

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 9C/28/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1112204046
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 03. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Hadrbulcová
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2016:1112204046.6

Rozhodnutie

Okresný súd Bratislava I sudkyňou JUDr. Vierou Hadrbulcovou v právnej veci navrhovateľa: F. E. K., S. XXX/XX, XXX XX C., zastúpeného Mgr. Martinom Paškalom, advokátom, so sídlom Záhradnícka 27, 811 07 Bratislava, proti odporcovi TERA TRADE, s.r.o., IČO: 35 868 023, so sídlom Laurinská 18, 811 01 Bratislava, zastúpenému Advokátskou kanceláriou slc partners s.r.o., IČO: 47 246 634, so sídlom Hviezdoslavovo námestie 16, 811 02 Bratislava, o určenie neplatnosti zvýšenia nájomného takto

rozhodol:

Súd určuje, že jednostranné zvýšenie nájomného za byt XXXXXXXXXXXX, nachádzajúci sa na I. posch. domu so súpisným číslom XXX na parc. č. XXX v k. ú. K. Z. na ul. D. H.. XX N. C., uskutočnené listom odporcu zo dňa 21.11.2011, doručeným navrhovateľovi dňa 9.12.2011 je neplatné.

Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov konania v sume 99,50 eur titulom súdneho poplatku a titulom trov právneho zastúpenia 387,80 eur, na účet jeho právneho zástupcu vedený v K. K., B..K., IBAN: K. do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Navrhovateľ sa návrhom doručeným Okresnému súdu Bratislava I dňa 8.2.2012 domáhal určenia, že zvýšenie nájomného zo dňa 9.12.2011 je neplatné. Návrh odôvodnil tým, že dňa 9.12.2011 prevzal navrhovateľ ako nájomca bytu č. XX, ktorý sa nachádza na I. poschodí bytového domu na S. XX N. C., doporučenú listovú zásielku. Táto listová zásielka obsahovala "Oznámenie o jednostrannom zvýšení nájomného podľa § 4 ods. 2 zák. č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov". Odosielateľom listovej zásielky bol odporca. Odporca v liste oznámil zvýšenie nájomného o 20% a to ku dňu 1.2.2012, súčasťou oznámenia bol výpočet výšky nájomného podľa ust. § 4 ods. 1 cit. zákona. Navrhovateľ považoval zvýšenie nájomného v rozpore s ust. § 4 cit. zák. a podľa ust. § 4 ods. 3 cit. zák. podal žalobu na súd o určenie neplatnosti zvýšenia nájomného s tým, že lehota na podanie žaloby je dvojmesačná odo dňa doručenia oznámenia nájomcovi.

Odporca sa k návrhu na začatie konania vyjadril písomným podaním zo dňa 21.5.2012 doručeným súdu dňa 1.6.2012. Žiadal návrh navrhovateľa zamietnuť s odôvodnením, že navrhovateľ je nájomcom bytu č. XXXXXXXXXXXX, IV. kategórie, nachádzajúceho sa na I. poschodí domu so súpisným číslom XXX na ul. D. H. Č.. XX N. C., okres Bratislava I., obec Bratislava, mestská časť K. Z., katastrálne územie K. Z., postavený na parcele číslo XXX a zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, vedený Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu. Odporca je výlučný vlastník domu na D. H. Č.. XX N. C.. Vlastníctvo predmetnej nehnuteľnosti nadobudol na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi ním a P. Z. C., ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 6.5.2006. P. Z. C.Á. si v roku 1991 ako oprávnená osoba uplatnila v súlade s ust. § 5 ods. 1 zák. č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd písomnou výzvou adresovanou Bytovému podniku Bratislava I. š.p. Bratislava, svoj nárok na vydanie veci, ktorý predstavoval 1/4 na nehnuteľnosti. Bytový podnik výzve vyhovel a 1/4 jej vydal, v dôsledku čoho sa pani C. stala podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti. Následne po udelení

súhlasu primátorom Bratislavy dňa 28.11.2005 a po schválení predaja miestnym zastupiteľstvom na základe uznesenia č. 135/2005 zo dňa 13.12.2005 pani C. a Hlavné mesto SR Bratislava ako druhý podielový spoluvlastník vyporiadali podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti tým spôsobom, že mesto zmluvou zo dňa 3.2.2006 previedlo na pani C. svoj podiel o veľkosti 3/4 na nehnuteľnosti, čím sa pani C. stala výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti. S účinnosťou od 15.9.2011 bol prijatý zákon č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov (poukázal na ust. § 2 ods. 1 písm. a), e), ust. § 4 ods. 1, 2, 3 citovaného zákona s tým, že odporca listom zo dňa 21.11.2011 využil svoje oprávnenie a oznámil navrhovateľovi, že s účinnosťou od 1.2.2012 mu zvyšuje nájomné z pôvodnej sumy 158,91 eur na sumu 190,69 eur. Prílohou tohto oznámenia bol v súlade s ust. § 4 ods. 2 cit. zákona výpočet výšky nájomného vypočítaného z výšky nájomného v predchádzajúcom roku. Písomnosť bola navrhovateľovi doručovaná na adresu bydliska D. H. Č.. XX N. C. s doložkou do vlastných rúk. Do sféry dispozície navrhovateľa sa písomnosť prvýkrát dostala dňa 25.11.2011, kedy bola zásielka, v ktorej bola písomnosť obsiahnutá, uložená na pošte, v dôsledku čoho navrhovateľ nadobudol reálnu možnosť oboznámiť sa s jej obsahom. Zároveň v ten istý deň došlo v súlade s ust. § 45 ods. 1 Občianskeho zákonníka k jej prevzatíu. Nakoľko ust. § 4 ods. 3 citovaného zákona obsahuje dvojmesačnú prekluzívnu lehotu, v rámci ktorej sa navrhovateľ ako nájomca bytu mohol domáhať určenia neplatnosti zvýšenia nájomného žalobou na súde a k doručeniu predmetného oznámenia došlo preukázateľne dňa 25.11.2011, navrhovateľovi uplynula zákonná lehota na podanie žaloby dňa 1.2.2012.

V predmetnej veci súd vykonal dokazovanie výsluchom navrhovateľa, obsahom spisu tunajšieho súdu sp. zn. 9 C 47/2013, oboznámením sa s listinnými dôkazmi, ktoré sú súčasťou súdneho spisu a zistil nasledovný skutkový stav:

Predmetný byt bol Rozhodnutím o pridelení bytu č. j. C.-X-XXXX/XX zo dňa 24.11.1970 pridelený K. E. a manželke podľa § 18 zák. č. 41/1964 Zb. o hospodárení s bytmi. Byt pozostáva z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva. Vlastníkom nehnuteľnosti, v ktorej sa byt nachádza, je odporca. Vlastníctvo nadobudol na základe kúpnej zmluvy uzavretej s P. Z. C., ktorá si v roku 1991 ako oprávnená osoba uplatnila v súlade s ust. § 5 ods. 1 zák. č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd písomnou výzvou adresovanou Bytovému podniku Bratislava I. š.p. Bratislava, svoj nárok na vydanie veci, ktorý predstavoval 1/4 na nehnuteľnosti. Bytový podnik výzve vyhovel a 1/4 vydal, v dôsledku čoho sa pani C. stala podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti. Po udelení súhlasu primátorom Bratislavy dňa 28.11.2005 a po schválení predaja miestnym zastupiteľstvom na základe uznesenia č. 135/2005 zo dňa 13.12.2005 pani C. a Hlavné mesto SR Bratislava ako druhý podielový spoluvlastník vyporiadali podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti tým spôsobom, že mesto zmluvou zo dňa 3.2.2006 previedlo na pani C. svoj podiel o veľkosti 2/4 na nehnuteľnosti, čím sa pani C. stala výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti.

Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX zo dňa 26.3.2012 je preukázané, že odporca je výlučný vlastník (spoluvlastnícky podiel 1/1) domu na D. H. Č.. XX N. C., vlastníctvo predmetnej nehnuteľnosti nadobudol na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi ním a P. Z. C., ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 6.5.2006 (Kúpna zmluva N.-XXXX/XX zo dňa 5.5.2006, Kúpna zmluva N.-XXXXX/XXXX zo dňa 16.10.2006).

Navrhovateľ je nájomcom bytu č. XXXXXXXXXXXX, IV. kategórie, nachádzajúceho sa na II. poschodí domu so súpisným číslom XXX, na ul. D. H. Č.. XX N. C., okres Bratislava I., obec Bratislava, mestská časť K. Z., katastrálne územie K. Z., postavený na parcele číslo XXX a zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, vedený Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu. Listom zo dňa 21.12.2012 dal odporca navrhovateľovi podľa § 3a 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. Spor o platnosť uvedenej odpovede bol predmetom konania č. 9C 47/2013 vedeného na Okresnom súde Bratislava I. Nakoľko pri doručovaní predmetnej výpovede nebola dodržaná zákonná lehota na jej doručenie v zmysle § 3a zákona č. 260/2011 Z. z., prenajímateľ týmto výpoveď z nájmu zo dňa 21. decembra 2012 v celom rozsahu odvolal listom zo dňa 5.3.2015. Okresný súd Bratislava I uznesením zo dňa 27.3.2015 č. k. 9C 47/2013-52 konanie vo veci určenia neplatnosti výpovede z nájmu bytu zastavil na návrh navrhovateľa, ktorý vzal návrh na určenie neplatnosti výpovede ako bezpredmetný späť. Doručenkou predloženou súdu, bola potvrdená skutočnosť, že navrhovateľ mal dňa 25.11.2011 listovú zásielku "Zvýšenie nájomného" uloženú na pošte, ale prevzal si ju osobne

proti podpisu dňa 9.12.2011 (pre plynutie prekluzívnej lehoty je smerodajný dátum prevzatia zásielky, t.j. kedy navrhovateľ využil objektívnu možnosť oboznámiť sa s obsahom zásielky - rozhodnutie NS SR sp. zn. 5Cdo 129/2010). Z listu odporcu zo dňa 21.11.2011 adresovaného navrhovateľovi, nesporne vyplýva, že odporca týmto listom oznámil jednostranné zvýšenie nájomného podľa ust. § 4 ods. 2 zák. č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. S poukazom na ust. § 4 ods. 1 písm. a) cit. zák. zvýšil nájomné o 20% s tým, že ku dňu účinnosti zákona navrhovateľ platil mesačné nájomné vo výške 158,91 eur a zvýšené nájomné je vo výške 190,69 eur, ktoré je v zmysle ust. § 4 ods. 3 cit. zák. povinný platiť dňom, ktorý je uvedený v oznámení a prenajímateľ tento deň určil 1.2.2012.

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 na nájom. Spoločné užívanie bytu a spoločné užívanie bytu manželmi sa mení na spoločný nájom.

Podľa § 871 ods. 2 / Občianskeho zákonníka právo užívania časti bytu sa mení na podnájom s tým, že ho nemožno vypovedať po dobu jedného roka od účinnosti tohto zákona.

Podľa § 871 ods. 3/ obdobne to platí pri osobnom užívaní iných obytných miestností a miestností neslúžiacich na bývanie.

Podľa § 871 ods. 4/ osobné užívanie bytov slúžiacich na trvalé ubytovanie pracovníkov organizácie sa mení na nájom služobného bytu, pokiaľ tieto byty spĺňajú kritériá ustanovené zákonom pre služobné byty; pokiaľ tieto podmienky nie sú splnené, mení sa také osobné užívanie na nájom.

Podľa ust. § 2 ods. 1 písm. a) - e) zák. 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 (účinnosť od: 15.9.2011), tento zákon sa vzťahuje na byty:

a) v domoch vydaných oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov alebo v domoch, kde časť domu bola vydaná oprávnenej osobe, ak ich ku dňu účinnosti tohto zákona vlastní výlučne alebo v spoluvlastníctve s obcou oprávnená osoba, jej dedičia alebo iná osoba, ktorá tieto byty od nich alebo od ich právnych nástupcov nadobudla a v ktorých nájom vznikol podľa § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka a ku dňu účinnosti tohto zákona trvá,

b) v domoch alebo častiach domov, ku ktorým bolo oprávnenej osobe rozhodnutím súdu určené vlastníctvo v spore s obcou, ak ich ku dňu účinnosti tohto zákona vlastní oprávnená osoba alebo iná osoba, ktorá tieto byty od nej alebo od jej právneho nástupcu nadobudla a v ktorých nájom vznikol podľa § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka a osoby, ktoré mali práva nájomcu alebo práva od nájomcu odvodené, naďalej byt užívajú,

c) v domoch, o ktorých prebieha súdne konanie o ich vydanie podľa osobitných predpisov alebo súdne konanie o určenie vlastníctva v spore s obcou až do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia súdu v týchto konaniach a v ktorých nájom vznikol podľa § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka a ku dňu účinnosti tohto zákona trvá,

d) v domoch, ktoré boli súčasťou prevodu majetku štátu na iné osoby podľa osobitného predpisu alebo ktoré sú ku dňu účinnosti tohto zákona vo vlastníctve inej osoby ako tej, ktorá ich podľa osobitného predpisu nadobudla, alebo boli vložené ako vklad do obchodnej spoločnosti a v ktorých nájom vznikol podľa § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka a ku dňu účinnosti tohto zákona trvá,

e) v 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 ust. § 4 ods. 1 písm. a) zák. 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 (účinnosť od: 15.9.2011), 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

a) v roku 2011 o 20 % z výšky nájomného vypočítaného ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto zákona.

Podľa ust. § 4 ods. 2 zák. 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 (účinnosť od: 15.9.2011), oznámenie o jednostrannom zvýšení nájomného je prenajímateľ povinný doručiť nájomcovi do vlastných rúk. Oznámenie musí obsahovať výpočet výšky nájomného podľa odseku 1.

Podľa ust. § 4 ods. 3 zák. 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 (účinnosť od: 15.9.2011), 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.

V prejednávanej veci súd zisťoval, či návrh na začatie konania bol navrhovateľom podaný na súd včas (odporca vzniesol námietku neuplatnenia si nároku v zákonom stanovenej lehote podľa ust. § 4 ods. 3 zák. 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 (účinnosť od 15.9.2011). Preklúzia je kvalifikované plynutie času, kde v zákonom stanovených prípadoch (t.j. aj v predmetnom prípade cit. zák. č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, v ust. § 4 je stanovená dvojmesačná prekluzívna lehota) dochádza k zániku práva, pretože právo nebolo uplatnené v určenom čase (zaniká aj právo aj nárok). Na preklúziu súd prihliada ex offio, aj keby ju odporca nenamietol (t.j. ide o zánik práva v dôsledku jeho neuplatnenia v stanovenej prekluzívnej lehote). Ak je právo v prekluzívnej lehote uplatnené u určitej osoby, alebo na príslušnom orgáne (v danom prípade na súde), nezaniká a trvá až do skončenia konania pred príslušným orgánom. Súd je povinný z úradnej povinnosti (ex offio) prihliadať na preklúziu (prekluzívne doby, až na výnimky, nemôžu byť predĺžené, ich trvanie sa nezastavuje, ani neprerušuje). V danom prípade došlo k uloženiu zásielky obsahujúcej "Oznámenie o jednostrannom zvýšení nájomného podľa § 4 ods. 2 zák. č. 260/2011 Z. z. ..." zo dňa 21.11.2011 a následne k jej prevzatíu osobne navrhovateľom dňa 9.12.2011. 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. Návrh na začatie konania zo dňa 8.2.2012 o určenie neplatnosti zvýšenia nájomného bol doručený Okresnému súdu Bratislava I. dňa 8.2.2012 t.j. v zákonom stanovenej prekluzívnej lehote (navrhovateľ prevzal zásielku dňa 9.12.2011 a dvojmesačná prekluzívna lehota márne neuplynula).

Z vykonaného dokazovania vyplýva, že navrhovateľovi a manželke vznikol spoločný nájom k bytu č.XX na S. XXX/XX (D. H.. Č..XX N. C.) na základe rozhodnutia Obvodného národného výboru v Bratislave I K. Z. č.j. C.-X-XXXX/XX zo dňa 24. 11. 1970. Taktiež nebolo sporné, že odporca je vlastníkom nehnuteľnosti, v ktorej sa predmetný byt nachádza. Z vykonaného dokazovania vyplýva, že na daný byt sa vzťahuje právny režim zákona č. č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

V danom prípade Oznámenie odporcu o jednostrannom zvýšení nájomného má písomnú formu, bolo dňa 9.12.2011 navrhovateľovi ako nájomcovi doručené do vlastných rúk dňa 9.12.2011, pričom jeho obsahom je zdôvodnenie o tom, že výška nájomného bola určená v súlade so zákonom, aby si nájomca mohol výpočet zvýšeného nájomného prekontrolovať. Povinnosť platiť zvýšené nájomné podľa cit. zákona vznikne nájomcovi tým dňom, ktorý bude uvedený v oznámení o zvýšení nájomného, ale najskôr sa tak môže stať prvý deň mesiaca, ktorý nasleduje po uplynutí dvoch mesiacov od doručenia oznámenia nájomcovi. Táto lehota sa poskytuje nájomcovi na zoznámenie sa s výškou jednostranného zvýšenia nájomného, jeho prekontrolovanie a v prípade nesúhlasu s takýmto zvýšením na podanie žaloby súdu. Keď sa nájomca obráti na súd so žalobou na určenie neplatnosti zvýšenia nájomného, nemôže prenajímateľ až do právoplatného rozhodnutia súdu nájomné zvýšiť.

Podľa ust. § 4 ods. 1 cit. zák. prenajímateľ nesmie jednostranne zvýšiť nájomné, ak nájomníkovi nedal výpoveď z nájmu. Výpoveď zo strany prenajímateľa podľa zák. 260/2011 Z. z. bola navrhovateľovi daná odporcom listom zo dňa 21.12.2012 doručeným dňa 2.1.2013. Navrhovateľ podal dňa 1.3.2013 návrh

na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu. Odporca vzal výpoveď z nájmu bytu späť, navrhovateľ vzal späť návrh na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu a súd uznesením zo dňa 27.3.2015 č. 9 C 47/2013-52 konanie vo veci zastavil.

S poukazom na vykonané dokazovanie súd dospel k záveru, že samotná skutočnosť, že odporca vzal späť výpoveď z nájmu bytu má za následok, že jednostranné zvýšenie nájomného za byt č. X, nachádzajúci sa na I. poschodí domu na D. H. Č.. XX N. C., stavba so súpisným č. XXX, na pozemku registra "C" parc. č. XXX, k. ú. K.É. Z., uskutočnené listom odporcu zo dňa 21.11.2011 doručeným navrhovateľovi dňa 9.12.2011 je neplatné. Jednostranné zvýšenie nájomného je zo zákona podmienené súčasným (alebo predchádzajúcim) daním výpovede z nájmu nájomcovi, keď takýto záver explicitne vyplýva z dikcie vyššie cit. ustanovenia § 4 ods. 1 podľa ktorého 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 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. Uvedený záver vyplýva aj z Dôvodovej správy k § 4 zákona, podľa ktorej "V tomto ustanovení sa bližšie upravuje jednostranné zvyšovanie ceny nájmu zo strany prenajímateľa pri bytoch uvedených v § 2 ods. 1 v prechodnom období, t.j. do poskytnutia bytovej náhrady obcou..." a bytovú náhradu podľa § 5 ods. 1 citovaného zákona má rovnako ak sa nájom skončí podľa tohto zákona len nájomca bytu podľa § 2 ods. 1, ktorý požiada o bytovú náhradu podľa § 7 alebo § 7/a (ďalej len žiadateľ) a ktorý je materiálnej bytovej núdzi. Inými slovami vyjadrené, skončenie nájmu bytu výpoveďou podľa § 3, § 3a zákona č. 260/2011 Z. z. je základnou a nevyhnutnou podmienkou preto aby prenajímateľ mohol jednostranne zvýšiť dohodnuté mesačné nájomné v zmysle § 4 ods. 3 citovaného zákona. Keďže v danom prípade vzhľadom na neplatnosť výpovede nájom bytu neskončil a ani neskončí výpoveďou podľa citovaného zákona č. 260/2011 Z. z. nie je už v čase vyhlásenia rozhodnutia súdu splnená základná hmotnoprávna podmienka pre jednostranné zvýšenie nájomného. Preto súd určil, že jednostranné zvýšenie nájomného za byt č. XXXXXXXXXXXX, nachádzajúci sa na I. poschodí domu súpisné číslo XXX na parc. č. XXX v katastrálnom území K. Z., na V. D. H. Č.. XX N. C., uskutočnené listom odporcu zo dňa 21.11.2011, doručeným navrhovateľovi dňa 9.12.2011, je neplatné .

Podľa ust. § 142 ods. 1 O.s.p. účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

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

Navrhovateľovi vznikli trovy konania zaplatením súdneho poplatku za návrh o výške 99,50 eur. Súd mu preto podľa zásady úspechu vo veci priznal náhradu týchto trov proti odporcovi, ktorý vo veci úspech nemal. Súd priznal úspešnému navrhovateľovi aj náhradu trov právneho zastúpenia advokátom. Podľa §11 ods. I písm. c) Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb základná sadzba tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby je jedna trinástina výpočtového základu, ak klientom je fyzická osoba a predmet konania sa týka nehnuteľnosti, ktorá je určená na bývanie alebo slúži jej na bývanie. Súd priznal navrhovateľovi náhradu trov právneho zastúpenia za tieto úkony právnej služby:

17.05.2012 prevzatie veci	58,69 €
Advokátsky paušál	7,63 €
31.10.2012 písomné podanie vo veci samej	58,69 €
Advokátsky paušál	7 63 €
17.06.2014 zastupovanie na pojednávaní	61,87 €
Advokátsky paušál	8,04 €
18.09.2014 zastupovanie na pojednávaní	61,87 €
Advokátsky paušál	8,04 €
27.01.2015 procesné odvolanie	32,27 €
Advokátsky paušál	8,39 €
10.03.2016 zastupovanie na pojednávaní	66,00 €
Advokátsky paušál	8,58 €

Spolu	387,80 €

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne, dvojmo, na Okresnom súde Bratislava I.

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

a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,

b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

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

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

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

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