

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 3Co/273/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7614213487
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ladislav Duditš
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2016:7614213487.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ladislava Duditša a členiek senátu Mgr. Angeliky Sopoligovej a JUDr. Evy Fetkovej v právnej veci žalobkyne: I. P., V. X.XX.XXXX, P. L. T.T. V. L., B. X, zastúpenej Advokátskou kanceláriou Bečarik & partners, s.r.o. so sídlom v Spišskej Novej Vsi, Letná 37, proti žalovanej: L. P., V. X.X.XXXX, P. L. T. V. L., B. XX/X, zastúpenej JUDr. Dášou Bajanovou, advokátkou, so sídlom v Spišskej Novej Vsi, Starosaská 3, v konaní o zaplatenie preplatku z celoročného vyúčtovania za plnenie poskytované s užívaním bytu za rok 2013, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Spišská Nová Ves, č.k. 10C 103/2014-53 z 19.3.2015 takto

rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok.

Žalobkyňa je povinná nahradiť žalovanej trovy odvolacieho konania vo výške 87,50 eur na účet právnej zástupkyne žalovanej do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Okresný súd Spišská Nová Ves (ďalej len „súd prvého stupňa“) napadnutým rozsudkom žalobu zamietol. Zaviazal žalobkyňu nahradiť žalovanej trovy konania vo výške 372,22 eur na účet právnej zástupkyne žalovanej do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Rozsudok odôvodnil tým, že žalobkyňa sa návrhom doručeným súdu dňa 28.7.2014 domáhala úhrady preplatku na celoročnom vyúčtovaní za rok 2013, pričom žalobu odôvodňovala tým, že uzavrela so žalovanou nájomne zmluvy, predmetom ktorých bol prenájom bytu č. X V. X. Y. P. E. L. T. V. L., B. XX, ktoré boli dohodnuté na dobu určitú, a nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu boli určené vo výške 240,- eur mesačne, v druhej zmluve 250,- eur mesačne. Dňa X.X.XXXX účastníčky konania uzavreli dohodu o ukončení nájomnej zmluvy ku dňu X.X.XXXX, kde v obidvoch zmluvách sa žalobkyňa zaviazala uhradiť nedoplatok z celoročného vyúčtovania za plnenia poskytované s užívaním bytu, pričom v zmluve sa neuvádza komu patrí preplatok celoročného vyúčtovania.

Súd prvého stupňa po vykonanom dokazovaní vec právne posúdil v zmysle § 123 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), § 685 OZ, § 686 ods. 1 OZ, § 696 ods. 1 OZ, § 451 ods. 1,2 OZ, § 458 ods. 1 OZ a dospel k záveru, že nárok žalobkyne nie je dôvodný. Uviedol, že medzi žalobkyňou a žalovanou boli platne uzavreté nájomné zmluvy. Okrem podstatných náležitostí sa strany nájomnej zmluvy dohodli, že sa uzatvára nájomná zmluva na dobu určitú, a že nájomca uhradí prenajímateľovi nedoplatok z celoročného vyúčtovania za plnenia poskytované s užívaním bytu s tým, že uzavretá nájomná zmluva neobsahovala žiadnu dohodu o vrátenie preplatku na celoročnom vyúčtovaní za rok 2013, a ani z obsahu nájomných zmlúv táto skutočnosť nevyplýva. Súd prvého stupňa zdôraznil, že žalobkyňa užívala kompletne zariadený byt a je tvrdenia, že nemala možnosť sa oboznámiť s obsahom nájomnej zmluvy, a že bola uvedená do omylu, súd považoval za účelové tvrdenia, keďže ide o jednoduchú zmluvu,

opakovane uzavretú, s ktorou mala možnosť sa žalobkyňa v priebehu pár minút oboznámiť, pričom nejde o prvý nájom žalobkyne.

