

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: 2C/55/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5119211999
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 02. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michaela Perďochová
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2022:5119211999.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina v konaní pred sudkyňou JUDr. Michaelou Perďochovou, v spore žalobkyne: A. X., rod. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. F. XXXX/XX, P., štátny občan SR, proti žalovanému: I. I., rod. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. XXXX/XX, P., štátny občan SR, o zaplatenie 1.405,73 Eur s príslušenstvom, takt

rozhodol:

I. Súd žalobu z a m i e t a .

II. Žalovaný m á voči žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenu súdu dňa 28.10.2019 domáhala voči žalovanému zaplatenia sumy 1.405,73 Eur a náhrady trov konania. Žalobu skutkovo odôvodnila tým, že je nájomníčkou bytu č.XXX na prízemí, vo vchode č.XX, na ulici I. F. č. XX v P., nachádzajúcom sa v obytnom dome č. s. XXXX, postavenom na pozemku parc. KN-C XXXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 308m², k.ú. P. Nájomcom predmetného bytu sa stala na základe zmluvy o nájme bytu s právnymi predchodcami žalovaného -K. I. a H. I.. P. nadobudol vlastnícke právo k predmetnému bytu od právnych predchodcov darovacou zmluvou. Ako právny nástupca prenajímateľov žalovaný vstúpil v zmysle platných právnych predpisov /nájom podľa ust. §680 ods.2 a 3 Občianskeho zákonníka/ do práv a povinností prenajímateľa v takom rozsahu, v akom bol nájomný vzťah dohodnutý nájomnou zmluvou zo dňa 03.04.2003. P. je povinný dodržiavať ustanovenia čl. II. odsek 1 a ods. 4 a čl. VII. ods. 1 nájomnej zmluvy. Prenajímateľ je tiež povinný podľa čl. VII. ods. 1 zmluvy zabezpečiť byt v stave spôsobilom na riadne užívanie bytu. Podľa § 691 Občianskeho zákonníka, ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. V mesiaci september bola firmou I.J. s.r.o., Dobšinského 1615/9, Žilina, vykonaná výmena okien za plastové v obytnom dome č.XXXX za účelom odstránenia havarijnej situácie, nakoľko pôvodné okná boli totálne zhnité, nedali sa poriadne zatvoriť. Keď pršalo, pršalo do kuchyne, aj izby, bolo vlhko a z toho dôvodu plesnivali aj steny. V zime podľa merania teploty bolo namerané 8 stupňov, nakoľko prenajímateľ odmietol zabezpečiť kúrenie. Dňa 23.09.2019 zaslala žalovanému písomnú výzvu na úhradu dlžnej sumy vo výške 1.405.73 Eur spočívajúcej v náhrade účelne vynaložených nákladov na odstránenie závad v predmetnom byte. Ku dňu podania návrhu žalovaný neuhradil žalobkyni žiadnu dlžnú sumu.

2. P. vo vyjadrení k žalobe doručenom súdu dňa 31.01.2020 poukázal na to, že žalobkyňa sa podaným návrhom domáha zaplatenia sumy 1.405.73 Eur za údajné odstránenie havarijného stavu v byte, ktorý je jeho vlastníctvom a ktorý bol daný do užívania žalobkyni predchádzajúcimi vlastníkmi bytu. Ako žalovaný vstúpil do právneho vzťahu k užívaniu bytu žalobkyňou, ktorý založili jeho právny predchodcovia Zmluvou o nájme bytu, ktorá však nemá právnu povahu nájomnej zmluvy, ale povahu zmluvy o výpožičke. Žalobkyni viackrát písomne aj ústne oznámil, nakoľko žalobkyňa nemá uzatvorený nájomný

