

Súd: Okresný súd Piešťany  
Spisová značka: 15Csp/30/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2520200874  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 03. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Vrbjar  
ECLI: ECLI:SK:OSPN:2021:2520200874.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Piešťany, sudca JUDr. Peter Vrbjar, v spore žalobcu: Bytový podnik Piešťany, s.r.o., so sídlom Školská 19, 921 01 Piešťany, IČO: 36 232 700, proti žalovaným: 1. L. A. O., narodený XX.XX.XXXX, 2. O. O., nar. XX.XX.XXXX, obaja žalovaní bytom A. A.F. XXXX/XXX, A., o zaplatenie 1.769,63 eura s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaní 1 a 2 sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 1.769,63 Eur spolu s poplatkom z omeškania vo výške 0,5 0/00 denne od 06.06.2018 do zaplatenia.

II. Súd priznáva žalobcovi nárok na náhradu trov konania voči žalovaným 1 a 2 v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

1. Žalobný nárok žalobca odvodzoval od zmluvného vzťahu žalobcu a mesta Piešťany založeného Zmluvou o výkone správy majetku, č. zmluvy 0260605, 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.F. 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 máj 2017 (časť) v sume 74,48 Eura, za jún 2017 v sume 241,60 Eura, za júl 2017 v sume 241,60 Eura, za august 2017 v sume 241,60 Eura, za september 2017 v sume 241,60 Eura, za október 2017 v sume 241,60 Eura, za november 2017 v sume 241,60 Eura, za december v sume 241,60 Eura. Neuhradili ani nedoplatok na základe vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu za rok 2017 vo sume 3,95 Eura predstavuje rozdiel medzi predpísanými zálohami a skutočnými nákladmi roku 2017. Celková dlžná suma predstavuje 1.7693,63 Eur. 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. 15Csp/30/2020-24 zo dňa 11.06.2020, proti ktorému podali žalovaní včas odpor s odôvodnením vo veci samej. Žalovaní v odpore uviedli, že spochybňujú a odmietajú akýkoľvek záväzok voči žalobcovi. Nájomnú zmluvu a dožadujú sa jej dôsledného dodržiavania.

3. Súd uznesením zo dňa 13.10.2020 sp. zn. 15Csp/30/2020 - 45 zrušil platobný rozkaz sp. zn. 15Csp/30/2020 -24 zo dňa 11.06.2020.

4. Súd nariadil na prejednanie veci pojednávanie, vykonal dokazovanie prečítaním a oboznámením listinných dôkazov: žaloba zo dňa 28.05.2020, na č. l. 1-2, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. XXXX, na č. l. 3, zmluva o výkone správy majetku č. 0260605, na č. l. 4-9, zmluva o nájme bytu, na č. l. 10-13, evidenčný list, na č. l. 14-15, výpis z obchodného registra, na č. l. 16-16rub, rozpis dlhu, na č. l. 17, vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu, na č. l. 18-18rub, upomienka zo dňa 10.07.2018, na č. l. 19, fotokópia nedoručenej zásielky, na č. l. 20 - 20rub, Platobný rozkaz zo dňa 11.06.2020, na č. l. 24-25, vyjadrenie žalovaných zo dňa 28.07.2020, na č. l. 35-44, uznesenie - zrušenie platobného rozkazu zo dňa 13.10.2020, na č. l. 45 - 46, vyjadrenie žalobcu zo dňa 30.10.2020, na č. l. 54-138, vyjadrenie žalovaných zo dňa 28.12.2020, na č. l. 144-196, pripojenými spismi tunajšieho súdu 7C/178/2008, 12C/169/2014, 14C/242/2015, 7C/123/2013 a zistil tento skutkový stav.

5. Z listu vlastníctva č. XXXX pre kat. úz. A., vyhotoveného dňa 30.10.2012, 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.

6. Zo Zmluvy o výkone správy majetku, č. zmluvy 0260605 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. so súp. č. XXXX v 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 m<sup>2</sup> v podiele 251/617-in.

7. 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 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.

