

Súd: Okresný súd Rimavská Sobota
Spisová značka: 16C/29/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6919203797
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 05. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Petráš Vinczeová
ECLI: ECLI:SK:OSRS:2020:6919203797.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rimavská Sobota v konaní pred sudkyňou JUDr. Katarínou Petráš Vinczeovou, v právnej veci žalobcu E. B., Z.. XX. XX. XXXX, K. B. Q.. A. XXX/X, XXX XX J. Q., právne zastúpeného JUDr. Róbertom Lakatošom, advokátom, so sídlom Daxnerova 5, 979 01 Rimavská Sobota proti žalovanému Okresnému stavebnému bytovému družstvu v Rimavskej Sobote, so sídlom Okružná 50, 979 01 Rimavská Sobota, IČO: 00 173 916, o určení, že nájomný vzťah trvá, takto

rozhodol:

Súd u r č u j e , že nájomný vzťah žalobcu k predmetu nájmu 1-izbovému družstevnému bytu č. XX, nachádzajúcemu sa na X. poschodí v bytovom dome so súpisným č. XXX, orientačné č. X, v J. Q., na ulici Q.. A., pozostávajúcemu z jednej obytnej izby, kuchyne, predsiene, WC, kúpeľne a pivnice založený nájomnou zmluvou o prenechaní družstevného bytu do užívania, uzatvorenou v zmysle § 686 Občianskeho zákonníka a Stanov OSBD dňa 24. 11. 2017 medzi žalobcom a žalovaným trvá.

Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1) Žalobou zo dňa 19. 08. 2019, doručenou tunajšiemu súdu dňa 23. 08. 2019 sa žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu domáhal voči žalovanému určenia, že jeho nájomný vzťah k predmetu nájmu, a to 1-izbovému družstevnému bytu č. XX, nachádzajúcemu sa na X. poschodí v bytovom dome so súpisným č. XXX, orientačné č. X, v J. Q., na ulici Q.. A., pozostávajúcemu z jednej obytnej izby, kuchyne, predsiene, WC, kúpeľne a pivnice založený nájomnou zmluvou o prenechaní družstevného bytu do užívania, uzatvorenou v zmysle § 686 Občianskeho zákonníka a Stanov OSBD dňa 24. 11. 2017 medzi ním a žalovaným trvá. Zároveň sa voči žalovanému domáhal aj náhrady trov konania.

2) Svoj v žalobe uplatnený nárok žalobca odôvodnil tým, že na základe nájomnej zmluvy o prenechaní družstevného bytu do užívania uzatvorenou v zmysle § 686 Občianskeho zákonníka a Stanov OSBD zo dňa 24. 11. 2017 mu žalovaný ako prenajímateľ v súvislosti s prevodom členských práv a povinností zo dňa 24. 11. 2017 prenechal dňom 01. 11. 2017 do nájmu ako členovi družstva na dobu neurčitú 1-izbový družstevný byt č. XX, nachádzajúci sa na X. poschodí v bytovom dome so súpisným č. XXX, orientačné č. X, v J. Q., na ulici Q.. A. pozostávajúci z jednej obytnej izby, kuchyne, predsiene, WC, kúpeľne a pivnice. Na podklade predmetnej nájomnej zmluvy žalobca prevzal vyššie uvedený byt do svojho nájmu a od uvedenej doby ho aj užíva a riadne znáša všetky povinnosti spojené s nájmom a najmä riadne platí nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Približne pól roka po uzavretí nájomnej zmluvy sa k žalobcovi prisťahovala bývať aj jeho už plnoletá vnučka, ktorá od uvedenej doby predmetný byt spolu s ním obýva. Je pravdou, že ešte niekedy v mesiaci február žalobca zo strany žalovaného obdržal upozornenie na možnosť prenajímateľa vypovedať uzavretý nájomný pomer. Čo sa však týka dôvodov, na základe ktorých bolo toto upozornenie vypracované, tak tieto boli len čiastočne pravdivé, nakoľko skutočne bolo pravdou, že sa v jednom prípade žalobca vracal domov pod

