

Súd: Okresný súd Košice II
Spisová značka: 25C/178/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7213223579
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 12. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Jana Koščová
ECLI: ECLI:SK:OSKE2:2014:7213223579.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice II sudkyňou Mgr. Janou Koščovou v právnej veci žalobcu G. Z., O.. X.X.XXXX, V. D. X, M., právne zastúpeného JUDr. Danou Danišovou, advokátkou, so sídlom Svätoplukova 15, Košice proti žalovanému U. M., C.: XXXXXXXX, F. F. Z. F. Č.. XX/A, M., v konaní o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu takto

rozhodol:

Žalobu zamietá.

Účastníkom náhradu trov konania nepriznáva.

O náhrade trov štátu súd rozhodne samostatným uznesením.

odôvodnenie:

Žalobca žalobou podanou súdu 20.9.2013 žiadal, aby súd určil, že výpoveď z nájmu bytu zo dňa 10.6.2013 adresovaná žalobcovi je neplatná a zaviazal žalovaného nahradiť žalobcovi trovy konania. Žalobu odôvodnil skutočnosťou, že žalobca vyzval žalovaného na uzavretie nájomnej zmluvy, nakoľko došlo k prechodu nájmu. Žalovaný nájomnú zmluvu so žalobcom neuzavrel, a to ani napriek niekoľkým výzvam žalobcu, aj odporúčaniam Mestského úradu Mestskej časti Košice - Sever zo dňa 15.1.2004. Žalobca byt užíva s vedomím prenajímateľa, uhrádza pravidelne platby za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu. Žalovaný platby prijíma ako platby za nájom bytu a služby s ním spojené. V novembri 2012 zaslal v zastúpení žalovaného žalobcovi výzvu na zmenu príkazu na úhradu nájomného a služby spojené s užívaním bytu z dôvodu zmeny účtu. Dňa 1.7.2013 bola zo strany žalovaného doručená žalobcovi výpoveď z nájmu bytu v zmysle ust. § 711 ods. 1 písm.d/Občianskeho zákonníka, ktorú odôvodňuje tým, že žalobca bez písomného súhlasu prenajímateľa prenechal byt tretej osobe, čo má byť preukázané v zápisnici z preventívnej prehliadky bytu zo dňa 1.3.2011 a 7.11.2011. Žalobca uviedol, že nie je pravdivé tvrdenie, že by prenechal byt do podnájmu tretej osobe, a to C.. V. L., O.. XX.X.XXXX, V. K. XX, F. O. X.. Dotyčná osoba je priateľom žalobcu. Je možné, že sa v domácnosti žalobcu nachádzala, avšak dôvodom jej pobytu boli len krátkodobé návštevy. Žalobca s dotyčnou osobou nikdy nemal uzavretú žiadnu nájomnú zmluvu. Výpoveď z nájmu bytu môže byť daná len v zmysle ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žalovaný sa odvolával na zápisnice o prehliadkach bytu z roku 2011, ale v tom čase o nich žalobcu neinformoval, ani mu neadresoval výzvy. Rok neskôr, v roku 2012, komunikoval so žalobcom ohľadne zmeny príkazu v banke o nájmomnom a službách spojených s nájmomným. Žalobca namietal, že aj vykonávaním nejakých kontrol, nakoľko takto formulované zápisnice nie je problém vypracovať. Žalobca považuje výpoveď nájmu z bytu za neplatnú.

Okresný súd Košice II rozsudkom č.k. 25C 178/2013-99 zo dňa 21.1.2014 žalobu zamietol, účastníkom náhradu trov konania nepriznal.

Uznesením Krajského súdu Košice č.k. 1Co 157/2014-170 zo dňa 15.10.2014 bol predmetný rozsudok prvého stupňa zrušený a vec vrátená súdu prvého stupňa na ďalšie konanie s odôvodnením, že je potrebné skúmať, či žalobca mal naliehavý právny záujem na určení neplatnosti výpovede danej mu ako nájomcovi zo strany žalovaného, ak nájom k spornému bytu mu nevznikol, je povinnosťou súdu prvého stupňa skúmať, či došlo k prechodu nájmu bytu na žalobcu. V prípade, že dospeje k záveru, že k prechodu nájmu bytu na žalobcu nedošlo, posúdiť naliehavosť určovacej žaloby ohľadom neplatnosti výpovede.

Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi, výpoveďou účastníkov konania a zistil tento skutkový stav:

Podľa výpisu z G. Č.. XXXXX Ž. U. M. je vlastníkom bytu Č.. XX O. D. X X. M..

Žalobca v konaní predložil zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 30.7.1968, ktorým bol byt na X.P. O. D. H. X. M.C. D. U. Z..

Listom zo dňa 10.12.2003 adresovaným Miestnemu úradu Mestskej časti Košice - Sever žiadal žalobca o prechod nájmu bytu po zosnulej matke U. Z., V. D. X, Č. V. XX, s ktorou žil v spoločnej domácnosti podľa občianskeho zákonníka. Miestny úrad Mestskej časti Košice - Sever dňa 9.1.2004 písomne odporučilo V. P. U. M. uzavrieť nájomnú zmluvu medzi V. P. U. M. R. G. Z. M. V. Č.. XX O. D. X X. M.h, ktorého užívateľom je žalobca, nakoľko nájomkyňa bytu U. Z. K. X.XX.XXXX, X. V. K. V. L. F. G. Z., M. V. H..

Žalobca v konaní predložil zápis o preventívnej prehliadke bytu zo dňa 1.3.2011, kde ako užívateľ bytu Č.. XX O. D. X X. M.C. L. H. U. Z. a z obsahu záznamu vyplýva, že bytová jednotka je prenajatá je uvedené meno: C.. Ľ. V., O.. XX.X.XXXX, V. K. XX, F. O. X.. Predmetný zápis obsahuje podpis V..

Žalobca v konaní predložil ďalší zápis zo šetrenia bytu zo dňa 7.11.2011, z ktorého vyplýva meno užívateľa U. Z. R. Č.. V. XX D. X X. M. s popisom šetrenia - bytová jednotka prenajatá cudzej osobe bez udania s uvedením, že podnájomník odmietol zápisnicu podpísať.

Dňa 8.11.2011 bol svedok C.. Ľ. V. vyzvaný V. P. U. M. na odovzdanie bytu Č.. XX O. D.E. X X. M., nakoľko bolo zistené kontrolou bytu, že predmetný byt užíva na základe nájomného vzťahu uzavretého s G. Z.. Zároveň mu bolo oznámené, že vlastníkom predmetného bytu je U. M. R. Z. X. K. G. Č.. XXXXX, pričom prenájom bytu p. Z. je neoprávnené.

Žalobca v konaní predložil informatívne doklady SIPO preukazujúce platby nájomného žalobcom, ako aj poštové podacie lístky preukazujúce platby V. P. U. M. dňa 12.12.2007, 14.11.2007, 15.10.2007, 14.9.2007, 17.8.2007, 13.7.2007, 11.4.2008, 13.3.2008, 14.2.2008, 14.1.2008.

Žalobca v konaní predložil výpoveď nájmu z bytu zo dňa 10.6.2013 danú Mestom M. žalobcovi, a to z nájmu bytu Č.. XX O. D. X X. M. z dôvodu, že hrubo porušil povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že prenechal bytu do prenájmu C.. Ľ. V., O.. XX.X.XXXX V. K. XX, F. O. Ves bez písomného súhlasu prenajímateľa. Predmetná skutočnosť bola zistená pri preventívnych prehliadkach bytu 1.3. a 7.11.2011. Listom zo dňa 8.11.2011 V. P. U. M. F.E..D.. X. C.. Ľ. V. na dobrovoľné odovzdanie bytu z dôvodu jeho neoprávneného užívania. C. byt žalobcovi odovzdal na základe výzvy od V., čo telefonicky uviedla jeho matka. Zároveň z výpovede vyplýva, že výpovedná lehota je 3-mesačná. Nájom bytu sa končí uplynutím výpovednej lehoty.

Podľa doručenky predloženej žalovaným v konaní žalobca prezval výpoveď z nájmu bytu dňa 26.6.2013.

Z výpovede žalobcu vyplýva, že tento je nájomcom bytu Č.. XX O. D. X X. M., M. X. L. U. M.. Nájom k bytu na neho prešiel po smrti jeho matky, keďže s ňou býval v spoločnej domácnosti. Zo strany V. P.u mu bola doručená len výpoveď nájmu z bytu dňa 10.6.2013, ktorú prevzal niekedy 2-3 dní po tomto dátume. Dôvody uvedené vo výpovedi z nájmu bytu nie sú podľa jeho tvrdenia pravdivé. Byt bez súhlasu vlastníka neprenajal. Pokiaľ p. V. bol pri nejakej kontrole, ktorú vykonávala pracovníčka V. podniku a zdržiaval sa v byte, bolo to z toho dôvodu, že rodina p. V. sú jeho známi a p. V. si hľadal v M. prácu, v žiadnom prípade nebol v podnájme. Pokiaľ by bol v podnájme, určite by neotváral pracovníčke Bytového podniku. Pokiaľ podpísal pracovníčke bytového podniku, že byt je prenajatý do zápisnice, ani nevedel, čo

podpísal. Žalobcu nikto zo strany Bytového podniku nekontaktoval, aby uviedol veci na pravú mieru. P. V. mu v čase vykonávania kontroly telefonoval, poskytol žalobcove telefónne číslo pracovníčke Bytového podniku. Žalobca uviedol, že si nepamätá časové rozpätie ako dlho sa p. V. zdržiaval v jeho bytu, mohlo to byť pár mesiacov. Pokiaľ sa zdržiaval v byte, ktorého nájomcom je žalobca, prispieval aj na náklady spojené s užívaním bytu, k sume sa presne nevedel vyjadriť. Tvrdenie Bytového podniku, že v minulosti prenajímal žalobca byt manželom P.Ý. sa nezakladá na pravde a nesúvisí to s predmetným konaním. Žalobca na pojednávaní dňa 16.12.2014 doplnil svoju výpoveď a uviedol, že býval s matkou v byte Č.. XX O. D. X X. M. od roku 1968, kedy došlo k výmene bytu jeho matkou a to až do doby, kým odišiel na základnú vojenskú službu a následne po návrate uzavrel manželstvo v roku 1989, kedy sa odsťahoval. Je pravdou, že sa stal spoločným nájomcom bytu na B. XX X. M. so svojou manželkou, avšak manželstvo v roku 2004 bolo rozvedené a z dôvodov rozporov s manželkou sa odsťahoval naspäť do bytu k matke asi rok pred jej smrťou, niekedy v roku 1996. Aj po smrti matky od roku 1996 uhrádzal nájomné a plnenia za služby spojené s užívaním bytu na D. X X. M., nakoľko druh matky pán Š., ktorý ostal bývať v byte, mal nízky príjem, bol invalidný dôchodca. Po smrti matky sa snažil dohodnúť s pánom Š., aby došlo k odkúpeniu bytu, avšak nakoľko do jeho smrti k odkúpeniu nedošlo, požiadal následne po smrti druhu matky o prechod nájmu k bytu listom zo dňa 10.12.2013. Zároveň predložil Bytovému podniku aj odporúčanie Miestneho úradu Mestskej časti Košice - Sever z 9.1.2004, ktorý odporučil uzavrieť nájomnú zmluvu k bytu na D. X X. M. so žalobcom, avšak žalobcovi nedošla žiadna odpoveď. Nie je pravdou, že by Bytový podnik nezasielal písomnosti alebo nekomunikoval priamo so žalobcom ako nájomcom, nakoľko listom z novembra 2012 mu bolo oznámené, že došlo k zlúčeniu Bytového podniku a Správy mesta M. a žiadali od žalobcu vykonanie zmeny príkazu na úhradu nájomného. Žalobca stále vychádzal z toho, že je nájomcom, keďže uhrádzal nájomné do doby, kým mu nebola doručovaná výpoveď z nájmu, zároveň nebol upozorňovaný na vypratanie bytu z dôvodu, že nedošlo k prechodu nájmu na neho. Zo strany bytového podniku boli vykonávané aj kontroly v jeho byte, avšak zo strany Bytového podniku neboli uvádzané žiadne problémy.

Žalovaný uviedol, že žiada žalobu zamietnuť. Zotrvával na dôvodoch neplatnosti výpovede z nájmu bytu z dôvodu prenechania bytu tretej osobe. Poukázal na okolnosť, že aj v minulosti bolo vedené konanie o vypratanie bytu na Okresnom súde Košice I pod sp.zn. 11C 144/2005 a konanie bolo zastavené, nakoľko manželia P. predmetný byt, ktorého nájomca je žalobca vypratali dobrovoľne.

Na pojednávaní dňa 16.12.2014 zástupkyňa žalovaného uviedla, že podľa žalovaného nedošlo k prechodu nájmu bytu Č.. XX O. D. X X. M. z pôvodnej nájomkyne na žalobcu po smrti jeho matky, nakoľko zo strany žalovaného bolo zistené, že žalobca v čase úmrtia matky bol spoločným nájomcom bytu č. XX O. B. XX X. M. a zároveň zrejme v čase úmrtia matky bol aj vlastníkom bytu č. XX O. L.O. Z. X X. M.. Byt v spoločnom nájme žalobcu a jeho manželky bol odkúpený v roku 1998. Vyúčtovanie plnení spojených s užívaním bytu a mesačné zálohové predpisy bytu Č.. XX O. D. X X. M. boli vystavované stále na meno matky žalobcu, alebo na jej družu.

Na otázku súdu zástupkyňa žalovaného uviedla, že výpoveď z nájmu žalobcovi bola daná z dôvodu opatrnosti, keďže v predchádzajúcich sporoch bola skúsenosť žalovaného, že ak dlhodobo neriešil otázku prechodu nájmu, súdy posudzovali vznik nájomného vzťahu rozdielne a prikláňali sa k názoru, že nájomná zmluva vznikla konkludentne.

Právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní dňa 16.12.2014 poukázala na okolnosť, že žalobca užíval byt spolu so svojou nebohou matkou pani U. Z. od roku 1968 a užíval aj byt po smrti matky s vedomím prenajímateľa. Po celý čas sa cítil ako nájomca bytu, pričom všetky úhrady spojené s nájmom a službami spojené s užívaním bytu uhrádzal na účet prenajímateľa, žalovaného, a žalovaný všetky jeho platby prijímal. V priebehu roku 2003 podal žalobca na Mestský úrad Mestskej časti Sever žiadosť o potvrdenie prechodu nájmu v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, kde doložil všetky požadované doklady. Žalovaný žiadal teda o potvrdenie prechodu nájmu. Žalovaný po celý čas nereagoval, aj keď všetky platby za nájomné a služby spojené s nájmom prijímal. Žalovaný po celú dobu nenamietal, že by žalobcu ako nájomcu neakceptoval a nepodal návrh na súd na určenie, že k prechodu nájmu bytu nedošlo v zmysle § 706 ods. 2 OZ. Podľa názoru žalobcu v zmysle § 706 ods. 2 OZ ak má prenajímateľ pochybnosti či k prechodu nájmu zo zákona nedošlo, môže sa obrátiť na príslušný súd určovacou žalobou v 3-mesačnej subjektívnej a 3-ročnej objektívnej premlčacej lehote. Nečinnosťou žalovaného a uplynutím premlčacej lehote pre podanie určovacieho návrhu k prechodu nájmu došlo a nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným vznikol a po celú dobu trvá.

Z výpovede svedkyne P.O. I., pracovníčky Bytového podniku U. M. vyplýva, že v rámci výkonu svojho povolania vykonávala šetrenie bytu Č.. XX O. D. X X. M., pričom v čase vykonávania prehliadky jej otvoril mladý pán, preukázal sa občianskym preukazom, bol to p. V.. Svedkyňa sa ho spýtala, na základe akej skutočnosti sa zdržiava v byte, v akom je príbuzenskom vzťahu k nájomcovi, pán V. uviedol, že byt mu dal do podnájmu p. Z., nakoľko sa tu zdržiava z pracovných dôvodov a za byt mu uhrádza mesačné nájomné. Následne mu svedkyňa oznámila, že byt je vo vlastníctve Mesta. Pán V. jej opätovne potvrdil, že bytu mu prenajal p. Z.. Zápis o prehliadke bytu p. V. aj podpísal. Ďalšia prehliadka bytu bola vykonávaná v novembri 2011, kedy zase svedkyni otvoril ten istý pán. Svedkyni sa už nechcel preukázať a dal jej telefónne číslo na pána Z., nájomcu. Zároveň už odmietol podpísať zápis zo šetrenia bytu. Svedkyňa preverovala aj u ostatných vlastníkov bytu, čo predmetný byt je prenajímaný a túto skutočnosť potvrdili aj ostatní vlastníci bytov, ktorí však nechcú byť menovaní.

Z výpovede svedka L. V. vyplýva, že žalobcu pozná ako dlhoročného známeho. V byte, ktorého je nájomcom žalobca na D. X sa zdržiaval od jari do jesene roku 2011, nakoľko p. Z. vedel, že svedok si zháňa prácu v Košiciach. Na konkrétnej dobe dokedy byt bude užívať sa s nájomcom p. Z. nedohodli. Svedok uviedol, že neprispieval nájomcovi na chod domácnosti. K prehliadkam v byte uviedol, že si pamätá prehliadku nejakou kontrolórkou na jeseň, pričom sa tejto pracovníčke predstavil, že p. Z. ho do bytu uchýlil a pracovníčka mu uviedla, že chce od neho podpis. Vyhrážala sa mu, že zavolá políciu. Svedok jej dal telefónne číslo na nájomcu p. Z.. Pokiaľ niečo podpisoval bolo to pod tlakom; úplne, ani nevie čo podpísal. Po nahliadnutí do zápisu o prehliadke bytu z 1.3.2011 svedok potvrdil, že podpísal zápis o prehliadke bytu a druhý zápis odmietol podpísať s tým, že dal telefónne číslo na p. Z.. Skutočnosť, že byt bol prenajatý podpísal len pod tlakom pracovníčky. Na otázku súdu, aby svedok odstránil rozpor vo výpovedi s nájomcom bytu p. Z., že mu neprispieval na chod domácnosti svedok uviedol, že mu prispieval na úhradu internetu a na iné náklady na byt neprispieval. Zároveň taktiež nevedel uviesť výšku príspevku. Na otázku súdu, či užíval médiá v byte svedok uviedol, že užíval vodu a túto spotrebu za neho uhrádzal nájomca. Zároveň uviedol, že byt užíval so žalobcom, jednu izbu užíval svedok a jednu izbu užíval žalobca. Svedok uviedol, že následne po odchode pracovníčky telefonicky informoval p. Z. a oznámil mu, čo sa stalo.

Zástupkyňa žalovaného uviedla, že vlastní byt akceptoval žalobcu ako nájomcu bytu z dôvodu prechodu nájmu po smrti pôvodnej nájomníčky v zmysle ust. § 706.

Z písomného vyjadrenia C. R. F. P. adresovaného Bytovému podniku mesta M. z 2.12.2005 vyplýva, že byt na D. X X. M. im dal do prenájmu G. Z. na základe nájomnej zmluvy. Dňa 22.2.2005 bola u nich pracovníčka z Bytového podniku mesta M., ktorá zisťovala, kto byt obýva. Po tejto návšteve a skutočnosti, že p. Z. ich nechcel prihlásiť na prechodný pobyt, prišli k vedomiu, že byt im bol zrejme prenajatý neoprávnene, na čo sa následne vysťahovali. Od uvedenej doby už byvajú na adrese v G.. O tejto skutočnosti vie aj p. Z., ktorý byt už v čase tohto vyjadrenia obýva.

Žalovaný v konaní predložil zmluvu o nájme bytu č. XXX/XXXX/XXXX uzatvorenú dňa 9.11.1995 medzi Bytovým podnikom U. M. ako prenajímateľom a nájomcom G. Z., O.. X.XX.XXXX, predmetom ktorej bol prenájom bytu Č.. XX O. B. XX X. M..

Podľa evidenčného listu pre výpočet úhrady za užívanie predmetného bytu predloženého žalovaným v konaní, užívateľom bytu na B. XX X. M. okrem žalobcu ako nájomcu bola jeho manželka a dve deti.

Žalovaný v konaní predložil návrh na vklad vlastníckeho práva k bytu do katastra z 31.10.1997 na základe zmluvy uzatvorenej medzi Mestom M. a kupujúcimi - nájomcami bytu G. Z. R. U. Z., a to k bytu v bytovom dome na B. XX X. M..

Žalovaný v konaní predložil výkaz pre daňové úrady, z ktorého vyplýva, že žalobca bol vlastníkom bytu Č.. XX X. V. Y. O. L.O. Z. X X. M. M. XX.X.XXXX.

Z vyúčtovaní nákladov za služby spojené s užívaním bytu Č.. XX O. D. X X. M. za roky 2010, 2011, 2012, 2013 a mesačného zálohového predpisu za predmetný byt platného od 1.1.2013 vyplýva, že tieto doklady boli vystavované na meno U. Z. s dodatkom - zomrela a L. Š. - druh s dodatkom zomrel 28.1.2001.

Žalobca v konaní predložil oznámenie Bytového podniku U. M. F..E..D.. z novembra 2012, ktorým Bytový podnik U. M. oznámil žalobcovi ako nájomcovi zlúčenie Bytového podniku U. M. a Správy majetku U. M. a zmenu účtu, v prospech ktorého je potrebné vykonávať platby za plnenia spojené s užívaním bytu.

Podľa ust. § 706 ods. 1 OZ, ak nájomca zomrie a ak nejde o byt v spoločnom nájme manželov, stávajú sa nájomcami (spoločnými nájomcami) jeho deti, vnuci, rodičia, súrodenci, zať a nevesta, ktorí s ním žili v deň jeho smrti v spoločnej domácnosti a nemajú vlastný byt. Nájomcami (spoločnými nájomcami) sa stávajú aj tí, ktorí sa starali o spoločnú domácnosť zomretého nájomcu alebo na neho boli odkázaní výživou, ak s ním žili v spoločnej domácnosti aspoň tri roky pred jeho smrťou a nemajú vlastný byt.

Podľa ust. § 706 ods. 2 OZ, účinného od 1.9.2001, ak sa prenajímateľ domnieva, že neboli splnené podmienky prechodu nájmu bytu podľa odseku 1, môže sa v lehote troch mesiacov odo dňa, keď sa o nich dozvedel, najneskôr však v lehote troch rokov odo dňa smrti nájomcu, domáhať na súde, aby určil, že k prechodu nájmu bytu nedošlo.

Z vykonaného dokazovania výpoveďou žalobcu, listinnými dokladmi predloženými v konaní žalovaným mal súd za preukázané, že k prechodu nájmu bytu č. XX O. D. X X. M. K. pôvodnej nájomníčky U. Z. - matky žalobcu na žalobcu nedošlo, nakoľko nebola splnená zákonná podmienka, v zmysle ktorej by k prechodu nájmu na žalobcu ako dieťaťa pôvodnej nájomníčky došlo v prípade, ak by v čase smrti pôvodnej nájomníčky nemal vlastný byt. Nakoľko z nájomnej zmluvy predloženej žalovaným v konaní vyplýva, že žalobca v čase smrti matky mal vlastný byt čo vyplýva zo zmluvy o nájme uzatvorenej s Bytovým podnikom dňa 9.11.1995, predmetom ktorej bol prenájom bytu na B. XX X. M., P. Žalobca túto skutočnosť nepoprel.

Zároveň súd je toho názoru, že ustanovenie § 706 ods. 2 Občianskeho zákonníka je účinné od 1.9.2001 a toto sa nevzťahuje na prechod nájmu na prechody nájmov pred účinnosťou citovaného zákonného ustanovenia. Z uvedeného dôvodu neplatí zákonná domnienka, že nepodaním žaloby žalovaným o určenie, že k prechodu nájmu bytu nedošlo, došlo k platnému prechodu nájmu bytu na žalobcu.

Podľa ust. § 663 OZ, nájmnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

Podľa ust. § 685 ods. 1 OZ, nájom bytu vzniká nájmnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania; nájmná 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 ust. § 686 OZ, nájmná 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 nájmná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

Ak doba nájmu nie je dohodnutá, predpokladá sa, že zmluva o nájme sa uzavrela na dobu neurčitú.

Z vykonaného dokazovania výpoveďou žalobcu, ako aj vyjadrením žalovaného, dokladmi o platbách žalobcu za byt Č.. XX O. D. X X. M. mal súd za preukázané, že medzi žalobcom a žalovaným došlo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy k bytu Č.. XX O. D. X X. M. konkludentne. Žalobca užíval predmetný byt v čase smrti matky ako aj po jej smrti aj po smrti jej druhu L. Š., pričom písomne požiadal Miestny úrad Mestskej časti Košice - Sever listom zo dňa 10.12.2003 o prechod nájmu k bytu s odovzdaním dokladov o schválení dohody o výmene bytov, dohody o odovzdaní a prevzatí bytu, zaslaním kópie úmrtného listu jeho matky, pôvodnej nájomníčky X. Z. a zaslaním svojho rodného listu, pričom Miestny úrad Mestskej časti Košice - Sever listom zo dňa 9.1.2014 odporučil Bytovému podniku U. M., bytovej komisii ako správcovi predmetného bytu uzavrieť so žalobcom nájmnú zmluvu z dôvodu, že nájomkyňa predmetného bytu U. Z. zomrela 9.11.1996 a v byte zostal bývať jej syn G. Z., ktorý v čase zaslania doporučeného predmetný byt užíva. Miestny úrad Mestskej časti Košice - Sever vychádzal z čestného prehlásenia žalobcu, že nie je nájomcom ani spolunájomcom, ani vlastníkom bytu ani rodinného domu. Žalobca v konaní predložil výpisy o úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu na D. X X. M., pričom tieto úhrady plnil na základe mesačných zálohových predpisov zasielaných zo strany žalovaného, ako aj vyúčtovania plnení spojených s užívaním za predmetný byt. Tieto plnenia žalovaný prijímal,

pričom žalovaný ako vyplýva z výpovede oboch účastníkov konania, nevyzýval žalobcu na vypratanie predmetného bytu napriek okolnosti, že mal vedomosť o skutočnosti, že žalobca byt užíva po smrti svojej matky a to jednak zo samotnej žiadosti o prechod nájmu bytu, ako aj na základe pravidelných previerok bytu zamestnancami Bytového podniku mesta M.. Žalovaný potvrdil existenciu nájomného vzťahu žalobcu aj tým, že žalobcovi zaslal výpoveď nájmu z bytu č. XX O. D.E. X X. M. dňa 10.6.2011, ktorú výpoveď prevzal podľa kópie poštovej doručky žalovaný 26.6.2013.

Na základe uvedeného súd uzavrel, že účastníci konania uzavreli konkludentnú nájomnú zmluvu s jasne určeným predmetom nájmu - byt s príslušenstvom, ktorý žalobca užíval v rozsahu na základe pôvodnej zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu pôvodnej nájomkyne, keďže byt užíval spolu s matkou. Zároveň bola zrejmá dohodnutá výška nájomného - stanovenej mesačným zálohovým predpisom, ako aj vyúčtovanými plneniami spojenými s užívaním predmetného bytu, ktoré žalovaný zasielal žalobcovi a ktoré plnenia od žalobcu prijímal. Doba nájmu nebola určená, teda v zmysle ust. § 286 ods. 2 OZ bola zmluva o nájme uzavretá na dobu neurčitú.

Podľa ust. § 711 ods. 1 písm.d/OZ, prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

Podľa ust. § 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.

Podľa ust. § 719 ods. 1 OZ, prenajatý byt alebo jeho časť možno inému prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia len s písomným súhlasom prenajímateľa. Zmluva o podnájme upravuje podmienky skončenia podnájmu, najmä možnosť dať výpoveď zo strany prenajímateľa; ak sa nedohodlo inak, platí, že podnájom možno vypovedať bez uvedenia dôvodov v lehote podľa § 710 ods. 3.

Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalobcovi, ktorý sa stal nájomcom bytu č. XX O. D. X X. M. na základe konkludentne uzatvorenej nájomnej zmluvy bola zo strany žalovaného doručená výpoveď nájmu z bytu listom zo dňa 10.6.2013 v zmysle ust. § 711 ods. 1 písm.d/ z dôvodu, že žalobca prenechal byt do podnájmu C.. L. V., čím porušil povinnosť v zmysle ust. § 719 ods. 1 OZ. Výpoveď prevzal dňa 26.6.2013, čo vyplýva z kópie poštovej doručky. Žalobca v súlade s ust. § 711 ods. 6 OZ uplatnil na súde žalobu o neplatnosť výpovede v zákonom stanovenej lehote.

Z výpovede svedkyne P. I., ktorá vykonávala preventívne prehliadky bytu, ktorého nájomcom bol žalobca a zo zápisov o prehliadke bytu č. XX O. D. X X. M. mal súd za preukázané, že žalobca prenechal do podnájmu minimálne časť predmetného bytu svedkovi L. V., ktorý byt ako vyplýva z výpovede svedka užíval od jari do jesene roku 2011, čo potvrdzujú aj zápisnice o prehliadke bytu. Z výpovede pracovníčky Bytového podniku mesta M. P. I. vyplynulo, že svedok sa mal vyjadriť pri prehliadke bytu tejto pracovníčke o vzniku podnájmu, uhrádzania nájomného, čo však svedok vo svojej výpovedi poprel. Tomuto tvrdeniu svedka súd neuveril aj vzhľadom na výpoveď samotného žalobcu, že svedok V. mu prispieval na úhradu, na chod domácnosti, pričom tak žalobca ani svedok V. neuviedli výšku príspevku. Z výpovede svedka V. vyplynulo, že dohoda so žalobcom ohľadne užívania bytu bola na dobu neurčitú vzhľadom na okolnosť, že svedok sa snažil v M. zabezpečiť si prácu.

Pokiaľ žalobca v odvolaní proti rozsudku súdu prvého stupňa uviedol, že nie je pravdou, že by mu svedok prispieval na náklady spojené s užívaním bytu a že by sa tak žalobca vyjadril, táto jeho výpoveď vyplýva priamo zo zápisnice z pojednávania dňa 10.12.2013, kedy žalobca vyslovene uviedol, že pán V. sa zdržiaval v jeho byte niekoľko mesiacov a prispieval mu na náklady spojené s užívaním bytu, keďže tam býval, presne sa však k sume príspevku nevedel vyjadriť, pričom žalobca nenamietal protokoláciu súdu na pojednávaní.

Z výpovede svedkyne P. I., pracovníčky Bytového podniku mal súd za preukázané, že pri oboch prehliadkach bytu Č.. XX O. D. X X. M. touto pracovníčkou bol v byte prítomný svedok Belák, pričom pri prvej prehliadke potvrdil, že byt mu prenechal do podnájmu žalobca, v byte sa zdržiaval z pracovných dôvodov a za byt žalobcovi uhrádza nájomné a pri nasledujúcej prehliadke v byte sa svedok nepreukázal

svedkyňi preukazom totožnosti, avšak svedkyňa potvrdila, že byt jej otvorila totožná osoba, teda svedok V., ktorý však odmietol zápisnicu podpísať a dal jej telefónne číslo na žalobcu.

Na základe uvedeného súd uzavrel, že medzi žalobcom a svedkom V. došlo k uzatvoreniu zmluvy o podnájme časti bytu Č.. XX O. D. X X. M., ktorého nájomcom bol žalobca a vlastníkom žalovaný na dobu neurčitú, pričom bolo porušené ust. § 719 ods. 1 OZ, nakoľko k podnájomu došlo bez súhlasu vlastníka bytu.

Súd neuveril tvrdeniu žalobcu, že dôvodom pobytu svedka V. v predmetnom byte boli krátkodobé návštevy tak ako uviedol v žalobnom návrhu, nakoľko z výpovede žalobcu aj svedka V. vyplýva, že svedok sa mal v byte zdržiavať po dobu hľadania si zamestnania v Košiciach, pričom doba od prvej prehliadky bytu od 1.3.2011 do ďalšej prehliadky v novembri 2011 svedčí o dlhodobom pobyte svedka v predmetnom byte, pričom skutočnosť, že medzi žalobcom a svedkom V. došlo k uzatvoreniu zmluvy o podnájme nasvedčuje aj predchádzajúce správanie sa žalobcu, ktorý prenajímal predmetný byt tretím osobám, čo vyplýva z písomného vyjadrenia manželov P. z 2.12.2005, v ktorom potvrdili, že byt na D. X X. M. im zrejme bol neoprávnene prenajatý G. Z. na základe nájomnej zmluvy.

Na základe vyššie uvedených skutočností súd uzavrel, že výpoveď daná žalovaným žalobcovi zo dňa 10.6.2013 je platná a zo strany žalobcu došlo k porušeniu ust. § 711 ods. 1 písm.d/Občianskeho zákonníka a § 719 ods. 1 Občianskeho zákonníka, preto súd žalobu žalobcu ako nedôvodnú zamietol.

O náhrade trov konania súd rozhodol v súlade s ust. § 142 ods. 1 O.s.p. a žalobcovi, ktorý nemal úspech vo veci súd ich náhradu nepriznal, žalovanému žiadne trovy konania nevznikli.

O náhrade trov štátu súd rozhodne samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Košice II v troch písomných vyhotoveniach (§ 204 ods.1 O.s.p.).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) 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 po:

- a) v konaní došlo k vadám uvedených 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 nevykonával 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 (§ 205 ods.1,2 O.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove mal. detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia (§ 251 ods.1 O.s.p.).