

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 6C/193/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1112232062
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 09. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivana Fekete
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2019:1112232062.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava III, v konaní pred sudkyňou Mgr. Ivanou Fekete, v spore žalobcu v 1. rade: C.. X. N., nar. XX.XX.XXXX, s pobytom K. XX, V. a žalobkyne v 2. rade: U.. B. N., nar. XX.XX.XXXX, s pobytom K. XX, V., proti žalovanej: C.. W. V., nar. XX.XX.XXXX, s pobytom B. XX, V., zastúpenej Consilior Iuris s.r.o., IČO: 47 231 157, so sídlom Radlinského 51, Bratislava, o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu, takto

rozhodol:

- I. Súd žalobu zamietá.
- II. Súd žalovanej priznáva v plnom rozsahu nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobou zo dňa 28.09.2012 sa žalobcovia 1/ a 2/ domáhali, aby súd určil, že výpoveď z nájmu bytu zo dňa 29.06.2012, daná žalovanou žalobcom je neplatná.

2. Žalobcovia žalobu odôvodnili tým, že dňa 27.02.2012 žalobcovia ako nájomcovia uzatvorili so žalovanou ako prenajímateľom nájomnú zmluvu o nájme bytu č. XX na X poschodí na T. H. X. V. (ďalej už len „byt“) na dobu neurčitú, v ktorej bola upravená výška mesačného nájomného v sume 10 euro, v ktorom neboli zahrnuté poplatky za odber studenej a teplej vody, poplatky za spotrebu energie a správa bytu. Dňa 29.06.2012 bola žalobcom ako nájomcom doručená od žalovanej výpoveď z nájmu bytu z dôvodu, že v prenajatom byte neoprávnené prebiehajú stavebné úpravy bytu, čo bolo v rozpore s nájomnou zmluvou, čím zároveň došlo k jej závažnému porušeniu. Žalobcovia však uviedli, že tento dôvod výpovede sa nezakladal na pravde, keďže v čase uzatvárania nájomnej zmluvy bol predmetný byt rozostavanou stavbou bez elektroinštalácie, kúrenia, sociálneho zázemia a povrchových úprav, pričom žalovaná súhlasila s tým, aby si žalobcovia v prenajatom byte zriadili trvalý pobyt a ústne súhlasila aj s tým, aby boli v prenajatom byte vykonané stavebné úpravy vedúce k reálnej možnosti užívania bytu na účel dohodnutý v nájomnej zmluve. Žalobcovia po doručení výpovede poslali žalovanej dňa 17.07.2012 list, v ktorom jej navrhli osobné stretnutie pre vysvetlenie celej záležitosti, pričom už v samotnom liste konštatovali nepravdivosť dôvodov výpovede. Žalovaná na tento list neodpovedala a pri osobnom kontakte situáciu odmietla riešiť. Žalobcovia preto predmetnú výpoveď považovali za neplatnú. Uviedli, že výpoveď z nájmu bytu môže byť daná len z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pričom nevymedzuje, že súhlas s výkonom stavebných prác musí byť daný písomne. Naopak podľa § 687 ods. 1 Občianskeho zákonníka je prenajímateľ povinný odovzdať nájomcom predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Svoje tvrdenia žalobcovia opreli aj o tú skutočnosť, že výška nájmu bola stanovená na 10 euro mesačne za prenájom bytu o rozlohe 439,32 m² práve z dôvodu nevyhnutnej potreby uskutočnenia stavebných prác vedúcich k reálnej možnosti užívania bytu.

3. Žalovaná vo vyjadrení k veci samej uviedla, že žalobcovia predmetný byt užívali na základe nájomnej zmluvy zo dňa 27.02.2012, pričom táto zmluva bola uzatvorená na žiadosť žalobcov výlučne za účelom prihlásenia ich trvalého pobytu. Žalobcovia však reálne bývali na T. X/E X. V. u C.. C. F., ktorá žalobcom neumožnila si prihlásiť trvalý pobyt. Žalovaná uviedla, že z obsahu nájomnej zmluvy bolo zrejmé, že išlo len o formalitu a táto zmluva nemohla byť podkladom pre uzatvorenie komerčného nájmu bytu. Žalovaná tvrdila, že nikdy neboli žalobcovia oprávnení vykonávať akékoľvek stavebné či iné úpravy, nakoľko v predmetnom byte nemali vôbec bývať. Hneď ako sa žalovaná o týchto skutočnostiach dozvedela, teda že žalobcovia vykonávajú v byte stavebné úpravy, zaslala im výpoveď z nájmu zo dňa 21.05.2012. Žalobcovia však stavebné práce aj naďalej vykonávali. Z uvedeného podľa žalovanej vyplývalo, že daná výpoveď určite nebola nedôvodná, ale predstavovala len využitie ochrany práv, ktoré jej z postavenia vlastníka prináležali. Žalovaný zároveň zdôraznila, že vzťahy so žalobcami sú podstatne zložitejšie. Dňa 26.04.2013 zaslala na Okresné riaditeľstvo PZ Bratislava II. trestné oznámenie v súvislosti s konaním žalobcov. Uviedla, že žalobca 1/ bol jej známy, ktorý sa manželkou - žalobkyňou 2/, dostali do finančných problémov. Žalovaná mu preto poskytla pôžičku v sume 33 194 euro s tým, že túto pôžičku jej mohol žalobca 1/ splácať podľa svojich schopností a možností. Následne dal žalobca 1/ podnet na predaj predmetného bytu, ktorého vlastníčkou bola žalobkyňa 2/, a to z dôvodu ťažkých finančných problémov. Predmetný byt od nich žalovaná v máji 2011 kúpila za kúpnu cenu 1.213.333 euro, ktorú im vyplatila v dvoch splátkach. Žalobca 1/ začal svoj dlh voči žalovanej splácať dňa 14.06.2011, mesačnými splátkami po 2.965 euro na osobný účet žalovanej, pričom výšku splátky si určil žalobca 1/ sám. Pôvodná suma pôžičky sa v dôsledku oneskorenia žalobcu 1/ s platením, navýšila o úroky z omeškania. Dňa 10.07.2012 podal žalobca 1/ návrh na vklad záložného práva k predmetnému bytu s tým, že záložné právo malo byť zriadené v prospech neho, na základe zmluvy o zriadení záložného práva, ktorú však žalovaná nikdy nepodpísala a nemala o nej ani žiadnu vedomosť. Správa katastra konanie nakoniec zastavila. Dňa 24.10.2012 podal žalobca 1/ voči žalovanej trestné oznámenie, v ktorom ju krivo obvinil, že prvú splátku za predmetný byt v sume 713.333 euro nezaplatila, na základe čoho nebola oprávneným vlastníkom predmetného bytu, čím sa snažil navodiť dojem, že podvodného konania sa dopustila žalovaná. Dňa 14.12.2012 bola žalovanej uložená uznesením tunajšieho súdu povinnosť zdržať sa akéhokoľvek nakladania s predmetným bytom a dňa 27.12.2012 bolo žalovanej doručené rozhodnutie o prerušení konania, v ktorom sa pokúšala o vklad záložného práva k predmetnému bytu osoba menom C.. P. U., na základe zmluvy o zriadení záložného práva, o ktorej žalovaná nemala vedomosť a ani ju nepodpísala, pričom C.. P. U. vôbec nepoznala. V súvislosti s osobami žalobcov už boli podané ďalšie trestné oznámenia a to Správou katastra pre hl. mesto SR, U.. E.V. E. R. C.. C. F..

4. Súd, uznesením zo dňa 22.04.2013, na návrh žalovanej zo dňa 27.03.2013, nariadil predbežné opatrenie, ktorým uložil žalobcom 1/ a 2/ povinnosť zdržať sa vykonávania akýchkoľvek stavebných prác a iných podstatných zmien v predmetnom byte, a to až do právoplatného skončenia veci o určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu. Súd v tomto rozhodnutí dôvodil, že žalovaná osvedčila, že je výlučnou vlastníčkou predmetného bytu, ktorý prenechala žalobcom do nájmu na základe nájomnej zmluvy zo dňa 27.02.2012, a ktorí začali vykonávať v byte stavebné úpravy, aj napriek nesúhlasu žalovanej, ktorá ich vyzvala k okamžitému zastaveniu prác a súčasne im listom zo dňa 21.05.2012 vypovedala nájmnú zmluvu. Keďže sa žalobcovia z bytu nevysťahovali a v stavebných prácach pokračovali, mal súd za osvedčené, že bola daná potreba dočasnej úpravy pomerov strán sporu.

5. Odvolací súd uznesením zo dňa 20.08.2013 potvrdil uznesenie súdu prvej inštancie o nariadení predbežného opatrenia s odôvodnením, že nariadené predbežné opatrenie považoval za logické a správne vzhľadom na celkovú situáciu, ktorá vznikla medzi stranami sporu vo vzťahu k predmetnému bytu. Odvolací súd uviedol, že vzhľadom na predmet konania vo veci samej - neplatnosť výpovede z nájmu bytu, je pozastavenie stavebných prác a iných podstatných zmien rozhodnutím na mieste, ktoré nemôže negatívnym spôsobom ovplyvniť postavenie strán sporu a ich práv, ktoré vyplývajú, respektíve môžu vyplývať z ich právnej situácie vo vzťahu k predmetnému bytu. „Zakonzervovanie,, stavebného stavu predmetného bytu len zabráni prípadným väčším škodám a prípadným nárokom strán sporu voči sebe navzájom, po rozhodnutí súdu vo veci samej.

6. Na návrh žalobcov 1/ a 2/ zo dňa 02.05.2014 súd uznesením zo dňa 19.10.2015 konanie prerušil až do právoplatného skončenia konania o určenie vlastníckeho práva k spornému bytu na návrh žalobkyne 2/ voči žalovanej, vedeného na tunajšom súde pod sp. zn. 11C 224/2012. Žalobcovia zároveň navrhovali spojenie predmetnej veci a veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 44C 180/2013 na spoločné konanie, ktorý súd uznesením zo dňa 16.06.2015 zamietol z dôvodu, že nešlo o spory s rovnakým

skutkovým základom. Súd prerušil predmetné konanie až do právoplatného skončenia konania o určenie vlastníckeho práva k spornému bytu vedeného na tunajšom súde pod sp. zn. 11C 224/2012, na základe žaloby zo dňa 04.03.2013, podanej žalobkyňou 2/ voči žalovanej, v ktorom žalobca 1/ vystupuje ako vedľajší účastník na strane (intervenient) žalobkyne 2/ z dôvodu, že z opísaných skutkových okolností stranami sporu v tomto konaní vyplýva, že žalobkyňa 2/ a žalovaná mali dňa 11.05.2011 uzatvoriť kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k predmetnému bytu spolu s príslušenstvom za kúpnu cenu 1.211.333 euro, na základe ktorej sa žalovaná stala výlučnou vlastníčkou tohto bytu. Ešte predtým mala žalovaná poskytnúť u žalobcom 1/ a 2/ pôžičku v sume 33.194 euro. Na základe uvedeného mal súd za vhodné vyčakať na právoplatné skončenie konania vedeného pod sp. zn. 11C/224/2012, v ktorom sa rieši otázka vlastníckeho práva k spornému bytu, od ktorej závisí aj posúdenie práva na platné uzatvorenie nájomnej zmluvy.

7. Zo spisu tunajšieho súdu vedeného pod sp. zn. 11C 224/2012 súd následne zistil, že tunajší súd, rozsudkom č.k. 11C 224/2012-393 zo dňa 16.05.2015, žalobu žalobkyne v 2. rade zamietol z dôvodu, že žalobkyňa v 2. rade neuniesla dôkazné bremeno, keďže nepreukázala, že prvú splátku kúpnej ceny žalovaná neuhradila. Práve naopak mal súd preukázané, že žalovaná predmetnú kúpnu cenu žalobkyňi v 2. rade uhradila, čo vyplývalo z čestného prehlásenia žalobkyne v 2. rade zo dňa 19.05.2011, ako aj výpovede svedka E.. Odvolací súd tento rozsudok potvrdil, pričom dovolací súd, dovolanie žalobcu v 1. rade ako intervenienta, odmietol, na základe čoho rozsudok tunajšieho súdu č.k. 11C 224/2012-393 zo dňa 16.05.2015 nadobudol dňa 16.12.2016 právoplatnosť a preto súd v tomto súdnom konaní pokračoval v konaní tým, že dňa 20.03.2019, postupom podľa § 138 Civilného sporového poriadku (ďalej len „C.s.p.“), vyzval žalobcov na späťvzatie žaloby, a to s odkazom na výsledok súdneho konania vedeného na tunajšom súde pod sp. zn. 11C 224/2012, pričom žalobcovia na predmetnú výzvu súdu nereagovali.

8. Súd nariadil na deň 10.09.2019 pojednávanie, na ktoré mali strany sporu doručenie predvolania vykázané riadne a včas. Nakoľko sa žalobcovia na pojednávanie bez ospravedlnenia nedostavili, súd podľa § 180 C.s.p. pojednával v neprítomnosti žalobcov.

