

Súd: Okresný súd Banská Bystrica
Spisová značka: 12C/316/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6115216595
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 08. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Daniel Ivanko, PhD.
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2016:6115216595.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Banská Bystrica JUDr. Danielom Ivankom, PhD., v spore žalobkyne U. L., O.. XX. XX. XXXX, V. V. XX, XXX XX V. V., zastúpenej Mgr. Henrichom Schindlerom, advokátom so sídlom Janka Kráľa 7, 974 01 Banská Bystrica, proti žalovanému C.. L. R., O.. XX. XX. XXXX, V. T. XXXX/X, XXX XX Ž., zastúpenému JUDr. Jaroslavom Jakubčom, PhD., advokátom so sídlom Mladých Budovateľov 2, 974 11 Banská Bystrica, o určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Návrh žalovaného na prerušenie konania do právoplatného skončenia sporu vedeného Okresným súdom Banská Bystrica pod sp. zn. 13C/405/2013 **z a m i e t a**.

II. Žalobu **z a m i e t a**.

III. Žalovaný má **n á r o k** na náhradu trov konania od žalobkyne v plnej výške.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenou súdu dňa 10. 08. 2015 domáhala voči žalovanému určenia neplatnosti výpovede z nájmu bytu. Žalobu odôvodnila tým, že v roku 1999 bola medzi ňou a právnym predchodcom žalovaného, F. V. ústne uzatvorená nájomná zmluva. Predmetom nájmu bol V. Č.. XX, X. X. Č.. XX, O. F. O. X. P. D. V. F. F. Č. XXXX O. H. V. X. V. V.ci a ktorý žalovaný nadobudol do svojho výlučného vlastníctva na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 08. 08. 2013 od pôvodného vlastníka, Cirkvi adventistov siedmeho dňa - Slovenské združenie. Na základe uvedenej zmluvy byt užíva a uhrádza platby za byt, aj tie, ktoré je podľa zákona povinný uhrádzať vlastník bytu, t.j. príspevky do fondu opráv, za správu bytu, poisťné obytného domu, daň z nehnuteľnosti. Listom zo dňa 08. 06. 2015 žalovaný oznámil žalobkyňi, že vypovedá nájom bytu z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, pretože nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z nájmu bytu a to tým, že za čas dlhší ako tri mesiace nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Žalobkyňa uviedla, že k naplneniu žalobného dôvodu nedošlo, nakoľko uhrádza pravidelne všetky platby za nájom a služby spojené s užívaním bytu. Žalovanému vznikli na bytovom družstve za užívanie bytu žalobkyňou nedoplatky vo výške cca 800,00 eur. K vzniku nedoplatku na bytovom družstve však došlo z toho dôvodu, že do času, kým sa stal vlastníkom bytu žalovaný, boli mesačné predpisy z bytového družstva zasielané žalobkyňi, resp. jej manželovi, a od času, kedy sa stal vlastníkom bytu žalovaný, žalobkyňa nemala vedomosť o výškach mesačných predpisov, ktoré bolo treba uhrádzať. Nakoľko žalobkyňa nemala vedomosť o presnej výške mesačných platieb, či už zo strany žalovaného alebo zo strany bytového družstva, uhrádzala bytovému družstvu mesačne 120,00 eur. Žalobkyňa bola vyzvaná na doplatenie nedoplatku vo výške 800,00 eur na bytovom družstve z dôvodu, že namiesto 178,00 eur uhrádzala iba 120,00 eur. Dňa 23. 03. 2015 sa žalobkyňa ústne dohodla s bytovým družstvom na úhrade dlžnej sumy v splátkach, ku dňu podania žaloby bol nedoplatok 250,00 eur. Žalobkyňa prostredníctvom svojho zástupcu niekoľkokrát vyzvala žalovaného telefonicky aj písomne, aby jej oznámil výšku vzniknutých

