

Súd: Okresný súd Piešťany
Spisová značka: 15C/351/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2514208597
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 07. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľudmila Hricková
ECLI: ECLI:SK:OSPN:2019:2514208597.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Piešťany sudkyňou JUDr. Ľudmilou Hrickovou v spore žalobkyne: J. T., rod. T., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom V. XXXX/X, Y., zastúpenej právnym zástupcom: JUDr. Pavol Kvak, advokát so sídlom Teplická 2282/42, Piešťany, proti žalovanému: APOLLO spa&living, s. r. o., so sídlom Nitrianska 1835/1, Piešťany, IČO: 36561479, zastúpenému právnym zástupcom: Mgr. Juraj Šimony, advokát so sídlom Nám. M. R. Štefánika 30/33, Topoľčany, o určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu a o vzájomnej žalobe o určenie, že výpoveď nájmu bytu je platná, a o určenie, byt podlieha režimu regulovaného nájomného, takto

rozhodol:

I. U r č u j e , že výpoveď z nájmu bytu, nachádzajúceho sa na prízemí budovy žalovaného so súp. č. XXXX, postavenej na pozemku s parcelným č. XXXX v kat. úz. Y. na V. C. v Y., pozostávajúceho z dvoch izieb, kuchyne, predsiene, komory, kúpeľne, WC a pivnice, ktorú dal žalovaný žalobkyni listom zo dňa 31.10.2014, ktorú si žalobkyňa prevzala ako doručení listovú zásielku pod poštovým podacím číslom RP459519542SK dňa 13.11.2014, j e n e p l a t n á .

II. Vzájomnú žalobu v časti o určenie, že výpoveď nájmu bytu je platná, z a m i e t a .

III. Vzájomnú žalobu v časti o určenie, že byt podlieha režimu regulovaného nájomného, z a m i e t a .

IV. P r i z n á v a žalobkyni nárok na náhradu trov konania o určenie neplatnosti výpovede nájmu v plnom rozsahu.

V. P r i z n á v a žalobkyni nárok na náhradu trov konania o vzájomnej žalobe o určenie platnosti výpovede a o určenie, že byt podlieha regulovanému nájomnému, v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou zo dňa 11.12.2014, doručenu Okresnému súdu Piešťany dňa 11.12.2014, sa žalobkyňa domáhala určenia neplatnosti výpovede z nájmu bytu, nachádzajúceho sa na prízemí budovy so súp. č. XXXX vo vlastníctve žalovaného, postavenej na pozemku s parcelným č. XXXX v kat. úz. Y. na V. C. L. Y.D., pozostávajúceho z dvoch izieb, kuchyne, predsiene, komory, kúpeľne, WC a pivnice, ktorú dal žalovaný žalobkyni listom zo dňa 31.10.2014, ktorú si žalobkyňa prevzala ako doručení listovú zásielku pod poštovým podacím číslom RP459519542SK dňa 13.11.2014. Zároveň žiadala priznať náhradu trov konania.

2. Žalobný nárok žalobkyňa odvodzovala od písomnej nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou ako nájomkyňou a Slovenskou štátnou sporiteľňou, I. mestskou pobočkou Trnava ako prenajímateľom dňa 1.7.1992, ktorou jej Slovenská štátna sporiteľňa prenechala do nájmu 2-izbový byt, nachádzajúci sa na prízemí v budove patriacej Slovenskej štátnej sporiteľni v Piešťanoch na Nitrianskej ul. č. 1, s

účinnosťou od 1.7.1992. Dodala, že ide o jediný byt v prízemnej budove so súčasným súpisným číslom XXXX, stojacej na pozemku so súčasným parcelným číslom XXX v kat úz. Y.. Uzavretiu tejto nájomnej zmluvy predchádzala žiadosť žalobkyne o prenechanie bytu do nájmu, následne obhliadka predmetného bytu žalobkyňou za účasti Slovenskej štátnej sporiteľne, I. mestskej pobočky Trnava, pri ktorej došlo k dohode o nájme bytu asi v máji v roku 1992, o výške nájomného a ďalších úhrad spojených s nájmom, pričom žalobkyňa, ako vtedajšia zamestnankyňa Slovenskej štátnej sporiteľne, I. mestskej pobočky Trnava, začala predmetný byt ihneď užívať ako nájomkyňa, pričom Občiansky zákonník v danom čase nevyžadoval písomnú formu nájomnej zmluvy, nájomná zmluva bola uzavretá ústnou formou na dobu neurčitú, a predmetný nájom trvá až doposiaľ. Zmluva bola zmenená dňa 23.11.1999 Dodatkom č. 1 k zmluve o nájme bytu zo dňa 1.7.1992, uzavretým medzi žalobkyňou a Slovenskou sporiteľňou, a. s., odštepným závozom Slovenská sporiteľňa, a. s., Krajská pobočka Trnava, ako právnym nástupcom Slovenskej štátnej sporiteľne. V predmetnom dodatku účastníci zmluvného vzťahu iba označili nového prenajímateľa predmetného bytu napriek tomu, že Slovenská sporiteľňa, a. s. vstúpila do nájomného vzťahu priamo zo zákona titulom právneho nástupníctva po bývalej Slovenskej štátnej sporiteľni, š. p. Na základe kúpnej zmluvy uzavretej so Slovenskou sporiteľňou, a. s., Bratislava sa stal žalovaný ako kupujúci novým výlučným vlastníkom predmetnej budovy. Zmenou vlastníctva budovy, ku ktorej došlo vkladom do katastra nehnuteľností (ďalej len „KN“) dňa 22.2.2013, žalovaný, ako nový vlastník budovy, priamo zo zákona (§ 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka) vstúpil do právneho postavenia prenajímateľa predmetného bytu v tejto budove. Žalobkyňa uviedla, že v budove sa stále nachádzal, a aj doposiaľ nachádza, iba jeden byt, a to ten, ktorý užíva žalobkyňa. Listom zo dňa 31.10.2014, doručeným navrhovateľke dňa 13.11.2014, dal žalovaný žalobkyňi výpoveď nájmu predmetného bytu, ktorá je, podľa žalobkyne, neplatná z dôvodu, že 1.) žalovaný neuviedol, do ktorej skupiny bytov uvedených v § 2 ods. 1 pod písm. a) až e) zákona č. 260/2011 Z. z. spadá predmetný byt, od čoho závisí dĺžka výpovednej doby, ktorá je odlišne upravená pre jednotlivé skupiny bytov, od čoho závisí aj rozsah pôsobnosti citovaného zákona; 2.) neuviedol, podľa ktorého konkrétneho ustanovenia zákona č. 260/2011 Z. z. podal predmetnú výpoveď, a či ju podal podľa zákona č. 260/2011 Z. z.; 3.) predmetná výpoveď je neurčitá a nezrozumiteľná, a teda je neplatná podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka; 4.) žalobkyňa je názoru, že predmetný byt nespadá do žiadnej kategórie bytov podľa § 2 ods. 1 písm. a) až e) zákona č. 360/2011 Z. z., na ktoré sa vzťahuje pôsobnosť tohto zákona, pôsobnosť ktorého je vylúčená aj tým, že žalovaný nadobudol predmetný byt mimo akýchkoľvek reštitučných nárokov; 5.) žalovaný mohol dať výpoveď nájmu bytu v zákonnej lehote do 31.12.2012 podľa § 3a zákona č. 260/2011 Z. z., avšak žalovanej bola výpoveď doručená až dňa 13.11.2014, t. j. po uplynutí zákonnej lehoty; 6.) účelom zákona č. 260/2011 Z. z. je zmiernenie niektorých majetkových krívd, čo úzko súvisí s reštitučnými zákonmi, pričom pri každej kategórii bytov podľa § 2 citovaného zákona musí ísť o nájom vzniknutý podľa § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka, t. j. nájom musel vzniknúť zákonnou transformáciou práva osobného užívania bytu vzniknutého podľa Občianskeho zákonníka v znení platnom a účinnom do 31.12.1991, na nájom bytu, čo však nie je daný prípad, pretože predmetný nájom vznikol až na základe nájomnej zmluvy uzavretej podľa Občianskeho zákonníka v znení účinnom po 1.1.1992, t. j. po účinnosti predmetnej novely Občianskeho zákonníka. Žalovaný vedel už v čase kúpy predmetnej budovy do jeho výlučného vlastníctva, že na byt v budove sa vzťahuje nájom na dobu neurčitú, pričom mal k dispozícii aj všetky listiny súvisiace s nájmom bytu. Žalovaný sa sám dobrovoľne rozhodol uzavrieť kúpnu zmluvu, na základe ktorej sa stal vlastníkom predmetnej budovy. Aj Slovenská štátna sporiteľňa, š. p. sa slobodne rozhodla prenechať predmetný byt do nájmu žalobkyňi bez toho, aby bol tento byt zaťažený reštitučnými nárokmi iných osôb.

3. Naliehavý právny záujem na určení neplatnosti výpovede nájmu žalobkyňa odôvodnila tým, že jej právne postavenie ako nájomkyne predmetného bytu je neisté, pričom poukázala na ust. § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého existenciu naliehavého právneho záujmu nemusí preukazovať. Poznamenala, že žalovaný pokračuje v úsilí protiprávne jej vypovedať nájom predmetného bytu, pričom o neplatnosti skoršej výpovede, doručenej žalobkyňi dňa 27.3.2013, rozhodol Okresný súd Piešťany rozsudkom č. k. 5C/204/2013-94 zo dňa 5.5.2014, právoplatným dňa 9.7.2014, ktorý určil, že výpoveď je neplatná.

4. Žalovaný vo vyjadrení zo dňa 15.4.2015, doručenom súdu dňa 20.4.2015, uviedol, že predmetná výpoveď nájmu sa viaže na rozsudok Európskeho súdu pre ľudské práva s Štrasburgu (ďalej len „ESLP“) vo veci žalobcu Bittó a iní proti Slovenskej republike zo dňa 28.1.2014, BSW 30255/09, čl. 1.1 Protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „Dohovor“ v príslušnom tvare) a čl. 46 Dohovoru, ktorý skonštatoval, že regulácia nájomného štátom je protizákonná. Žalovaný tento

rozsudok ESLP nepripojil, a iba odkázal na webovú stránku ESLP. Dodal, že kópiu predmetnej výpovede zaslal aj Mestu Piešťany, oddeleniu Referátu sociálnych vecí - bytová oblasť, ktoré však žiadosť žalovaného zamietlo z dôvodu nedodržania lehoty stanovenej zákonom č. 260/2011 Z. z. O skutočnosti, že pôvodný prenajímateľ, Slovenská sporiteľňa, a. s. a žalobkyňa sa dohodli na regulovanom nájomnom, nasvedčuje Evidenčný list č. 1/2011 pre výpočet nájomného a služieb podľa opatrenia MF SR č. 02/R/2008, podpísaný Slovenskou sporiteľňou dňa 5.1.2011 a žalobkyňou dňa 24.1.2011. O ukončenie predmetného nájomného vzťahu sa žalovaný pokúšal aj mimosúdne, avšak bezvýsledne. Žalovaný navrhol, aby súd rozsudkom určil, že jeho výpoveď z nájmu bytu nachádzajúceho sa na prízemí budovy so súp. č. XXXX, na pozemku s parc. č. XXXX v kat. úz. Y., na V. C. v Y., je „právoplatná“, a že uvedený byt podlieha regulovanému nájomnému SR.

5. Žalovaný v neskoršom vyjadrení uviedol, že predmetný nájomný vzťah bol pri kúpe nehnuteľnosti žalovaným označený ako služobný byt, a keďže žalobkyňa nie je zamestnankyňou žalovaného, žalovaný túto skutočnosť považoval za výpovedný dôvod. Dodal, že žalobkyni predložil niekoľkokrát Dodatok k zmluve o nájme, upravujúci zvýšenie nájomného na bežné trhové nájomné, avšak bezvýsledne. Žalobkyňa sa odmietla podieľať na akýchkoľvek nákladoch za služby spojené s užívaním predmetného bytu, čo žalovaný považoval za výpovedný dôvod. V ďalšom podaní odkázal aj na rozsudok ESLP zo dňa 9.1.2018 vo veci Slávik a ďalší proti Slovenskej republike, č. 34749/15, ktorý taktiež nepredložil.

6. Poslednú časť vyjadrenia žalovaného, doručeného súdu dňa 20.4.2015, upresneného podaním zo dňa 19.12.2018, doručeným súdu dňa 21.12.2018, súd posúdil podľa obsahu ako vzájomnú žalobu podľa § 147 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“), ktorou sa žalovaný domáha určenia, že predmetná výpoveď je platná, a že 2-izbový byt nachádzajúci sa v stavbe so súp. č. XXXX, postavenej na pozemku s parc. č. XXXX v kat. úz. Y., zapísaný na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálnym odborom, je bytom, ktorý podlieha režimu regulovaného nájomného.

7. Súd nariadil na prejedane veci pojednávanie, vykonal dokazovanie listinami, a to nájomnou zmluvou zo dňa 1.7.1992, Dodatkom č. 1 zo dňa 23.11.1999 k zmluve o nájme bytu zo dňa 1.7.1992, informatívnym výpisom z LV č. XXXX pre kat. úz. Y., výpoveďou z nájomnej zmluvy zo dňa 31.10.2014, fotokópiou zásielky s doručenkou zo dňa 13.11.2014, výpismi z obchodného registra, Evidenčným listom č. 1/2011 pre výpočet nájomného a služieb, oznámením mesta Piešťany zo dňa 26.11.2014, emailovou komunikáciou medzi stranami sporu pred podaním žaloby, Dodatkom č. 2 k nájomnej zmluve, oznámením o zvýšení výšky nájomného, vyjadrením nesúhlasu so zvýšením nájomného, oboznámením sa s rozsudkom Okresného súdu Piešťany č. k. 5C/204/2013-94 zo dňa 5.5.2014, podstatným obsahom rozsudkov ESLP, na ktoré odkazoval žalovaný, ako aj vyjadreniami právnych zástupcov strán sporu na pojednávaní, a zistil tento skutkový stav:

8. Z nájomnej zmluvy zo dňa 1.7.1992 uzavretej medzi nájomcom označeným v zmluve ako J. T., a prenajímateľom: Slovenská štátna sporiteľňa, I. mestská pobočka Trnava, v zastúpení Ing. S. E., riaditeľom, bol zo strany prenajímateľa prenechaný do užívania nájomcovi byt, v zmluve označený ako 2-izbový služobný byt v Y., V. X, ktorý pozostáva z izieb a kuchyne, predsieni, komory, kúpeľne, WC, pivnice. V čl. III. zmluvy bola dohodnutá výška nájomného 204,- Kčs mesačne a mesačných záloh za služby spojené s užívaním bytu sumou 352,- Kčs mesačne. Podľa čl. V. nájomnej zmluvy, nájom služobného bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomníkom alebo písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán, pričom prenajímateľ môže zmluvu vypovedať, ak nájomník, alebo tí, ktorí s ním bývajú, napriek písomnej výzve hrubo porušujú dobré mravy v dome, ak nájomník nezaplatil nájomné alebo zálohu za služby za dobu dlhšiu ako tri mesiace, ak prenajímateľ potrebuje naložiť s bytom tak, že nebude naďalej spôsobilý plniť funkcie služobného bytu a napokon ak nájomník prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný a prenajímateľ potrebuje byt pre iného nájomníka, ktorý bude túto prácu vykonávať.

9. Z Dodatku č. 1 zo dňa 23.11.1999 k zmluve o nájme bytu zo dňa 1.7.1992 súd zistil, že ho uzavrela Slovenská sporiteľňa, a. s. ako prenajímateľ so žalobkyňou ako nájomcom, ktorým účastníci dodatku zmenili záhlavie zmluvy týkajúce sa prenajímateľa tak, že ako prenajímateľ bola označená Slovenská sporiteľňa, a. s., odštepny závod Slovenská sporiteľňa, a. s., Krajská pobočka Trnava, Hlavná 28, Trnava, zastúpená Ing. Q. B., vedúcou odštepneho závodu. Súčasne bol nájomca v tomto dodatku

označený identifikačnými údajmi žalobkyne v rozsahu: meno, priezvisko, rodné číslo, dátum narodenia a bydlisko, ktorého adresa bola uvedená ako V. X, Y..

10. Z informatívneho výpisu z LV č. XXXX pre kat. úz. Y. vyhotoveného dňa 10.12.2014 a dňa 11.7.2019 súd zistil, že žalovaný je, okrem iného, výlučným vlastníkom stavby so súp. XXXX, postavenej na pozemku s parc. č. XXXX, vrátane pozemku pod stavbou o výmere 199 m², ktoré nehnuteľnosti nadobudol na základe kúpnej zmluvy. Vklad vlastníckeho práva žalovaného bol povolený dňa 22.2.2013 pod č. L. XXX/XX.

11. Z výpovede z nájomnej zmluvy datovanej dňa 31.10.2014 súd zistil, že ju podal žalovaný, adresoval ju žalobkyni, a uviedol, že vypovedá žalobkyni nájomnú zmluvu k predmetnému 2-izbovému služobnému bytu na Nitrianskej ul. 1 v Piešťanoch, ktorú žalobkyňa uzavrela dňa 1.7.1992 so Slovenskou sporiteľňou, a. s., ktorá bola vtedajším vlastníkom nehnuteľnosti, v ktorej sa byt nachádza. Dňa 14.6.2007 žalobkyňa uzavrela so Slovenskou sporiteľňou, a. s., ktorá bola jej zamestnávateľom, dohodu o skončení pracovného pomeru z dôvodu odchodu do starobného dôchodku ku dňu 30.6.2007, čím sa zmenila doba nájmu služobného bytu z doby určitej na dobu neurčitú. Žalovaný uviedol, že vypovedá žalobkyni nájomnú zmluvu v 1-ročnej výpovednej lehote s platnosťou dňa 31.12.2015, že výpoveď sa viaže na zákon č. 260/2011 Z. z. zo dňa 15.11.2011, ako aj na konečné rozhodnutie ESLP vo veci Bittó a iní proti Slovenskej republike zo dňa 28.1.2014, resp. 28.4.2014, č. Bsw 30255/09. Zároveň žalobkyňu požiadal o podanie žiadosti o pridelenie sociálneho alebo náhradného bytu od mesta Piešťany k 1.1.2017 na základe zákona č. 260/2011 Z. z. a rozhodnutia ESLP zo dňa 28.1.2014.

12. Z fotokópie zásielky zo dňa 13.11.2014 súd zistil, že žalobkyňa si v daný deň prevzala zásielku podanú žalovaným na pošte dňa 6.11.2014, pričom medzi stranami sporu nebolo sporné, že obsahom zásielky bola predmetná výpoveď nájmu.

13. Z výpisov z obchodného registra v časti žalovaného súd zistil, že je žalovaný je obchodnou spoločnosťou, ktorá vznikla dňa 24.6.2004. Z výpisu z obchodného registra týkajúceho sa Slovenskej sporiteľne, a. s. súd zistil, že Slovenská sporiteľňa, a. s. vznikla dňa 1.4.1994, čomu predchádzalo založenie spoločnosti zakladateľskou listinou Fondu národného majetku SR zo dňa 15.3.1994 v súlade s Obchodným zákonníkom a na základe schváleného privatizačného projektu podnikania Slovenskej štátnej sporiteľne, š. p.

14. Z Evidenčného listu č. 1/2011 pre výpočet nájomného a služieb zo dňa 24.1.2011 súd zistil, že odkazuje na opatrenie MF SR č. 02/R/2008. Evidenčný list vyhotovila Slovenská sporiteľňa, a. s. ako prenajímateľ, adresovala ho žalobkyni, ktorá je na evidenčnom liste podpísaná ako nájomca. Podpis za prenajímateľa nie je možné náležite overiť, keďže pri podpise nie je uvedený ani vytlačенý, ani napísaný názov spoločnosti a funkcie podpisujúcich členov predstavenstva ako osôb konajúcich v mene v mene spoločnosti, spôsobom uvedeným v Obchodnom registri. Evidenčný list sa vzťahuje na byt č. X na prízemí na V. ul. X v Y.. Žalobkyňa podpísala evidenčný list dňa 24.1.2011, za prenajímateľa bol podpísaný dňa 5.1.2011 súdu neznámou osobou, príp. osobami. Mesačná úhrada za užívanie bytu podľa tejto listiny je 62,18 eura, mesačné zálohy za služby spojené s užívaním bytu sú 4,38 eura, teda celková mesačná úhrada bola dohodnutá sumou 66,56 eura.

15. Z oznámenia mesta Piešťany zo dňa 26.11.2014 súd zistil, že mesto Piešťany žalovanému oznámilo, že mesto nezistilo, že by na byt v nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného so súp. č. XXXX a XXXX, nachádzajúcich sa na V. ul. v Y., spĺňal niektorú zo zákonných podmienok špecifikovaných v § 2 ods. 1 písm. a) až e) zákona č. 260/2011 Z. z. v znení neskorších predpisov. Mesto považovalo za zrejmé, že priznanie prípadného nároku na adekvátnu bytovú náhradu, vzhľadom na § 3, § 7 a § 11 zákona č. 261/2011 Z. z., vzhľadom na podanie žiadosti po uplynutí zákonných lehôt, nie je v kompetencii mesta. Keďže žalovaný nadobudol predmetnú nehnuteľnosť do vlastníctva kúpnu zmluvou, výpoveď nájmu by mohol podať iba podľa § 3 ods. 1 citovaného zákona, avšak iba v lehote do 31.3.2012, čo žalovaný neurobil, nakoľko nehnuteľnosť nadobudol do vlastníctva neskôr, a to až dňa 22.2.2013. Zmeškanie zákonnej lehoty možno konvalidovať iba ďalšou novelou zákona. Mesto uzavrelo, že na daný prípad nie je možné aplikovať zákon č. 260/2011 Z. z., a preto mesto nemá zákonnú povinnosť poskytnúť nájomníčke žalovaného náhradný nájomný byt, ani platiť prenajímateľovi sumu rovnajúcu sa rozdielu trhového mesačného nájomného a regulovaného mesačného nájomného. Na záver mesto vyslovilo

názor, že žalovaný mal zrejme postupovať podľa ustanovení Občianskeho zákonníka o nájme bytu, konkrétne podľa § 711 až § 712c.

16. Z emailovej komunikácie medzi stranami sporu pred podaním žaloby, Dodatkom č. 2 k nájomnej zmluve, oznámením o zvýšení výšky nájomného, vyjadrením nesúhlasu so zvýšením nájomného, súd zistil, že strany sporu sa dohadovali na odplate za mimosúdne ukončenie predmetného nájomného vzťahu, avšak bezvýsledne, že Dodatok č. 2 k nájomnej zmluve zostal iba v rovine návrhu dodatku, keďže nebol podpísaný oboma zmluvnými stranami, že žalovaná nesúhlasí so zvýšením nájomného a úhrad spojených s užívaním predmetného bytu z dôvodu, že sa na nich žalobkyňa dohodla s predchádzajúcim prenajímateľom dňa 24.1.2011, kedy sa žalobkyňa zaviazala platiť Slovenskej sporiteľni, a. s., ako vtedajšej prenajímateľke nájomné vo výške 62,18 eura a mesačnú zálohu za vodné a točné v sume 4,38 eura, spolu 66,56 eura mesačne.

17. Z rozsudku Okresného súdu Piešťany č. k. 5C/204/2013-94 zo dňa 5.5.2014, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 12.6.2019, súd zistil, že súd určil, že výpoveď z nájmu bytu, nachádzajúceho sa na prízemí budovy žalovaného súp. č. XXXX, nachádzajúcej sa na parcele č. XXXX v katastrálnom území Y. V. V. C. L. Y., pozostávajúceho z dvoch izieb, kuchyne, predsiene, komory, kúpeľne, WC a pivnice, ktorú dal žalovaný žalobkyňi dňa 27.3.2013, ktorú prevzala žalobkyňa ako doručенú listovú zásielku pod poštovým podacím číslom US456785005SK dňa 27.3.2013, je neplatná, a zaviazal žalovaného na náhradu trov konania. Subjektami sporu boli tie isté osoby, ktoré sú aj subjektami tohto sporu (sp. zn. 15C/351/2014). Súd pri rozhodovaní vychádzal z rovnakej nájomnej zmluvy, aj z dodatku č. 1 k zmluve. Zistil, že dohodou o skončení pracovného pomeru zo dňa 14.6.2007 došlo ku dňu 30.6.2007 k skončeniu pracovného pomeru žalobkyne u zamestnávateľa Slovenská sporiteľňa, a. s., ktorý vznikol dňa 12.11.1998, z dôvodu odchodu žalobkyne do starobného dôchodku. Súd pri posudzovaní platnosti nájomnej zmluvy vychádzal najmä z toho, že pre platnosť zmluvy nie je predpísaná písomná forma, že je teda pravdou, že v predloženom písomnom vyhotovení nájomnej zmluvy nespĺňa označenie účastníkov a predmetu užívania požiadavku určitosti právneho úkonu podľa § 37 OZ, tento nedostatok však súd nepovažoval za rozhodný vo vzťahu k vzniku nájomného vzťahu medzi žalobkyňou ako nájomcom a právnym predchodcom žalovaného ako prenajímateľom. Podpisu písomnej zmluvy predchádzala osobná prehliadka bytu, ktorého užívanie bolo predmetom nájmu, a to za účasti oboch účastníkov zmluvného vzťahu, kedy aj súčasne došlo medzi nimi k dohode o nájme, o výške nájomného a ďalších úhrad spojených s nájmom. Vykonaním obhliadky tohto konkrétneho bytu bol predmet nájomnej zmluvy vymedzený dostatočne určite. Medzi účastníkmi bol pritom založený pracovnoprávny vzťah, existencia ktorého bola v priamej súvislosti so vznikom nájomnej zmluvy, a práve na základe týchto skutočností súd usúdil, že pochybnosť o totožnosti prenajímateľa a nájomcu v čase vzniku zmluvy nemohla v žiadnom prípade byť. Vychádzajúc z uvedených okolností súd dospel súd k záveru, že nájomný vzťah k predmetnému bytu vznikol ústnou dohodou žalobkyne a jej zamestnávateľa ako vlastníka nehnuteľnosti, v ktorej sa byt nachádzal, o jej podstatných náležitostiach ešte pred podpisom písomného vyhotovenia nájomnej zmluvy zo dňa 1.7.1992. Na podporu právneho záveru o platnosti nájomnej zmluvy, a teda existencie a trvania nájomného vzťahu v čase doručenia (neplatnej) výpovede, súd poukázal aj na to, že žalobkyňa obývala predmetný byt vyvodzujúc svoje užívacie právo z nájomnej zmluvy nerušene, bez akýchkoľvek pochybností o jej platnosti zo strany predchádzajúceho prenajímateľa, o čom svedčili aj žalobkyňou predložené evidenčné listy pre výpočet nájomného, podpísané oboma účastníkmi zmluvného vzťahu, v ktorom je jednoznačne identifikovaný prenajímateľ a nájomca, ako aj predmetný byt a tiež výška nájomného a úhrad za služby s nájmom spojené. Výpoveď nájmu súd vyhodnotil ako neplatnú, keďže dôvod výpovede, tak ako ním bol skutkovo vymedzený, nebolo možné subsumovať pod žiaden zo zákonných dôvodov, existencia ktorých oprávňuje prenajímateľa zrušiť nájom bytu výpoveďou v zmysle ustanovenia § 711 ods. 1 OZ, a to nielen v znení účinnom ku dňu vypovedania zmluvy, ale ani v znení účinnom ku dňu jej uzavretia. Opodstatnenosť výpovedného dôvodu nemožno vyvodzovať ani zo samotnej nájomnej zmluvy, ktorá v čl. V. tento výpovedný dôvod pripúšťa, a to s ohľadom na vyššie uvedenú nemožnosť zmluvných strán odchyliť sa od znenia zákona.

18. Z rozsudku ESLP v prípade Bittó a ďalší proti Slovenskej republike z 28.1.2014, č. 68715/11 súd zistil, že ESLP posúdil slovenský systém regulácie nájomného ako kontrolu užívania majetku, ktorá má právny základ v príslušných právnych predpisoch. Uznan, že systém regulácie nájomného sleduje legitímny cieľ - sociálnu politiku štátu, je teda „v súlade so všeobecným záujmom“. Zaoberal sa aj primeranosťou tohto opatrenia. Význam pripisoval najmä skutočnosti, že tento systém bol zavedený po páde komunistického režimu, v období transformácie ekonomiky, a to s cieľom ochrany nájomníkov v bytoch, ktoré boli

vrátené pôvodným vlastníkom. Tiež považoval za podstatné, že štát uskutočňoval legislatívne zmeny umožňujúce zvýšenie regulovaného nájomného a napokon jeho zrušenie, ktorých cieľom bolo zmierniť dopad regulácie na vlastníkov bytov. ESLP poukázal na to, že regulácia nájomného sa uplatňuje už viac ako dvadsať rokov, pričom na väčšinu dotknutých bytov sa vzťahuje počas celého tohto obdobia. pripustil, že nedostatok nájomných bytov po páde komunistického režimu odôvodňoval úpravu vzťahov medzi vlastníkami a nájomcami, avšak legitímny spoločenský záujem podľa neho vyžaduje spravodlivé rozdelenie sociálneho a finančného bremena, a to o to viac v tomto prípade, keď sa regulácia nevzťahuje na veľký počet bytov a opakovane došlo k časovým posunom pri plánoch vlády ukončiť reguláciu nájomného. Podľa názoru ESLP, štátne orgány v tomto prípade nedodrжали spravodlivú rovnováhu medzi všeobecným záujmom spoločnosti a ochranou majetkových práv sťažovateľov, v dôsledku čoho došlo k porušeniu práva na pokojné užívanie majetku sťažovateľov, zaručeného článkom 1 Protokolu č. 1 k Dohovoru. Európsky súd pre ľudské práva vzhľadom na uvedený záver osobitne neposudzoval námietku týkajúcu sa diskriminácie sťažovateľov. Napokon uviedol, že vzhľadom na skutočnosť, že mu bolo podaných ďalších 13 podobných sťažností a štátom uskutočnené legislatívne opatrenia neriešia situáciu existujúcu pred ich zavedením, štát bude v zmysle článku 46 Dohovoru povinný uskutočniť ďalšie opatrenia, predovšetkým osobitný prostriedok nápravy, ktorý umožní získať náhradu škody za zistené porušenie.

19. Súd zistil, že ESLP rozsudkom z 9.1.2018 rozhodol spoločne o prípadoch Drahoš a ďalší proti Slovenskej republike, Martinovičová a ďalší proti Slovenskej republike, Rauscher-Nchwalger proti Slovenskej republike, Gálffy a ďalší proti Slovenskej republike, Mišík a ďalší proti Slovenskej republike, Slávik a ďalší proti Slovenskej republike, Palinay a ďalší proti Slovenskej republike a Pitrunová a ďalší proti Slovenskej republike, pričom všetky prípady sa týkali systému regulovaného nájomného. Na ESLP sa sťažovatelia obrátili v rokoch 2014 až 2016 a sťažovali sa na porušenie ich práva na pokojné užívanie majetku v dôsledku uplatňovania regulácie nájomného na byty, ktoré vlastní a diskrimináciu oproti iným vlastníkom bytov. Pokiaľ ide o podstatu sťažností, ESLP odkázal na svoje závery uvedené v rozsudkoch Bittó a ďalší proti Slovenskej republike z 28. januára 2014, Mečiar a ďalší proti Slovenskej republike z 10. januára 2017, ako aj v ďalších obdobných prípadoch Súd skonštatoval porušenie článku 1 Protokolu č. 1 (právo na pokojné užívanie majetku) a priznal spolu 86 sťažovateľom náhradu majetkovej škody a nemajetkovej ujmy.

20. Z vyjadrenia právneho zástupcu žalobkyne na pojednávaní dňa 13.6.2019 súd zistil, že žalovaný je vlastníkom stavby v Piešťanoch, v ktorej sa nachádza predmetný byt užívaný žalobkyňou, že neplatnosť výpovede nájmu predmetného bytu daná žalovaným žalobkyňi v roku 2013 bola určená za neplatnú rozsudkom Okresného súdu Piešťany č. k. 5C/204/2013-94 zo dňa 5.5.2014, ktorý je právoplatný. V tomto súvisiacom konaní sa súd dostatočne vysporiadal aj s otázkou platnosti uzavretia ústnej nájomnej zmluvy. Predmetom tohto sporu je neplatnosť výpovede z nájmu toho istého bytu, tým istým prenajímateľom, urobenú iným listom, a to zo dňa 31.10.2014, ktorá bola doručená žalobkyňi dňa 13.11.2014. Žalovaný dôvod výpovede uviedol iba odkazom na zákon 260/2011 Z. z., a na rozsudok ESLP. Predmetný nájomný vzťah vznikol až po účinnosti ustanovenia § 871 Občianskeho zákonníka, t. j. už aj z toho dôvodu nie je možné na predmetnú výpoveď aplikovať zákon č. 260/2011 Z. z. Keďže v danom prípade došlo k vzniku nájmu na základe zmluvy medzi prenajímateľom a žalobkyňou, pričom obe zmluvné strany sa riadne dohodli aj na výške nájomného. Žalovaný predmetnú nehnuteľnosť odkúpil mimo akýchkoľvek reštitučných nárokov, pričom si bol vedomý, že žalobkyňa užíva byt, a mal k dispozícii aj nájomnú zmluvu a ďalšiu dokumentáciu.

21. Z vyjadrenia právneho zástupcu žalovaného na pojednávaní dňa 13.6.2019 súd zistil, že platnosť nájomnej zmluvy bola vyriešená ako predbežná otázka Okresným súdom Piešťany v inom konaní, vedenom pod sp. zn. 5C/204/2013, a preto platnosť zmluvy žalovaný nerozporuje. Žalovaný zastával názor, že v danom prípade ide o byt v dome podľa § 2 písm. 2 citovaného zákona, ktorý nadobudla Slovenská sporiteľňa, a. s. podľa osobitného predpisu, ktorým je zákon č. 92/1991 Zb., a to prevodom majetku štátu zo Slovenskej štátnej sporiteľne, š. p. na Slovenskú sporiteľňu, a. s. Lehoty na podanie výpovede podľa citovaného zákona sa, podľa názoru žalovaného, vzťahujú iba na výpoveď bez uvedenia dôvodu, čo nie je daný prípad, pretože dôvod výpovede bol v samotnej výpovedi uvedený v 2. odseku. ESLP rozhodol v obdobnej veci, v ktorej je žalovaný sťažovateľom, kde ESLP skonštatoval, že ide o právo na pokojné užívanie majetku vlastníkov bytov v kontexte regulácie nájomného. že predmetná výpoveď je platná, že ju treba posudzovať v kontexte zákona č. 260/2011 Z. z.

22. Súd vec právne posúdil nasledovne:

23. 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 ku dňu uzavretia nájomnej zmluvy, 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.

24. Podľa § 686 ods. 1 OZ v znení účinnom ku dňu uzavretia nájomnej zmluvy, 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.

25. Podľa § 711 ods. 1 OZ, v znení účinnom ku dňu výpovede nájmu, prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak a) prenajímateľ potrebuje byt pre seba, manžela, pre svoje deti, vnukov, zaťa alebo nevestu, svojich rodičov alebo súrodencov, b) nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, c) 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, d) 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, e) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať, f) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu, g) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

26. Podľa § 711 ods. 2 OZ, 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.

27. Podľa § 711 ods. 6 OZ, 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.

28. Podľa § 680 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. OZ, ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

29. Podľa § 37 ods. 1 OZ. právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

30. Podľa § 1 zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 260/2011 Z. z.“), v znení účinnom ku dňu výpovede z nájmu bytu, tento zákon upravuje právne vzťahy pri ukončení niektorých nájomných vzťahov k bytom a podmienky poskytnutia bytovej náhrady.

31. Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z. z., v znení účinnom ku dňu výpovede z nájmu bytu, tento zákon sa vzťahuje na byty a) v domoch vydaných oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov 1) alebo v domoch, kde časť domu bola vydaná oprávnenej osobe, ak ich ku dňu účinnosti tohto zákona vlastní výlučne alebo v spoluvlastníctve oprávnená osoba, jej dedičia alebo iná osoba, ktorá tieto byty od nich alebo od ich právnych nástupcov nadobudla a v ktorých nájom vznikol podľa § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka a ku dňu účinnosti tohto zákona trvá, b) v domoch alebo častiach domov, ku ktorým bolo oprávnenej osobe rozhodnutím súdu určené vlastníctvo v spore s obcou, ak ich ku dňu účinnosti tohto zákona vlastní oprávnená osoba alebo iná osoba, ktorá tieto byty od nej alebo od jej právneho nástupcu nadobudla a v ktorých nájom vznikol podľa § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka,

a osoby, ktoré mali práva nájomcu alebo práva od nájomcu odvodené, naďalej byť užívať, c) v domoch, o ktorých prebieha súdne konanie o ich vydanie podľa osobitných predpisov 1) alebo súdne konanie o určenie vlastníctva v spore s obcou až do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia súdu v týchto konaniach a v ktorých nájom vznikol podľa § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka a ku dňu účinnosti tohto zákona trvá, d) v domoch, ktoré boli súčasťou prevodu majetku štátu na iné osoby podľa osobitného predpisu 2) alebo ktoré sú ku dňu účinnosti tohto zákona vo vlastníctve inej osoby ako tej, ktorá ich podľa osobitného predpisu 2) nadobudla, alebo boli vložené ako vklad do obchodnej spoločnosti a v ktorých nájom vznikol podľa § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka a ku dňu účinnosti tohto zákona trvá, e) v domoch alebo častiach domov vo vlastníctve fyzických osôb, ich dedičov alebo iných osôb, ktoré tieto byty od nich alebo od ich právnych nástupcov nadobudli a v ktorých bolo rozhodnutím štátneho orgánu zriadené právo osobného užívania a v ktorých nájom vznikol podľa § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka a ku dňu účinnosti tohto zákona trvá.

32. Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z. z., v znení účinnom ku dňu výpovede z nájmu bytu, na účely tohto zákona sa za nájom, ktorý vznikol podľa § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka, považuje aj nájom bytu, ktorý vznikol na základe práva prechodu nájmu bytu alebo výmeny bytu.

33. Pri poznámke 1) v zákone č. 260/2011 Z. z. je uvedené: napríklad zákon č. 298/1990 Zb. o úprave niektorých majetkových vzťahov rehoľných rádov a kongregácií a arcibiskupstva olomouckého v znení zákona č. 338/1991 Zb., zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov, zákon č. 87/1991 Zb. o mimosúdnych rehabilitáciách v znení neskorších predpisov, zákon č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov, zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 282/1993 Z. z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam v znení zákona č. 97/2002 Z. z.

34. Pri poznámke 2) v zákone č. 260/2011 Z. z. je uvedený text: zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov.

35. Zákon č. 260/2011 Z. z. v ustanoveniach § 3 až § 3 upravuje zánik nájmu bytu, vrátane výpovedných dôb, resp. lehôt v jednotlivých prípadoch vzťahujúcich sa na byty, na ktoré sa vzťahuje tento zákon, t. j. na byty vymedzené v § 2 citovaného zákona.

36. Podľa § 4 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z. z. v znení účinnom ku dňu výpovede z nájmu bytu, v bytoch, v ktorých nájom bytu skončí podľa tohto zákona, môže prenajímateľ jednostranne zvýšiť dohodnuté mesačné nájomné raz ročne, najskôr s účinnosťou od 15. septembra a) v roku 2011 o 20% z výšky nájomného vypočítaného ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto zákona, b) v rokoch 2012 až 2015 každoročne o 20% z výšky nájomného vypočítaného v predchádzajúcom roku.

37. Podľa § 4 ods. 2, ods. 3 zákona č. 260/2011 Z. z. v znení účinnom ku dňu výpovede z nájmu bytu, oznámenie o jednostrannom zvýšení nájomného je prenajímateľ povinný doručiť nájomcovi do vlastných rúk. Oznámenie musí obsahovať výpočet výšky nájomného podľa odseku 1. Povinnosť platiť zvýšené nájomné vzniká dňom, ktorý je uvedený v oznámení o jednostrannom zvýšení nájomného, najskôr však prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uplynutí dvoch mesiacov od jeho doručenia nájomcovi. V tejto lehote je nájomca oprávnený podať žalobu na súd o určenie neplatnosti zvýšenia nájomného, inak toto právo zanikne.

38. Podľa § 1 ods. 5 zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách, v znení neskorších predpisov, ustanovenia § 4, 4a, 5 až 8 a 11 sa nevzťahujú na reguláciu cien nájmu bytov podľa osobitného predpisu.

39. Z odkazu 2) podľa § 1 ods. 5 zákona o cenách vyplýva, že týmto osobitným predpisom je § 4 zákona č. 260/2011 Z. z.

40. Podľa dôvodovej správy k návrhu zákona o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom (zákona č. 260/2011 Z. z.), cieľom prijatia predloženého návrhu zákona bolo vytvoriť legislatívny mechanizmus, ktorý ukončí ingerenciu štátu do užívania súkromného majetku a umožní postupne pristúpiť na podmienky zaužívané v iných demokratických štátoch, ktoré nemuseli prejsť časovo a materiálne transformačným procesom. Zároveň nájomcom, ktorí nie sú natoľko solventní,

aby si dokázali po doručení výpovede z nájmu bytu bez uvedenia dôvodu zabezpečiť bez pomoci náhradné bývanie, dal možnosť požiadať obec o pridelenie náhradného nájomného bytu. Nájomná zmluva v náhradnom byte by bola uzavretá na dobu neurčitú s regulovanou cenou nájmu, prípadne s možnosťou odkúpenia takéhoto bytu podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

41. Ustanovenie § 2 zákona č. 260/2011 Z. z. konkretizuje nájomné vzťahy, ktoré vznikli na základe zmeny práva osobného užívania bytu na nájom podľa § 871 ods. 1 a 4 OZ. Zákon zužuje svoju pôsobnosť len na také byty, ktoré zároveň boli vydané oprávneným osobám podľa reštitučných zákonov (napríklad zákon č. 298/1990 Zb. o úprave niektorých majetkových vzťahov rehoľných rádov a kongregácií a arcibiskupstva olomouckého v znení zákona č. 338/1991 Zb., zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov, zákon č. 87/1991 Zb. o mimosúdnych rehabilitáciách v znení neskorších predpisov, zákon č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov, zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 282/1993 Z. z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam v znení zákona č. 97/2002 Z.z.; pozn. pod čiarou). Dôvodom je, aby sa vysporiadali nájomné vzťahy, ktoré boli založené pred vydaním nehnuteľnosti pôvodným vlastníkom, ktoré aj po zmene vlastníctva bytov naďalej trvajú a ktoré sú chránené zákonom. V odseku 1 písm. a/ § 2 zákona č. 260/2011 Z.z. sa riešia prípady, ak celý dom bol vydaný v reštitúciách oprávnenej osobe, prípadne viacerým oprávneným osobám, ako aj domov, kde časť vlastní oprávnená osoba a časť obec. Zároveň do pôsobnosti zákona patria aj byty, kde oprávnená osoba alebo jej dedičia previedli dom s bytmi alebo časť domu inej osobe, teda k účinnosti zákona už nie sú jeho vlastními. Základnou podmienkou však je, aby išlo o domy, v ktorých nájom vznikol podľa § 871 ods. 1 a 4 OZ (teda transformáciou práva osobného užívania bytu na nájom, t. j. k 1. januáru 1992) a ku dňu účinnosti zákona č. 260/2011 Z.z. (t. j. k 15. septembru 2011) nájom trval (rozsudok NSSR sp. zn. 7Sžo/9/2017 zo dňa 24.10.2018).

42. Dňa 1.10.2008 nadobudlo účinnosť opatrenie Ministerstva financií SR zo dňa 25.9.2008 č. 02/R/2008, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií SR zo dňa 23.4.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Inštitút regulovaného nájomného bol zavedený v súvislosti s reštitúciami nehnuteľností po roku 1989. Cieľom tejto cenovej regulácie je chrániť pôvodných nájomcov bytov, ktorým boli ešte v období pred rokom 1989 pridelené byty v zoštatnených domoch a ktorí nemali možnosť odkúpiť byty v reštituovaných domoch za výhodnú zostatkovú cenu, ide teda predovšetkým o byty v domoch súkromných vlastníkov.

43. Podľa § 696 ods. 1, ods. 2 OZ, ktorý bol zavedený do Občianskeho zákonníka s účinnosťou od 1.1.1992, 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. Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavok na ne sa platí s nájomným, ak sa účastníci nedohodnú alebo právny predpis neustanovuje inak.

44. Občiansky zákonník v ustanoveniach § 696 až § 699 (nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu) neupravuje spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a spôsob ich platenia a nevymedzuje ani prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy.

45. Ustanovenie § 696 ods. 1 OZ predpokladá, že tieto otázky upraví osobitný právny predpis. Opatrenia Ministerstva financií SR č. R-1/2001 a č. R-1/2003, ani výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2003 o regulácii cien nájmu bytov a ani predošlé, resp. následné opatrenia, ktorými sa regulovala, resp. reguluje cena nájmu bytov, a ani zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách, nepredstavujú osobitný právny predpis, ktorý ustanovenie § 696 ods. 1 OZ predpokladá ako predpis upravujúci, okrem iného, prípady, v ktorých prenajímateľ bytu má právnu možnosť jednostranne zvýšiť nájomné za prenajatý byt a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Tento záver je v súlade s ustálenou súdnou praxou. NSSR v uznesení zo dňa 4.2.2009, sp. zn. 3 M Cdo 6/2008, zaoberajúcim sa dosahom právnej úpravy o regulácii cien nájmu bytov, ktoré schválilo občianskoprávne kolégium NSSR v máji 2009 na publikovanie v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej

republiky, upozornil, že zo samej skutočnosti, že štát v určitých prípadoch stanovením maximálnej výšky nájomného reguluje výšku nájomného za účelom zamedzenia nežiaduceho cenového vývoja nájomného, nevyplýva oprávnenie prenajímateľa jednostranne zvýšiť nájomné v nadväznosti na zmeny v určení maximálnej výšky nájomného. Právny vzťah založený zmluvou o nájme bytu je záväzkový vzťah, ktorý bez súhlasu zmluvných strán nie je možno meniť; bez dohody prenajímateľa s nájomcom nie je preto možné zmeniť výšku pôvodne dohodnutého nájomného, pokiaľ právny predpis nestanovuje niečo iné (rovnako rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 25.06.2009, sp. zn. 1 Cdo 35/2008).

46. Podľa § 871 OZ, ktorý bol zavedený do Občianskeho zákonníka zákonom č. 509/1991 Zb. s účinnosťou od 1.1.1992, právo osobného užívania bytu a právo užívania iných obytných miestností a miestností neslúžiacich na bývanie vzniknuté podľa doterajších predpisov, ktoré trvá ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto zákona, sa mení dňom účinnosti tohto zákona na nájom. Spoločné užívanie bytu a spoločné užívanie bytu manželmi sa mení na spoločný nájom (odsek 1).

47. Podľa § 871 ods. 4 OZ, osobné užívanie bytov slúžiacich na trvalé ubytovanie pracovníkov organizácie sa mení na nájom služobného bytu, pokiaľ tieto byty spĺňajú kritériá ustanovené zákonom pre služobné byty; pokiaľ tieto podmienky nie sú splnené, mení sa také osobné užívanie na nájom.

48. Podľa § 215 ods. 1 CSP, súd rozhodne na základe zisteného skutkového stavu.

49. Podľa § 137 CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o a) splnení povinnosti, b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu, c) 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, alebo d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

50. Podľa § 147 ods. 1, ods. 3 CSP, žalovaný môže uplatniť svoje právo proti žalobcovi vzájomnou žalobou. Na vzájomnú žalobu sa primerane použijú ustanovenia o žalobe.

51. Vykonaným dokazovaním listinami, a to nájomnou zmluvou zo dňa 1.7.1992, Dodatkom č. 1 zo dňa 23.11.1999 k zmluve o nájme bytu zo dňa 1.7.1992, informatívnym výpisom z LV č. XXXX pre kat. úz. Y., výpoveďou z nájomnej zmluvy zo dňa 31.10.2014, fotokópiou zásielky s doručenkou zo dňa 13.11.2014, výpismi z obchodného registra, Evidenčným listom č. 1/2011 pre výpočet nájomného a služieb, oznámením mesta Piešťany zo dňa 26.11.2014, emailovou komunikáciou medzi stranami sporu pred podaním žaloby, Dodatkom č. 2 k nájomnej zmluve, oznámením o zvýšení výšky nájomného, vyjadrením nesúhlasu so zvýšením nájomného, oboznámením sa s rozsudkom Okresného súdu Piešťany č. k. 5C/204/2013-94 zo dňa 5.5.2014, podstatným obsahom rozsudkov ESLP, na ktoré odkazoval žalovaný, ako aj vyjadreniami právnych zástupcov strán sporu na pojednávaní, súd mal za preukázané, že žalovaný nadobudol na základe kúpnej zmluvy od spoločnosti Slovenská sporiteľňa, a.s. vlastnícke právo k stavbe so súp. č. XXXX postavenej na pozemku s parc. č. XXXX, zapísanej na LV č. XXXX pre kat. úz. Y., pričom vlastnícke právo žalovaný nadobudol povolením vkladu jeho vlastníckeho práva do KN, dňom 22.2.2013. V tejto budove sa nachádza byt užívaný žalobkyňou na základe nájomnej zmluvy, čím žalovaný podľa § 680 ods. 2 OZ vstúpil do práv a povinností prenajímateľa bytu. Žalovaný listom zo dňa 31.10.2014, doručeným žalobkyňi dňa 13.11.2014, vypovedal nájomnú zmluvu, z ktorej žalobkyňa odvodzuje svoje užívacie právo k 2-izbovému bytu nachádzajúcemu sa na prízemí nehnuteľnosti so súp. č. XXXX na V. C. Č.. X L. Y.. V čase prenechania bytu do nájmu bola žalobkyňa zamestnankyňou Slovenskej štátnej sporiteľne, š. p., byt jej bol prenechaný do nájmu, pričom platnosť nájomnej zmluvy medzi Slovenskou sporiteľňou, š. p. a žalobkyňou ako nájomkyňou už vyriešil Okresný súd Piešťany v inej veci medzi tými istými subjektami sporu ako predbežnú otázku tým spôsobom, že mal za to, že predmetný nájom bytu vznikol ústnou dohodou žalobkyne a jej zamestnávateľa ako vlastníka nehnuteľnosti, v ktorej sa byt nachádzal, o jej podstatných náležitostiach ešte pred podpisom písomného vyhotovenia nájomnej zmluvy zo dňa 1.7.1992. Nakoľko platnosť predmetnej nájomnej zmluvy nebola medzi stranami v tomto konaní rozporovaná, súd sa platnosťou predmetnej nájomnej zmluvy pri dokazovaní viac nezaoberal, a v tejto súvislosti odkazuje na jasné a presvedčivé odôvodnenie rozsudku tunajšieho súdu vo veci č. k. 5C/204/2013-94 zo dňa 5.5.2014, časť ktorého je uvedená v odseku 17. tohto odôvodnenia.

52. Žalovaný výpoveď nájmu bytu danú žalobkyni listom zo dňa 31.10.2014 odôvodnil iba odkazom na zákon č. 260/2011 Z. z. a na konečné rozhodnutie ESLP vo veci Bittó a iní proti Slovenskej republike č. Bsw 30255/09. Vo výpovedi neuviedol konkrétne ustanovenie citovaného zákona, na ktoré sa žalovaný odvoláva, dôvod výpovede vôbec skutkovo nevymedzil. Neodkázal na žiadne ustanovenie Občianskeho zákonníka. K výpovedi nepripojil rozsudok ESLP, na ktorý sa odvolával vo výpovedi nájmu.

53. V priebehu sporu žalovaný dodatočne uvádzal ďalšie výpovedné dôvody, na ktoré však súd nemohol prihliadnuť, keďže neboli uvedené priamo v predmetnej písomnej výpovedi.

54. Súd nevykonal dokazovanie snímkou časti katastrálnej mapy predloženou žalobkyňou, nakoľko táto listina nebola potrebná pre zistenie skutkového stavu v rozsahu potrebnom pre rozhodnutie vo veci samej. Súd sa ďalej nezoberal záznamom z rokovania zo dňa 2.2.2018, spísaným a podpísaným výlučne žalovaným, obsahom ktorého je tvrdenie, že ESLP rozhodol dňa 9.1.2018 rozsudkom, nakoľko ani táto listina nemala žiadny vplyv pre zistenie skutkového stavu vo veci samej.

55. Nakoľko predmetná žaloba je žalobou o určenie právnej skutočnosti, súd žalobu subsumoval pod ust. § 137 písm. d) CSP, nakoľko určenie neplatnosti nájmu bytu vyplýva z osobitného predpisu, ktorým je § 711 ods. 6 OZ, a preto naliehavý právny záujem na požadovanom určení žalobkyňa nemusela preukazovať. Súd zistil, že žaloba bola podaná v zákonnej 3-mesačnej lehote podľa § 711 ods. 6 OZ.

56. Žalovaný v priebehu celého sporu tvrdil, že predmetná výpoveď nájmu bola podaná podľa zákona č. 260/2011 Z. z. v príslušnom znení, k čomu súd dodáva, že tento zákon má povahu lex specialis vo vzťahu k Občianskemu zákonníku ako lex generalis. Keďže tento osobitný zákon neobsahuje žiadne ustanovenie, ktoré by upravovalo právo nájomcu domáhať sa neplatnosti výpovede nájmu, ani ustanovenie, ktoré by mu toto právo výslovne nepriznávalo, za subsidiárneho a primeraného použitia príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, súd mal za to, že žalobkyňa bola oprávnená podať aj žalobu o určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu podanú podľa citovaného osobitného zákona, za primeraného použitia § 711 ods. 6 OZ, a teda aj v tomto prípade žalobkyňa nemusela preukazovať naliehavý právny záujem na určení neplatnosti výpovede nájmu.

57. Základnou zákonnou podmienkou aplikácie zákona č. 260/2011 Z. z. v príslušnom znení je, že sa vzťahuje iba na domy, príp. byty v týchto domoch, v ktorých nájom vznikol podľa § 871 ods. 1 a 4 OZ, teda zákonnou transformáciou práva osobného užívania bytu na nájom, t. j. k 1.1.1992, pričom súčasne nájom trval ku dňu účinnosti citovaného zákona (t. j. k 15.9.2011). Zákon navyše v ust. § 2 zužuje svoju pôsobnosť len na také byty, ktoré zároveň boli vydané oprávneným osobám podľa reštitučných zákonov, čo nie je daný prípad. K pôsobnosti citovaného zákona sa už podrobne vyjadril NSSR v rozsudku sp. zn. 7Sžo/9/2017 zo dňa 24.10.2018, pričom táto pôsobnosť vyplýva aj z dôvodovej správy k návrhu zákona č. 260/2011 Z. z., tak ako je uvedené aj v odsekoch 40. a 41. tohto odôvodnenia.

58. Keďže predmetný nájomný vzťah vznikol až v máji, príp. júni v roku 1992 na základe ústnej nájomnej zmluvy, pričom tento nájom žalobkyni nevznikol na základe prechodu nájmu bytu alebo výmeny bytu, je vylúčená aplikácia ktoréhokoľvek ustanovenia zákona č. 260/2001 Z. z. na predmetný nájomný vzťah, a preto žalovaný ani nemohol podať platnú výpoveď nájmu bytu podľa tohto zákona. Súd preto skúmal, či predmetná výpoveď obsahuje všetky zákonné náležitosti podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, pričom zistil, že žalovaný v predmetnej výpovedi neuviedol žiadny zákonný dôvod výpovede nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 OZ, v znení účinnom ku dňu výpovede, a ani ho skutkovo nevymedzil tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom. Na dôvody výpovede oznamované súdu žalovaným dodatočne v priebehu sporu súd nemohol prihliadnuť podľa (§ 711 ods. 2 OZ), a preto súdu neostávalo nič iné, len určiť, že predmetná výpoveď je neplatná podľa § 711 ods. 2 OZ (I. výrok).

59. Žalovaný uplatnil svoje právo proti žalobkyni v tomto spore vzájomnou žalobou, ktorou sa domáhal a) určenia, že predmetná výpoveď je platná, a b) určenia, že predmetný byt je bytom, ktorý podlieha režimu regulovaného nájomného.

60. Vzájomnú žalobu v časti určenia, že výpoveď nájmu je platná, súd zamietol (II. výrok) hneď z dvoch dôvodov, a to preto, že na určení platnosti akéhokoľvek právneho úkonu vo všeobecnosti nie je daný naliehavý právny záujem, čo je nevyhnutnou podmienkou prípustnosti určovacej žaloby podľa § 137 písm. c) CSP. Tento nárok vzájomnej žaloby navyše nespadá do kategórie určovacích žalôb podľa §

137 písm. d) CSP, keďže žiadny osobitný predpis neupravuje možnosť domáhať sa na súde určenia platnosti (a nie neplatnosti) výpovede nájmu. Druhým dôvodom zamietnutia vzájomnej žaloby v časti určenia platnosti predmetnej výpovede je skutočnosť, že súd mal za preukázané, že predmetná výpoveď je neplatná, o čom aj rozhodol výrokom I. tohto rozsudku.

61. Nárok vzájomnej žaloby o určenie, že predmetný byt je bytom, ktorý podlieha režimu regulovaného nájomného súd ako skutkovo a právne nedôvodný zamietol (III. výrok), pretože mal za preukázané, že predmetný byt nie je bytom, na ktorý sa vzťahuje pôsobnosť zákona č. 260/2011 Z. z., čím je regulácia nájmu predmetného bytu z toho dôvodu vylúčená. Žalovaný neuviedol žiadne iné skutkové tvrdenia, na základe ktorých by súd mohol určiť, že predmetný nájom bytu je regulovaný, hoci aj na základe iného právneho predpisu, z ktorého by bolo možné vyvodiť záver o regulácii nájomného v danom prípade. Rozsudky ESLP, na ktoré žalovaný opakovane poukazoval v priebehu sporu, sa zaoberajú základnými ľudskými právami sťažovateľov ako prenajímateľov bytov a domov s regulovaným nájomným, čo však nie je daný prípad. K argumentácii žalovaného, že evidenčný list č. 1/2011 pre výpočet nájomného bol vyhotovený podľa opatrenia MF SR č. 02/R/2008, súd dodáva, že samotný odkaz v evidenčnom liste na predmetné opatrenie MF SR sám osebe nezakladá režim regulovaného nájmu predmetného bytu, a táto listina nie je dostatočným dôkazom na preukázanie tvrdenia žalovaného, že predmetný byt podlieha režimu regulovaného nájomného.

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

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

64. Podľa § 255 ods. 2 CSP, ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

65. Nakoľko žalobkyňa mala vo veci plný úspech tak v časti konania o určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu, ako aj v časti oboch žalobných nárokov žalovaného uplatnených vzájomnou žalobou, súd podľa § 255 ods. 1 CSP priznal žalobkyni proti žalovanému nárok na náhradu trov konania o určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu, ako aj trov konania o vzájomnej žalobe v jej oboch častiach v plnom rozsahu (výroky IV. a V.).

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).

Odvolať 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).

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