

Súd: Okresný súd Žiar nad Hronom  
Spisová značka: 18C/11/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6414201278  
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 08. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Daniel Koneracký  
ECLI: ECLI:SK:OSZH:2014:6414201278.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žiar nad Hronom, pred samosudcom Mgr. Danielom Konerackým, v právnej veci navrhovateľky: S. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom H., L. XXX/X, zast. Advokátskou kanceláriou Líška & Partners, s. r. o., Žiar nad Hronom, A. Hlinku 736/3, pracovisko Nám. Matice slovenskej 4, Žiar nad Hronom, proti odporcom: v 1. rade - S. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom H., L. XXX/XX a v 2. rade - L. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom H., L. XXX/XX, obaja zastúpení advokátom JUDr. Dušan Klimo, Advokátska kancelária so sídlom Žiar nad Hronom, Ul. Sládkovičova 16/61, o neplatnosť výpovede nájomnej zmluvy, takto

### rozhodol:

- I. Súd návrh navrhovateľky **z a m i e t a**.
- II. Súd náhradu trov konania odporcovi v 1. a odporcovi v 2. rade **n e p r i z n á v a**.

### o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľka podala na tunajší súd návrh o určenie neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy. Takýto návrh navrhovateľka odôvodnila tým, že dňa 28.11.2013 jej bola doručená výpoveď nájomnej zmluvy, pričom výpovedná doba začala plynúť od 01.12.2013 a uplynula dňa 28.02.2014. Dôvodom výpovede podľa navrhovateľky je skutočnosť, že údajne sa zaviazala zaplatiť nájomné vo výške 100,00 € mesačne, ktoré aj zaplatila po dobu 5 mesiacov a následne prestala platiť takéto nájomné. Zároveň navrhovateľka poukázala na skutočnosť, že údajne má mať dlh na nájomnom vo výške 17.600,00 €, mala vymeniť zámky na byte a obmedziť tak kontrolu. Odporcovia ďalej uvádzali, že po tom ako sa nasťahovala do ich bytu od 01.04.2011 jej konkludentným činom, a to odovzdaním, ako aj začatím užívania vznikla nájomná zmluva s tým, že uhrádzala poplatky za služby spojené s užívaním bytu a zaviazala sa uhrádzať nájomné vo výške 100,00 € mesačne. Zároveň navrhovateľka poukázala na skutočnosť, že dňa 18.03.2011 bola uzatvorená darovacia zmluva medzi navrhovateľku daryňou a odporcami ako obdarovanými, pričom predmetom takejto darovacej zmluvy boli nehnuteľnosti vyznačené na LV č. XXXX, k. ú. H., a to byt č. X vo vchode č. XX na druhom poschodí bytového domu č. súpisné XXX postavenom na CKN parc. č. 397 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 216 m<sup>2</sup> spolu s podielom na spoločných častiach zariadeniach domu, ako aj k pozemku, na ktorom je dom postavený a príľahlých pozemkoch CKN parc. č. 397. Vklad darovacej zmluvy bol povolená Správou katastra Ž. J. E. pod č. V 486/2011. Na základe takejto darovacej zmluvy odporcovia sa stali podielovými spoluvlastníkmi hore uvedených nehnuteľností každý v polovici s tým, že pred 18.03.2011 bola výlučnou vlastníčkou takéhoto bytu navrhovateľka. Zároveň odporcovia boli aj sú bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu č. X vo vchode č. X na prvom poschodí bytového domu č. súp. XXX, postavenom na CKN parc. č. 371 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 171 m<sup>2</sup> spolu so spoluvlastníckym podielom a spoločných častiach a zariadeniach domu vo výške 6677/35106 na LV č. XXXX k. ú. H.. Dňa 18.03.2011 boli spísané dve darovacie zmluvy, pričom jednou darovacou zmluvou navrhovateľka darovala byt č. X zapísaný na LV č. XXXX k. ú. H. a druhou darovacou zmluvou mali darovať odporcovia byt č. X v prospech navrhovateľky zapísanej na LV č. XXXX k. ú. H. ako obdarovanej.

Obe zmluvy boli spísané v Advokátskej kancelárii u advokáta JUDr. Dušana Dobiša. Uvedený deň piatok 18.03.2011 sa však podpísala iba jedna darovacia zmluva, ktorej predmetom bol byť navrhovateľky zapísaný na LV č. XXXX a zároveň odporcovia uviedli, že druhú darovaciu zmluvu prídu podpísať v pondelok dňa 21.03.2011 avšak do dnešného dňa takúto darovaciu zmluvu pod rôznymi zámienkami nepodpísali. Navrhovateľka sa tak cíti byť podvedená nakoľko ak by vedela, že nebudú podpísané obe darovacie zmluvy, nebola by súhlasila s podpisom prvej darovacej zmluvy. Takýto byť darovala plne zariadený, vrátane starožitného nábytku, klavíra, kryštálu a a vznikla jej tým značná škoda. Vzhľadom na tieto skutočnosti sa navrhovateľka okrem iného domáha vrátenia daru, pričom o takomto návrh sa vedie konanie na tunajšom súde pod č. k. 19C 35/2013. Podľa jej názoru nevznikla žiadna nájomná zmluva, ktorá by bola uzavretá písomnou formou. Účastníci konania vôbec nemali úmysel uzatvárať nájomnú zmluvu, nakoľko malo ísť o výmenu bytov. Ak odporcovia poukazujú na skutočnosť, že navrhovateľka uhrádza poplatky, ktoré sú spojené s užívaním bytu, tak takúto vec považuje za normálnu, pretože každý si platí za služby, ktoré odoberá. Zároveň uviedla, že sa nikdy nedohodli na platení nájomného vo výške 100,00 € ani žiadneho iného nájomného. Ďalej chce upozorniť, že ak by aj mala platiť nájomné, tak by nebolo dlžné nájomné vo výške 1.760,00 €, ale bolo by vo výške 3.000,00 €. Suma 100,00 € mesačne bola podľa navrhovateľky uhrádzaná po dobu 5 mesiacov a nešlo o nájomné, ale o príspevok synovi - odporcovi v 1. rade, na splácanie hypotekárneho úveru. Takúto skutočnosť priznávajú aj sami odporcovia v konaní o návrhu na vypratanie bytu, ktorý podali na tunajší súd a vedie sa o ňom konania pod č. 9C 97/2013, pričom z takéhoto návrhu vyplýva, že navrhovateľka prisľúbila svoj dlh, ktorý navrhovatelia za ňu uhradili splácať v 100,00 € mesačných splátkach. Vzhľadom na tieto skutočnosti, keďže dôvod výpovede musí byť vo výpovedi skutkovo vymedzený v zmysle § 711 ods. 2 Občianskeho zákonníka, tak aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom a takýto dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť, žiadala navrhovateľka aby súd určil, že výpoveď z nájmu je neplatná.

Odporcovia vo svojom písomnom vyjadrení k podanému návrhu uviedli, že v súlade s § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka zaslali navrhovateľke výpoveď z nájmu, ktorá jej bola doručená dňa 28.11.2013 a to z dôvodu, že navrhovateľka od nast'ahovania sa do ich bytu, t. j. od 01.04.2011 podľa dohody okrem úhrady poplatkov za služby uhrádzala aj dohodnutú čiastku nájmu 100,00 €, avšak len 5 mesiacov. Od mesiaca september 2011 do dnešného dňa za nájom neuhradila a to aj napriek výzvam zo strany odporcov. Pokiaľ sa navrhovateľka odvoláva na existenciu dvoch darovacích zmlúv, ktoré túto skutočnosť odporcovia popierajú, jej tvrdenie odporuje právnomu stavu keď zavkladovaná bola len jedna darovacia zmluva, ktorého vrátenia sa navrhovateľka domáha v súdnom konaní vedenom pod č. k. 19C 35/2013 vedenom na Okresnom súde v Žiari nad Hronom, pričom takáto skutočnosť nemá vplyv na platnosť či neplatnosť výpovede z nájmu. Pokiaľ ide o tvrdenia navrhovateľky, že nájomná zmluva nebola uzavretá písomnou formou, tak podľa ich názoru zákon nevyžaduje písomnú formu na uzavretie nájomnej zmluvy. Nájomná zmluva môže vzniknúť i konkludentne ak prenajímateľ prenechá nájomcovi za nájom a služby byt do užívania a nájomca začne takýto byt užívať, pričom základnou náležitosťou nájomnej zmluvy je odplatosť, aj keď dohoda o výške nájmu nemusí byť nevyhnutnou súčasťou nájomnej zmluvy. Ak by výška nájmu aj v zmluve nebola dohodnutá, je nájomca povinný platiť nájomné obvykle v čase uzavretia zmluvy. Odporcovia tak trvajú na tom, že s navrhovateľkou dohodli spôsob úhrady nájmu za prenajatý byt a to tak, že úhrady za služby si bude navrhovateľka hradíť sama a odporcom za nájom uhradí mesačne 100,00 €. Takúto dohodu dodržiavala navrhovateľka po dobu 5 mesiacov keď vykonala úhrady. Úhrady za služby spojené s užívaním bytu, vykonáva dodnes. Zároveň odporcovia poukázali na skutočnosť, že nie je podstatné tvrdenie navrhovateľky či odporcovia z dohodnutého nájmu splácali dlh, ktorý prevzali za navrhovateľku alebo nie, podstatná je skutočnosť, že navrhovateľka má zákonnú povinnosť úhrady dohodnutého nájmu. Ak by túto dohodu popierala, tak nájmu obvyklého za 2-izbový byt v meste Kremnica. Navrhovateľka však od mesiaca september 2011 do dnešného dňa žiaden nájom neplatí. Vzhľadom na tieto skutočnosti žiadali návrh na začatie konania v celom rozsahu zamietnuť. Na súdnych pojednávaniach, ktoré sa uskutočnili v danej veci, a to zo dňa 11.07.2014 ako aj 08.08.2014 navrhovateľka ako aj jej právny zástupca uviedli, že trvajú na podanom návrhu a žiadajú určiť, že výpoveď z nájomnej zmluvy zo dňa 30.10. je neplatná, pretože nebola medzi účastníkmi konania nikdy uzavretá nájomná zmluva a Občiansky zákonník v § 685 - § 686 upravuje zákonné náležitosti takejto nájomnej zmluvy. Tieto náležitosti neboli nikdy medzi účastníkmi konania dojednané. Navrhovateľka užíva predmetný byt bezodplatne a nevznikla jej povinnosť platiť nájomné. Zároveň navrhovateľka poukázala na skutočnosť, že uhrádza poplatky spojené s užívaním bytu a nikdy nedohodla nájomné s odporcami vo výške 100,00 €. Pokiaľ ide o tvrdenia odporcov, že im dlží nájomné v sume 17.600,00 €, ktoré uvádzajú odporcovia, tak s takouto výškou nesúhlasí, pretože ku dňu podania by mohla byť takáto suma omnoho nižšia a to okolo 3.000,00 €. Pripustila, že uhrádzala sumu 100,00 € po dobu 5 mesiacov, a to svojmu synovi - odporcovi 1. rade, avšak takto mu pomáhala pri

splácaní hypotekárneho úveru. Takúto skutočnosť potvrdzovali aj samotní odporcovia v konaní vedenom na tunajšom súde pod č. k. 9C 97/2013. Zároveň navrhovateľka uviedla, že pôvodne malo dôjsť medzi účastníkmi konania k výmene bytov, avšak nedošlo k podpísaniu darovacej zmluvy, na základe ktorej mal byť darovaný predmetný byt navrhovateľke a bola podpísaná len jedna darovacia zmluva. Odporcovia uviedli, že skutočnosti, ktoré uvádza navrhovateľka súvisia s inými konaniami, ktoré sa vedú na tunajšom súde. Odporcovia neuzatvorili s navrhovateľkou žiadnu darovaciu zmluvu, ktorej predmetom mala byť výmena bytov. Túto skutočnosť popierali. Okrem toho ak by chceli uzavrieť darovaciu zmluvu s navrhovateľkou, tak takáto darovacia zmluva by musela mať písomnú formu, pretože jej predmetom by bola nehnuteľnosť. Odporcovia chceli pomôcť navrhovateľke ako svojej matke, pretože jej byt mal byť predaný exekúciou a preto jej umožnili užívať byt v ich vlastníctve s tým, že tá sa zaviazala uhrádzať poplatky spojené s užívaním bytu, ako aj platiť nájomné. Odporcovia sa dohodli, že takúto sumu 100,00 € použijú na splácanie úveru, ktorí si zobrali kvôli navrhovateľke, ktorá bola v nepriaznivej finančnej situácii. Podľa ich názoru bola nájomná zmluva platne uzavretá z čoho vyplýva, že navrhovateľka pravidelne uhrádzala platby s užívaním bytu za prvých 5 mesiacov a uhradila nájom vo výške po 100,00 € mesačne. Vzhľadom na tieto skutočnosti je tak dôvod pre výpoveď tak ako dali odporcovia navrhovateľke. Navrhovateľka neplatila nájom už od roku 2011, byt užíva bez platenia. V prípade, že ak by súd dospel k názoru, že nebola dohodnutá výška nájmu, tak žiadali aby súd prihliadol na skutočnosť, že by sa malo vychádzať z bežného nájomného, ktoré je špecifické pre oblasť, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza, t.j. pre Mesto Kremnica. Keďže navrhovateľka nepreukázala, že by uhrádzala nájomné, resp. či došlo k platnej výmene bytov tak ako tvrdí, tak žiadali aby súd návrh na určenie výpovede zamietol a uplatnili si náhradu trov konania.

Tunajší súd po oboznámení sa s výpoveďou z nájomnej zmluvy datovanou zo dňa 30.10.2013; výpisom z Listu vlastníctva č. XXXX; výpisom Listu vlastníctva č. XXXX; darovacou zmluvou zo dňa 18.03.2011, ktorá nebola podpísaná účastníkmi konania a v ktorej odporcovia sú uvedení ako darcovia v 1. a v 2. rade a navrhovateľka je uvedená ako obdarovaná, ktorá bola vypracovaná Advokátskou kanceláriou Dobiš, s. r. o.; darovacou zmluvou zo dňa 18.03.2011 uzavretá medzi navrhovateľkou ako darkyňou a odporcami ako obdarovanými, pričom takáto zmluva je podpísaná účastníkmi konania; návrhom na začatie konania, o ktorom sa vedie konanie na tunajšom súde pod sp. zn. 19C 35/2013, v ktorom sa navrhovateľka domáha vrátenia daru k bytu č. 6 vo vchode č. XX na druhom poschodí bytového domu č. súpisné XXX zapísaného na LV č. XXXX k. ú. H.; uznesením Okresného súdu Žiar nad Hronom č. k. 9C 97/2013 zo dňa 14.11.2013, v ktorom sa odporcovia v 1. a v 2. rade domáhali voči navrhovateľke vypratania bytu č. X vo vchode č. X; doručenkou, ktorou bola doručená navrhovateľke výpoveď z nájmu bytu a to dňa 27.11.2013; spisovým materiálom č. k. 19C 35/2013, ako aj ostatným spisovým materiálom zistil nasledovný skutkový stav veci:

Účastníci konania uzavreli dňa 18.03.2011 darovaciu zmluvu, ktorá bola vypracovaná Advokátskou kanceláriou Dobiš, s. r. o., v ktorej navrhovateľka ako darkyňa a odporcom ako obdarovaným darovala do ich podielového spoluvlastníctva každému v podiele byt č. X nachádzajúci sa vo vchode č. X na druhom nadzemnom podlaží obytného domu súpisné č. XXX v H. na W.. L., zapísaný na LV č. XXXX pre k. ú. H.. Ďalej súd zistil, že Advokátskou kanceláriou Dobiš, s. r. o. bol vyhotovený návrh darovacej zmluvy v ktorej sú uvedení odporcovia v 1. a v 2. rade ako darcovia v 1.a v 2. rade a obdarovaná je navrhovateľka s tým, že predmetom tejto zmluvy malo byť darovanie nehnuteľnosti a to bytu č. X vo vchode č. X na prvom nadzemnom podlaží bytového domu č. súpisné XXX na LV č. XXXX v prospech navrhovateľky. Takáto zmluva nebola podpísaná účastníkmi konania a ani nebola zavkladovaná do katastra nehnuteľností. Súd ďalej zistil, že odporcovia v 1. a v 2. rade na základe darovacej zmluvy zo dňa 18.03.2011, ktorá bola zavkladovaná pod V 486/2011 sa stali podielovými spoluvlastníkmi každý v podiele jednej polovici a to bytu č. X nachádzajúcom sa na druhom poschodí, vchod XX, súp. č. bytového domu č. XXX LV č. XXXX. Pokiaľ ide o byt č. X, vchod X, prvé poschodie v bytovom dome súpisné č. XXX pre k. ú. H., LV č. XXXX, tak v súčasnej dobe sú odporcovia vlastníkami takéhoto bytu a tento byt je v bezpodielovom spoluvlastníctve. Darovacia zmluva, v ktorej mal byť takýto byt darovaný zo strany odporcov na navrhovateľku, tak nebola zavkladovaná. Na tunajšom súde sa vedie konanie pod č. 19C 35/2013, v ktorom sa navrhovateľka domáha proti odporcom v 1. a v 2. rade vrátenia daru a to bytu č. X, súp. č. bytového domu č. XXX, zapísaný na LV č. XXXX. V tomto konaní sa navrhovateľka domáha vrátenia daru od odporcov z dôvodu, že boli hrubo porušené dobré mravy s tým, že odporcovia v 1.a v 2. rade vrátane vnúčať neprejavujú o ňu riadny záujem, nenavštevujú ju okrem návštevy syna keď ju chce vypratať. Vzhľadom na tieto skutočnosti žiadala vrátiť takýto byt. Zároveň v konaní vedenom na tunajšom súde pod č. 9C 97/2013 sa odporcovia domáhali vypratania navrhovateľky z bytu č. X

nachádzajúci sa vo vchode X, súp. č. XXX v H., pričom takéto konanie bolo zastavené uznesením zo dňa 14.11.2013 z dôvodu, že odporcovia svoj návrh v zmysle § 96 ods. 1 O. s. p. zobrali späť v celom rozsahu. Proti výroku o náhrade trov konania bolo podané odvolanie s tým, že o takomto odvolaní nebolo doposiaľ rozhodnuté. Z výpovede z nájmu bytu zo dňa 30.10.2013, ktorú prevzala podľa tvrdení účastníkov konania navrhovateľka dňa 28.11.2013 vyplýva, že odporcovia vypovedali nájomnú zmluvu z dôvodu § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka s tým, že v takejto výpovedi ponúkli ako náhradu náhradné ubytovanie byt č. XX v Ž. J. E., súp. č. XXX na W. E. Č. XXX/XX. Z tejto výpovede zároveň vyplýva, že 01.04.2011, kedy sa navrhovateľka nasťahovala do takéhoto bytu konkludentným činom jeho odovzdaním a začatím užívania vznikla nájomná zmluva s tým, že navrhovateľka sa zaviazala uhrádzať v byte poplatky a služby spojené s užívaním bytu, ako aj nájomné a to vo výške 100,00 €, ktorú dočasne plnila. Následne prestala plniť si povinnosť platiť nájomné a neuhradené nájomné vo výške 17.600,00 €. Z týchto dôvodov odporcovia vypovedali nájomnú zmluvu. Ako vyplýva z doručky, ktorú predložil právny zástupca odporcov súdu, tak 27.11.2013 bola uložená zásielka, v ktorej bola doručovaná výpoveď s nájmu bytu navrhovateľke. Konkrétny dátum potvrdenia doručenia nie je na tejto doručke uvedený. Účastníci konania však nespochybovali, že k doručeniu došlo dňa 28.11.2013. Súd preto túto skutočnosť považoval za nespornú.

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

Podľa § 685 ods. 2 Občianskeho zákonníka, nájomnú zmluvu o nájme družstevného bytu možno uzavrieť za podmienok upravených v stanovách bytového družstva.

Podľa § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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.

Podľa § 686 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak doba nájmu nie je dohodnutá, predpokladá sa, že zmluva o nájme sa uzavrela na dobu neurčitú.

Podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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 5c) alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu, 5d)
- g) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

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. 5 Občianskeho zákonníka, ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím ochrannej lehoty ( § 710 ods. 4 <aspi://module='ASPI'&link='40/1964 Zb.%2523710'&ucin-k-dni='30.12.9999'>) zaplatí prenajímateľovi dlžné nájomné alebo sa písomne

dohodne s prenajímateľom o spôsobe jeho úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu bytu zanikol.

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.

Nájom bytu je osobitný druh nájomnej zmluvy s tým, že takýto nájomný vzťah sa vyznačuje určitými osobitosťami. Stranami nájomnej zmluvy je prenajímateľ a nájomca s tým, že prenajímateľom môže byť fyzická alebo právnická osoba, ktorá je vlastníkom bytu. Nájomcom môže byť len fyzická osoba a predmetom nájmu je byt. Bytom sa na účely právneho vzťahu z nájmu bytu rozumie obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na trvalé bývanie. Základným pojmovým znakom zmluvy o nájme bytu ako dvojstranného právneho úkonu je existencia prejavu vôle smerujúceho k uzavretiu takejto zmluvy, a to ako na strane nájomcu, tak i na strane prenajímateľa. Zmluva o nájme bytu musí vyhovovať nielen všeobecným náležitostiam právnych úkonov podľa § 34 Občianskeho zákonníka ale aj náležitostiam v § 685 Občianskeho zákonníka. Základné náležitosti nájomnej zmluvy k bytu obsahuje ustanovenie § 686 Občianskeho zákonníka s tým, že zákon nepredpisuje pre takúto zmluvu písomnú formu a možno ju uzavrieť ústne, písomne alebo konkludentne. Mlčanie alebo skutočnosť, že užívateľ bytu býva v určitom byte a vlastník takéhoto bytu vyžaduje od neho určitú odplatu za takéto užívanie a užívateľ bytu takúto odplatu platí a vlastník bytu prijíma neznamená, že konkludentne vznikla nájomná zmluva. / „ Záver o uzatvorení nájomnej zmluvy konkludentným spôsobom nevyhnutne predpokladá, že tu bol daný konkludentný prejav vôle smerujúci k uzavretiu nájomnej zmluvy k predmetnej nehnuteľnosti ako na strane prenajímateľa, tak aj na strane nájomcu. Na takýto konkludentný prejav vôle na strane prenajímateľa však nemožno usudzovať z jeho mlčania, zo samotnej dlhodobosti užívania predmetného bytu, príp. z toho, že vlastník požaduje za užívanie odplatu hoci by ju označoval ako nájomné „ rozhodnutie NS ČR, sp. zn. 26Cdo 551/2000, sp. zn. 26CDO 1158/2003/.

Odporcovia v 1.a v 2. rade sú bezpodieloví spoluvlastníci bytu č. X, vchod X, prvé poschodie, ktorý je zapísaný na LV č. XXXX k. ú. H., ktorý od 01.04.2011 začala užívať navrhovateľka. Táto skutočnosť nebola medzi účastníkmi sporná. Spornou bola skutočnosť, či medzi účastníkmi konania bola platne uzavretá nájomná zmluva a vznikol tak nájomný vzťah. Ako vyplýva z vykonaného dokazovania, tak podľa názoru súdu účastníci konania neprejavili vôľu uzavrieť nájomnú zmluvu k vyššie uvedenej nehnuteľnosti. Naopak, z uzavretej darovacej zmluvy, ktorou navrhovateľka darovala odporcom v 1. a v 2. rade byt č. X, zapísaný na LV č. XXXX pre k. ú. H., ktorého vrátenia sa domáha z titulu vrátenia daru ako aj návrhu darovacej zmluvy, v ktorej mali odporcovia v 1. a v 2. rade darovať navrhovateľke byt č. X zapísaný na LV č. XXXX H. vyplýva, že úmyslom účastníkov konania bolo navzájom si darovať takéto nehnuteľnosti, pričom k zavkladovaniu darovacej zmluvy do katastra nehnuteľností došlo len pokiaľ ide o nehnuteľnosť a to byt č. X., na základe ktorého odporcovia v 1. a v 2. rade nadobudli do podielového spoluvlastníctva takýto byt. Druhá zmluva označená ako darovacia zmluva, v ktorej odporcovia v 1. a v 2. rade mali darovať navrhovateľke byt č. X zapísaný na LV č. XXXX pre k. ú. H. nebola zavkladovaná v katastri nehnuteľností a nenadobudla tak účinky. Takýto byt v súčasnej dobe užíva navrhovateľka. Z uvedených skutočností tak vyplýva, že úmyslom účastníkov konania nebolo uzavretie nájomnej zmluvy a vznik nájomného vzťahu, pretože tu chýba zhoda prejavu vôle účastníkov konania uzavrieť takúto zmluvu. To že navrhovateľka užíva byt a uhrádza poplatky za služby spojené s užívaním bytu vyplýva zo situácie, že odporcovia nepreviedli vlastnícke právo k nehnuteľnosti na navrhovateľku a pripravenú darovaciu zmluvu odmietli uzavrieť. Pokiaľ ide o úhrady vo výške 100,00 €, ktoré platila navrhovateľka po dobu 5 mesiacov, tak z tejto úhrady nevyplýva úmysel, že by navrhovateľka chcela uzavrieť nájomnú zmluvu. Navrhovateľka ako aj odporcovia predloženými dôkazmi nepreukázali, že by medzi nimi bola platne uzavretá nájomná zmluva. Vzhľadom na skutočnosť, keďže nebola platne dojednaná nájomná zmluva a nájomný vzťah medzi účastníkmi konania nebol založený, tak nemohlo dôjsť ani k jeho ukončeniu formou výpovede z dôvodu § 711 ods. 1 písm. d), pretože navrhovateľka nebola povinná platiť nájomné. Úkon, ktorý označili odporcovia ako výpoveď z nájmu nájomnej zmluvy je tak neúčinný a nulitný, pretože neexistuje právny vzťah - nájom bytu na základe ktorého by mohla byť podaná takáto výpoveď. Nejde tak o právny úkon v zmysle Občianskeho zákonníka, pretože nespôsobuje vznik, zmenu alebo zánik práv a povinností účastníkov právneho vzťahu a teda navrhovateľka sa nemôže domáhať

určenia jeho neplatnosti a nemôže mať ani naliehavý právny záujem na určení neplatnosti takéhoto úkonu.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 150 ods. 1 O. s. p. z dôvodu, že tu existujú dôvody hodné osobitného zreteľa, pretože navrhovateľka aj keď bola neúspešná v celom rozsahu, tak podala návrh na začatie konania len z dôvodu, že odporcovia jej zaslali výpoveď z neexistujúcej nájomnej zmluvy, pričom takýto právny vzťah nebol preukázaný v konaní s tým, že navrhovateľka v záujme ochrany svojich práv bola nútená napadnúť takúto výpoveď z nájmu bytu podaním návrhu o určenie neplatnosti z výpovede z nájmu bytu. Z dôvodu takejto osobitnej procesnej situácie, do ktorej sa navrhovateľka dostala pre správanie sa odporcov, ako aj s prihliadnutím na skutočnosť, že navrhovateľka darovala svoj byt odporcom v 1. a v 2. rade, súd nepriznal odporcom náhradu trov konania. Súd tiež poukazuje na skutočnosť, že u navrhovateľky ide o osobu vyššieho veku, ktorej bolo priznané oslobodenie od súdnych poplatkov vzhľadom na jej majetkové pomery a sociálnu situáciu /poskytuje starostlivosť o mal. Z. V., ktorý jej bol zverený do náhradnej osobnej starostlivosti/. S prihliadnutím na procesnú situáciu navrhovateľky, povahu konania, ktoré bolo vyvolané správaním sa odporcov ako aj sociálne pomery navrhovateľky súd rozhodol o trovách tak ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, cestou tunajšieho súdu ku Krajskému súdu v Banskej Bystrici, písomne v 3 vyhotoveniach. Toto právo nemajú účastníci konania, ktorí sa ho po vyhlásení rozhodnutia vzdali písomne do zápisnice súdu.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a), rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia vecí.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu ( z. č. 233/1995 Z. z. o exekútoroch a exekučnej činnosti); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.