vplyvom alkoholických nápojov, následkom čoho sa správal hlučne, avšak rozhodne nie je pravdou, že poškodzoval spoločné zariadenia v bytovom dome. Začiatkom mesiaca júl 2019 bol žalobcovi doručený ďalší list žalovaného zo dňa 04. 07. 2019, a to Výpoveď z nájmu, ktorým mu žalovaný s odôvodnením, že „Nakoľko sme dňa 2. 7. 2019 obdržali opakujúcu sa sťažnosť v súvislosti so spôsobom užívania vyššie uvedeného bytu, máme za to, že od Vášho prevzatia našej výzvy sa nič nezmenilo, čím sú dané všetky dôvody k tomu, aby OSBD pristúpilo k výpovedi z nájmu bytu“ v súlade s § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka vypovedal nájom bytu na ul. Q.. A. Č.. X/XX v J. Q. s tým, že trojmesačná výpovedná lehota žalobcovi začala plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho od doručenia výpovede, po uplynutí ktorej mu vznikla povinnosť sa do 15.-dní z bytu vysťahovať.

3) Žalobca vo svojej žalobe ďalej poukázal na to, že je nesporné, že žalovaný ako prenajímateľ svoju výpoveď zo dňa 04. 07. 2019 v zmysle § 711 ods. 2 Občianskeho zákonníka skutkovo náležite nevymedzil a vlastne v nej okrem poukazu na príslušné zákonné ustanovenie ani neuviedol skutkový dôvod výpovede, keď sa v nej odvolal len na dňa 02. 07. 2019 obdržanú opakujúcu sa sťažnosť v súvislosti so spôsobom užívania vyššie uvedeného bytu. V zmysle ustálenej súdnej praxe, napríklad rozhodnutia NS SR sp. zn. 1Cdo 2/2007 ako aj 4 Cdo 248/2009 sa však podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka musí právny úkon urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný. Výpoveď pritom podľa § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka je sankciou za hrubé porušenie povinností nájomcu, ktoré pre neho vyplývajú z nájmu bytu. Podľa § 711 ods. 2 Občianskeho zákonníka, dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť. Z uvedeného zákonného ustanovenia teda vyplýva, že písomná výpoveď nájmu bytu musí výpovedný dôvod aj skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné stotožniť s iným dôvodom. Skutkové vymedzenie výpovede nemožno stotožniť s odkazom na niektoré písmeno § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ale musí ísť o konkretizovanie naplnenia uvedeného výpovedného dôvodu skutočnosťami, v ktorých prenajímateľ vidí realizáciu zákonného dôvodu výpovede nájmu bytu, teda popis právne závadného konania nájomcu, resp. členov jeho domácnosti. V prípade chýbajúceho skutkového vymedzenia výpovedného dôvodu, tento nedostatok nie je možno napraviť dodatočným dopĺňaním údajov, pretože dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti žalobca navrhol, aby súd ním podanej žalobe vyhovel a určil, že jeho nájomný vzťah k predmetu nájmu trvá.

4) Tunajší súd uznesením č. k. XXC/XX/XXXX-XX zo dňa 25. 09. 2019 podľa § 167 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej iba ako „CSP“) žalovaného vyzval, aby sa v lehote 10 dní od doručenia tohto uznesenia písomne vyjadril k žalobe doručenej súdu dňa 23. 08. 2019 a ak uplatnený nárok v celom rozsahu neuzná, uviedol vo vyjadrení rozhodujúce skutočnosti na svoju obranu, pripojil listiny, na ktoré sa odvoláva a označil dôkazy na preukázanie svojich tvrdení.

5) Žalovaný sa k žalobe vyjadril vo svojom podaní zo dňa 02. 10. 2019, doručenom tunajšiemu súdu dňa 03. 10. 2019 (na č. I. 40 a nasl. p. v.) a poukázal na to, že ako správca bytového domu na ul. Q.. A., súp. č. XXX v J. Q. v zmysle zmluvy o výkone správy a zároveň aj ako vlastník a prenajímateľ bytu č. XX na X. poschodí vo vchode č. X uvedeného bytového domu, pristúpil dňa 04. 07. 2019 k výpovedi z nájmu bytu žalobcu v zmysle § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka, a to z nasledovných dôvodov:

· Dňa 05. 02. 2019 žalovaný obdržal od ostatných užívateľov bytov vo vyššie uvedenom bytovom dome na správanie žalobcu sťažnosť, ktoré nie je v súlade s Občianskym zákonníkom a tiež s Domovým poriadkom. Na základe tejto sťažnosti bola žalobcovi dňa 06. 02. 2019 zaslaná upomienka, v ktorej bol žalobca upozornený, že v prípade opakovania sa podobných sťažností pristúpi žalovaný k výpovedi z nájmu bytu v zmysle Občianskeho zákonníka. Táto upomienka bola žalobcom prevzatá dňa 07. 02. 2019.

· Dňa 01. 07. 2019 žalovaný obdržal na žalobcu ďalšiu sťažnosť rovnakého charakteru, ako bola predchádzajúca. Predseda samosprávy a zástupca vlastníkov v bytovom dome p. D. T. sa osobne dostavil na bytové družstvo, opakovane upozorňoval na správanie žalobcu a ďalšej osoby, ktorá s ním spoločne užíva byt, ktoré negatívne zasahuje do práv ostatných užívateľov bytov a tiež uviedol, že on sám bol v tejto súvislosti nútený niekoľkokrát privolať aj políciu a opakovane žalovaného žiadal ako správcu a prenajímateľa o riešenie daného problému.

6) Žalovaný, ako správca a prenajímateľ bytov uvedeného bytového domu je povinný riešiť doručené a podpísané sťažnosti od ostatných užívateľov bytov a z vyššie uvedených dôvodov s prihliadnutím na okolnosti má za to, že výpoveď z nájmu bytu voči žalobcovi bola z jeho strany oprávnená a v súlade so zákonom.

7) Následne uznesením č. k. XXC/XX/XXXX-XX zo dňa 08. 10. 2019 tunajší súd podľa § 167 ods. 3 CSP umožnil žalobcovi, aby sa v lehote 10 dní od doručenia tohto uznesenia písomne vyjadril k vyjadreniu žalovaného k podanej žalobe.

8) Vo svojom vyjadrení k vyjadreniu žalovaného zo dňa 15. 10. 2019, doručenom tunajšiemu súdu dňa 17. 10. 2019 (na č. l. 51 a nasl. p. v.) žalobca poukázal na to, že vyjadrenie žalovaného zo dňa 02. 10. 2019 považuje za právne a skutkovo nedôvodné. Čo sa týka samotného vyjadrenia žalovaného, tak je nesporné, že žalovaný je správcom bytového domu č. XXX v J. Q. na ul. Q.. A. a vlastníkom bytu č. XX nachádzajúceho sa na X. poschodí v tomto bytovom dome. Žalobca nepopiera, že ešte v mesiaci február zo strany žalovaného obdržal upozornenie na možnosť vypovedania nájomného pomeru. Opätovne žalobca zdôraznil, že čo sa týka dôvodov, na základe ktorých bolo toto upozornenie vypracované, tak tieto boli len čiastočne pravdivé, nakoľko skutočne bolo pravdou, že v jednom prípade sa žalobca vracal domov pod vplyvom alkoholických nápojov, následkom čoho sa hlučne správal, avšak rozhodne nebolo pravdou, že poškodzoval spoločné zariadenia v bytovom dome. Taktiež vo svojej žalobe žalobca uviedol, že v predmetnom byte s ním býva aj už plnoletá vnučka, správania ktorej sa mala týkať ďalšia sťažnosť obyvateľov bytového domu, o ktorom však žalobca nemal žiadnu vedomosť. V danom prípade je podľa vyjadrenia žalobcu nesporné, že žalovaný ako prenajímateľ svoju výpoveď zo dňa 04. 07. 2019 v zmysle § 711 ods. 2 Občianskeho zákonníka skutkovo náležite nevymedzil a vlastne v nej okrem poukazu na príslušné zákonné ustanovenie ani neuviedol skutkový dôvod výpovede, keď sa v nej odvolal len na dňa 02. 07. 2019 obdržanú opakujúcu sa sťažnosť v súvislosti so spôsobom užívania vyššie uvedeného bytu. Žalobca znovu poukázal na to, že v zmysle ustálenej súdnej praxe, napríklad rozhodnutia NS SR sp. zn. 1 Cdo 2/2007, ako aj 4 Cdo 248/2009 sa podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka musí právny úkon urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný. Výpoveď pritom podľa § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka je sankciou za hrubé porušenie povinností nájomcu, ktoré pre neho vyplývajú z nájmu bytu. Podľa § 711 ods. 2 Občianskeho zákonníka, dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť. Z tohto zákonného ustanovenia vyplýva, že písomná výpoveď nájmu bytu musí výpovedný dôvod aj skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom. Skutkové vymedzenie výpovede nemožno stotožniť s odkazom na niektoré písmeno § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ale musí ísť o konkretizovanie naplnenia uvedeného výpovedného dôvodu skutočnosťami, v ktorých prenajímateľ vidí realizáciu zákonného dôvodu výpovede nájmu bytu, teda popis právne závadného konania nájomcu, resp. členov jeho domácnosti. V prípade chýbajúceho skutkového vymedzenia výpovedného dôvodu, tento nedostatok nie je možné napraviť dodatočným dopíňaním údajov, pretože dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

9) Už vo svojej žalobe žalobca poukázal na ustálenú judikatúru Najvyššieho súdu SR za aplikácie ktorej je nesporné, že žalovaný ako prenajímateľ svoju výpoveď zo dňa 04. 07. 2019 v zmysle § 711 ods. 2 Občianskeho zákonníka skutkovo náležite nevymedzil a vlastne v nej okrem poukazu na príslušné zákonné ustanovenia ani neuviedol skutkový dôvod výpovede, keď sa v nej odvolal len na dňa 02. 07. 2019 obdržanú opakujúcu sa sťažnosť v súvislosti so spôsobom užívania vyššie uvedeného bytu, čo v podstate zopakoval aj v doručenom vyjadrení a v ktorom nepredložil žiaden dôkaz o tom, že by danú výpoveď bol skutkovo náležite vymedzil a znova poukázal len na okolnosti predchádzajúce výpovedi. K takýmto záverom pritom dospel Najvyšší súd SR už vo svojom rozhodnutí sp. z. 1 Cdo 2/2007 publikovanom v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky ako judikát R 16/2008. V predmetnom rozhodnutí najvyšší súd uviedol, že skutkové vymedzenie dôvodu výpovede z nájmu bytu musí byť konkretizované uvedením skutočností, v ktorých účastník vidí realizáciu zákonného dôvodu tak, aby nemohli vzniknúť pochybnosti, z ktorého dôvodu sa nájomný vzťah končí. Nedostatok chýbajúceho skutkového vymedzenia výpovedného dôvodu nemožno napraviť dodatočným dopíňaním údajov. Týmto žalovaný výpovedný dôvod nijako skutkovo nevymedzil, neuviedol sumu dlhu žalobkyne na nájomnom ani obdobie (mesiace), kedy žalobkyňa nezaplatila nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a až v neskoršom písomnom doplnení výpovede skutkovo vymedzil, ako mal byť naplnený dôvod výpovede podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka. K rovnakým právnym záverom dospel najvyšší súd tiež v rozhodnutí sp. zn. 2 Cdo 350/2009, v ktorom uviedol, že

z ustanovenia § 711 ods. 2 Občianskeho zákonníka vyplýva, že písomná výpoveď z nájmu bytu musí výpovedný dôvod aj skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom. Skutkové vymedzenie výpovede nemožno stotožniť s odkazom na § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka (neplatenie nájomného a úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace), ale musí ísť o konkretizovanie naplnenia uvedeného dôvodu skutočnosťami, v ktorých prenajímateľ vidí realizáciu zákonného dôvodu výpovede nájmu bytu, teda s uvedením mesiacov, kedy nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Obdobné závery prijal najvyšší súd tiež v rozhodnutí sp. zn. 4 Cdo 248/2009 a naposledy vo svojom uznesení sp. zn. 3 Cdo 184/2017 zo dňa 29. 01. 2018. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov je potom potrebné podľa názoru žalobcu považovať zo strany žalovaného danú výpoveď z nájmu bytu za neplatný právny úkon, nemajúci zákonom predpísané náležitosti, a preto žalobca na svojej žalobe trvá i naďalej a navrhol jej v celom rozsahu vyhovieť a súčasne zaviazat' žalovaného k náhrade trov konania.

10) K vyššie uvedenému vyjadreniu žalobcu sa vyjadril žalovaný dňa 16. 12. 2019 (na č. I. 78 a nasl. p. v.), ktorý uviedol, že považuje svoje vyjadrenie k podanej žalobe za dôvodné a právne v plnom rozsahu. Trval na tom, že dôvody pre ktoré bola žalobcovi daná výpoveď z nájmu bytu v zmysle § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka v nej boli dostatočne uvedené a skutkovo vymedzené. S poukázaním na vážnosť sťažností ostatných užívateľov bytov považoval žalovaný svoj postup ako zákonný a oprávnený a preto trval na tom, že výpoveď z nájmu bola žalobcovi daná v súlade so zákonom.

11) Súd dňa 20. 05. 2019 pojednával a rozhodol v neprítomnosti sporových strán, avšak za prítomnosti právneho zástupcu žalobcu a zástupkyne žalovaného.

12) Na pojednávaní vo veci samej právny zástupca žalobcu uviedol, že na podanej žalobe trvá v celom rozsahu, a to z dôvodov uvedených v jej písomnom vyhotovení. Poukázal na § 711 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sa dôvod výpovede musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, a to pod sankciou neplatnosti výpovede. V danej veci sa tak nestalo, a preto považuje výpoveď danú žalobcovi zo strany žalovaného za neplatnú. Tak v žalobe, ako aj v podanom vyjadrení poukázal na rozhodnutia Najvyššieho súdu, ako aj judikát R 16/2018, ktoré potvrdzujú uvedený právny názor. Navrhol preto súdu, aby po vykonanom dokazovaní podanej žalobe vyhovel a určil, že nájomný vzťah žalobcu naďalej trvá.

13) Zástupkyňa žalovaného na pojednávaní, ktoré sa konalo dňa 20. 05. 2020 uviedla, že na podanej výpovedi z nájmu trvajú, nakoľko nájomník bytu a s ním žijúce osoby, konkrétne vnučka, ktorá sa k žalobcovi nasťahovala v roku 2017 porušovali v plnej miere § 690 Občianskeho zákonníka a svojim konaním bránili ostatným vlastníkom a nájomníkom bytov vo výkone ich práv. Poškodzovali spoločné zariadenie bytového domu, robili ostatným nájomníkom schválnosti a vyrušovali, na základe čoho bolo žalobcovi dané upozornenie, aby dodržiaval Občiansky zákonník, čo bolo niekedy začiatkom roka 2019. Na základe sťažností nájomníkov a vlastníkov bytov bol teda žalobca upozornený, že keď bude postupovať v rozpore s Občianskym zákonníkom, bude mu daná výpoveď. Začiatkom júla žalovaný ako správa a vlastník vyššie uvedenej nehnuteľnosti dostal ďalšiu sťažnosť od obyvateľov bytovky na žalobcu a následne na to mu bola daná výpoveď z nájmu. Na základe uvedeného zástupkyňa žalovaného navrhla, aby nájomníci a vlastníci bytov v bytovke boli k danej veci vypočutí.

14) Súd vykonal vo veci dokazovanie a po oboznámení sa s obsahom spisu, a to so žalobou zo dňa 19. 08. 2019, plnomocenstvom udeleným právnomu zástupcovi žalobcu zo dňa 19. 08. 2019, prehlásením o finančnom vyporiadaní zo dňa 24. 11. 2017, nájomnou zmluvou zo dňa 24. 11. 2017, výpoveďou z nájmu zo dňa 04. 07. 2019, výpisom z obchodného registra žalovaného, vyjadrením žalovaného k žalobe zo dňa 02. 10. 2019, vyjadrením žalobcu k vyjadreniu žalovaného zo dňa 17. 10. 2019, vyjadrením žalovaného k vyjadreniu žalobcu zo dňa 09. 12. 2019 a splnomocnením zástupcu žalovaného, zistil nasledovný skutkový a právny stav:

15) Dňa 24. 11. 2017 bola medzi žalobcom a žalovaným v zmysle § 686 a Stanov OSBD uzatvorená na dobu neurčitú Nájomná zmluva o prenechaní družstevného bytu do užívania, v zmysle ktorej žalovaný ako prenajímateľ v súvislosti s prevodom členských práv a povinností zo dňa 24. 11. 2017 prenechal žalobcovi ako členovi svojho družstva dňom 01. 11. 2017 do nájmu X-izbový družstevný byt č. XX, nachádzajúci sa na X. poschodí v bytovom dome so súpisným č. XXX, orientačné č. X v J. Q., na ulici Q.. A., pozostávajúci z jednej obytnej izby, kuchyne, predsiene, WC, kúpeľne a pivnice. Na základe

predmetnej nájomnej zmluvy žalobca prevzal vyššie uvedený byt do svojho nájmu a od uvedenej doby ho aj užíva a znáša všetky povinnosti spojené s nájmom.

16) Upomienkou zo dňa 06. 02. 2019 bol žalobca, ako nájomník vyššie uvedeného bytu žalovaným upozornený, že obdržal sťažnosť od ostatných užívateľov bytov bytového domu na ul. Q.. A. Č.. X, kde poukazujú na to, že svojím správaním žalobca neustále porušuje domový poriadok. V prípade, že sa tieto sťažnosti budú opakovať bol žalobca žalovaným upozornený, že pristúpi k výpovedi z nájmu bytu v zmysle § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka. Predmetná upomienka bola žalobcovi doručená dňa 07. 02. 2019.

17) Z výpovedi z nájmu bytu zo dňa 04. 07. 2019 mal súd za preukázané, že žalobca mal užívať vyššie uvedený nájomný byt v rozpore s ustanoveniami Občianskeho zákonníka a stanovami OSBD, v dôsledku čoho sa opakovali sťažnosti od ostatných užívateľov bytov bytového domu, čím dochádzalo k porušeniu domového poriadku. Prvú sťažnosť na spôsob užívania bytu žalovaný obdržal dňa 05. 02. 2019, kde bolo poukazované najmä na žalobcovo hlučné správanie a poškodzovanie spoločných zariadení v bytovom dome. Následne bola žalobcovi dňa 06. 02. 2019 zaslaná výzva s upozornením na možnosť prenajímateľa k pristúpeniu k výpovedi z nájmu bytu v zmysle Občianskeho zákonníka v prípade, že by sa podobné sťažnosti od ostatných užívateľov bytov opakovali. Uvedená výzva bola žalobcovi doručená dňa 07. 02. 2019. Nakoľko žalovaný obdržal opakujúcu sa sťažnosť v súvislosti so spôsobom užívania bytu, mal za to, že od prevzatia výzvy žalobcom sa nič nezmenilo, čím boli dané dôvody k tomu, aby žalovaný pristúpil k výpovedi z nájmu bytu a vypovedal žalobcovi v zmysle § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka nájom bytu na ul. Q.. A. Č.. X/XX V. J. Q., pričom trojmesačná výpovedná doba mu začala plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho od doručenia výpovede.

18) Podľa § 137 písm. c) CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

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

20) Podľa § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak 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 určiť dlhšiu výpovednú lehotu. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.

21) Podľa § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka, prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.

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

23) 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.

24) V prvom rade je potrebné uviesť, že žaloba bola podaná v lehote uvedenej vo vyššie citovanom zákonom ustanovení § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka, teda v lehote troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede, ktorá skutočnosť vyplýva z toho, že výpoveď z nájmu bytu je datovaná dňom 04. 07. 2019 a žaloba bola na súd podaná dňa 23. 08. 2019. Túto skutočnosť sporové strany nerozprovali.

25) Vzhľadom na to, že žaloba, ktorou sa žalobca domáhal určenia, že nájomný vzťah trvá je žalobou určovacou v zmysle § 137 písm. c) CSP, súd sa zaoberal aj otázkou, či žalobca má na predmetnom určení naliehavý právny záujem. Rozumie sa tým právny záujem žalobcu, ktorý musí byť podľa

požiadavky zákona kvalifikovaný, t.j. naliehavý. Posúdenie naliehavého právneho záujmu je otázkou právnej kvalifikácie rozhodujúcich skutočností. Pre žalobcu to znamená nevyhnutnosť tvrdiť a aj dokázať skutočnosti, z ktorých vyplýva existencia naliehavého právneho záujmu na žiadanom určení, čo je jednou z podmienok na to, aby súd mohol žalobe meritórne vyhovieť. Procesná povinnosť preukázať, že v čase rozhodovania súdu je naliehavý právny záujem na určení právneho vzťahu alebo práva, zaťažuje toho, kto sa tohto určenia domáha (žalobcu). Pokiaľ chce žalobca osvedčiť svoj naliehavý právny záujem, musí na jednej strane poukázať na určité skutkové okolnosti prejednávanej veci vedúce k sporu medzi účastníkmi a k potrebe určiť súdom, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, na druhej strane vysvetliť, že práve podaná žaloba je procesne vhodným nástrojom, ktorý tento spor rieši (odstraňuje neistotu vzťahu strán sporu alebo vytvára pevný základ pre jeho usporiadanie). Súd v danom prípade dospel k záveru, že naliehavý právny záujem žalobcu na požadovanom určení je daný z dôvodu, že určenie trvania nájomného vzťahu medzi stranami sporu odstráni právnu neistotu, ktorá medzi stranami sporu vznikla v dôsledku výpovede nájomnej zmluvy.

26) Z citovaného zákonného ustanovenia § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka vyplýva, že v tomto ustanovení sú viaceré výpovedné dôvody. Prvým výpovedným dôvodom je, že nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome. Druhým výpovedným dôvodom je, že nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov a tretím výpovedným dôvodom je, že nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti porušuje dobré mravy v dome.

27) V danom prípade však žalovaný ako prenajímateľ svoju výpoveď zo dňa 04. 07. 2019 v zmysle § 711 ods. 2 Občianskeho zákonníka náležite skutkovo nevymedzil. Poukázal iba na príslušné zákonné ustanovenie § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka a vo vzťahu ku skutkovému dôvodu výpovede sa odvolal iba na sťažnosti v súvislosti so spôsobom užívania nájomného bytu. Žalovaný vo výpovedi z nájmu bytu teda nekonkretizoval naplnenie ani jedného z vyššie citovaných zákonných dôvodov výpovede. Skutkové vymedzenie dôvodu výpovede z nájmu bytu však musí byť konkretizované uvedením skutočností, v ktorých účastníci vidí realizáciu zákonného dôvodu tak, aby nemohli vzniknúť pochybnosti, z ktorého dôvodu sa nájomný vzťah končí. Nedostatok chýbajúceho skutkového vymedzenia výpovedného dôvodu nemožno napraviť dodatočným dopĺňaním údajov (viď napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1 Cdo 2/2007). Dôsledkom nedodržania daného postupu v danom prípade je to, že výpoveď z nájmu bytu zo dňa 04. 07. 2019 je neplatná.

28) Z vyššie uvedených dôvodov potom súd žalobe žalobcu vyhovel a určil, že výpoveď z nájmu bytu daná žalovaným je neplatná.

29) Vo vzťahu k vykonaniu žalovaným navrhovanému dôkazu výsluchom vlastníkom a nájomníkov bytov v bytovom dome, kde sa nachádza byt obývaný žalobcom súd konštatuje, že daný dôkaz nevykonali, keďže vykonanie takto navrhovaného dôkazu by bolo nad rámec toho, čo bolo potrebné vo veci dokazovať. Súd pri svojom rozhodnutí nevykonať daný dôkaz okrem zabezpečenia hospodárnosti súdneho sporu vychádzal aj z toho, že i prípadné svedecké výpovede svedčiace o nevhodnom správaní žalobcu by nemali žiadny vplyv na to, aby bolo možné žalovaným danú výpoveď posudzovať ako spĺňajúcu zákonné náležitosti § 711 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

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

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

32) O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa vyššie citovaného zákonného ustanovenia § 262 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP. V konaní mal žalobca plný úspech a preto mu súd vo výroku tohto rozhodnutia priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Pokiaľ sa oprávnená osoba účinne vzdala odvolania, odvolanie už nemôže neskôr podať. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody podľa § 365 CSP) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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 Civilného sporového poriadku).

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 CSP).

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov, ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie.