

Súd: Okresný súd Bardejov
Spisová značka: 4C/360/2002
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8202898734
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 01. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Krochtová
ECLI: ECLI:SK:OSBJ:2015:8202898734.16

Rozhodnutie

Okresný súd Bardejov samosudkyňou JUDr. Katarínou Krochtovou v právnej veci žalobcov v 1. rade O. N., I.. XX.XX.XXXX, Z. M. XX/XX, L., v 2. rade O. N., I.. XX.XX.XXXX, Z. M. XX/XX, L., obaja zast. JUDr. Viera Straková, Kpt. Nálepku 5, 080 01 Prešov, proti žalovaným v 1. rade W. W., I.. XX.XX.XXXX, Z. M.Č. XX/X, L., v 2. rade S. W.Á., I.. XX.XX.XXXX, Z. M. XX/X, L., obaja zast. JUDr. Karol Ševce, advokát, Hlavná 29, 080 01 Prešov, o neplatnosť výpovede nájmu bytu, takto

rozhodol:

Súd žalobu **z a m i e t a**.

Žalobcovia v 1. a 2. rade sú p o v i n n í nahradiť žalovaným v 1. a 2. rade trovy konania vo výške 1 240,63 € na účet ich právneho zástupcu Mgr. Karol Ševce, advokát, Hlavná 29, 080 01 Prešov, v lehote 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobcovia sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 30.04.2002 domáhali určenia neplatnosti výpovede nájmu bytu.

Svoj návrh odôvodňovali tým, že odo dňa XX.XX.XXXX sú nájomcami bytu č. X na 1. poschodí bytového domu č. XX postaveného na parcele č. KN XXX, k. ú. L.. Dňa XX.XX.XXXX žalobcovia ako nájomcovia uzavreli písomnú nájomnú zmluvu s pôvodným vlastníkom a prenajímateľom Poľnohospodárskym družstvom „Zlatý klas“ RASLAVICE (ďalej len „PD Zlatý klas“). Ďalej uviedli, že žalovaní sú v súčasnosti vedení ako vlastníci bytu na LV č. XXXX na Správe katastra Bardejov, a to od novembra 2001. Dňa 13.02.2002 im bola doručená výpoveď z nájmu predmetného bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka. S touto žalobcovia nesúhlasia a považujú ju za neplatnú pre nedostatok vecných náležitostí a zákonných dôvodov. Podľa nich žalovaní odôvodnili výpoveď nájmu bytu neplatením nájomného za dlhší čas ako 3 mesiace, t. j. za mesiac december 1998 a celé roky 1999, 2000 a 2001. Žalobcovia taktiež uviedli, že na základe exekučného príkazu na vykonanie exekúcie príkazaním pohľadávky, vydaného súdnym exekútorom JUDr. Ladislavom Bezaniukom, im bolo prikázané platiť nájomné priamo na účet exekútorskej úschovy, do ktorej uhradili nájomné do mesiaca 9/2000 vrátane. Žalobcovia uviedli, že od mesiaca marec 2001 je na ich návrh vedené na tunajšom súde konanie o úschove pod sp. zn. Nc 1152/01, a to vzhľadom na nevyjasnené vlastnícke vzťahy k predmetnému bytu. Keďže podľa vyjadrenia žalobcov žalovaní ako aj PD Zlatý klas odmietali prijímať nájomné, nevedeli, komu majú plniť. Nájomné za mesiace 10, 11, 12/2000 a 1, 2/2001 žalobcovia uhradili priamo žalovaným, avšak žalovaní tieto sumy obratom vrátili. Žalobcovia vo svojom podaní uviedli, že žalovaným uhradili nájomné za 15 mesiacov (10/2000 - 12/2001 vrátane) po 12,25 € (369,- Sk) mesačne, spolu vo výške 183,73 € (5.535,- Sk). Žalobcovia tvrdili, že s platením nájomného sa nikdy nedostali do omeškania, a preto neporušili svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu.

K žalobe sa písomne vyjadrili žalovaní podaním doručeným súdu 23.6.2003. Uviedli, že žalobcom dali výpoveď z nájmu bytu, pretože viac ako 3 mesiace neplatili nájomné za predmetný byt, taktiež

uhrádzanie nájomného do exekútorskej úschovy v období do 9/2000 im ani žalobcovia ani exekútor neoznámili, nemali o uvedenej povinnosti žalobcov žiadnu vedomosť a opak žalobcovia nepreukázali. Žalovaní taktiež uviedli, že žalobcovia vedeli kto je novým vlastníkom predmetného bytu a komu majú plniť, avšak o tom, že na tunajšom súde by malo prebiehať konanie o úschove, žalovaní nemali vedomosť. Taktiež uviedli, že žalobcovia nepreukázali, kedy bolo plnenie za mesiace uvedené v žalobnom návrhu z titulu nájomného z ich strany odmietnuté a zároveň podľa názoru žalovaných žalobcovia nezdôvodnili svojvoľné zníženie nájomného zo sumy 15,70 € (473,- Sk) na sumu 12,25 € (369,- Sk) mesačne.

V podaní doručenom súdu 11.11.2003 žalobcovia uviedli, že sumu 12,25 € (369 Sk) mesačne platia z dôvodu, že sumu 3,45 €, t. j. 104 Sk (čo predstavuje rozdiel medzi 473 Sk a 369 Sk) platia za spotrebu vody priamo dodávateľovi. Taktiež predložili poštové poukážky, ktoré podľa nich preukazujú, že za obdobie 11, 12/2000 a 1, 2/2001 platili nájomné priamo žalovaným.

Okrem toho žalobcovia v konaní dokladovali, že žalovaným zaplatili nájomné v celkovej sume 183,73 € (5 535 Sk) za obdobie 10, 11 a 12/2000 a celý rok 2011 poštovou poukážkou dňa 20.2.2002. Žalobcovia súčasne v priebehu konania predložili aj listinný dôkaz zo dňa 26.1.1999, ktorým nájomníci obytných domov č. XX a XX na ul. M. v L. oznamujú súdnemu exekútorovi JUDr. Bezaniukovi, že od 1.1.1999 mu budú uhrádzať sumu 12,25 € (369 Sk) za prenájom bytu, čo je 20 %-ná zľava zo sumy 15,30 € (461 Sk) v súlade s uznesením predstavenstva PD Zlatý klas.

