočítavať nájomné až do jeho vyčerpania. Pokiaľ bolo spochybňované oprávnenie navrhovateľa na zvýšenie nájomného, navrhovateľ postupoval výhradne v intenciách zákona a zmluvných dojednaní, s čím odporca jednoznačne súhlasil, keď deklaroval svojím vyhlásením, že zmluvu uzatvára dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne, čo potvrdil vlastným podpisom. Taktiež považoval za preukázané, že k zvyšovaniu nájomného nedochádzalo svojvoľne, ale v dôsledku opatrení Ministerstva financií SR, na základe čoho bola úprava nájomného schválená samostatným uznesením Mesta Krásno nad Kysucou. Pokiaľ i neoznámil prenajímateľ zmenu výšky nájomného do roku 2011, kedy sa nájomné čerpalo zo zloženého preddavku, neporušil tým žiadnu povinnosť, keďže sa na písomné oznamovanie zmeny výšky nájomného nezaviazal. Bol v zmysle zmluvných dojednaní povinný oznamovať písomne zmenu výšky preddavkov, čo aj dodržiaval a toto nájomca - odporca nespochybnil. Ďalej vytýkal okresnému súdu, že nedodrжал procesný proces v zmysle § 118 ods. 2 O. s. p. V nadväznosti nato žiadal rozsudok okresného súdu zmeniť, návrhu vyhovieť, zároveň si uplatnil náhradu trov konania, ktoré vyčíslil.

Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal vec v intenciách ust. § 212 ods. 1 O. s. p. a postupom bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 O. s. p. rozsudok okresného súdu ako správny podľa § 219 ods. 1, 2 O. s. p. potvrdil.

Po preskúmaní veci odvolací súd dospel k záveru, že okresný súd vykonal vo veci dostatočné dokazovanie, dospel k správnym skutkovým zisteniam, vyvodil správny právny záver, pokiaľ návrh navrhovateľa zamietol.

Po preskúmaní veci sa odvolací súd plne stotožnil s pochybnosťou vyslovenou zo strany okresného súdu o tom, či vôbec navrhovateľ bol osobou oprávnenou na zvyšovanie nájomného v bytovom dome č. XXXX v T. L. T.. Pokiaľ i podľa zakladateľskej listiny mal v predmete podnikania spoločnosti „zabezpečovanie služieb potrebných na prevádzku zariadenia a budov“, nie je možné jednoznačne z takto definovaného predmetu činnosti vyvodiť, že by sa jednalo o činnosť správy a údržby bytového fondu tak, ako bola

zákonodarcom zadaná od 01.07.2007 v Zákone o bytoch, ako na to navrhovateľ poukazuje v podanom odvolaní.

Na druhej strane odvolací súd však konštatuje, že pokiaľ by i pripustil, že navrhovateľ by bol oprávneným subjektom na zvyšovanie nájomného, je potrebné uviesť, že i keď zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách 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, nie je „osobitným právnym predpisom“ v zmysle § 696 ods. 1 OZ, ktorý by ustanovoval prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné za prenajatý byt a úhradu cien plnení spojených s užívaním bytu. Ani cenové opatrenia Ministerstva financií SR č. R-1/2001, prípadne R-1/2003 stanovujúce maximálne výšky nájmu nemožno považovať za takéto „osobitný právny predpis“ - 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 automaticky v nadväznosti na zmeny v určení maximálnej výšky nájomného jednostranne zvýšiť nájomné.

Občiansky zákonník v § 696 až § 699 neupravuje spôsob výpočtu nájomného na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a spôsob ich plnenia, nevymedzuje ani prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy. Ust. § 696 ods. 1 OZ predpokladá, že tieto otázky upraví osobitný právny predpis.

Z ust. § 686 OZ vyplýva, že zmluva o nájme bytu je zmluva odplatná a dohoda o nájomnom a úhrade za plnenia spojené s užívaním bytu (alebo dohoda o spôsobe ich výpočtu) musí byť obsiahnutá v nájomnej zmluve. Dohoda prenajímateľa o nájomnom a nájomcu o nájomnom nemôže byť jednostranne menená (nájomné nemôže byť jednostranne zvýšené alebo znížené). Pokiaľ sa tak zmluvné strany nedohodli; prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné len v prípadoch, ktoré ustanovuje osobitný právny predpis (§ 696 ods. 1 OZ). Tak ako bolo uvedené vyššie, takýmto právnym predpisom nie je cenové opatrenie Ministerstva financií SR, ktoré stanovuje maximálne výšky nájmu.

Pokiaľ i účastníci v zmluve o nájme bytu uzatvorenej 24.01.2001 v časti III. bod 6 zakotvili možnosť prenajímateľa zmeniť výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, nedohodli možnosť prenajímateľa jednostranne zmeniť výšku nájomného.

So zreteľom potom na skutočnosť, že medzi účastníkmi nedošlo k dohode o možnosti jednostranného zvýšenia zmluvne dohodnutého nájomného, nebol navrhovateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné bez dohody s odporcami ako nájomcami, nakoľko ho k tomu neoprávňoval žiadny právny predpis, dohoda zmluvných strán ani medzi účastníkmi uzatvorená dohoda o nájme bytu.

Pokiaľ i navrhovateľ v podanom odvolaní namietal, že okresný súd nedodrжал postup podľa § 118 ods. 2 O. s. p., je potrebné uviesť, že existencia tejto vady sama osebe nezakladá zmätočnosť rozhodnutia a nie je procesnou vadou konania (uznesenie NS SR sp. zn. 4 Cdo 167/2012).

V nadväznosti na uvedené odvolací súd rozsudok okresného súdu ako správny podľa § 219 ods. 1, 2 O. s. p. potvrdil.

Odporcom náhradu trov odvolacieho konania nepriznal, nakoľko nemal za preukázané, že by mu účelne vynaložené výdavky v súvislosti s odvolaním podaným zo strany navrhovateľa vznikli.

Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku riadny opravný prostriedok prípustný nie je.