nedoplatkov, žalovaný výslovne odmietol túto skutočnosť oznámiť. K porušeniu povinností zo strany žalobkyne nedošlo, pretože si riadne a včas plní všetky svoje povinnosti vyplývajúce jej z nájomného vzťahu, z toho dôvodu považuje právny úkon žalovaného v podobe výpovede z nájomného vzťahu za neplatný. K tvrdeniu žalovaného, že ako vlastník bytu neuznáva existenciu nájmu bytu žalobkyňa uviedla, že v roku 1999 bola medzi právnym predchodcom pôvodného vlastníka F. V. a žalobkyňou ústne uzavretá nájomná zmluva. Medzi právnym predchodcom žalovaného a žalobkyňou bolo jasne dohodnuté, čo má žalobkyňa užívať, rozsah užívania a výška odplaty za užívanie bytu, pričom sa nehovorilo o tom dokedy je žalobkyňa oprávnená byť užívať. Takéto dojednanie a prejavená vôľa účastníkov napĺňa všetky podstatné náležitosti zmluvy o nájme ustanovené zákonom, a teda žalobkyňa má za to, že došlo k uzavretiu zmluvy o nájme v súlade s § 686 Občianskeho zákonníka na dobu neurčitú, keďže doba nájmu nebola dohodnutá. Na základe uvedeného sa podanou žalobou domáhala, aby súd určil, že výpoveď z nájmu bytu č. XX X. X. Č.. XX, O.N. F. O. X. P. D. V. F. F. Č. XXXX na H. V. X. V. V. a je predmetom ústne uzatvorenej nájomnej zmluvy medzi žalobkyňou a žalovaným je neplatná a nahradiť trovy konania.

2. Žalobkyňa sa zároveň domáhala vydania predbežného opatrenia, ktorému súd vyhovel a uznesením č. k. 12C/316/2015-19 zo dňa 09. 09. 2015 nariadil žalovanému zabezpečiť dodávku W. P. V. Č.. XX X. X. Č.. XX, nachádzajúcom sa na 3. podlaží obytnej budovy, súpisné Č.. XXXX O. H. V. X. V. V. zapísaný O. G. Č.. XXXX pre katastrálne územie Radvaň. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 11. 01. 2016 v spojení s uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 16Co/1007/2015-46 zo dňa 18. 12. 2015.

3. Voči nariadenému predbežnému opatreniu podal žalovaný včas odvolanie, ktoré odôvodnil predovšetkým tým, že žalovaný dôrazne odmieta existenciu akejkoľvek nájomnej zmluvy k bytu, ktorej účastníkom by bola žalobkyňa. Priamo vo výpovedi žalovaný uvádza, že neuznáva existenciu nájmu bytu a výpoveď podáva výlučne z opatrnosti pre prípad, že sa dodatočne preukáže existencia nájmu bytu, a to najmä v konaní o vypratanie nehnuteľnosti vedenom na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp. zn. 13C/405/2013. Nárok žalobkyne by mal byť založený na ústnej nájomnej zmluve, ktorej existencia je doložená výlučne tvrdením žalobkyne, presný čas jej uzatvorenia, ani okruh jej účastníkov nie je známy, nie je známa ani výška dohodnutého nájomného. Žalovaný zároveň podal návrh na prerušenie konania, a to do právoplatného skončenia veci vedenej Okresným súdom Banská Bystrica pod sp. zn. 13C/405/2013, v ktorom sa vedie konanie o vypratanie predmetného bytu žalobkyňou.

4. Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 14. 06. 2016, ktoré žiadal zástupca žalobkyne odročiť z dôvodu prebiehajúcich rokovaní o mimosúdnom urovaní sporu. Súd preto žiadosti vyhovel a termín pojednávania zmenil na deň 09. 08. 2016. Pojednávanie nariadené na deň 09. 08. 2016 žiadal zástupca žalobkyne odročiť vzhľadom na v súčasnej dobe prebiehajúcu snahu účastníkov konania o mimosúdne urovanie sporu. Súd nevyhovel žiadosti zástupcu žalobkyne o odročenie pojednávania, keď tvrdený dôvod odročenia pojednávania nebol dôležitým podľa § 183 ods. 1 CSP, pre ktorý by bolo možné žiadosti o odročenie vyhovieť. Zástupca žalovaného ani žalovaný svoju neprítomnosť nijakým spôsobom neospravedlnili, ani nepožiadali o odročenie pojednávania. Strany sporu mali dostatočný časový priestor takmer jedného roka, počas ktorého mohli dospieť k vzájomnej dohode o ukončení sporu. Pokiaľ nedošlo k ukončeniu sporu zmierom ani počas takmer dvoch mesiacov medzi termínmi pojednávania 14. 06. 2016 a 09. 08. 2016, súd dôvodne neočakáva akýkoľvek kladný výsledok rokovaní o mimosúdne urovanie sporu. Pokiaľ mienia strany sporu vyriešiť svoj spor mimosúdne nič im v tom nebráni, ale pokiaľ sa obráti jedna zo strán na súd so žalobou je zrejmé, že mimosúdne riešenie nie je možné. Tvrdený dôvod odročenia zástupcu žalobkyne tak súd vyhodnotil ako účelový podaný iba v snahe oddialiť rozhodnutie súdu v spore.

5. Vzhľadom na uvedené pokračoval súd v konaní aj keď boli strany sporu nečinné, pričom po vykonanom dokazovaní listinami predloženými v spise zistil nasledovný skutkový stav: žalovaný je výlučným vlastníkom V. Č.. XX O. X. P., X. XX V. Y. F. Č.. XXXX X. V. V. O. H. V., K. O. G. Č.. XXXX v kat. území Radvaň. Byt žalovaný ako kupujúci nadobudol na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 08. 08. 2013. Podľa kúpnej zmluvy neuzavrel predávajúci (právny predchodca žalovaného) s inou osobou žiadnu nájomnú zmluvu alebo obdobnú zmluvu. Napriek uvedenému ubezpečeniu žalovaný po uzatvorení kúpnej zmluvy z odôvodnenia rozsudku Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 14C/41/2013 zo dňa 14. 07. 2014 zistil, že by k bytu mohol existovať nájom, ktorý mal vzniknúť bližšie neurčeného dňa v roku 1999 a nájomcom by mala byť žalobkyňa. Žalovaný listom zo dňa 08. 06. 2015 doručil žalobkyňi výpoveď z nájmu bytu. Výpoveď odôvodnil tým, že z vyúčtovania zo dňa 14. 05. 2015 zistil, že žalovaná ako nájomníčka užíva byt a neplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to prinajmenšom za obdobie od 31. 12. 2014 do 30. 04. 2015. Na základe uvedeného vypovedal nájom bytu z dôvodov podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, pretože nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, a to tým, že za čas dlhší ako tri mesiace

nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Zároveň vo výpovedi z nájmu bytu žalovaný uviedol, že touto výpoveďou neuznáva existenciu nájmu bytu, nakoľko mu doposiaľ nebola hodnoverne preukázaná. Výpoveď podáva z opatrnosti, a to pre prípad, že sa dodatočne preukáže existencia nájmu bytu, a to najmä, nie však výlučne v konaní o vypratanie nehnuteľností vedenom na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp. zn. 13C/405/2013 (č. I. 9). Listom zo dňa 29. 04. 2014 zástupca žalobkyne požiadal o oznámenie výšky vzniknutých nedoplatkov a spôsob možnej úhrady v súvislosti s užívaním predmetu nájmu (č. I. 10). Zástupkyňa žalovaného listom zo dňa 06. 05. 2014 oznámila zástupcovi žalobkyne, že byt je užívaný bez akéhokoľvek právneho dôvodu žalobkyňou, ktorá nepreukázala svoje tvrdenia platne uzatvorenou nájomnou zmluvou (č. I. 11). Žalobkyňa platbou zo dňa 26. 03. 2015 uhradila za byt nedoplatok sumu 400,00 eur, dňa 17. 04. 2015 sumu 50,00 eur, dňa 19. 05. 2015 sumu 50,00 eur, dňa 19. 06. 2015 sumu 50,00 eur. Listom zo dňa 04. 03. 2015 Stredoslovenská energetika, a.s. vyzvala P. L. na doloženie dokladov, keď dodávateľ elektrickej energie z výpisu z G. X. Č.. XXXX zistil, že vlastníkom bytu je žalovaný, ktorý vyjadril nesúhlas s uzatvorením zmluvy o združenej dodávke elektriny pre odberné miesto bytu, ktorý užíva žalobkyňa (č. I. 16). Podľa vyjadrenia Cirkvi adventistov siedmeho dňa zo dňa 25. 10. 2007 P. L. je zamestnancom Cirkvi adventistov siedmeho dňa ako kazateľ a cirkev súhlasí s tým, aby býval v V. V., V. XX X. V. Č.. XX O. X. P., ktorý je jej vlastníctvom. Cirkev súhlasí s tým, aby v predmetnom byte býval so svojou rodinou, manželka U. L., F. P. L., F. E. L. R. F. Y. L.. Ako súčasný užívateľ vyššie uvedeného bytu je zároveň oprávnený zastupovať Cirkev adventistov siedmeho dňa vo veciach mesačných zálohových platieb, preberania preplatieb, nedoplatkov a celkového vyúčtovania nákladov na byt a pošty spojené s bytom za predchádzajúceho i súčasného majiteľa (č. I. 37). Podľa žaloby Cirkvi adventistov siedmeho dňa - slovenské združenie ako žalobcu smerujúcej voči P. L. ako žalovanému 1) a U. L. ako žalovanej 2), ktorá vec bola vedená Okresným súdom Banská Bystrica pod sp. zn. 14C/41/2013 súd zistil, že právny predchodca žalovaného sa domáhal vypratania predmetného bytu (č. I. 61 - 65). Podľa výsluchu P. L., manžela žalobkyne uskutočneného Okresným súdom Banská Bystrica na pojednávaní vo veci 14C/41/2013 dňa 07. 05. 2014 vyplýva, že bývalý manžel žalobkyne bol pracovníkom Cirkvi adventistov siedmeho dňa, pričom v roku 1999 odišiel do Banskej Bystrice a šiel do bytu, ktorý bol vo vlastníctve zrejme pána F. V.. On s ním nikdy nejednal v súvislosti s bytom. Bolo mu povedané, že má platiť všetko, čo príde na platenie v súvislosti s bytom. V podstate prax cirkvi bola také, že keď ho niekde preložili a dostal byt s tým, že sa má starať ďalej pokiaľ ide o tento byt, bolo mu povedané, že má hradiť všetky veci ohľadne toho. Prebiehalo to tak, že keď odchádzal z jedného bytu do druhého, tak mu bolo povedané kde sa má nasťahovať a automaticky sa platilo všetko, čo tomu predchádzalo. Žalobkyňa bola jeho manželkou, rozviedli sa v roku 2012. V cirkvi nepracovala. Pokiaľ ide o to, na základe čoho mal vlastne bývať v predmetnom byte, to sa nijakým spôsobom nevysvetľovalo, jednoducho mu bolo povedané kam sa má nasťahovať, boli mu dané kľúče a tam potom býval a platil, čo bolo treba v súvislosti s bytom. Neriešilo sa dokedy tam bude bývať. Následne bol preložený do Martina v roku 2006, kde mu cirkev vhodný byt nenašla, preto bolo povedané, že má ostať bývať v Banskej Bystrici. Pokiaľ ide o to čo s bytom, keby bol ukončil pracovný pomer s cirkvou, nevedel presne. Mal za to, že dostane nejakú ponuku zo strany cirkvi, buď mu dajú podmienku ako bude používať ten byt alebo mu dajú výpoveď. Nedošlo však nič, až v roku 2011. Ten list mu bol poslaný v súvislosti s bytom, dostal výpoveď z pracovného pomeru, pričom túto výpoveď napadol neplatnosťou. Na otázku súdu na základe čoho predmetný byt užíval, uviedol, že na základe toho, že ho preložili do Banskej Bystrice a povedali mu, kde má bývať. Nevie kto mu to povedal, zrejme nejakým mejlom alebo podobne, vždy pod takýmito vecami bol podpísaný predseda cirkvi V. M.. Neuzatváral žiadnu písomnú nájomnú zmluvu ani s pánom Bielikom, ktorý v tom čase vlastnil byt, ani s cirkvou potom následne, keď byt prešiel do jeho vlastníctva. Uviedol, že podľa predložených mesačných zálohových predpisov od SBD uhrádzal mesačné preddavky. Žalobkyňa pri výsluchu pred súdom v konaní 14C/41/2013 dňa 07. 05. 2014 uviedla, že nevstupovala do jednaní s cirkvou, nebola vyzývaná ani na vypratanie bytu, ani na nič podobné. V predmetnom byte býva sama, manžel ani deti tam nebývajú (č. I. 67 - 69). Podľa prednesu pána V. na pojednávaní dňa 23. 06. 2014 tento uviedol, že pokiaľ išlo o byty, keďže cirkev nemohla vlastniť byty, tak to bolo spravidla zabezpečované takým spôsobom, že cirkev kúpila byt, resp. poskytla financie a vlastníkom toho bytu alebo členom družstva (ak to bol družstevný byt) sa stal príslušný zamestnanec cirkvi t. j. kazateľ v tom príslušnom obvode. V prípade, že došlo k preloženiu pracovníka na nejaké iné miesto, tak sa byty vymenili. V tomto prípade pán L. odišiel z bytu v Považskej Bystrici a prišiel do Banskej Bystrice, pričom pán V. odišiel do Bratislavy. Nikdy sa necítil byť vlastníkom predmetného bytu, lebo to bolo robené tak ako uviedol. Potom, keď už bolo možné, aby sa cirkev stala vlastníkom, tak previedol byt na cirkev. Pokiaľ ide o pána L., napriek tomu, že pán V. bol v čase členom družstva, nekomunikoval s ním o tom na základe čoho a ako môže užívať predmetný byt, toto neriešili. Medzi pánom V. a pánom L. neexistovala žiadna nájomná zmluva,