Súd nariadil na deň 27.04.2004 pojednávanie, na ktorom právni zástupcovia účastníkov konania zotrvali na doterajších písomných vyjadreniach. Súd vypočul žalobkyňu v 2. rade, ktorá uviedla, že nájomné vo výške 15,70 € (473 Sk) mesačne za obdobie 09 - 12/1998, za celý rok 1999 a od 01 - 10/2000 vo výške 12,25 € (369 Sk) mesačne poukázali súdnemu exekútorovi JUDr. Bezaniukovi. Za mesiace 11 a 12/2000 a 01 a 02/2001 bola suma 12,25 € (369 Sk) ako mesačné nájomné poukázaná priamo žalovaným, avšak žalovaný v 1. rade to odmietol prijať. Na základe toho podala v marci 2001 na tunajšom súde návrh na úschovu. Za mesiac 12/2001 poukázala platbu nájomného opäť žalovanému v 1. rade, ktorý ju opäť odmietol prijať. Napokon nájomné v celkovej výške 183,73 € (5 535 Sk) za obdobie 10, 11, 12/2000 a celý rok 2001 poukázala vo februári 2002 žalovanému v 1. rade, ktorý platbu prijal. Taktiež žalobkyňa v 2. rade uviedla, že dohodu o skončení nájmu bytu nepodpísali a nemá vedomosť o tom, aby nájomné za predmetný byt za obdobie dlhšie ako 3 mesiace neplatili. Dodala, že výpoveď z nájmu bytu im bola doručená 13.2.2002. Súd taktiež vypočul žalovaného v 1. rade, ktorý uviedol, že sa chcel so žalobcami dohodnúť, byt vydražil pre seba, a nie pre niekoho iného, avšak žalobcovia nemali záujem predmetný byt opustiť. Chcel sa s nimi dohodnúť, aby sa odsťahovali, pričom platby nepreberal do novembra 2001, pretože až vtedy bol ako vlastník zapísaný na LV. Súd na pojednávaní vypočul aj žalovanú v 2. rade, ktorá taktiež uviedla, že so žalobcami sa chceli dohodnúť, avšak bezvýsledne, pretože nerešpektovali ich výzvu na zaplatenie nájomného a ani jeho výšku. Uviedla, že žalobcom dali výpoveď 6.2.2002 a nájomné im žalobcovia zaplatili až 20.2.2002. Okrem toho žalovaná v 2. rade poukázala na to, že žalobcovia neplatia do fondu opráv.

Súd nariadil pojednávania na 17.06.2004 a 19.11.2004, na ktorých žalovaní a žalobkyňa v 2. rade opäť uviedli, že zotrvávajú na svojich doterajších podaniach a prednesoch. Súd na pojednávaní 19.11.2004 vyhlásil rozsudok, ktorým určil, že výpoveď nájmu bytu č. X, nachádzajúceho sa na X. poschodí bytového domu č. XX, postaveného na parcele č. KN XXX, k. ú. I. L., zo dňa 06.02.2002, podaná žalovanými žalobcom, je neplatná a žalovaný zaviazal na náhradu trov konania.

Žalovaní sa voči prvostupňovému rozsudku odvolali. Taktiež sa voči uvedenému rozsudku čo do výroku o trovách konania odvolali aj žalobcovia.

Krajský súd v Prešove (ďalej len „krajský súd“) uznesením č. k. 3Co 68/2005-125 zo dňa 20.03.2006 zrušil rozsudok tunajšieho súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Odvolací súd v rozsudku vyslovil svoj právny názor a skonštatoval, že v ďalšom konaní bude potrebné vziať do úvahy vyjadrenia členov predstavenstva PD Zlatý klas ohľadne výšky nájmu vzhľadom na jeho zníženie, usmernil súd prvého stupňa, že je potrebné preukázať, v akej výslednej sume boli žalobcovia povinní platiť nájomné, či suma nájomného podľa nájomnej zmluvy zo dňa X.X.XXXX vo výške 409,- Sk je plná suma alebo suma znížená o zľavu 20 % a taktiež treba preveriť včasnosť platenia nájomného zo strany žalobcov v období 3/2001-11/2001. Okrem toho odvolací súd konštatoval, že je potrebné preveriť, či medzi účastníkmi

konania bola uzavretá nová nájomná zmluva a s akou výškou nájomného a zároveň, že bude potrebné preveriť, či v čase prijímania uznesenia predstavenstva PD Zlatý klas boli žalobcovia členmi družstva.

Podaním doručeným súdu 7.2.2014 právny zástupca žalovaných podal v danej veci vyjadrenie, v ktorom poukázal na to, že podľa evidenčného listu z 1.3.1994 (bod 83) bola celková úhrada za užívanie bytu stanovená na sumu 13,58 € (409 Sk) mesačne a to po zohľadnení zľavy. Ak teda žalobcovia platili žalovaným sumu 12,25 € (369 Sk) mesačne, táto úhrada nemá oporu v nájomnej zmluve. Zároveň právny zástupca dodal, že z vykonaného dokazovania je zrejmé, že žalobcovia nezaplatili žalovaným nájomné minimálne za obdobie od októbra 2000 do novembra 2001, teda za viac ako 13 mesiacov, pričom toto nájomné žalobcovia zaplatili až po doručení výpovede nájmu bytu.

Podľa vyjadrenia právnej zástupkyne žalobcov doručeného súdu 29.4.2014 je potrebné 20% -nú zľavu nájomného vypočítať zo sumy 15,30 € (461 Sk), ktorá po odpočítaní tejto zľavy predstavuje sumu 12,25 € (369 Sk), čo bol mesačný nájom podľa platných zmlúv.

Z oznámenia Sociálnej poisťovne doručeného súdu 24.7.2014 vyplýva, že žalobca v 1. rade bol zamestnancom PD Zlatý klas, ale žalobkyňa v 2. rade zamestnankyňou PD Zlatý klas nebola. Z listinného dôkazu predloženého Sociálnou poisťovňou súd zistil, že žalobca v 1. rade bol zamestnancom PD Zlatý klas v období od 1.1.1993 do 30.11.1994, od 1.4.1995 do 30.11.1995, od 9.4.1996 do 6.12.1996, od 17.3.1997 do 30.11.1997, od 31.5.1998 do 30.11.1998, od 1.6.1999 do 30.11.1999, od 1.5.2000 do 30.11.2000.

Správca konkurznej podstaty PD Zlatý klas na výzvu súdu oznámil, že listinné dôkazy týkajúce sa členstva žalobcov v tomto družstve, sú archivované v priestoroch spoločnosti APOS s.r.o. Kľušov. Na výzvu súdu táto spoločnosť oznámila, že žalobca v 1. rade „pracoval v uvedenom podniku“ PD Zlatý klas v období od 4.7.1977 do 30.11.1991, od 23.3.1992 do 30.11.1994, od 1.4.1995 do 30.11.1995, od 9.4.1996 do 6.12.1996, od 17.3.1997 do 30.11.1997 a od 1.6.1999 do 30.11.1999.

Z oznámenia predsedu predstavenstva PD Zlatý klas Andreja Hlavinku doručeného súdu 5.8.2014 súd zistil, že „keď predstavenstvo zasadalo dňa 29.12.1993 a schválilo 20 % zľavu z nájomného pre členov družstva, tak nájomná zmluva, ktorá bola podpísaná dňa 01.03.1994 musela túto zľavu zohľadňovať“.

Na pojednávaní konanom dňa 10.03.2014 sa právna zástupkyňa žalobcov a právny zástupca žalovaných pridržiavali svojich doterajších prednesov a písomných vyjadrení.

Na pojednávaní, ktoré sa uskutočnilo 5.9.2014 žalobca v 1. rade vysvetlil nekontinuitu pracovného pomeru v PD Zlatý klas a v tejto súvislosti uviedol, že od roku 1977 do roku 2000 bol zamestnancom tohto družstva a že v tomto období iného zamestnávateľa nemal. Keďže bol zamestnaný ako traktorista, išlo o sezónnu prácu, v zime nepracoval, v tom období nebol zamestnancom družstva a poberal podporu v nezamestnanosti. Na tomto pojednávaní právny zástupca žalovaných, ako aj žalovaná v 2. rade potvrdili, že nová nájomná zmluva medzi účastníkmi konania nebola uzavretá, že žalobcovia im dodnes platia sumu 12 € mesačne a dokonca neplatia ani do fondu opráv. Podľa žalovanej v 2. rade do fondu opráv neplatia ani žalovaní, nemajú z čoho, majú 3 deti. Žalobkyňa v 2. rade uviedla, že si uvedomuje, že suma 12 € mesačne nezodpovedá súčasným trhovým podmienkam, ale dodala, že za nimi nikto nebol. Toto tvrdenie dementovala žalovaná v 2. rade, ktorá dodala, že za žalobcami bol osobne jej manžel, ale že sa nevedeli dohodnúť. Pokiaľ ide o platenie nájmu za obdobie od marca do novembra 2001, právna zástupkyňa žalovaných uviedla, že žalobcovia podali v marci 2001 na tunajší súd návrh na prijatie plnenia do úschovy vo výške 12,25 € (369 Sk) mesačne v prospech PD Zlatý klas, pretože o vlastníctve žalovaných k bytu nebolo v tom čase ešte právoplatne rozhodnuté. Podľa právnej zástupkyne žalobcov o návrhu žalobcov na prijatie plnenia do úschovy nebolo tunajším súdom právoplatne rozhodnuté.

Na pojednávaní, ktoré sa uskutočnilo dňa 29.10.2014 právny zástupca žalovaných argumentoval tým, že je potrebné rozlišovať medzi návrhom na prijatie finančného plnenia a skutočným platením nájomného, keďže o návrhu nebolo právoplatne rozhodnuté. Na pojednávaní žalovaná v 2. rade predložila dôkazy o kúpnej cene za byt, o výpoved' z nájmu ktorého ide. V tejto súvislosti predložila dôkazy o zaplatení kúpnej ceny za byt v dvoch splátkach, jednej v sume 122 300 Sk a druhej v sume 122 420 Sk.

Listom z 13.11.2014 bývalá právna zástupkyňa žalobcov súdu uviedla, že všetky na vec sa vzťahujúce listiny odovzdala žalobcom dňa 9.6.2009 z dôvodu ukončenia výkonu advokácie a pokiaľ ide o konanie o úschove, k tomu uviedla, že keďže podľa jej vedomostí nebolo o návrhu žalobcov rozhodnuté, nemohlo dôjsť ani k reálnemu plneniu nájomného do úschovy súdu.

Keďže súdu sa nepodarilo zabezpečiť spis tunajšieho súdu sp. zn. Nc 1151/01 o úschove, v účtárni tunajšieho súdu bolo zistené, že za obdobie od marca 2001 do marca 2002 nebolo zo strany žalobcov zaznamenané žiadne plnenie do úschovy súdu.

Na pojednávaní dňa 29.1.2015 právna zástupkyňa na otázku súdu, či žalobcovia podnikli nejaké kroky za účelom splnenia si svojej povinnosti - platenia nájomného, keďže súd o návrhu na prijatie plnenia do úschovy nerozhodol, uviedla, že ona sa nevie k tomu vyjadriť, ale poukázala na to, že návrh bol podaný v marci 2001 a už vo februári 2002 žalovaní prijali od žalobcov plnenie v sume 183,73 € (5 532 Sk), čo predstavovalo nájomné za október až december 2000 a celý rok 2001. Na pojednávaní právna zástupkyňa žalobcov zotrvala na tom, že žalobcovia boli povinní platiť nájomné v sume 12,25 € (369 Sk) mesačne, ale naopak právny zástupca žalovaných tvrdil, že to malo byť 13,58 € (409 Sk), ktorá suma je uvedená aj v evidenčnom liste a zohľadňuje už aj 20%-nú zľavu. Žalobkyňa v 2. rade na pojednávaní uviedla, že býva v W., má tam chorú matku a prechodný pobyt. Jej manžel pracuje v Čechách a keď príde domov, býva v L. v byte, kde bývajú ich deti. Právny zástupca žalovaných okrem toho zdôraznil, že ani nie je podstatná výška nájmu, ktorú žalobcovia mali platiť, ale podstatné je, že žalobcovia neplatili nájom viac ako 3 mesiace. Tomuto tvrdeniu oponovala právna zástupkyňa žalovaných, ktorá trvala na tom, že žalobcovia chceli platiť nájomné, ale že žalovaní ho odmietli od nich prijať, a preto podali návrh na úschovu, pričom napokon vo februári 2002 od nich žalobcovia prijali sumu 183,73 € (5 535 Sk).

V rámci záverečnej reči právna zástupkyňa žalobcov zotrvala na doterajšej argumentácii a poukázala na rozsudok tunajšieho súdu v tejto právnej veci z 19.11.2004 a plne sa s ním stotožnila a navrhla žalobe vyhovieť.

Právny zástupca žalovaných v záverečnej reči argumentoval tým, že pre platnosť výpovede z nájmu bytu postačí, ak sa preukáže, že žalobcovia ako nájomcovia nezaplatili nájomné za jedno obdobie dlhšie ako 3 mesiace. V tejto súvislosti poukázal na to, že žalobcovia nezaplatili nájomné za obdobie od októbra 2000 do novembra 2001, teda viac ako 3 mesiace. Taktiež dôvodil tým, že aj napriek tomu, že žalobcovia podali na súd návrh na prijatie plnenia do úschovy, o tomto nebolo právoplatne rozhodnuté. S poukazom na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22 Cdo 2915/2006 zo 17.9.2007 vyslovil názor, že účinky zloženia do úschovy nikdy nenastali, a preto sa žalobcovia s platením nájmu za obdobie od októbra 2000 do novembra 2001 dostali do omeškania. Poukázal aj na to, že žalobcovia v konaní nepreukázali, že zľava nájomného sa im obnovila aj po 30.11.1994, keď pracovný pomer žalobcu v 1. rade v PD Zlatý klas skončil, aj keď samotnú zľavu žalovaní popierali. Zároveň vyslovil názor, že nájomná zmluva nebola podpísaná dvoma členmi predstavenstva PD Zlatý klas, a preto je neplatná a z neplatnej nájmovej zmluvy nemožno dať neplatnú výpoveď. Na základe toho navrhol žalobu zamietnuť a priznať náhradu trov konania.

