

Súd: Okresný súd Michalovce
Spisová značka: 14C/231/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7714219742
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 12. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Červeňák
ECLI: ECLI:SK:OSMI:2015:7714219742.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

L. súd B., sudca W.. A. R., v právnej veci žalobcu A. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XXX, C. A., zastúpeného W.. B. Y., advokátkou so sídlom N. XXX, A. nad D., proti žalovanému H. s.r.o. I., V. 3, I., Y.: XXXXXXXX, zastúpeného W.. B. M., M.. advokátom, s.r.o. I. 1, I., Y.: XXXXXXXX, v konaní o určenie neplatnosti výpovede takto

rozhodol:

C. na prerušenie konania **z a m i e t a .**

H. **z a m i e t a .**

H. je **p o v i n n ý** zaplatiť žalovanému náhradu trov konania vo výške XXX,XX K. k rukám právneho zástupcu žalovaného do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobca sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 17.12.2014 domáhal určenia neplatnosti výpovede z nájmu, danej žalobcovi listom žalovaného zo dňa 17.10.2014, a to z nájmovej zmluvy, uzatvorenej dňa 1.2.2013 na nehnuteľnosť, nachádzajúcu sa v katastrálnom území Nacina Ves, stavba charakterizovaná ako administratívna budova, zapísaná na LV č. 1646, súp. č. 253, ul. Družstevná 1, o výmere 119 m², a to samostatný byt na bývanie. Žalobu odôvodnil tým, že na základe uzavretej zmluvy zo dňa 1.2.2013 s obchodnou spoločnosťou CYPRIÁN - Sladký svet s.r.o. užíva časť nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Nacina Ves, stavba charakterizovaná ako administratívna budova, zapísaná na LV č. 1646 so súp. č. 253, v ktorej získal samostatný byt na bývanie. Ku dňu 24.5.2013 na základe dobrovoľnej dražby predmetnej nehnuteľnosti bolo zapísané vlastnícke právo na žalovaného, ako nového vlastníka, o čom žalobcu upovedomil pôvodný vlastník a prenajímateľ. Zároveň mu bolo oznámené, že žalovaný žiada o vypratanie a vydanie nehnuteľnosti. Žalovaný ako nový vlastník predmetnej nehnuteľnosti listom zo dňa 17.10.2014 doručil žalobcovi výpoveď z nájmu podľa § 9 ods. 2 písm. b/ zákona č. 116/1991 Z.z. z dôvodu, že od júna 2013 neuhradil prenajímateľovi ani jednu dohodnutú mesačnú platbu nájomného. Takáto výpoveď je podľa názoru žalobcu neplatná pre rozpor so zákonom a s uzatvorenou nájmovnou zmluvou, nakoľko žalobca riadne uhradza dohodnuté nájomné. Aj z tohto dôvodu žalobca listom zo dňa 3.11.2014 oznámil žalovanému, že s výpoveďou z nájmu nesúhlasí. Zároveň týmto podaním sa žalobca domáhal vydania predbežného opatrenia, a to zákazu žalovanému ako prenajímateľovi vypratať žalobcu ako nájomcu z bytových priestorov, nachádzajúcich sa v k.ú. Nacina Ves, ul. Družstevná 1, s.č. 253, zapísaných na LV č. 1646 a zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by akýmkoľvek spôsobom zasahovalo do výkonu nájmomného práva žalobcu vzniknutého na základe platne uzatvorenej nájmovej zmluvy uzavretej dňa 1.2.2013 na dobu určitú, do 1.2.2018, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

Na základe uvedeného návrhu súd uznesením zo dňa 15.1.2015 pod sp. zn. 14C/231/2014-12 nariadil predbežné opatrenie, proti ktorému žalovaný podal odvolanie a Krajský súd Košice uznesením zo dňa 27.4.2015 sp. zn. 3Co/195/2015-30 potvrdil uznesenie prvostupňového súdu v napadnutej vyhovujúcej časti a odmietol odvolanie proti výroku, ktorým súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia vo zvyšnej časti zamietol.

Písomným podaním doručeným súdu dňa 9.7.2015 sa k žalobe vyjadril žalovaný, ktorý uviedol, že keďže predmetom konania je určovacia žaloba, okrem dôvodnosti navrhovaného výroku musí podľa názoru žalovaného žalobca preukázať aj naliehavý právny záujem na požadovanom určení, v súlade s ustálenou judikatúrou, pričom poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, č.k. 3Cdo/112/2004. Podľa názoru žalovaného v podanej žalobe sa vôbec neuvádza, v čom má spočívať naliehavý právny záujem žalobcu na určení neplatnosti výpovede z nájmu. Existencia naliehavého právneho záujmu na určenie neplatnosti právneho úkonu je vylúčená najmä v prípade, ak je možné žalovať na plnenie. Vyriešenie otázky platnosti alebo neplatnosti výpovede je v tomto prípade len predbežnou otázkou vo vzťahu k tomu, či žalobca má oprávnenie užívať prenajaté priestory, alebo je povinný ich vypratať, čo však závisí od ďalších podstatných okolností, ktoré podaná žaloba nerieši, napr. či nájomný vzťah vôbec vznikol, či medzitým nezanikol iným spôsobom, než výpoveďou.

Otázku platnosti alebo neplatnosti výpovede možno posúdiť ako predbežnú, a preto nie je potrebné, aby bola samostatne posudzovaná v inom súdnom konaní, vzhľadom na existenciu súdneho konania o vypratanie priestorov vedenom na OS Michalovce pod čk. 12C/21/2015. Podľa názoru žalovaného žalobca preto nepreukázal naliehavý právny záujem na ním požadovanom určení neplatnosti výpovede, čo je samostatným a posudzujúcim dôvodom pre zamietnutie žaloby bez toho, aby súd sa vôbec zaoberal ďalšími skutkovými okolnosťami. Zároveň žalovaný poukázal na neplatnosť nájomnej zmluvy. Podľa názoru žalovaného niet pochyb o tom, že právne úkony a to dohoda o odstúpení od kúpnej zmluvy zo dňa 5.12.2012 ako aj nájomná zmluva, zo dňa 1.2.2013 boli právnymi úkonmi, ktoré mali za cieľ zmariť dražbu, obmedziť žalovaného vo výkone záložného práva a následne potom, čo sa stal vlastníkom, zabrániť mu faktickom ovládaní nehnuteľnosti a ich užívaní. Podľa názoru žalovaného sa jedná o právne úkony obchádzajúce zákon, konkrétne § 551 ods. 1 a § 123 OZ. Týmito právnymi úkonmi získal žalobca len fiktívny právny titul, ktorý má zabezpečiť užívanie nehnuteľností ku škode žalovaného ako vlastníka nehnuteľnosti. Žalovaný z tohto dôvodu zastáva názor, že nájomná zmluva zo dňa 1.2.2013 bola od začiatku neplatným právnym úkonom, ktorý nikdy nevyvolával žiadne právne následky, a preto žalobca nikdy nemal žiadny právny titul v užívaní nehnuteľností, zapísaných na LV č. 1646. Po nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, s ktorým je spojený vstup do právneho postavenia prenajímateľa, o ktorom žalobca ako údajný nájomca nepochybne mal vedomosť, nedostal žalovaný ako prenajímateľ až do dňa podania vyjadrenia zaplattenú ani jednu platbu nájomného. Zároveň žalobca od začiatku neplní ďalšie povinnosti, vyplývajúce mu z nájomnej zmluvy zo dňa 1.2.2013. S výnimkou bezplatného užívania priestorov sa žalobca od začiatku nikdy nesprával v súlade s ust. zmluvy, o ktorej v tomto konaní tvrdí, že naďalej platí. Z tohto dôvodu žalovaný zaslal žalobcovi dňa 17.10.2014 výpoveď z nájmu s 3-mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začala plynúť dňa 1.11.2014 a uplynula dňa 31.1.2015. V žalobe nebolo žiadnym spôsobom preukázané riadne zaplattenie nájomného, ku ktorému ani nedošlo. Nebol teda preukázaný žiadny hmotno-právny dôvod neplatnosti výpovede.

Podaním došlým súdu dňa 11.12.2015 žalobca prostredníctvom právnej zástupkyne podal návrh na prerušenie konania, ospravedlnil svoju neúčast' na pojednávaní a žiadal o odročenie pojednávania do právoplatného skončenia konania, vedeného na OS Michalovce, pod sp. zn. 14C/128/2013 o neplatnosť dražby. Svoj návrh odôvodnil tým, že na OS Michalovce prebieha konanie pod sp.zn.14C/128/2013 o neplatnosť dražby, v ktorom sa rieši otázka, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie súdu. Poukázali na skutočnosť, že ak by OS Michalovce v konaní rozhodol, že dražba je neplatná, výrazne by sa tým zmenili právne pomery žalobcu aj žalovaného. Žalovaný by v tom prípade nebol vlastníkom nehnuteľnosti, ktorú vydražil, a nebol by ani oprávnený podať žalobcovi výpoveď nájomnej zmluvy. Z uvedeného dôvodu žiadala zrušiť pojednávanie na neskorší termín.

Z písomného vyjadrenia žalovaného došlého súdu faxom 16.12.2015 súd zistil, že návrh na prerušenie konania nie je dôvodný, v konaní vedenom na OS Michalovce pod č.k.14C/128/2013 o určenie neplatnosti dražby sa nerieši otázka, ktorá má význam pre toto konanie o určenie neplatnosti výpovede z nájmu. V rámci predmetného konania, ktorého účastníkom žalobca ani nie je, bola žaloba zamietnutá. Podanie návrhu na prerušenie konania nie je dôvodom, pre ktoré je možné ospravedlniť neúčast' žalobcu

na pojednávaní ani dôležitým dôvodom pre odročenie pojednávania v zmysle § 119 O.s.p. O návrhu na prerušenie konania je možné rozhodnúť súčasne s rozhodnutím o veci samej. Zo strany právnej zástupkyne žalobcu sa jedná o zjavnú procesnú obštrukciu so zámerom oddialiť rozhodnutie súdu a umožniť tak žalobcovi ďalšie bezplatné užívanie predmetu nájmu na úkor vlastníka nehnuteľnosti.

Súd po zvážení všetkých skutočností a dôvodov na prerušenie konania dospel k záveru, že v danom prípade neboli splnené podmienky na prerušenie konania, podľa názoru súdu konanie vedené pod sp.zn. 14C/128/2013 o určenie neplatnosti dražby nie je podstatné pre toto konanie a v ňom sa nerieši otázka, ktorá by mala zásadný význam v tomto konaní. Žaloba v konaní 14C/128/2013 bola zamietnutá a spis sa nachádza na odvolacom konaní na Krajskom súde v Košiciach a vzhľadom na uvedené návrh na prerušenie konania nie je dôvodom pre ktoré je možné ospravedlniť neúčast žalobcu, a preto súd podľa § 119 O.s.p. neuznal dôvody na odročenie pojednávania a v zmysle ust. § 101 ods. 2 O.s.p. súd vo veci konal a rozhodol bez prítomnosti žalobcu a právnej zástupkyne žalobcu.

Súd vykonaným dokazovaním zistil tento skutkový stav:

Z výpovede žalobcu súd zistil, že na adrese Nacina Ves 253 býva od roku 2006 s manželkou a deťmi, byt sa nachádza pri družstve, jedná sa o 4-izbový byt. Keď prišiel do tejto budovy, tak tam bol jeho byt a ešte ďalšie byty, kde bývajú ďalší 2 susedia. Nie je vlastníkom bytu, vlastníkom bytu je CYPRIÁN. Tento byt si od nich prenajal v roku 2013. Od roku 2006 bol zamestnancom firmy Gero, prišiel do bytu bývať z dôvodu, že mu bolo poskytnuté zamestnanie s ubytovaním. Od roku 2006 mal podpísanú nájomnú zmluvu s firmou Gero. Zmluvu mal podpísanú na dobu neurčitú, dostalo sa mu, že sa podpisujú nové nájomné zmluvy, preto podpísal novú nájomnú zmluvu. Pôvodná nájomná zmluva nebola ukončená. Predtým uhrádzal nájomné mesačne do pokladne, kde mu dávali potvrdenky, v súčasnosti vyplatil nájomné naraz v priebehu roka, nakoľko chcel mať istotu. Baval sa spolu so susedmi, že pre zabezpečenie bývania, či by nebolo vhodné vyplatiť nájomné naraz, bol sa v CYPRIÁNE informovať, či môže nájomné vyplatiť dopredu, bolo mu povedané, že áno. Požiadavka zo spoločnosti CYPRIÁN, aby vyplatil nájomné naraz nebola, výpoveď z nájmu dostal listom zo dňa 17.10.2014. Nájomné vyplatil v priebehu roka na trikrát, po 1000 Eur. Prvýkrát uhradil v mesiaci február. Nevedel uviesť, z akého dôvodu dostal výpoveď z nájmu, keď mal vyplatené nájomné do roku 2018. Uviedol, že jeho čistý mesačný príjem činí 700 Eur, účet v banke nemá, výplata je mu vyplácaná do ich potravín, kde podoťkol, že nie je vlastníkom potravín, ale vlastníkom potravín je firma ILas, mzda mu príde do týchto potravín, nevedel uviesť na aký účet, akým systémom, kde si za tieto peniaze odoberie potraviny. Do styku prichádza len s potravinami, nie s peniazmi, má 10 detí a chce mať pre nich zabezpečenú stravu. 3000 Eur žalobca mal od 3 dospelých detí, ktoré pracujú a zarábajú a tieto mu pomohli. Miesto výkonu jeho práce je v pekárskovej výrobe v budove, kde býva z druhej strany.

Z výpisu LV č.1646 v k.ú.z. Nacina Ves zo dňa 12.12.2014 vyplýva, že žalovaný je výlučným vlastníkom nehnuteľností administratívna budova so s.č. 253, postavená na parc.č. 1082/1, 1082/2, 1082/3, 1082/4 a to na základe dobrovoľnej dražby zo dňa 24.5.2013. Z nájomnej zmluvy zo dňa 1.2.2013 vyplýva, že prenajímateľ CYPRIÁN - Sladký svet s.r.o. Matice slovenskej 4769/6, Prešov, IČO: 36491021 prenajal nájomcovi Štefanovi Kosturkovi a manželke Kataríne Kosturkovej, do užívania časť nehnuteľností v k.ú. Nacina Ves o výmere 119 m², zapísanej na LV č. 1646, ako administratívna budova, s.č. 253 ul. Družstevná 1, v ktorej získal samostatný byt na bývanie za dohodnuté nájomné podľa čl.3 tejto dohody na dobu určitú. Zároveň sa nájomca zaviazal platiť dohodnuté nájomné vo výške 50 Eur mesačne, vrátane služieb, spojených s nájmom za prenechané bytové priestory. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú od 1.2.2013 na dobu 5 rokov.

Z výpovede z nájmu zo dňa 17.10.2014 adresovaného žalobcovi a jeho manželke súd zistil, že spoločnosť Zeelandia s.r.o. Košice, ako výlučný vlastník nehnuteľností na LV č.1646 stavby, administratívne budovy, s.č. 253, nachádzajúcej sa v obci Nacina Ves, a zároveň prenajímateľ na základe nájomnej zmluvy zo dňa 1.2.2013 týmto dal výpoveď z nájmu z dôvodu, že od júna 2013 nájomca neuhradil prenajímateľovi ani 1 dohodnutú mesačnú platbu nájomného. Vo výpovedi bola uvedená výpovedná doba 3-mesačná, ktorá sa počíta od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení, zároveň týmto listom žalovaný vyzval žalobcu na vypratanie predmetného nájmu ku dňu skončenia nájomného vzťahu.

Súd z výpovede nájmu - odpoveď, zo dňa 3.11.2014 zistil, že žalobca žalovanému oznamuje nesúhlas s výpoveďou z nájmu, pričom výpoveď z nájmu považuje za neplatnú, pretože tvrdenie prenajímateľa, že dôvodom výpovede z nájmu je, že od júna 2013 neuhradil prenajímateľovi ani 1 dohodnutú mesačnú splátku, nie je pravdivé. Naopak, žalobca má uhradené všetky platby nájomného a podľa dohody s pôvodným prenajímateľom mal nájomné predplatené.

Zo záložnej zmluvy zo dňa 15.6.2010 vyplýva, že predmetnou záložnou zmluvou sa zabezpečovala pohľadávka žalovaného ako veriteľa a záložcu I Las REAL s.r.o.

Z oznámenia o začatí výkonu záložného práva zo dňa 28.8.2012 je zrejmé, že žalovaný ako záložný veriteľ oznámil dlžníkovi Sexteto s.r.o. a záložcovi I Las REAL s.r.o., že pristupuje k výkonu záložného práva, zároveň predmetná skutočnosť bola daná na vedomie Správe katastra Michalovce.

Z návrhu na zápis práva nehnuteľnosti záznamom zo dňa 30.11.2012 je zrejmé, že dňa 5.12.2012 bol na Správu katastra Michalovce podaný návrh na zmenu osoby vlastníka záznamom, ktorého prílohou bola dohoda o odstúpení od kúpnej zmluvy zo dňa 25.1.2010, na ktorej je uvedený dátum 16.1.2012.

Z príjmových pokladničných dokladov predložených žalobcom zo dňa 25.2.2013 na sumu 1000 Eur, zo dňa 24.6.2013 na sumu 1000 Eur, zo dňa 30.12.2013 na sumu 1000 Eur, kde je uvedené párovací znak: 1.2.2013 popis: čiast.úhrada nájomnej, kde je uvedená organizácia CYPRIAN - Sladký svet s.r.o. a platba Štefan Kosturko a manželka Katarína Kosturková.

Z pripojených rozhodnutí tunajšieho súdu zo dňa 13.4.2015 sp. zn. 8C/232/2014, zo dňa 11.5.2015 sp. zn. 24C/2/2014 u oboch o určenie neplatnosti výpovede súd zistil, že žaloby v tomto konaní boli zamietnuté. Spisy sa nachádzajú na odvolacom konaní na Krajskom súde Košice.

Z pripojeného uznesenia tunajšieho súdu zo dňa 17.6.2015 sp.zn. 7C/41/2015 o vypratanie nehnuteľnosti súd zistil, že bolo prerušené konanie do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Michalovce pod sp. zn. 14C/231/2014.

Podľa § 685 ods. 1 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 § 686 ods. 1 OZ, nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Mala by tiež obsahovať a opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

Podľa § 671 ods. 2 OZ, ak nie je dohodnuté alebo osobitné predpisy neustanovujú inak, platí sa nájomné z poľnohospodárskych alebo lesných pozemkov polročne pozadu 1. apríla a 1. októbra, pri ostatných nájmoch mesačne pozadu.

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

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 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Podľa § 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 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časti inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

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 § 39 OZ, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu, alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Súd na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná. V prvom rade súd riešil otázku, či je tu v zmysle zákonného ustanovenia § 80 písm. c/ O.s.p. existencia naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti predmetnej výpovede zmluvy a dospel k záveru, že naliehavý právny záujem na určení neplatnosti je v tomto prípade daný, nakoľko bez tohto určenia by bolo právo žalobcu na užívanie predmetných nehnuteľností ako nájomcu ohrozené, keďže žalovaný sa voči žalobcovi domáha vypratania týchto nehnuteľností. Tento naliehavý právny záujem je daný priamo zákonom, a postavenie žalobcu je bez súdneho rozhodnutia neisté. Žalobca uzavrel dňa 1.2.2013 nájomnú zmluvu s predchádzajúcim vlastníkom predmetných nehnuteľností, ktorou táto obchodná spoločnosť prenajala žalobcovi časť nehnuteľností k.ú. Nacina Ves o výmere 119 m², zapísanej na LV č. 1646, ako administratívna budova, s.č. 253, ul. Družstevná 1, ktorej získal samostatný byt na bývanie. Následne žalovaný dňa 24.5.2013 na základe dobrovoľnej dražby nadobudol vlastníctvo k tejto nehnuteľnosti, a v zmysle § 680 ods. 2 OZ tak vstúpil do postavenia prenajímateľa. V dôsledku toho prešli na žalovaného práva a povinnosti predchádzajúceho prenajímateľa, vyplývajúce z nájomného vzťahu, teda aj právo na nájomné. Žalobca bol teda odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu žalovaným povinný uhrádzať nájomné žalovanému ako novému prenajímateľovi a nie predchádzajúcemu prenajímateľovi.

Z príjmových pokladničných dokladov vystavených spoločnosťou CYPRIÁN - Sladký svet s.r.o. nám. Osloboditeľov 951 Michalovce, IČO: 36491021 zo dňa 22.5.2013, 24.6.2013 a 30.12.2013 každého na sumu 1000 Eur je síce zrejmé, že došlo k zaplateniu nájomného na dobu 5 rokov vopred samotným žalobcom, avšak predmetné potvrdenia neboli doložené žiadnymi reálnymi preukázanými platbami, a to výpisom z účtu, ktoré by potvrdzovali aj skutočnosť o zaplatení nájomného a teda že došlo k reálnemu uhradeniu nájomného, pričom toto uhradenie bolo aj riadne zaúčtované v účtovníctve spoločnosti s ručením obmedzeným. Vzhľadom na túto skutočnosť súd považuje iba samotný príjmový pokladničný doklad o uhradení nájomného od predchádzajúceho vlastníka a prenajímateľa nehnuteľností za nedostatočné a nepreukazuje reálnu platbu, že skutočne došlo k zaplateniu nájomného na 5 rokov dopredu. Súd mal za to, že aj samotná zmluva predpokladá plnenie nájomného mesačne, pričom súd nebol predložený žiadny listinný dôkaz zo strany žalobcu, že došlo k zmene záväzkového vzťahu písomnou dohodou a že teda dochádza k plateniu nájomného jednorázovo /prípadne v 3 splátkach/ na celú dobu, na ktorú bol samotný nájom na dobu určitú 5 rokov uzatvorený. Spornosť samotných potvrdení zvyrazňuje aj fakt, že žalobca nepoberal za svoju prácu mzdu v hotovosti, prípadne na účet, ale finančné prostriedky boli poukazované na účet potravín ILas, kde si žalobca preberal potraviny a jeho argumentácia, že na hotovosť na vyplatenie nájomného mu prispeli jeho 3 dospelé deti, ktoré pracujú, žiadnym relevantným spôsobom ani listinným dôkazom nepreukázal. Podľa názoru súdu žalobca vzhľadom k jeho tvrdeniu vo výpovedi, že má 10 nezaopatrených detí, nemal ani možnosť úspory finančných prostriedkov v sume 3000 Eur.

V prípade, ak žalobca uhradil predchádzajúcemu prenajímateľovi nájomné vopred, aj za obdobie, ktoré nasledovalo potom, ako sa stal novým prenajímateľom žalovaný, môže sa žalobca voči predchádzajúcemu prenajímateľovi domáhať vydania bezdôvodného obohatenia.

Vzhľadom k tomu, že žalobca neuhradil nájomné žalovanému v lehote dlhšej ako 3 mesiace, žalovaný v súlade s § 711 ods. 1 písm. d/ OZ vypovedal nájomnú zmluvu. Predmetná výpoveď bola žalobcovi riadne doručená, o čom svedčí reakcia žalobcu na výpoveď listom zo dňa 3.11.2014 a zároveň táto výpoveď v súlade s § 711 ods. 2 OZ, obsahuje aj skutkové vymedzenie dôvodu výpovede, teda neplatenie nájomu od júna 2013.

Súd mal za to, že výpoveď žalovaného z nájomu bytu je v súlade so zákonom a z tohto dôvodu žalobu o určení neplatnosti výpovede z nájomu bytu zamietol, nakoľko žalobca neunesol dôkazné bremeno preukazujúce samotnú podstatu predmetu sporu a to čo do samotného dôvodu výpovede z nájomu, teda uhradenia nájomného prenajímateľovi.

Súd sa v konaní nezaoberal otázkou, či obchodná spoločnosť CYPRIÁN - Sladký svet s.r.o. bola v čase uzavretia nájomnej zmluvy so žalobcom vlastníkom predmetných nehnuteľností. Žalobca sa žalobou domáhal určenia neplatnosti výpovede z nájmu a nie neplatnosti nájomnej zmluvy, nakoľko žalobca ju považoval za platnú. V prípade, ak žalovaný spochybňuje platnosť nájomnej zmluvy, môže sa domáhať jej neplatnosti podaním samostatnej žaloby na súde.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa ust. § 142 ods. 1 O.s.p., a účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech priznal náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal. Súd priznal úspešnému žalovanému od neúspešného žalobcu náhradu trov konania a to trov právneho zastúpenia v celkovej výške 673,82 Eur, za 5 úkonov právnej pomoci po 64,53 Eur, a to za prípravu a prevzatie zastúpenia 26.1.2015, vyjadrenie k žalobe 7.7.2015, 3x účasť na pojednávaní dňa 17.9., 19.11. a 17.12.2015, 1x 32,27 Eur za odvolanie proti predbežnému opatreniu 28.1.2015, 6x režijný paušál po 8,39 Eur, spolu 50,34 Eur, cestovné Košice - Michalovce a späť 3x /56x2x0,3 Eur/, spolu 100,80 Eur, náhrada za stratu času 12x začaté polhodiny /12x13,98 Eur/, spolu 167,76 Eur, zaviazal žalobcu na úhradu týchto trov k rukám právneho zástupcu žalovaného.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní od jeho doručenia na tunajšom súde vo dvoch písomných vyhotoveniach.

Odvolanie musí obsahovať všeobecné náležitosti podania podľa § 42 ods. 3 O.s.p., to znamená musí byť z odvolania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy. Ďalej z odvolania musí byť zjavné, 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

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p.,
- 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 neobstoí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a O.s.p.),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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