

Súd: Okresný súd Piešťany
Spisová značka: 12C/44/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2513210376
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 09. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľudmila Hricková
ECLI: ECLI:SK:OSPN:2019:2513210376.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Piešťany sudkyňou JUDr. Ľudmilou Hrickovou v právnom spore žalobcu: Bytový podnik Piešťany, s.r.o., so sídlom Školská 19, Piešťany, IČO: 36232700, zastúpeného právnym zástupcom: Advokátska kancelária Mojžiš a partneri, s.r.o., so sídlom Sasinkova 10, Bratislava, IČO: 35892994, proti žalovaným: 1. L.. A. O., nar. XX.X.XXXX, a 2. O. O., rod. B., nar. XX.X.XXXX, obaja trvale bytom A. A. XXXX/XXX, A., obaja štátni občania Slovenskej republiky, žalovaná v 2. rade zastúpená žalovaným v 1. rade, o zaplatenie 2.311,05 eura s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaní v 1. a v 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 2.311,05 eura spolu s poplatkom z omeškania vo výške 0,5 promile denne zo sumy 2.311,05 eura od 25.9.2013 až do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. P r i z n á v a žalobcovi spoločný a nerozdielny nárok na náhradu trov konania proti žalovaným v 1. a v 2. rade v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou zo dňa 25.9.2012, doručenou Okresnému súdu Piešťany dňa 25.9.2013, sa žalobca domáhal od žalovaných v 1. a v 2. rade zaplatenia sumy 2.311,05 eura s poplatkom z omeškania vo výške 0,5 promile denne zo sumy 2.311,05 eura od 25.9.2013 až do zaplatenia titulom nedoplatkov na nájomnom a úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu vo vlastníctve mesta Piešťany. Zároveň žiadal priznať náhradu trov konania. Veci bola pridelená spisová značka 12Ro/220/2013.

Žalobný nárok žalobca odvodzoval od zmluvného vzťahu žalobcu a mesta Piešťany založeného Zmluvou o výkone správy majetku, č. zmluvy XXXXXXX, zo dňa 30.12.2005, a zmluvného vzťahu strán sporu založeného Zmluvou o nájme bytu zo dňa 1.8.2008. Uviedol, že žalovaní v 1. a v 2. rade sú spoločnými nájomcami 7-izbového mezonetového bytu s príslušenstvom, č. bytu X v bytovom dome na ul. A. A. XXXX/XXX S. A., zapísaného na LV č. XXXX pre kat. úz. A., vlastníkom ktorého bytu je mesto Piešťany, správcom a prenajímateľom ktorého je žalobca na základe zmluvy o výkone správy majetku zo dňa 31.12.2005. Podľa čl. IV., ods. 4.1. zmluvy o nájme bytu, mesačné nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sú splatné do 15. dňa bežného mesiaca. Žalovaní neuhradili žalobcovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za mesiace november 2012 a december 2012 vo výške 475,20 eura (237,60 eura/mesiac x 2 mesiace), január 2013 (časť) v sume 0,84 eura, za február 2013 a marec 2013 vo výške 475,20 eura (237,60 eura/mesiac x 2 mesiace), apríl 2013 (časť) vo výške 0,84 eura, máj 2013 až september 2013 vo výške 1.188,- eur (237,60 eura/mesiac x 5 mesiacov). Neuhradili ani nedoplatok na základe vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu za rok 2012 vo výške 170,97 eura. Celý dlh, ktorý je predmetom tohto sporu, zodpovedá sume 2.311,05 eura. Keďže žalovaní nezaplatili nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti,

žalobca si popri nároku na zaplatenie dlžnej sumy uplatnil aj nárok na poplatok z omeškania podľa § 697 Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.

2. Súd rozhodol vo veci platobným rozkazom č. k. 12Ro/220/2013-30 zo dňa 1.10.2013, proti ktorému podali žalovaní včas odpor s odôvodnením vo veci samej, čím bol platobný rozkaz zrušený priamo zo zákona, konkrétne podľa § 174 ods. 2 zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku, v znení platnom a účinnom ku dňu vydania platobného rozkazu. Žalovaní uviedli, že povinnosť, ktorá je predmetom tohto sporu, si žalovaní splnia po vyriešení sporu vedenom Okresným súdom Piešťany pod sp. zn. 7C/178/2008.

3. Nakoľko došlo k zrušeniu platobného rozkazu podaním odporu žalovanými, vec bola preradená do súdneho registra C, a dňa 5.3.2014 jej bola pridelená nová spisová značka: 12C/44/2014.

4. Žalovaní v 1. a v 2. rade podaní zo dňa 4.10.2017, doručenom súdu na pojednávaní dňa 5.10.2017, uviedli, že v roku 1994 došlo k požiaru bytového domu na adrese A. A. XXXX/XXX S. A., pri ktorom zhorela strecha bytového domu. Zámer bytového podniku mesta Piešťany vybudovať na streche bytového domu nový byt stroskotál pre nedostatok financií, a tak naďalej pretrvával havarijný stav bytového domu. Následne Bytový podnik mesta Piešťany inzerátom v lokálnej tlači ponúkol záujemcom možnosť dostavby predmetného bytu, pričom na túto ponuku reagoval iba žalovaný v 1. rade ako jediný záujemca. Z dôvodu hroziacej škody, pre nedostatok finančných prostriedkov mesta Piešťany na nevyhnutnú rekonštrukciu predmetného bytového domu, Bytový podnik Piešťany požiadal primátora mesta Piešťany o súhlas s prenájmom strešnej nadstavby bytového domu, pričom primátor udelil tento súhlas dňa 24.6.1996, kedy Bytový podnik mesta Piešťany uzavrel so žalovaným v 1. rade Zmluvu o nájme bytu č. X/XXXX. Touto nájomnou zmluvou bytový podnik prenechal žalovanému v 1. rade do užívania rozostavaný byt č. 1 s celkovou plochou obytných miestností (troch izieb) o výmere 78,02 m² a plochou vedľajších miestností o výmere 33,51 m², ako aj rozostavaný byt č. 2 s celkovou plochou obytných miestností (troch izieb) o výmere 62,58 m² a plochou vedľajších miestností o výmere 37,62 m², oba byty nachádzajúce sa v predmetnom bytovom dome, ktoré sa žalovaný v 1. rade zaviazal dokončiť, príp. opraviť na vlastné náklady. Zároveň sa dohodli, že žalovanému v 1. rade vznikne predkupné právo na byty, pričom od ceny bytov mali byť odrátané preukázateľne vynaložené náklady žalovaným v 1. rade na ich dokončenie, príp. uvedenie do užívania. Oba byty prevzal žalovaný v 1. rade do užívania dňa 26.6.1996 na základe nájomnej zmluvy. Práce na oboch bytoch prebiehali od 26.1.1997 do 26.5.1998, pričom cena prác bola vyčíslená sumou 3,690.820,- Sk (122.512,78 eura). Dňa 9.10.1998 Okresný úrad v Piešťanoch, odbor životného prostredia, oddelenie stavebného poriadku, na návrh Mestského úradu v Piešťanoch vydal rozhodnutie č. 98/12604-Hč, ktorým povolil používanie stavby označenej ako zmena dokončenej stavby bytového domu - vytvorenie bytovej jednotky v strešnej nadstavbe. Do dostavby predmetných bytov tak žalovaný v 1. rade vynaložil finančné prostriedky, čím pomohol mestu Piešťany vyriešiť havarijnú situáciu, predísť tak hroziacim škodám na zdraví a majetku obyvateľom predmetného bytového domu.

5. Žalovaný v 1. rade ďalej uviedol, že Mestské zastupiteľstvo Piešťany dňa 11.6.1999 rozhodlo o zrušení bytového podniku mesta Piešťany, príspevkovej organizácie, a o založení obchodnej spoločnosti Bytový podnik Piešťany, s.r.o., ako aj o prechode práv a záväzkov z príspevkovej organizácie na založenú obchodnú spoločnosť Bytový podnik Piešťany, s. r. o. Pri prechode práva povinností zanikajúcej príspevkovej organizácie nebolo vyjadrené, že by existovali pochybnosti o platnosti nájomnej zmluvy z 26.6.1996. Pri tomto prevode došlo k univerzálnej sukcesii na žalobcu, ako to skonštatoval Okresný súd Piešťany v konaní vedenom pod sp. zn. 7C/178/2008. V tomto momente muselo dôjsť aj k zaúčtovaniu uvedenej nájomnej zmluvy, inak by došlo k porušeniu daňových zákonov, ako aj zákona o účtovníctve v bytovom podniku. Správca môže majetok odpisovať v súlade s platným zákonom č. 286/1992 Z. z. v znení neskorších predpisov, pričom žalovaný v 1. rade poukázal na Protokol o odovzdaní majetku mesta Piešťany do správy bytového podniku Piešťany, s.r.o. zo dňa 1.7.1999. V tejto súvislosti navrhol vykonanie dôkazu nezávislým audítorom. Od kolaudácie vytvorenej bytovej jednotky, t. j. od 9.10.1998 až do decembra 2011 bolo zaplatených celkom 939,72 eura podľa nájomnej zmluvy a za podmienok nájomnej zmluvy celkom za 38 mesiacov, t. j. vyše troch rokov nájmu, resp. 5 rokov od podpisu zmluvy, pričom za uvedené obdobie si žalobca neuplatňoval žiadnu sumu nad rámec nájmu podľa nájomnej zmluvy. Taktiež poukázal na bližšie nekonkretizované uznesenie Krajského súdu v Trnave, podľa ktorého žalobca v roku 2002 jednostranne zvýšil mesačné nájomné neúmerne, pričom po troch rokoch dodržiavania nájomnej zmluvy zvýšil nájomné na takú sumu, ako keby k rekonštrukcii bytov a

investícií do bytového domu a odstránenia havarijného stavu zo strany žalovaného v 1. rade vôbec nedošlo.

6. Žalovaní ďalej uviedli, že odstránením havarijného stavu predmetného bytového domu na vlastné náklady prišiel žalovaný v 1. rade o svoj majetok, pričom prospech z tejto situácie malo len mesto Piešťany, keďže konaním mesta boli sprivatizované len náklady na odstránenie havarijného stavu, čím bol žalovaný v 1. rade úmyselne zbavený svojho majetku. Jeho investície vo výške vyše 123.000,- eur spolu s úrokmi k 5.12.2017 predstavujú cca 1.000.000,- eur, pričom táto situácia nie je doposiaľ vyriešená, preto navrhli z opatrnosti vstup mesta Piešťany do tohto sporu. Zároveň navrhli vstup mesta Piešťany do konania ako intervenienta podľa § 81 a nasl. Civilného sporového poriadku, bez uvedenia sporovej strany, na ktorej by malo mesto Piešťany vystupovať ako intervenient. V konečnom dôsledku je žalovaný v 1. rade v pozícii rovnakého nájomcu ako ktorákoľvek fyzická osoba, ktorá neinvestovala žiadne finančné prostriedky do prenajatého bytu napriek tomu, že žalovaný v 1. rade postupoval podľa nájomnej zmluvy uzavretej s mestom Piešťany. Žalobca zastáva nesprávny názor, že mu byt vlastnícky patrí, a koná tak, ako keby boli skutočnými vlastníkmi žalovaní v 1. a v 2. rade. Žalobca sa vyhýba oprave terasy, čím ohrozuje zdravie a bezpečnosť všetkých obyvateľov bytového domu. Žalovaní v 1. a v 2. rade už nemajú záujem podieľať sa na zveladení majetku žalobcu opravou terasy bez toho, aby za to získali akékoľvek protiplnenie.

7. V podaní zo dňa 4.10.2017 žalovaní odkazovali celkom na 12 príloh, avšak žiadnu z nich k podaniu nepripojili. Ako prílohy uviedli: fotografiu, súhlas s prenájomom strešnej nadstavby zo dňa 24.6.1996, zmluvu o nájme bytu č. 1/1996, protokoly o prevzatí bytu, zápis o odovzdaní a prevzatí budovy alebo stavby, kolaudačné rozhodnutie, uznesenie z 5. riadneho zasadnutia Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany zo dňa 11.6.1999, Protokol o odovzdaní majetku mesta Piešťany do správy Bytového podniku Piešťany, s.r.o. ku dňu 1.7.1999, odôvodnenie uznesenia Krajského súdu v Trnave (bez jeho bližšej identifikácie), úhradu za užívanie bytu (bez bližšej špecifikácie).

8. Žalovaní v 1. a v 2. rade zaslali mestu Piešťany oznámenie podľa § 86 Civilného sporového poriadku o prebiehajúcom spore, v ktorom ho vyzvali na vstup do konania ako intervenienta. Mesto Piešťany napriek tomu neoznámilo súdu, že vstupuje do konania ako intervenient.

9. Uznesením č. k. 14C/44/2014-151 zo dňa 10.9.2019 súd nepripustil vstup mesta Piešťany do konania. Uznesenie odôvodnil ust. § 79 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku, v znení neskorších prepisov (ďalej len „CSP“), podľa ktorého návrh na pristúpenie ďalšieho subjektu do sporu môže podať iba žalobca, a nie žalovaný, pričom v danom prípade takýto návrh podali žalovaní. Súd poznamenal, že ani súd, ani strany sporu nemôžu donútiť žiadny subjekt, aby vstúpil do konania ako intervenient. O vstupe subjektu do konania ako intervenienta podľa § 81 a § 82 CSP súd nerozhoduje, pričom súd môže iba na návrh rozhodnúť, či je vstup intervenienta prípustný alebo neprípustný podľa § 83 CSP, avšak až potom, či intervenient vstúpi do konania. Keďže mesto Piešťany doposiaľ nevstúpilo do konania ako intervenient, a to ani na výzvu žalovaných v 1. a v 2. rade, súd nemohol rozhodovať o prípustnosti alebo neprípustnosti jeho vstupu do konania podľa § 83 CSP.