8. Z evidenčných listov pre výpočet úhrady za užívanie bytu za rok 2008, 2014, súd zistil, že oba sa vzťahovali na byt č. X na ul. A. A. XXXX/XXX S. A., ako nájomca bol uvedený žalovaný v 1. rade. Oba čítali s 3 osobami bývajúcimi v byte. Výška mesačnej úhrady za užívanie bytu, vrátane mesačného nájomného, za rok 2017 bola 241,60 Eur.

9. 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.

10. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 1/2009 do 12/2009, vystaveného žalobcom dňa 22.3.2010, súd zistil, že žalovaným v 1. a v 2. rade vznikol v súvislosti s užívaním bytu č. X na ul. A. A. XXXXX/XXX S. A. nedoplatok vo výške 21.955,58 Eura so splatnosťou do 31.05.2018.

11. Z rozpisu dlhu vystaveného dňa 28.04.2020 žalobcom súd zistil, že žalovaná sumy pozostáva z neuhradeného nájomného, zálohových platieb, príp. ich častí, a nedoplatkov na základe ročného vyúčtovania z rokov 2017 tak, ako sú uvedené v žalobe, ktoré predstavujú celkom sumu 1.769,63 Eura.

12. Z upomienky zo dňa 10.07.2018 súd zistil, že žalobca upozornil žalovaných v 1. a v 2. rade na neuhradené nedoplatky na základe vyúčtovaní za roky 2009, 2010 a 2011, a na nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu za mesiace január 2012 až apríl 2012 v celkovej sume 1.082,13 eura, ktoré žalobca žiadal zaplatiť najneskôr do 31.5.2012.

13. Zo znaleckého posudku č. 1/2018 podaného Ing. Štefanom Majerníkom, PhD., znalcom z odboru ekonomika a manažment, z odvetvia účtovníctvo a daňovníctvo, predloženého súdu žalovanými, súd zistil, že úlohou znalca, zadanou mu žalovaným v 1. rade, bolo posúdiť uznanie záväzku žalobcu k 1.7.1999, ako právneho nástupcu Bytového podniku mesta Piešťany, príspevkovej organizácie, ohľadom Zmluvy o nájme bytu č. 1/1996 zo dňa 24.6.1996. Zo záveru znaleckého posudku súd zistil, že znalec skonštatoval, že za deň uskutočnenia účtovného prípadu ohľadom zmluvy o nájme bytu 1/1996 sa pokladá deň 1.7.1999, keď bol vyhotovený a podpísaný protokol o odovzdaní majetku mesta Piešťany do správy Bytového podniku Piešťany s.r.o. Podľa účtovných zákonov uvedených v bode 2.2. je zmluva o nájme bytu č. 1/1996 platná, a má byť zaúčtovaná v účtovníctve spoločnosti Bytový podnik Piešťany s.r.o.

14. Z pripojených spisov tunajšieho súdu súd zistil, že zmluva o nájme bytu č. 1/1996 uzavretá medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovaným v 1. rade dňa 24.6.1996 je neplatná, nakoľko jej platnosť ako predbežnú otázku posudzoval Krajský súd v Trnave v rozsudku sp. zn. 24Co/155/2014 zo dňa 20.5.2015. Predmetom nájomnej zmluvy z roku 1996 bolo prenechanie dvoch rozostavaných bytov celkovou výmerou 211,73 m<sup>2</sup>, pričom z týchto dvoch bytových jednotiek bol žalovanými vytvorený jeden 7-izbový byt, ktorý bol skolaudovaný 09.10.1998. Predmetom nájmu bol tak nehnuteľný majetok s výmerou presahujúcou 200 m<sup>2</sup>, pričom podľa zásad hospodárenia s majetkom mesta platnými v čase uzavretia nájomnej zmluvy, o tomto prenájme malo rozhodnúť mestské zastupiteľstvo, keďže výmere predmetného bytu presahuje 200 m<sup>2</sup>. Odvolací súd uzavrel, že nájomná zmluva zo dňa 24.6.1996 je absolútne neplatná, pretože odporuje zákonu, konkrétne ust. § 6 ods. 1, ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, ako aj § 12 ods. 3 písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom

mesta, keďže nájomnú zmluvu v roku 1996 podpísal za prenajímateľa len jeho štatutárny zástupca, pričom súd nemal za preukázané, že tomuto podpisu predchádzal súhlas mestského zastupiteľstva. Žalobca dodal, že aj keby sa nájomná zmluva posudzovala ako zmluva uzavretá na dve samostatné bytové jednotky, tiež by neboli splnené podmienky zásad hospodárenia s majetkom mesta, pretože každý z bytov mal plochu väčšiu ako 50 m<sup>2</sup>, a podľa § 12 ods. 3 písm. b) zásad hospodárenia bol potrebný súhlas primátora po schválení mestskou radou. V čase uzavretia nájomnej zmluvy zo dňa 1.8.2008, podľa vtedy platných zásad hospodárenia s majetkom mesta žalobca bol oprávnený už bez rozhodnutia Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany vo vlastnom mene uzatvoriť nájomnú zmluvu, a to na základe súhlasu vydaného mestom Piešťany ako vlastníkom predmetného bytu. Súhlas mesta Piešťany s uzavretím nájomnej zmluvy so žalovaným v 1. rade bol vyslovený dňa 30.6.2008. Ďalej súd zistil, že nájomná zmluva z roku 1996 počítala s tým, že po prerobení bytu bude žalovaným umožnené odkúpiť byt do vlastníctva v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. Žalovaní požiadali o odkúpenie bytu celkom trikrát. Mestské zastupiteľstvo dvakrát schválilo predaj bytu v prospech žalovaných, ktorí následne odmietli predloženú kúpnu zmluvu podpísať. Potom, čo požiadali o odkúpenie bytu tretíkrát, bolo im umožnené byť odkúpiť za predpokladu, že nebudú mať žiadne dlhy voči žalobcovi, a keďže túto požiadavku nespĺnili, žalobca nepredložil mestskému zastupiteľstvu návrh na schválenie odkúpenia predmetného bytu. Potom, čo súd rozhodol že nájomná zmluva z roku 1996 je neplatná, žalobca pristúpil k uzavretiu novej nájomnej zmluvy v roku 2008 z dôvodu, že pokiaľ by žalovaní užívali byt bez platného právneho titulu, nemali by nárok na odkúpenie bytu. Investície do prestavby bytu, ktoré hradili žalovaní, si môžu žalovaní uplatniť voči mestu Piešťany ako vlastníkovi bytu, pokiaľ sú žalovaní presvedčení o oprávnenosti ich nárokov, nie však voči žalobcovi, ktorý je iba prenajímateľom bytu. Žalobcovi vznikajú náklady spojené so správou predmetného bytu. V obdobných veciach týkajúcich sa užívania toho istého bytu žalovanými za iné rozhodné obdobia už boli žalovaní právoplatne zaviazaní na zaplatenie nedoplatkov na nájomnom a na úhradách spojených s užívaním predmetného bytu.

15. Z vyjadrenia žalovaného v 1. rade súd zistil, že v roku 1996 bol oznam v novinách, ktorým boli ľudia vyzývaní na dobudovanie 3-izbového a 4-izbového bytu. On sa na to podujal, v roku 1996 bola podpísaná nájomná zmluva, ktorá počítala s predmetnou výstavbou, resp. prestavbou bytu. Následne žalovaný v 1. rade začal robiť projektovú dokumentáciu, realizovať výstavbu/prestavbu, do prestavby investoval celkom 122.512,- Eur. Po skolaudovaní platil nájomné 716,- Sk. Z dvoch bytov, 3-izbového a 4-izbového, bol urobený jeden veľký mezonetový byt. Uviedol, že nájomnú zmluvu v roku 2008 podpísal pod nátlakom. Nemal dôvod ju podpisovať, keďže bola platná nájomná zmluva z roku 1996, pretože nebola nikým zrušená. Má za to, že náklady spojené s užívaním bytu má už predplatené, pretože do bytu investoval obrovskú sumu peňazí. Nájomné platil na základe zmluvy o nájme bytu z roku 1996, pričom jeho investície mali byť zohľadnené v nájomnom. Žalobca požaduje od žalovaných nájomné a náklady za užívanie bytu, ktorý prerobili žalovaní.

16. Súd vec právne posúdil nasledovne: 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 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.

17. 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.

18. 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.

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

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

21. 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.

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

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

24. 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.

25. 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.

26. Podľa § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov, v znení účinnom od 1.1.2009 do 30.6.2010, poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 1 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

27. Podľa § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov, v znení účinnom od 1.7.2010, poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

28. Podľa § 215 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“), súd rozhodne na základe zisteného skutkového stavu.

29. 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.

30. Vykonaným dokazovaním 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. XXX 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. 5 na ul. A. A. XXX S. A., na dobu neurčitú, s konštatovaním, že žalovaný v 1. rade

v predmetnom byte už býva. Podľa citovaného VZN, primátor mesta rozhodne s konečnou platnosťou o nájomcovi bytu a vydá súhlas k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, a pokiaľ žiadateľ spĺňa podmienky schválených pravidiel, nájomnú zmluvu s nájomcom uzatvorí žalobca ako správca a prenajímateľ (čl. VI, § 8 a čl. II., § 3 VZN). 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 obomi 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.

31. 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 spôsobom určená výška nájmu a úhrad.

32. K tvrdenému uzavretiu nájomnej zmluvy zo dňa 1.8.2008 pod nátlakom ako aj 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, rozsudok 7C/123/2013 V rámci 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. Vo vyššie uvedených 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.

33. Pokiaľ už bola v občianskoprávnom konaní právoplatne vyriešená určitá otázka hmotnoprávneho vzťahu účastníkov, je súd v inom konaní, v ktorom má tú istú otázku posúdiť ako prejudiciálnu, viazaný jej skorším posúdením. Súd nemôže ako predbežnú otázku znovu riešiť to, o čom už bolo právoplatne rozhodnuté v osobitnom spore účastníkov, nie je rozhodujúce, či súd v právoplatne skončenom konaní vec správne alebo nesprávne právne posúdil. Pokiaľ súd prejudiciálny účinok ignoruje (nevezme za základ pre svoje rozhodnutie prejudikovaný hmotnoprávny vzťah a rozhodne v rozpore s prejudikovaným hmotnoprávnym vzťahom), nerešpektuje záväzné súdne rozhodnutie a koná v rozpore s ústavou, v zmysle ktorej môžu štátne orgány konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon (viď čl. 2 ústavy). Zásada právnej istoty je integrálnou súčasťou práva na spravodlivý proces. Popretie prejudiciálnej záväznosti právoplatného súdneho rozhodnutia znamená zásah do stability práva a právnych vzťahov ako aj do riadneho výkonu spravodlivosti. Aj Európsky súd pre ľudské práva vo svojej judikatúre venuje ochrane právnej istoty ako základnému aspektu právneho štátu náležitú pozornosť /viď najmä rozsudky vo veci Brumărescu proti Rumunsku z 28. októbra 1999 a vo veci Ryabykh proti Rusku z 24. júla 2003/ (uznesenie NSSR sp. zn. 1Cdo 44/2010 zverejnené v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu Slovenskej republiky a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky č. 3/2013, pod č. 40/2013).

34. Nakoľko otázka platnosti zmluvy o nájme č. 1/1996 už bola vyriešená v troch 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 vyššie uvedené rozsudky a plne sa stotožňuje s argumentáciou v nich uvedenou, a preto konajúci súd nájomnú zmluvu z roku 1996 považuje za absolútne neplatnú z tých istých dôvodov.

35. K argumentácii žalovaného v 1. rade, že on považuje nájomnú zmluvu z roku 1996 za platnú z dôvodu, že nebola nikým zrušená, súd poznamenáva, že na absolútnu neplatnosť právneho úkonu, a teda aj na absolútnu neplatnosť nájomnej zmluvy, súd prihliada z úradnej povinnosti, t. j. aj bez návrhu.

Absolútna neplatnosť právneho úkonu nemusí byť súčasťou výrokovej časti súdneho rozhodnutia, postačuje, že súd vyhodnotil konkrétny právny úkon ako absolútne neplatný a závery o neplatnosti právneho úkonu súd v súdnom rozhodnutí riadne odôvodnil, hoci len v rámci vyriešenia predbežnej právnej otázky, čo bol aj daný prípad.

36. Pokiaľ ide o znalecký posudok predložený žalovanou stranou, tento nie je spôsobilý nič zmeniť na veci neplatnosti nájomnej zmluvy z roku 1996, keďže znalec poskytol odpoveď na právnu otázku, na čo znalec nie je oprávnený, keďže znalec uzavrel, že nájomná zmluva z roku 1996 je platná. Súd poznamenáva, že pohľad znalca na zmluvu „iba“ z účtovného hľadiska je pre súd v prejednávanej veci nepodstatný.

37. Súd nevykonal dokazovanie výsluchom žalobcu, príp. jeho konateľov, ani p. N. o tom, z akých zdrojov bol dobudovaný/prestavaný predmetný byt, a nevykonal ani dokazovanie za účelom zisťovania, či bol daný súhlas mestského zastupiteľstva s prenájmom predmetného bytu zmluvou zo dňa 1.8.2008, pretože vykonanie týchto dôkazov by neprispelo k zisteniu skutkového stavu v rozsahu potrebnom pre rozhodnutie vo veci samej, nakoľko predmetom sporu nie sú investície do prestavby predmetného bytu, ani ich pôvod. Ďalej, podľa VZN mesta Piešťany účinného v čase uzavretia nájomnej zmluvy z roku 2008, súhlas s konkrétnym prenájmom konkrétneho bytu konkrétnemu nájomcovi udeľoval za mesto Piešťany primátor mesta, a nie mestské zastupiteľstvo. Udelenie súhlasu primátora mesta Piešťany s uzavretím nájomnej zmluvy v roku 2008 so žalovaným v 1. rade vo vzťahu k predmetnému bytu bolo v konaní riadne preukázané.

38. 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 predložených evidenčných listov, ročného vyúčtovania a upomienke žalobcu zo dňa 10.07.2018, a teda celkový dlh žalovaných za rozhodné obdobie predstavuje sumu 1.769,63 Eur.

39. Nakoľko žalovaní nezaplatili nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu 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.

40. S úhradou nedoplatku v sume 1.769,63 Eur na základe vyúčtovania za rok 2017 sa dostali do omeškania dňom 06.06.2018.

41. Neobstojí argumentácia žalovaného v 1. rade, že nájomné aj náhrady spojené s užívaním bytu už zaplatil tým, že do prestavby predmetného bytu, ktorý je vo vlastníctve mesta Piešťany, investoval sumu 122.512,- Eur, čo nebolo zohľadnené. 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 pohľadávky žalobcu z dlžného nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu, nakoľko nejde o vzájomné pohľadávky. Súd poznamenáva, že predmetom tohto sporu nie sú investície žalovaných do predmetného bytu, a že stranou sporu nie je vlastník predmetného bytu.

42. 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 obligáčného, pojmovo 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 nezasahujú 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.

43. 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).

44. 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.

45. 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.

46. 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.)

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

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

49. V tomto spore mal vo veci plný úspech žalobca, preto mu súd podľa § 255 ods. 1 CSP priznal nárok na náhradu trov konania proti žalovaným v 1. a v 2. rade v plnom rozsahu, o výške ktorej rozhodne vyšší súdny úradník 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 dvoch 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).

Odvolaie 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).

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

**U p o z o r n e n i e :** ak nebude súdu doručený potrebný počet rovnopisov s prílohami, jeho kópie súd vyhotoví na náklady odvolateľa.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (č. 233/1995 Z.z. - Exekučného poriadku).