V kontexte ust. § 451 OZ súd prvého stupňa nepovažoval vrátenie preplatku za služby spojené s bývaním žalobkyne pri ročnom vyúčtovaní za bezdôvodné obohatenie žalovanej vo vzťahu k žalobkyni, keďže žalobkyňa uzavrela zmluvu o nájme so žalovanou, kde za nájom a služby spojené s užívaním bytu bola dohodnutá pevná suma a vlastník bytu, žalovaná si takto určila výšku nájmu, s ktorým žalobkyňa súhlasila a v prípade ak nesúhlasila zmluvu uzavrieť nemusela, a mohla si nájsť iný nájom. Keďže podpísala nájomnú zmluvu, súhlasila tak s podmienkami v nej uvedenými, a na základe takto uzavretej nájomnej zmluvy užívala kompletne zariadený byt, pričom žalovanej ako vlastníčkovi bytu prináleží povinnosť uhrádzať aj ďalšie náklady, opravy, poistenie, platenie daní, ktoré musí sama zabezpečovať a uhrádzať. Žalovaná je vlastníčkou bytu a so svojim vlastníctvom môže nakladať, t.j. ho aj prenajať a brať z neho úžitky, pričom uzavretý nájomný vzťah bol ukončený dohodou. Na základe hore uvedených skutočností súd prvého stupňa žalobu zamietol.

Výrok o trovách konania odôvodnil podľa ust. § 142 ods. 1 O.s.p. a úspešnej žalovanej súd priznal náhradu trov konania pozostávajúcu z trov právneho zastúpenia vo výške 372,22 eur (§ 11 ods. 1, § 16 ods. 3 a § 18 ods. 3 vyhlášky č. 655/2004 Z.z.).

O zaplatení súdneho poplatku z návrhu súd prvého stupňa nerozhodoval s odkazom na ust. § 2 ods. 2 zák. č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov v znení neskorších predpisov, keďže žalobkyňa požiadala o oslobodenie od platenia súdnych poplatkov a súd jej návrhu vyhovel.