vzťah a neplatí žiadne nájomné, že nie je jeho povinnosťou zabezpečovať pri užívaní bytu v prospech žalobkyne právne povinnosti ako pri nájme bytu. Táto podstatná právna skutočnosť bola už predmetom iných súdnych konaní medzi stranami sporu. Naposledy o tom rozhodol Okresný súd Žilina sp. zn. 6C/25/2016 a Krajský súd Žilina sp. zn. 9Co/69/2018 v odvolacom konaní, ktoré zhodne potvrdili, že medzi stranami sporu nie je uzatvorená zmluva o nájme bytu a zmluva ktorú uzatvorila žalobkyňa a právny predchodcovia žalovaného, nemá právnu povahu zmluvy o nájme ale svojim charakterom najviac zodpovedá zmluve o výpožičke. Pokiaľ došlo zo strany žalobkyne k vykonaniu rekonštrukcie jeho bytu, toto považoval za svojvoľné konanie na jej strane, na ktoré neboli žiadne vecné ani právne dôvody. Navyiac o rekonštrukcii a úprave bytu ho vopred neupovedomila a požaduje uhradenie nákladov na výmenu okien až po výmene. Žalobkyňa preto bez právneho dôvodu požaduje zaplatenie požadovanej sumy, nakoľko medzi stranami sporu nie je uzatvorená zmluva o nájme a žalovaný nie je povinný plniť povinnosti podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve. Podľa uzavretej zmluvy o nájme, ktorú uzatvorila žalobkyňa a právni predchodcovia žalovaného sa stala žalobkyňa užívateľkou jeho bytu. Podľa tejto zmluvy neplatí/neuhrádza žalobkyňa počas prvých 25 rokov trvania nájmu žiadne nájomné. Táto skutočnosť právne znamená, že toto obdobie platnosti zmluvy nie je možné považovať za nájom bytu podľa § 663 Občianskeho zákonníka, pretože platenie nájomného je základná podmienka existencie nájomného vzťahu - t.j. prenechanie veci za odplatu do užívania počas dohodnutej doby. Teda pokiaľ za užívanie bytu neplatí ide o bezodplatný vzťah, má žalobkyňa jeho byt vo faktickej a právnej výpožičke ako oprávnený užívateľ, na čo sa vzťahujú osobitné ustanovenia Občianskeho zákonníka o zmluve o výpožičke. Z tohto hľadiska považoval zmluvu o nájme bytu za neplatnú, v tom, že sa nejedná o nájomný vzťah, pretože žalobkyňa nie je povinná za užívanie veci platiť odplatu (nájomné). Ako užívateľka bytu platí len poplatky spojené s užívaním bytu a za služby. Žalobkyňou podaný návrh preto považoval za nedôvodný v celom rozsahu z dôvodov, že medzi žalobkyňou a žalovaným neexistuje platný nájomný vzťah. V predmetnom byte resp. bytovom dome nenastala skutkovo žiadna situácia, ktorá by znamenala havarijnú situáciu. Žalobkyňa ho žiadnym spôsobom neinformovala o údajnom havarijnom stave bytu resp. nutnosti riešiť výmenu okien byt. Zo strany správcu bytového domu nebol informovaný o údajnej havarijnej situácii.

3. Žalobkyňa v podaní doručenom súdu dňa 17.02.2020 neuviedla žiadne skutočnosti, iba predložila súdu listinné dôkazy.

4. P. vo vyjadrení doručenom súdu dňa 30.04.2020 poukázal, že podanie žalobkyne neobsahuje žiadne vyjadrenie k veci. Mal za to, že zo strany žalobkyne neboli predložené žiadne dôkazy, ktoré by preukazovali oprávnenosť podanej žaloby. Ide v zásade o skutočnosti, ktoré sú stranám sporu zrejmé. Nespochybňoval listiny a písomnosti obsiahnuté v súdnych konaniach (Okresný súd Žilina sp. zn. 6C/25/2016 a Krajský súd Žilina sp. zn. 9Co/69/2018), na ktoré poukázal vo svojom vyjadrení. Za právne podstatné pre celé súdne konanie považoval posúdenie skutočnosti, či medzi stranami sporu existuje nájomný vzťah, pričom predložil podrobné odôvodnenie a dostatok dôkazov na prijatie právneho záveru, že medzi stranami neexistuje nájomný vzťah. Na základe uvedených skutočností navrhoval podanú žalobu zamietnuť v celom rozsahu ako nedôvodnú.

5. Súd vo veci samej nariadil pojednávanie na deň 17.02.2022, na ktorom súd za prítomnosti strán sporu vec prejednal a rozhodol.

