

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 12C/45/2009
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1109205080
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 10. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Beata Bizoňová
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2020:1109205080.33

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I v konaní pred samosudkyňou JUDr. Beatou Bizoňovou, v právnej veci žalobkyne: G. B. M., U. XX.X.XXXX, R. Š. XX, Bratislava, proti žalovanému: Bytové družstvo "Centrum" v Bratislave, Záhradnícka 25, Bratislava, IČO: 00176834, zastúpený advokátom JUDr. Dušan Jovankovič, Doležalova 5, Bratislava, o priznanie zľavy z nájomného, takto

rozhodol:

I. Súd p r i z n á v a žalobkyňi zľavu z nájomného nasledovne:

vo výške 50% zo sumy 130,- EUR od 1.1.2009 do 31.12.2009 t.j. v sume 780,- EUR
vo výške 50% zo sumy 130,- EUR od 1.1.2010 do 31.1.2016 t.j. v sume 4.745,- EUR.

II. Súd p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania nasledovne:

- vo vzťahu k priznaniu zľavy zo základnej sadzby nájomného, žalobkyňi v rozsahu 88,86%.
- vo vzťahu k zľave z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, žalovanému v rozsahu 100%.
- vo vzťahu k odstráneniu závad v byte a vykonania rekonštrukcie elektroinštalácie s následným uvedením bytu do užívateľného stavu, žalobkyňi v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenou súdu dňa 11.2.2009, doplnenou na pojednávaní dňa 4.3.2011 domáhala priznania zľavy zo základnej sadzby nájomného vo výške 50% zo sumy 53,04 EUR od 1.2.2006 do 31.12.2006,

vo výške 60% zo sumy 79,57 EUR od 1.2.2007 do 31.12.2007,

vo výške 70% zo sumy 79,57 EUR od 1.2.2008 do 31.8.2008,

vo výške 70% zo sumy 103,43 EUR od 1.9.2008 do 31.12.2008,

vo výške 80% zo sumy 130,- EUR od 1.1.2009 do 31.12.2009,

vo výške 80% z aktuálnej základnej sadzby nájomného od 1.2.2009 až do úplného odstránenia závad v byte odporcom,

zľavy z tepla vo výške 33% zo sumy 48,06 EUR od 1.2.2006 do 28.2.2006,

vo výške 33% zo sumy 52,21 EUR od 1.3.2006 do 31.12.2006,

vo výške 33% zo sumy 57,49 EUR od 1.1.2007 do 31.12.2007,

a uloženia povinnosti žalovanému na svoje náklady v lehote stanovenej súdom odstrániť v byte nachádzajúcom sa na prízemí, byt č. X, Š.Á. XX H. R. všetky existujúce zásady a vykonať rekonštrukciu elektroinštalácie a plynu s následným uvedením bytu do užívateľného stavu.

2. Na pojednávaní dňa 4.3.2011 žalobkyňa špecifikovala existujúce závady, ktorých odstránenia sa v predmetnom konaní domáha tak, že žiadala o vykonanie kompletnej rekonštrukcie elektroinštalácie (aj rozvodov), opravu nefunkčného radiátora v chodbe, odstránenia vlhkosti v byte, opravy resp. výmeny okien (3 okná-izba, kuchyňa, WC), opravy prítoku teplej vody, odstránenia plesne v izbe a v kúpeľni, položenia novej podlahy v izbe, opravy vchodových dverí. Netrvala na oprave, rekonštrukcii plynu.

3. Podanú žalobu žalobkyňa odôvodnila tým, že na základe rozhodnutia o pridelení bytu ObNV Bratislava III č. R. XXX/X-XXX/XX/Si, Q. XX/XX-B. zo dňa 31.1.1989, jej bol pridelený byt č. X, na D. na G. XX, H. R., ktorého vlastníkom bolo Ľudové bytové družstvo Záhradnícka 25, Bratislava. Predmetný byt dlhodobo vykazuje závady, ktoré podstatne a dlhší čas zhoršujú žalobkyni užívanie bytu: nefunkčný radiátor, nenamontované vodomery, nedostatočná tepelná izolácia vykurovacích miestností, zlé tesnenie a zatekanie okien, opadávanie omietky, pretekajúca odpadová rúra vo WC, pomalý prítok vody do vane a závady, ktoré ohrozujú jej zdravie: vlhkosť, plesne, prehnitá podlaha, únik plynu, nebezpečná elektroinštalácia. Posudkom hygienika zo dňa 4.7.1989 bol predmetný byt posúdený ako zdravotne nevhodný. Podľa Štátneho zdravotného ústavu hl. mesta SR Bratislavy, zo dňa 16.1.2001, zistené nedostatky bytu, môžu priamo ohrozovať zdravotný stav užívateľa bytu. Po opakovaných upozorneniach žalovaný dňa 25.4.2007 pristúpil k technickej ohliadke bytu, pri ktorej zaznamenal uvedené závady v zápisnici o ohliadke a listom zo dňa 9.5.2007 potvrdil, že vykoná v byte revíziu elektroinštalácie a plynoinštalácie. Podľa Správy o opakovanej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrickej inštalácie zo dňa 20.5.2007, B. D. G., elektrická inštalácia v byte nie je schopná bezpečnej prevádzky. Žalobkyňa dňa 26.7.2006 uplatnila v zmysle § 675 Občianskeho zákonníka zľavu z nájmu. Žalovaný ju listom zo dňa 3.8.2006 nepriznal. Opakovane si zľavu z nájmu uplatnila 6.6.2008 a 28.10.2008. Žalovaný jej listom zo dňa 4.1.2008 oznámil poskytnutie zľavy z nájmu vo výške 25% od 1.1.2009 až do doby uskutočnenia požadovaných prác v byte. Žalobkyňa s priznanou zľavou nesúhlasila, považovala ju za neprímeranú. Zľavu z tepla uplatnila 26.7.2006, 28.10.2008 a 30.1.2009 a na nefunkčný radiátor odporcu upozornila dňa 7.11.1999 a 20.2.2003. Zľavu z tepla uplatnila od 1.2.2006, t.j. 6 mesiacov pred uplatnením zľavy v zmysle § 698 ods. 2 Občianskeho zákonníka do 31.12.2007 z dôvodu, že žalovaný v roku 2008 namontoval merače .

4. Podaním doručeným súdu dňa 4.11.2013 žalobkyňa zobrala späť žalobu v časti o uloženie povinnosti odporcovi na jeho náklady odstrániť v byte č. X na Š. Č..XX H. R. nasledovné závady: opravu nefunkčného radiátora v chodbe, opravu prítoku teplej vody a vykonať rekonštrukciu plynu. Zároveň navrhla zmenu žalobného návrhu v tomto znení:

1.Súd priznáva žalobkyni zľavu z nájmu nasledovne:

vo výške 50% zo sumy 53,04 EUR od 1.2.2006 do 31.12.2006, t. j. v sume 291,72 EUR,
vo výške 60% zo sumy 79,57 EUR od 1.1.2007 do 31.12.2007, t.j. v sume 572,90 EUR,
vo výške 70% zo sumy 79,57 EUR od 1.1.2008 do 31.8.2008, t. j. v sume 445,59 EUR,
vo výške 70%zo sumy 103,43 EUR od 1.9.2008 do 31.12.2008, t. j. v sume 289,60 EUR,
vo výške 80% zo sumy 130,- EUR od 1.1.2009 do 31.12.2009, t. j. v sume 1.248,- EUR,
vo výške 80% zo sumy 130,- EUR od 1.1.2010 do úplného odstránenia závad v byte odporcom.

2.Súd priznáva žalobkyni zľavu z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu nasledovne:

vo výške 33% zo sumy 48,06 EUR od 1.2.2006 do 28.2.2006, t. j. v sume 15,86 EUR,
vo výške 33% zo sumy 52,21 EUR od 1.3.2006 do 31.12.2006, t. j. v sume 172,29 EUR,
vo výške 33% zo sumy 57,49 EUR od 1.1.2007 do 31.12.2007, t. j. v sume 227,66 EUR,

3.Žalovaný je povinný na svoje náklady v lehote stanovenej súdom odstrániť v byte nachádzajúcom sa na Š. Z. Č.. XX H. R., prízemie, č. bytu X vykonať kompletnú rekonštrukciu elektroinštalácie vrátane rozvodov, spôsobom a za podmienok určených technickými predpismi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi; odstrániť vlhkosť a plesne v celom byte spôsobom vhodným a obvyklým pre túto činnosť, spôsobom a za podmienok určených technickými normami v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi; vymeniť okná v troch miestnostiach (izba, kuchyňa, WC) za okná v porovnateľnom štandarde, spôsobom a za podmienok určených technickými predpismi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi; odstrániť prehnitú podlahu v izbe a položiť novú podlahu v porovnateľnom štandarde, spôsobom a za podmienok určených technickými predpismi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi; vymeniť vchodové dvere za dvere v porovnateľnom štandarde, spôsobom a za podmienok určených technickými predpismi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi; a následne uviesť byt do užívateľného stavu tak, aby nebol zdravotne závadný, nepoškodzoval zdravie žalobkyne a spĺňal všetky požiadavky na riadne užívanie v súlade s technickými normami a všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Čiastočné späťvzatie návrhu odôvodnila tým, že žalovaný jej dňa 8.1.2013 v byte vymenil nefunkčný radiátor a vymenil ventil na prítok vody v kúpeľni a ona zrušila odber plynu, plyn v byte nevyužíva.

5. Súd uznesením č.k. 45/2009-317 zo dňa 22.11.2013, právoplatným dňa 20.12.2013, konanie v časti o uloženie povinnosti žalovanému na jeho náklady odstrániť v byte č. X na Š. Č..XX H. R. nasledovné závady: opravu nefunkčného radiátora v chodbe, opravu prítoku teplej vody a vykonať rekonštrukciu plynu, v zmysle § 96 ods. 1 O.s.p., účinnom v danom čase, zastavil.

6. Súd uznesením na pojednávaní dňa 22.11.2013 v zmysle § 95 O.s.p., účinnom v danom čase, pripustil zmenu žaloby v zmysle podania žalobkyne, doručeného súdu dňa 4.11.2013 .

7. Žalovaný žiadal žalobu zamietnuť. V písomnom vyjadrení k žalobe zo dňa 28.4.2009 namietal, že výška nájomného za byty, na ktoré sa nevzťahuje Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja č.V-1/2003, nie je obmedzená žiadnym právnym predpisom a určuje ju dohodou s nájomcom. Pri družstevných bytoch je jeho výška závislá od úpravy vyplývajúcej zo stanov družstva. Podľa stanov odporcu, článok 37, ods. 4, písm.g), výšku nájomného určuje predstavenstvo. Uznesením č. 152/11/08 prijatým predstavenstvom žalovaného dňa 23.10.2008 bolo schválené nájomné vo výške 3 EUR/m²/mesiac v bytoch odporcu, v ktorých bývajú nájomcovia - členovia družstva, resp. v pôvodne služobných bytoch. Druhú skupinu tvoria byty, ktoré užívajú nájomcovia -nečlenovia družstva, v ktorých je stanovené nájomné vo výške 265,- až 332,- EUR. Na Š. XX, XX, XX, XX má žalovaný prenajatých ďalších 6 1-izbových bytov s nájomným vo výške 265,-EUR/mesiac, ako bolo stanovené žalobkyňou uznesením č. 168/12/08 dňa 27.11.2008. Nájomné žalobkyne preto označil za štandardné. Nesúhlasil s uplatnenou zľavou z tepla, nakoľko podľa vyhlášky ÚRSO č. 630/2005, náklady na teplo sa rozpočítavajú podľa podlahovej plochy bytu a nie podľa počtu radiátorov (§2 písm. b, § 5 ods. 1). Navrhol vykonanie ohliadky bytu žalobkyne za účelom zistenia potrebných opráv bytu a určenia harmonogramu ich vykonania. Z uplatnených nárokov na odstránenie väd v byte žalobkyne uznal len potrebu vykonať kompletnú rekonštrukciu elektroinštalácie vrátane rozvodov, ktoré ale vykonať nemohol pre neposkytovanie súčinnosti zo strany navrhovateľky, ktorá si kládla neštandardné a nespĺniteľné podmienky pre jej vykonanie a ktoré on nemohol dodržať. Po vykonaní ohliadky uznal aj nárok žalobkyne na výmenu jedného okna v izbe, ostatné nároky na odstránenie väd v byte žalobkyne považoval za nedôvodné, byt žalobkyne označil za štandardný, plne vyhovujúci nárokom na bývanie. Žalobu aj v časti uznaných väd žiadal zamietnuť pretože vady pre neposkytovanie súčinnosti zo strany žalobkyne nevie odstrániť. Žalobkyňu označil za dlhodobú neplatičku a jej dlh na nájomnom ku dňu 28.4.2009 vyčíslil na 93.388,- Sk, z dôvodu čoho jej dňa 26.4.2006 dal výpoveď z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1.písmd) Občianskeho zákonníka a tiež dňa 7.4.2010. Namietal preto aktívnu legitímáciu žalobkyne v tomto konaní. Bol toho názoru, že žalobkyňa sa nemôže domáhať zľavy z nájmu bytu, keďže nájomné neplatí. Uplatnenú zľavu z nájomného označil za neprimerane vysokú a na pojednávaní dňa 25.6.2014 vzniesol námietku premlčania uplatneného nároku na priznanie zľavy z nájomného a zľavy z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, pretože uplatnenie nároku dňa 11.2.2009 nespĺňalo náležitosti riadne uplatneného nároku na zľavu z nájmu, ktorá bola špecifikovaná až dňa 4.11.2013.

8. Súd vo veci dňa 14.7.2014 rozhodol rozsudkom č.k. 12C 45/2009 - 421 tak, že žalobkyňu priznal zľavu z nájomného nasledovne:

vo výške 50% zo sumy 53,04 EUR od 26.7.2006 do 31.12.2006, t.j. v sume 132,60 EUR, vo výške 50% zo sumy 79,57 EUR od 1.1.2007 do 31.12.2007, t.j. v sume 477,42 EUR, o výške 50% zo sumy 79,57 EUR od 1.1.2008 do 28.2.2008, t.j. v sume 79,57 EUR, vo výške 50% zo sumy 103,43 EUR od 1.3.2008 do 31.12.2008, t. j. v sume 517,15 EUR, vo výške 50%zo sumy 265,- EUR od 1.1.2009 do 31.12.2009, t. j. v sume 1.590,- EUR, vo výške 50% zo sumy 265,- EUR od 1.1.2010 do úplného odstránenia závad v byte žalovaným . Vo zvyšku súd nárok na zľavu z nájomného zamietol.

Návrh na zľavu z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu zamietol.