Proti rozsudku podala včas odvolanie žalobkyňa, ktoré odôvodnila v zmysle § 205 ods. 2 písm. c) O.s.p., teda, že súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, podľa § 205 ods. 2 písm. d) O.s.p., t.j. prvostupňový súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, ako aj tým, že rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci v zmysle ust. § 205 ods. 2 písm. f) O.s.p.. Považovala rozhodnutie súdu prvého stupňa za nedostatočne odôvodnené, neúplné a nepreskúmateľné. Poukázala na to, že súd prvého stupňa nevyhovel jej návrhom na vykonanie dôkazov zo dňa 30.1.2015 vyžiadaním príslušných listín od Bytového družstva L. T. V. L., Q. X, pričom vykonaním týchto dôkazov by sa určila hodnota sporu, podľa ktorého by bolo možné vypočítať trovy konania a právneho zastúpenia. Prvostupňový súd listinné dôkazy od bytového družstva nevyžiadal a dôkazy nevykonal, pričom sa v napadnutom rozsudku nijakým spôsobom nevysporiadal s návrhmi na vykonanie dokazovania predložených žalobkyňou s odkazom na ust. § 157 ods. 2 O.s.p.. Nesúhlasila s tvrdením súdu prvého stupňa, že vrátenie preplatku za služby spojené s bývaním žalobkyne pri ročnom vyúčtovaní nie je bezdôvodným obohatením žalovanej. Mala za to, že žalovaná sa v predmetnom spore bezdôvodne obohatila, keďže preplatok na nájomnom si ponechala, čím sa na jej úkor obohatila. Uviedla, že žalovaná služby spojené s užívaním bytu nespotrebovala, predbežné platby za ňu neuhradila, avšak preplatok z vyúčtovania za tieto služby si ponechala. Bola toho názoru, že ide o bezdôvodné obohatenie žalovanej na úkor žalobkyne, a keďže súd jej návrhu nevyhovel, zamietnutie žaloby spočíva v jeho nesprávnom právnom posúdení veci súdom prvého stupňa. Konštatovala, že nájomné zmluvy medzi žalobkyňou a žalovanou sú sčasti neplatné, pretože sa priečia dobrým mravom, keďže je v nich uvedené, že nájomca uhradí nedoplatok z celoročného vyúčtovania za plnenia poskytované s užívaním bytu, avšak ustanovenie, že nájomcovi bude patriť preplatok z celoročného vyúčtovania v zmluve uvedené nie je, čo sa prieči dobrým mravom, keďže zvyhodňuje jednu stranu pred druhou, čím je porušená rovnosť zmluvných strán a z toho dôvodu je zmluva uzavretá v rozpore s dobrými mravmi. Citovala znenie ustanovení § 39 a § 41 OZ. Namietala, že súd prvého stupňa sa taktiež nezaoberal vôľou zmluvných strán pri uzatváraní nájomných zmlúv, pričom žalobkyňa po celý čas nájmu predpokladala, že preplatok z ročného vyúčtovania bude patriť jej a to aj napriek tomu, že vo svojej výpovedi zo dňa 19.3.2015 uviedla, že pri uzatváraní zmlúv jej bolo povedané, že keď budú preplatky budú pre ňu, a keď budú nedoplatky zaplatí ich ona. Preto jej patrí aj nárok na preplatok, nie len úhrada nedoplatkov. S odkazom na ust. § 120 ods. 1 O.s.p. podala odvolanie aj proti napadnutému rozhodnutiu vo výroku o trovách konania, keďže súd prvého stupňa mal správne zistiť a vykonať navrhnuté dôkazy za účelom určenia hodnoty sporu a správne priznať žalobkyni náhradu trov konania nie v zmysle § 11 ods. 1 písm. a) vyhl. č. 655/2004 Z.z.. Navrhovala napadnutý rozsudok odvolacím súdom zrušiť a vrátiť vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Uplatnila si náhradu trov odvolacieho konania.

Žalovaná vo vyjadrení k odvolaniu žalobkyne navrhla, aby odvolací súd v celom rozsahu potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny, keďže súd prvého stupňa dostatočne zistil skutkový stav veci a správne vyhodnotil všetky dôkazy s tým, že všetky dôvody uvedené v odvolaní žalobkyne sú právne irelevantné a zavádzajúce. Uviedla, že vykonanie dôkazov, ktoré navrhla žalobkyňa súd dôvodne zamietol, nakoľko predmetom sporu nie je úhrada žiadnej žalovanej istiny, ale žalobkyňa sa domáha určenia povinnosti zaplatiť preplatok na celoročnom vyúčtovaní za rok 2013 za plnenia poskytované s užívaním bytu č. X V. T. V. X. Y. P. E. L. T. V. L., B. C.. Č.. XX, čo je zrejmé z jej petitu žaloby. Zdôraznila, že na splnenie povinnosti, ktorú požaduje žalobkyňa neexistuje žiadnej právny titul, keďže pri uzatváraní zmluvy o nájme ide o slobodný prejav oboch účastníkov konania a dôležitá je dohoda zmluvných strán s dohodnutím podstatných náležitostí nájmovej zmluvy, čo bolo naplnené aj pri uzatváraní predmetnej zmluvy o nájme. Poukazovala na ust. § 123 OZ a uviedla, že žalobkyňa je dôchodkyňa je umiestnená v domove dôchodcov a byt prenajala z dôvodu, aby mala pokryté náklady spojené s poskytnutím sociálnych služieb v domove dôchodcov, pričom prenajímala byt žalobkyňi i s huteľnými vecami, a pri uzatváraní zmlúv o nájme sa dohodla na úhrade nájomného a služieb spojených s bývaním v minimálnej čiastke. Navrhovala, aby odvolací súd v celom rozsahu potvrdil napadnutý rozsudok a priznal jej náhradu trov odvolacieho konania v sume 87,50 eur.

Žalobkyňa sa k vyjadreniu žalovanej nevyjadřila.

Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.) po zistení, že odvolanie podala žalobkyňa v zákonnej lehote (§ 204 ods. 1 O.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok v celom rozsahu podľa § 212 ods. 1,3 O.s.p., ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, a to bez nariadenie odvolacieho pojednávania v zmysle § 214 ods. 2 O.s.p. a rozsudok v súlade s § 156 ods. 1 O.s.p. verejne vyhlásil po tom, čo miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku dňa 9.6.2016 o 9.10 hod. v pojednávacej miestnosti č. dv. 230/II. poschodie oznámil na úradnej tabuli Krajského súdu v Košiciach dňa 24.5.2016.

Žalobkyňa podané odvolanie odôvodňovala v zmysle § 205 ods. 2 písm. b), c) d) a f) O.s.p. a to tým, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci; súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností; súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Vadami konania podľa § 205 ods. 2 písm. b) O.s.p. sú všetky vady s výnimkou tých, ktoré sú uvedené v § 221 ods. 1 O.s.p., ktoré spočívajú v chybnom postupe súdu napr. pri dokazovaní (ak pri vykonávaní dokazovania nebolo postupované v súlade s príslušnými ustanoveniami O.s.p.), pri posudzovaní procesných otázok v priebehu konania (ktoré neboli predmetom samostatného rozhodovania), v chybnom poučovaní účastníkov a v ďalších nedostatkoch jeho činnosti, ku ktorým došlo počas konania alebo v súvislosti s rozhodovaním, pričom spôsobilým odvolacím dôvodom tieto vady nie sú samy o sebe (bez ďalšieho), ale len vtedy, ak sú dôsledkom takého porušenia predpisov procesného práva, ktoré mohlo mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Typickou vadou konania, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, je také porušenie práv účastníka konania, v dôsledku ktorého mu bola odňatá možnosť konať pred súdom. Ide napr. o nedostatok vyzrozumenia účastníka o pojednávaní súdu (vrátane oneskoreného predvolania či vyzrozumenia), v dôsledku ktorého bol účastník vylúčený z prednesu, z práva vyjadriť sa k dokazovaniu a pod., neposkytnutie poučenia o povinnosti tvrdenia (§ 101 ods. 1 O.s.p.) alebo poučenia o dôkaznej povinnosti (§ 120 ods. 1 prvá veta O.s.p.), aj keď to bolo podľa stavu konania potrebné, rozhodnutie vo veci bez nariadenia pojednávania, aj keď pre to neboli splnené podmienky (§ 115 ods. 1 O.s.p.) a pod. Vadou konania (dôkazného) je i okolnosť, že pri vykonávaní dokazovania nebolo postupované v súlade s príslušnými ustanoveniami O.s.p., napr. ak súd nevykonal dokazovanie na pojednávaní (§ 122 ods. 1 O.s.p.), svedok nebol o svojich povinnostiach riadne poučený, listinný dôkaz nebol vykonaný spôsobom ustanoveným v § 129 ods. 1 O.s.p., účastníkovi v rozpore s § 123 O.s.p. nebolo poskytnuté právo vyjadriť sa k návrhom na dôkazy a k všetkým dôkazom, ktoré sa vykonali, a pod.

Odvolací dôvod podľa § 205 ods. 2 písm. b) O.s.p. je daný aj nepreskúmateľnosťou napadnutého rozsudku, keďže ide o vadu konania, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, čo je názor ustálený v rozhodovacej činnosti súdov (stanovisko občianskoprávneho kolégia NS SR 2/2016).

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.

Odvolačný súd konštatuje, že odôvodnenie napadnutého rozsudku zodpovedá požiadavkám vyplývajúcim z ust. § 157 ods. 2 O.s.p., nakoľko dáva jasné a zrozumiteľné odpovede na všetky relevantné skutkové a právne otázky.

Odvolačný dôvod podľa § 205 ods. 2 písm. c/ O.s.p., je daný vtedy, ak súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností. K tomuto odvolaciemu dôvodu je potrebné uviesť, že súd nie je povinný vykonať všetky navrhnuté dôkazy účastníkmi konania. Najmä nevykoná dôkazy na preukázanie skutočností, ktoré z hľadiska hmotného práva nie sú významné, ďalej dôkazy nadbytočné, t.j. ku skutkovým okolnostiam, ktoré boli už preukázané iným spôsobom alebo založené na zhodnom tvrdení účastníkov. Neúplné zistenie skutkového stavu je však odvolacím dôvodom len za predpokladu, že príčinou neúplných skutkových zistení bola okolnosť, že súd prvého stupňa nevykonal účastníkom navrhnutý dôkaz spôsobilý preukázať právne významnú skutočnosť, avšak iba samotná okolnosť, že nevykonal dôkazy účastníkmi navrhnuté, nemôže byť v sporovom konaní spôsobilým odvolacím dôvodom. Z povahy veci vyplýva, že účastník, ktorý v odvolaní uplatní tento odvolací dôvod, súčasne označí dôkaz, ktorý hoci bol navrhovaný, nebol vykonaný a uvedie právne významné skutočnosti, ktoré hoci boli tvrdené, súd prvého stupňa nezisťoval najmä preto, že ich nepovažoval za právne významné a ďalej, že musí ísť len o skutočnosti a dôkazy uplatnené už v konaní pred súdom prvého stupňa.

Odvolačný dôvod podľa § 205 ods. 2 písm. d/ O.s.p. sa týka chyby v zisťovaní skutkového stavu veci súdom prvého stupňa spočívajúcej v tom, že skutkové zistenie, ktoré bolo podkladom pre jeho rozhodnutie je nesprávne, t. zn. musí ísť o skutkové zistenie, na základe ktorého vec posúdil po právnej stránke a ktoré je nesprávne v tom zmysle, že nemá oporu vo vykonanom dokazovaní, pričom medzi chybami skutkového zistenia a chybami právneho posúdenia je úzka vzájomná súvislosť, keďže príčinou nesprávnych (v zmysle nedostatočných) skutkových zistení môže byť chybný právny názor, v dôsledku ktorého zisťoval iné skutočnosti, prípadne zisteným skutočnostiam prisudzoval iný právny význam. Skutkové zistenie nezodpovedá vykonaným dôkazom, ak výsledok hodnotenia dôkazov nie je v súlade s § 132 O.s.p. a to vzhľadom na to, že buď vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov účastníkov nevyplývali, ani inak nevyšli počas konania najavo, alebo opomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané alebo vyšli počas konania najavo. Nesprávne sú i také skutkové zistenia, ktoré založil na chybnom hodnotení dôkazov. Ide o situáciu, keď je logický rozpor v hodnotení dôkazov, prípadne poznatkov, ktoré vyplývali z prednesov účastníkov alebo ktoré vyšli najavo inak, z hľadiska závažnosti (dôležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálne vierohodnosti alebo keď výsledky hodnotenia dôkazov nezodpovedajú tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z § 132 až § 135 O.s.p.

Nesprávnym právnym posúdením veci (odvolací dôvod podľa § 205 ods. 2 písm. f) O.s.p. je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav, skutkové zistenie). O mylnú aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd použil na správne zistený skutkový stav nesprávny právny predpis, alebo aplikoval správny predpis ale ho nesprávne vyložil, prípadne vtedy, ak z preukázaných skutočností vyvodil nesprávne právne závery o právach a povinnostiach účastníkov.