6. Žalobkyňa na pojednávaní uviedla, že žalovaný je jej švagor a je vlastníkom bytu, v ktorom býva. Nechce v byte nič opravovať, byt je v katastrofálnom stave, musela investovať do opravy vody, inak by nemala vodu, v byte je problém s kúrením. Dokonca teraz si musela dokupovať elektrické radiátory, doplácala 400,-Eur na elektriku. Keď odchádza do práce, musí to vypínať, aby nedošlo k požiaru. Okná musela vymeniť, bola tam teplota iba 9 stupňov. Na uvedené ho vyzvala aj ústne, aj písomne a nechcel ich dať vymeniť, preto bola nútená ich dať vymeniť. Žiadala, aby jej to zaplatil, je to väčšia investícia, musela si na ne zobrať pôžičku. Je už na starobnom dôchodku, avšak stále musí pracovať. Nie je pravdou, že by na nutnosť výmeny okien nekontaktovala žalovaného, dokonca mu hovorila, že vymeniť kúrenie a okná a bude mu platiť 50,- Eur navyše, lebo taká bola dohoda. Musela ostierkovať steny do polovice, lebo tam bolo vlhko, musela vymeniť bojler, každý rok musí maľovať, nový bojler. O umývadle mu písala, lebo prasklo. Sprchovú hadicu 2-krát vymieňala, batéria, nádrž na vodu na WC, lebo je stará, WC dosku, elektrický sporák, 3 plynové pece plus plynové bomby, aby mohla kúriť. Radiátory natierala a tie okná. Takto sa ťahajú od roku 2003. Zmluvu má do roku 2028.

7. P. na pojednávaní zopakoval, že podanú žalobu považuje za nedôvodnú, pretože medzi stranami neexistuje nájomný vzťah, uzavretá zmluva medzi stranami sporu nespĺňa podstatné náležitosti nájomnej zmluvy podľa § 663 Občianskeho zákonníka, a tou je odplatnosť zmluvného vzťahu. V jeho byte, ktorý bezplatne užíva žalobkyňa, nenastala skutkovo žiadna situácia, ktorá by znamenala havarijnú situáciu, a ak by aj takáto havarijná situácia nastala, túto musí a má riešiť na svoje náklady žalobkyňa v rámci preventívnej povinnosti predchádzania škody na cudzom majetku, ktorý bezplatne užíva. On nemá žiadnu zákonnú, alebo zmluvnú povinnosť zabezpečiť opravy v jeho byte, ktorý bezplatne užíva žalobkyňa, toto stanovisko potvrdil aj krajský súd v rozsudku. Žalobkyňa podala účelový návrh s cieľom získania bezdôvodného obohatenia, dožaduje sa opravy bytu na jeho náklady, hoci neplatí žiadne nájomné. Už v minulosti žalobkyňu vyzval na zmenu zmluvy, aby platila nájomné a zároveň by sa dohodli, ktoré opravy by zabezpečoval ako vlastník. Klame, že ho oslovovala telefonicky, prišiel jeden doporučený list v znení - „Vymenila som ti okná za 1.400 Eur, tu máš faktúru, zaplať“.