Žalovanému uložil povinnosť na svoje náklady v lehote 60 dní vykonať v byte nachádzajúcom sa na Š. Z.. Č.. XX H. R., prízemie, č. bytu X, kompletnú rekonštrukciu elektroinštalácie vrátane rozvodov, spôsobom a za podmienok určených technickými predpismi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a v rovnakej lehote odstrániť aj nasledovné závady:

vlhkosť a plesne v celom byte spôsobom vhodným a obvyklým pre túto činnosť, spôsobom a za podmienok určených technickými normami v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, vymeniť okná v troch miestnostiach (izba, kuchyňa, WC) za okná v porovnateľnom štandarde, spôsobom a za podmienok určených technickými predpismi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi,

odstrániť prehnitú podlahu v izbe a položiť novú podlahu v porovnateľnom štandarde, spôsobom a za podmienok určených technickými predpismi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, vymeniť vchodové dvere za dvere v porovnateľnom štandarde, spôsobom a za podmienok určených technickými predpismi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a následne uviesť byt do užívateľného stavu tak, aby nebol zdravotne závadný, nepoškodzoval zdravie navrhovateľky a spĺňal všetky požiadavky na riadne užívanie v súlade s technickými normami a všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Žalovanému uložil povinnosť zaplatiť na účet Okresného súdu Bratislava I súdny poplatok vo výške 704,50 EUR, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

S tým, že o trovách konania súd rozhodne do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia a vo veci samej.

9. Podaním doručeným súdu dňa 25.7.2014 žalobkyňa doručila súdu návrh na opravu zjavnej chyby v písaní predmetného rozsudku z dôvodu, že v súdnom konaní žiadala o priznanie zľavy z nájomného za obdobie od 1.1.2009 do 31.12.2009 a zároveň za obdobie od 1.1.2010 až do úplného odstránenia závad v byte žalovaným, a to zo sumy 130,- EUR a nie zo sumy 265,- EUR, ako je chybné uvedené vo výrokovej časti rozsudku. Súd uznesením č.k. 12C 45/2009 - 463 zo dňa 2.10.2014 návrh žalobkyne na opravu rozsudku zamietol. Žalobkyňa podal voči tomuto uzneseniu odvolanie.

10. Voči rozsudku uvedenému v odseku 8. podala odvolanie žalobkyňa výlučne proti časti, ktorou súd prvej inštancie rozhodol o tom, že jej priznáva zľavu z nájomného vo výške 50% zo sumy 265,- EUR od 1.1.2009 do 31.12.200, t.j. v sume 1.590,- EUR a vo výške 50% zo sumy 265,- EUR od 1.1.2010 do úplného odstránenia závad v byte žalovaným. Krajský súd v Bratislave uznesením č.k. 4Co 882/2014 - 524 zo dňa 16.12.2016 rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie č.k. 12C 45/2009 - 463 zo dňa 2.10.2014 potvrdil.

11. Krajský súd v Bratislave v uznesení č.k. 4Co 882/2014 - 524 zo dňa 16.12.2016, ktorým zrušil rozsudok súdu prvej inštancie v časti priznanej zľavy z nájomného vo výške 50% zo sumy 265,- EUR od 1.1.2009 do 31.12.2009, t. j. v sume 1.590,- EUR a vo výške 50% zo sumy 265,- EUR od 1.1.2010 do úplného odstránenia závad v byte žalovaným uviedol, že sporným v odvolacom konaní zostala len konkrétna výška priznanej zľavy, odvíjajúca sa od spornej výšky nájomného za obdobie od 1.1.2009 do 31.12.2009 a za obdobie od 1.1.2010 do úplného odstránenia závad v byte žalovaným. Odvolací súd uviedol, že sa nestotožnil s rozhodnutím súdu prvej inštancie, ktorým priznal žalobkyni zľavu z nájomného do budúca, a rozhodol o tom, že žalobkyňa nemusí platiť nájomné v plnej výške až do úplného odstránenia závad v jej byte žalovaným. Takéto rozhodnutie nemá podľa názoru odvolacieho súdu oporu v zákone (§ 698 ods. 1, § 699 a § 691, § 692), ktorý upravuje právo na primeranú zľavu z nájomného, ak prenajímateľ napriek upozorneniu zo strany nájomcu neodstráni v byte alebo v dome záradu, ktorá bráni riadnemu užívaniu bytu, teda ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje užívanie bytu. Občiansky zákonník je koncipovaný tak, že nájomca je povinný platiť nájomné a plnenie tejto povinnosti nemožno podmieňovať tým, že prenajímateľ neplní svoju povinnosť odstrániť vady, brániace nájomcovi v riadnom užívaní bytu. Samozrejme, nájomca si môže v takomto prípade u prenajímateľa uplatniť zľavu z nájomného. Môže prenajímateľa žalovať na súde tak, ako je tomu v posudzovanej veci, o určenie právnej skutočnosti vyplývajúcej zo zákona, teda že má právo na priznanie zľavy za obdobie, kedy prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstránil zárady, ktoré mu podstatne alebo po dlhší čas zhoršili užívanie bytu, môže tiež prenajímateľa žalovať o zaplatenie (vrátenie časti zaplateného nájomného z dôvodu nároku na zľavu), alebo môže prenajímateľovi oznámiť, že pre vady predmetu nájmu nebude uhrádzať dohodnuté nájomné v plnej výške (čo sa pokladá za uplatnenie zľavy z nájomného), čo bude v prípadnom súdnom konaní iniciovanom prenajímateľom o zaplatenie nájomného (alebo nájomcom napr. o neplatnosť výpovede pre neplatenie nájomného), posudzované ako predbežná otázka. Ak potom súd prvej inštancie priznal žalobkyni 50 %-tnú zľavu z nájomného za obdobie od 1.1.2010 až do úplného odstránenia závad v byte žalovaným, opomenul jednak vykonateľnosť takéhoto výroku, keď môže napr. nastať situácia, že žalobkyňa zárady odstráni na vlastné náklady (vtedy jej neprináleží zľava z nájomného, ale náhrada vynaložených výdavkov), alebo situácia, že žalovaný časť závad odstráni a časť neodstráni (čo má samozrejme vplyv na samotné priznanie zľavy z nájomného, ako i na výšku priznanej zľavy). V súvislosti s vyššie uvedeným však odvolací súd zdôraznil, že je viazaný rozsahom odvolania, a keďže žalovaný odvolanie nepodal a žalobkyňa v odvolaní namietala výlučne výšku za rozhodné obdobie priznanej zľavy, ďalej sa zmením uvedeného výroku nezaoberal, nakoľko ho žiadna zo sporových strán odvolaním nenapadla. Odvolací súd ďalej uviedol, že odvolací

súd sa zaoberal prípustnosťou odvolania žalobkyne, keďže odvolanie podala proti vyhovujúcim výrokom rozsudku, keď súd prvej inštancie považoval jej žalobu za dôvodnú a uvedenými výrokmi jej priznal 50 %-tnú zľavu na nájomnom. Odvolanie žalobkyne vyhodnotil ako prípustné, pretože i keď sa ňou napadnuté výroky na prvý pohľad javia ako vyhovujúce, tým ako boli formulované, sú vo vzťahu k žalobkyňou uplatnenému nároku výrokmi zamietajúcimi. Je totiž potrebné si uvedomiť, že žalobkyňa žiadala za celý rok 2009 zľavu z nájomného 130,- EUR mesačne vo výške 80 %, z čoho je zrejmé, že z nájomného 130,- EUR mesačne mala uplatnená zľava predstavovať 104,- EUR mesačne, a za rok 2009 potom 1.248,- EUR. Žalobkyňa teda mienila žalobou dosiahnuť, že by bola povinná na nájomnom za rok 2009 zaplatiť len sumu 312,- EUR (26,- EUR mesačne x 12 mesiacov). Súd prvej inštancie, vychádzajúc zo záveru, že výška nájomného nebola žalobkyňou tvrdených 130,- EUR, ale 265,- EUR, rozhodol o priznaní 50 %-tnej zľavy na nájomnom 265,- EUR, na základe čoho jej priznal zľavu za rok 2009 vo výške 1.590,- EUR (12 x 132,50 EUR mesačne), z čoho potom vyplýva, že žalobkyňi pri vyhovení jej žalobe vlastne uložil po priznaní zľavy platiť mesačne nájomné vo výške 132,50 EUR (za rok 2009 vo výške 1.590 EUR), teda časť nájomného vyššiu ako sumu nájomného (130,- EUR), z ktorej si uplatnila zľavu. Už samotné priznanie zľavy vyššej ako uplatnenej (v peňažnom vyjadrení) vyhodnotil odvolací súd ako zmätočné, pretože súd nemôže vo všeobecnosti návrh prekročiť. Z predloženého spisu odvolací súd zistil, že žalovaný listom zo dňa 11.11.2008 žalobkyňi oznámil, že uznesením č. 152/11/08 zo dňa 23.10.2008 rozhodol o zvýšení nájomného v bytoch vo vlastníctve družstva na sumu 3,- EUR za m² podlahovej plochy bytu za mesiac s účinnosťou od 1.1.2009, a že výška nájomného za byt žalobkyne bude od 1.1.2009 predstavovať sumu 130,- EUR. Z oznámenia žalovaného zo dňa 11.12.2008 vyplýva, že žalovaný uznesením č. 167/12/08 zo dňa 27.11.2008 prijal výnimku z uznesenia č. 152/11/08 zo dňa 23.10.2008 pre žalobkyňu tak, že jej z dôvodu nevyhovujúceho stavu bytu znížil nájomné o 25% od 1.1.2009 z 265,- EUR za mesiac na 198,75EUR za mesiac. Zo spisu vyplýva tiež to, že žalobkyňa žiadala žalovaného listom zo dňa 30.1.2009 o vysvetlenie, z akého dôvodu bolo priznaním jej zľavy zároveň rozhodnuté o zvýšení nájomného od 1.1.2009 zo 130,- EUR na 265,- EUR mesačne, a že žalovaný na jej list nereagoval, čo uviedol aj súd prvej inštancie do odôvodnenia rozsudku. Ak potom súd prvej inštancie dospel bez ďalšieho k záveru, že žalovaná bola povinná od 1.1.2009 platiť nájomné vo výške 265,- EUR, je tento jeho záver predčasný, neodôvodnený a tiež nepreskúmateľný, vychádza z nedostatočne zisteného skutkového stavu. Súd prvej inštancie totiž opomenul hodnotiť ďalšie v konaní produkované dôkazy, a tiež skutočnosti v konaní nepreukázané. Ako bolo uvedené vyššie, z oznámenia žalovaného zo dňa 11.11.2008, adresovaného žalobkyňi, vyplýva, že žalovaný rozhodol uznesením č. 152/11/2008 zo dňa 23.10.2008 o zvýšení nájomného v bytoch vo vlastníctve družstva na sumu 3,- EUR za m² podlahovej plochy bytu za mesiac s účinnosťou od 1.1.2009, a že výška nájomného za byt žalobkyne bude od 1.1.2009 predstavovať sumu 130,- EUR. Uznesenie žalovaného č. 152/11/2008 zo dňa 23.10.2008 je v spise založené. Odvolací súd v zhode so súdom prvej inštancie zistil, že žalovaný žalobkyňi listom zo dňa 11.12.2008 oznámil, že uznesením č. 167/12/08 zo dňa 27.11.2008 prijal výnimku z uznesenia č. 152/11/08 zo dňa 23.10.2008 pre žalobkyňu tak, že jej z dôvodu nevyhovujúceho stavu bytu znížil nájomné o 25% od 01.01.2009 z 265,- EUR za mesiac na 198,75 EUR za mesiac. Predmetné uznesenie žalovaného č. 167/12/08 zo dňa 27.11.2008 sa však v spise nenachádza. Naviac, zo spisu vyplýva, že žalovaný podal právnej zástupkyňi žalobkyne dňa 9.2.2009 vyjadrenie, v ktorom uviedol, že uznesením č. 152/11/2008 zo dňa 23.10.2008 schválil nájomné vo výške 3,- EUR za m² na mesiac v jeho bytoch, v ktorých bývajú ako nájomcovia členovia družstva žalovaného a že druhú skupinu tvoria nájomcovia - nečlenovia, u ktorých je nájomné stanovené v výške 265,- EUR až 332,- EUR, z čoho je možné vyvodiť, že žalovaný určil žalobkyňi komerčné nájomné a nie nájomné ako členovi družstva v súlade s oznámením zo dňa 11.11.2008, hoci žalobkyňa počas celého konania tvrdila, že je členkou družstva, pretože jej nebolo doručené vylúčenie z družstva, a toto naviac nie je podpísané oprávnenými osobami. Súd prvej inštancie sa však týmito dôkazmi nezaoberal, nevyhodnotil ich jednotlivo a vo vzájomnej súvislosti a výšku nájomného, z ktorej priznal (v rozpore so žalobou) zľavu, stanovil len na základe oznámenia žalovaného zo dňa 11.12.2008 a naň nadväzujúcich predpisov. Rozhodnutie súdu prvej inštancie preto vyhodnotil ako predčasné. Odvolací súd zastával názor, že keď žalobkyňa požadovala výrok o priznaní zľavy vo výške 80 % (v odvolaní 50 %) zo sumy 130,- EUR od 1.1.2009 do 31.12.2009 v celkovej výške 1.248,- EUR a výrok o priznaní zľavy 80 % (v odvolaní 50 %) zo sumy 130,- EUR od 1.1.2010 do úplného odstránenia závad v byte žalovaným, bol súd prvej inštancie jej žalobou čo do výšky uplatnenej zľavy viazaný. Výroky rozsudku súdu prvej inštancie podľa odvolacieho súdu nie sú v súlade so žalobou uplatnenými nárokmi, prekračujú ich, preto rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti zrušil.

12. Podaním doručeným súdu dňa 7.9.2017 žalobkyňa v zrušenej časti rozsudku súdu prvého stupňa zmenila žalobu tak, že žiadala aby jej súd priznal zľavu z nájomného nasledovne: vo výške 50% zo sumy 130,- EUR od 1.1.2009 do 31.12.2009 t.j. v sume 780,- EUR a vo výške 50% zo sumy 130,- EUR od 1.1.2010 až do úplného odstránenia väd v byte žalovaným. Na pojednávaní dňa 27.9.2017 strany zhodne potvrdili, že k odstráneniu väd v byte došlo 31.1.2016. Žalobkyňa preto žiadala o zmenu žaloby v zrušenej časti rozsudku súdu prvého stupňa tak, že žiadala aby jej súd priznal zľavu z nájomného nasledovne: vo výške 50% zo sumy 130,- EUR od 1.1.2009 do 31.12.2009 t.j. v sume 780,- EUR a vo výške 50% zo sumy 130,- EUR od 1.1.2010 do 31.1.2016 t.j. v sume 4.745,- EUR. Súd na pojednávaní dňa 27.9.2017 zmenu žaloby v zmysle § 142 ods. 1 CSP uznesením pripustil.