10. Súd nariadil na prejednanie veci viackrát pojednávanie, a vykonal dokazovanie listinami, a to listom vlastníctva č. XXXX pre kat. úz. A., Zmluvou o výkone správy majetku, Protokolom o odovzdaní majetku mesta Piešťany do správy Bytového podniku Piešťany, s.r.o. ku dňu 1.7.1999, protokolom o prevzatí bytu, Zmluvou o nájme bytu z 1.8.2008, evidenčným listom pre výpočet úhrady za užívanie bytu za roky 2012, výpisom z obchodného registra, vyúčtovaním za rok 2012, rozpisom dlhu zo dňa 16.9.2013, upomienkou zo dňa 18.7.2013, rozsudkom Okresného súdu Piešťany č. k. 7C/178/2008-185 zo dňa 4.11.2013, rozsudkom Krajského súdu v Trnave č. k. 24Co/155/2014-233 zo dňa 20.5.2015, uznesením NSSR sp. zn. 7Cdo 1364/2015 zo dňa 23.6.2016, oboznámením sa s ďalšími rozhodnutiami medzi stranami sporu ohľadom predmetného bytu, ktoré sú súdu známe z jeho úradnej činnosti, ako aj vyjadreniami strán sporu, a zistil tento skutkový stav:

11. Z listu vlastníctva č. XXXX pre kat. úz. A., vyhotoveného dňa 20.9.2013 súd zistil, že výlučným vlastníkom bytu č. X na X. poschodí bytového domu vo vchode č. XXX so súpisným číslom XXXX postavenom na pozemku s parc. č. XXX a zároveň spoluvlastníkom podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a podielu k pozemku s parc. č. XXX vo veľkosti 251/617-in bolo, v čase vyhotovenia listu vlastníctva, mesto Piešťany.

12. Zo Zmluvy o výkone správy majetku, č. zmluvy XXXXXXXX uzavretej medzi mestom Piešťany ako vlastníkom a žalobcom ako správcom dňa 31.12.2005 súd zistil, že ju zmluvné strany uzavreli s odkazom na zákon č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, predmetom ktorej zmluvy bol výkon správy majetku mesta Piešťany, konkrétne bytov a nebytových priestorov v bytových domoch v Piešťanoch, vrátane spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a zariadeniach týchto bytových domov, na pozemkoch zastavaných týmito domami a príľahlých pozemkoch, pričom súpis bytov a nebytových priestorov a veľkosť spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a zariadeniach týchto bytových domov, ako aj súpis pozemkov bol uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy. Správca (žalobca) vykonáva správu dlhodobého hmotného majetku vlastníka (mesta Piešťany), uvedeného v prílohe č. 1 tejto zmluvy, vo vlastnom mene a na svoj účet, za dohodnutú odmenu, za účelom jeho prenájmu, prevádzky, údržby a opráv (čl. II. zmluvy). Zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú, pričom o vypovedaní zmluvy zo strany vlastníka rozhoduje mesto Piešťany (čl. III. zmluvy). Správca zabezpečí prevod vlastníctva bytov v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov. Správca je oprávnený prístupíť k zmluvám o výkone správy alebo k zmluvám o spoločenstve v domoch, v ktorých je mesto Piešťany vlastníkom bytov a nebytových priestorov, a ktorý nespravuje žalobca. V prípade, že žalobca spravuje domy, v ktorých je mesto Piešťany vlastníkom bytov a nebytových priestorov, je žalobca povinný poukazovať platby do fondu prevádzky, údržby a opráv. Vlastník rozhoduje a) o osobe nájomcu bytu alebo nebytového priestoru, o účele využitia nebytového priestoru a dobe nájmu, a b) o investíciách, a to o ich rozsahu a výške. Žalobca ako správca zabezpečuje všetky právne služby a vykonáva všetky právne úkony súvisiace s vymáhaním pohľadávok za neuhradené nájomné za byty a nebytové priestory a za neuhradené služby spojené s ich užívaním, a uzavieraním nájomných zmlúv, s ukončením nájomných zmlúv, vrátane výpovedí z nájmu bytov a nebytových priestorov pri nedodržaní zákonných a zmluvných podmienok, právne úkony súvisiace s vypratáním bytov a nebytových priestorov, o neplatnosť právneho úkonu. Správca (žalobca) je oprávnený vo vlastnom mene podávať súdne návrhy a konať vo vlastnom mene pred všetkými stupňami súdov vo veciach súvisiacich s výkonom správy bytového a nebytového fondu (čl. IV. zmluvy). Súčasťou zmluvy je dohoda o odmene za výkon správy vo forme percentuálneho vyjadrenia z prijatých tržieb (výnosov) zo správy bytov a nebytových priestorov, ako aj platobné podmienky medzi zmluvnými stranami (čl. V.). Z prílohy č. 1 zmluvy súd zistil, že súčasťou spravovaného majetku vo vlastníctve mesta Piešťany je aj jeden byt v bytovom dome A. A. Z. Z.. Č.. XXXX S. A. so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu v veľkosti 251/617-in, ako aj pozemok na ul. A. A. S. A. s parc. č. XXX o výmere 212 m² v podiele 251/617-in.

13. Z Protokolu o odovzdaní majetku mesta Piešťany do správy Bytového podniku Piešťany, s.r.o. ku dňu 1.7.1999, podpísaného dňa 1.7.1999 mestom Piešťany ako odovzdávajúcim a žalobcom ako preberajúcim, súd zistil, že mesto Piešťany odovzdalo žalobcovi do správy, okrem iného, majetok a aktíva mesta Piešťany uvedené v prílohách, a to na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany č. 111/99, vrátane hmotného majetku a záväzkov, pričom záväzky prevzal žalobca ako právny nástupca príspevkovej organizácie Bytový podnik mesta Piešťany.

14. Z protokolu o prevzatí bytu zo dňa 26.6.1996 súd zistil, že žalovaný v 1. rade prevzal od Bytového podniku mesta Piešťany nedokončený 4-izbový byt na X. poschodí na ul. A. A. S. A. v dome so súpisným číslom XXXX, s orientačným číslom XXX, ktorý mu bol pridelený rozhodnutím Mestského úradu v Piešťanoch.

15. Zo zmluvy o nájme bytu uzavretej medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovanými v 1. a v 2. rade ako nájomcami dňa 1.8.2008 súd zistil, že žalobca prenechal žalovaným v 1. a v 2. rade do užívania 7-izbový mezonetový byt č. X v bytovom dome na ul. A. A. XXXX/XXX S. A., zapísaný na LV č. XXXX pre kat. úz. A., vo vlastníctve mesta Piešťany, ktorého správcom a prenajímateľom bol žalobca na základe Zmluvy o výkone správy majetku uzavretej medzi mestom Piešťany a žalobcom dňa 31.12.2005 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 27.11.2007. Súhlas s uzavretím nájomnej zmluvy vydal primátor mesta Piešťany dňa 30.6.2008 v súlade so všeobecným záväzným nariadením (ďalej len „VZN“) mesta Piešťany č. 14/2002 zo dňa 5.6.2002. Nájom bytu vznikol dňa 1.8.2008 a bol uzavretý na dobu neurčitú. Žalovaní sa zaviazali za užívanie bytu platiť žalobcovi nájomné a mesačné zálohové úhrady zaplnenia spojené s užívaním bytu, ktorých výška je uvedená v evidenčnom liste, ktoré sú splatné vždy do 15. dňa bežného mesiaca. Celková výška cien a celkových preddavkov za jednotlivé služby sa zúčtuje vždy za kalendárny rok, najneskôr s vyúčtovaním vykurovacej sezóny. Vyúčtovaním zistený nedoplatok sú nájomcovia povinní zaplatiť do doby splatnosti uvedenej vo vyúčtovaní. Prípadný preplatok je prenajímateľ povinný odoslať

na inkasné stredisko Slovenskej pošty, a. s. do doby splatnosti uvedenej vo vyúčtovaní. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku mesačných zálohových úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, alebo v prípade, ak skutočné vynakladané celkové náklady sa zvýšia oproti dohodnutým o viac ako 5 %. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme bytu je evidenčný list. Zmluva je podpísaná žalobcom, v zastúpení konateľom, a obomi žalovanými ako nájomcami.

16. Z evidenčného listu pre výpočet úhrady za užívanie bytu za rok 2012 súd zistil, že sa vzťahuje na byt č. X na ul. A. A. XXXX/XXX S. A., ktorý užíval žalovaný v 1. rade s tým, že byt užívali celkom 3 osoby. Výška mesačnej úhrady za užívanie bytu, vrátane mesačného nájomného, za rok 2012 bola 237,60 eura.

17. Z výpisu z obchodného registra v časti týkajúcej sa žalobcu súd zistil, že žalobca vznikol dňa 1.7.1999, a že predmetom jeho činnosti je, okrem iného, aj správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností, ako aj výroba tepla a rozvod tepla.

18. Z vyúčtovania dodávky tepla, vodného a stočného a ostatných služieb spojených s užívaním bytu za obdobie od 1/1/2012 do 31.12.2012, vystaveného žalobcom dňa 25.3.2013 súd zistil, že žalovaným v 1. a v 2. rade vznikol v súvislosti s užívaním bytu č. 5 na ul. A. A. XXXXX/XXX S. A. nedoplatok vo výške 170,97 eura so splatnosťou do 30.4.2013, ktorý bol zistený ako rozdiel medzi stanovenými zálohovými platbami za služby a skutočnými nákladmi.

19. Z upomienky zo dňa 18.7.2013 súd zistil, že žalobca upozornil žalovaných v 1. a v 2. rade na neuhradený nedoplatok na základe vyúčtovania za rok 2012 a na nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu za mesiace november 2012 až júl 2013 v celkovej sume 1.835,85 eura, súčasťou ktorej tvorili aj náklady za upomienku v sume 1,10 eura. Vyúčtovanú sumu žalobca žiadal zaplatiť najneskôr do 28.7.2013.

20. Z rozpisu dlhu vystaveného dňa 16.9.2013 žalobcom súd zistil, že žalovaná suma pozostáva z neuhradeného nájomného, zálohových platieb, príp. ich častí za obdobie mesiacov november 2012 až september 2013, a nedoplatku na základe ročného vyúčtovania za rok 2012 tak, ako sú uvedené v žalobe, ktoré predstavujú celkom sumu 2.311,05 eura.

21. Z vyjadrenia právneho zástupcu žalobcu na pojednávaní dňa 10.9.2019 súd zistil, že medzi stranami sporu prebehli viaceré mimosúdne rokovania týkajúce sa nielen predmetného nároku žalobcu, ale aj obdobných nárokov z nedoplatkov na nájomnom a úhradách spojených s užívaním predmetného bytu za iné obdobia, o ktorých už bolo rozhodnuté. Vo všetkých prípadoch, o ktorých rozhodoval odvolací súd, odvolací súd napadnuté rozsudky potvrdil. Žalovaní opakovane namietali vynaloženie veľkých finančných súm na rekonštrukciu predmetného bytu, ktoré si však môžu uplatniť vo vzťahu k vlastníkovi bytu, t. j. k mestu Piešťany, a nie vo vzťahu k žalobcovi. Aj keby nájomná zmluva z roku 1996 bola platná, čo nie je, na ktorú sa odvolávajú žalovaní, táto skutočnosť by nezbavovala žalovaných ich povinnosti platiť úhradu za užívanie predmetného bytu.

22. Súdu je z jeho úradnej činnosti známe, že rozsudkom Okresnému súdu Trnava č. k. 27C 87/05-132 (135) zo dňa 16.10.2006 súd zaviazal žalovaných v 1. a v 2. rade k povinnosti spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 144.497,- Sk (4.796,42 eura) s 8 % ročným úrokom z omeškania od 16.2.2005 až do zaplatenia, v prevyšujúcej časti žalobu zamietol a zaviazal žalovaných na náhradu trov konania. Súd ako predbežnú otázku riešil, či Zmluva o nájme bytu č. 1/1996 zo dňa 24.6.1996, ktorou právny predchodca žalobcu prenechal žalovanému v 1. rade do užívania 2 rozostavané byty o celkovej výmere 211,73 m², je platná. Súd uzavrel, že je neplatná, nakoľko ju uzavrel právny predchodca žalobcu bez súhlasu Mestského zastupiteľstva Piešťany, čo bolo v rozpore s § 6, ods. 1, ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. v znení účinnom k 31.12.2001 a so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta platnými v čase podpisu nájomnej zmluvy. Podľa § 12 ods. 3 písm. a/ Zásad, o zmluvnom prenájme majetku mesta Piešťany rozhodovalo pri nehnuteľnom majetku mestské zastupiteľstvo, ak výmera presahovala 200 m². Rozhodnutie Mestského zastupiteľstva nemohlo nahradiť ani podpísanie žiadosti o udelenie súhlasu s prenájomom strešnej nadstavby primátorom mesta. Štatutárny zástupca právneho predchodcu žalobcu, t. j. mestského podniku, nemohol urobiť majetkovoprávny úkon bez prejavu vôle mesta, ku ktorému sa vyžaduje predchádzajúce rozhodnutie mestského zastupiteľstva, pretože mu k tomu zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí s príslušnými predpismi nedáva oprávnenie, takže takýto úkon nevyvolal právne

účinky. Bez predchádzajúceho rozhodnutia mestského zastupiteľstva je uzavretie nájomnej zmluvy úkonom, ktorý odporuje zákonu, a je neplatný podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Keďže žalovaní v 1. a v 2. rade sú manželmi od 12.4.1980, užívali po skolaudovaní 7-izbový byt bez právneho titulu, súd ich zaviazal na zaplatenie bezdôvodného obohatenia vo výške nájomného a úhrad za užívanie bytu, ktoré by boli povinní platiť pri platnej nájomnej zmluve. Súd prihliadol na námietku premlčania vznesenú žalovanými, a v premlčanej časti žalobu zamietol. Predmetom konania bol dlh žalovaných na nájomnom a úhradách spojených s užívaním predmetného bytu za obdobie od januára 2002 do februára 2005. Rozsudok nadobudol právoplatnosť v zamietajúcom výroku dňa 12.12.2006 a v ostatných výrokoch 16.11.2007.

23. Súdu je ďalej z jeho úradnej činnosti známe, že Krajský súd v Trnave rozsudkom č. k. 9Co/324/2006-165 zo dňa 25.9.2007 ako odvolací súd potvrdil rozsudok Okresného súdu Trnava č. k. 27C/87/2005-135 zo dňa 16.10.2006 v napadnutej vyhovujúcej časti a nepriznal žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania. Odvolací súd sa stotožnil so záverom súdu prvej inštancie o tom, že nájomná zmluva zo dňa 24.6.1996 je neplatná podľa § 39 Občianskeho zákonníka, nakoľko odporuje zákonu. V súlade s ust. § 6 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, mesto Piešťany správne prijalo Zásady hospodárenia s majetkom mesta, a zmluva o nájme zo dňa 24.6.2006 mala byť uzavretá v súlade s týmito zásadami, čo sa nestalo, keďže túto podpísal za prenajímateľa len štatutárny zástupca prenajímateľa bez predchádzajúceho súhlasu mestského zastupiteľstva. Odvolací súd nemal za preukázané, že by mestské zastupiteľstvo bolo dalo súhlas k predmetnej nájomnej zmluve, keď nájomná zmluva bola síce uzavretá na dve bytové jednotky o spoločnej ploche 211,73 m², z ktorých bol ale vytvorený jeden 7-izbový byt, ktorý ako jedna bytová jednotka bol aj skolaudovaný, takže predmetom nájmu bola plocha nad 200 m². Ak by sa aj nájomná zmluva bola posudzovala ako nájom k dvom bytovým jednotkám samostatne, takisto by neboli splnené podmienky uvedené v zásadách, pretože každý z bytov mal plochu nad 50 m², takže bol potrebný súhlas primátora po schválení mestskej rady. V konaní nebolo preukázané, že by mestská rada dala súhlas k nájmu, a následne ani súhlas primátora, keď z listu zo dňa 24.6.1996, ktorým bytový podnik mesta Piešťany (právny predchodca žalobcu) žiadal primátora mesta Piešťany o súhlas na prenájom strešnej nadstavby A. A. S. A., nie je jednoznačne zrejmé, či primátor mesta Piešťany udelil súhlas alebo nie, nakoľko na tomto liste vlastníctva sa nachádza len pečiatka a podpis primátora bez toho, že by pri ňom bolo uvedené, k čomu tento podpis prináleží, teda či je prejavom súhlasu, nesúhlasu alebo len osvedčuje prevzatie listiny.

24. Súdu je z jeho úradnej činnosti ďalej známe, že predmetom sporu vedeného Okresným súdom Piešťany pod sp. zn. 7C/178/2008 bol dlh žalovaných na nájomnom a úhradách spojených s užívaním toho istého bytu žalovanými, a to za obdobie od marca 2005 do decembra 2006, ako aj nedoplatky na službách na základe ročného vyúčtovania za rok 2004. Súd rozsudkom č. k. 7C/178/2008-185 zo dňa 4.11.2013 uložil žalovaným v 1. a v 2. rade povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 5.187,58 eura s 9,5 % ročným úrokom z omeškania od 23.2.2007 až do zaplatenia a zaviazal ich na náhradu trov konania. Súd ako predbežnú otázku riešil platnosť Zmluvy o nájme bytu č. 1/1996 zo dňa 24.6.1996, a uzavrel že je absolútne neplatná, pretože odporuje zákonu. Neplatnosť odôvodnil tými istými okolnosťami a zákonnými ustanoveniami, ako Okresný súd Trnava v rozsudku č. k. 27C 87/05-132 (135) zo dňa 16.10.2006 a Krajský súd v Trnave v potvrdzujúcom rozsudku č. k. 9Co/324/2006-165 zo dňa 25.9.2007. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 29.7.2015 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trnave č. k. 24Co/155/2014-233 zo dňa 20.5.2015.

25. Z rozsudku Krajského súdu v Trnave č. k. 24Co/155/2014-233 zo dňa 20.5.2015, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 29.7.2015, súd zistil, že odvolací súd ním potvrdil napadnutý rozsudok Okresného súdu Piešťany č. k. 7C/178/2008-185 zo dňa 4.11.2013 a nepriznal žalobcovi náhradu trov konania. Odvolací súd potvrdil záver súdu prvej inštancie o neplatnosti nájomnej zmluvy z roku 1996 s tým, že nedostatok súhlasu mestskej rady (zastupiteľstva) a nejasné vyjadrenie primátora, ako požadovaných náležitostí nájomnej zmluvy robia túto zmluvu neplatnou podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Poukázal na skorší rozsudok Okresného súdu Trnava č. k. 27C/87/2005-135 zo dňa 16.10.2006, ktorý už posúdil predmetnú nájomnú zmluvu z roku 1996 ako absolútne neplatnú, ktorý bol potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Trnave č. k. 9Co/324/2006-165 zo dňa 25.9.2007.

26. Z uznesenia NSSR sp. zn. 7Cdo 1364/2015 zo dňa 23.6.2016 súd zistil, že dovolací súd odmietol dovolanie žalovaných v 1. a v 2. rade proti rozsudku Krajského súdu v Trnave sp. zn. 24Co/155/2014 ako neprípustné.

27. Súdu je z jeho úradnej činnosti známe, že rozsudkom Okresného súdu Piešťany sp. zn. 14C/242/2015 zo dňa 12.7.2018 súd uložil žalovaným v 1. a v 2. rade povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 4.564,17 eura s príslušným poplatkom z omeškania a priznal žalobcovi nárok na náhradu trov konania voči žalovaným v 1. a v 2. rade v rozsahu 100 %. Súd v odôvodnení odkázal na neplatnosť zmluvy o nájme č. 1/1996, neplatnosť ktorej v rámci predbežnej otázky už skonštatoval súd v rozsudku č. k. 7C/178/2008-185 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trnave sp. zn. 24Co/155/2014 zo dňa 20.5.2015, ktoré nadobudli právoplatnosť tým istým dňom, dňa 29.7.2015, kde účastníkmi sporu boli tie isté subjekty, v ktorých rozsudkoch tak súd prvej inštancie, aj odvolací súd zhodne uzavreli, že zmluva o nájme č. 1/1996 je neplatná podľa § 39 Občianskeho zákonníka z dôvodu, že nebola uzavretá v súlade s § 6 zákona č. 138/1991 Zb. a v súvislosti s prijatými zásadami hospodárenia s majetkom mesta Piešťany, keďže zmluva nebola opatrená súhlasom mestského zastupiteľstva. Rovnaký záver zaujal aj Okresný súd Trnava v rozsudku č. k. 27C/87/2005-132 zo dňa 16.10.2006 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trnave sp. zn. 9Co/324/2006 zo dňa 25.9.2007, ktoré riešili spor medzi totožnými stranami sporu. Súd v právnom spore vedenom pod sp. zn. 14C/242/2015. Ďalej uzavrel, že nájomná zmluva z 1.8.2008 uzavretá medzi stranami sporu je platná, žalobe vyhovel v plnom rozsahu, a zaviazal žalovaných v 1. a v 2. rade k povinnosti spoločne na nerozdielne zaplatiť žalobcovi nájomné a úhrad spojené s užívaním predmetného bytu za marec 2014 až december 2014, január 2015 až august 2015 a nedoplatky za roky 2013 a 2014. Rozsudok doposiaľ nenadobudol právoplatnosť, nakoľko proti nemu podali žalovaní odvolanie, o ktorom nebolo do dnešného dňa rozhodnuté.

28. Súdu je ďalej z jeho úradnej činnosti známe, že rozsudkom Okresného súdu Piešťany č. k. 12C/169/2014-156 zo dňa 23.1.2018, potvrdeným rozsudkom Krajského súdu v Trnave č. k. 9Co/244/2018-288 zo dňa 23.4.2019, súd uložil žalovaným v 1. a v 2. rade povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 1.196,- eur s príslušným poplatkom z omeškania a priznal žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Predmetom sporu bol dlh žalovaných voči tomu istému žalobcovi týkajúci sa nedoplatkov na nájomnom a úhradách spojených s užívaním toho istého bytu, iba za iné obdobie, a to za október 2013 až december 2013, január 2014 a február 2014, ktoré boli povinní platiť žalobcovi na základe Zmluvy o nájme bytu uzatvorenej medzi stranami sporu dňa 1.8.2008. Súd poukázal na už vyriešenú otázku absolútnej neplatnosti zmluvy o nájme č. 1/1996 zo dňa 24.6.1996, ktorá bola vyriešená v rámci predbežnej otázky už v rozsudku Okresného súdu Piešťany sp. zn. 7C/178/2008, a predtým aj v rozsudku Okresného súdu Trnava sp. zn. 27C/87/2005, ktoré boli potvrdené odvolacím súdom, a sú právoplatné. Súd v spore sp. zn. 12C/169/2014 ako predbežnú otázku skúmal platnosť zmluvy o nájme bytu zo dňa 1.8.2008, keďže obaja žalovaní namietali jej platnosť s tým, že ju uzavreli pod nátlakom. Súd uzavrel, že zmluva je platná, nakoľko žalovaní nepreukázali žiadnym spôsobom svoje tvrdenia o neplatnosti zmluvy. Súd žalobe ako skutkovo a právne dôvodnej vyhovel, a zaviazal žalovaných k povinnosti nahradiť žalobcovi žalovanú sumu za rozhodné obdobie aj s poplatkom omeškania.

29. Krajský súd v Trnave č. k. 9Co/244/2018-288 zo dňa 23.4.2019 ako odvolací súd potvrdil rozsudok Okresného súdu Piešťany č. k. 12C/169/2014-156 zo dňa 23.1.2018. Odvolací súd v odôvodnení potvrdzujúceho rozsudku poukázal aj na správnosť postupu prvoinštančného súdu, ktorý uzavrel, že Zmluva o nájme zo dňa 24.6.1996 je neplatná, a odkázal na rovnaký záver o neplatnosti tejto zmluvy vyslovený súdmi ako predbežnej otázky v iných konaniach z rovnakého záväzkového vzťahu, len za iné obdobie. Odvolací súd sa stotožnil aj so závermi prvoinštančného súdu, ktorý považoval nájomnú zmluvu uzavretú medzi stranami sporu dňa 1.8.2008 za platnú, nakoľko žalovaní žiadnym spôsobom nepreukázali, že by predmetnú zmluvu podpísali pod nátlakom a za nápadne nenápadných podmienok, pričom súd nezistil žiadne dôvody absolútnej neplatnosti predmetnej zmluvy, a konštatoval, že ide o platný právny úkon.

30. Súd vec právne posúdil nasledovne:

31. Podľa § 685 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“ alebo „Občiansky zákonník“ v príslušnom tvare), v znení účinnom v čase uzatvorenia zmluvy o nájme bytu zo dňa 1.8.2008, nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byť do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania; nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

32. Podľa § 686 ods. 1 OZ v znení účinnom k 1.8.2008, nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Mala by tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

33. Podľa § 696 ods. 1 OZ v znení účinnom k 1.8.2008, spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanovuje osobitný právny predpis.

34. Podľa § 39 OZ, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

35. Podľa § 49 OZ, účastník, ktorý uzavrel zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, má právo od zmluvy odstúpiť.

36. Podľa § 52 ods. 1 OZ, v znení účinnom k 1.8.2008, spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

37. Podľa § 121 ods. 3 OZ príslušenstvom pohľadávky sú úroky, úroky z omeškania, poplatok z omeškania a náklady spojené s jej uplatnením.

38. Podľa ust. § 517 ods. 1 prvej vety OZ dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

39. Podľa § 517 ods. 2 OZ, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

40. Podľa § 697 OZ, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

41. Podľa § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov, poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

42. Podľa § 215 ods. 1 CSP, súd rozhodne na základe zisteného skutkového stavu.

43. Podľa § 216 ods. 1, ods. 2 CSP, súd je viazaný žalobným návrhom žalobcu. Súd môže prekročiť žalobný návrh a prisúdiť viac, než čoho sa strany domáhajú, iba vtedy, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu.

44. Vykonaným dokazovaním listinami, a to listom vlastníctva č. 8019 pre kat. úz. Piešťany, Zmluvou o výkone správy majetku, Protokolom o odovzdaní majetku mesta Piešťany do správy Bytového podniku Piešťany, s.r.o. ku dňu 1.7.1999, protokolom o prevzatí bytu, Zmluvou o nájme bytu z 1.8.2008, evidenčným listom pre výpočet úhrady za užívanie bytu za roky 2012, výpisom z obchodného registra, vyúčtovaním za rok 2012, rozpisom dlhu zo dňa 16.9.2013, upomienkou zo dňa 18.7.2013, rozsudkom Okresného súdu Piešťany č. k. 7C/178/2008-185 zo dňa 4.11.2013, rozsudkom Krajského súdu v Trnave č. k. 24Co/155/2014-233 zo dňa 20.5.2015, uznesením NSSR sp. zn. 7Cdo 1364/2015 zo dňa 23.6.2016, oboznámením sa s ďalšími rozhodnutiami medzi stranami sporu ohľadom predmetného bytu, ktoré sú súdu známe z jeho úradnej činnosti, ako aj vyjadreniami strán sporu, súd mal za preukázané, že medzi stranami sporu vznikol dňa 1.8.2008 záväzkový právny vzťah založený zmluvou o nájme bytu uzavretou medzi stranami sporu podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, pričom žalobca v rámci nájomného vzťahu vystupuje ako prenajímateľ (pozn. táto činnosť podľa výpisu z obchodného registra nespadá pod žiaden predmet činnosti žalobcu ku dňu uzavretia zmluvy, avšak predmetom podnikania

žalobcu v čase uzavretia zmluvy bola aj správa a údržba bytového a nebytového fondu) s odkazom na zmluvu o výkone správy majetku uzavretú medzi žalobcom a mestom Piešťany dňa 31.12.2005, z ktorej vyplýva, že žalobca je oprávnený vo vlastnom mene a na svoj účet vykonávať správu dlhodobého hmotného majetku mesta Piešťany ako vlastníka, vrátane bytu č. X na X. poschodí bytového domu vo vchode č. XXX so súpisným číslom XXXX na pozemku s parc. č. XXX, na ul. A. A. XXX, A., a príslušného spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku s parc. č. 833 vo veľkosti 251/617-in (ďalej len „predmetný byt“), ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. XXXX pre kat. úz. A. vo vlastníctve mesta Piešťany. Žalovaní v 1. a v 2. rade uzavreli predmetnú nájomnú zmluvu z roku 2008 ako nájomcovia. Predmetom nájmu bol predmetný 7-izbový mezonetový byt č. X zapísaný na LV č. XXXX pre kat. úz. A. vo vlastníctve mesta Piešťany, ktorý pozostáva zo 6-ich izieb, z kuchyne a z ďalších priestorov. Nájom bol uzavretý na dobu neurčitú, pričom uzavretiu nájomnej zmluvy so žalovanými v 1. a v 2. rade predchádzal výslovný písomný súhlas mesta Piešťany, v zastúpení primátorom mesta Piešťany zo dňa 30.6.2008, vydaný v súlade so VZN mesta Piešťany č. 14/2002 zo dňa 5.6.2002 o nakladaní s bytmi vo vlastníctve mesta Piešťany, ktorý súhlasil s uzavretím nájomnej zmluvy so žalovaným v 1. rade, a to k bytu č. X na ul. A. A. XXX S. A., na dobu neurčitú, s konštatovaním, že žalovaný v 1. rade v predmetnom byte už býva. Žalobca bol teda zo zmluvy o výkone správy majetku zo dňa 31.12.2005, ako aj na základe VZN mesta Piešťany č. 14/2002 a na základe písomného súhlasu primátora mesta Piešťany zo dňa 30.6.2008 dňa 1.8.2008 uzavrieť zmluvu o nájme bytu so žalovanými v 1. a v 2. rade. Súhlas primátora sa síce vzťahoval iba na žalovaného v 1. rade, avšak keďže žalovaní v 1. a v 2. rade boli v danom čase manželmi, nájomná zmluva bola uzavretá s oboma žalovanými v 1. a v 2. rade ako so spoločnými nájomcami. Žalobca tak osvedčil aktívnu legitimáciu v spore, a oprávnenosť uzavrieť nájomnú zmluvu ako správca a prenajímateľ predmetného bytu vo vlastnom mene napriek tomu, že vlastníkom bytu je mesto Piešťany.

45. K základným povinnostiam nájomcu patrí povinnosť platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Spôsob, akým sa má v nájomnej zmluve určiť výška nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu však Občiansky zákonník bližšie neupravuje. Súd má za to, že v zmluve, ktorej súčasťou bol evidenčný list, bola dostatočným spôsob určená výška nájmu a úhrad.

46. V súvislosti s platnosťou, resp. neplatnosťou zmluvy o nájme č. 1/1996 súd poukazuje na rozsudok Okresného súdu Trnava č. k. 27C 87/05-132 (135) zo dňa 16.10.2006 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trnave č. k. 9Co/324/2006-165 zo dňa 25.9.2007, ktoré sú právoplatné, ako aj na rozsudok Okresného súdu Piešťany č. k. 7C/178/2008-185 zo dňa 4.11.2013 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trnave č. k. 24Co/155/2014-233 zo dňa 20.5.2015, ktoré nadobudli právoplatnosť dňa 29.7.2015, argumentáciu ktorých súd uviedol v odsekoch 23. až 26. tohto odôvodnenia. V rámci oboch spomínaných súdnych sporov boli stranami sporu tie isté subjekty v rovnakom procesnom postavení, pričom predmetom oboch sporov bol dlh žalovaných na nájomnom a úhradách spojených s užívaním toho istého bytu, iba za rôzne obdobia. V oboch sporoch súdy ako predbežnú otázku riešili platnosť zmluvy o nájme č. 1/1996 uzavretej medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovanými, a zhodne skonštatovali, že zmluva je neplatná podľa § 39 OZ pre rozpor so zákonom, konkrétne pre rozpor s ust. § 6 zákona č. 138/1991 Zb. a v súvislosti s prijatými zásadami hospodárenia s majetkom mesta Piešťany. V oboch sporoch súdy zhodne uzavreli, že predmetná zmluva č. 1/1996 nebola opatrená súhlasom mestského zastupiteľstva.

47. Otázka platnosti zmluvy o nájme č. 1/1996 už bola vyriešená v dvoch iných konaniach medzi tými istými subjektami sporu ohľadom nájmu a užívania toho istého bytu ako predbežná otázka. Súd v rámci tohto súdneho sporu plne odkazuje na rozsudky uvedené v odseku 47. tohto odôvodnenia, keďže konajúci súd sa plne stotožňuje s argumentáciou v nich uvedenou (viď odseky 23. až 26. tohto odôvodnenia), a preto aj konajúci súd nájomnú zmluvu z roku 1996 považuje za absolútne neplatnú z tých istých dôvodov.

48. Súd nevykonal dokazovanie nezávislým audítorom, obhliadkou predmetnej terasy a nevykonal ani ďalšie dôkazy, ktoré nemali žiadny podstatný vplyv pre zistenie skutkového stavu v rozsahu potrebnom pre rozhodnutie vo veci samej.