Odvolačný súd po preskúmaní napadnutého rozsudku z hľadiska rozsahu a spôsobu vykonania dôkazov ako aj ich hodnotenia na zistenie skutkového stavu veci dospel k záveru, že dokazovanie vo veci bolo vykonané v zmysle ust. § 120 a nasl. O.s.p. a výsledky hodnotenia dôkazov zodpovedajú tomu čo malo byť, prípadne bolo zistené spôsobom vyplývajúcim z § 132 až 135 O.s.p., pretože súd prvého stupňa úplne zistil skutkový stav veci z hľadiska spôsobilosti preukázať právne významné skutočnosti potrebné na rozhodnutie súdu vo veci vzhľadom na uplatnený nárok. Preto namietané nevykonanie dôkazov navrhnutých žalobkyňou návrhom zo dňa 30.1.2015, a to vyžiadanie od Bytového družstva L. T. V. L., Q. X, ročného vyúčtovania za plnenia poskytnuté s užívaním predmetného bytu, ako aj mesačného predpisu od 1.12.2012 do 6.7.2014 a to aj vzhľadom k určeniu správnej hodnoty predmetu

sporu s odkazom na ust. § 10 ods. 1 vyhl. č. 655/2004 Z.z. je vzhľadom na ich nedôvodnosť, čo sa týka predmetu sporu a požiadavku hospodárnosti konania bezpredmetné, a ich vykonanie nebolo potrebné a rozhodujúce pre rozhodnutie súdu prvého stupňa, nakoľko súd je viazaný petítom návrhu (§ 79 ods. 1 O.s.p.). Aj keď súd prvého stupňa nevykonanie týchto dôkazov v odôvodnení napadnutého rozsudku neodôvodnil odvolací súd s poukazom na ust. § 212 ods. 3 O.s.p. uvádza, že na vady konania pred súdom prvého stupňa prihliada odvolací súd len ak mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, čo v danej veci ale nebolo naplnené.

Odvolací súd uvádza, že na zistený skutkový stav súd prvého stupňa aplikoval správne zákonné ustanovenia a použité zákonné ustanovenie správne interpretoval vo veci.

Odvolací súd uvádza, že odvolacie dôvody v zmysle § 205 ods. 2 písm. b), c), d) a f) O.s.p. v prejednáwanej veci neboli preukázané.

Podľa § 219 ods. 2 O.s.p. ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Keďže sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia na zdôraznenie správnosti dôvodov napadnutého rozsudku sa obmedzuje len na doplnenie a zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia o tieto ďalšie dôvody:

Podľa § 685 ods. 1 veta prvá a druhá OZ nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania; nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

Podľa § 686 ods. 1 OZ nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Mala by tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

Podľa § 696 ods. 1 OZ spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanovuje osobitný právny predpis.

Odvolací súd uvádza, že súd prvého stupňa správne v odôvodnení rozsudku na strane 4 uviedol, že nájom bytu vznikne na základe nájomnej zmluvy uzavretej medzi prenajímateľom (vlastníkom domu alebo bytu) a nájomcom, pričom zmluva sa uzatvára slobodne na základe rozhodnutia oboch zmluvných strán, bez predchádzajúceho rozhodnutia určitého orgánu o pridelení bytu s tým, že nájomnou zmluvou prenecháva prenajímateľ nájomcovi za nájomné byt do užívania buď na dobu určitú alebo bez uvedenia doby užívania, a k podstatným zložkám nájomnej zmluvy patrí označenie predmetu užívania, výška nájomného a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu.

Odvolací súd uvádza, že žalovaná bola vlastníčkou predmetného bytu a v zmysle ust. § 123 OZ je vlastníkom v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s nimi. Z výsledkov vykonaného dokazovania vyplynula vôľa oboch strán dohodnúť sa na predmetnej nájomnej zmluve, ktorá obsahovala podstatné náležitosti dojednania a v tomto kontexte aj výšku nájomného pevnou sumou, pričom sa strany nájomnej zmluvy nedohodli na úhrade preplatku spojeného s užívaním bytu, aj keď sa dohodli na náhrade nedoplatkov.

Odvolací súd dodáva, že dojednanie náhrady nedoplatkov, ako aj preplatkov spojených s užívaním bytu nie sú podstatnou náležitosťou nájomnej zmluvy. Preto nedojednanie preplatku nespôsobuje neplatnosť nájomnej zmluvy. V konaní nebola preukázaná vôľa obidvoch strán dojsť k úhrade preplatku a keďže sa strany nájomnej zmluvy nedohodli na vrátení preplatku spojeného s užívaním bytu, ktorého vlastníkom je žalovaná, aj keď predmetný byt užívala žalobkyňa, tento preplatok spojený s užívaním

bytu patrí vlastníkovi bytu, a je len na jeho vôli dohodnúť sa, kto je oprávnený tento preplatok prevziať a s týmto preplatkom ďalej disponovať.

Vzhľadom k tomu odvolací súd konštatuje, že súd prvého stupňa správne s odkazom na ust. § 451 ods. 1,2 OZ v danej veci nevzhladol naplnenie zákonných predpokladov bezdôvodného obohatenia na strane žalovanej, keďže nárok na vrátenie preplatku za služby spojené s užívaním predmetného bytu nie je bezdôvodným obohatením žalovanej vo vzťahu k žalobkyni, pretože sa žalovaná so žalobkyňou v nájomných zmluvách dohodli iba na tom, že nájomca uhradí majiteľovi nedoplatok a o vrátení preplatku dohoda uzavretá nebola.

Odvolací súd sa stotožňuje s tvrdením žalovanej v jej vyjadrení k odvolaniu žalobkyne k návrhu žalobkyne na vyžiadanie vyúčtovania z bytového družstva za plnenia poskytované s užívaním bytu za rok 2013 a vplyvu tohto dôkazu na určenie hodnoty predmetu sporu pre výpočet trov konania, že žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala nároku na zaplatenie preplatku na celoročnom vyúčtovaní za rok 2013 za plnenie poskytované s užívaním bytu spôsobom určenia existencie tohto práva a nežiadala o zaplatenie konkrétneho peňažného plnenia, preto súd prvého stupňa správne pri priznaní náhrady trov právneho zastúpenia aplikoval ust. § 11 ods. 1 písm. a) vyhl. č. 655/2004 Z.z. a nie ust. § 10 cit. vyhlášky.

S odkazom na ust. § 120 ods. 1 O.s.p. odvolací súd konštatuje, že žalobkyňa žiadnymi dôkazmi nepreukázala, že vôľa strán smerovala k dohode o vrátení preplatku, čím neunesla v konaní dôkazné bremeno, dôsledkom čoho súd prvého stupňa správne žalobu zamietol.

Preto odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil ako vecne správny, ako aj s ním súvisiaci výrok o trovách konania podľa ust. § 219 ods. 1,2 O.s.p.

O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 151 ods. 1 veta prvá O.s.p.. Žalovaná mala v odvolacom konaní úspech, a preto neúspešná žalobkyňa je povinná nahradiť jej trovy konania pozostávajúce z trov právneho zastúpenia žalovanej vo výške 87,50 eur na účet jej právnej zástupkyne JUDr. Dáši Bajanovej za úkon právnej pomoci vyjadrenie k odvolaniu žalobkyne vo výške 64,53 eur (§ 11 ods. 1 písm. a/ vyhl. č. 655/2004 Z.z.) a režijného paušálu v sume 8,39 eur (§ 16 ods. 3 vyhl. č. 655/2004 Z.z.) + 20 % DPH (§ 18 ods. 3 cit. vyhlášky), spolu vo výške 87,50 eur s odkazom na ust. § 149 ods. 1 O.s.p..

Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z.z. o súdoch v znení účinnom od 1.5.2011).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.