13. Súd vykonal vo veci dokazovanie výsluchom žalobkyne, rozhodnutím o pridelení bytu č.j. R. XXX/X-XXX/XX/Si zo dňa 31.1.1989, zápisnicou o prevzatí a odovzdaní bytu v družstevnom dome zo dňa 20.1.1989, zhrnutím priebehu zdravotných komplikácií žalobkyne sledovaných na pľúcnej ambulancii pre CF od roku 2002 na žiadosť žalobkyne zo dňa 11.10.2007, lekárskymi správami žalobkyne zo dňa 16.8.2007, žiadosťou žalobkyne o posudok hygienika na závadný byt zo dňa 4.7.1989, hygienickým hodnotením bytu zn. Q.-XX-XXXX/XXX/XX zo dňa 14.9.1989, stanoviskom Štátneho zdravotníckeho ústavu hl. mesta SR Bratislavy č. ŠZÚ/21-85/01 o dňa 16.1.2001, záznamom z hygienickej ohliadky zo dňa 12.1.2001, žiadosťou žalobkyne o zaslanie vyúčtovania a prehodnotenie kategórie bytu zo dňa 7.11.1999, opakovanou žiadosťou žalobkyne o písomné odôvodnenie výšky nedoplatkov zo dňa 20.2.2003, odpoveďou žalobkyne na vypratanie a odovzдание bytu zo dňa 26.7.2008, zápisnicou o ohliadke bytu zo dňa 25.4.2007, oznámením žalovaného o vykonaní revízie elektroinštalácie a plynoinštalácie v byte žalobkyne zo dňa 9.5.2007, správou o opakovanej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrickej inštalácie zo dňa 22.5.2007, urgenciou žalobkyne na odstránenie závady- úniku plynu v byte zo dňa 20.6.2007, oznámením žalovaného zo dňa 26.6.2007, dožiadaním žalobkyne vo veci rekonštrukcie elektrického zariadenia zo dňa 31.7.2007, výzvou žalobkyne na urýchlené odstránenie závad zo dňa 6.6.2008, 30.7.2008, odpoveďou žalovaného na výzvu žalobkyne na urýchlené odstránenie závad zo dňa 19.6.2008, dožiadaním žalobkyne zo dňa 3.10.2008, oznámením žalovaného zo dňa 14.10.2008, stanoviskom žalobkyne k zaslaní zálohového predpisu zo dňa 28.10.2008, stanoviskom žalobkyne k výpovedi z nájmu bytu zo dňa 27.7.2006, vyjadrením žalovaného zo 4.12.2008, žiadosťou žalobkyne o vysvetlenie výpočtu základnej sadzby nájomného a uplatní zľavy zo základnej sadzby nájomného a zľavy z tepla zo dňa 30.1.2009, stanovením príspevku do FPÚO a zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu od obdobia 1/2006 zo dňa 3.3.2006, stanovením príspevku do FPÚO a zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu od obdobia 3/2006 zo dňa 9.3.2006, stanovením príspevku do FPÚO a zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu od obdobia 1/2006 zo dňa 3.3.2006, od 1/2007 zo dňa 16.1.2007, od 1.3.2008 zo dňa 15.10.2008, od 1.1.2009 zo dňa 9.4.2009 a 17.12.2008, od 1.6.2010 zo dňa 11.6.2010, od 1.1.2011 zo dňa 25.1.2011, od 1.9.2012 zo dňa 5.9.2012, znížením nájomného žalobkyne zo dňa 11.12.2008, vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, odpisom bytových vodomeroz zo dňa 30.1.2001, reklamáciou zo dňa 22.9.2000, listom žalobkyne k listu žalovaného 2650/23/2001 zo dňa 21.10.2001, žiadosťou žalobkyne o odpustenie poplatkov z omeškania zo dňa 29.10.2002, písomným vyjadrením žalovaného zo dňa 28.4.2009, výpoveďou z nájmu bytu zo dňa 26.4.2006, pripojenými spismi tunajšieho súdu sp.zn. 24C 313/2009 a 7C 135/2006, oznámením o zvýšení nájomného zo dňa 11.11.2008 a 28.4.2008, oznámením žalovaného vo veci nájomného zo dňa 11.12.2008, faktúrami č. 219/2011, č. 420/2011, pracovným listom z 9,10.11.2011, pracovným výkazom z 8.11.2011, odstránením závad v stupačke ÚK z 27.9.2013, výpoveďou z nájmu bytu zo dňa 7.4.2010, sumárom analýz platieb žalobkyne za obdobie od 1.1.2009 do 30.4.2010 a od 1.1.2013 do 30.9.2013, stanoviskom k miestnemu zisťovaniu zo dňa 10.1.2013, znaleckým posudkom Ing. Lýdie Turčányiovej č. 14/2009 zo dňa 21.12.2009 s doplnením č. 1 zo dňa 30.1.2011, oznámením na sprístupnenie bytu za účelom vykonania revízie vyhradených technických zariadení zo dňa 11.10.2013, odborným vyjadrením -znalecký úkon Ing. Jána Rusnáka č. 10/2010 zo dňa 27.7.2010, úradným záznamom o nahliadnutí do spisu Okresného súdu Bratislava III sp.zn. 16C 113/2010 s fotokópiu spisu, rozhodnutím o vylúčení z družstva zo dňa 19.2.1996, zápisnicou o ohliadke bytu zo dňa 29.1.2014 s fotodokumentáciou, uznesením žalovaného č. 128/2011, stanovami žalovaného, odpoveďou žalovaného z 27.11.2001, rozhodnutím o vylúčení z družstva z 19.2.1996, uznesením OS Bratislava I č.k. 14C 220/2014 - 74 zo dňa 21.12.2016, rozsudkom OS Bratislava I č.k. 24C/313/2009 - 694 z 2.6.2017, výpoveďou z nájmu bytu č. XX na Š. Z. Č.. XX H. R. - B. M. zo dňa 2.10.2014 s doručenkou, rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č.k. 8Co/16/2018 - 771 právoplatným dňa 5.11.2018, vylúčením z členstva v družstve z 12.6.1995 s doručenkou, vylúčením z členstva v bytovom družstve "Centrum" v Bratislave - rozhodnutie

zo dňa 26.6.2014, odvolaním žalobkyne proti vylúčeniu členstva v bytovom družstve "Centrum" v Bratislave - rozhodnutie zo dňa 7.7.2014, sumárnou analýzou platieb žalobkyne za obdobie od 1.1.2006 do 12.9.2014, oznámením o špecifikácii platby žalovaným z 9.12.2014, žalobou žalobkyne o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu z 3.3.20015 podanej na OS Bratislava III dňa 8.4.2015, vyjadrením žalovaného k č.k. 14C 314/2014 vedenom na OS Bratislava III, stanovením výšky predpisu do FPÚO a zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu platným od 1.11.2014, vyjadrením žalovaného z 1.10.2013, zápisnicou z pojednávania vedenom na OS Bratislava III sp.zn. 14c/214/2015 zo dňa 23.6.2016, listom žalovaného "Nájomné za byt č. X na Š. Z. Č..XX - G. B. M." zo dňa 11.12.2008, uznesením zo zasadnutia Predstavenstva BD Centrum č. 167/12/08 a č. 168/12/08 z 27.11.2008, stanovením výšky predpisu do FPÚO a zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu platným od 1.11.2009, sumárnou analýzou platieb žalobkyne za obdobie od 1.1.2009 do 30.4.2010, žalobou o určenie neplatnosti uznesenia zhromaždenia delegátov zo dňa 27.9.2014 doručenu OS Bratislava I dňa 23.12.2014 14C 220/2014) a zistil nasledovný skutkový stav:

14. Rozhodnutím o pridelení bytu č.j. R. XXX/X-XXX/XX/Si zo dňa 31.1.1989, Obvodný národný výbor Bratislava III prideliť žalobkyni 1- izbový byt I. kategórie, s kuchyňou a príslušenstvom, byt č. X, na D., na G. XX H. R. (dnes Š. XX), ktorého vlastníkom bolo LBD Záhradnícka 25, Bratislava.

15. Žalobkyňa predmetný družstevný byt prevzala ako nový člen družstva, zápisnicou o prevzatí a odovzdaní bytu v družstevnom dome, zo dňa 20.1.1989, v dobrom stave, po zomrelom členovi-nájomcovi. Zo zápisnice žiadne nedostatky bytu nevyplývajú.

16. Z členskej knižky LBD č. 7102 založenej v spise tunajšieho súdu sp.zn. 24C 313/2009, súd zistil, že žalobkyňa bola prijatá za člena družstva predstavenstvom dňa 29.12.1988.

17. Z obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel Dr, vložka č. 56/B, súd zistil, že ustanovujúce valné zhromaždenie Ľudového bytového družstva v Bratislave sa konalo 26. 11.1960, schválilo stanovy družstva a zvolilo jeho orgány. Ústredná rada družstiev dala súhlas na založenie družstva uznesením z 22. 2.1960, čím družstvo v tento čas vzniklo (§4 Zák. č. 53/54 Zb.) Na zhromaždení delegátov družstva konanom dňa 11.12.1992 boli prijaté nové stanovy družstva, ktoré sú v súlade s Obchodným zákonníkom č. 513/91 Zb. Od 8.3.1993 má Ľudové bytové družstvo, Záhradnícka 25, Bratislava, obchodné meno Bytové družstvo "Centrum" v Bratislave, Záhradnícka 25, Bratislava.

18. Žalobkyňa vo svojej výpovedi uviedla, že v roku 1988 požiadala žalovaného o vstup do družstva a o pridelenie bytu z dôvodu, že jej syn začal študovať v Bratislave, do vtedy bývala v dvojizbovom byte v Martine. Žalovaný ju prijal za člena a po odovzdaní bytu v Martine jej ukázal byt, ktorý jej prideliť. Bola to čistá hrôza, pred ňou tu býval starý pán, išlo o jednoizbový byt 1. kategórie na prízemí, Š. XX. Žalovaný tvrdil, že byt opraví tak, aby bol v obývatel'nom stave, že vymení potrubie. Potvrdila, že pri preberaní bytu v zápisnici neboli zistené žiadne nedostatky, byt na prvý pohľad vyzeral, že je v poriadku, bol vymaľovaný na bielo, na podlahe bolo prilepené linoleum, nedalo sa zistiť, či pôvodná zhnitá podlaha bola vymenená. Asi o mesiac sa začali na stenách objavovať mapy z dôvodu vlhkosti. Oznámila to žalovanému osobne, ústnou formou. Žalovaný jej povedal, že má zákaz robiť opravy v byte, preto asi o pol roka od prevzatia bytu požiadala o posudok hygienika, z ktorého vyplýva, že jej pridelený byt je zdravotne nevhodný.

19. Žalobkyňa dňa 4.7.1989 požiadala Obvodnú hygienickú stanicu Bratislava III o posudok na závadný byt. V žiadosti uviedla, že v byte sú zhnité dlážky, plesneň, po vonkajšej stene odpadovej rúre tečie odpadová voda, stena v chodbe je premočená so začínajúcou plesňou, vo WC sú úplne premočené steny, vo vani nie je urobený poistný odtok, vaňa stojí nakrivo, je vadná batéria, okolo vane je plesneň, v kuchyni voda steká voda po stene pod PVC krytinu, pod ktorou je drevená dlážka, čo podporuje a šíri hnilobu v byte, v kuchyni je plesneň na stenách, plesneň cítiť v celom byte, po byte sú rozlezené malé čierne chrobáky, nahnutú dlážku prenajímateľ prelepil PVC. Uviedla, že jej syn je alergik, v byte mal už tri krát astmatický záchvat, ona je po operácii a po nasťahovaní sa do tohto bytu je od 3.2.1989 práceneschopná.

20. Obvodný národný výbor Bratislava III, obvodný hygienik hygienickým hodnotením č. Z/14-21-2231/216/89 zo dňa 14.9.1989, označil predmetný byt za zdravotne nevhodný.

21. Žalovaný dňa 19.2.1996 rozhodnutím č. 456/14/96, žalobkyni oznámil, že Predstavenstvo žalovaného na svojom riadnom zasadnutí dňa 22.1.1996 rozhodlo o jej vylúčení z družstva uznesením

č. U-5/2/96, čím zanikli jej členské práva člena č. 7102 a oznámil jej výšku nedoplatku ku dňu vylúčenia 43.195,- Sk. Rozhodnutie podpísal predseda predstavenstva G. Q., člen predstavenstva N. N. H. a riaditeľka žalovaného B. B. D. (identifikoval žalovaný na pojednávaní dňa 27.9.2017). Žalobkyňa zásielku v odbernej lehote neprevzala.

22. Žalovaný listom zo dňa 12.6.1995 žalobkyni oznámil vylúčenie z družstva na základe uznesenia predstavenstva žalovaného. Zásielka bola žalovanému vrátená 6.7.1995 ako neprevzatá v odbernej lehote.

23. Podľa stanov žalovaného, prijatých na zhromaždení delegátov bytového družstva Centrum v Bratislave dňa 13.11.1992, článok 20, ods. 1, rozhodnutie predstavenstva o vylúčení sa musí členovi doručiť do vlastných rúk. Rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o páve podať odvolanie proti rozhodnutiu.

24. Z Obchodného registra žalovaného súd zistil, že G. Q. bola od 2.10.1998 do 10.4.2000 podpredsedom predstavenstva (predsedom predstavenstva nebola) a N. N. H. bola členom predstavenstva od 21.3.1996.

25. Dňa 7.11.1999 žalobkyňa požiadala žalovaného o prehodnotenie kategorizácie bytu vzhľadom na rozhodnutie obvodného hygienika, ktorý predmetný byt označil za zdravotne nevhodný, načo žalovaný nijako nereagoval. Popísané závady bytu žiadala zohľadniť vo vyúčtovaní spolu s tým, že od nasťahovania do bytu má v chodbe nefunkčný radiátor.

26. Štátny zdravotný ústav Hl. m. SR Bratislavy vykonal v predmetnom byte miestne šetrenie dňa 12.1.2001 a zo stanoviska č. ŠZÚ/21-85/01 zo dňa 16.1.2001 súd zistil, že predmetný byt má zaplesnené steny a byt môže priamo ohroziť zdravotný stav užívateľa bytu, Vzhľadom, k tomu, že zhoršená kvalita bývania je pravdepodobne dôsledkom stavebno-technických závad, postúpil vec na doriešenie Okresnému úradu Bratislava III, odbor živoreného prostredia.

27. Opakovanou žiadosťou o písomné odôvodnenie výšky nedoplatkov zo dňa 20.2.2003, žalobkyňa žalovanému oznámila, že nemá vykurovaný celý byt, pretože z troch radiátorov, ktoré sú v byte, sú funkčné len dva, ale platby žalovaný požaduje za vykurovanie celého bytu.

28. Žalovaný dňa 26.4.2006 dal žalobkyni výpoveď z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka z dôvodu že ako nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti tým, že nezaplatila nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace a jej nedoplatok k 31.3.2006 predstavuje sumu 79.238,- Sk. Okresný súd Bratislava I rozsudkom č.k. 7C 135/2006 - 82 zo dňa 19.5.2008 v spojení s rozsudkom Krajského súdu Bratislava č.k. 15Co 490/2008-101 zo dňa 9.9.2009, právoplatným dňa 15.10.2009, určil, že uvedená výpoveď za neplatnú.

29. Žalovaný stanoviskom k výpovedi z nájmu bytu, zo dňa 3.8.2006 žalobkyni oznámil, že v súvislosti s požadovanou zľavou z nájmu mu na základe jeho opakovaných žiadostí o ohliadku bytu, dobrovoľne nespriístupnila predmetný byt, čím mu zabránila preveriť technický stav bytu a zabezpečiť odstránenie zistených nedostatkov a zľava z tepla sa poskytuje len v tom prípade, pokiaľ ich prenajímateľ riadne a včas neposkytuje, ona ho o nedostatočnom poskytovaní dodávky tepla neinformovala.

30. Žalovaný dňa 25.4.2007 vykonal ohliadku bytu žalobkyne a z technického hľadiska konštatoval, že byt zodpovedá stavu dlhodobého užívania. Zápisnica obsahuje zistené nedostatky: okno v izbe potrebuje opravu, pod oknom je pleseň, pleseň bola zistená aj kuchyni vo vstavanej skrini a v kúpeľni z vlhka, vo WC- tiekol prívodový ventil a pretekalo kanalizačné potrubie.

31. Žalovaný dňa 9.5.2007 žalobkyni oznámil, že v najbližšom čase v jej byte vykoná revíziu elektroinštalácie a plynoinštalácie.

32. Zo správy o opakovanej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrickej inštalácie zo dňa 22.5.2007 vykonanej B. D. G. súd zistil, že elektrická inštalácia v byte žalobkyne nie je schopná bezpečnej prevádzky, celá elektroinštalácia je morálne a fyzicky amortizovaná. Jedná sa o pôvodnú elektroinštaláciu s čiastočnými úpravami. V dôsledku zostarnutej elektroinštalácie pri súčasnom

penikání zemnej vlhkosti (navlhnuté steny) sa koróziou elektrických spojov v elektroinštaláčnych krabiciach - niektoré vývody znefunkčnili. Funkčné svietidlá a zásuvky nie sú nulované. Navrhuje bezodkladnú GO podľa novej PD.

33. Dňa 20.6.2007 žalobkyňa urgovala žalovaného na odstránenie závady - úniku plynu, ktorú zistil pracovník odporcu pri kontrole dňa 6.6.2007 zo sporáka a plynových hodín, ale odvtedy sa jej neozval.

34. Žalovaný žalobkyni dňa 26.6.2007 písomne oznámil, že závalu na plynovom potrubí v jej byte vykoná dňa 29.6.2007 a žiadal ju o doručenie uzatvorených zmlúv o odbere elektrickej energie a plynu do 16.7.2007.

35. Z listu žalobkyne zo dňa 31.7.2007 súd zistil, že žalovaný oznámil žalobkyni konkrétny termín rekonštrukcie elektrického vedenia. Ona však žalovanému oznámila týmto listom, že zo zdravotných dôvodov sa nemôže zdržiavať v byte počas rekonštrukcie elektrického vedenia, preto si zabezpečila počas celej rekonštrukcie pani, ktorá jej však týmto dňom oznámila, že z rodinných dôvodov musí vycestovať do zahraničia. Žalobkyňa preto žiadala žalovaného, aby on zabezpečil osobu, ktorá bude počas rekonštrukcie elektroinštalácie prítomná v jej byte po celú dobu a ktorá vyhlási pred notárom, že preberá zodpovednosť za stratu, odcudzenie a poškodenie celého jej majetku po dobu trvania rekonštrukcie elektroinštalácie.

36. Žalobkyňa dňa 6.6.2008 vyzvala žalovaného na urýchlené odstránenie závad v byte a v zmysle § 698 Občianskeho zákonníka uplatnila nárok na zľavu z nájomného. Zároveň žalovaného upozornila, že v prípade ak nepristúpi k odstráneniu závad bude nútená si tieto závady odstrániť sama a uplatňovať si od neho náhradu vynaložených nákladov.

37. Žalovaný odpoveďou zo dňa 19.6.2008 žalobkyni oznámil, že jej dáva súhlas na vykonanie prác za účelom odstránenia závad v jej byte s tým, že pred začatím prác musí byť odsúhlasený ich rozsah a cenová kalkulácia a počas prác mu umožní na požiadanie kontrolu vykonávaných prác a oznámi mu ukončenie prác. Zároveň ju žalovaný upozornil, že práce musí vykonať oprávnená firma za dodržania platných technických a bezpečnostných noriem. Tento súhlas dal preto, že sa mu z dôvodu pracovnej zaneprázdnenosti žalobkyne nepodarilo zosúladiť termín sprístupnenia bytu.

38. Žalobkyňa listom zo dňa 30.7.2008 žalovanému oznámila, že nemá dostatok financií na zabezpečenie všetkých potrebných opráv, ktoré vyžadujú sumu 300.000,- Sk pretože je dôchodkyňa. Financovať tieto opravy je povinný vlastník bytu. Odmietla, že by sa nepodarilo zosúladiť termín sprístupnenia bytu vinou žalobkyne. Poukázala na ohliadku bytu dňa 12.10.2007, kde bolo dohodnuté, že vzhľadom na odporúčanie revízneho technika sa najskôr začne s odstraňovaním vlhkosti stien (nastúpia murári) a následne sa bude pokračovať s vykonávaním elektroinštalácie. Termín návštevy murára však dodnes stanovený nebol. Žiadala preto opätovne o stanovenie termínu začatia prác na odstránenie závad jej bytu.

39. Žalobkyňa dňa 26.7.2008 v odpovedi na vypratanie a odovzdanie bytu, uplatnila nárok na zľavu z nájomného a z tepla z dôvodu, že napriek upozorneniam v byte neodstránil závady, na ktoré upozorňovala a ktoré podstatne po dlhú dobu zhoršujú užívanie bytu a jej zdravotný stav.

40. Žalobkyňa listom zo dňa 3.10.2008 z dôvodu začatia rekonštrukčných prác v jej byte, žiadala žalovaného o informáciu harmonogramu rekonštrukčných prác.

41. Žalovaný dňa 14.10.2008 žalobkyni oznámil, že úpravy v jej byte budú vykonané po úhrade nedoplatku v sume 20.215,82 Sk, evidovanom ku dňu 30.9.2008. Po predložení dokladu o úhrade bude vystavený harmonogram prác do 30 dní od doručenia tohto dokladu. Týmto zrušil termín prác stanovený na 23.10.2008.

42. Žalobkyňa stanoviskom k zaslanému zálohovému predpisu zo dňa 28.10.2008 opakovane uplatnila právo na primeranú zľavu z nájomného podľa § 698 Občianskeho zákonníka a vyzvala žalovaného, aby v lehote do 15.11.2008 preložil harmonogram prác a začal s realizáciou rekonštrukčných prác v jej byte a uvedením bytu do užívateľného stavu s vymaľovaním bytu po vykonaní týchto prác.

43. Podľa stanov žalovaného, schválených zhromaždením delegátov BDC dňa 20.11.2004, článok 41, ods. 4, písm.f), výšku nájomného určuje predstavenstvo.

44. Podľa stanov žalovaného, schválených zhromaždením delegátov BDC dňa 25.11.2006, článok 37, ods. 4, písm.g), výšku nájomného určuje predstavenstvo.

45. Zo stanovenia výšky príspevku do FPÚO a zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu od obdobia 1/2006 zo dňa 3.3.2006 súd zistil základnú sadzu nájomného žalobkyne 1.598,- Sk mesačne a náklady na dodávku tepla 1.448,- Sk mesačne.

46. Zo stanovenia výšky príspevku do FPÚO a zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu od obdobia 3/2006 zo dňa 9.3.2006 súd zistil základnú sadzu nájomného žalobkyne 1.598,- Sk mesačne a náklady na dodávku tepla 1.573,- Sk mesačne.

47. Zo stanovenia výšky príspevku do FPÚO a zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu od obdobia 1/2007 zo dňa 16.1.2007 súd zistil základnú sadzu nájomného žalobkyne 2.397,- Sk mesačne a náklady na dodávku tepla 1.573,- Sk mesačne. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 1.1.2007 do 31.12.2007 súd zistil, že žalovaný za uvedené obdobie vyúčtoval žalobkyni náklady na nájomné 28.764,- Sk, čo predstavuje 2.397,-Sk mesačne a skutočné náklady na ústredné kúrenie 20.789,- Sk, čo predstavuje 1.732,42 EUR mesačne.

48. Z oznámenia žalovaného zo dňa 28.4.2008 súd zistil, že žalovaný listom doručeným žalobkyni dňa 25.2.2008 oznámil zvýšenie nájomného s účinnosťou od 1.3.2008.

49. Zo stanovenia výšky príspevku do FPÚO a zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu od 1.3.2008 zo dňa 15.10.2008 súd zistil výšku nájomného žalobkyne 3.116,- Sk mesačne a náklady na dodávku tepla vo výške 1.573,- Sk mesačne. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 1.1.2008 do 31.12.2008 súd zistil, že žalovaný za uvedené obdobie vyúčtoval žalobkyni náklady na nájomné 35.954,- Sk, čo predstavuje 2.996,17 Sk mesačne a skutočné náklady na ústredné kúrenie 10.771,80 Sk, čo predstavuje 897,65 Sk mesačne.

50. Z oznámenia žalovaného zo dňa 11.11.2008 súd zistil, že žalovaný uznesením č. 152/11/08 zo dňa 23.10.2008 rozhodol o zvýšení nájomného v bytoch vo vlastníctve družstva na sumu 3EUR/m? podlahovej plochy bytu/mesiac s účinnosťou od 1.1.2009. Výška nájomného v byte žalobkyne bude predstavovať sumu 130,- EUR.

51. Z oznámenia žalovaného zo dňa 11.12.2008 súd zistil, že žalovaný uznesením č. 152/11/08 zo dňa 23.10.2008 stanovil sadzbu nájomného v bytoch na 3 EUR/m? podlahovej plochy bytu/mesiac s účinnosťou od 1.1.2009 a uznesením č. 167/12/08 zo dňa 27.11.2008 prijal výnimku z tohto uznesenia pre žalobkyňu tak, že jej z dôvodu nevyhovujúceho stavu bytu znížil nájomné o 25% od 1.1.2009 z 265,- EUR/mesiac na 198,75 EUR/mesiac.

52. Z uznesenia č. 167/12/08 zo zasadnutia Predstavenstva BD "Centrum" konaného dňa 27.11.2008 súd zistil, že predstavenstvo žalovaného dňa 27.11.2008 uznesením č. 167/12/08 schválilo stanoviť žalobkyni ako nájomkyni bytu č. X na Š. XX H. R. výnimku z uznesenia predstavenstva žalobného zo dňa 27.11.2008 ktorým bol prijatý návrh na stanovenie fixnej sadzby nájomného v bytoch BDC na 3,- EUR/m? podlahovej plochy bytu/mesiac, s účinnosťou od 1.1.2009.

53. Z uznesenia č. 168/12/08 zo zasadnutia Predstavenstva BD "Centrum" konaného dňa 27.11.2008 súd zistil, že predstavenstvo žalovaného dňa 27.11.2008 uznesením č. 168/12/08 schválilo stanoviť nájomné za byt č. X na Š. XX H. R. (nájomca- G. M.) s účinnosťou od 1.1.2009 vo výške 265,- EUR/mesiac a znížiť stanovenú cenu nájomného o 25% t.j. na 198,75 EUR/mesiac vzhľadom na nevyhovujúci stav bytu (popísaný v liste zo dňa 29.10.2008 č.p. 2166/2008).

54. Žalovaný listom zo dňa 11.12.2008 právnej zástupkyňi žalobkyne oznámil, že predstavenstvo BD "Centrum" na svojom zasadnutí konanom dňa 27.11.2008 prijalo uznesenie č. 167/12/08 nasledovného znenia: Predstavenstvo BDC schvaľuje E. G. B. M., nájomcu bytu č. X na Š. XX v Bratislave, výnimku z uznesenia predstavenstva žalobného č. 152/11/08 zo dňa 23.10.2008, ktorým bol prijatý návrh

na stanovenie sadzby nájomného v bytoch BDC na 3,- EUR/m? podlahovej plochy bytu/mesiac, s účinnosťou od 1.1.2009. Zároveň žalovaný právnej zástupkyňu žalobkyni oznámil, že predstavenstvo BD "Centrum" na svojom zasadnutí konanom dňa 27.11.2008 prijalo uznesenie č. 168/12/08 nasledovného znenia: Predstavenstvo BDC schvaľuje stanoviť nájomné za byt č. X na Š. XX H. R., nájomca G.. B. M., s účinnosťou od 1.1.2009 vo výške 265,- EUR/mesiac a znížiť stanovenú cenu nájomného o 25% t.j. na 198,75 EUR/mesiac vzhľadom na nevyhovujúci stav bytu (popísaný v liste zo dňa 29.10.2008 č.p. 2166/2008).

55. Žalobkyňa listom zo dňa 30.1.2009, žiadala žalovaného o vysvetlenie z akého dôvodu, jej bolo priznaním zľavy zároveň rozhodnuté o zvýšení nájomného zo 130,- EUR na 265,- EUR mesačne od 1.1.2009 (rozdiel medzi listami z 11.11.2008 a 11.12.2008). Žalovaný na list nereagoval.

56. Zo stanovenia výšky príspevku do FPÚO a zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu od obdobia 1.1.2009 zo dňa 17.12.2008 a 9.4.2009, súd zistil výšku nájomného žalobkyne 5.987,54 Sk (198,75 EUR) mesačne a náklady na dodávku tepla 1.573,- Sk (52,21 EUR) mesačne. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 1.1.2009 do 31.12.2009 súd zistil, že žalovaný za uvedené obdobie vyúčtoval žalobkyni náklady na nájomné 2.385,- EUR, čo predstavuje 198,75 EUR mesačne a skutočné náklady na ústredné kúrenie 488,02 EUR, čo predstavuje 40,67 EUR mesačne.

57. Zo stanovenia výšky príspevku do FPÚO a zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu od obdobia 1.6.2010 zo dňa 11.6.2010, súd zistil výšku nájomného žalobkyne 198,75 EUR mesačne a náklady na dodávku tepla 52,21 EUR mesačne. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 1.1.2010 do 31.12.2010 súd zistil, že žalovaný za uvedené obdobie vyúčtoval žalobkyni náklady na nájomné 2.385,- EUR, čo predstavuje 198,75 EUR mesačne a skutočné náklady na ústredné kúrenie 191,33 EUR, čo predstavuje 15,94 EUR mesačne.

58. Zo stanovenia výšky príspevku do FPÚO a zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu od obdobia 1.1.2011 zo dňa 4.3.2011, súd zistil výšku mesačného zálohového predpisu žalobkyne vo výške 319,61 EUR.

59. Zo stanovenia výšky príspevku do FPÚO a zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu od obdobia 1.1.2011 zo dňa 25.11.2011, súd zistil výšku nájomného žalobkyne 198,75 EUR mesačne a náklady na dodávku tepla 52,21 EUR mesačne. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 1.1.2011 do 31.12.2011 súd zistil, že žalovaný za uvedené obdobie vyúčtoval žalobkyni náklady na nájomné 2.385,- EUR, čo predstavuje 198,75 EUR mesačne a skutočné náklady na ústredné kúrenie 551,12 EUR, čo predstavuje 45,93 EUR mesačne.

60. Z uznesenia predstavenstva žalovaného č. 128/11 súd zistil, že žalovaný schválil zvýšenie nájomného v bytoch žalovaného bez rekonštrukcie zo súčasnej sadzby 3,30 EUR/m?/mesiac na 3,50 EUR/m?/mesiac s účinnosťou od 1.1.2012.

61. Zo stanovenia výšky príspevku do FPÚO a zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu od obdobia 1.9.2012 zo dňa 5.9.2012, súd zistil výšku nájomného žalobkyne 198,75 EUR mesačne a náklady na dodávku tepla 52,21 EUR mesačne. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 1.1.2012 do 31.12.2012 súd zistil, že žalovaný za uvedené obdobie vyúčtoval žalobkyni náklady na nájomné 2.385,- EUR, čo predstavuje 198,75 EUR mesačne a skutočné náklady na ústredné kúrenie 550,50 EUR, čo predstavuje 45,87 EUR mesačne.

62. Zo stanovenia výšky príspevku do FPÚO a zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu platného od 1.11.2014, súd zistil výšku mesačného zálohového predpisu žalobkyne 330,45 EUR.

63. Žalovaný dňa 7.4.2010 dal žalobkyni druhú výpoveď z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka z dôvodu, že ako nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti tým, že nezaplatila nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace a jej nedoplatok k 31.3.2010 predstavuje sumu 4.990,56 EUR. Určenie neplatnosti tejto výpovede je predmetom sporu vedeného na Okresnom súde Bratislava III sp.zn. 16C 113/2010, ktoré bolo prerušené do právoplatného skončenia súdneho konania vedeného na Okresnom súde Bratislava I sp. zn. 24C 313/2009 o splnenie povinnosti uzatvoriť zmluvu o bezplatnom prevode bytu.

64. Z rozsudku OS Bratislava I č.k. 24C 313/2009 - 694 zo dňa 2.6.2017 súd zistil, že súd uložil žalovanému povinnosť uzatvoriť so žalobkyňou zmluvu o bezplatnom prevode vlastníctva k bytu č.X, nachádzajúcom sa na prízemí bytového domu so súp. č. XXXX, vchod XX, na Z. Š. H. R., zapísanom na LV č. XXXX L. Ú. U. G.. Rozsudok bol potvrdený rozsudkom KS v Bratislave rozsudkom č.k 8Co 16/2018-771 zo dňa 18.9.2018, právoplatným dňa 5.11.2018. Žalovaný v priebehu konania potvrdil, že žalobkyňa je od novembra 2018 vlastníčkou predmetného bytu.

65. Zo sumárnej analýzy predpisu za obdobie od 1.1.2006 do 12.9.2014 žalovaného k bytu žalobkyne súd zistil mesačný zostatok - 4.798,41 EUR.

66. Zo sumárnej analýzy platieb žalobkyne za obdobie od 1.1.2009 do 30.4.2010 súd zistil predpis - 4.318,84 EUR.

67. Zo sumárnej analýzy platieb žalobkyne za obdobie od 1.10.2010 do 31.1.2011 súd zistil predpis - 7.565,48 EUR.

68. Zo sumárnej analýzy platieb žalobkyne za obdobie od 1.1.2013 do 30.9.2013 súd zistil mesačný zostatok za služby - 12.268,37 EUR a za nájomné - 4.173,75 EUR.

69. Z pracovného výkazu správcu domu AMC - A s.ro. zo dňa 8.11. 2011 súd zistil, že žalovaný vykonal v byte žalobkyne opravu tečenia odpadu.

70. Z pracovného listu správcu domu AMC - A s.ro. zo dňa 9. a 10.11. 2011 súd zistil, že žalovaný vykonal v byte žalobkyne opravu zamurovanie stropu, zafúknuť penou okolo kolena odpadu, umiestnenie, zapucovanie, oškrabanie zatečenia maľovky, vymaľovanie, upratanie pracoviska.

71. Zo stanoviska k miestnemu zisťovaniu v byte navrhovateľky zo dňa 10.1.2013, vypracovaného B. T. W., stavebný dozor, súd zistil, že v tento deň bola vykonaná ohliadka bytu žalobkyne a nedostatky v byte zisťoval prizvaný pracovník havarijnej služby poverený odporcom, technik odporcu prah bytu neprekročil a pracovníčka odporcu riadila ohliadku bez vstupu do bytu. Boli zistené tieto nedostatky:

1. radiátor v chodbe je namontovaný v protispáde, nikdy preto nebol z tohto dôvodu funkčný a je skorodovaný, je ho potrebné vymeniť, je na ňom namontovaný termostatický ventil, ktorý má funkciu regulátora teploty v miestnosti, ktorá nedosahuje tepelnú pohodu, nakoľko vchodové dvere sú rozsušené a nepriliehajú v tolerancii 10 - 20 mm. Byt je vysoko energeticky náročný.

2. vchodové dvere sú nefunkčné a zastaralé, je potrebná ich výmena.

3. z hygienických dôvodov je potrebné zatečenie fekáliami riešiť komplexne, nie je maľovku vrchnej vrstvy.

4. steny v chodbe sú popraskané.

5. zle namontované WC, oprava realizovaná v roku 2010 bola zmätočná a WC k uvedenému dňu nie je riadne funkčné. Tieto nedostatky uznal odporca v protokole z technickej ohliadky bytu konanej 7.1.2013.

6. Okno v kuchyni a vo WC sa nedá úplne zavrieť pre zmeny tvaru rámu a okna.

7. okno v izbe sa rozpadá a nedolieha.

8. zatekanie okolo okien a vznik plesní v byte. Odporca z dôvodu úspory energií namontoval termoregulačný ventil na nefunkčný radiátor, ale nerieši únik tepla oknami a dverami. Táto záhada je primárna.

72. Zo znaleckého posudku B. M. F., znalkyne z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, č. 14/2009 zo dňa 21.12.2009 súd zistil, že predmetný byt je v nevyhovujúcom technickom stave, ktorého príčinou je predovšetkým dlhodobá zanedbaná údržba a havarijný stav elektroinštalácie, ako i havarijný stav kanalizačného odpadu a poškodenie výplní okenných otvorov, ktoré majú za následok degradáciu stavebných konštrukcií, vznik húb a plesní a tým i značnú kontamináciu vnútorného prostredia bytu. Celkovo je možné vyhodnotiť stav bytu ako stav nevyhovujúci základným požiadavkám na stavbu, medzi ktoré patrí i hygiena a ochrana zdravia a bezpečnosť pri ich užívaní. V súlade s platnou legislatívou nesmie byť ako súčasť stavby ohrozovať hygienu a zdravie svojich užívateľov najmä v dôsledku výskytu vlhkosti v stavebných konštrukciách alebo na povrchoch vo vnútri stavieb a z hľadiska bezpečnosti pri užívaní nesmie vzniknúť neprípustné nebezpečenstvo zásahom elektrického prúdu alebo nebezpečenstvo vzniku požiaru.

73. Z doplnenia č. 1 k znaleckému posudku B.. M. F., znalkyne z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, č. 14/2009 zo dňa 30.1.2011 súd zistil, že jednou z príčin poškodzovania stavebných konštrukcií v byte žalobkyne bol mimo príčin uvedených v znaleckom posudku č. 14/2009 zo dňa 21.12.2009 dlhodobý prienik splaškových vôd unikajúcich z poškodeného odtokového potrubia od drezu nachádzajúceho sa v kuchyni do okolitých stavebných konštrukcií. Nevyhovujúci technický stav potrubia, ktorého príčinou je predovšetkým dlhodobá zanedbaná údržba a havarijný stav pôvodných kanalizačných rozvodov v bytovom dome, mali za následok degradáciu stavebných konštrukcií, vznik húb a plesní a tým i značnú kontamináciu vnútorného prostredia.

74. Z odborného vyjadrenia B.. C. A., znalca z odboru elektrotechnika, znalecký úkon č. 10/2010 zo dňa 13.7.2010, súd zistil, že celá elektroinštalácia v byte žalobkyne je morálne a fyzicky amortizovaná. Jedná sa o pôvodnú elektroinštaláciu s čiastočnými úpravami. V dôsledku zostarnej elektroinštalácie pri súčasnom prenikaní zemnej vlhkosti (navlhnuté steny) sa koróziou elektrických spojov v elektroinštaláčnych krabiciach - niektoré vývody znefunkčnili. Funkčné svietidlá a zásuvky nie sú nulované. Navrhuje bezodkladnú GO podľa novej PD.

75. Z ohliadky predmetného bytu vykonanej súdom dňa 29.1.2014, súd zistil, že predmetný byt sa nachádza na prízemí bytového domu. Do bytu sa vchádza cez pavlač, vchodové dvere k bytu sú umiestnené za mrežou, ktorú nechala zhotoviť žalobkyňa. Vedľa vchodových dverí po pravej strane, pod oknom z WC je opadnutá omietka v rozsahu asi 1m x 70cm. Žalobkyňa uviedla, že je to následok po havárii vo WC pred dvomi rokmi. Vchodové dvere sú drevené z latiek v hornej tretine presklené, pod presklením je 1,5mm škára cez ktorú vidieť von a fúka tadiaľ. Vchodové dvere v dolnej časti nedoliehajú na dotyk púrujú, je tam škára asi 0,5 cm, fúka tade. Nedoliehajú v rovnakom rozsahu ani v časti zámku. Za týmito dverami sa nachádzajú o 15 cm ďalšie vchodové dvere, ktoré sú tak isto v jednej tretine presklené s kovovou mrežou, ale tak isto v dolnej časti nedoliehajú asi na 0,5 cm, fúka tade. Do bytu sa vstupuje cez predsieň, podlaha v predsieni má dlažbu, nachádza sa tu jeden radiátor, 5 rebrový s ventilom tepla na regulovanie tepla, nastavený na 0. Merač tepla radiátor nemá. Odvzdušňovací ventil slzí, žalobkyňa uviedla, že tade tiekla voda a v pondelok jej zatopilo chodbu. Radiátor v dolnej časti je zhrdzavený v rozsahu 2cm. V predsieni nad vchodom sa nachádza prasklina v rozsahu 30cm. V chodbe po pravej strane za drevenými dverami do WC vchodové dvere sú skrivené, ťažko sa zatvárajú, nedoliehajú. Vo WC je dvojité okno vo veľkosti 32x52cm. Vonkajšie okno sa nedá zavrieť, nedolieha na 5cm. Vnútorne okno je zavreté na háčik. Na podlahe vo WC sa nachádza vodný kameň v rozsahu dvoch kachličiek 20x20cm. Vo WC sa nachádza prívod teplej vody (rúra ktorá je teplá, ventil má hlavicu z umelej hmoty z ktorej je časť ulomená). V ľavom rohu vedľa okna sa nachádza odpadová rúra. Jej pretekanie ohliadkou zistené nebolo. WC misa je k podlahe prisilikónovaná, otvor na šrób je prázdny. Vedľa WC sa posuvnými dverami vchádza do kúpeľne, pomalý prítok teplej vody do vane zistený nebol. Žalobkyňa uviedla, už je to v poriadku. Kúpeľňa je bez priameho vetrania s ventilátorom, ktorý sa zapnúť nedal. Žalobkyňa uviedla, že sa jej odtrhla šnúrka, ktorou sa ventilátor spúšťa. Žiadne nedostatky v kúpeľni zistené neboli. Medzi kachličkami sa nachádzajú v malom rozsahu plesne. Dvierka zabezpečujúcu prístup k odtoku z vane sa zavrieť nedajú, sú kovové, hrdzavé. Za kúpeľňou sa nachádza otvorený prechod do kuchyne bez dverí. V kuchyni sa nachádza dvojité okno. Vnútorne okno bolo otvorené dokorán. Medziokenie je vyplnené kvetmi. Právne vonkajšie okno v hornej časti nedolieha asi na 2 cm. Žalobkyňa uviedla, že vetrá len vyklápačkou. Po odstránení kvetov sa navrhovateľka pokúsila zavrieť vnútorne okno, bolo súdom konštatované, že vnútorne okno sa zavrieť nedá. Sklo bolo čiastočne zarosené. V kuchyni je na zemi dlažba. Žiadne praskliny na stenách, ani plesne sa v kuchyni nenachádzajú. Pod oknom sa nachádza radiátor, ktorý je funkčný, pri ohliadke nastavený na 0, ale pocitovo teplý, má merač. Oproti vchodovým dverám je vchod do izby cez drevené dvere, ktoré sú funkčné. V izbe sa na zemi nachádza drevená podlaha - palubovka, tmavej farby, udržiavaná, čistená, prekrytá tromi malými kobercami. Pod oknom je podlaha fľakatá po zatečení, tmavšia. Hniloba sa na podlahe nenachádza. V izbe je veľké okno pozostávajúce z troch častí, tak isto je dvojdielne. Vonkajšie pravé okno nedolieha v dolnej časti asi na 4cm. Ani druhé vonkajšie okno nedolieha po všetkých stranách, fúka cez neho. Medziokenie je plné kvetov. Vnútorne okná sa preto nedajú zavrieť. Po odstránení kvetov sa okno zavrie s tým, že pri zavretí vznikla opäť 2cm medzera. Na pravom vnútorne okne nie je sklo, rám okna riadne dolieha. Navrhovateľka uviedla, že kvetmi v medziokení tlmí chlad. Okná sú drevené s opadanou farbou, pod ktorou vidieť zhnité drevo. Právny zástupca žalovaného okno za zhnité nepovažoval, okno je vlhké, drevo je tmavé. Sklo okien je zvnútra zarosené. Na stene vedľa vchodových dverí do izby sa nachádzajú praskliny pozdĺž celej steny. V izbe sa nachádza radiátor, ktorý je funkčný. Pri ohliadke bol vypnutý, má

merač. Na ľavej strane od okna sa nachádza prasklina v rozsahu asi 30 cm, ktorá pokračuje aj na plafón v rozsahu 50 cm. Prasklina je prepepená lepiacou páskou. Stena pod oknom je znečistená po zatečení, pleseň sa na stenách nenachádza. V celom byte je funkčné osvetlenie. Nad vchodovými dverami sa nachádza nová rozvodná skriňa. Žalobkyňa uviedla, že nové káble dala do celého bytu asi pred dvomi rokmi, okrem izby. V konaní sa domáha rekonštrukcie elektroinštalácie v izbe. Ohliadkou problém s elektroinštaláciou v izbe zistený nie je. Ohliadkou vlhkosť v byte, okrem zarosených okien v izbe zistená nebola, ani prítomnosť plesní v byte zistená nebola. Vodomery sa v byte nenachádzajú a nie je tu ani plyn. Byt je vkusne zariadený, čistý, udržiavaný, v užívateľnom stave.

76. Žalovaný dňa 26.6.2014 listom označeným ako "Vylúčenie z členstva v Bytovom družstve Centrum v Bratislave - rozhodnutie", žalobkyni oznámil, že predstavenstvo žalovaného dňa 26.6.2014, uznesením č. 79/07/14 rozhodlo o jej vylúčení z členstva v Bytovom družstve Centrum v Bratislave podľa čl. 19 ods. 1 písm. a) v spojení s čl. 14 ods. 2 písm. b) platných Stanov Bytového družstva Centrum v Bratislave vzhľadom na skutočnosť, že neuhradila členský príspevok za rok 2014 v stanovami predpísanej lehote do 31.3.2014.

77. Z odvolania žalobkyne proti rozhodnutiu o vylúčení z členstva v Bytovom družstve Centrum v Bratislave zo dňa 7.7.2014, doručeného žalovanému dňa 16.7.2014 súd zistil, že Rozhodnutie o vylúčení z členstva v Bytovom družstve Centrum v Bratislave bolo žalobkyni doručené dňa 2.7.2014 a žalobkyňa sa voči nemu odvolala.

78. Podľa stanov žalovaného, schválených zhromaždením delegátov BDC dňa 20.11.2004, článok 17, ods. 1, písm. c), členstvo v družstve zaniká vylúčením.

79. Podľa stanov žalovaného, schválených zhromaždením delegátov BDC dňa 20.11.2004, článok 20, ods. 1, písm. d), rozhodnutím predstavenstva môže byť vylúčený člen, ktorý neplatí nájomné alebo stanovenú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace.

80. Podľa stanov žalovaného, schválených zhromaždením delegátov BDC dňa 20.11.2004, článok 21, ods. 2, v rozhodnutí o vylúčení člena družstva musí byť uvedený dôvod podľa čl. 20, ktorý sa nemôže dodatočne meniť. Členstvo zaniká dňom, keď rozhodnutie predstavenstva o vylúčení nadobudlo právoplatnosť.

81. Z uznesenia OS Bratislava I č.k. 14C 220/2014-74 zo dňa 21.12.2016, právoplatného dňa 18.3.2017 súd zistil, že žalobkyňa dňa 23.12.2014 doručila súdu žalobu o určenie neplatnosti rozhodnutia o vylúčení z členstva v Bytovom družstve Centrum v Bratislave zo dňa 26.6.2014 a súd týmto uznesením konanie pre nezaplatenie súdneho poplatku podľa § 10 ods. 1 zákona č. 71/1992 Z.z. o súdnych poplatkoch, zastavil.

82. Žalobkyňa vo svojej výpovedi uviedla, že v predmetnom byte na vlastné náklady nechala opraviť všetky podlahy okrem izby. Na podlahu dala dlažbu, dlažbu dala aj do kúpeľne. Byt pôvodne kúpeľňu ako takú nemal, vaňa bola umiestnená len vo výklenku a ona výklenok zrušila a namontovala tam dvere z chodby, pretože tam bola zima. Radiátor nebol funkčný o čom odporca vedel od začiatku. Za opravu bytu zaplatila 43.000,- Sk a požiadala žalovaného o preplatenie, on jej opravu nezaplatil, vyhovoril sa, že mu ukradli PC, opätovne ju preto žiadal o doručenie faktúry za opravu, ktorú mu dala. Pri jej druhom odovzdávaní sa žalovaný zase vyhovoril, že má pokazenú kópiu, preto mu nechala originál faktúry o tejto oprave. Žalovaný jej túto faktúru nevrátil s odôvodnením, že ho opätovne vykradli a originál jej faktúry za vykonanú opravu nemá. Dodávateľa práce vykonaných opráv o duplikát faktúry nežiadala. Navrhla žalovanému, že sumu na opravu bytu si odبýva a túto sumu si z nájmu bytu aj skutočne odpočítala. Následne v byte pokračovalo vlhnutie, napriek tomu, že odporca tvrdil, že vykonal opravu odpadu v kuchyni odpadovej rúry vo WC. Vlhosť v byte sa šírila, čo odporca odôvodňoval tým, že ona sa o byt nestará, že je asociál. Ona mala celé čierne steny na čo odporcu upozornila ústne. Keďže žalovaný nereagoval, požiadala o vykonanie posudku hygienika na zistenie závadnosti bytu 4.7.1989 a opätovne v roku 2001 na základe čoho bolo vykonané šetrenie 16.1.2001, ktoré zaslala odporcovi, ale ten na to nereagoval. Pri osobnej návšteve jej vytýkal, že ako členka družstva má poznať svoje práva. Ona v roku 2001 si z dôvodu, že bola vykradnutá nechala na okná namontovať mreže a následne odporca namontoval mreže do všetkých bytov na prízemí v rozsahu 1.000.000,- Sk. Ona u žalovaného zistila, že tieto opravy vykonával manžel zamestnankyne žalovaného a vyúčtoval si náklady aj za jej mreže,

napriek tomu, že jej namontované neboli a ani na jej neboli refundované. V roku 2002 sa začali prevádzať byty do osobného vlastníctva a odporca jej povedal, že má podlžnosť 43.000,- Sk, ktorá zodpovedala nákladom, ktoré si sama odpočítala z predpísaného nájmu z dôvodu odporcom nepreplatenej náhrady za opravu podlahy. Z dôvodu, že mala záujem o prevod vlastníctva bytu, túto podlžnosť zaplatila dňa 31.1.2003. Asi o mesiac odporca opätovne žiadal o úhradu nedoplatkov vo výške 18.000,- Sk, ona však nevie začo, žiadala vysvetlenie, na čo odporca nereagoval. Opakovane to žiadala vo februári 2003. Na základe jej žiadosti o prevod bytu do osobného vlastníctva jej žalovaný predložil na podpis zmluvu o budúcej zmluve, ktorú aj uzavrela, k prevodu bytu však nedošlo. O prevode sa vedie samostatný súdny spor na tunajšom súde sp.zn. 24C 313/2009, ktorý je prerušený. Uviedla, že zľavu z nájmu žiadala 3x písomne, tak ako sú uvedené v súdnom spise (č.l. 23, č.l. 33 a č.l.38) z dôvodu, že nemohla používať elektrické zástrčky v kúpeľni, kuchyni, funkčná zásuvka bola len jedna v izbe, v celom byte bola pleseň, v dôsledku ktorých má sťažené dýchanie od roku 2002 a poškodené pľúca a ďalšie zdravotné problémy. Pleseň ju vytlačala z bytu, chodila sem len prespávať. V roku 2010 v októbri - január 2011 urobila opravu elektriny v kuchyni. Pri vykonávanej rekonštrukcii zistila, že odpadová rúra z kuchynskej linky vymenená nebola tak ako to tvrdil odporca, čo vyplýva aj zo znaleckého posudku B.. M. F., znalkyne z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, č. 14/2009 zo dňa 30.1.2011. Túto odpadovú rúru v kuchyni, spolu s odpadovou rúrou vo WC nechala opraviť. Touto opravou je užívanie schopná len kuchyňa, v ktorej sa zdržiava. Vlhkom v byte došlo k tomu, že okná a dvere boli pokrivené, pri odstraňovaní havarijného stavu WC bolo zistené, že odporca pri odovzdaní bytu namontoval nové WC ale toto bolo nesprávne namontované. Výšku zľavy uplatňuje od roku 2006 vo výške 50%, s každoročným zvýšením o ďalších 10% z dôvodu, že vady v byte sa prehľbovali, zväčšovali a byt sa stával neobývateľný. Napriek tomu tam bývala, pretože nemala kam ísť. Pokiaľ sa týka uplatnenej zľavy z úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu sa týka zľavy za dodávku tepla a teplej vody vo výške, ktorá zodpovedá jednému nefunkčnému radiátoru, keď žalovaný účtoval teplo podľa podlahovej plochy. Byt pri odovzdávaní mal 39m², v predpise o 15 rokov má 43,5 m², čo nevie odôvodniť. Merače na radiátoroch boli namontované asi pred 3 - 4 rokmi dozadu. O nefunkčnom radiátore odporca vedel od začiatku, vyplýva to z listinných dôkazov založených v spise, ale výmenu nefunkčného radiátora vykonal až v januári 2013. Aj po výmene radiátor ho nemôže užívať, pretože žalovaný jej naň nenamontoval merač, pravdepodobne zo zlomyseľnosti, keďže na starom radiátore merač bol. Radiátor má funkčný, nepoužíva ho z toho dôvodu, aby jej nevznikol nedoplatok, resp. nebola vyúčtovaná spotreba, ktorá sa nedá skontrolovať. K požadovaným opravám v byte uviedla, že žiada vykonať opravy v zmysle zmeny pripustenej na pojednávaní dňa 22.11.2013. Pokiaľ sa týka kompletnej rekonštrukcie elektroinštalácie napriek tomu, že uviedla, že si ju na vlastné náklady dala opraviť v kuchyni, trvá na jej oprave v celom byte. Nie je si istá, či žalovaný bude súhlasiť s tým, čo urobila. Vymenila aj rozvodnú skriňu, čo ju nestálo málo, je však ochotná tieto peniaze oželiť s tým, aby bola opravená elektroinštalácia riadne. Žalovaný tento nárok uznáva, požadoval však vypratanie bytu s tým, že na opravu potrebuje 10 - 14 dní. V byte u nej ju navštívil elektrikár, ktorého odporučil žalovaný a podľa ktorého oprava potrvá 1,5 dňa a byt vypratávať netreba. Na tejto oprave sa nedohodli, ona bola toho názoru, že keďže sú vlhké steny, treba túto opravu riešiť spolu s vodárom. Elektrikár jej povedal, že elektroinštalácia sa vkladá do steny v nejakej trubke - plastovej, je možné ju zasadiť aj do vlhkej steny. Na jej požiadavku koordinovať tieto práce spolu s vodárom žalovaný rekonštrukciu elektroinštalácie zrušil a obvinil ju z obštrukcií. Následne s elektrikárom bol dohodnutý termín rekonštrukcie elektroinštalácie aj bez vodára, avšak žalovaný dohodnutý termín zrušil. Vlhkosť a plesne sú v súčasnosti vo WC, v izbe a chodbe. Toto nemalovala s tým, aby pleseň nezakryla. Žalovaný tvrdil, že je to v poriadku. V chodbe je pleseň z toho dôvodu, že sa tam zráža teplý a studený vzduch, pretože radiátor v chodbe nepoužíva, lebo nemá merač. Pokiaľ sa týka výmeny okien tie podľa Zápisnice pri preberaní bytu v roku 1989 boli v poriadku, ale vplyvom vlhka však došlo k ich ohýbaniu, nedajú sa dovrieť. Ona v byte môže len temperovať, ak kúri viac, okná sú zarosené, šíri sa pleseň a hniloba. Od prevzatia bytu sama okná 2x natierala. Vplyvom vlhka sa okrem okien znehodnocoval aj nábytok. Už 3x menila nábytok a sedáciu súpravu v izbe. Uviedla, že žiada vymeniť aj prehnitú podlahu v izbe, ona ju 2x dávala brúsiť a namoriť, pleseň sa opätovne objavuje. V ostatných miestnostiach na vlastné náklady podlahu vymenila, položila koženú dlažbu. Žiada vymeniť vchodové dvere, ktoré pri Zápisnici pri odovzdaní bytu sú označené ako látkové. Ich výmenu žiadala z toho dôvodu, že nedoliehajú v dôsledku vlhka v byte. Uviedla, že z podlahy a z prasklín na stene v izbe vyliezajú chrobáky, preto izbu denne vetrá a následne zatvára, nepoužíva ju. To je ďalší problém, ktorý považuje za zdravotne závadný stav. Za zdravotne závadný stav a stav ktorý nespĺňa požiadavky na riadne užívanie bytu označila aj tečúce WC v časti splachovania. Uviedla, že v súčasnosti platí za nájomné bytu sumu 42,49 EUR mesačne, tak ako vypočítala jej právna zástupkyňa.

83. Zo zapožičaného spisu OS Bratislava III sp.zn. 14C 314/2014, súd zistil, že žalovaný dal žalobkyni dňa 2.10.2014 (tretiu) výpoveď z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka z dôvodu nezaplatenia úhrad za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, kedy žalovaný eviduje k 31.8.2014 nedoplatok na službách spojených s užívaním bytu vo výške 4.798,41 EUR. Žalobkyňa dňa 11.11.2014 doručila OS Bratislava III žalobu o určenie neplatnosti tejto výpovede. Vo veci nebolo rozhodnuté. Súd uznesením č.k. 12C 45/2009 - 607 zo dňa 21.5.2018 návrh na prerušenie konania do právoplatného skončenia konania vedeného na OS Bratislava III pod sp.zn. 14C/314/2014 zamietol.

84. Z oznámenia, predloženia dokladov oprávneného o vykonaní prác C.. D. T. - súdneho exekútora súd zistil, že C.. D. T. - súdny exekútor viedol vo veci opravnej G.. B. M. proti povinnému Bytové družstvo Centrum exekučné konanie na základe exekučného titulu, ktorým bol rozsudok OS Bratislava I sp.zn. 12C 45/2009 zo dňa 16.7.2014 a žalobkyňa dňa 13.4.2016 predĺžila súdnemu exekútorovi preberací resp. odovzdávací protokol o vykonaných prácach. Na pojednávaní dňa 27.9.2017 žalobkyňa potvrdila, že závady v byte boli na základe rozsudku OS Bratislava I sp.zn. 12C 45/2009 zo dňa 16.7.2014 odstránené dňa 31.1.2016.

85. Podľa § 687 ods.1 Občianskeho zákonníka prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

Podľa § 692 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Podľa § 698 ods.1 Občianskeho zákonníka nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, dokiaľ prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje ich užívanie. Právo na primeranú zľavu z nájomného má nájomca aj vtedy, ak sa neposkytovali plnenia spojené s užívaním bytu alebo sa poskytovali vadne, a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo.