Súd vykonal vo veci dokazovanie oboznámením sa s obsahom žaloby a jej príloh, podania žalobcov, vyjadrenia žalovaných a jeho príloh, uznesenia súdu o nepriznaní oslobodenia od súdnych poplatkov žalobcom, vyjadrenia žalobcov zo dňa 10.11.2003 a jeho príloh, zápisnice z pojednávania konaného dňa 27.04.2004, 17.06.2004 a 19.11.2004, rozsudku tunajšieho súdu zo dňa 19.11.2004, odvolania žalovaných voči rozsudku zo dňa 20.01.2005, odvolania žalobcov voči predmetnému rozsudku zo dňa 25.01.2005, vyjadrenia žalobcov k odvolaniu žalovaných, zápisnice z pojednávania pred odvolacím súdom zo dňa 06.10.2005, odpovedí členov predstavenstva PD Zlatý klas na výzvy odvolacieho súdu, uznesenia odvolacieho súdu zo dňa 20.03.2006 č. k. 3Co/68/2005-125, návrhu žalobcov na prerušenie konania zo dňa 17.07.2006, vyjadrenia žalovaných zo dňa 20.03.2007, podania žalobcov zo dňa 08.06.2007 a jeho príloh, uznesenia o prerušení konania zo dňa 31.07.2007 č. k. 4C/360/2002-154, rozsudku krajského súdu zo dňa 11.03.2008 č. k. 5Sp/4/2007-43, rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Sžo/230/2010 zo dňa 25.08.2011, uznesenia OR PZ zo dňa 01.08.2008, podania Správy katastra Bardejov zo dňa 24.11.2011 a jeho príloh, uznesenia tunajšieho súdu zo dňa 02.01.2012, zápisnice z pojednávania konaného dňa 13.06.2012, uznesenia zo dňa 14.06.2012 a odvolania voči tomuto uzneseniu zo dňa 29.06.2012, uznesenia zo dňa 20.11.2012 č. k. 4C/360/2002-268 a odvolania žalovaných proti tomuto uzneseniu zo dňa 07.12.2012, vyjadrenia žalovaných zo dňa 19.02.2013,

uznesenia krajského súdu č. k. 17Co/57/2013-274 zo dňa 23.04.2013, uznesenia krajského súdu č. k. 4Co/108/2013-280 zo dňa 27.11.2013, vyjadrenia žalovaných zo dňa 05.02.2014, zápisnice z pojednávania konaného dňa 10.03.2014, vyjadrenia žalobcov zo dňa 25.04.2014, podania Sociálnej poisťovne zo dňa 23.07.2014, rozsudku tunajšieho súdu zo dňa 12.02.2013 č. k. 4C/200/2011-94, zápisnice z pojednávania konaného dňa 05.09.2014, podania žalobcu v 1. rade zo dňa 16.09.2014 a jeho príloh, rozsudku krajského súdu č. k. 2Co/115/2013-121 zo dňa 10.09.2014 a zápisnice z pojednávania konaného dňa 29.10.2014.

Súd vychádzal z tohto skutkového stavu:

Žalobcovia v 1. a 2. rade ako nájomcovia uzavreli s prenajímateľom PD Zlatý klas dňa X.X.XXXX nájomnú zmluvu na dobu neurčitú, predmetom ktorej bol nájom bytu o výmere 54 m², pozostávajúceho z 3 izieb, kuchyne a príslušenstva, nachádzajúceho sa v obytnom dome č. 22. Výška nájomného a úhrad spojených z s užívaním bytu činila spolu sumu 15,70 € (473,- Sk), z toho vývoz TDO, osvetlenie spoločných priestorov, čistenie komínov činilo sumu 64,- Sk. Výška úhrad spojených s užívaním bytu predstavovala sumu 15,70 € (473 Sk).

Z potvrdenia o úhradách nájomného vydaného povereným súdnym exekútorom JUDr. Ladislavom Bezaniukom zo dňa 19.4.2001 vyplýva, že žalobcovia na základe exekučného príkazu uhradili nájomné na účet exekútorskej úschovy, a to za mesiace 10/1997 - 12/1997 po 15,70 € (473,- Sk) mesačne a za mesiace 1/1998 - 9/2000 po 12,25 € (369,- Sk) mesačne.

Súd ďalej zistil, že uznesením krajského súdu sp. zn. 4Co 115/00 z 31.7.2000 bolo uznesenie tunajšieho súdu zo dňa 14.1.2000, sp. zn. Er 1078/97-112, ktorým tunajší súd ako súd prvého stupňa v exekučnej veci oprávneného bývalý Okresný úrad práce Bardejov proti povinnému PD Zlatý klas (v tom čase v konkurze) neschválil príklep udelený povereným súdnym exekútorom JUDr. Bezaniukom pri dražbe nehnuteľnosti konanej dňa 27.11.1997 okrem iného aj vydražiteľom X/X obytného domu č. XX s prísl., p. č. XXX v k. ú. I. L. W. W. a manželke S., zapísaných na LV č. 1356, zmenené tak, že krajský súd tento príklep udelený súdnym exekútorom pri dražbe nehnuteľností schválil.

Z výpisu z LV č. XXXX- čiastočný vedeného Správou katastra Bardejov, okres Z., T. L., N.. Ú.. I. L. súd zistil, že vlastníkami bytu č. X nachádzajúceho sa na X. poschodí obytného domu súp. č. XX na parcele číslo XXX, sú žalovaní v podiele 1/1.

Listom zo 6.2.2002 žalovaní dali žalobcom výpoveď nájmu bytu č. X, nachádzajúceho sa na X. poschodí bytového domu č. XX, postaveného na parcele č. KN XXX, k. ú. I. L., podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka z dôvodu, že žalobcovia ako nájomcovia bytu „nezaplatili nájomné za dlhší čas ako tri mesiace, tzn. za mesiac december 1998 a celý rok 1999, 2000 a 2001“. Výpoveď zo dňa 6.2.2002 bola právnej zástupkyňi žalobcov doručená 13.2.2002 a počnúc dňom 1.3.2002 začala plynúť 3 mesačná výpovedná lehota.

Na výpoveď nájmu bytu reagovali žalobcovia prostredníctvom svojej právnej zástupkyne listom z 22.2.2002 adresovaným žalovaným, pričom z jeho obsahu vyplýva, že nájomné za obdobie rokov 1998, 1999 a 2000 (vrátane septembra) si majú žalovaní uplatňovať priamo u súdneho exekútora. Právna zástupkyňa ďalej argumentovala tým, že za obdobie 10, 11, 12/2000 žalobcovia uhradili nájom priamo žalovaným, ale tí ho odmietli prijať, takisto ako aj nájomné za 1 a 2/2001. Z podania ďalej vyplynulo, že od marca 2001 je na tunajšom súde vedené konanie o úschove, o ktorom nebolo právoplatne rozhodnuté a že nájomné za 15 mesiacov po 12,25 € (369 Sk) bude žalovaným uhradené v celkovej výške 183,73 € (5 535 Sk).

Tunajší súd rozsudkom č. k. 4C 200/2011-94 z 12.2.2013 v spojení s rozsudkom krajského súdu č. k. 2Co 115/2013-121 z 10.9.2014 zamietol žalobu žalobcov, ktorí sa voči žalovaným domáhali určenia vlastníckeho práva k predmetnému bytu, o výpoveď nájmu ktorého v danej veci ide.

Z odôvodnenia rozsudku tunajšieho súdu z 19.11.2004 súd zistil, že návrhom na prijatie peňazí do úschovy zo dňa 8.3.2001 sa žalobcovia domáhali na tunajšom súde prijatia sumy 12,25 € (369 Sk) mesačne do úschovy počnúc 1.3.2001. Tento návrh žalobcovia odôvodnili tým, že ako zložiteľia zložia do úschovy v prospech účtu PD Zlatý klas plnenie titulom nájomného z dôvodu, že PD Zlatý klas odmieta

prijímať žalobcami uhrádzané mesačné platby nájomného, pretože vlastníkom, a teda prenajímateľom predmetného bytu sú žalovaní. Súd zistil, že návrh bol na tunajšom súde zaevidovaný pod sp. zn. Nc 1151/01 (nie pod Nc 1152/01, pozn.), o ktorom nebolo právoplatne rozhodnuté.

Súd v učtárni tunajšieho súdu preveril, že žalobcovia do úschovy súdu nezložili žiadne plnenie. Totožné zistenie vyplýva aj z podania bývalej právnej zástupkyne žalobcov, ktorá v liste z 13.11.2014 uviedla, že pokiaľ má vedomosť, o úschove nebolo právoplatne rozhodnuté, a preto žalobcovia nemohli reálne do úschovy súdu plniť.

Z predloženého listinného dôkazu žalovanými súd zistil, že žalovaní výzvou zo dňa 18.1.2002 vyzvali žalobcov na zaplatenie dlžného nájomného, ktoré mesačne predstavuje sumu 15,70 € (473 Sk), za obdobie mesiaca december 1998 a celé roky 1999, 2000, 2001 vo výške 580,93 € (17.501,- Sk), a to v lehote 5 dní.

Súd ďalej zistil, že žalobcovia za obdobie, ktoré bolo vymedzené vo výpovedi zo dňa 6.2.2002, t.j. za mesiac december 1998, za obdobie celého roka 1999 až do mesiaca september 2000 vrátane, nájomné vo výške 12,25 € (369,- Sk) mesačne uhradili na účet exekútorskej úschovy v zmysle exekučného príkazu Ex 480/97 - príkazu na vykonanie exekúcie príkazaním pohľadávky. Za mesiac október 2000 bolo taktiež nájomné vo výške 12,25 € (369,- Sk) poukázané na účet exekútorskej úschovy, avšak táto suma bola súdnym exekútorom JUDr. Bezaniukom žalobcom vrátená. Za mesiace november a december 2000 poukázali žalobcovia nájomné priamo žalovaným, ktorí však nájomné vo výške 12,25 € (369,- Sk) odmietli prevziať. Za mesiace január a február 2001 taktiež žalobcovia nájomné vo výške 12,25 € (369,- Sk) mesačne poukázali poštovou poukázkou priamo žalovaným na ich adresu, ktorí opätovne nájomné odmietli prevziať. V mesiaci marec 2001 podali žalobcovia návrh na prijatie peňazí do úschovy. Poštovou poukázkou zo dňa 20.2.2002 znejúcou na sumu 183,73 € (5.535,- Sk) adresovanou žalovanému v 1. rade, žalobcovia uhradili nájomné za mesiace 10, 11, 12 roku 2000 a za celý rok 2001, t. j. 15 x 369,- Sk = 5.535,- Sk. Túto sumu žalovaný v 1. rade prijal.

Z listu zo dňa 26.1.1999 adresovaného poverenému súdnemu exekútorovi JUDr. Bezaniukovi nájomníkmi obytných domov súp. č. 21 a 22 súd zistil, že na základe rozhodnutia predstavenstva PD Zlatý klas zo dňa 29.12.1993 výška nájomného činí od 1.1.1999 sumu 369,- Sk (podľa nájomnej zmluvy výška nájomného činila sumu 461,- Sk), nakoľko poplatky za vodné, stočné, vývoz domového odpadu i za elektrickú energiu v spoločných priestoroch si nájomníci uvedených obytných domov budú uhrádzať sami priamo dodávateľom.

Z bodu B) ods. 1 uznesenia zo zasadnutia predstavenstva PD Zlatý klas konaného dňa 29.12.1993 súd zistil, že predstavenstvo schválilo výšku nájomného v družstevných bytovkách pre členov so zľavou 20 %.

Bývalý predseda predstavenstva PD Zlatý klas Andrej Hlavinka vo svojom liste doručenom súdu 5.8.2014 potvrdil, že ak predstavenstvo zasadalo 29.12.1993 a odsúhlasilo 20 %-nú zľavu z nájomného pre členov družstva, nájomná zmluva, ktorá bola podpísaná 1.3.1994, musela túto zľavu zohľadňovať. Z jeho predchádzajúceho podania z 2.11.2005 zároveň vyplýva, že zľava nájomného sa vzťahovala len pre členov družstva, ktorí keď skončili pracovný pomer v družstve, stratili nárok na poskytovanie 20 % - nej zľavy. Ostatní členovia predstavenstva PD Zlatý klas svojimi odpoveďami na dotaz súdu o okolnostiach týkajúcich sa 20 %-nej zľavy nájomného nepriniesli viac svetla do prejednávanej veci.

Spoločnosť APOS, ktorá archivuje aj spisy PD Zlatý klas súd oznámila, že žalobca v 1. rade pracoval v PD Zlatý klas v období od 4.7.1977 do 30.11.1991, od 23.3.1992 do 30.11.1994, od 1.4.1995 do 30.11.1995, od 9.4.1996 do 6.12.1996, od 17.3.1997 do 30.11.1997 a od 1.6.1999 do 30.11.1999. Z oznámenia Sociálnej poisťovne doručeného súdu 24.7.2014 vyplýva, že žalobca v 1. rade bol zamestnancom PD Zlatý klas, ale žalobkyňa v 2. rade zamestnankyňou PD Zlatý klas nebola. Z listinného dôkazu predloženého Sociálnou poisťovňou súd zistil, že žalobca v 1. rade bol zamestnancom PD Zlatý klas v období od 1.1.1993 do 30.11.1994, od 1.4.1995 do 30.11.1995, od 9.4.1996 do 6.12.1996, od 17.3.1997 do 30.11.1997, od 31.5.1998 do 30.11.1998, od 1.6.1999 do 30.11.1999, od 1.5.2000 do 30.11.2000.

Z čl. III evidenčného listu pre výpočet úhrady za užívanie bytu z 1.3.1994 užívateľa N. O., súp. č. domu XX, L., vyplýva, že okrem užívateľa bytu v byte bývajú jeho manželka a 3 deti. Z čl. VII riadku 75 tohto evidenčného listu vyplýva, že mesačná úhrada za užívanie bytu predstavuje sumu 461 Sk, riadok 80 stanovuje mesačnú zálohu na vodné a stočné a zároveň služby 10 Sk osoba v celkovej výške 50 Sk. Riadok 81 a 82 obsahuje údaj „Zľava na základe predst. 20 % zo dňa 29.12.1993“, riadok 81 sumu 511 Sk a riadok 82 sumu 102 Sk. Riadok 83 obsahuje údaj „celkom mesačná úhrada za užívanie bytu a za služby a zálohy“ sumu 409 Sk (súd dopĺňa, že 20 % zo sumy 511 Sk je suma 102 Sk a výsledná zľava predstavuje 409 Sk).

Predmetom tohto konania je určenie, či výpoveď nájmu bytu č. X, nachádzajúceho sa na R.. poschodí bytového domu č. XX, postaveného na parcele č. KN XXX, k. ú. I. L., zo dňa 6.2.2002, podaná žalovanými žalobcom, je neplatná.

Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania.

Podľa § 703 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich stanú nájomcami bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.

Podľa § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

Podľa § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ako bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne doručiť určitú dlhšiu výpovednú lehodu.

Podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace.

Podľa § 711 ods. 2 Občianskeho zákonníka, dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo nožní zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

Podľa § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka, neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu.

Podľa § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku, návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä, o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Podľa § 125 ods. 1 Občianskeho zákonníka, osobitný zákon upravuje vlastníctvo k bytom a nebytovým priestorom.

Podľa § 3 ods. 1 zákona číslo 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobitné predpisy.

Podľa § 4 ods. 1 písm. d) zákona číslo 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru v dome sa nadobúda rozhodnutím štátneho orgánu.

Podľa § 10 ods. 1 veta prvá zákona číslo 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o

spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva, prípadne pozemku.

Podľa § 10 ods. 2 zákona číslo 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov znení neskorších predpisov, na účel uvedený v odseku 1 poukazujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby, a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Podľa § 150 ods. 2 Exekučného poriadku, ak vydražiteľ zaplatil najvyššie podanie a súd udelenie príklepu schválil, stáva sa vydražiteľ vlastníkom nehnuteľnosti ku dňu udelenia príklepu.

Podľa § 153 ods. 1 Exekučného poriadku, vydražiteľ musí bez započítania na najvyššie podanie prevziať vecné bremená, ktoré vznikli na základe osobitného právneho predpisu, a nájomné práva.

Súd konštatuje, že v zmysle intencií rozhodnutia krajského súdu, ktorým bol rozsudok tunajšieho súdu z 19.11.2004 zrušený a vec mu bola vrátená na ďalšie konanie, doplnil dokazovanie.

Vychádzajúc zo zistených skutočností, vykonaného dokazovania, ako aj s prihliadnutím na citovanú právu úpravu súd konštatuje, že žalovaní ako vlastníci bytu č. X, nachádzajúceho sa na R.. poschodí bytového domu č. XX, postaveného na parcele č. KN XXX, k. ú. I. L., dali žalobcom dňa 6.2.2002 výpoveď nájmu z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, pričom vo výpovedi skutkovo popísali aj dôvod tohto jednostranného právneho úkonu. Ten bol podľa názoru súdu jednoznačne popísaný a nezameniteľný, keďže žalovaní vo výpovedi popísali rozhodné skutočnosti, a teda obdobie, počas ktorého podľa ich názoru žalobcovia neplatili za byt nájom. Je nepochybné, že žalobcovia výpoveď prevzali dňa 13.2.2002, čo napokon potvrdila aj žalobkyňa v 2. rade na pojednávaní 27.4.2004. Výpovedná doba začala plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca, teda 1.3.2002 a mala uplynúť koncom mája 2002. Žalobcovia však neplatnosť výpovede napadli žalobou na súde v lehote podľa § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka, a teda dňa 30.4.2002.

Skutočnosť, že žalovaní sú vlastníkami označeného bytu mal súd za preukázané uznesením krajského súdu vo veci sp. zn. 4 Co 115/00 z 31.7.2000 o schválení príklepu vydražiteľom - žalovaným, ktorým bolo zmenené rozhodnutie tunajšieho súdu vo veci sp. zn. Er 1078/97, ako aj výpisom z LV č. XXXX - čiastočný vedeným Správou katastra Bardejov, okres Z., T. L., N.. Ú.. I. L.. Žalovaní sa tak stali vlastníkami tohto bytu ku dňu udelenia príklepu v súlade s § 150 ods. 2 Exekučného poriadku. Zároveň žalovaní ako vlastníci nehnuteľnosti boli povinní v súlade s § 153 ods. 1 Exekučného poriadku prevziať vecné bremená, ktoré vznikli na základe osobitného právneho predpisu, a nájomné práva.

Podľa názoru súdu v okolnostiach tohto prípadu bolo preukázané, že žalobcovia za mesiac december 1998, za obdobie celého roka 1999 až do mesiaca september 2000 vrátane platili mesačný nájom vo výške 12,25 € (369,- Sk) na účet exekútorskej úschovy v rámci exekučného konania vedeného súdnym exekútorom JUDr. Bezaniukom pod sp. zn. Ex 480/97.

Podľa tvrdení žalobcov platby za nájom vo výške 12,25 € (369,- Sk) mesačne za október, november a december 2000, ako aj za január a február 2001 im boli vrátené jednak zo strany súdneho exekútora a mesačné platby neprijali ani žalovaní.

Z tohto dôvodu žalobcovia podali na tunajší súd v marci 2001 návrh na prijatie plnenia do úschovy. Súd mal za preukázané, že žalobcovia aj napriek podanému návrhu do súdnej úschovy nikdy reálne neplnili. Tunajší súd totiž o návrhu nerozhodol, čo bolo preukázané aj tvrdením bývalej právnej zástupkyne žalobcov, ako aj preverením tejto skutočnosti v učárni tunajšieho súdu, kde bolo zistené, že zo strany žalobcov nebolo za obdobie od marca 2001 do marca 2002 prijaté žiadne plnenie.

Na tomto mieste sa súd v rámci svojich úvah pozastavil a posudzoval, či podanie návrhu zo strany žalobcov na prijatie plnenia do úschovy možno bez ďalšieho považovať za plnenie ich povinností platiť nájomné. Súd zastáva názor, že vždy je úlohou orgánu verejnej moci a v tomto prípade súdu poskytnúť ochranu účastníkovi konania, ak o túto požiada. Ide o pozitívny záväzok štátu poskytnúť účastníkovi konania ochranu v požadovanej kvalite. Je nepochybné, že o návrhu žalobcov z marca

2001 o prijatie plnenia do úschovy tunajší súd nerozhodol. V kontexte tohto zistenia však súd musel posúdiť, či skutočnosť, že žalobcovia aj napriek nerozhodnutiu súdu ostali pasívni a neplatili nájomné, je potrebné pripočítať jedine na vrub súdu bez toho, aby súd zohľadnil postoj žalobcov k plneniu ich nájomných povinností. Na tomto mieste považuje súd za potrebné zdôrazniť, že v časovom období od marca 2001, keď žalobcovia podali na súd návrh na prijatie plnenia do úschovy, do februára 2002, keď nájomné za obdobie 15 mesiacov žalovaní prijali, platila právna úprava, a teda zákon č. 80/1992 Zb. o sídlach a obvodoch súdov Slovenskej republiky, štátnej správe súdov, vybavovaní sťažností a o voľbách príseďiacich (zákon o štátnej správe súdov). Tento zákon vo svojom § 17 a násl. pojednával o sťažnosti na prieťahy v konaní. Žalobcovia mohli využiť tento preventívny právny prostriedok na ochranu svojich práv a dožadovať sa ním, aby o ich návrhu na prijatie plnenia do úschovy bolo rozhodnuté a aby aj fakticky, nielen formálnym prejavom v podobe podania takéhoto návrhu, si svoje povinnosti nájomcov plnili. Podľa zistení súdu však žalobcovia tieto právne kroky nepodnikli. Súd teda v konaní žalobcov nevezhliadol požadovanú aktivitu vo vzťahu k plateniu nájomného, pričom skutočnosť sama o sebe, že podali návrh na prijatie plnenia do úschovy na súd, nevyvoláva požadovaný výsledok, a teda faktické plnenie. Žalobcovia pritom vedeli, že do úschovy súdu neplnia, ale túto situáciu nechali zájsť až do februára 2002, keď im bola daná výpoveď nájmu.

Žalobcovia v konaní predložili dôkazy (ústrižky poštových poukázok) o tom, že dňa 23.11.2000, 18.12.2000, 11.1.2001 a 23.2.2001 poukázali žalovanému v 1. rade štyrikrát sumu 12,25 € (369 Sk). Súd mal taktiež za preukázané, že žalobcovia poukázali žalovaným sumu 15,70 € (473 Sk) titulom mesačného nájomného dňa 16.1.2002, o čom na pojednávaní 29.1.2015 žalovaní predložili dôkaz. V tomto smere nie je pre súd podstatné, že žalovaní tieto sumy odmietli prijať, pre súd bolo podstatné, že žalobcovia v tomto období mali záujem reálne platiť nájomné. Následne dňa 20.2.2002 žalobcovia poukázali žalovaným sumu 183,73 € (5 535 Sk), ktorú títo prijali.

Na základe uvedeného súd ustálil, že žalobcovia neplatili nájomné za obdobie minimálne od marca 2001 do novembra 2001, keď sám žalovaný v 1. rade na pojednávaní 27.4.2004 uviedol, že do novembra 2001 platby nájomného od žalobcov nepreberal, pretože až v novembri 2001 boli ako vlastníci zapísaní na LV.

Z uvedeného vyplýva, že žalobcovia neplatili nájom minimálne 9 mesiacov, čím naplnili skutkovú podstatu výpovedného dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, a preto je súd toho názoru, že výpoveď zo 6.2.2002 daná zo strany žalovaných žalobcom z naznačeného dôvodu bola namieste a je platná, keďže obsahovala všetky náležitosti tohto právneho úkonu, ktoré predpokladá Občiansky zákonník v § 711 ods. 1 písm. d) a ods. 2.

Súd zároveň konštatuje, že vzhľadom k tomu, že žalobcovia nie sú vlastníkami predmetného bytu, títo nemôžu uhrádzať výšku platieb do fondu opráv.

Súd zastáva názor, že v okolnostiach tohto prípadu nebola preň zásadná výška nájomného, ktorú mali žalobcovia platiť. Súd však doplnil dokazovanie aj v tomto smere. V tejto súvislosti potom poukazuje na uznesenie predstavenstva PD Zlatý klas, ktoré dňa 29.12.1993 odsúhlasilo 20%-nú zľavu nájomného pre členov družstva, následné uzavretie nájomnej zmluvy medzi PD Zlatý klas a žalobcom v 1. rade ako nájomcom z 1.3.1994, ktorá v čl. IV. určovala mesačné nájomné vo výške 13,58 € (409 Sk), čo zodpovedá aj údajom uvedeným v evidenčnom liste (riadky č. 81, 82 a 83), kde celkom mesačná úhrada za užívanie bytu a za služby a zálohy predstavovala sumu 13,58 € (409 Sk) po 20% - nej zľave a na vyjadrenie bývalého predsedu predstavenstva PD Zlatý klas Andreja Hlavinku, ktorý potvrdil, že ak nájomná zmluva bola uzavretá po uznesení, ktorým predstavenstvo schválilo zľavu, musela táto nájomná zmluva danú zľavu zohľadňovať. Vo vzťahu k uvedenému súd dodáva, že takýto názor vyznieva úplne logicky.

Okrem toho súd zistil, že podľa uznesenia predstavenstva sa naznačená zľava vzťahovala len pre členov družstva. Pokiaľ ide o členstvo žalobcu v 1. rade v PD Zlatý klas, z oznámenia (č. I. 341) vyplýva, že mu „bol napočítaný podiel na majetku nášho PD podľa transformačného projektu v zmysle Zák. 42/92 Zb. schváleného na valnom zhromaždení oprávnených osôb dňa 23.októbra 1992“ vo výške 27 315 Sk. Z uvedeného vyplýva, že žalobca bol členom družstva v tomto období. V priebehu konania bol jednoznačne preukázaný pracovný pomer žalobcu v 1. rade k tomuto družstvu. Tento pracovný pomer sa však nevyznačoval kontinuitou, ale počas niektorých období bol prerušený. Podľa vyjadrenia Andreja Hlavinku 20 % - ná zľava na nájomné mala platiť len pre členov družstva, ktorí ak nimi prestali byť, končil aj predmetný benefit. Súd mal za preukázané, že v čase prijatia uznesenia PD Zlatý klas

29.12.1993 a v čase uzavretia nájomnej zmluvy z 1.3.1994, bol žalobca v 1. rade zamestnancom družstva. Podľa informácií poskytnutých Sociálnou poisťovňou a spoločnosťou APOS, žalobcov v 1. rade skončil pracovný pomer v PD Zlatý klas k 30.11.1994 a následne bol obnovený k 1.4.1995, pričom ten následne pokračoval s istými prestávkami až do 30.11.2000 (podľa údajov Sociálnej poisťovne).

S prihliadnutím k uvedenému sa natíska otázka, či aj vzhľadom na nekontinuitu pracovného pomeru žalobcu v 1. rade v PD Zlatý klas, sa táto 20%-ná zľava na nájomnom zakaždým obnovovala. Podľa názoru súdu výška nájomného vo vzťahu k výpovednému dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka sa nejaví ako podstatná, len dokresľuje obraz o tom, čo a v akej výške žalobcom (ne)patrilo.

Súd výsluchom účastníkov konania zároveň zistil, že medzi nimi nedošlo k uzatvoreniu novej nájomnej zmluvy, ktorá by zohľadňovala vôľu účastníkov právneho úkonu a aktuálne trhové podmienky, ktoré sa od uzavretia nájomnej zmluvy z roku 1994 markantne zmenili, čo súd nepovažoval za potrebné dokazovať, keďže ide o notoricky známe skutočnosti, ktoré sú bežnému človeku nepochybné známe.

Napokon žalobkyňa v 2. rade na pojednávaní dňa 29.1.2015 potvrdila, že má prechodný pobyt v obci W., B. E. Y. Č.. XXX, T. Z., T. W., N.. Ú.. W. vyplýva, že žalobkyňa v 2. rade je vlastníčkou rodinného domu, pričom túto skutočnosť v priebehu konania žalobcovia nevyvrátili.

Na tomto mieste súd pripomína, že podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Otázkou teda ostáva, či postoj žalobcov k plneniu si nájomných povinností a ich neochota upraviť podmienky nájmu v súlade s aktuálnym stavom a trhovými podmienkami, je v súlade s citovaným zákonným ustanovením. Podľa názoru súdu správanie žalobcov skôr svedčí o opaku.

Právny zástupca žalovaných súčasne vyslovil názor, že nájomná zmluva, ktorú uzatvoril žalobca v 1. rade s PD Zlatý klas dňa 1.3.1994 nie je platná, keďže nebola podpísaná dvoma členmi predstavenstva a že z neplatnej nájomnej zmluvy nemôže byť daná neplatná výpoveď. V tejto súvislosti súd vyslovuje, že Občiansky zákonník v § 663 a násl. v znení účinnom v čase uzatvorenia zmluvy nestanovuje pre nájomnú zmluvu formálny predpoklad - jej písomnú formu. Písomnú formu musí mať napríklad zmluva o nájme a podnájme nebytových priestorov (§ 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.). Pokiaľ ide o nájom bytu, podľa § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak sa nájomná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica. Ustanovenie § 243 ods. 3 Obchodného zákonníka v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy zakotvovalo, že ak zo stanov nevyplýva niečo iné, za predstavenstvo družstva koná navonok predseda alebo podpredseda. Ak je však pre právny úkon, ktorý robí predstavenstvo, predpísaná písomná forma, je potrebný podpis aspoň dvoch členov predstavenstva. Keďže v danom prípade zákon nepredpisoval pre nájomnú zmluvu písomnú formu, stačilo, hoc aj nájomná zmluva nebola vyhotovená vo forme zápisnice, ak ju za družstvo podpísal jeho predseda. Z uvedeného dôvodu súd námietku právneho zástupcu žalovaných z tohto pohľadu vyhodnotil ako právne bezvýznamnú.

Uvedené skutočnosti boli podkladom na záver súdu o zamietnutí žaloby.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa ust. § 142 ods. 1 a § 151 ods. 1 OSP. Žalovaní boli v konaní úspešní a náhradu trov konania si uplatnili. Ich právny zástupca v podaní zo dňa 30.01.2013 vyčíslil ich výšku.

Právny zástupca žalovaných v 1. a 2. rade si v podaní doručenom súdu dňa 03.02.2015 vyčíslil trovy konania pozostávajúce z 10 úkonov právnej služby. V prípade právneho zastúpenia žalovaného v 1. rade (prevzatie a príprava právneho zastúpenia 17.1.2012 vo výške 58,69 €, účasť na pojednávaní 13.6.2012 vo výške 14,72 €, písomné podanie na súd z 19.2.2013 vo výške 30,03 €, písomné podanie na súd 5.2.2014 vo výške 61,85 €, účasť na pojednávaní 10.3.2014 v sume 61,85 €, nazretie do spisu 2.9.2014 v sume 61,85 €, účasť na pojednávaní 5.9.2014 v sume 61,85 €, nazretie do spisu 24.10.2014 v sume 61,85 €, účasť na pojednávaní 29.10.2014 v sume 61,85 € a 29.1.2015 v sume 64,53 €, paušálnu náhradu 2x vo výške 7,63 € (rok 2012), vo výške 7,81 € (rok 2013), 6 x vo výške 8,04 € (rok 2014) a vo výške 8,39 € (rok 2015). Trovy právneho zastúpenia titulom odmeny vyčíslil právny zástupca sumou 539,07 €, pričom v zmysle § 13 ods. 2 vyhlášky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov

za poskytnutie právnych služieb, keďže išlo o zastupovanie dvoch účastníkov konania, znížil tarifnú odmenu o 50 %, čo predstavuje odmenu vo výške 269,22 €, k tomu paušálna náhrada vo výške 79,70 €. Rovnako si právny zástupca žalobcu uplatnil aj trovy právneho zastúpenia za zastupovanie žalovanej v 2. rade, a to za totožné úkony právnej služby, totožný počet a hodnotu režijných paušál, taktiež znížené o 50%. Právny zástupca žalobcu si taktiež uplatnil cestovné náhrady vo výške 168,03 €, ktoré pozostávajú z ciest na pojednávania a nazretie do spisu v celkovom počte 7 na trase Prešov - Bardejov - späť, náhradu za stratu času v celkovej výške 374,76 € (predstavujúcu náhradu za 4 polhodiny po 12,71 € rok 2012, za rok 2014 päť náhrad za stratu času vo výške 268 €, t. j. 4 polhodiny po 13,40 € x 5 a za rok 2015 4 polhodiny po 13,98 €, v celkovej výške 374,76 €). Súd poznamenáva, že žalovaným priznal náhradu trov právneho zastúpenia za úkony právnej služby, ktoré považoval za potrebné za účelom efektívnej obrany ich práv, pričom v zmysle toho im priznal aj náhradu trov právneho zastúpenia za 2 úkony nazretia do spisu. Podľa názoru súdu išlo o úkony právnej služby potrebné pre účelné bránenie práva, keďže po zmene zákonného sudcu (7.5.2014) došlo k doplneniu dokazovania vo významnej miere, pričom pred pojednávaním konaným 5.9.2015 právny zástupca žalovaných nazrel do spisu. To isté je potrebné konštatovať aj vo vzťahu k nazretiu do spisu, ku ktorému došlo 24.10.2014, keď v zmysle záverov predchádzajúceho pojednávania mal byť k termínu pojednávania nariadeného na 29.10.2014 k spisu pripojený spis tunajšieho súdu o úschove.

Súd o trovách konania rozhodol podľa § 1 ods. 3, § 9 ods.1, § 11 ods.1 písm. a), § 14 ods. 1, § 13a ods.1, § 15, § 16 ods. 3, § 17 ods. 1 vyhlášky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytnutie právnych služieb (v znení účinnom do 30.6.2013 a v znení účinnom od 1.7.2013) a podľa zákona č. 283/2002 Z. z. o cestovných náhradách, a to tak, žalovaným v 1. a 2. rade priznal náhradu trov právneho zastúpenia v sume, ktorú uplatnil ich právny zástupca, a teda v celkovej výške 1.240,63 € za vyššie špecifikované úkony právnej služby.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia na Okresný súd Bardejov.

1, V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť, 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.

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

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

3, Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.