49. Súd mal za nepochybne preukázané, že žalovaní si neplnili povinnosti, ktoré im plynú z platne uzavretej nájomnej zmluvy z 1.8.2008, a že neuhradili žalobcovi nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetného 7-izbového bytu na základe predloženého evidenčného listu na rok 2012,

ročného vyúčtovania za rok 2012 a upomienky žalobcu zo dňa 18.7.2013, konkrétne, že nezaplatili za mesiace november 2012 a december 2012 sumu 475,20 eura (237,60 eura/mesiac x 2 mesiace), za január 2013 (časť) sumu 0,84 eura, za február 2013 a marec 2013 sumu 475,20 eura (237,60 eura/mesiac x 2 mesiace), za apríl 2013 (časť) vo výške 0,84 eura, za máj 2013 až september 2013 vo výške 1.188,- eur (237,60 eura/mesiac x 5 mesiacov), a že neuhradili ani nedoplatok na základe vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu za rok 2012 vo výške 170,97 eura, a teda celkový dlh žalovaných za rozhodné obdobie predstavuje sumu 2.311,058 eura. Nakoľko žalovaní nezaplatili nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu, ani vyúčtovaný nedoplatok do 5 dní po ich splatnosti, žalobcovi popri nároku na zaplatenie dlžnej sumy vznikol aj nárok na poplatok z omeškania podľa § 697 OZ a nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v príslušnom znení.

50. S platením jednotlivých súm sa žalovaní dostali do omeškania dňom bezprostredne nasledujúcim po uplynutí lehoty na plnenie, ktorá bola v zmluve o nájme z 1.8.2008 dojednaná do 15. dňa bežného mesiaca (čl. IV., bod 4.1. nájomnej zmluvy). S platením nedoplatku na základe vyúčtovania služieb za rok 2012 sa dostali do omeškania dňom bezprostredne nasledujúcim po márnom uplynutí lehoty splatnosti uvedenej vo vyúčtovaní, t. j. dňom 1.5.2013.

51. Súd poznamenáva, že žalovaní v predmetnom byte preukázateľne bývajú, túto skutočnosť ani nepopierali, a byt nemôžu užívať bezodplatne, keďže na platenie nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu sa riadne zaviazali v nájomnej zmluve z 1.8.2008. Povinnosť platiť nájomné a náhrady spojené s užívaním predmetného bytu majú vo vzťahu k žalobcovi, a nie vo vzťahu k vlastníkovi bytu, ktorým je mesto Piešťany. Preto neprichádza do úvahy ani prípadné započítanie pohľadávok, t. j. prípadnej pohľadávky žalovaných vo výške zhodnotenia bytu vo vlastníctve mesta alebo vo výške investícií vynaložených do bytu vo vlastníctve mesta oproti pohľadávke žalobcu z dlžného nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu, nakoľko nejde o vzájomné pohľadávky. Súd dodáva, že predmetom tohto sporu nie sú investície žalovaných do predmetného bytu, a že stranou sporu, ani intervenientom nie je vlastník predmetného bytu.

52. K jednostrannému zvýšeniu nájomného (príp. úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu), je potrebné aspoň stručne uviesť, že povaha právneho vzťahu nájmu vrátane nájmu bytu, ako vzťahu obligračného, pojmovovo predpokladá vytvorenie maximálneho priestoru pre uplatnenie autonómie vôle a zmluvnej voľnosti strán. Tomu zodpovedá, a s tým korešponduje požiadavka, aby štátna moc uznávala a aprobovala autonómne prejavy vôle jednotlivcov a im zodpovedajúce konania, pravda pokiaľ také konania nezasahuje do práv tretích osôb. Predmetná ochrana autonómie vôle strán má vplyv na ďalší príznačný princíp záväzkového práva pacta sunt servanda (dohody sa majú dodržiavať), v ktorom je vyjadrená i zásada rovnosti strán záväzkového právneho vzťahu, ktorý sa prejavuje tým, že strany nemajú možnosť meniť svojím vlastným prejavom vôľu obsah záväzkového právneho vzťahu.

53. Osobitným právnym predpisom podľa § 696 ods. 1 OZ, ktorý umožňuje prenajímateľovi jednostranným právnym úkonom zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, nie je zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách, ani cenové opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky regulujúce v určitých prípadoch výšku nájomného. Zo samej skutočnosti, že štát v určitých prípadoch určením maximálnej výšky nájomného reguluje výšku nájomného na účely zamedzenia nežiaduceho cenového vývoja nájomného, nevyplýva oprávnenie prenajímateľa jednostranne zvýšiť nájomné v nadväznosti na zmeny v určení maximálnej výšky nájomného (R 35/2009).

54. V danej veci však uvedená možnosť bola výslovne dohodnutá v nájomnej zmluve z 1.8.2008, a to v článku 4.6. (porov. rozsudok NSSR z 30.6.2010 sp. zn. 5Cdo 138/2009, uznesenie NSSR zo dňa 4.2.2009, sp. zn. 3 MCdo 6/2008), preto postup žalobcu v tomto smere bol v súlade s dohodnutými podmienkami nájomnej zmluvy. Navyše je zrejmé, že v prípade, že by k zvýšeniu nedošlo, prejavilo by sa to v následnom nedoplatku. Na uvedenom závere by nič nemenilo, ak by súd predmetnú nájomnú zmluvu podrobil prieskumu ako spotrebiteľskú zmluvu podľa 52 ods. 1 OZ, nakoľko súd nezistil v zmluve žiadne nezrovnalosti v neprospech žalovaných ako spotrebiteľov.

55. Na základe vyššie uvedených skutočností a citovaných zákonných ustanovení súd žalobe ako skutkovo a právne dôvodnej vyhovel, a priznal žalobcovi aj ním uplatnený poplatok z omeškania v ním uplatnenej výške, nakoľko je v súlade s citovanou právnou úpravou platnou a účinnou v čase omeškania žalovaných s plnením jednotlivých pohľadávok žalobcu.

56. Podľa už konštantnej judikatúry tak národných, ako aj nadnárodných súdov súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkmi konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku účastníka konania, ktorý ju nastolil. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty účastníkov konania (porov. napr. rozhodnutia ÚS SR II.ÚS 251/04, III.ÚS 209/04, II.ÚS 200/09 a pod.)

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

58. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

59. V tomto spore mal vo veci plný úspech žalobca, a keďže neboli dané žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa pre výnimočné nepriznanie náhrady trov konania podľa § 257 CSP, súd podľa § 255 ods. 1 CSP priznal žalobcovi nárok na náhradu trov konania proti žalovaným v 1. a v 2. rade v plnom rozsahu, o výške ktorej rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktorý postup je v súlade s § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie na Okresnom súde Piešťany do 15 dní od doručenia rozhodnutia, v troch písomných vyhotoveniach.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP).

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, a) ktorému súdu je určené, b) kto ho robí, c) ktorej veci sa týka, d) čo sa ním sleduje a e) podpis. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 CSP). V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 CSP) uviesť, 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; § 363 CSP).

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP).

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 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 (§ 366 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. v znení neskorších prepisov.