Podľa § 698 ods.3 Občianskeho zákonníka, nájomca má právo na primeranú zľavu z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, pokiaľ ich prenajímateľ riadne a včas neposkytuje.

Podľa § 699 Občianskeho zákonníka právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu treba uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

86. Predmetom konania po čiastočnom zrušení rozsudku súdu prvej inštancie, uznesením KS v Bratislave č.k. 4Co 882/2014 - 524 zo dňa 16.12.2016, uvedeným v odseku 11. a zmene žaloby v tejto časti, pripustenej na pojednávaní dňa 27.9.2017, uvedenej v odseku 12., zostalo priznanie zľavy z nájomného vo výške 50% zo sumy 130,- EUR od 1.1.2009 do 31.12.2009 t.j. vo výške 780,- EUR a vo výške 50% zo sumy 130,- EUR od 1.1.2010 do 31.1.2016 (kedy došlo k odstráneniu väd v byte žalobkyne žalovaným)t.j. v sume 4.745,- EUR. Odvolací súd v zrušujúcom uznesení (odsek 28.) uviedol, že spornou v odvolacom konaní zostala len konkrétna výška priznanej zľavy odvíjajúca sa od spornej výšky nájomného za obdobie od 1.11.2009 do 31.12.2009 a za obdobie od 1.1.2010 do úplného odstránenia závad v byte žalovaným. Po rozhodnutí odvolacieho súdu sporné strany v konaní potvrdili, že k úplnému odstráneniu väd v byte žalovaným došlo dňa 31.12.2016, preto žalobkyňa v tejto časti zmenila žalobný petit tak ako je uvedené vyššie. Žalovaný po rozhodnutí odvolacieho súdu namietal aktívnu legitímáciu žalobkyne a dĺžku obdobia priznania zľavy z nájomného s poukazom na vylúčenie žalobkyne z členstva v družstve a výpovede z nájmu bytu.

87. Súd na základe vykonaného dokazovania, rozhodnutím Obvodného národného výboru Bratislava III o pridelení bytu č.j. R. XXX/X-XXX/XX/Si zo dňa 31.1.1989 a členskou knižkou LBD č. 7102, mal za preukázané, že žalobkyni bol ako členke družstva, pridelený 1- izbový byt I. kategórie, s kuchyňou a príslušenstvom, byt č. X, na D., na G. XX v R. (N. Š. XX), ktorého vlastníkom bolo LBD Záhradnícka 25, Bratislava, dnes žalovaný. Rozhodnutím o vylúčení z družstva č. 456/14/96 zo dňa 19.2.1996, uvedeným

v odseku 21., mal súd za preukázané, že žalovaný dňa 19.2.1996 týmto rozhodnutím žalobkyni oznámil, že Predstavenstvo žalovaného na svojom riadnom zasadnutí dňa 22.1.1996 rozhodlo o jej vylúčení z družstva uznesením č. U-5/2/96, čím zanikli jej členské práva člena č. 7102 a oznámil jej výšku nedoplatku ku dňu vylúčenia 43.195,- Sk. Rozhodnutie podpísal predseda predstavenstva G. Q., člen predstavenstva N.. N. H. a riaditeľka žalovaného B.. B. D. (identifikoval žalovaný na pojednávaní dňa 27.9.2017). Doručenie tohto rozhodnutia do vlastných rúk, v zmysle stanov žalovaného, prijatých na zhromaždení delegátov bytového družstva Centrum v Bratislave dňa 13.11.1992, článok 20, ods. 1, uvedených v odseku 21., v konaní preukázané nebolo. Výpisom z obchodného registra žalovaného, uvedeného v odseku 24., mal súd za preukázané, že G. Q., ktorá rozhodnutie o vylúčení žalobkyne z družstva podpísala ako predseda predstavenstva, predsedom predstavenstva žalovaného nebola, od 2.10.1998 bola podpredsedom predstavenstva a N.. N. H.Č., ktorá rozhodnutie o vylúčení žalobkyne z družstva dňa 19.2.1996 podpísala ako člen predstavenstva, bola členom predstavenstva až od 21.3.1996. Rozhodnutie o vylúčení z družstva žalobkyne zo dňa 19.2.1996 súd z dôvodu, že nebolo prijaté zástupcami žalovaného, ktorí v čase rozhodnutia neboli štatutárnymi zástupcami družstva a z dôvodu, že uvedené rozhodnutie nebolo žalobkyni podľa platných stanov doručené do vlastných rúk, vyhodnotil ako neplatný právny úkon. Rovnaký právny názor vyslovil aj súd v inom konaní vedenom na OS Bratislava III č.k. 7C/136/2011- 177 zo dňa 4.7.2012 v spojení s rozsudkom KS v Bratislave sp.zn. 14Co/591/2012 zo dňa 14.5.2013 (č.l. 565).

88. Námietku žalovaného o nedostatku aktívnej legitímácie žalobkyne v tomto konaní z dôvodu, že jej bola daná výpoveď z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka z dôvodu, že ako nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti tým, že nezaplatila nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace dňa 26.4.2006, uvedená v odseku 28., súd vyhodnotil ako nedôvodnú, pretože rozsudkom Okresného súdu Bratislava I č.k. 7C 135/2006 - 82 zo dňa 19.5.2008, v spojení s rozsudkom Krajského súdu Bratislava č.k.. 15Co 490/2008-101 zo dňa 9.9.2009, právoplatným dňa 15.10.2009, súd túto výpoveď určil za neplatnú.

89. Námietku žalovaného o nedostatku aktívnej legitímácie žalobkyne v tomto konaní z dôvodu, že jej bola daná výpoveď z nájmu bytu dňa 7.4.2010 súd tiež vyhodnotil ako nedôvodnú. Výpoveďou z nájmu bytu, uvedenou v odseku 63., mal súd za preukázané, že žalovaný dal žalobkyni dňa 7.4.2010 výpoveď z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka z dôvodu, že ako nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti tým, že nezaplatila nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace a jej nedoplatok k 31.3.2010 predstavuje sumu 4.990,56 EUR. Určenie neplatnosti tejto výpovede je predmetom sporu vedeného na Okresnom súde Bratislava III sp.zn. 16C 113/2010. Súd v konaní posudzoval prejudiciálne platnosť tejto výpovede a vyhodnotil ju ako neplatnú, pretože vychádzajúc z jej obsahu, jej dôvodom bolo nezaplatenie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace podľa výšky nedoplatku 4.990,56 EUR k 31.3.2010, teda výpoveď z nájmu bola žalovaným daná po začatí tohto súdneho sporu, ktorého predmetom je uplatnený nárok žalobkyne na zľavu z nájmu od 1.2.2006 až do úplného odstránenia závad v byte, teda aj za čas v ktorom podľa žalovaného malo prísť zo strany žalobkyne k nedoplatku. To znamená, že v čase výpovede z nájmu bytu bola sporná výška žalovaným uvedeného nedoplatku a jeho výška závisí od výsledku tohto súdneho sporu. Uvedená výpoveď z nájmu bytu je preto podľa názoru súdu v rozpore s dobrými mravmi.

90. Žalovaný v konaní ďalej namietal vylúčenie žalobkyne z družstva žalovaného dňa 26.6.2016. Súd na základe vykonaného dokazovania, listom žalovaného zo dňa 26.6.2014 označeným ako "Vylúčenie z členstva v Bytovom družstve Centrum v Bratislave - rozhodnutie", uvedeným v odseku 76., mal za preukázané, že žalovaný týmto listom žalobkyni oznámil, že predstavenstvo žalovaného dňa 26.6.2014, uznesením č. 79/07/14 rozhodlo o jej vylúčení z členstva v Bytovom družstve Centrum v Bratislave podľa čl. 19 ods. 1 písm. a) v spojení s čl. 14 ods. 2 písm. b) platných Stanov Bytového družstva Centrum v Bratislave vzhľadom na skutočnosť, že neuhradila členský príspevok za rok 2014 v stanovami predpísanej lehote do 31.3.2014. Uznesením OS Bratislava I č.k. 14C 220/2014-74 zo dňa 21.12.2016, právoplatným dňa 18.3.2017, uvedeným v odseku 81., mal súd za preukázané, že žalobkyňa dňa 23.12.2014 doručila súdu žalobu o určenie neplatnosti tohto vylúčenia z družstva a súd týmto uznesením konanie pre nezaplatenie súdneho poplatku podľa § 10 ods. 1 zákona č. 71/1992 Z.z. o súdnych poplatkoch, zastavil. Súd už v tomto konaní nemohol prejudiciálne posudzovať platnosť tohto vylúčenia z družstva a dospel k záveru, že členstvo v družstve žalovaného žalobkyni zaniklo dňa 26.6.2014 a s tým podľa § 714 Občianskeho zákonníka aj nájom k predmetnému bytu. Na základe vykonaného

dokazovania je však zrejmé, že žalovaný napriek vylúčeniu žalobkyne z družstva dňa 26.6.2014 ju za nájomcu považoval aj naďalej, keďže jej dňa 2.10.2014 dal v poradí tretiu výpoveď z nájmu bytu, uvedenú v odseku 83., podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka z dôvodu nezaplatenia úhrad za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, kedy žalovaný eviduje k 31.8.2014 nedoplatok na službách spojených s užívaním bytu vo výške 4.798,41 EUR. Určenie neplatnosti je predmetom konania vedeného na OS Bratislava III sp.zn. 14C 314/2014. Súd uznesením č.k. 12C 45/2009 - 607 zo dňa 21.5.2018 návrh žalovaného na prerušenie konania do právoplatného skončenia uvedeného konania zamietol a platnosť tejto výpovede posúdil prejudiciálne tak, že ju vyhodnotil ako neplatnú z rovnakých dôvodov ako druhú výpoveď z nájmu bytu uvedenú v odseku 89., pretože aj táto výpoveď z nájmu bytu žalobkyne bola daná po začatí tohto súdneho sporu, ktorého predmetom je uplatnený nárok žalobkyne na zľavu z nájmu od 1.2.2006 do 31.1.2016, teda aj za čas v ktorom podľa žalovaného malo prísť zo strany žalobkyne k nedoplatku. To znamená, že v čase výpovede z nájmu bytu bola sporná výška žalovaným uvedeného nedoplatku a jeho výška závisí od výsledku tohto súdneho sporu. Uvedená výpoveď z nájmu bytu žalovaným je preto podľa názoru súd v rozpore s dobrými mravmi. Súd na základe uvedeného dospel k záveru, že námietka žalovaného o nedostatku aktívnej legitimácie žalobkyne je nedôvodná.

91. Pokiaľ sa týka otázky výšky priznanej zľavy z nájomného, odvíjajúcej sa od spornej výšky nájomného za obdobie od 1.11.2009 do 31.12.2009 a za obdobie od 1.1.2010 do 31.1.2016 žalobkyňa sa v konaní po zmene žaloby pripustenej na pojednávaní dňa 27.9.2017, uvedenej v odseku 12., domáhala priznania zľavy z nájomného vo výške 50% zo sumy 130,- EUR od 1.1.2009 do 31.12.2009 t.j. vo výške 780,- EUR a vo výške 50% zo sumy 130,- EUR od 1.1.2010 do 31.1.2016 (kedy došlo k odstráneniu väd v byte žalobkyne žalovaným) t.j. v sume 4.745,- EUR. Súd na základe vykonaného dokazovania, zápisnicou o prevzatí a odovzdaní bytu v družstevnom dome, zo dňa 20.1.1989, mal za preukázané, že žalobkyňa jej pridelený byt prevzala, v dobrom stave, po zomrelom členovi-nájomcovi, bez závad. Žalobkyňa vo svojej výpovedi potvrdila, že pri preberaní bytu, byt vyzeral, že je v poriadku, bol vymaľovaný na bielo, na podlahe bolo nalepené linoleum. Asi o mesiac sa začali na stenách objavovať mapy z dôvodu vlhkosti, čo oznámila odporcovi osobne, ústnou formou. Ten jej povedal, že má zákaz robiť opravy v byte, preto požiadala o posudok hygienika. Žiadosťou žalobkyne zo dňa 4.7.1989 a hodnotením obvodného hygienika Obvodného národného výboru Bratislava III č. Z/14-21-2231/216/89 zo dňa 14.9.1989, mal súd za preukázané, že už pol roka po prevzatí bytu bol predmetný byt označený za zdravotne nevhodný. Dňa 16.1.2001 vykonal v predmetnom byte miestne šetrenie Štátny zdravotný ústav Hl. m. SR Bratislavy, ktorý v stanovisku č. ŠZÚ/21-85/01 zo dňa 16.1.2001 konštatoval, že predmetný byt má zaplesnené steny a môže priamo ohroziť zdravotný stav užívateľa bytu a vzhľadom, k tomu, že zhoršená kvalita bývania je pravdepodobne dôsledkom stavebno-technických závad, postúpil vec na doriešenie Okresnému úradu Bratislava III, odbor životného prostredia. Z uvedeného súd dospel k záveru, že žalovaný si svoje povinnosti vyplývajúce mu z Občianskeho zákonníka, §687 ods.1, riadne nesplnil, čím porušil svoje povinnosti. Porušenie povinnosti prenajímateľa upravené v § 687 ods. 1 Občianskeho zákonníka, Občiansky zákonník sankcionuje. Predovšetkým prichádza do úvahy sankcia, ktorá je obsiahnutá vo všeobecných ustanoveniach o nájomnej zmluve a ktorá spočíva v možnosti nájomcu odstúpiť od zmluvy za podmienok ustanovených v § 679 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka. Ďalšia sankcia je zakotvená v § 691 Občianskeho zákonníka a spočíva v tom, že ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, môže ich po predchádzajúcom upozornení odstrániť nájomca, ktorý má potom voči prenajímateľovi právo na náhradu účelne vynaložených nákladov. Poslednou sankciou je právo nájomcu na primeranú zľavu z nájmu upravenú v § 698 ods.1 Občianskeho zákonníka. Práve túto poslednú sankciu žiadala žalobkyňa, pretože po odstúpení od zmluvy o nájme by nemala kam odísť a na odstránenie väd v byte na vlastné náklady, nemala dostatok finančných prostriedkov.

92. Podľa § 698 ods. 1 Občianskeho zákonníka má nájomca právo na primeranú zľavu z nájomného v 2 prípadoch:

- ak prenajímateľ napriek jeho upozorneniam neodstráni v byte závalu, ktorá podstatne alebo dlhší čas zhoršuje jeho užívanie. Zhoršenie užívania sa môže týkať tak bytu ako aj domu, v ktorom sa byt nachádza,
- ak sa neposkytli plnenia spojené s užívaním bytu alebo sa poskytli vadne a v dôsledku toho sa užívanie bytu zhoršilo.

V oboch prípadoch platí právo na primeranú zľavu z nájomného. Čo treba považovať za primeranú zľavu, závisí od toho, do akej miery a v akom rozsahu bolo užívanie bytu v súvislosti so skutočnosťami zakladajúcimi právo na zľavu z nájomného sťažené alebo obmedzené.

93. Dňa 7.11.1999 žalobkyňa s poukazom na zistené vady bytu požiadala žalovaného o prehodnotenie kategorizácie bytu a zistené závady bytu žiadala zohľadniť vo vyúčtovaní spolu s tým, že od nasťahovania do bytu má v chodbe nefunkčný radiátor. Dňa 20.6.2007 žalobkyňa urgovala žalovaného na odstránenie závady - úniku plynu, ktorú zistil pracovník odporcu pri kontrole dňa 6.6.2007 zo sporáka a plynových hodín. Dňa 26.7.2008, 6.6.2008, 26.7.2008 a 28.10.2008 žalobkyňa v zmysle § 698 ods.1 Občianskeho zákonníka uplatnila u žalovaného písomne právo na primeranú zľavu z nájomného, z dôvodu, že napriek jej upozorneniam neodstránil v byte závady, na ktoré ho upozorňovala a ktoré podstatne a po dlhú dobu zhoršujú užívanie bytu a jej zdravotný stav. Súd na základe vykonaného dokazovania, zápisom žalovaného o ohliadke bytu zo dňa 25.4.2007, oznámením žalovaného o vykonaní revíziu elektroinštalácie a plynoinštalácie zo dňa 9.5.2007, oznámením žalovaného o odstránení závady na plynovom potrubí v byte zo dňa 26.6.2007, stanoviskom k miestnemu zisťovaniu v byte žalobkyne zo dňa 10.1.2013 vypracovaného B.. T. W., stavebný dozor, mal za preukázané, že žalovaný o existujúcich závadách v byte žalobkyne vedel, sám totiž konštatoval, že okno v izbe potrebuje opravu, že pod oknom je pleseň, že pleseň bola zistená aj kuchyni, v kúpeľni, že WC- tiekol prívodový ventil a že pretekalo kanalizačné potrubie a ním poverený pracovník havarijnej služby dňa 10.1.2013 konštatoval, že oprava WC realizovaná v roku 2011 bola zmätočná a WC nie je riadne funkčné, čo žalovaný uznal v protokole z technickej ohliadky bytu konanej 7.1.2013. Od 10.1.2013, kedy sa konalo miestne zisťovanie v byte žalobkyne stavebný dozorom, žalovaný vedel aj o tom, že radiátor v chodbe je namontovaný v protispáde a nikdy preto nebol z tohto dôvodu funkčný a je skorodovaný, je ho potrebné vymeniť, je na ňom namontovaný termostatický ventil, ktorý má funkciu regulátora teploty v miestnosti, ktorá nedosahuje tepelnú pohodu, nakoľko vchodové dvere sú rozsušené a nepriliehajú v tolerancii 10 - 20 mm, že vchodové dvere sú nefunkčné a zastaralé, že z hygienických dôvodov je potrebné zatečenie fekáliami riešiť komplexne, nie maľovku vrchnej vrstvy, že steny v chodbe sú popraskané, že okno v kuchyni a vo WC sa nedá úplne zavrieť pre zmeny tvaru rámu a okna, že okno v izbe sa rozpadá a nedolieha, že okolo okien zateká a vznikajú v byte plesne. Žalovaný aj chcel vykonať revíziu elektroinštalácie a plynoinštalácie, kde určil aj konkrétne termíny rekonštrukcií, na 29.6.2007 resp. 23.10.2008, ktoré boli žalovaným následne zrušené z dôvodu, že žalovaný požadoval úhradu nedoplatku v sume 20.215,82 Sk, evidovanom ku dňu 30.9.2008. Až po predložení dokladu o úhrade nedoplatku bol ochotný vystaviť harmonogram prác na odstránenie existujúcich závad v byte.

94. Oznámením žalovaného zo dňa 11.12.2008 mal súd za preukázané, že žalovaný uznal nevyhovujúci stavu bytu žalobkyne a uznesením č. 167/12/08 zo dňa 27.2008, uvedeným v odseku 52., jej priznal zníženie nájomného o 25% od 1.1.2009. Súd takto priznané zníženie nájmu považoval za neprimerané čo do výšky aj času, vzhľadom k rozsahu závad a dĺžky ich trvania. Vzhľadom na vykonané dokazovanie, hodnotenie obvodného hygienika Obvodného národného výboru Bratislava III č. Z/14-21-2231/216/89 zo dňa 14.9.1989, mal súd za preukázané, že už v roku 1989 bol byt žalobkyne označený za zdravotne nevhodný, ale pretože žalobkyňa o zľavu z nájmu požiadala žalovaného po prvý raz až dňa 26.7.2006, priznal jej súd rozsudkom č.k. 12C 45/2009 - 421 zo dňa 16.7.2014, právoplatným vo výroku I., okrem priznanej zľavy od 1.1.2009 do 31.1.22009 a od 1.1.2010 do úplného odstránenia závad, dňa 7.8.2014, zľavu z nájomného od jej uplatnenia.

95. Pokiaľ sa týka výšky uplatneného nároku na zľavu z nájmu v zrušenej časti rozsudku súdu prvého stupňa, žalobkyňa sa po zmene žaloby pripustenej na pojednávaní dňa 27.9.2017, uvedenej v odseku 12., domáhala priznanie zľavy z nájomného vo výške 50% zo sumy 130,- EUR od 1.1.2009 do 31.12.2009 t.j. vo výške 780,- EUR a vo výške 50% zo sumy 130,- EUR od 1.1.2010 do 31.1.2016 (kedy došlo k odstráneniu vád v byte žalobkyne žalovaným) t.j. v sume 4.745,- EUR. Súd uplatnený nárok na zľavu z nájmu vo výške 50% považoval za primeraný vzhľadom na hodnotenie obvodného hygienika Obvodného národného výboru Bratislava III č. Z/14-21-2231/216/89 zo dňa 14.9.1989, ktorým bol predmetný byt uznaný za zdravotne nevhodný a tiež vzhľadom na stanovisko Štátneho zdravotného ústavu Hl. m. SR Bratislavy č. ŠZÚ/21-85/01 zo dňa 16.1.2001, ktoré konštatuje zhoršenú kvalitu bývania v predmetom byte s priamy ohrozením zdravotného stavu užívateľa bytu a spôsobenú pravdepodobne dôsledkom stavebno-technických závad a žalobkyňa vzhľadom na nečinnosť žalovaného na vlastné náklady postupne niektoré vady odstránila, napríklad na vlastné náklady nechala opraviť všetky podlahy okrem izby, na podlahu dala dlažbu, prestavala

kúpeľňu, vykonala čiastočnú rekonštrukciu elektroinštalácie v kuchyni, zrušila odber plynu bola opravená odpadová rúra v kuchyni, odpadová rúra vo WC, dňa 8.1.2013 žalovaný v byte vymenil nefunkčný radiátor a vymenil ventil na prítok vody a žalovaný úplne odstránil vady v byte až 31.1.2016. Ani odvolací súd takto priznanú výšku zľavy z nájomného nespochybnil, nakoľko nebola predmetom odvolania, súd preto ponechal výšku priznanej zľavy z nájmu tak, ako bola priznaná už v prvom rozsudkom č.k. 12C 45/2009 - 421 zo dňa 16.7.2014, právoplatnom vo výroku I., okrem priznanej zľavy od 1.1.2009 do 31.1.2009 a od 1.1.2010 do úplného odstránenia závad, dňa 7.8.2014, za predchádzajúce obdobie.

96. Pokiaľ sa týka výšky nájomného pre priznanie zľavy z nájomného za obdobie od 1.11.2009 do 31.12.2009 a za obdobie od 1.1.2010 do 31.1.2016, žalobkyňa sa v konaní po zmene žaloby pripustenej na pojednávaní dňa 27.9.2017, uvedenej v odseku 12., domáhala jej priznania zo sumy 130,- EUR od 1.1.2009 do 31.12.2009 t.j. vo výške 780,- EUR a vo výške 50% zo sumy 130,- EUR od 1.1.2010. Súd na základe vykonaného dokazovania, oznámením žalovaného zo dňa 11.11.2008, uvedeným v odseku 50., mal za preukázané, že žalovaný uznesením č. 152/11/08 zo dňa 23.10.2008 rozhodol o zvýšení nájomného v bytoch vo vlastníctve družstva na sumu 3 EUR/m² podlahovej plochy bytu/mesiac s účinnosťou od 1.1.2009 a výšku nájomného v byte žalobkyne určil na sumu 130,- EUR. Pokiaľ žalovaný uznesením č. 168/12/08 zo zasadnutia Predstavenstva BD "Centrum" konaného dňa 27.11.2008, uvedeným v odseku 53., stanovil žalobkyňi nájomné za byt č. X na Š.K. XX H. R. s účinnosťou od 1.1.2009 vo výške 265,- EUR/mesiac súd na toto uznesenie neprihliadol, pretože pre určenie konečného nájomného nebol v konaní preukázaný dôvod. Žalovaný namietal, že táto výška nájomného bola určená žalobkyňi ako nečlenovi družstva, ale vykonaným dokazovaním, uvedeným v bode 87., súd dospel k záveru, že vylúčenie žalobkyne z družstva rozhodnutím o vylúčení z družstva č. 456/14/96 zo dňa 19.2.1996, uvedeným v odseku 21., je neplatné. Žalobkyňi súd preto priznal zľavu z nájmu bytu z nájomného určeného jej uznesením č. 152/11/08 zo dňa 23.10.2008 vo výške 130,- EUR.

97. Súd rozhodol o trovách celého konania podľa § 255 ods. 2 CSP podľa pomeru úspechu vo veci a to vo vzťahu ku každému z uplatnených nárokov tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozsudku.

97.1. Pokiaľ sa týka nároku na priznanie zľavy z nájomného, žalobkyňa sa v konaní domáhala nároku na zľavu zo základnej sadzby nájomného

vo výške 50% zo sumy 53,04 EUR od 1.2.2006 do 31.12.2006,

vo výške 60% zo sumy 79,57 EUR od 1.2.2007 do 31.12.2007,

vo výške 70% zo sumy 79,57 EUR od 1.2.2008 do 31.8.2008,

vo výške 70% zo sumy 103,43 EUR od 1.9.2008 do 31.12.2008,

vo výške 50% zo sumy 130,- EUR od 1.1.2009 do 31.12.2009, t.j. v sume 780,- EUR,

vo výške 50% zo sumy 130,- EUR od 1.1.2010 do 31.1.2016, t.j. v sume 4.745,- EUR.

Spolu si tak žalobkyňa uplatnila nárok na priznanie zľavy z nájomného vo výške 7.128,81 EUR.

Súd rozsudkom č.k. 12C 45/2009 - 421 zo dňa 16.7.2014, právoplatným vo výroku I., okrem priznanej zľavy od 1.1.2009 do 31.1.2009 a od 1.1.2010 do úplného odstránenia závad, dňa 7.8.2014, priznal žalobkyňi zľavu zo základnej sadzby nájomného

vo výške 50% zo sumy 53,04 EUR od 26.7.2006 do 31.12.2006, t.j. v sume 132,60 EUR,

vo výške 50% zo sumy 79,57 EUR od 1.1.2007 do 31.12.2007, t.j. v sume 477,42 EUR,

vo výške 50% zo sumy 79,57 EUR od 1.1.2008 do 28.2.2008, t.j. v sume 79,57 EUR

vo výške 50% zo sumy 103,43 EUR od 1.3.2008 do 31.12.2008, t. j. v sume 517,15 EUR,

t.j. vo výške 1.206,74 EUR a týmto rozsudkom zľavu zo základnej sadzby nájomného vo výške 50% zo sumy 130,- EUR od 1.1.2009 do 31.12.2009, t.j. v sume 780,- EUR,

vo výške 50% zo sumy 130,- EUR od 1.1.2010 do 31.1.2016, t.j. v sume 4.745,- EUR. Spolu tak súd priznal žalobkyňi zľavu zo základnej sadzby nájomného vo výške 6.731,74 EUR. To znamená, že absolútny úspech v konaní v časti nároku na priznanie zľavy z nájomného mala žalobkyňa v rozsahu 88,86% (úspech žalobkyne 94,43 %, úspech žalovaného 5,57%). Súd jej preto z nároku na priznanie zľavy z nájomného priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 88,86 %.

97.2. Pokiaľ sa týka nároku na priznanie zľavy z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, žalobkyňa sa zmenou žaloby doručenou súdu dňa 4.11.2013, o ktorej súd rozhodol na pojednávaní dňa 22.11.2013 v zmysle § 95 O.s.p., účinnom v danom čase, domáhala zľavy z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

vo výške 33% zo sumy 48,06 EUR od 1.2.2006 do 28.2.2006, t. j. v sume 15,86 EUR,

vo výške 33% zo sumy 52,21 EUR od 1.3.2006 do 31.12.2006, t. j. v sume 172,29 EUR,

vo výške 33% zo sumy 57,49 EUR od 1.1.2007 do 31.12.2007, t. j. v sume 227,66 EUR.

Súd rozsudkom č.k. 12C 45/2009 - 421 zo dňa 16.7.2014, právoplatným vo výroku II., dňa 7.8.2014, tento nárok zamietol.

To znamená, že absolútny úspech v konaní v časti nároku na priznanie zľavy z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu mal žalovaný. Súd mu preto z nároku na priznanie zľavy z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

97.3. Pokiaľ sa týka nároku na uloženie povinnosti odstrániť závady v byte a vykonať rekonštrukciu elektroinštalácie, žalobkyňa sa zmenou žaloby doručenou súdu dňa 4.11.2013, o ktorej súd rozhodol na pojednávaní dňa 22.11.2013 v zmysle § 95 O.s.p., účinnom v danom čase, domáhala uloženie povinnosti žalovanému, uvedenej v odseku 4.

Súd rozsudkom č.k. 12C 45/2009 - 421 zo dňa 16.7.2014, právoplatným vo výroku III., dňa 7.8.2014, tento nárok žalobkyni priznal.

To znamená, že absolútny úspech v konaní v časti nároku na uloženie povinnosti odstrániť závady v byte a vykonať rekonštrukciu elektroinštalácie, mala žalobkyňa. Súd jej preto z nároku na uloženie povinnosti odstrániť závady v byte a vykonať rekonštrukciu elektroinštalácie, priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

98. O výške náhrady trov konania súd rozhodne v zmysle § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozsudku, samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne, dvojmo, na Okresnom súde Bratislava I.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods.1 CSP) 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len odvolacími dôvodmi uvedenými v § 365 ods. 1 a 2 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, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie.