

Súd: Okresný súd Košice I  
Spisová značka: 35C/315/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7112227981  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 09. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lenka Protznerová  
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2014:7112227981.2

## Rozhodnutie

Okresný súd Košice I v konaní pred sudkyňou JUDr. Lenkou Protznerovou v právnej veci žalobcu v 1/ rade: V. N. U., T.: X.X.XXXX a v 2/ rade: V. K. U., M. Y., T.: XX.X.XXXX, B. H.: U. X, XXX XX Y., občania SR, obaja zastúpení Advokátskou kanceláriou JUDr. Peter Kerecman, spoločnosť s ručením obmedzeným, Rázusova 1, 040 01 Košice, proti žalovanému: Mesto Košice, so sídlom: Trieda SNP 48/ A, 040 11 Košice, o určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu

### rozhodol:

Určuje sa, že výpoveď žalovaného č. A/2012/02558 zo dňa 4.10.2012, nájmu bytu č. X nachádzajúceho sa na X.C., D. Č.. X v bytovom dome so súp.čísлом XXX, na U. O.. Č.. X, X D. Y., postaveného na pozemku parcely registra „C“ s parc.č. XXX/X o výmere 764 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísaného na LV č. XXXXX, v kat.území: G. I., obec: Y. - G. I., okres: Y. V., doručená žalobcovi v 1/ rade dňa 22.10.2012 je neplatná.

Určuje sa, že výpoveď žalovaného č. A/2012/02558 zo dňa 4.10.2012, nájmu bytu č. X nachádzajúceho sa na X.C., D. Č.. X v bytovom dome so súp.čísлом XXX, na U. O.. Č.. X, X D. Y., postaveného na pozemku parcely registra „C“ s parc.č. XXX/X o výmere 764 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísaného na LV č. XXXXX, v kat.území: G. I., obec: Y. - G. I., okres: Y. V., doručená žalobkyni v 2/ rade dňa 22.10.2012 je neplatná.

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcom trovy konania vo výške 423,38 €, a to k rukám právneho zástupcu žalobcov Advokátska kancelária JUDr. Peter Kerecman, spoločnosť s ručením obmedzeným, so sídlom v Košiciach, Rázusova 1, 040 01 Košice, do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalovaný je povinný zaplatiť súdny poplatok z návrhu na začatie konania vo výške 199,- €, na účet Okresného súdu Košice I, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

### odôvodnenie:

Žalobcovia v 1/ a 2/ rade sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 31.10.2012 domáhali, aby súd vyslovil, že výpoveď žalovaného č. A/2012/02558 zo dňa 4.10.2012, nájmu bytu č. X nachádzajúceho sa na X.C., D. Č.. X v bytovom dome so súpisným číslom XXX, na U. O.. Č.. X, X D. Y., postaveného na pozemku parcely registra „C“ s parc.č. XXX/X o výmere 764 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísaného na LV č. XXXXX, v kat.území: G. I., obec: Y. - G. I., okres: Y. V., doručená žalobcovi v 1.rade dňa 22.10.2012 je neplatná a výpoveď žalovaného č. A/2012/02558 zo dňa 4.10.2012, nájmu bytu č. X nachádzajúceho sa na X.C., D. Č.. X v bytovom dome so súp.čísлом XXX, na U. O.. Č.. X, X D. Y., postaveného na pozemku parcely registra „C“ s par.č. XXX/X o výmere 764 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísaného na LV č. XXXXX v kat.území: G. I., B.: Y. - G. I., okres: Y. V., doručená žalobkyni v 2.rade dňa 22.10.2012 je neplatná. Žalobcovia v 1/ a 2/ rade žiadali aj náhradu trov konania.

Svoj návrh odôvodnili tým, že dňa 25.7.1994 žalobca v 1/ rade ako nájomca a žalovaný ako prenajímateľ uzavreli Zmluvu o nájme bytu č. e.: XXX (ďalej len „zmluva“), na základe ktorej žalovaný prenechal žalobcovi v 1/ rade do užívania byt č. X, nachádzajúci sa vo vchode č. X, na X.C. H. S. G. Č. XXX, T. U. O. Č.. X, D. Y.. Zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú. Byt bol dňa 3.8.1994 žalobcovi v 1/ rade odovzdaný do užívania. Dňa 18.12.2010 žalobca v 1/ rade uzatvoril so žalobkyňou v 2/ rade manželstvo, čím v súlade s § 704 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka vznikol spoločný nájom bytu. V konaní vedenom na Okresnom súde Košice I pod sp.zn.: 16C/449/2009 sa navrhovateľ J. J. žalobou podanou voči odporcovi I. Y. za účasti vedľajšieho účastníka žalobcov v 1/ a 2/ rade domáhal určenia, že je nájomcom predmetného bytu. Dňa 19.10.2012 bol vyhlásený rozsudok o zamietnutí žaloby, ktorý zatiaľ nie je právoplatný. Žalobca v 1/ rade ešte v roku 1994 požiadal žalovaného o prevod vlastníckeho práva k prenajatému bytu. Žalovaný zmluvu o prevode vlastníctva bytu v súlade s § 29a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov neuzatvoril a to aj napriek tomu, že v roku 2004 poslal žalobcovi v 1/ rade zmluvu o prevode vlastníctva, ktorú žalobca v 1/ rade podpísal a na jej základe zaplatil aj časť kúpnej ceny vo výške 36.371,- Sk. Žalobca v 1/ rade dňa 30.7.2008 podal proti žalovanému žalobu o nahradenie prejavu vôle, ktoré konanie je vedené na Okresnom súde Košice II pod sp.zn.: 22C/93/2008 a toto je prerušené do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Košice I pod sp.zn.: 16C/449/2009. Žalovaný doručil dňa 22.10.2010 obom žalobcom samostatne výpoveď z nájmu obecného bytu č. A/2012/02558 zo dňa 4.10.2012 v zmysle § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka. Žalovaný dôvod výpovede špecifikoval nasledovne: „Vy a členovia Vašej spoločnej domácnosti hrubo poškodzujete spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, sústavne narušujete pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozujete bezpečnosť ostatných vlastníkov bytov a porušujete dobré mravy v dome“. Dôvod výpovede z nájmu žalovaný bližšie nekonkretizoval. Výpoveď ďalej obsahovala len dĺžku výpovednej lehoty, výzvu na vypratanie a odovzdanie bytu po jej uplynutí a upovedomenie, že v prípade právoplatného rozhodnutia Okresného súdu Košice I v konaní vedenom pod sp.zn.: 16C/449/2009 o tom, že nájomca bytu je žalobca v tomto konaní, má adresát považovať túto výpoveď za bezpredmetnú. Výpoveď nájmu bytu žalovaného č. A/2012/02558 zo dňa 4.10.2012 nespĺňa zákonné náležitosti podľa § 711 ods. 1 písm. c), § 711 ods. 2 a § 37 ods. 1 OZ a to z toho dôvodu, že výpovedný dôvod vo výpovedi nie je dostatočne skutkovo vymedzený tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom a teda v prípade výpovede podľa § 711 ods. 1 písm. c) OZ musí vždy byť presne popísané konanie konkrétneho nájomcu, resp. konkrétneho člena domácnosti, ktorý sa mal dopustiť poškodenia bytu a jeho príslušenstva, spoločných priestoroch alebo zariadení v dome, narušenia pokojného bývania ostatných nájomcov či vlastníkov bytov, alebo ohrozenia bezpečnosti, alebo porušenia dobrých mravov v dome, vrátane časovej a priestorovej špecifikácie takéhoto konania. Pre skutkové vymedzenie výpovedného dôvodu nestačí odkaz na zákonné ustanovenie ani jeho citácia, ale musí ísť o konkretizovanie naplnenia predmetného výpovedného dôvodu skutočnosťami, v ktorých prenajímateľ vidí realizáciu zákonného dôvodu výpovede nájmu bytu, pričom chýbajúce skutkové vymedzenie výpovedného dôvodu nemôže byť nahradené ani prípadnou vedomosťou nájomcu a ani doplnenie dodatočne po doručení výpovede. Výpoveď nájmu bytu žalovaného konkrétny skutkovo vymedzený dôvod výpovede nájmu bytu neobsahuje. Z toho dôvodu je absolútne neplatným právnym úkonom z dôvodu jeho neurčitosti a nemôže vyvolať právne účinky smerujúce k ukončeniu nájomného vzťahu. Pre úplnosť žalobcovia uvádzajú, že v danom prípade nedošlo ani k naplneniu hmotno-právnych podmienok výpovede, pretože výpovedný dôvod podľa § 711 ods. 1 písm. c) OZ nie je daný. Žalobcovia, ani žiaden člen ich domácnosti sa nedopustili žiadneho takého konania, ktorým by v zmysle § 711 ods. 1 písm. c) OZ hrubo poškodili spoločné priestory alebo zariadenia v dome, alebo sústavne narušovali pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov a ich bezpečnosti, alebo dobré mravy v dome. Je pravdou, že v minulosti niektorí vlastníci bytov v dome podali sťažnosť na žalobcov, avšak jednalo sa o jednorazovú záležitosť, týkajúcu sa uskladnenia vecí v spoločných priestoroch, ktorá bola obratom vyriešená k spokojnosti všetkých a žalobcovia veci zo spoločných priestorov odniesli. Žiadne iné výhrady voči žalobcom neboli. Žalobcovia si vždy všetky svoje povinnosti nájomcov riadne a včas plnili. Žalobcovia podali proti vlastníkom bytov žalobu na určenie neplatnosti zmlúv o vstavbe bytov v dome s príslušenstvom, ktoré konanie je vedené na Okresnom súde Košice I pod sp.zn.: 26C/166/2011 a doposiaľ nie je právoplatne skončené. Od podania tejto žaloby sa voči žalobcom stupňujú zo strany vlastníkov bytov neopodstatnené útoky, ktoré vyústili do podania výpovede nájmu bytu zo strany žalovaného, bez existencie právneho dôvodu.

Žalovaný sa k žalobe vyjadril podaním zo dňa 29.10.2013, v ktorom uviedol, že podnetom na podanie výpovede nájmu bytu boli opakované sťažnosti vlastníkov bytov v dome U. X, X D. Y., na neprístojné

správanie sa a konanie žalobcov a na nedodržiavanie čistoty a poriadku v spoločných častiach domu. Vlastníci bytov v dome zastúpení Advokátskou kanceláriou JUDr. Martiny Gombošovej podali dňa 10.2.2012 žalovanému písomnú sťažnosť. Žalobca požiadal správcu bytu Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. o vykonanie kontroly v dome, ktorá bola uskutočnená dňa 27.2.2012 a potvrdila tvrdenia vlastníkov bytov v dome. Žalobcovia boli vyzvaní, aby sa zdržali správania, ktorým by akýmkoľvek spôsobom obmedzovali ostatných vlastníkov bytov v dome vo výkone ich vlastníckych práv. K náprave zo strany žalobcov nedošlo. Žalovaný vykonal dňa 4.10.2012 vlastné šetrenie v dome, ktorým chcel objektívne preveriť všetky popísané skutočnosti a písomné podania vlastníkov bytov zo dňa 29.5.2012 a 20.8.2012. Z vykonanej obhliadky v dome vyhotovil žalovaný fotodokumentáciu, z ktorej vyplýva, že žalobcovia výzvu na zabezpečenie čistoty a poriadku v dome, na sprístupnenie vstupu do podkrovných priestorov vlastníkovi rozostavaného bytu a do pivničných priestorov z februára 2012 ignorovali. Na chodbách domu, pri vstupe do pivničných priestorov, na schodoch, na zábradliach schodiska sa doslova povaľovali osobné veci žalobcov a členov ich domácnosti - hračky, bicykle, kusy oblečenia, zariadenia bytu, uteráky, staré obrusy a utierky, igelitové tašky a vrecia, krabice so starým papierom, skriňa a rebríky, ktoré navyše blokovali jediný vstup do podkrovných priestorov vlastníkovi rozostavaného bytu. Žalovaný ako prenajímateľ upozornil nájomcov - žalobcov na porušenie nájomnej zmluvy a vyzval ich na zjednanie nápravy. Žalovaný je toho názoru, že poskytol žalobcom dostatok času na to, aby svojim konaním a správaním preukázali, že neexistujú dôvody na doručenie výpovede nájmu bytu. Zo všetkých predložených dôkazov vyplýva, že dôvody výpovede nájmu predmetného bytu sú dané. Žalovaný žiadal súd, aby po vykonaní dokazovania žalobu voči žalovanému v celom rozsahu zamietol.

K vyjadreniu žalovaného podali svoje stanovisko žalobcovia podaním zo dňa 18.7.2014, v ktorom uviedli, že z § 711 ods. 1 písm. c) OZ vyplýva, že k naplneniu výpovedného dôvodu podľa tohto ustanovenia sa vyžaduje, aby protiprávne konanie zo strany nájomcu dosiahlo určitý stupeň intenzity, musí sa jednať o hrubé poškodzovanie bytu, resp. spoločných priestorov či zariadení domu, alebo sústavné, opakované narušenie pokojného bývania ostatných vlastníkov bytov, ohrozovanie bezpečnosti, alebo porušovanie dobrých mravov v dome. Žalobcovia uviedli, že nie je pravdou, že by hrubo poškodzovali byt, spoločné priestory alebo zariadenia domu, ale ani to, že sústavné, opakované narušali pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozovali bezpečnosť, alebo porušovali dobré mravy v dome, pretože z podaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov nie je jasné, kedy sa skutky, ktoré sú im dávané za vinu, mali stať, žalovaný svoje tvrdenia ničím nepreukázal. Žalobca v 1/ rade bol iba raz uznaný vinným, a to zo spáchania priestupku proti občianskemu spolunažívaniu a bola mu uložená sankcia - pokarhanie vo veci urážky a to na základe návrhu na prejednanie priestupku, ktorý podal dňa 4.12.2008 pán Szöke na Mestskú políciu Košice. Ďalej skutočnosť uvedenú v oznámení, že žalobkyňa v 2/ rade dňa 15.2.2010 o 10,00 hodine prášila koberec, pričom im prach a špina napadali pani Nataši Szökeovej na okná a do dvorovej časti sa nepodarilo žalobkyňu v 2/ rade preukázať, v dôsledku čoho bola vec odložená. Taktiež žalovaný nepreukázal, časovo a skutkovo nekonkretizoval, kedy zo strany žalobcov malo dôjsť k sústavnému znečisťovaniu dvora prášením handier, kobercov, pľuvaním a zmetaním špiny z pavlače na dvor. Čo sa týka znečistenia vchodovej brány dňa 11.12.2011 výkalmi, Mesto Košice - Mestská polícia v odpovedi z 11.1.2012 uviedla, že neboli zistené skutočnosti svedčiacie o tom, že skutok spáchala konkrétna osoba a fotografia predložená žalovaným svedčí len o tom, že k znečisteniu vchodovej brány došlo. Pokiaľ ide o oznámenie, že dňa 24.12.2011 medzi 8,35 hod. a 9,15 hod. malo dôjsť k oplútiu bočného skla na ľavých predných dverách vozidla značky D. K. D. EČV: Y. XXX R.. Zo zápisnice o podaní vysvetlenia z 24.12.2011 vyplýva, že oznámenie bolo podané na neznámu osobu, pričom žalovaný nepredložil žiadne rozhodnutie o zistení, že skutok spáchali žalobcovia. Žalobcovia ďalej uvádzajú, že pohyb, bezpečnosť a zdravie žiadnych osôb v predmetných priestoroch neobmedzovali, rebrík blokový nikdy nebol, fotografia bola zámerne robená tak, aby vzbudzovala dojem neprístupnosti k rebríku, prístup na strechu bol vždy voľný, navyše skriňa na fotografiách nie je vo vlastníctve žalobcov. Tvrdeniu žalovaného, že dňa 4.10.2012 vykonal vlastné šetrenie, z ktorého zistil, že v spoločných častiach domu boli položené osobné veci žalobcov a členov ich domácnosti, sa nezakladajú na pravde, pretože žalobcovia odstránili veci na základe výzvy Bytového podniku mesta Košice, s.r.o. zo dňa 28.2.2012, okrem bicyklov, ktoré sú nútení uskladiť v spoločných priestoroch po tom, ako si C.. G. svojvoľne privlastnil kočíkárňu. Taktiež k tvrdeniu, že deti žalobcov mali rozbiť vajíčko na okne z chodníka na U. O., predložená fotografia dokladuje len rozbité vajíčko, nepreukazuje tvrdenie žalovaného, že skutok vykonal deti žalobcov. Taktiež o skutku, že žalobcovia mali naschvál zmetať sneh na p. Š. G., títo uvádzajú, že nie je zrejmé, kedy k udalosti malo dôjsť a napriek tvrdeniu, že očitým svedkom bola hliadka MP Košice, žalovaný svoje tvrdenie ničím nepreukázal. Žalovaný ďalej neuviedol, kedy a akým

konaním, ktorý majetok žalobcovia poškodzovali. Zároveň skutočnosť, že žalobcovia si súdnou cestou uplatňujú svoje práva, nie je šikanovaním ostatných vlastníkov bytov, ale realizáciou práva každého domáhať sa na súde ochrany práva, ktoré bolo ohrozené alebo porušené. Zároveň žalobcovia poukazujú na list Bytového podniku Mesta Košice, s.r.o., ktorý dňa 27.2.2012 vykonal technickú ohliadku, zisťoval opodstatnenosť sťažnosti, pričom v odpovedi zo dňa 22.3.2012 uviedol, že skutočnosti žalobcovia objasnili a majú za to, že boli vyriešené k spokojnosti vlastníkov bytového domu. Žalobcovia majú za to, že tvrdené skutočnosti o sústavnom narušení pokojného bývania ostatných vlastníkov z ich strany a zo strany členov ich domácnosti, ohrozovaní bezpečnosti a zdravia osôb v dome, porušovaní dobrých mravov, žalovaný neosvedčil. Za porušovanie dobrých mravov v dome zakladajúce výpovedný dôvod z nájmu bytu možno považovať iba také konanie, ktoré musí mať nepriaznivý vplyv na spolužitie v dome a zároveň musí ísť o konanie sústavné, resp. opakované. Skutočnosť, že deti žalobcov nedopatrením pri manipulácii s bicyklom obili kúsok omietky na rohu steny a že zo strany žalobkyne v 2/ rade neúmyselne došlo k znečisteniu vitríny vo vlastníctve pani G., nie je možné považovať za hrubé poškodenie spoločných priestorov a toľž nie za sústavné narušenie pokojného bývania ostatných vlastníkov bytu a uvedené konanie nevykazuje známky ohrozenia bezpečnosti a nie je porušením dobrých mravov v dome. Taktiež konflikt medzi Š. G. a žalobcom nie je porušením dobrých mravov v dome, keďže išlo o ojedinelý obojstranný konflikt, ktorý nemá priamy vzťah k spolužitiu v dome. Žalobcovia ďalej zotrvali na skutočnostiach ohľadom neplatnosti výpovede z nájmu z dôvodu, že táto neobsahuje podstatné náležitosti.

Súd vykonal dokazovanie predloženými listinnými dôkazmi a zistil nasledovný skutkový stav:

Dňa 3.8.1994 uzavrel prenajímateľ Mestská časť Košice - Staré mesto so žalobcom v 1/ rade, ako nájomcom Zmluvu o nájme bytu č.e.: XXX, na základe ktorej mu bol prenechaný do užívania byt na X.C., pozostávajúci z kuchyne, 3 izieb a príslušenstva na dobu neurčitú. V uvedený deň bol byt žalobcovi v 1/ rade aj zápisnične odovzdaný.

Zo sobášneho listu zo dňa 20.12.2010 súd zistil, že dňa 18.12.2010 uzavreli žalobcovia v 1/ a 2/ rade manželstvo, ktoré je zapísané v knihe manželstiev matričného úradu Y. - G. I., vo zväzku XXX, ročník XXXX, na strane XXX, pod poradovým číslom XXX.

Z listu zo dňa 4.10.2012 súd zistil, že prenajímateľ - žalovaný dal žalobcom v 1/ a 2/ rade v zmysle § 711 ods. 1 písm. c) zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka výpoveď nájmu obecného bytu č. X na ulici U. X D. Y.V. z dôvodu, že oni a členovia ich spoločnej domácnosti hrubo poškodzujú spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, sústavne narušujú pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozujú bezpečnosť ostatných vlastníkov bytov a porušujú dobré mravy v dome. Výpovedná lehota je 3-mesačná, začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Žalovaný uviedol, že po uplynutí výpovednej lehoty žalobcovia v 1/ a 2/ rade sú povinní predmetný byt vypratať a zápisnične odovzdať správcovi - Bytovému podniku mesta Košice, s.r.o.. V závere bola poznámka, že ak Okresný súd Košice I v konaní vedenom pod č.k.: 16C/499/2009 právoplatne rozhodne, že nájomcom bytu č. X na U. X D. Y. je pán J. J., majú považovať túto výpoveď nájmu bytu za bezpredmetnú. Výpoveď bola obom žalobcom doručená dňa 22.10.2012.

Podľa § 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ), nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

Podľa § 685 OZ, 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 § 703 ods. 1 OZ, ak sa za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich stanú nájomcami bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.

Podľa § 710 ods. 1 OZ, nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

Podľa § 710 ods. 3 OZ, ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehodu. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.

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

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.

Podľa § 34 OZ, právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

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

Predmetom konania je určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu č. X T. U. O. X D. Y., nachádzajúcom sa na X.C. obytného domu U. X, X D. Y., súpisné číslo XXX, na parcele C-KN č. XXX/X o výmere 764 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvorja, zapísaný na LV č. XXXXX, kat.územie: G. I., obec: Y. - G.É. I., okres: Y. V., ktorá bola daná žalobcom v 1/ a 2/ rade žalovaným listom zo dňa 4.10.2012, doručeným 22.10.2012.

Z dôvodu hospodárnosti konania sa súd v prvom rade zaoberal v konaní otázkou platnosti, resp. neplatnosti výpovede z nájmu zo dňa 4.10.2012 najmä z pohľadu formálnych náležitostí predmetnej výpovede, kedy súd jednoznačne dospel k záveru, že výpoveď z nájmu bytu daná žalovaným žalobcom v 1/ a 2/ rade vyššie citovaným listom je neplatná. Absolútne základným nedostatkom tejto výpovede sa javila jej minimalistická formulácia obmedzujúca sa na citáciu § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka bez skutkového vylíčenia dôvodu výpovede a to takým spôsobom, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, pretože nestačí vo výpovedi citovať len príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, alebo odôvodniť výpoveď iba textom príslušného zákonného ustanovenia. Žalovaný tak mal vo výpovedi uviesť skutkové okolnosti, pre ktoré dáva žalobcom v 1/ a 2/ rade výpoveď podrobným uvedením, v čom presne vidí konanie žalobcov v 1/ a 2/ rade ako nájomcov, resp. členov ich domácnosti, ktorým oni hrubo poškodzujú prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušujú dobré mravy v dome, pretože odkaz na ustanovenie § 711 ods. 1 písm. c) OZ môže subsumovať viaceré rôznorodé porušenia povinností, v rôznych časových horizontoch, ktoré bez skutkového podrobného opisu nie sú dostatočne určité. Vo výpovedi z nájmu zo dňa 4.10.2012 neboli uvedené žiadne dôvody, žiadne skutkové vymedzenie týchto dôvodov, len doslovná citácia zákonného ustanovenia a preto súd v zmysle § 711 ods. 2 Občianskeho zákonníka musel konštatovať, že táto výpoveď je neplatná a preto žalobe žalobcov v 1/ a 2/ rade v celom rozsahu vyhovel.

Podľa § 142 ods. 1 zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len O.s.p.), účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Podľa § 149 ods. 1 O.s.p., ak advokát zastupoval účastníka, ktorému bola prisúdená náhrada trov konania, je ten, ktorému bola uložená náhrada týchto trov, povinný zaplatiť ju advokátovi.

Podľa § 151 ods. 1 O.s.p., o povinnosti nahradiť trovy konania rozhoduje súd na návrh spravidla v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Účastník, ktorému sa prisudzuje náhrada trov konania, je povinný trovy konania vyčísliť najneskôr do troch pracovných dní od vyhlásenia tohto rozhodnutia.

Podľa § 151 ods. 5 O.s.p., trovy konania určí súd podľa sadzobníkov a podľa zásad platných pre náhradu mzdy a hotových výdavkov. Určiť výšku trov môže predseda senátu alebo samosudca až v písomnom vyhotovení rozhodnutia.

Podľa § 10 ods. 2 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb (ďalej len „vyhláška“), ak nie je ustanovené inak, považuje sa za tarifnú hodnotu výška peňažného plnenia alebo cena veci alebo práva, ktorých sa právna služba týka, určená pri začatí poskytovania právnej služby; za cenu práva sa považuje aj hodnota pohľadávky a hodnota záväzku.

Podľa § 11 ods. 1 písm. a) vyhlášky, základná sadzba tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby je jedna trinástina výpočtového základu, ak nie je možné vyjadriť hodnotu veci alebo práva v peniazoch, alebo ju možno zistiť len s nepomernými ťažkosťami.

Podľa § 13 ods. 2 vyhlášky, základná sadzba tarifnej odmeny sa zníži o 50%, ak ide o spoločné úkony pri zastupovaní dvoch alebo viacerých osôb.

Podľa § 13 ods. 3 vyhlášky, pri spojení dvoch alebo viacerých vecí sa základná sadzba tarifnej odmeny určenej z tarifnej hodnoty veci s najvyššou hodnotou zvyšuje o tretinu základnej sadzby tarifnej odmeny, ktorá by advokátovi patrila v ostatných spojených veciach.

O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 142 ods. 1 O.s.p. a úspešným žalobcom v 1/ a 2/ rade priznal plnú náhradu trov konania predstavujúcu trovy právneho zastúpenia vo výške 423,38 € za 4 úkony právnej služby, z toho v roku 2012: prevzatie a príprava zastúpenia, podanie žaloby, každý úkon po 78,25 € plus 2x režijný paušál po 7,63 € s pripočítaním 20% DPH - 34,35 €, a v roku 2014 úkony: podanie zo dňa 18.7.2014 a účasť na pojednávaní dňa 11.9.2014, každý úkon po 82,49 € plus 2x režijný paušál po 7,63 € s pripočítaním 20% DPH - 36,21 €. Súd pri výpočte odmeny za jeden úkon vychádzal z § 13 ods. 2 vyhlášky, kedy za spoločné úkony pri zastupovaní 2 osôb priznal odmenu pre jednu osobu vo výške zníženej o 50% (rok 2012:  $1/13$  výpočtového základu  $58,69 / 2 = 29,345$  €, čo následne za dve osoby činí 58,69 €, rok 2014:  $1/13$  výpočtového základu  $61,87 / 2 = 30,935$  €, čo následne za dve osoby činí 61,87 €). Následne uvedené sumy za použitia § 13 ods. 3 vyhlášky navýšil o jednu tretinu takto vypočítanej základnej sadzby tarifnej odmeny na sumu 78,25 € (rok 2012) a sumu 82,49 € (rok 2014). Súd nepriznal žalobcami požadované sumy, pretože mal za to, že nemožno základnú sadzbu tarifnej odmeny znižovať len u druhej zastupovanej osoby, ale u každej zastupovanej osoby, nakoľko to takto vyplýva z dosloenej citácie ustanovenia § 13 ods. 2 vyhlášky. Ak by zákonodarca mal na mysli postup výpočtu základnej sadzby tarifnej odmeny pri spoločných úkonoch viacerých zastupovaných osôb tak, ako odmenu vyrátal právny zástupca žalobcov v 1/ a 2 / rade, bol by to tak doslovne uviedol v predmetnom zákonom ustanovení.

Sumu priznaných trov konania je žalovaný povinný uhradiť v zmysle § 149 ods. 1 O.s.p. k rukám právneho zástupcu žalobcov v 1/ a 2/ rade Advokátska kancelária JUDr. Peter Kerecman, s.r.o., Rázusova 1, 040 01 Košice.

Podľa § 2 ods. 1 písm. a/ zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov /ďalej len citovaný zákon/, poplatníkom je navrhovateľ poplatkového úkonu, ak je podľa sadzobníka ustanovený poplatok k návrhu.

Podľa § 5 ods. 1 písm. a/ citovaného zákona, poplatková povinnosť vzniká podaním návrhu, odvolania a dovolenia, alebo žiadosti na vykonanie poplatkového úkonu, ak je poplatníkom navrhovateľ, odvolateľ a dovolateľ.

Podľa § 6 ods. 1 citovaného zákona, sadzba poplatku je uvedená v sadzobníku percentom zo základu poplatku /ďalej len percentná sadzba/ alebo pevnou sumou.

Podľa § 7 ods. 11 citovaného zákona, základ poplatku sa zaokrúhľuje na celé eurá nadol. Poplatok sa vypočíta s presnosťou na eurocenty tak, že ak suma prevyšujúca celé číslo je a) menšia ako 50, poplatok sa zaokrúhli na celé euro nadol, b) rovná 50, poplatok sa nezaokrúhli, c) väčšia ako 50, poplatok sa zaokrúhli na pol eura nadol.

Podľa Položky 1 písm. b) prílohy citovaného zákona - z návrhu na začatie konania, ak nie je ustanovená osobitná sadzba, ak nemožno predmet konania oceniť peniazmi je súdny poplatok 99,50 €.

V zmysle vyššie citovaných zákonných ustanovení súd rozhodol o povinnosti žalobcu zaplatiť súdny poplatok z návrhu na začatie konania vo výške 199 Eur (2x 99,50 Eur za 2 určovacie výroky) na účet Okresného súdu Košice I.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Košice I v dvoch písomných vyhotoveniach.

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 (§ 205 ods. 1 O.s.p.).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal

navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a)

f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený m ô ž e podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu (zákon č. 233/1995 Z.z.).