9. Žalovaná na pojednávaní uviedla, že tunajší súd v konaní vedenom pod sp. zn. 44C 180/2013 rozhodol, že nájomný vzťah medzi stranami sporu bol ukončený výpoveďou zo dňa 29.05.2013, keďže žalobu žalobcov o určenie neplatnosti tejto výpovede, rozsudkom zo dňa 18.09.2017, zamietol. Žalovaná taktiež uviedla, že medzi stranami sporu neprebiehajú už žiadne spory, pričom ukončené boli aj konania na základe trestných oznámení. Vo vzťahu k nájomnému, to žalobcovia neuhrádzali celkovo 6 mesiacov pred daním výpovede zo dňa 29.05.2013. Na základe toho podľa žalovaného nebol daný dôvod na vedenie tohto súdneho konania a ani naliehavý právny záujem na výsledku sporu.

10. Nakoľko žalovaná nemala na pojednávaní ďalšie návrhy na dokazovanie, súd podľa § 182 C.s.p. vyhlásil dokazovanie za skončené a podľa § 219 ods. 2 prvej vety C.s.p. vyhlásil tento rozsudok.

11. Súd vec prejednal a vykonal dokazovanie predloženými listinnými dôkazmi, z ktorých vychádzal pri ustálení skutkového a stavu a posúdení spornej veci, a to: uznania dlhu žalobcu 1/ zo dňa 17.05.2010, kúpnej zmluvy zo dňa 11.05.2011, návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zo dňa 17.05.2011, výpisu z LV č. XXXX, čestného prehlásenia žalobkyne v 2. rade zo dňa 19.05.2011, výpisu z bankového účtu, znaleckého posudku o pravosti podpisu na čestnom vyhlásení, odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 01.07.2012, žaloby zo dňa 02.03.2013 o určenie vlastníckeho práva, oznámenia o spáchaní trestného činu zo dňa 08.04.2013, žiadosti o zápis poznámky do katastra zo dňa 15.04.2013, rozsudku zo dňa 16.06.2015 - 11C 224/2012, nájomnej zmluvy zo dňa 27.02.2012, výpovede z nájomnej zmluvy zo dňa 21.05.2012, odpovede na výpovede na výpoveď nájomnej zmluvy, výpovede z nájomnej zmluvy zo dňa 21.06.2012, odpovede na výpoveď z nájomnej zmluvy, návrhu na vklad záložného práva zo dňa 10.07.2012, zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 10.07.2012, zápisnice o trestnom oznámení zo dňa 24.10.2012, vyjadrenia k oznámeniu o zriadení záložného práva zo dňa 30.08.2012, rozhodnutia katastra zo dňa 06.09.2012, zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 10.09.2012, rozhodnutia katastra zo dňa 27.12.2012, zápisnice o trestnom oznámení zo dňa 29.11.2012, zápisnice o trestnom oznámení zo dňa 13.12.2012, uznesenia o začatí trestného stíhania zo dňa 28.12.2012, výpovede z nájomnej zmluvy zo dňa 13.02.2013, záznamov o vkladoch hotovosti a príjmových dokladov, výpovede z nájmu zo dňa 29.05.2013, žaloby zo dňa 30.09.2013 o určenie neplatnosti výpovede zo dňa 29.05.2013, príjmových dokladov o úhrade

nájmu, rozsudku Krajského súdu v Bratislave zo dňa 30.04.2019 - 5Co 19/2019 a za preukázané mal nasledovné skutkové zistenia.

12. Žalobca 1/ dňa 17.05.2010 písomne uznal svoj dlh voči žalovanej v sume 1.000.000,- Sk z titulu žalovanou poskytnutej pôžičky, pričom sa ju zaviazal vrátiť prvý júnový týždeň roku 2010.

13. Dňa 11.05.2011 žalobkyňa 2/ a žalovaná uzatvorili kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol záväzok žalobkyne 2/ ako vlastníčky bytu č. XX o výmere 439,32 m² nachádzajúceho sa na 8 poschodí rozostavenej stavby bytového domu na T. H. (sporný byt), previesť vlastnícke právo k bytu na žalovanú ako kupujúcu a záväzok žalovanej zaplatiť žalobkyňi 2/ kúpnu cenu v sume 1.211. 333 euro, v dvoch splátkach a to (i) 713.333 euro a (ii) 500 000 euro (ďalej len „kúpna zmluva“). Prvú splátku žalovaná uhradila v hotovosti dňa 19.05.2011, čo vyplývalo z čestného prehlásenia žalobkyne 2/ a príjmového dokladu o úhrade a druhú časť kúpnej ceny žalovaná uhradila dňa 24.05.2011 prostredníctvom úveru, poskytnutého Tatra bankou, a.s.. Z listu vlastníctva č. XXXX, vedeného úradom katastra pre obec BA-m.č. Nové Mesto, k.ú. Vinohrady mal súd za preukázané, že žalovaná je evidovaná ako výlučná vlastníčka sporného bytu č. XX/mezanín na T. X/E X. V. v bytovom dome súp. č. XXXXX s prislúchajúcimi pozemkami, na základe Kúpnej zmluvy V-XXXXX/XX zo dňa 25.05.2011.

14. Dňa 27.02.2012 žalovaná a žalobcovia 1/ a 2/ uzatvorili písomnú nájomnú zmluvu (ďalej len „nájomná zmluva“), ktorú žalovaná označila iba za „formálnu“, predmetom ktorej bol záväzok žalovanej ako prenajímateľky a vlastníčky predmetného bytu prenechať žalobcom ako nájomcom predmetný byt do užívania, za účelom bývania, na dobu neurčitú a za nájomné v sume 10 euro mesačne (bez zahrnutia nákladov za odber vody, elektrickej energie a správy bytu), pričom žalovaná zároveň súhlasila s tým, aby si v predmetnom byte zriadili žalobcovia trvalý pobyt.

15. Žalovaná dňa 21.05.2012 nájomnú zmluvu žalobcov písomne vypovedala (ďalej len „výpoveď zo dňa 21.05.2012“), z dôvodu, že v predmetnom byte prebiehajú stavebné úpravy v rozpore s nájomnou zmluvou. Zároveň žalovaná v tejto výpovedi vyzvala žalobcov 1/ a 2/ na okamžité zastavenie prác a vysťahovanie svojich osobných vecí.

16. Žalobcovia na výpoveď zo dňa 21.05.2012 odpovedali dňa 16.07.2012, pričom uviedli, že s výpoveďou nesúhlasia a vykonávanie stavebných prác odôvodnili ich potrebou pre reálne užívanie predmetného bytu.

17. Žalovaná dňa 21.06.2012 opätovne písomne vypovedala nájomnú zmluvu (ďalej len „výpoveď zo dňa 21.06.2012“), a to z rovnakého dôvodu ako uviedla v predchádzajúcej výpovedi zo dňa 21.05.2012, pričom rovnako vyzvala žalobcov na zastavenie prác a okamžité vysťahovanie si osobných vecí z predmetného bytu.

18. Žalobcovia na túto výpoveď reagovali listom zo dňa 17.07.2012, v ktorom uviedli, že dňa 29.06.2012 im bola doručená výpoveď z nájmu zo dňa 21.06.2012, pričom opätovne poukázali na to, že prebiehajúce stavebné práce sú nutnosťou pre reálne užívanie predmetného bytu, pretože v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy predmetný byt bol len rozostavanou stavbou bez elektroinštalácie, kúrenia, sociálneho zázemia a povrchových opráv. Uviedli, že potreba realizácie stavebných prác sa premietla aj do mesačného nájmu v sume 10 eur.

19. Žalobkyňa 2/ zároveň listom zo dňa 01.07.2012 od kúpnej zmluvy z 11.05.2011 odstúpila, s odôvodnením, že žalovaná nezaplatila prvú časť kúpnej ceny v sume 713.333 euro, na základe čoho sa neskôr žalobou zo dňa 02.03.2013 (za účasti žalobcu 1/ v postavení intervenienta na strane žalobcu), voči žalovanej domáhala určenia, že je vlastníčkou predmetného bytu a to v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 11C 224/2012.

20. Žalobcovia 1/ a 2/ následne z dôvodu nesúhlasu s výpoveďou zo dňa 21.06.2012, iniciovali žalobou zo dňa 28.09.2012 predmetné súdne konanie o určenie neplatnosti výpovede zo dňa 21.06.2012 (sp. zn. 6C/193/2012).

21. Za daného stavu žalovaná dňa 13.02.2013 vypovedala nájomnú zmluvu, po tretíkrát (ďalej len „výpoveď zo dňa 13.02.2013“) a tento raz vo výpovedi uviedla, že nájom predmetného bytu mal byť

len formálny, výlučne za účelom zriadenia trvalého pobytu pre žalobcov, o čom mala svedčať aj výška nájomného v sume 10 eur za byt o rozlohe 439,32 m². Konštatovala, že k vykonávaným stavebným úpravám nedala nikdy písomný ani ústny súhlas, pričom na ukončenie stavených úprav vyzvala žalobcov už dňa 21.05.2012. Nakoľko voči listu zo dňa 21.05.2012, ktorý zároveň predstavoval aj výpoveď z nájmu, žalobcovia nepodali v zákonom stanovenej lehote žalobu o určenie neplatnosti tejto výpovede, žalovaná žiadala žalobcov, aby predmetný byt vypratali. Pre prípad, že by žalobcovia v zákonom stanovenej lehote žalobu o určenie neplatnosti výpovede zo dňa 21.05.2012 podali, žalovaná s odkazom na § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka konštatovala hrubé porušenie povinností zo strany žalobcov ako nájomcov z dôvodu vykonávania neoprávnených stavebných úprav.

22. Napokon žalovaná dňa 29.05.2013 doručila žalobcom ďalšiu písomnú výpoveď z nájomnej zmluvy (ďalej len „výpoveď zo dňa 29.05.2013“), v ktorej ako dôvod výpovede uviedla, že žalobcovia za obdobie posledných 6 mesiacov nehradili nájomné za užívanie predmetného bytu, keďže naposledy uhradili nájomné za obdobie od 27.08.2012 do 26.11.2012. Týmto žalobcovia podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, hrubo porušili svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, a preto ich žalovaná opätovne vyzvala na vypratanie bytu a jeho uvedenie do pôvodného stavu.

23. Žalobcovia 1/ a 2/ podali dňa 30.09.2013 na tunajší súd žalobu, ktorou sa voči žalovanej domáhali určenia neplatnosti výpovede zo dňa 29.05.2013. Tunajší súd, rozsudkom č.k. 44C/180/2013-125 zo dňa 18.09.2017, predmetnú žalobu žalobcov zamietol, pričom ako dôvod uviedol, že žaloba nebola podaná v zákonnej prekluzívnej lehote troch mesiacov odo dňa doručenia tejto výpovede žalobcom 1/ a 2/, pričom rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil odvolací súd rozsudkom sp. zn. 5Co/19/2019-190 zo dňa 30.04.2019 ako vecne správny. To znamená, že dňom právoplatnosti zamietajúceho rozsudku, dňa 20.06.2019, nastali hmotnoprávne účinky písomnej výpovede z nájmu bytu danej žalovanou žalobcom dňa 29.05.2013, ktorú obaja žalobcovia prevzali dňa 17.06.2013.

24. Taktiež žalobu, v konaní o určenie vlastníckeho práva žalobkyne 2/, že je vlastníčkou sporného bytu zamietol súd ako nedôvodnú, rozsudkom č.k.11C/224/2012-393 zo dňa 16.06.2015, keď konštatoval, že žalovaná prvú časť kúpnej ceny v sume 713.333 euro žalobkyne 2/ riadne zaplatila, čo mal súd za preukázané z vykonaného dokazovania, najmä z čestného vyhlásenia žalobkyne 2/ o zaplatení a znaleckého posudku, podľa ktorého podpis žalobkyne 2/ (ktorého pravosť sporovala), na tomto čestnom vyhlásení bol pravý. Na základe toho súd odstúpenie žalobkyne 2/ od kúpnej zmluvy považoval za nedôvodné a bez právnych účinkov. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 16.12.2016 v spojení s potvrdzujúcim rozsudkom odvolacieho súdu sp. zn. 14Co/103/2016 zo dňa 04.10.2016, ktorý konštatoval vecnú a právnu správnosť napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie. Následné dovolanie žalobkyne 2/ za účasti žalobcu 1/ ako intervenienta voči tomuto rozsudku KS v Bratislave Najvyšší súd SR odmietol uznesením sp. zn. 4 Cdo 213/2017 zo dňa 22.03.2018.

25. Podľa § 488 Občianskeho zákonníka záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohľadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok. Podľa § 489 Občianskeho zákonníka záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone. Podľa § 491 ods. 1 Občianskeho zákonníka záväzky vznikajú najmä zo zmlúv týmto zákonom výslovne upravených; môžu však vznikať aj z iných zmlúv v zákone neupravených (§ 51) a zo zmiešaných zmlúv obsahujúcich prvky rôznych zmlúv.

26. Podľa § 663 Občianskeho zákonníka nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

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

28. Podľa § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. 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, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

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.

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.

29. Podľa § 137 písm. d) C.s.p. žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

30. V prípade neplatnosti výpovede z nájmu bytu podľa § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka, ide o relatívnu neplatnosť, pretože súd ju môže vysloviť len na základe žaloby nájomcu, ktorého práva z nájmu boli výpoveďou dotknuté a ktorému Občiansky zákonník výslovne takéto práva na uplatnenie neplatnosti výpovede z nájmu na súde žalobou priznáva. Žaloba o určenie neplatnosti výpovede z nájmu podľa svojho obsahu predstavuje žalobu podľa § 137 písm. d) C.s.p., pri ktorej právny záujem na určení neplatnosti vyplýva priamo z hmotnoprávneho predpisu - Občianskeho zákonníka, tzn. žalobca nemusí preukazovať naliehavý právny záujem na požadovanom určení (§137 písm. c) C.s.p.). Žalobu o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu môže nájomca podať v prekluzívnej 3-mesačnej lehote, počítanej odo dňa doručenia výpovede nájomcovi, inak toto právo zaniká a po márnom uplynutí lehoty troch mesiacov od doručenia namietanej výpovede nájomcovi, nastávajú hmotnoprávne účinky výpovede a výpoveď sa považuje za platne danú a nemôže byť podrobená súdnemu prieskumu. V opačnom prípade, ak dotknutý nájomca podá žalobu o určenie neplatnosti výpovede z nájmu včas, súd skúma, či medzi stranami sporu vznikol nájomný vzťah, či stále trvá a či bol daný niektorých z výpovedných dôvodov. V takom prípade hmotnoprávne účinky výpovede nastanú až právoplatnosťou zamietajúceho rozhodnutia súdu; alebo nenastanú vôbec, pokiaľ súd žalobe o určenie neplatnosti výpovede vyhovie.

31. Ako bolo uvedené, sporná okolnosť, či vlastníčkou predmetného bytu (špecifikovaný v odseku 13. rozsudku) je žalovaná na základe predchádzajúcej kúpy od žalobkyne 2/ (V-XXXXX/XX zo dňa 25.05.2011), alebo naopak žalobkyňa 2/, ktorá od kúpnej zmluvy odstúpila listom z 01.07.2012, po tom čo žalovaná doručila žalobcom dve výpovede z nájmu bytu, bola právoplatne vyriešená zamietnutím žaloby, tzn. že vlastníctvo žalovanej k sporného nebolo týmto konaním spochybnené (odsek 24. rozsudku).

32. Nebolo sporné, že žalobcovia 1/ a 2/ sa v tomto konaní domáhali ako nájomcovia, podľa § 711 ods. 6 OZ žalobou zo dňa 28.09.2012, určenia neplatnosti výpovede z nájmu bytu, danej im žalovanou ako prenajímateľom dňa 21.06.2012 a doručenou žalobcom dňa 29.06.2012, ktorú žalobcovia 1/ a 2/ pripojili k žalobe ako listinný dôkaz.

33. Súd zistil, že žalovaná doručila žalobcom viacero výpovedí z nájmu bytu (odseky 15., 17. 21. a 22 rozsudku), pričom žalobcovia žalobou napadli v poradí druhú výpoveď z nájmu bytu zo dňa 21.06.2012, doručenú dňa 29.06.2012 z dôvodu vykonávania stavebných úprav bez súhlasu prenajímateľa a v poradí štvrtú výpoveď zo dňa 29.05.2013 a doručenú žalobcom dňa 17.06.2013, z dôvodu neuhradenia nájomného za viac ako 6 mesiacov (odsek 22., 23. rozsudku). Túto výpoveď, napadnutú žalobou o určenie jej neplatnosti v konaní sp. zn. 44C 180/2013, súd zamietol rozsudkom zo dňa 18.09.2017, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 20.06.2019, v spojení s rozsudkom odvolacieho súdu sp. zn. 5Co/19/2019-190 zo dňa 30.04.2019, a týmto dňom by nastali hmotnoprávne účinky uvedenej výpovede.

34. Z preukázaných skutkových okolností však vyplývalo, že prvá výpoveď žalovanej zo dňa 21.05.2012, ku ktorej sa žalobcovia vyjadrovali listom zo dňa 16.07.2012, nebola v prekluzívnej lehote troch mesiacov napadnutá žalobou o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu na súde, v zmysle § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka. Žalobcovia na výpoveď zo dňa 21.05.2012 odpovedali dňa 16.07.2012, pričom uviedli, že s výpoveďou nesúhlasia a vykonávanie stavebných prác odôvodnili ich potrebou pre reálne užívanie predmetného bytu, avšak jej platnosť (relatívnu) nespochybnili podaním žaloby v trojmesačnej prekluzívnej lehote. Nakoľko mal súd z písomnej odpovede žalobcov 1/ a 2/ zo dňa 16.07.2012, v záhlaví ktorej uviedli, že ide o odpoveď na písomnú výpoveď žalovanej listom zo dňa 21.05.2012 a špecifikovali to aj v samotnom texte tejto odpovede, za nepochybné, že písomná výpoveď zo dňa 21.05.2012 sa dostala do dispozičnej sféry žalobcov a bola účinne doručená, najneskôr dňom

16.07.2012, kedy na ňu písomne reagovali, súd nepovažoval za potrebné ďalej skúmať presný dátum jej doručenia. Potom účinky tejto výpovede nastali a nájom bytu zanikol, uplynutím výpovednej lehoty, ktorá začala plynúť dňa 01.08.2012 a uplynula dňa 30.11.2012 (§ 710 ods. 3 OZ).

35. Pre úplnosť súd dopĺňa, že pokiaľ by aj uvedený záver súdu o zániku nájomného vzťahu strán sporu výpoveďou zo dňa 21.05.2012 nebol správny, právny účinok zániku nájomného vzťahu, by spôsobila neskoršia výpoveď zo dňa 13.02.2013, voči ktorej žalobcovia ako nájomcovia rovnako nepodali na súd žalobu o určenie neplatnosti výpovede z nájmu (zrejme predpokladajúc úspech v konaní o určenie vlastníckeho práva k bytu sp. zn. 11C/224/2012), resp. ďalšia výpoveď žalovanej, daná žalobcom pre neplatenie nájmu, dňa 29.05.2013, keď žaloba o určenie jej neplatnosti bola rozsudkom č. k. 44C 180/2013-125 zo dňa 18.09.2017, právoplatne zamietnutá dňa 20.06.2019 a nastali jej účinky v zmysle § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka.

36. Nakoľko jednou z podmienok, ktoré skúma súd pri rozhodovaní o neplatnosti výpovede z nájmu bytu, v danom prípade zo dňa 21.06.2012 (tzn. v poradí druhej výpovede z nájmu) a ktorá musí byť v čase vyhlásenia rozsudku daná (§ 217 ods. 1 C.s.p.), je trvanie nájomného vzťahu strán sporu.

37. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, podľa názoru súdu, nájomný vzťah strán sporu, založený nájomnou zmluvou zo dňa 27.02.2012 zanikol na základe výpovede zo dňa 21.05.2012, dňom 30.11.2012, ktorú žalobcovia ako nájomcovia nenapadli žalobou na súde a ktorej účinky nastali po jej doručení uplynutím výpovednej lehoty. Potom, ak ku dňu vyhlásenia rozsudku, nebola splnená podmienka trvania/existencie nájomného vzťahu, v danom prípade založeného nájomnou zmluvou zo dňa 27.02.2012, žalobcovia 1/ a 2/ sa už nemohli úspešne domáhať určenia neplatnosti neskôr danej výpovede zo dňa 21.06.2012 a preto súd žalobu zamietol.

38. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p. súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Podľa § 262 ods. 1 C.s.p. o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Podľa § 262 ods. 2 C.s.p. o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

39. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd v súlade s princípom úspechu v konaní podľa § 255 ods. 1 C.s.p. tak, že žalovanej ako plne úspešnej strane sporu priznal podľa § 262 ods. 1 C.s.p. nárok na náhradu trov konania, pričom o samotnej výške tohto nároku rozhodne súd podľa § 262 ods. 1 C.s.p. samostatným rozhodnutím, vydaným vyšším súdnym úradníkom, po právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie, ktoré môže strana sporu podať v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutie na súde, proti ktorému rozhodnutie smeruje (§ 355 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 362 C.s.p.).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, 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 C.s.p.).

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia alebo návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.