

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 24C/171/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1111242051
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 01. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. René Milták
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2015:1111242051.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I v konaní pred samosudcom JUDr. René Miltákom v právnej veci navrhovateľov: 1./ L. Z., K.. XX.XX.XXXX, O. Š. Č.. XX, XXX XX Bratislava, štátny občan SR, 2./ Y. Z., K.. XX.XX.XXXX, O. Š. Č.. XX, XXX XX Bratislava, štátny občan SR, obaja práv. zast.: Q.. P. Z., O. Š. Č.. XX, XXX XX Bratislava, proti odporcom: 1./ I. C., K.. XX.X.XXXX, Š. XX, XXX XX Bratislava, štátny občan SR, 2./ U. C., K.. XX.XX.XXXX, Š. XX, XXX 08 Bratislava, štátny občan SR, obaja práv. zast.: Advokátska kancelária LEGAL ART, s. r. o., so sídlom v Bratislave, o určenie neplatnosti oznámenia o úhrade nájomného a iné, takto

rozhodol:

Súd u r č u j e, že oznámenie o výške nájomného za užívanie štvorizbového bytu na 1. poschodí v bytovom dome na Š. T. Č.. X B. O., katastrálne územie Staré Mesto, dané zo strany odporcov v 1./ a v 2./ rade listom zo dňa 02.11.2011 voči navrhovateľom v 1./ a v 2./ rade v sume 400,- Eur mesačne počnúc mesiacom december 2011, splatnej k 15-temu dňu mesiaca, za ktorý sa nájomné platí a za obdobie 36 mesiacov späťne v sume 14 400,- Eur, je neplatné.

Súd vo zvyšnej časti žalobu z a m i e t a.

Odporcovia v 1./ a v 2./ rade s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne nahradiť navrhovateľom v 1./ a v 2./ rade náhradu trov konania, spočívajúcich v zaplatenom súdnom poplatku vo výške 99,50 Eur a to v lehote troch dní od právoplatnosti rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovatelia sa na základe žalobného návrhu, podaného dňa 09.12.2011 prostredníctvom telefaxu a písomne doplneného dňa 12.12.2011 domáhali určenia neplatnosti oznámenia odporcov o zvýšení nájomného za užívanie štvorizbového bytu na 1. poschodí v bytovom dome na Š. T. Č.. XX B. O., katastrálne územie Staré Mesto (ďalej len „byt“), listom zo dňa 02.11.2011 na sumu 400,- Eur mesačne počnúc mesiacom december 2011, splatnej k pätnástemu dňu mesiaca, za ktorý sa nájomne platí a za obdobie 36 mesiacov späťne v sume 14 400 Eur za neplatné.

Navrhovatelia svoj návrh odôvodnili tvrdením, podľa ktorého navrhovateľka 1./ získala do osobného užívania byt a to na základe pridelenia bytu do osobného užívania Miestnym úradom Staré Mesto zo dňa 16.09.1991 a na základe zápisu o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 21.10.1991.

Následne sa vlastníkom obytného domu, v ktorom sa nachádza nájomný byt, stalo „Družstvo Pod vežami“ a to na základe kúpnej zmluvy č. 35/1994 zo dňa 13.02.1995. Navrhovatelia boli v uvedenom čase manželmi a žili v spoločnej domácnosti, preto im vznikol spoločný nájom bytu (§ 700 ods. 3 a 703 ods. 3 Občianskeho zákonníka) a spoločné členstvo v bytovom družstve.

Rozhodnutím členskej schôdze zo dňa 24.03.1995, družstvo vylúčilo navrhovateľku 1./ z družstva, avšak neplatne, čo bolo potvrdené rozsudkom Najvyššieho súdu SR, zo dňa 15.05.2003, č. k. 7 Obo 54/02-127. Dňa 09.11.2011 doručil odporca 1./ navrhovateľke 1./ list zo dňa 02.11.2011, označený ako „úhrada nájomného za užívanie bytu“. V liste odporca 1./ oznámil, že sa považuje za vlastníka bytu spolu s odporkyňou 2./ Odporca 1./ súčasne oznámil, že navrhovatelia majú platiť počnúc decembrom 2011

nájomné vo výške 400,- Eur mesačne. Takéto určenie nájomného mal odporca 1./ vykonať aj spätne za posledných 36 mesiacov, v celkovej sume 14 400,- Eur, splatnej do 31.12.2011.

Navrhovatelia majú naliehavý právny záujem na tom, aby súd určil neplatnosť určenia výšky nájomného. Táto naliehavosť je daná z dôvodu, že odporcovia vykonali právny úkon, ktorý vyvolal stav právnej neistoty ohľadom práv a povinností navrhovateľov. Bez takéhoto určenia je nepochybné, že odporcovia budú naďalej od navrhovateľov vyžadovať plnenie, ktoré odporcom nenáleží a naďalej budú neoprávnené zasahovať do právneho postavenia navrhovateľov, a to aj pod vyhrážkou výpovede a vypratania bytu a ďalšieho porušenia práv navrhovateľov.

II.

Súd vykonal dokazovanie v rozsahu nevyhnutnom pre rozhodnutie vo veci samej (§ 6, § 100 ods. 1 Obč. súd. por.) a to výsluchom navrhovateľky 1./ a oboznámením sa s obsahom listinných dôkazných prostriedkov, založených v súdnom spise ich prečítaním. Z vykonaného dokazovania boli súdu preukázané tieto skutočnosti:

Z oznámenia o pridelení bytu do osobného užívania Miestnym úradom Staré Mesto zo dňa 16.09.1991 (č.l. 12) vyplýva, že Miestny úrad Staré Mesto odovzdal do osobného užívania navrhovateľke 1./ byt č. 3, o výmere obytnej plochy 93 m², pozostávajúci z piatich obytných miestností, I. kategórie, na I. poschodí v dome č. 51, na ulici Š.J. B. O..

Z obsahu kúpnej zmluvy č. XX/XX (č.l. 20 - 22) zo dňa 13.02.1995 vyplýva dohoda medzi Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava (ako predávajúcim) a Družstvom Pod vežami (ako kupujúcim) o predaji nehnuteľnosti - obytného domu s pozemkom na Š.Á. ul. č. XX B. O., súp. č. XXXX, vedeného v katastri nehnuteľností pre katastrálne územie Staré Mesto na J. Č.. XX U. parcela č. XXXX - zastavaná plocha o výmere 531 m².

Zo zmluvy o prevode vlastníctva k bytu zo dňa 31.01.2006 (č.l. 107-112) vyplýva dohoda medzi Družstvom Pod vežami (ako predávajúcim) a odporcami 1./, 2./ (ako kupujúcimi) o prevode vlastníckeho práva k bytu č. 1, na 2. nadzemnom podlaží bytového domu č. XXXX, na parcele č. XXXX vo vchode Š. Č.. XX, A. na J. Č.. XXXX, v katastrálnom území Staré Mesto, obec Bratislava - Mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I.

Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX, Okres: Bratislava I, Obec: Bratislava - Mestská časť Staré Mesto, Katastrálne územie: Staré Mesto (č.l. 13-16) vyplýva, že odporcovia 1./, 2./ sú vlastníckymi bytu č. 1, 2. poschodie, vchod: Š. Č.. XX, v spoluvlastníckom podiele 1/1 (ďalej len „byt“).

Z výroku rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 7 Obo 54/02, zo dňa 15.05.2003 (č.l. 17-19) vyplýva, že vylúčenie navrhovateľky 1./ z Družstva Pod vežami, Š. XX, Bratislava, na základe uznesenia členskej schôdze Družstva Pod vežami zo dňa 24.03.1995 bolo neplatné. Podľa názoru najvyššieho súdu, navrhovateľka 1./ získala štvorizbový byt s príslušenstvom na základe rozhodnutia o pridelení bytu zo dňa 16.09.1991 a zápisom o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 21.10.1991. Kúpnu zmluvou zo dňa 13.02.1995 č. 35/94 nadobudlo Družstvo Pod vežami vlastníctvo k obytnému domu. Týmto úkonom sa byt, v ktorom mali navrhovatelia právo spoločného užívania, stal bytom družstevným. Nakoľko boli v tom čase manželmi a žili v spoločnej domácnosti, vznikol im k predmetnému družstevnému bytu taktiež spoločný nájom podľa § 700 ods. 3 a § 703 Občianskeho zákonníka. Uvedené právo je špecifickým druhom spoločného nájmu bytu a je právom nedielnym. So spoločným nájomom družstevného bytu manželmi, vzniklo aj spoločné členstvo manželov v družstve, z ktorého členstva boli obaja manželia oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne (§ 703 ods. 2 OZ). To neplatí, ak manželia spolu nežijú (§ 703 ods. 3 OZ).

Z obsahu uznesenia Okresného súdu Bratislava I, č.k. 24C/171/2011-27 zo dňa 09.01.2012 vyplýva, že navrhovatelia v štádiu rozhodovania o ich návrhu na vydanie predbežného opatrenia náležite neosvedčili existenciu takého ich hmotnoprávneho nároku voči odporcom, ktorému sa mala predbežným opatrením poskytnúť ochrana v základnom konaní vo veci samej.

Krajský súd v Bratislave, na základe uznesenia č.k. 14Co/140/2012-35 zo dňa 25.04.2012, rozhodnutie Okresného súdu Bratislava I, č.k. 24C/171/2011-27 zo dňa 09.01.2012 ako vecne správne potvrdil. Podľa názoru krajského súdu, z listinných dôkazov, priložených k žalobnému návrhu je zrejmé, že odporcovia sú vlastníckymi bytu, ktorí užívajú navrhovatelia a že za toto užívanie sú prenajímateľom (odporcom) povinní platiť odplatu (§ 663 OZ), pričom nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajíatej veci a spôsob jej užívania (§ 671 ods. 1 OZ).

Z oznámenia Družstva Pod vežami zo dňa 03.10.2005 (č.l. 142) vyplýva, že rozhodnutím členskej schôdze Družstva Pod vežami zo dňa 03.10.2005 boli navrhovatelia vylúčení zo spoločného členstva v bytovom družstve a to z dôvodu neuhradenia základného členského vkladu.

Z písomného vyjadrenia odporcov zo dňa 21.02.2014, k žalobnému návrhu (č.l. 104-105) vyplýva, že byt v súčasnom období užívajú navrhovatelia, bez právneho dôvodu a bez toho, aby medzi účastníkmi konania existovala nájomná zmluva, či iný právny titul na oprávnené užívanie bytu navrhovateľmi 1./, 2./ Je pravdou, že navrhovateľka 1./ získala byt do osobného užívania a to rozhodnutím o pridelení bytu, vydaným Miestnym úradom Staré Mesto zo dňa 16.09.1991. V tom čase boli navrhovatelia manželmi. Je pravdou, že účastníci konania sa v roku 1994 stali zakladajúcimi členmi družstva, ktoré bolo založené na účel spojený s bytovými potrebami, konkrétne za účelom zakúpenia bytového domu na Š. T. Č.. XX, Bratislava, zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX (ďalej len „bytový dom“), v ktorom sa nachádzal predmetný byt. Kúpnu zmluvou č. XX/XX zo dňa 13.02.1995 nadobudlo družstvo vlastnícke právo k bytovému domu so všetkými súčasťami a príslušenstvom (ďalej len „kúpna zmluva“). Na základe členstva v družstve vznikla účastníkom konania povinnosť zaplatiť základný členský vklad a podieľať sa na základe rozhodnutia členskej schôdze na úhrade nákladov družstva so splácaním kúpnej ceny bytového domu a pozemku, určenej kúpnu zmluvou. Vzhľadom na nesplnenie si uhradzovacej povinnosti splatenia členského vkladu, došlo dňa 03.10.2005 uznesením členskej schôdze družstva k vylúčeniu navrhovateľov 1./, 2./ z družstva, v dôsledku čoho došlo aj k zániku nájmu k bytu. Odporcovia 1./, 2./ prevzali voľný členský podiel po navrhovateľoch, zaplatili členský vklad a vysporiadali všetky nedoplatky, ktoré mali navrhovatelia voči družstvu. Následne kúpnu zmluvou zo dňa 31.01.2006 došlo k prevodu vlastníckeho práva k bytu na odporcov. Aj napriek tomu však navrhovatelia neodovzdali odporcom byt, preto odporcovia listom zo dňa 02.11.2011 vyzvali navrhovateľov na platenie odplaty - „nájomného“ za užívanie bytu. Termín „nájomné“ je však nepresný, a to vzhľadom na neexistenciu nájomnej zmluvy. Odporca 1./ mal na mysli odplatu za užívanie bytu ako ekvivalent za bezdôvodné obohatenie, vzniknuté užívaním bytu navrhovateľmi.

Navrhovatelia prostredníctvom právneho zástupcu na pojednávaní uviedli, že pokiaľ ide o skutkový stav v súčasnom období, navrhovatelia uhrádzajú v súvislosti s nájmom mesačne cca 83,- Eur. Paralelne s týmto súdnym konaním prebieha iné súdne konanie na tunajšom súde, v ktorom vystupujú totožní účastníci konania a ktorého predmetom je návrh odporcov, aby navrhovatelia vypratali predmetný byt. Konanie sa vedie pod sp. zn. 12C/219/2013, avšak doposiaľ nie je právoplatne ukončené.

Pokiaľ ide o samotné oznámenie o zvýšení nájomného zo dňa 02.11.2011, v rámci tohto právneho úkonu nedošlo k serióznej ponuke medzi zmluvnými stranami, ale došlo k hrubému obchádzaniu slobodnej vôle, pod vyhrázaním sa v zmysle vypratania bytu, ak navrhovatelia nebudú akceptovať podmienky uvedené v tomto oznámení. Ďalší aspekt neplatnosti spočíva v tom, že navrhovatelia boli v rámci jednostranných informácií dávaných od odporcov, uvedení do omylu ohľadom právnych vzťahov. Neplatnosť spočíva v žiadosti odporcov, aby navrhovatelia spätne uhradili nájomné. Keď sa posielal list zo strany odporcov, navrhovatelia mali vedomosť o inej sume. Došlo k situácii, kedy zo strany družstva a zo strany odporcov boli navrhovateľom poskytované nesprávne informácie, na základe ktorých došlo k vylúčeniu navrhovateľky 1./ z družstva. Následne v súdnom konaní súd rozhodol v tom zmysle, že členmi sú obidvaja navrhovatelia, teda nemožno rozhodnúť o vylúčení jedného z nich.

Navrhovateľka v 1./ na pojednávaní uviedla, že dňa 02.11.2011 prvýkrát dostala písomný doklad o tom, že odporcovia sú vlastníckmi bytu. Dovtedy to vedela len z rečí. Pokiaľ ide o jej vzťah k odporcom ako vlastníkom a prenajímateľom, túto skutočnosť vôbec neakceptuje. V súčasnom období uhrádza mesačne 83,- Eur za služby, poskytované spoločenstvom vlastníkov bytov, ktoré je právnym nástupcom družstva. Pokiaľ ide o členstvo v spoločenstve bytov, navrhovatelia nie sú informovaní o jeho činnosti ako členovia, nie sú pozývaní na členské schôdze, spoločenstvo vlastníkov ich ignoruje.

Odporcovia prostredníctvom právneho zástupcu na pojednávaní uviedli, že v roku 2005 došlo k prevodu vlastníckeho práva bytu na odporcov, a to na základe rozhodnutia členskej schôdze družstva. Odporcovia následne vstúpili do práv navrhovateľov a to z dôvodu uhradenia nedoplatkov. Následne došlo k uzavretiu zmluvy o prevode vlastníctva k bytu medzi družstvom a odporcami, v dôsledku čoho došlo k zápisu vlastníckeho práva k bytu v prospech odporcov do katastra. Pokiaľ ide o nájomcov, títo od roku 2006 nezaplatili v rámci nájomného ani euro, platia len za služby (energie a pod). Pokiaľ ide o oznámenie odporcov o úhrade nájomného za užívanie bytu zo dňa 02.11.2011, je pravdou, že na predmetné oznámenie reagovali navrhovatelia listom zo dňa 14.11.2011, avšak v rámci tohto listu nenavrhlí spôsob, ktorý by riešil platenie nájomného. Z odôvodnenia uznesenia Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 14Co/140/2012 vyplýva, že vlastníckmi bytu sú odporcovia s tým, že navrhovatelia ako nájomcovia sú povinní platiť za užívanie bytu odplatu. Zmyslom oznámenia o zvýšení nájomného bolo to, aby nedošlo k premlčaniu nárokov odporcov.

III.

K otázke nalievavého právneho záujmu - podľa § 80 písm. c) Obč. súd. por., návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom nalievavý právny záujem.

Právny záujem, ktorý je podmienkou procesnej prípustnosti určovacej žaloby v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p., musí byť nalievavý. Pri skúmaní existencie nalievavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva navrhovateľov, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva, a či snáď len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania. Naliehavý právny záujem je spravidla daný v prípade, ak by bez tohto určenia bolo právo navrhovateľov ohrozené alebo ak by sa bez tohto určenia stalo ich právne postavenie neistým (porovnaj R 17/1972).

Naliehavý právny záujem, ktorý je podmienkou prípustnosti takejto žaloby, spočíva v tom, že navrhovatelia v danom právnom vzťahu môžu navrhovaným určením dosiahnuť odstránenie spornosti a ochranu svojich práv a oprávnených záujmov (ide najmä o prípady, v ktorých sa určením, či tu právny vzťah alebo právo je, či nie je, vytvorí pevný základ pre právne vzťahy účastníkov sporu a predíde sa žalobe o plnenie). Naliehavý právny záujem navrhovateľov na požadovanom určení treba skúmať predovšetkým so zreteľom na cieľ sledovaný podaním žaloby a konečný zmysel navrhovaného rozhodnutia. Ak navrhovatelia neosvedčia svoj nalievavý právny záujem na nimi požadovanom určení, ide o samostatný a prvoradý dôvod zamietnutia žaloby. Pokiaľ teda súd dospeje k záveru, že tá-ktorá určovacia žaloba nie je z dôvodu nedostatku nalievavého právneho záujmu na požadovanom určení spôsobilým alebo prípustným prostriedkom ochrany práva, zamietne žalobu bez toho, aby sa zaoberal meritom veci (pozri rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Cdo 241/2008).

Naliehavý právny záujem navrhovateľov na požadovanom určení treba skúmať predovšetkým so zreteľom na cieľ sledovaný podaním žaloby (určenie neplatnosti oznámenia o výške nájomného) a konečný zmysel navrhovaného rozhodnutia (určenie neplatnosti oznámenia o výške nájomného by navrhovateľom nevznikla povinnosť platiť nájomné a to tak, ako im určili odporcovia). Vychádzajúc z takto vymedzeného petitu žalobného návrhu má súd za to, že zo strany navrhovateľov šlo v tomto štádiu konania o správne a účinne zvolený procesný nástroj, ktorého dôsledkom nebude vznik ďalšieho súdneho sporu. To, že navrhovatelia neosvedčili procesnú prípustnosť žaloby z hľadiska aplikácie § 80 písm. c/ O.s.p. v štádiu rozhodovania o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, nemá vplyv na skutočnosť, že navrhovatelia nalievavý právny záujem na takomto určení preukázali v priebehu súdneho konania, v rámci dokazovania na pojednávaní.

IV.

1./ k otázke vzniku a zániku hmotnoprávneho vzťahu medzi účastníkmi konania

Pokiaľ ide o oznámenie odporcov o úhrade nájomného za užívanie bytu zo dňa 02.11.2011 a existenciu hmotnoprávneho vzťahu medzi navrhovateľmi 1./, 2./ a odporcami 1./, 2./ z titulu nájmu bytu, v tomto konaní navrhovatelia preukázali, že na základe rozhodnutia o pridelení bytu zo dňa 16.09.1991 a zápisom o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 21.10.1991 bol navrhovateľke 1./ odovzdaný byt do osobného užívania.

Z rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 7 Obo 54/02, zo dňa 15.05.2003 (č.l. 17-19) vyplýva, že navrhovateľka 1./ získala štvorizbový byt s príslušenstvom na základe rozhodnutia o pridelení bytu zo dňa 16.09.1991 a zápisom o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 21.10.1991. Kúpnu zmluvou zo dňa 13.02.1995 č. 35/94 nadobudlo Družstvo Pod vežami vlastníctvo k obytnému domu. Týmto úkonom sa byt, v ktorom mali navrhovatelia právo spoločného užívania, stal bytom družstevným. Nakoľko boli v tom čase manželmi a žili v spoločnej domácnosti, vznikol im k predmetnému družstevnému bytu taktiež spoločný nájom podľa § 700 ods. 3 a § 703 Občianskeho zákonníka. Uvedené právo je špecifickým druhom spoločného nájmu bytu a je právom nedielnym. So spoločným nájmom družstevného bytu manželmi, vzniklo aj spoločné členstvo manželov v družstve, z ktorého členstva boli obaja manželia oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne (§ 703 ods. 2 OZ). To neplatí, ak manželia spolu nežijú (§ 703 ods. 3 OZ). Pre správne rozhodnutie, či došlo k platnému prevodu členských práv a povinností z manželov L. U. Y. Z. na E. U. Š. S. P. 02.02.1999 bolo potrebné doplniť dokazovanie, či manželstvo Z. v čase uzavretia dohody o prevode členských práv trvalo a či títo manželia žili v spoločnej domácnosti, nakoľko podľa názoru súdu prvého stupňa malo manželstvo Z. zaniknúť dňa 21.12.1998. Manželka Z. však ako účastníčka konania tvrdila, že ich manželstvo nebolo ku dňu 15.05.2003 rozvedené.

Podľa § 871 ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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 (t.j. od 1. januára 1992, zákon č. 509/1991 Zb.) na nájom. Spoločné užívanie bytu a spoločné užívanie bytu manželmi sa mení na spoločný nájom.

Pokiaľ ide o právne postavenie navrhovateľov 1./, 2./ vo vzťahu k bytu ku dňu 15.05.2003, ako vyplýva z rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 7 Obo 54/02, navrhovatelia boli ku dňu 02.02.1999 členmi bytového družstva, pričom vo vzťahu k bytu mali postavenie spoločných nájomcov (§ 871 ods. 1 OZ).

Podľa § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka, 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.

Podľa § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak dôjde ku zmene vlastníctva k nehnuteľnej veci, môže z tohto dôvodu vypovedať nájomnú zmluvu iba nájomca, a to aj vtedy, ak bola zmluva uzavretá na dobu určitú; výpoveď však musí podať v najbližšom výpovednom období, pokiaľ je zákonom alebo dohodou ustanovené. Pri zmene vlastníctva k hnuťej veci môže zmluvu vypovedať aj nadobúdateľ.

Z dokazovania vyplýva, že po odovzdaní bytu zo strany Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, prostredníctvom Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto do osobného užívania navrhovateľke 1./ dňa 16.09.1991, a po vzniku nájomného vzťahu medzi Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava (ako prenajímateľom) a navrhovateľmi (ako nájomcami) dňa 01.01.1992, došlo na základe kúpnej zmluvy č. XX/XX zo dňa 13.02.1995 k zmene vlastníka a prenajímateľa bytu súčasne, keď do právneho postavenia Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava vstúpil ako nový vlastník a prenajímateľ bytu Družstvo Pod vežami, so sídlom Š. T. Č.. XX, XXX XX Bratislava, IČO: 31 385 010.

Následne na základe zmluvy o prevode vlastníctva k bytu zo dňa 31.01.2006, došlo k zmene vlastníka a prenajímateľa bytu, keď do právneho postavenia Družstva Pod vežami, so sídlom Š. T. Č.. XX, XXX XX Bratislava, IČO: 31 385 010 vstúpili ako noví spoluvlastníci a prenajímatelia odporcovia 1./ a 2./.

Pokiaľ ide o právo odporcov ako prenajímateľov vypovedať nájomnú zmluvu zo dňa 16.09.1991, v súvislosti so zmenou vlastníctva k nehnuteľnosti (bytu), nevzniklo odporcom právo vypovedať predmetnú nájomnú zmluvu a to aj s prihliadnutím na skutočnosť, že nájom nebol dojednaný zo strany právneho predchodcu odporcov na dobu určitú (§ 680 ods. 3 OZ).

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

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 určenia5c) alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu, 5d)

g) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

S poukazom na citované zákonné ustanovenia sa súd nestotožnil s tvrdením odporcov, podľa ktorého zánikom členstva v družstve mal zaniknúť navrhovateľom aj nájom k bytu. Ako vyplýva z ust. § 685 ods. 1 OZ, nájom bytu je pod ochranou zákona, pričom k jeho zániku môže dôjsť len zo zákonných dôvodov, teda predovšetkým dvojstrannou dohodou alebo jednostrannou výpoveďou. Pokiaľ ide o zánik nájmu k

družstevnému bytu z dôvodu vylúčenia z družstva, takáto situácia je možná za splnenia podmienky, ak nájomca uzatvorí nájomnú zmluvu s prenajímateľom, ktorým je bytové družstvo, ak predmetom nájmu je družstevný byt. V danom prípade však navrhovateľka 1./ nedostala do osobného užívania družstevný byt od bytového družstva a ani z jej strany nedošlo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy s bytovým družstvom. Naopak, v tomto prípade bytové družstvo počas trvania spoločného nájmu bytu navrhovateľmi 1./, 2./, dňa 13.02.1995 vstúpilo do právneho postavenia prenajímateľa (§ 680 ods. 3 OZ). Zmena na strane prenajímateľa a vstup navrhovateľov do bytového družstva a ich prípadné vylúčenie z bytového družstva nemalo vplyv na skutočnosť, že zánik nájmu bytu sa spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Keďže odporcovia 1./, 2./ súdu nepreukázali existenciu dohody o zániku nájmu bytu, uzavretú medzi účastníkmi konania (§ 710 ods. 1 OZ), resp. odporcovia súdu nepreukázali existenciu písomnej výpovede z nájmu bytu (§ 711 ods. 1 OZ), argumentum a contrario mal súd za to, že dňom doručenia oznámenia o úhrade nájomného za užívanie bytu zo dňa 02.11.2011, existoval medzi účastníkmi konania hmotnoprávny vzťah z titulu nájmu bytu (§ 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, § 1 ods. 5 zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách, § 2 ods. 1 písm. e) a § 4 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). V podstate to vyplýva aj zo samotného oznámenia odporcov zo dňa 02.11.2011, ktoré bolo adresované obom navrhovateľom ako nájomcom a z obsahu ktorého vyplýva oznámenie o zvýšení nájomného na sumu 400,- Eur a to počnúc mesiacom december 2011, resp. povinnosť navrhovateľov na úhradu nájomného späť za posledných 36 mesiacov a to výške 14 400,- Eur spolu s upozornením, že v opačnom prípade budú odporcovia postupovať podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka (výpoveď nájmu bytu). Preto tvrdenia odporcov o tom, že predmetné oznámenie nemožno považovať za výzvu na úhradu na nájomného, vyhodnotil súd ako účelové tvrdenie s cieľom spochybniť existenciu nájomného vzťahu medzi účastníkmi konania.

2./ k otázke, či medzi navrhovateľmi existuje právo spoločného nájmu bytu

Podľa § 700 ods. 1 Občianskeho zákonníka, byt môže byť v spoločnom nájme viacerých osôb. Spoloční nájomcovia majú rovnaké práva a povinnosti.

Podľa § 700 ods. 2 Občianskeho zákonníka, spoločný nájom vzniká tiež dohodou medzi doterajším nájomcom, ďalšou osobou a prenajímateľom.

Podľa § 700 ods. 3 Občianskeho zákonníka, pri družstevnom byte môže spoločný nájom vzniknúť len medzi manželmi.

Podľa § 703 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak sa za trvania manželstva manželka alebo jeden z nich stanú nájomcami bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.

Podľa § 703 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak vznikne len jednému z manželov za trvania manželstva právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu, vznikne so spoločným nájomom bytu manželmi aj spoločné členstvo manželov v družstve; z tohto členstva sú obaja manželka oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne.

Podľa § 703 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ustanovenia odsekov 1 a 2 neplatia, ak manželka spolu trvale nežijú.

Z rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 7 Obo 54/02, zo dňa 15.05.2003 (č.l. 17-19) vyplýva, že navrhovateľka 1./ získala štvorizbový byt s príslušenstvom na základe rozhodnutia o pridelení bytu zo dňa 16.09.1991 a zápisom o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 21.10.1991. Kúpnu zmluvou zo dňa 13.02.1995 č. 35/94 nadobudlo Družstvo Pod vežami vlastníctvo k obytnému domu. Týmto úkonom sa byt, v ktorom mali navrhovateľka právo spoločného užívania, stal bytom družstevným. Nakoľko boli v tom čase manželmi a žili v spoločnej domácnosti, vznikol im k predmetnému družstevnému bytu taktiež spoločný nájom podľa § 700 ods. 3 a § 703 Občianskeho zákonníka. Uvedené právo je špecifickým druhom spoločného nájmu bytu a je právom nedielnym. So spoločným nájomom družstevného bytu manželmi, vzniklo aj spoločné členstvo manželov v družstve, z ktorého členstva boli obaja manželka oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne (§ 703 ods. 2 OZ). To neplatí, ak manželka spolu nežijú (§ 703 ods. 3 OZ). Pre správne rozhodnutie, či došlo k platnému prevodu členských práv a povinností z manželov L. U. Y. Z. na E. U. Š. S. dňa 02.02.1999 bolo potrebné doplniť dokazovanie, či manželstvo Z. v čase uzavretia dohody o prevode členských práv trvalo a či títo manželka žili v spoločnej domácnosti, nakoľko podľa názoru súdu prvého stupňa malo manželstvo Z. zaniknúť dňa 21.12.1998. Manželka Z. však ako účastníci konania tvrdili, že ich manželstvo nebolo ku dňu 15.05.2003 rozvedené.

Podľa § 705 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak sa rozvedení manželia nedohodnú o nájme bytu, súd na návrh jedného z nich rozhodne, že sa zrušuje právo spoločného nájmu bytu. Súčasne určí, ktorý z manželov bude byť ďalej užívať ako nájomca.

V rámci dokazovania navrhovateľa relevantným spôsobom nepreukázali, že by spolu trvale nežili, napr. z dôvodu rozvodu a následného odsťahovania sa jedného z navrhovateľov z bytu (§ 703 ods. 3 OZ). Navrhovateľka 1./ na pojednávaní uviedla, že s navrhovateľom spolu žijú v predmetnom byte. Taktiež nebolo v priebehu súdneho konania zo strany účastníkov preukázané, že by súd konštitutívnym rozhodnutím, na návrh jedného z navrhovateľov rozhodol o zrušení práva spoločného nájmu bytu a súčasne určil, ktorý z manželov bude byť ďalej užívať ako nájomca (§ 705 ods. 1 OZ). Argumentum a contrario mal súd za to, že v tomto prípade medzi navrhovateľmi v čase doručenia oznámenia zo dňa 02.11.2011 zo strany odporcov, existovalo právo spoločného nájmu bytu a to aj s prihladnutím na fakt, že odporcovia adresovali predmetné oznámenie obom navrhovateľom 1./, 2./ súčasne.

3./ k otázke platnosti oznámenia odporcov o úhrade nájomného zo dňa 02.11.2011

Z oznámenia odporcu 1./ vo veci „úhrady nájomného za užívanie bytu“ zo dňa 02.11.2011 (č.l. 11) vyplýva, že odporca 1./ ho adresoval navrhovateľom 1./, 2./, pričom ich upozornil, že užívajú byt, ktorý je vo vlastníctve odporcov 1./, 2./ Vzhľadom k tomu, že navrhovateľa za užívanie predmetného bytu neplatia žiadne nájomné a ani nedošlo k inej dohode o nájmomnom, s prihladnutím na povahu, kvalitu a stav bytu, miesta, kde sa byt nachádzal, mali navrhovateľa na základe tohto oznámenia platiť obvyklé mesačné nájomné vo výške 400,- Eur (§ 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka) a to počnúc decembrom 2011, vždy k 15. dňu mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, na účet odporcov 1./, 2./ ako vlastníkov bytu a prenajímateľov súčasne, číslo účtu: XXXXXXXXXXX/XXXX, vedenom vo B. W.. Súčasne odporcovia vyzvali navrhovateľov na úhradu nájomného za užívanie bytu späťne za posledných 36 mesiacov a to vo výške 14 400,- Eur, splatného k 31.12.2011 s upozornením, že ak navrhovateľa nebudú platiť nájomné riadne a včas, odporcovia ako prenajímateľa im môžu vypovedať nájom bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, v dôsledku čoho môže dôjsť k vyprataniu bytu a jeho opusteniu navrhovateľmi.

Podľa § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihladnutím na hodnotu prenájatej veci a spôsob jej užívania.

Podľa § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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 nájmovej zmluvy, ustanovuje osobitný právny predpis.

Podľa § 696 ods. 2 Občianskeho zákonníka, úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavok na ne sa platí s nájomným, ak sa účastníci nedohodnú alebo právny predpis neustanovuje inak.

Podľa § 697 Občianskeho zákonníka, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách, tento zákon upravuje pravidlá dohodovania, uplatňovania, regulácie a kontroly cien výrobkov, výkonov, prác, služieb, nájmu a nehnuteľností (ďalej len "tovar"), opatrenia na zamedzenie nežiaduceho cenového vývoja a pôsobnosť orgánov štátnej správy, vyšších územných celkov a obcí v oblasti cien tovaru pre trh na území Slovenskej republiky (ďalej len "tuzemský trh") vrátane cien tovaru z dovozu a cien tovaru určeného na vývoz.

Podľa § 4a zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách, regulácia cien je určenie ceny alebo určenie záväzného spôsobu vytvorenia ceny tovaru a podmienok regulácie cien cenovými orgánmi uvedenými v § 20 ods. 1 písm. a) až e) a § 23e ods. 1.

Podľa § 5 zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách, regulácia cien sa vykonáva a) úradným určením cien, b) vecným usmerňovaním cien alebo c) kombináciou spôsobov podľa písmen a) a b).

Podľa § 1 ods. 5 zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách, ustanovenia § 4, 4a, 5 až 8 a 11 sa nevzťahujú na reguláciu cien nájmu bytov podľa § 4 zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájmovných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

Podľa § 2 ods. 1 písm. e) zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájmovných 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 o ukončení a spôsobe

usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom"), tento zákon sa vzťahuje na byty 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.

Podľa § 4 ods. 1 Zákona o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom, 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 (2011) 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.

Podľa § 4 ods. 2 Zákona o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom, oznámenie o jednostrannom zvýšení nájomného je prenajímateľ povinný doručiť nájomcovi do vlastných rúk. Oznámenie musí obsahovať výpočet výšky nájomného podľa odseku 1.

Podľa § 4 ods. 3 Zákona o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom, 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.

Podľa 145 ods. 1 Občianskeho zákonníka, bežné veci týkajúce sa spoločných vecí môže vybavovať každý z manželov. V ostatných veciach je potrebný súhlas oboch manželov; inak je právny úkon neplatný.

V zmysle tohto ustanovenia sa na platnosť právneho úkonu týkajúceho sa spoločných vecí a urobeného len jedným z manželov (teda úkonu, pri ktorom manželia nevystupujú spoločne ako účastníci), vyžaduje súhlas druhého manžela, ak ide o inú než bežnú záležitosť. Nedostatok tohto súhlasu má za následok neplatnosť právneho úkonu, pričom v zmysle § 40a Obč. zákonníka ide o relatívnu neplatnosť. To znamená, že právny úkon, ktorý nemožno považovať za vybavovanie bežnej záležitosti, uskutočnený iba jedným z manželov bez súhlasu druhého manžela, sa považuje za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil.

Súd po preskúmaní obsahových náležitostí oznámenia odporcov zo dňa 02.11.2011, urobeného prostredníctvom odporcu 1./ došiel k záveru, že v danom prípade sa nemohlo jednať o zastupovanie odporcov v bežnej veci, avšak vychádzajúc z ust. § 40a OZ súd nezistil, že by odporkyňa 2./ či už v tomto alebo inom súdnom konaní namietala neplatnosť predmetného oznámenia z dôvodu uskutočnenia právneho úkonu bez jej súhlasu, preto ho súd vo vzťahu k odporkyňi 2./ vyhodnotil ako platný právny úkon.

Vo vzťahu k navrhovateľom 1./,2./ došlo na základe tohto jednostranného právneho úkonu, označeného ako „úhrada nájomného za užívanie bytu", k zvýšeniu obvyklého mesačného nájomného a to na sumu 400,- Eur, ktorú mali navrhovatelia platiť odporcom počnúc mesiacom december 2011. 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, ktorým je v tomto prípade aj s poukazom na ust. § 1 ods. 5 Zákona o cenách v znení neskorších predpisov, Zákon č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom, a to aj s prihliadnutím na skutočnosť, že v danom prípade sa jedná o byt, ku ktorému bolo rozhodnutím štátneho orgánu zriadené právo osobného užívania a v ktorom nájom vznikol podľa § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka, pričom ku dňu účinnosti tohto zákona tento vzťah aj trval (§ 2 ods. 1 písm. e) zákona č. 260/2011 Z.z.). Predmetným zákonom boli s účinnosťou od 15. septembra 2011 určené zákonné pravidlá, na základe ktorých mohlo zo strany odporcov dôjsť k jednostrannému zvýšeniu nájomu (§ 4 ods. 1 cit. zákona). To znamená, že odporcovia mohli jednostranne zvýšiť nájom, avšak iba raz ročne, najskôr však s účinnosťou od 15. septembra 2011, pričom v roku 2011 mohli zvýšiť nájom najviac o 20 % z výšky nájomného vypočítaného ku dňu nadobudnutia účinnosti zákona č. 260/2011 Z.z. s tým, že v rokoch 2012 až 2015 mohli odporcovia každoročne zvýšiť nájom, najviac však o 20 % z výšky nájomného vypočítaného v predchádzajúcom roku. Po preskúmaní oznámenia zo dňa 02.11.2011 bolo zo strany súdu zistené, že k jednostrannému zvýšeniu nájomného síce došlo s účinnosťou od decembra 2011 (čo je v súlade s ust. § 4 zák. č. 260/2011 Z.z.), avšak z obsahu oznámenia nevyplýva výška sumy, z ktorej bolo vypočítané zvýšenie nájomu. Ak teda odporcovia

pri výpočte zvýšeného nájomného vychádzali z povahy, kvality a stavu bytu, resp. miesta, kde sa byt nachádza, postupovali tak v rozpore s ust. § 4 ods. 1 písm. a) zákona č. 260/2011 Z.z.

V časti oznámenia odporcov o povinnosti navrhovateľov zaplatiť nájomné späť za posledných 36 mesiacov vo výške 14 400,- Eur, nemožno bez pochybností ustáliť, na základe akého cenového predpisu, resp. akým spôsobom dospeli odporcovia k vypočítaniu uvedenej sumy. Vzhľadom k tomu, že aj v tejto časti je jednostranný právny úkon odporcov nezrozumiteľný a nepreskúmateľný, nemôže sa jednať o platný právny úkon (§ 37 ods. 1, § 39 OZ).

Podľa § 34 Občianskeho zákonníka, 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 Občianskeho zákonníka, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

Podľa § 43 Občianskeho zákonníka, účastníci sú povinní dbať, aby sa pri úprave zmluvných vzťahov odstránilo všetko, čo by mohlo viesť k vzniku rozporov.

Podľa § 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Právny úkon je určitý len vtedy, keď nie je vnútorne rozporný jeho obsah, alebo keď prípadný rozpor možno odstrániť výkladom (výklad však nemôže dopĺňať právny úkon), alebo použitím dispozitívnych ustanovení zákona namiesto neurčitých častí prejavu vôle (§ 37 ods. 1 OZ). Pre absolútnu neplatnosť právneho úkonu je charakteristické, že:

1. pôsobí ex tunc, t. j. od začiatku,
2. nastáva priamo zo zákona a aj keď sa jej môže dovolať každý, kto má na tom právny záujem, nie je potrebné, aby táto neplatnosť bola deklarovaná súdnym alebo iným rozhodnutím právnej ochrany,
3. na ňu prihliada aj bez námietky, t. j. z úradnej povinnosti (ex off),
4. nemožno ju žiadnym spôsobom napraviť (konvalidácia alebo ratihabícia), čo vyplýva z toho, že nemožno naprávať úkon, ktorý neexistuje.

Dôsledkom absolútnej neplatnosti právneho úkonu (napr. oznámenia o úhrade nájomného) je, že právny úkon nemá žiadne právne účinky. Ak ide napríklad o jednostranný právny úkon, absolútne neplatné oznámenie nikoho nezaväzuje.

Vykonaním dokazovaním bolo zistené, že oznámenie odporcov zo dňa 02.11.2011 vo veci úhrady nájomného za užívanie bytu, bol uskutočnený v rozpore s ust. § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka a v rozpore s ust. § 4 ods. 1 písm. a) Zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom, v znení účinnom ku dňu 02.11.2011, v dôsledku čoho je tento jednostranný právny úkon odporcov absolútne neplatný pre jeho rozpor so zákonom (§ 39 OZ).

4./ k otázke uloženia povinnosti odporcom zdržať sa rušivých zásahov do právneho postavenia navrhovateľov ako nájomcov bytu

V priebehu konania došlo na základe uznesenia Okresného súdu Bratislava I, č.k. 24C/171/2011-90 zo dňa 18.11.2013 k zmene petitu žalobného návrhu, v zmysle ktorého okrem určenia neplatnosti oznámenia o výške nájomného sa navrhovateľa domáhali, aby súd uložil odporcom povinnosť zdržať sa zásahov do užívania bytu č. 1 v Dome na Š. T. Č.. XX B. O., a to jednostranného určovania peňažných plnení za užívanie bytu navrhovateľmi, hrozieb vypratania z bytu a vypratania navrhovateľov z bytu.

Navrhovateľa prostredníctvom svojho zástupcu na pojednávaní uviedli, že v danom prípade nejde len o byt, ale ide aj o domov, v ktorom bývajú navrhovateľa, ktorí sú sústavne obťažovaní všelijakými vyhrážkami, ktoré neprispievajú k pokojnému užívaniu tohto bytu. Zo strany odporcov dochádzalo k nátlaku v tom zmysle, že "buď splniš alebo ak nie, potom uvidíš", "vyháďžeme vám veci na ulicu" a pod.

Navrhovateľka 1./ na pojednávaní uviedla, že sa osobne stretla v nejakej cukrárni s odporcom 1./, v rámci tohto stretnutia bol prítomný jej vtedajší právny zástupca X.. Š., právny zástupca odporcu 1./ a syn odporcu 1./ . Účelom tohto stretnutia malo byť uzavretie dohody o vysporiadaní bytu. Odporca 1./ ponúkal navrhovateľke 1./ odstúpné, ktorého výška však nezodpovedala rozlohe a cene bytu. Následne sa syn odporcu 1./ vyhrážal navrhovateľke 1./, že jej vyháďže veci na ulicu. Pokiaľ ide o vyhrážky odporcu 1./, osobne sa navrhovateľke 1./ nevyhrážal, iba písomne, v oznámení o zvýšení nájmu zo dňa 02.11.2011. Pokiaľ ide o odporkyňu v 2./, tá sa navrhovateľke nevyhrážala, v podstate sa ani nestretávajú.

Odporcovia prostredníctvom svojho zástupcu na pojednávaní uviedli, že v tomto smere ide len o tvrdenie navrhovateľov bez toho, aby o tomto ponúkli súdu hodnoverný dôkaz.

Podľa § 120 ods. 1 O. s. p., účastníci sú povinní označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Súd rozhodne, ktoré z označených dôkazov vykoná. Súd môže výnimočne vykonať aj iné dôkazy, ako navrhujú účastníci, ak je ich vykonanie nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci.

Dôkazným bremenom sa rozumie procesná zodpovednosť účastníka konania za to, že za konania neboli preukázané jeho tvrdenia, že z toho dôvodu muselo byť rozhodnuté o veci samej v jeho neprospech. Zmyslom dôkazného bremena je umožniť súdu rozhodnúť o veci samej i v takých prípadoch, keď určitá skutočnosť významná podľa hmotného práva pre rozhodnutie o veci, nebola alebo nemohla byť preukázaná a keď teda výsledky hodnotenia dôkazov neumožňujú súdu prijať záver ani o pravdivosti tvrdenia tejto skutočnosti, ani o tom, že by táto skutočnosť bola nepravdivá. Dôkazné bremeno ohľadom určitých skutočností leží na tom účastníkovi konania, ktorí z existencie týchto skutočností vyvodzuje pre seba priaznivé právne dôsledky; ide o toho účastníka, ktorý existenciu týchto skutočností tiež tvrdí (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 24. júna 2010, sp. zn. 5Obo/52/2010).

Z vykonaného dokazovania nevyplýva, že by sa odporcovia 1./, 2./ dopustili rušivých zásahov do výkonu nájomného práva navrhovateľov. Z ust. § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania. Navrhovatelia sa teda nemôžu cítiť byť dotknutí, ak by ich odporcovia v súlade s Občianskym zákonníkom vyzývali na úhradu nájomného za užívanie bytu, ktorý je preukázateľne vo spoluvlastníctve odporcov.

Nielen odporcovia ako prenajímatelia, ale aj navrhovatelia ako nájomcovia majú určité povinnosti, medzi ktoré patrí aj povinnosť platiť prenajímateľom nájomné. Akékoľvek rokovania o výške nájomného, resp. hoci aj neplatné oznámenie o úhrade nájomného však nemožno právne kvalifikovať ako rušivý zásah do výkonu práva nájmu. Naopak, ak navrhovatelia neplatia nájomné v súvislosti s užívaním bytu, ktorý je vo vlastníctve odporcov, možno takéto konanie navrhovateľov právne kvalifikovať ako zásah do práva prenajímateľov na úhradu nájomného. Jednostranné zvýšenie nájomného je zákonná možnosť odporcov, avšak musí byť uskutočnená v súlade s ust. § 4 Zákona č. 260/2011 Z.z. Preto ani prípadné jednostranné zvýšenie nájomného, ktoré je vypočítané v súlade s príslušným zákonom, nemožno právne vyhodnotiť ako rušivý zásah do užívania bytu. Samotný pojem „vypratíe bytu po skončení nájmu“ upravuje Občiansky zákonník (napr. v ust. § 712c), preto ak prenajímatelia v súvislosti s neplatením nájmu upozornili navrhovateľov na takúto sankciu, nedopustili sa protizákonného konania. Za prípadné vyhrážky zo strany syna odporcu 1./ ohľadom vyhádzania vecí na ulicu, nemôžu niesť právnu zodpovednosť odporcovia. V takomto prípade bolo potrebné smerovať žalobný návrh voči synovi odporcu 1./ Preto s prihliadnutím aj na vyjadrenie navrhovateľky 1./, podľa ktorého sa jej odporca 1./ osobne nevyhrážal, a ani odporkyňa 2./, súd v tejto časti žalobu, ako neopodstatnenú zamietol.

Z ust. § 120 ods. 1 O. s. p. vyplýva, že súd rozhodne, ktoré z navrhnutých dôkazov vykoná. Prítom je viazaný najmä tým, že nevykonanie dôkazov súvisí s tým, že nemajú význam (najmä podstatný) pre vec samú, príp. že už doposiaľ vykonané dôkazy umožňujú náležité zistenie skutkového stavu. Nevykonanie dôkazov navrhnutých účastníkom konania nie je postupom, ktorým súd odníma účastníkovi možnosť konať pred súdom (pozri uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 26. marca 1992 sp. zn. 4 Cdo 6/1992, uverejnené v Zbierke rozhodnutí a stanovísk Slovenskej republiky, ročník 1993, zošit č. 3 - 4, str. 127, pod por. č. 37/1993).

Z hľadiska časovej hospodárnosti, súd v rámci písomného vyhotovenia rozsudku neuviedol ďalšie písomné a ústne vyjadrenia účastníkov, ktoré tvoria obsah súdneho spisu, nakoľko ich uvedenie a právne vyhodnotenie by bolo vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti nadbytočné, neefektívne a v rámci odôvodnenia tohto rozsudku aj nepodstatné. Nie je úlohou súdu v odôvodnení uviesť všetky dôkazné prostriedky, ktoré boli v súdnom spore vykonané, ale iba tie, ktoré sú najpodstatnejšie, z ktorých súd vychádzal pri rozhodovaní o opodstatnenosti žaloby a to tak, aby odôvodnenie súdu bolo presvedčivé a preskúmateľné (§ 157 ods. 2 Obč. súd. por.).

V.

Pokiaľ ide o priznanie náhrady trov konania, súd postupoval v zmysle § 142 ods. 2 Obč. súd. por., pričom navrhovateľom ako úspešným účastníkom v pomere 50:50, priznal voči neúspešným odporcom, náhradu trov konania vo výške 99,50 Eur, čo predstavuje 50% zo zaplateného súdneho poplatku za podanie žalobného návrhu v sume 199,-Eur. Odporcovia sú povinní zaplatiť náhradu trov konania spoločne a nerozdielne a to v lehote troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia Krajskému súdu v Bratislave, podaním na tunajšom súde, písomne, v piatich 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.

Odvolanie 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.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania možno rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.