8. Súd vo veci vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v spise, a zistil nasledovný skutkový stav:

9. Žalobkyňa a právny predchodcovia žalobu K. I. a H. I. uzatvorili dňa 03.04.2003 zmluvu označenú ako „Zmluva o nájme bytu“, s odkazom na ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, predmetom ktorej bol podľa čl. II. nájom bytu 1. kategórie s dvomi obytnými miestnosťami a príslušenstvom bytu č. XXX nachádzajúcim sa na prízemí, vchod č. XX, na ul. I. F. postavenom na pozemku parcela č. XXXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 308m² v k. ú. Žilina. S nájmom bytu je spojené oprávnenie nájomcu užívať spoločný vchod a spoločné priestory - spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu s. č. XXXX. Podľa ust. čl. II bod 1 zmluvy prenajímateľa spoločne ako výluční vlastníci sporného bytu, ktorí nadobudli do svojho bezpodielového spoluvlastníctva vlastníctvo k spornému bytu kúpnu zmluvou, na základe ktorej vklad ich vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol povolený rozhodnutím Správy katastra Žilina pod č. V 1170/01, prenechávajú sporný byt s príslušenstvom do užívania vo forme nájmu za dohodnutých podmienok nájomcovi a zaväzujú sa počas doby trvania nájmu podľa tejto zmluvy nájomcu nerušiť pri riadnom užívaní bytu. Podľa čl. II. bod 4 zmluvy, so stavom bytu sa nájomca na mieste oboznámil obhliadkou i v deň podpísania zmluvy a v takomto stave, bez závad a spôsobilý na riadne užívanie podľa zmluvy byt od prenajímateľa preberá. V čl. III. zmluvy bola dojednaná doba nájmu tak, že prenajímateľa prenajímajú sporný byt nájomcovi od 01.04.2003 na dobu neurčitú. Skončenie nájmu, vrátane jeho vypovedania sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov. Čl. IV. zmluvy obsahoval osobitné dojednania o nájmomnom, v zmysle ktorého sa zmluvné strany dohodli „že prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do nájmu podľa tejto zmluvy počas prvých 25 rokov trvania nájmu bez povinnosti platenia nájmomného; tým nie je dotknutá povinnosť nájomcu platiť všetky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a za služby podľa čl. V tejto zmluvy. Po uplynutí doby 25 rokov zmluvné strany dohodnú na ďalší čas trvania nájmu nájmomné podľa všeobecne záväzných právnych predpisov platných v tom čase; inak je prenajímateľ oprávnený požadovať nájmomné vo výške zisteného priemerného nájmomného za porovnateľný byt v danom mieste a čase.“. Podľa čl. VI. ods. 1 povinnosti nájomcu (text za poslednou odrážkou) nájomca sa zaväzuje počas trvania nájmu podľa zmluvy - na vlastné náklady vykonávať bežnú údržbu bytu a drobné opravy súvisiace s jeho užívaním. Potrebu iných opráv a úprav a udalosti, ktoré by mohli viesť k poškodeniu a znehodnoteniu bytu je povinný oznámiť bezodkladne prenajímateľovi. Podľa čl. VII. ods. 1 prvá veta, prenajímateľ sa zaväzuje ku dňu vzniku nájmu odovzdať byt s príslušenstvom, kľúče od bytu, spoločného vchodu a pivnice nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečiť v súlade so zmluvou jeho udržiavanie v takomto stave a nerušené užívanie nájomcom a nájomca sa zaväzuje prenajatý byt užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu a v rovnakom stave, s prihliadnutím na obvyklé opatrenie, ho odovzdať prenajímateľovi pri skončení nájmu. Ust. čl. VIII zmluvy obsahovalo osobitné dojednanie o účinnosti nájmomnej zmluvy, v zmysle ktorého táto zmluva mala nadobudnúť platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť splnením odkladacej podmienky - dňom skončenia nájmu na základe dohody o skončení nájmu bytu č. 78/2 na Dobšinského ul. 10/1615 v Žiline uzavretej medzi prenajímateľmi N. I., rod. X. a žalobcom a nájomcom - žalovanou, ktorý byt v čase podpísania tejto zmluvy žalovaná užíva na základe zmluvy o nájme bytu zo dňa 04.07.2000 a za ktorý sa poskytuje byt podľa tejto nájmomnej zmluvy ako náhradný byt (č. I. 19-21 spisu).

10. Objednávkou zo dňa 31.07.2019 si žalobkyňa objednala vyhotovenie a osadenie plastových okien od spoločnosti I.J., s.r.o., pričom podľa potvrdenia zo dňa 06.08.2019 zaplatila spoločnosti I.J., s.r.o. zálohu za okná vo výške 1.000,-Eur. Na základe faktúry vystavenej spoločnosťou I.J., s.r.o. zo dňa 16.09.2019

bola žalobkyni fakturovaná suma 1.405,73 Eur za dodanie tovaru a služieb (plastové okná, vnútorné a vonkajšie parapety a kompletná montáž okien), pričom žalobkyňa mala doplatiť sumu 405,73 Eur, ktorú podľa potvrdenky zo dňa 10.09.2019 spoločnosti uhradila. Podľa preberacieho a odovzdávacieho protokolu podpísaného žalobkyňou a spoločnosťou I.J., s.r.o. si žalobkyňa ako preberajúca prevzala plastové okná, parapety, žalúzie spolu s ich kompletnou montážou (č. l. 5 -11 spisu).

11. Listom zo dňa 23.09.2019 žalobkyňa vyzvala žalovaného na úhradu dlžnej sumy vo výške 1.405,73 Eur spočívajúcej v náhrade účelne vynaložených nákladov na odstránenie závad v byte podľa § 691 Občianskeho zákonníka (č. l. 12 spisu).

12. Rozsudkom Krajského súdu v Žiline sp. zn. 9Co/69/2018 zo dňa 14.06.2018 bol zmenný rozsudok Okresného súdu v Žiline sp. zn. 6C/25/2016 zo dňa 07.07.2017 tak, že žalobu, ktorou sa žalobca I. I. domáhal vypratania bytu voči žalovanej A. X., zamietol (č. l. 30-38 spisu).

13. Listom zo dňa 15.07.2008 žalobkyňa žalovaného vyzvala na rešpektovanie ust. § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka a zmluvy o nájme zo dňa 03.04.2003 (č. l. 58 spisu).

14. Listom zo dňa 28.02.2014 vyzvala žalobkyňa žalovaného na úhradu dlžnej sumy vo výške 869,- Eur spočívajúcej v úhrade účelne vynaložených nákladov na odstránenie závad v byte, a to havárie teplovodného potrubia a zabezpečenia riadnej dodávky vody a ohrevu TÚV do predmetného bytu (č. l. 44-46 spisu). Na uvedený list žalovaný odpovedal, že nebol informovaný ani žalobkyňou ani správcom - Bytterm o havarijnej situácii (č. l. 59 spisu). V uvedenej veci podala žalobkyňa žalobu, pričom v konaní sp. zn. 13C/191/2014 Okresný súd Žilina uznesením zo dňa 11.08.2015 schválil medzi stranami sporu súdny zmier (č. l. 51-53 spisu). Následne žalobkyňa vyzvala žalovaného na zaplatenie sumy podľa rozhodnutia súdu listom zo dňa 05.10.2015 (č. l. 60 spisu).

15. Listom zo dňa 07.01.2016 žalobkyňa vyzvala žalovaného na odstránenie závad v byte, nakoľko je neobývateľný, nemá kúrenie, má zhnité okná, ktoré sa nedajú zatvoriť a vyzvala ho na odstránenie závad do 10 dní od výzvy, inak podá návrh na súd. List je bez doručenky (č. l. 57 spisu).

16. Na základe takto zisteného skutkového stavu veci súd vec právne posúdil podľa príslušných zákonných ustanovení:

Podľa ust. § 51 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“), účastníci môžu uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená; zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu tohto zákona.

Podľa ust. § 659 OZ, zmluvou o výpožičke vznikne vypožičiatelovi právo vec po dohodnutú dobu bezplatne užívať.

Podľa ust. § 660 OZ, požičiavateľ je povinný odovzdať vypožičiatelovi vec v stave spôsobilom na riadne užívanie. Ustanovenie § 617 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>> platí primerane aj pre užívanie veci.

Podľa ust. § 661 ods. 1 OZ, vypožičiatel je oprávnený užívať vec riadne a v súlade s účelom, ktorý sa v zmluve dohodol alebo ktorému obvykle slúži; je povinný chrániť ju pred poškodením, stratou alebo zničením.

Podľa ust. § 662 ods. 1 a 2 OZ, vypožičiatel je povinný vec vrátiť, len čo ju nepotrebuje, najneskôr však do konca určenej doby zapožičania. Požičiavateľ môže požadovať vrátenie veci aj pred skončením určenej doby zapožičania, ak vypožičiatel neužíva vec riadne alebo ak ju užíva v rozpore s účelom, ktorému slúži.

Podľa ust. § 685 ods. 1 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 ust. § 686 ods. 1 a 2 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. Ak doba nájmu nie je dohodnutá, predpokladá sa, že zmluva o nájme sa uzavrela na dobu neurčitú.

17. Predmetom sporu je zaplatenie sumy 1.405,73 Eur s príslušenstvom, ktorú sumu žalobkyňa zaplatila za účelom výmeny okien v byte č. XXX nachádzajúcom sa na ul. I. F. č. XX v P.. Nesporná medzi stranami bola skutočnosť, že žalobkyňa predmetný byt užíva na základe Zmluvy o nájme uzatvorenej medzi ňou ako nájomcom a právny predchodcami žalovaného označenými ako prenajímatelia. Nespornou skutočnosťou bolo, že žalobkyňa v byte vymenila okná za plastové okná, za čo zaplatila spoločnosť I.J., s.r.o, sumu 1.405,73 Eur. Rovnako nebolo medzi stranami sporné, že žalovaný je ako nadobúdateľ bytu viazaný Zmluvou o nájme bytu, nakoľko na základe právneho úkonu darovania vstúpil do všetkých práv a povinností predchádzajúcich vlastníkov bytu.

18. Medzi stranami bola sporná otázka povahy Zmluvy o nájme bytu zo dňa 03.04.2003 a otázka, či je žalobkyňa oprávnená si uplatňovať voči žalovanému náhradu nákladov vynaložených na výmenu okien v byte. Žalovaná zmluvu považovala za nájomnú zmluvu podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka. P. poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Žiline sp. zn. 9Co/69/2018, ktorý v konaní o vypratanie predmetného bytu, iniciovanom žalovaným, uvedenú zmluvu vyhodnotil ako nepomenovanú zmluvu, nie však ako nájomnú zmluvu.

19. S otázkou povahy predmetnej zmluvy sa súd zaoberal prioritne, nakoľko až po posúdení povahy tejto zmluvy bude možné vyhodnotiť dôvodnosť či nedôvodnosť nároku žalobkyne. Po posúdení jej obsahu dospel súd k záveru, že uvedená zmluva nemá povahu nájomnej zmluvy. Nájomná zmluva v zmysle ust. § 685 a nasl. OZ má okrem iného obsahovať výšku nájomného alebo spôsob jeho výpočtu, a pokiaľ takéto ustanovenie v zmluve obsiahnuté nie je, resp. nájomné nie je poskytované za prenájom bytu, nejedná sa o nájomnú zmluvu. Keďže na základe predmetnej zmluvy nadobudla žalobkyňa právo užívať byt bezplatne po dobu prvých 25-tich rokov trvania zmluvy, t. j. bez povinnosti platenia nájomného, mal súd za to, že medzi účastníkmi vznikla zmluva, ktorú možno posudzovať ako zmluvu nepomenovanú. Obsah tejto zmluvy je však pre účastníkov záväzný. Táto nepomenovaná zmluva je podľa svojho obsahu najbližšie zmluve o výpožičke.

20. Súd preto pri rozhodovaní o nároku žalobkyne na zaplatenie sumy 1.405,73 Eur z titulu nákladov vynaložených na výmenu okien v byte, ktorý užíva na základe predmetnej zmluvy, vychádzal z ustanovení Občianskeho zákonníka upravujúcich zmluvu o výpožičke a z ustanovení samotnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobkyňou a predchodcami žalovaného. Zároveň vzhľadom na konštatovanie súdu, že sa nejedná o nájomnú zmluvu, nebolo možné vychádzať z ustanovení Občianskeho zákonníka upravujúcich nájomné zmluvy, a teda ani v danej veci aplikovať ust. § 691 OZ, na ktorý poukazovala žalobkyňa a podľa ktorého, ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomného práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

21. Žalobkyňa poukazovala na to, že žalovaný ako prenajímateľ je povinný podľa čl. VII. bod 1 zmluvy zabezpečiť byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a poukazovala na § 691 OZ. P. považoval vynaloženie nákladov na výmenu okien, teda na rekonštrukciu, za svojvoľné konanie žalobkyne, na ktoré neboli dôvody a neupovedomila ho o tom vopred.

22. V zmysle ust. § 661 ods. 1 OZ vypožičavateľ - teda žalobkyňa je povinný vykonávať bežnú údržbu vypožičanej veci, t. j. predmetného bytu, ale pokiaľ ide o iné než bežné náklady, nemá ich povinnosť vynaložiť. Pokiaľ by vznikla potreba takýchto nákladov, je povinná oznámiť požičavateľovi - teda žalovanému potrebu ich vynaloženia. Inak je oprávnená urobiť iba dočasné opatrenia na svoje náklady, napr. zatesnenie okna. Nie je však oprávnená podľa názoru súdu vymeniť staré okná za nové bez predchádzajúceho súhlasu žalovaného. Rovnako to vyplýva aj z ust. čl. VI. bod. 1 zmluvy, podľa ktorého sa, okrem iného, nájomca zaväzuje na vlastné náklady vykonávať bežnú údržbu bytu a

drobné opravy súvisiace s jeho užívaním. Potrebu iných opráv a úprav a udalosti, ktoré by mohli viesť k poškodeniu a znehodnoteniu bytu je povinný oznámiť bezodkladne prenajímateľovi.

23. Žalobkyňa v spore nepreukázala, že by nebolo zabezpečené užívanie bytu v súlade so zmluvou a nerušené užívanie bytu podľa č. VII bod 1 zmluvy. Žalobkyňa nepreukázala, že v byte bola v dôsledku zhnitých okien havarijná situácia a teda nevyhnutnosť výmeny okien. Svoje tvrdenia o nutnosti výmeny okien nepreukázala žiadnymi dôkazmi a rovnako nepreukázala, že by potrebu výmeny okien oznámila vopred žalovanému. Pokiaľ žalobkyňa predložila list zo dňa 28.02.2014, ktorým vyzývala na úhradu sumy 869,-Eur žalovaného, uvedená výzva sa týkala preplatenia nákladov ňou vynaložených na odstránenie havarijnej situácie teplovodného potrubia, dodávky vody a TÚV, ktoré náklady boli predmetom súdneho prieskumu v konaní sp. zn. 13C/191/2014, v ktorom bol medzi stranami súdom schválený zmier. Nižšie sa však predložené dôkazy nevzťahujú na skutkový stav nastolený v prebiehajúcom konaní. Rovnako pokiaľ ide o list zo dňa 07.01.2016, ktorým žalobkyňa vyzývala žalovaného na odstránenie závad v byte a v ktorom žalobkyňa poukazovala, že má zhnité okná, nedajú sa zatvoriť a vyzvala žalovaného na odstránenie situácie do 10 dní od doručenia výzvy, žalobkyňa nepreukázala odoslanie tejto výzvy, keďže žalovaný existenciu akejkoľvek výzvy poprel. Navyše len z uvedenej výzvy nebolo preukázané, že by skutočne v byte bol havarijný stav. Pokiaľ žalobkyňa až následne po výmene okien vyzvala dňa 23.09.2019 žalovaného na úhradu nákladov na ich výmenu, uvedená výzva nie výzvou v zmysle citovaných ustanovení Občianskeho zákonníka ani v zmysle zmluvných dojednaní Zmluvy o nájme bytu.

24. Navrhovanie dôkazov v civilnom sporovom konaní má priamu spojitosť s povinnosťou tvrdenia (§ 132 ods. 1, § 150 ods. 1 CSP). Povinnosť tvrdenia a dôkaznú povinnosť môže strana 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 žalovaného. Poslednou procesnou možnosťou splnenia dôkaznej povinnosti je okamih vyhlásenia uznesenia o skončení dokazovania (§ 154 CSP). Cieľom povinnosti tvrdenia a dôkaznej povinnosti je unesenie dôkazného bremena v rozsahu, v ktorom dôkazné bremeno spočíva na strane sporu, bez ohľadu na jej procesné postavenie. Nesplnenie dôkaznej povinnosti prináša so sebou také rozhodnutie súdu, ktoré vychádza zo skutkového základu zisteného z dôkazov navrhnutých stranou v opačnom procesnom postavení než je ten, kto nesplnil alebo nedostatočne splnil svoju dôkaznú povinnosť.

25. V zmysle zmluvy o nájme a citovaných ustanovení Občianskeho zákonníka žalobkyňa nebola okrem bežnej údržby bytu a drobných opráv súvisiacich s jeho užívaním, oprávnená vykonávať iné opravy alebo úpravy bez oznámenia ich potreby vlastníčkovi bytu, žalovanému. Žalobkyňa k tvrdeniu, že v byte bolo nevyhnutné vymeniť pôvodné okná za nové z dôvodu havarijného stavu, neprodukovala žiadne dôkazy a ani nenavrhol vykonanie dôkazov, napr. výsluchom svedkov. Zároveň nepreukázala ani, že potrebu výmeny okien vopred oznámila žalovanému a vyzvala ho na ich nápravu vzniknutej havarijnej situácie. Vzhľadom k uvedenému žalobkyňa nie je oprávnená požadovať od žalovaného náhradu nákladov, ktoré vynaložila na byt v jeho vlastníctve bez predchádzajúceho upozornenia na potrebu ich vynaloženia a bez preukázania potreby ich vynaloženia. Z týchto dôvodov súd nepovažoval nárok uplatnený žalobou za dôvodný a preto žalobu žalobkyne zamietol.

26. Podľa § 255 ods. 1 z. č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

27. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

28. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods.1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. P. mal v spore úspech v plnom rozsahu, preto mu patrí nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% voči žalobkyňi.

29. O výške náhrady trov rozhodne podľa ust. § 262 ods. 2 CSP súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Žilina.

Podľa ustanovenia § 125 ods. 1 CSP odvolanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe.

Podľa ustanovenia § 125 ods. 2 CSP podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva.

Podľa ustanovenia § 125 ods. 3 CSP odvolanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Podľa ustanovenia § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) 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 ustanovenia § 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 ustanovenia § 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 ustanovenia § 366 CSP 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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.