

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: 10C/81/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2110223349
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 12. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľuboslava Vanková
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2014:2110223349.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava samosudkyňou JUDr. Ľuboslavou Vankovou v právnej veci navrhovateľa: Obec Kátlovce, IČO 312 622, so sídlom Kátlovce 1, zastúpený advokátom: JUDr. Alexander Kostolanský, so sídlom Štúrova 4, Piešťany, proti odporcom: 1. E. F., narodený XX.X.XXXX, trvale bytom A. XXX, 2. F. F., narodená XX.X.XXXX, trvale bytom A. XXX, obaja zastúpení splnomocnencom: GHS Legal, s.r.o., IČO 47 232 544, so sídlom Lazaretská 3/a, Bratislava, o zaplatenie 902,56 eura s príslušenstvom, takt

rozhodol:

Odporcovia 1., 2. sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľovi sumu 261,63 eura do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Vo zvyšku sa návrh zamieťa.

O náhrade trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

odôvodnenie:

Navrhovateľ sa návrhom zo dňa 18.10.2010 doručeným tunajšiemu súdu dňa 20.10.2010 domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd uložil odporcom 1., 2. povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť mu sumu 902,56 eura s príslušenstvom a náhradu trov konania.

Súd návrhu v celom rozsahu vyhovel vydaním platobného rozkazu číslo konania 21Ro/96/2010-37 zo dňa 31.1.2011, proti ktorému platobnému rozkazu podali včas odporcovia 1., 2. odpor s odôvodnením, čím sa platobný rozkaz podľa § 174 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku zrušil v plnom rozsahu.

Rozsudkom tunajšieho súdu číslo konania 10C/81/2011-190 zo dňa 23.4.2012 súd uložil odporcom 1., 2. povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľovi sumu 902,56 eura s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 112,82 eura od 2.2.2010 do 15.3.2010, zo sumy 225,64 eura od 16.3.2010 do 15.4.2010, zo sumy 338,46 eura od 16.4.2010 do 15.5.2010, zo sumy 451,28 eura od 16.5.2010 do 15.6.2010, zo sumy 564,10 eura od 16.6.2010 do 15.7.2010, zo sumy 676,92 eura od 16.7.2010 do 15.8.2010, zo sumy 789,74 eura od 16.8.2010 do 15.9.2010, zo sumy 902,56 eura od 16.9.2010 do 15.10.2010, do troch dní od právoplatnosti rozsudku a rozhodnutie o náhrade trov konania si vyhradil samostatnému uzneseniu po právoplatnosti rozsudku. Proti rozsudku tunajšieho súdu číslo konania 10C/81/2011-190 zo dňa 23.4.2012 podali včas odvolanie odporcovia 1., 2.. Krajský súd v Trnave uznesením číslo konania 11Co/214/2012-219 zo dňa 30.9.2013 napadnutý rozsudok tunajšieho súdu zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie s tým, že na rozdiel od tunajšieho súdu odvolací súd považoval sporné priestory, súbory miestností, v ktorých bývajú odporcovia 1., 2. za byt, a preto je potrebné v konaní v rámci dokazovania zaoberať sa výškou uplatnenej pohľadávky ako nájomného za byt, vykonané dokazovanie riadne vyhodnotiť a vo veci opätovne rozhodnúť.

Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s Návrhom zo dňa 18.10.2010, s Odporom proti platobnému rozkazu zo dňa 11.3.2011, s Vyjadrením navrhovateľa zo dňa 15.6.2011, s Vyjadrením odporcov 1., 2. zo dňa 15.12.2011, výsluchom starostu navrhovateľa, odporcov 1., 2., oboznámením sa s listinnými dôkazmi, a to najmä so Zmluvou o nájme bytu zo dňa 1.1.2007, s Technickým pasportom bytu zo dňa 1.1.2007, so Zmluvou o nájme bytu zo dňa 1.2.2010, s Technickým pasportom bytu zo dňa 1.2.2010, s Dodatkom č. 1 zo dňa 1.2.2010 k Zmluve o nájme bytu, s Urgenciou, s výpismi z účtu navrhovateľa, so Všeobecne záväzným nariadením Obce Kátlovce o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov zo dňa 18.2.2003, s Výzvou zo dňa 10.5.2010, s Výzvou zo dňa 16.2.2010, s Evidenčným listom úhrady nájomného zo dňa 1.11.2003 a zo dňa 20.12.2006, s výpismi z účtu odporkyne 2., s Výpisom z Listu vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie A. zo dňa 5.10.2011, s Výpisom z Uznesenia riadneho zasadnutia Obecného zastupiteľstva v Kátlovciach konaného dňa 28.3.2007, zo dňa 16.10.2009 a zo dňa 10.10.2011, s Pracovnou zmluvou odporkyne 2. zo dňa 21.1.2002, s Protokolom o delimitácii majetku, majetkových práv a záväzkov zo dňa 11.6.1991 a zo dňa 29.1.2002, so Súpisom platieb nájomného zo dňa 8.2.2012, doplnil dokazovanie oboznámením sa s Odborným posudkom č. 76/2014 zo dňa 12.4.2014, s Doplnkom k odbornému posudku č. 76/2014 zo dňa 5.6.2014, znaleckým dokazovaním, oboznámením sa s Vyjadrením odporcov 1., 2. zo dňa 22.9.2014, s Vyjadrením navrhovateľa zo dňa 22.9.2014, ako i oboznámením sa s obsahom celého spisu, a zistil nasledovný skutkový stav:

Starosta navrhovateľa v konaní uviedol, že s odporcami uzavreli dňa 1.2.2010 nájomnú zmluvu k trojizbovému bytu na dobu určitú v trvaní 5 rokov od 1.2.2010 do 1.2.2015. Odporca 1. prišiel za ním do kancelárie a sám požiadal o uzavretie tejto zmluvy s tým, že odporcovi 1. bolo vyhovené v zmenách, ktoré navrhoval, a rovnako v doplnení pasportu bytu. Odporcom navrhovateľ prenajal trojizbový byt s príslušenstvom v tzv. školskej bytovke s dvomi bytmi, keď predtým boli tieto byty prenajímané učiteľom. Bytovka je súčasťou základnej školy a bola postavená v roku 1957. Nájomné pre odporcov bolo určené v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia číslo 1/2003 zo dňa 18.2.2003, s účinnosťou dňa 6.3.2003 a jeho číslo je 1/2003. Odporcovia platia nájomné vo výške 53,18 eura mesačne. Dodatok č. 1 zo dňa 1.2.2010 k nájomnej zmluve zo dňa 1.2.2010 odporcovia nepodpísali. Obec v roku 2009 vykonala investíciu do bytovky vo výške 50.000 eur.

Odporca 1. v konaní uviedol, že trojizbový byt I. kategórie užívajú od 1.1.2007 doposiaľ. Za prijateľné nájomné považuje odporca 1. sumu 80,16 eura a s odporkyňou 2. predložili evidenčný list zo dňa 20.12.2006, kde je podľa nich výpočet nájomného v zmysle opatrenia. Tento evidenčný list predkladali odporcovia 1., 2. navrhovateľovi, avšak nebol akceptovaný.

Odporkyňa 2. v konaní uviedla, že nájomná zmluva k bytu bola uzatvorená s navrhovateľom dňa 1.2.2010, keď v zmluve je nesprávne určená výška nájomného. Dodatok č. 1 k zmluve o nájme bytu zo dňa 1.2.2010 odporkyňa 2. nepodpísala. Zamestnávateľom odporkyne 2. je Základná škola s materskou školou X., kde je zamestnaná od 21.1.2002 ako ekonómka. Byt sa nachádza v budove Základnej školy s materskou školou, nie je to samostatná budova, keď táto časť budovy Základnej školy s materskou školou má samostatný vchod a nachádzajú sa tam dva byty. Odporcovia 1., 2. naďalej platia nájomné v pôvodnej výške 53,18 eura mesačne.

Zo Znaleckého posudku č. 134/2014 zo dňa 14.8.2014 vypracovaného Ing. J. U., znalcom pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, vyplynulo, že výška nájomného mesačne za byt v zmysle Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 v období od februára 2010 do októbra 2010 za užívanie 3-izbového bytu č. 2 v budove Základnej školy s. č. 195 na parc. č. 364/2 v k. ú. A. zapísanej na LV č. XXXX činí 82,25 eura mesačne.

Predmetom konania je požiadavka navrhovateľa na zaplatenie sumy 902,56 eura s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 112,82 eura od 2.2.2010 do 15.3.2010, zo sumy 225,64 eura od 16.3.2010 do 15.4.2010, zo sumy 338,46 eura od 16.4.2010 do 15.5.2010, zo sumy 451,28 eura od 16.5.2010 do 15.6.2010, zo sumy 564,10 eura od 16.6.2010 do 15.7.2010, zo sumy 676,92 eura od 16.7.2010 do 15.8.2010, zo sumy 789,74 eura od 16.8.2010 do 15.9.2010, zo sumy 902,56 eura od 16.9.2010 do 15.10.2010, a to titulom nedoplatku na nájomnom za obdobie od februára 2010 do októbra 2010.

Podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa priechi dobrým mravom.

Podľa ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741b ods. 2, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

Podľa ustanovenia § 41 Občianskeho zákonníka, ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

Podľa ustanovenia § 62 zákona č. 41/1964 Zb. o hospodárení s bytmi v znení platnom a účinnom do 19.6.1980 bytom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú podľa rozhodnutia stavebného úradu určené na bývanie a môžu tomuto svojmu účelu slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

Podľa ustanovenia § 2 ods. 1 zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení platnom a účinnom do 31.3.2010 bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

Podľa ustanovenia § 26 ods. 1 vládneho nariadenia č. 93/1950 Zb. o výstavbe obcí v znení platnom a účinnom do 31.12.1958 stavby, poprípade ich jednotlivé časti možno zásadne užívať len na účely, pre ktoré sú stavba alebo jej časti určené podľa stavebného projektu, alebo pokiaľ to nemožno zistiť z projektu, pre ktoré sú vystrojené a dajú sa použiť bez ujmy všeobecných záujmov. Podstatné zmeny v účele treba prejednať ako zmenu stavebného projektu.

Podľa ustanovenia § 104 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), ak sa doklady (predovšetkým overená dokumentácia), z ktorých by bolo možno zistiť účel, na aký bola stavba povolená, nezachovávajú, platí, že stavba je určená účelu, na ktorý je svojím stavebnotechnickým usporiadaním vybavená. Ak vybavenie stavby nasvedčuje viacerým účelom, predpokladá sa, že stavba je určená účelu, na ktorý sa užíva bez závad.

Podľa ustanovenia § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka predmetom občianskoprávných vzťahov môžu byť tiež byty alebo nebytové priestory.

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

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

Podľa ustanovenia § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

Podľa ustanovenia § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka 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.

Podľa ustanovenia § 697 Občianskeho zákonníka, 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.

Podľa ustanovenia § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, 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.

Zo skutkových zistení mal súd preukázané, že navrhovateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Kátlovce, zapísanej v Liste vlastníctva číslo XXXX ako základná škola súpisné číslo XXX na parcele číslo XXX/X - zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 848 m². Budova základnej školy pozostáva z tzv. starej časti budovy, ktorá bola postavená v roku 1937, a z tzv. novej časti budovy, ktorá bola postavená v roku 1957. Dňa 1.1.2007 uzavreli navrhovateľ ako prenajímateľ a odporcovia 1., 2. ako nájomcovia Zmluvu o nájme bytu, na základe ktorej navrhovateľ prenechal na dobu troch rokov odporcom 1., 2. do užívania trojizbový byt č. 2, o celkovej podlahovej ploche 81,27 m², nachádzajúci sa v areáli Základnej školy s materskou školou Pavla R. H. A. súpisné číslo XXX v A., a odporcovia 1., 2. sa zaviazali platiť dohodnuté nájomné vo výške 1.602,-Sk mesačne. Obecné zastupiteľstvo v Kátlovciach na riadnom zasadnutí konanom dňa 28.3.2007 schválilo cenu nájomného pre odporcov 1., 2. na dobu 3 rokov v mesačnej splátke vo výške 1.602,-Sk. Dňa 1.2.2010 uzavreli navrhovateľ ako prenajímateľ a odporcovia 1., 2. ako nájomcovia Zmluvu o nájme bytu, na základe ktorej navrhovateľ prenechal na dobu piatich rokov odporcom 1., 2. do užívania trojizbový byt č. 2, o celkovej podlahovej ploche 81,27 m², nachádzajúci sa v areáli Základnej školy s materskou školou X. R. H. A. súpisné číslo XXX v A., a odporcovia X., 2. sa zaviazali platiť dohodnuté nájomné vo výške XXX eur mesačne. Obecné zastupiteľstvo v Kátlovciach na riadnom zasadnutí konanom dňa 16.10.2009 schválilo cenu nájomného pre odporcov 1., 2. na 166 eur mesačne od 1.1.2010. V období od februára 2010 do októbra 2010 odporcovia 1., 2. užívali obytný priestor číslo 2, pozostávajúci z troch izieb, kuchyne, predsieni, chodby, komory, WC a kúpeľne, o výmere 81,72 m², nachádzajúci sa na poschodí v tzv. novej časti budovy I. školy súpisné číslo XXX v A. Odporcovia 1., 2. zaplatili navrhovateľovi za užívanie uvedeného obytného priestoru nájomné za február 2010 dňa 11.1.2010 v sume 53,18 eura, za marec 2010 dňa 11.2.2010 v sume 53,18 eura, za apríl 2010 dňa 10.3.2010 v sume 53,18 eura, za máj 2010 dňa 12.4.2010 v sume 53,18 eura, za jún 2010 dňa 11.5.2010 v sume 53,18 eura, za júl 2010 dňa 11.6.2010 v sume 53,18 eura, za august 2010 dňa 10.7.2010 v sume 53,18 eura, za september 2010 dňa 11.8.2010 v sume 53,18 eura, za október 2010 dňa 13.9.2010 v sume 53,18 eura. Urgenciou bez datovania vyzval navrhovateľ odporcov 1., 2. na zaplatenie doplatku nájomného do 15.6.2010 za február 2010 v sume 112,82 eura, za marec 2010 v sume 112,82 eura, za apríl 2010 v sume 112,82 eura a za máj 2010 v sume 112,82 eura. Odporcovia 2. je zamestnaná od 21.1.2002 ako ekonomický pracovník u zamestnávateľa Základná škola, Kátlovce 195.

Predmetom sporu medzi účastníkmi konania bola výška nájomného za užívanie obytného priestoru číslo 2 odporcami 1., 2. nachádzajúceho sa v tzv. novej časti budovy I. súpisné číslo XXX v A. ktorej vlastníkom je navrhovateľ. Uvedený obytný priestor užívali odporcovia 1., 2. na I. zmluvy o nájme bytu uzavretej medzi účastníkmi konania dňa 1.2.2010, predtým na základe zmluvy o nájme bytu uzavretej medzi účastníkmi konania dňa 1.1.2007. Výška nájomného bola stanovená v zmysle Článku V., bodu 1) Zmluvy o nájme bytu zo dňa 1.2.2010 dohodu účastníkov konania na sumu 166 eur mesačne. Odporcovia 1., 2. namietali platnosť Článku V., bodu 1) Zmluvy o nájme bytu zo dňa 1.2.2010 pre rozpor výšky nájomného s Opatrením MF SR č. z 23.4.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka, keďže podľa názoru odporcov 1., 2. obytný priestor číslo 2 nachádzajúci sa v tzv. novej časti budovy Základnej školy súpisné číslo XXX v A., ktorí užívajú, spadá pod byty s regulovaným nájomným. Navrhovateľ namietal, že výška nájomného bola určená v súlade so Všeobecne záväzným nariadením číslo 1/2003 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov zo dňa 18.2.2003 s účinnosťou dňa 6.3.2003 a s Opatrením MF SR z 23.4.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.

Základná otázka, ktorú bolo potrebné v konaní predovšetkým vyriešiť, bola, či súbor miestností v budove I. školy súpisné číslo XXX v A. na parcele číslo XXX/X užívaný odporcami 1., 2. je možné považovať za byt. V právnej praxi je konštantne zastávaný názor, že pri posúdení otázky, či je súbor miestností bytom, je nutné vychádzať zo stavebnoprávných predpisov a rozhodujúci je pritom kolaudačný stav, nie faktický stav ich užívania. Vymedzenie bytu ako predmetu občianskoprávných vzťahov v zmysle §

118 Občianskeho zákonníka zásadne predpokladá právoplatné rozhodnutie stavebného úradu o tom, že súbor miestností je spôsobilý k trvalému užívaniu a je určený k trvalému bývaniu. Zo skutkových zistení vyplynulo, že tzv. nová časť budovy Základnej školy súpisné číslo XXX v A., v ktorej sa nachádza trojizbový priestor s príslušenstvom užívaný odporcami 1., 2., bola postavená v roku 1957. V konaní nebola preukázaná existencia stavebného, ani kolaudačného rozhodnutia, a preto bolo potrebné vychádzať z ustanovenia § 104 ods. 1 stavebného zákona, podľa ktorého, ak sa doklady, z ktorých by bolo možno zistiť účel, na aký bola stavba povolená, nezachovávajú, platí, že stavba je určená účelu, na ktorý je svojim stavebnotechnickým usporiadaním vybavená. Riadiac sa právnym názorom Krajského súdu v Trnave vysloveného v uznesení č. k. 11Co/214/2012-219 zo dňa 30.9.2014 tak možno konštatovať, že predmetné priestory užívané odporcami 1., 2. boli od počiatku stavebno-technickým usporiadaním vybavené ako byt. Táto skutočnosť vyplýva zo Situačného nákresu z roku 1969 pri výstavbe kotolne, kde je zakreslená základná škola ako stará budova, nová budova a samostatná budova označená ako byty, z Formulára jednorazového výberového šetrenia niektorých výdavkov na školstvo v roku 1968 Ministerstva školstva a Ministerstva financií, kde je pri charakteristike budovy v kolónke počet bytov uvedený 2 a v položke počet miestností je uvedený celkom okrem pivníc, povaly, šatne na chodbách a hygienických zariadení dopísané okrem bytov počet 13, z Knihy o budove, v ktorej je v ostatných priestoroch pod položkou 96 uvedený, že obsahuje 2 nájomné byty v počte 8 miestností a výmere 108 m², z Knihy o škole / zariadení, kde je v ostatných priestoroch uvedený, že sa tam nachádzajú 2 služobné byty o ploche 108 m², z Protokolu o delimitácii majetku a majetkových práv a záväzkov MsNV - MNV v Kátlovciach v odvetví školstva zo dňa 11.6.1961, ktorého prílohou je zoznam nehnuteľností, kde je uvedená budova ZŠ + dva byty, dvor, záhrada. Súbor miestností v budove Základnej školy súpisné číslo 195 v Kátlovciach na parcele číslo 364/2 užívaný odporcami 1., 2. je určený na bývanie ako samostatná bytová jednotka a vždy slúžil len na bývanie, podľa čoho sa navrhovateľ i vždy správal a ako byt ho prenajímal. Preto je odôvodnený aj záver, že sporné priestory vo vlastníctve navrhovateľa a užívané odporcami 1., 2. sú bytom.

Predmetný trojizbový byt číslo 2 v budove Základnej školy s materskou školou X. R. H. súpisné číslo XXX na parcele číslo XXX/X, v katastrálnom území A., zapísanej na Liste vlastníctva číslo XXXX, užívali v rozhodnom období od februára 2010 do októbra 2010 odporcovia 1., 2. na základe Zmluvy o nájme bytu uzatvorenej medzi účastníkmi konania dňa 1.2.2010 s dohodnutým nájomným vo výške 166 eur mesačne. Odporcovia 1., 2. v uvedenom období platili navrhovateľovi sumu 53,18 eura mesačne a v konaní namietali neplatnosť dohody o výške nájomného 166 eur mesačne so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, konkrétne s Opatrením MF SR č. z 23.4.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení jeho zmien a doplnkov. Vzhľadom na právny názor Krajského súdu v Trnave vyslovený v uznesení č. k. 11Co/214/2012-219 zo dňa 30.9.2013 a vyššie uvedené konštatovanie súdu, že trojizbový súbor miestností s príslušenstvom nachádzajúci sa v budove Základnej školy súpisné číslo 196 v Kátlovciach je bytom, vzťahuje sa na uvedený prípad reguláciu cien za nájom bytu, keď výška ceny nájomného bytu je stanovená v Opatrení MF SR č. z 23.4.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení jeho zmien a doplnkov. Za účelom výpočtu ceny nájmu za predmetný byt ustanovil súd vo veci znalca, ktorý znalec vypracoval znalecký posudok o týchto skutočnostiach písomne, z ktorého znaleckého posudku vyplynulo, že výška nájomného mesačne za byt v zmysle Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 v období od februára 2010 do októbra 2010 činí 82,25 eura mesačne. Zo znaleckého dokazovania tak vyplynulo, že výška nájomného za predmetný byt vo vlastníctve navrhovateľa užívaného odporcami 1., 2. v rozhodnom období od februára 2010 do októbra 2010 je 82,25 eura mesačne, čo je o 83,75 eura viac, ako bolo dohodnuté v Zmluve o nájme bytu zo dňa 1.2.2010. Na základe výsledkov dokazovania tak nepochybne možno konštatovať, že Zmluva o nájme bytu zo dňa 1.2.2010 je v zmysle § 40a a § 41 Občianskeho zákonníka neplatná v časti dohody o výške nájomného 166 eur mesačne presahujúcej výšku nájomného 82,25 eura mesačne, teda v časti dohody o výške nájomného 83,75 eura mesačne (166 eur - 82,25 eura) pre rozpor s Opatrením MF SR č. z 23.4.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR č. z 25.9.2008 č. 02/R/2008.

Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov považoval súd nárok navrhovateľa na zaplatenie doplatku nájomného od februára 2010 do októbra 2010 za dôvodný len v časti. Odporcovia 1., 2. mali platiť nájomné vo výške 82,25 eur mesačne, avšak platili nájomné len vo výške 53,18 eura mesačne, teda o 29,07 eura mesačne menej. Za obdobie od februára 2010 do októbra 2010 tak dlhujú odporcovia 1., 2. na nájomnom sumu 261,63 eura (dlžná časť mesačného nájomného 29,07 eura x 9 mesiacov), ktorú sumu uložil súd odporcom 1., 2. spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľovi.

Navrhovateľ ďalej žiadal o zaplatenie úroku z omeškania, ktorú požiadavku nepovažoval súd za dôvodnú. V zmysle § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania, čo je aj prejednávany prípad. V prípade nájmu bytu je totiž nájomca povinný platiť v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka prenajímateľovi poplatok z omeškania, ak sa dostane do omeškania s platením nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu. Jedná sa tu o prípad výnimky z pravidla uvedenej v § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktoré ustanovenie má kogentnú povahu a nemožno sa od neho odchýliť. Navrhovateľ však žiadal o zaplatenie úroku z omeškania, na čo nemá v prípade nájmu bytu nárok, keďže odporcovia 1., 2. nemajú povinnosť platiť úrok z omeškania pri omeškaní s platbami nájomného za byt ale poplatok z omeškania.

Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov rozhodol súd tak, že návrhu v časti o zaplatenie sumy 261,63 eura vyhovel a vo zvyšku návrh zamietol.

Rozhodnutie náhrade trov konania si súd vyhradil podľa ustanovenia § 151 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku samostatnému uzneseniu po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej z dôvodu, že doposiaľ nebolo právoplatne rozhodnuté o povinnosti navrhovateľa a odporcov 1., 2. zaplatiť preddavok na znalečné v zmysle uznesenia č. k. 10C/81/2011-250 zo dňa 27.5.2014 a z dôvodu, že účastníci konania majú povinnosť vyčíslieť trovy konania do troch pracovných dní od vyhlásenia rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Trnave.

Z odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje a musí byť podpísané a datované. Ďalej musí byť v odvolaní uvedené, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania,
- účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený,
- v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný,
- účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom,
- rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát,
- súd prvého stupňa nesprávne právne posúdil vec, a preto nevykonal ďalšie navrhované dôkazy,
- konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne neplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zák. č. 233/1995 Z. z.; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia