

Súd: Okresný súd Martin
Spisová značka: 9C/310/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5712219444
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 01. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dušan Pagáč
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2019:5712219444.31

Rozhodnutie

Sudca Okresného súdu Martin JUDr. Dušan Pagáč v právnej veci žalobkyne: v rade 1/ G. E., K.. XX.XX.XXXX, O. Z. W. XXXX/XX, XXX XX Q. a žalobkyne v rade 2/ F. Y., K.. XX.XX.XXXX, O. T.. X.Č.. O. XA/XX, XXX XX B., právne zastúpené JUDr. Danielom Malikom, advokátom so sídlom Rázusova 4213/3, 036 01 Martin proti žalovanej: Q. Č., K.. XX.XX.XXXX, O. Q..Y..Š. XX/XX, XXX XX B., právne zastúpená JUDr. Miroslav Salíni, advokát so sídlom Priehradka 20, 036 01 Martin v konaní o zaplatenie 5.880 € takto

rozhodol:

I. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobkyňi v rade 1/ sumu 2 940 € a úrok z omeškania 5,5% ročne z tejto sumy od 08.08.2013 do zaplatenia a to do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobkyňi v rade 2/ sumu 2 940 € a úrok z omeškania 5,5% ročne z tejto sumy od 08.08.2013 do zaplatenia a to do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Nárok na zaplatenie úroku z omeškania sa vo zvyšujúcej časti zamieťa.

IV. Žalobkyňa v rade 1/ má voči žalovanej právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

V. Žalobkyňa v rade 2/ má voči žalovanej právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

VI. Štát má voči žalovanej právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Žalobou, ktorá bola doručená 20.12.2012 žalobkyne žiadali, aby súd zaviazal žalovanú zaplatiť každej z nich po 2.400 €, pretože žalovaná užívala trojizbový byt, ktorý bol v spoluvlastníctve žalobkyne a žalovanej. Tento byt užívala výlučne žalovaná a preto žalobkyne žiadali, aby každej z nich zaplatila jednu tretinu obvyklej ceny nájomného a to za obdobie od 20.12.2010 do 20.12.2012. Obvyklú výšku nájomného žalobkyne určili na základe stanovísk realitných kancelárií na základe obvyklých cien nájmu za obdobné trojizbové byty v danej lokalite.

Podaním zo dňa 03.10.2013 žalobkyne upresnili právnu kvalifikáciu uplatneného nároku a uviedli, že nárok na zaplatenie obvyklej ceny nájmu vo výške 4.800 € žiadajú ako náhradu za to, že neužívajú spoločný byt v rozsahu zodpovedajúcom ich spoluvlastníckym podielom, pričom každý spoluvlastník má právo podieľať sa na užívaní spoločnej veci v rozsahu zodpovedajúcom jeho podielu a to podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

2. Súd vo veci vykonal dokazovanie a to výsluchom sporových strán, vypočutím právnych zástupcov sporových strán, výpoveďami svedkov, listinami založenými v spise a zistil:

Sporové strany nadobudli trojizbový byt č. XX , ktorý sa nachádza na druhom poschodí bytového domu súpisné číslo XXXX B. B. v dedičskom konaní po svojom otcovi X. Č., S. G. XX.XX.XXXX a to každá v rozsahu jednej tretiny (uznesenie Okresného súdu Martin č. k. 17D 1044/2010 zo dňa 29.04.2010 v spojení s uznesením Krajského súdu v Žiline č.k. 9CoD 14/2011 zo dňa 31.08.2011). Sporové strany, ktoré sú sestrami sa snažili spor vyriešiť dohodou. Žalobkyne si dali vypracovať zmluvu o nájme časti bytu, ktorou ako podielové spoluvlastníčky a to každá v ideálnej jednej tretine prenájí trojizbový byt žalovanej. V článku IV. návrhu zmluvy žalobkyne navrhli , aby žalovaná žalobkyniam platila mesačne nájomné vo výške 191,66 € bez energií a ostatných nákladov vrátane platieb pre spoločenstvo vlastníkov bytov , ktoré bude hradiť výlučne žalovaná. Pri určení výšky nájomného žalobkyne vychádzali z priemernej trhovej ceny mesačného nájomného za obdobné byty na realitnom trhu v lokalite Mesta Vrútky a z oznámení a stanovísk realitných kancelárií o priemernej trhovej cene nájomného. V čase spísania zmluvy takto určená priemerná trhovú cenu nájomného bola 287,5 € mesačne. Z toho žalobkyne žiadali zaplatenie dvoch tretín, t.j. 191,66 € mesačne. Z tejto sumy by každej žalobkyni pripadla jedna polovica.

3.Žalobkyne obvyklú cenu nájomného v danej lokalite preukazovali stanoviskom realitnej kancelárie , Reality Alpia, s.r.o. zo dňa 29.06.2012 , stanoviskom realitnej kancelárie Reality Strojár s.r.o. , stanoviskom realitnej kancelárie Reality Center, s.r.o. zo dňa 29.06.2012 a stanoviskom realitnej kancelárie WaW s.r.o. zo dňa 29.06.2012.

4. Na pojednávaní, ktoré sa konalo dňa 26.09.2013 žalovaná nárok nepoprela, nesúhlasila však s uplatnenou výškou. Neskôr žalovaná prostredníctvom právneho zástupcu tvrdila, že sporný byt jej prenajal nebohý otec X. Č. a tieto práva z nájmu bytu prešli na žalovanú. Existenciu zmluvy o nájme však žalovaná nepreukázala. Práva a povinnosti z takejto nájmovej zmluvy neboli ani predmetom dedičského konania.

Žalobkyne v snahe vec vyriešiť predložili žalovanej aj dohodu o zrušení podielového spoluvlastníctva a vyporiadaní spoluvlastníkov k spornému bytu. K uzatvoreniu tejto dohody však nedošlo.

5.Listinou zo dňa 02.08.2015 žalovaná podala vzájomný návrh, ktorým žiadala, aby súd zaviazal žalobkyňu v rade 1/ zaplatiť žalovanej sumu 3.300 € a rovnako aj žalobkyni v rade 2/ a to ako náhradu nákladov za rekonštrukciu trojizbového bytu, ktorý patril v tom čase ich otcovi X. Č.. Uznesením č.k. 9C 310/2012-122 zo dňa 24.08.2015 súd tento vzájomný návrh žalovanej vylúčil na samostatné konanie. V tejto veci bolo už právoplatne rozhodnuté a to rozsudkom č.k. 21C 416/2015-69 zo dňa 29.06.2016 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline č.k. 10Co 354/2017-114 zo dňa 21.06.2018 . Súd žalobu Q. Č. , ktorou žiadala, aby súd zaviazal G. E. zaplatiť 3.000 € súd zamietol. Rovnako súd zamietol jej žalobu voči F. Y..

6.Trojizbový byt sporové strany kúpnu zmluvou zo dňa 28.01.2015 predali. Kúpna zmluva obsahuje aj zmienku o tom, že z dôvodu rekonštrukcie predávaného bytu, ktorú realizovala žalovaná bude jej podiel na kúpnej cene zvýšený oproti ostatným spoluvlastníčkam (žalobkyniam) . Žalobkyne akceptovali nárok žalovanej na zaplatenie nákladov rekonštrukcie bytu a z toho dôvodu podiel žalovanej na kúpnej cene bol 18.000 € a podiel žalobkyň bol 15.000 €.

Dňa 02.06.2016 žalovaná doručila súdu vzájomný návrh , ktorým žiadala, aby súd zaviazal žalobkyňu v rade 1/ zaplatiť jej sumu 1.472,99 € spolu s úrokom z omeškania a rovnako žiadala, aby súd zaviazal žalobkyňu v rade 2/ zaplatiť jej sumu 1.472,70 € spolu s úrokom z omeškania. Žalobkyňa si nárok uplatnila na základe ustanovení § 454 Občianskeho zákonníka o bezdôvodnom obohatení . Tvrdila, že za každú žalobkyňu platila poplatky a úhrady do fondu opráv smerované spoločenstvu vlastníkov bytov. Ako dôkaz žalovaná predložila dohody o úprave mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu zo dňa 23.06.2010 a zo dňa 03.01.2012., kde je uvedená aj úhrada do fondu opráv vo výške 50,50 €. Z obsahu vzájomnej žaloby nie je celkom jasné, akým spôsobom bola žalovaná suma vypočítaná a určená.

Podľa § 147 ods. 2 Civilného sporového poriadku vzájomnou žalobou je prejav žalovaného, ktorým proti žalobcovi uplatňuje svoju pohľadávku na započítanie, ale len ak navrhuje, aby bolo prisúdené viac, než čo uplatnil žalobca ; inak súd posudzuje taký prejav len ako prostriedok procesnej obrany žalovaného.

rozúčtovanie úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu. Okrem služieb a prác, ktoré vlastník bytu uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenia spojené s užívaním bytu považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žump, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd. Je logické, že pokiaľ žalovaná tieto služby využívala výlučne sama, je povinná náklady na ne a teda aj náklady za prevádzku, údržbu a opravy bytu a domu zaplatiť a žalobkyne sa na jej úkor bezdôvodne neobohatili. Z týchto dôvodov súd procesnú obhajobu žalovanej popísanú v podaní zo dňa 22.06.2016 nepovažoval za odôvodnenú a neprihliadal na ňu.

8. Čo sa týka obvyklej výšky nájmu, sporové strany navrhli znalecké dokazovanie, Uznesením č.k. 9C 310/2012-226 zo dňa 26.08.2016 súd znalecké dokazovanie a súdnej znalkyni Ing. Oľge Gašpárekovej uložil, aby určila obvyklú cenu nájmu trojizbového bytu, ktorý je zapísaný na Okresnom súde v Martine na L č. XXXX, pre katastrálne územie Vrútky a to byt číslo XX na druhom poschodí v bytovom dome súpísne číslo XXXX. Úlohou znalca bolo určiť obvyklé nájomné za obdobie od 20.12.2010 do 20.12.2012.

V prílohe znaleckého posudku číslo 39/2017 sa nachádzajú viaceré predpisy úhrad nákladov za plnenia súvisiace s užívaním bytu. Znalkyňa sa zaoberala výškou nákladov spojených s užívaním bytu. Jej úlohou však nebolo stanoviť výšku úhrad spojených s užívaním bytu. Úhrady za služby spojené s užívaním bytu platia majiteľia a užívatelia bytov zálohove a zálohy sa po skončení roka zúčtujú a porovnávajú so skutočnými nákladmi.

Aj v doplnenom znaleckom posudku vyhotovenom dňa 30.10.2017 sa súdna znalkyňa zaoberá výškou mesačných záloh platených v súvislosti so správou a užívaním bytu. Úlohou znalkyne však bolo určiť obvyklé nájomné, nie výšku nákladov spojených s užívaním bytu. V doplnku č. 2 k znaleckému posudku, ktorý bol vyhotovený dňa 17.04.2018, súdna znalkyňa odhadla obvyklú cenu nájmu za sporný byt za obdobie od 20.12.2010 do 20.12.2012. Podľa súdnej znalkyne obvyklá cena nájmu za obdobie od 20.12.2010 do 31.12.2010 predstavuje sumu 132,90 €, za obdobie od 01.01.2011 do 31.12.2011 predstavuje sumu 4.410 € a za obdobie od 01.01.2012 do 20.12.2012 predstavuje sumu 4.277,10 €. Celkovo za uvedené obdobie bola všeobecná cena nájmu 8.820 €. Z toho jedna tretina predstavuje sumu 2.940 €. V uvedenom dodatku sa súdna znalkyňa už nezaobrá výškou záloh a cenou za služby poskytované s užívaním bytu, ale obvyklou cenou nájmu. Pri odhade použila metódu porovnania nájmu jednotlivých bytov. Doklady pre svoj posudok si vyžiadala od realitných spoločností, a to od Reality Alpi v Martine a GERO MTA s.r.o. vo Vrútkach. Nájomné zmluvy, ktoré tieto spoločnosti v mene klientov uzatvorili, znalkyňa k znaleckému posudku pripojila. Všetky nájomné zmluvy, ktoré súdnej znalkyni boli poskytnuté uvádzajú výšku nájmu bez energií (služieb), pričom z týchto zmlúv vyplýva, že v nájme nie je zahrnutá odplata za vybavenie bytu. Súdna znalkyňa pri výpočte nájmu porovnaním zohľadňovala výmeru bytu, umiestnenie bytu na jednotlivých poschodiach a lokalitu umiestnenia. V znaleckom posudku sa konštatuje, že v nájme nie sú zohľadnené náklady spojené s užívaním bytu.

9. Žalovaná sa vyjadrila k výsledkom znaleckého dokazovania a uviedla, že z výšky určeného nájomného neboli odrátané platby za energie a iné platby, ktoré sa pri užívaní bytu musia platiť. Žalovaná poukázala aj na to, že v spornom byte nebolo fakticky žiadne bytové zariadenie. Z týchto dôvodov ako dôkaz predložila súdu viaceré nájomné zmluvy, ktoré mali vyvrátiť výsledky znaleckého dokazovania. V tejto súvislosti žalovaná poukázala na to, že pokiaľ sa byt prenajíma zariadený, je nájomné logicky vyššie. Podľa žalovanej súdna znalkyňa v znaleckom posudku neuvádza, či bol byt pri daní do nájmu zariadený alebo nie.

10. K úvodnej časti doplnku číslo 2 k znaleckému posudku sa konštatuje, že všetky nájomné zmluvy, z ktorých súdna znalkyňa vychádzala uvádzajú výšku nájmu bez energií. Súdna znalkyňa uviedla, že podľa predložených podkladov v nájme nie je zahrnutá cena za vybavenie bytu. Z nájomných zmlúv, ktoré boli súčasťou znaleckého posudku vyplýva, že nájomné sa pohybovalo v rozmedzí od 320 € do 450 € mesačne. Podľa názoru súdu nájomné zmluvy predložené žalovanou čiastočne potvrdzujú výsledky znaleckého dokazovania. Napríklad v nájomnej zmluve (čl 437 spisu), je dohodnuté čisté nájomné vo výške 290 €. Z nájomnej zmluvy vyplýva, že sa jedná o zariadený dvojizbový byt. Ďalšia nájomná zmluva, ktorú predložila žalovaná na (čl 441 spisu) sa týka dvojizbového bytu a nájomné bolo dohodnuté vo výške 360 €. Súčasťou nájomného sú aj náklady za služby spojené s užívaním bytu. Žalovaná ako dôkaz pre porovnanie obvyklej ceny nájmu predložila nájomné zmluvy, ktoré sa týkajú dvojizbového a jednoizbového bytu. Predmetom posudzovania však bol trojizbový byt. Vzhľadom

na tvrdenie žalovanej o nesprávnosti záverov znaleckého dokazovania pripadalo do úvahy vykonať kontrolné znalecké dokazovanie. Vykonanie kontrolného znaleckého posudku žalovaná nenavrhol a súkromný znalecký posudok nepredložila.

11. Fyzické osoby môžu uspokojovať svoje bytové potreby rôznym spôsobom. V danom prípade sa jedná o byt, ktorý je v osobnom vlastníctve sporových strán a nachádza sa v bytovom dome § 1 ods. 1, ods. 2 Zákona číslo 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytov. Podľa § 12 ods. 2 citovaného zákona vlastník bytu je oprávnený byt prenajať inej osobe. Nájom a podnájom bytu upravujú osobitné predpisy.

Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka 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. S účinnosťou od 01.05.2014 nájom bytu upravuje aj Zákon číslo 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu. Aj uvedený zákon rozlišuje nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavok na ne. Podľa § 4 ods. 2 citovaného zákona úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavok na ne sa platí spolu s nájomným, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Podľa § 136 ods. 1 Občianskeho zákonníka vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

Podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

12. Z citovaných zákonných ustanovení vyplýva právo spoluvlastníka na náhradu za to, že neužíva spoločnú vec v rozsahu zodpovedajúcom jeho spoluvlastníckemu podielu. Každý vlastník má právo na užívanie spoločnej veci podľa miery zodpovedajúcej jeho podielu. Bolo preukázané, že žalovaná výlučne užívala trojizbový byt, ktorý bol v spoluvlastníctve sporových strán spolu so svojou rodinou. Z tohto dôvodu žalobkyniam, ktoré boli každá z nich spoluvlastníčkou tohto bytu v rozsahu jednej tretiny vznikol nárok na finančnú náhradu voči žalovanej, ktorá užívala spoločný byt nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu. Z týchto dôvodov si žalobkyne oprávnene uplatnili nárok na pomernú časť. Základom pre výpočet pomernej časti náhrady v danom prípade predstavuje obvyklá cena nájmu za sporný byt. Znaleckým dokazovaním bolo preukázané, že obvyklá cena nájmu sporného bytu za obdobie od 20.12.2012 do 20.12.2012, keď byt výlučne užívala žalovaná bola 8.820 €. Z tejto celkovej sumy pripadá na každú spoluvlastníčku podiel vo výške jednej tretiny, to je vo výške 2.940 €. Z týchto dôvodov súd žalovanú zaviazal, aby zaplatila žalobkyni v rade 1/ G. E. náhradu za užívanie jej spoluvlastníckeho podielu vo výške 2.940 €. Rovnako súd zaviazal žalovanú, aby zaplatila žalobkyni v rade 2/ F. Y. náhradu za užívanie jej spoluvlastníckeho podielu v rozsahu 2.940 €.

13. Súd priznal žalobkyniam právo na náhradu úrokov z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. a to v rozsahu 5,05 % z dlžnej sumy 2.940 € od 07.08.2013 až do zaplatenia. Na pojednávaní, ktoré sa konalo 24.01.2011 právny zástupca žalobkyň žiadal, aby im súd priznal úrok z omeškania od podania žaloby. Žalobkyne nepreukázali, že pred podaním žaloby žalovanú vyzvali na zaplatenie uplatneného dlhu. Žalobu v časti o zaplatenie úrokov z omeškania za obdobie od podania žaloby, teda od 20.12.2012 do 07.08.2013 súd zamietol, pretože o uplatnenom nároku sa žalovaná dozvedela až z doručenej žaloby. Žaloba bola žalovanej doručená dňa 06.08.2013 a nasledujúceho dňa pohľadávka sa stala splatnou dňa, t.j. 08.08.2013 sa žalovaná dostala do omeškania. Súd zamietol aj nárok na zaplatenie úroku z omeškania v časti, ktorá prevyšuje priznaný úrok z omeškania 5,5 % ročne.

14. Podľa § 563 Občianskeho zákonníka ak časť plnenia nie je dohodnutý, ustanoveným právnym predpisom alebo určený v rozhodnutí je dlžník povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo ho o plnenie veriteľ požiadal.

15. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 v spojení s § 262 a žalobkyniam, ktoré boli v spore úspešné priznal právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

16. V konaní vznikli štátu trovy a to čiastočným uhradením ceny znaleckého dokazovania. Vzhľadom na to, že v spore bola žalovaná neúspešná súd jej uložil, aby štátu náhradu týchto trov zaplatila a to v plnom rozsahu.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, ktorý ho vydal.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 CSP odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 C.s.p. odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 C.s.p. prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.