nakoľko bežná prax bola taká, že kolegovia sa striedali a byty si odovzdali. On sa potom následne stal vlastníkom a keď už cirkev mohla byť vlastníkom, tak tento byt daroval cirkvi. Vždy tieto byty ponímali ako byty služobné, ktoré sú viazané na pracovný pomer. Pokiaľ sa skončil pracovný pomer, tak ho bolo treba opustiť (č. I. 72). Podľa odôvodnenia rozsudku Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 14C/41/2013 zo dňa 14. 07. 2014 mal súd za to, že medzi účastníkmi konania (medzi cirkvou na strane prenajímateľa a P. L. R. U. L. bolo dohodnuté, čo má nájomca užívať, rozsah užívania, tiež výška platenia za predmetný byt alebo spôsob výpočtu, t. j. bolo dohodnuté, že nájomca má platiť všetky náklady za byt a súvisiace platby, čím takéto dojednanie a prejavená vôľa účastníkov napĺňa všetky podstatné náležitosti zmluvy o nájme a teda súd má za to, že došlo k uzatvoreniu zmluvy o nájme bytu, a to podľa § 686 ods. 2 Občianskeho zákonníka na dobu neurčitú (č. I. 78). Voči uvedenému rozsudku podal žalobca včas odvolanie (č. I. 80 - 82). O podanom odvolaní rozhodnuté nebolo. Okresný súd Banská Bystrica v konaní vedenom pod sp. zn. 13C/405/2013 rozsudkom zo dňa 07. 06. 2016 rozhodol, že žalobkyňa je povinná predmetný byt vypratať, vo veci bolo podané odvolanie.

6. Podľa § 162 ods. 3 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), o zamietnutí návrhu na prerušenie konania súd rozhodne spolu s rozhodnutím vo veci samej.

7. Podľa § 646 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), 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 aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

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

9. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

10. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

11. Žalovaný v podaní doručenom súdu dňa 28. 09. 2015 navrhol prerušenie konania do právoplatného skončenia veci vedenej Okresným súdom Banská Bystrica pod sp. zn. 13C/405/2013, ktorej predmetom je vypratanie bytu žalobkyňou. Uviedol, že pokiaľ súd kladne rozhodne o vyprataní bytu, bude konanie o určenie neplatnosti výpovede právne bezvýznamné. V prípade, ak bude návrh na vypratanie bytu zamietnutý, bude možné pokračovať v konaní o určenie neplatnosti výpovede.

12. Súd podaný návrh na prerušenie konania zamietol, keď neboli splnené zákonné predpoklady prerušenia konania podľa § 162 ani § 164 CSP. Otázka riešená v konaní vedenom Okresným súdom Banská Bystrica pod sp. zn. 13C/405/2013 nemá význam pre rozhodnutie súdu, keď predmetom tohto sporu je posúdenie platnosti či neplatnosti výpovede nájmu bytu a nie vypratanie bytu. Z uvedených dôvodov súd návrh žalovaného na prerušenie konania podľa § 162 ods. 3 CSP zamietol.

13. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala určenia neplatnosti výpovede nájmu bytu, pričom tvrdila, že v roku 1999 bola medzi ňou a právnym predchodcom žalovaného, F. V., ústne uzatvorená nájomná zmluva. Pre úspešnosť podanej žaloby o určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu je nevyhnutné predovšetkým preukázať existenciu nájomnej zmluvy, nakoľko uvedená skutočnosť bola medzi stranami sporu spornou. Súd sa nestotožnil s odôvodnením rozsudku Okresného súdu Banská Bystrica vo veci vedenej pred ním pod sp. zn. 14C/41/2013, keď podľa zápisníc z pojednávaní v uvedenej veci, predovšetkým z výsluchu bývalého manžela žalobkyne a žalobkyne, nevyplýva dohoda o podstatnej náležitosti zmluvy o nájme bytu, ktorou je výška nájomného. Na tomto mieste súd uvádza, že je nepravdivé tvrdenie žalobkyne k podanej žalobe, že uzatvorila s právnym predchodcom žalovaného nájomnú zmluvu. Žalobkyňa v konaní 14C/41/2013 dňa 07. 05. 2014 pri výsluchu výslovne uviedla, že nevstupovala do jednaní s právnym predchodcom žalovaného a nebola ani vyzvaná na vypratanie bytu. Je teda zrejmé, že pokiaľ išlo o predchádzajúce užívanie bytu, tak toto užívanie bolo predovšetkým na základe dohôd medzi jej bývalým manželom a právnym predchodcom žalovaného. Žalobkyňa svojim výsluchom potvrdila, že žiadnu nájomnú zmluvu neuzatvorila, keďže nevstupovala do žiadnych jednaní ohľadne užívania predmetného bytu. Pokiaľ ide o právneho predchodcu žalovaného, F. V., ten pred súdom v konaní 14C/41/2013 nepotvrdil existenciu akejkoľvek nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi ním a žalobkyňou. Taktiež podľa tvrdení žalobkyne na základe ústne uzatvorenej nájomnej zmluvy byt užíva, pričom nejde o bezodplatné užívanie bytu, nakoľko uhrádza platby za byt, dokonca aj tie, ktoré by podľa zákona mal uhrádzať vlastníkom bytu. K uvedenej skutočnosti súd uvádza, že ani uvedené platby nepreukazujú dohodu o výške nájomného, keď platby spojené s užívaním bytu nie sú nájomným, ale len platbami spojenými s užívaním bytu. Ustanovenie § 646 ods. 1 Občianskeho zákonníka výslovne

rozišuje nájomné a výšku úhrad za plnenia spojených s užívaním bytu. Je následne na dohode strán nájomnej zmluvy, ktoré z týchto nákladov (plnenia spojené s užívaním bytu) bude hradiť nájomca a ktoré prenajímateľ, pričom ale žalobkyňa v žalobe neuvádza, že by uhrádzala nájomné a aká je výška tohto nájomného, keď uvádza iba rozsah užívania a výšku odplaty za užívanie bytu. Rovnako tak ohľadne nedoplatku, pre ktorý bola podaná výpoveď z nájmu bytu, žalobkyňa preukazovala iba jeho úhradu, teda úhradu služieb spojených s užívaním bytu a nie aj úhradu nájomného. Žalobkyňa podanou žalobou nepreukázala a nevyplýva ani z konania vedeného Okresným súdom Banská Bystrica pod sp. zn. 14C/41/2013, že by medzi žalobkyňou a právnym predchodcom žalovaného došlo k uzavretiu nájomnej zmluvy. Za takto zisteného skutkového stavu mal súd preukázané, že nakoľko neexistuje platne uzatvorená nájomná zmluva, nie je následne možné posudzovať platnosť či neplatnosť výpovede z nájmu. Pre možnosť podania výpovede nájmu bytu sa totiž vyžaduje, aby najprv vznikla nájomná zmluva.

14. Uvedenému záveru súdu o neexistencii nájomnej zmluvy svedčí aj tá skutočnosť, že výpoveď bola daná z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu. Aj keď žalobkyňa preukázala úhradu vzniknutého nedoplatku spojeného s užívaním bytu, nikdy netvrdila, ani nepreukázala, že by uhrádzala aj nájomné. Z dôvodov vzniku nedoplatku na nájomnom, by bolo možné v prípade, ak by bolo preukázané uzatvorenie nájomnej zmluvy, výpoveď z nájmu bytu považovať za platnú.

15. K uvedenému záveru o neuzatvorení nájomnej zmluvy dospel aj Okresný súd Banská Bystrica v konaní vedenom pod sp. zn. 13C/405/2013, v ktorom rozhodol o povinnosti žalobkyne predmetný byt vypratať. Vzhľadom na uvedené, keď žalobkyňa nepreukázala v spore uzatvorenie platnej nájomnej zmluvy medzi ňou a právnym predchodcom žalovaného, súd podanú žalobu o určenie neplatnosti výpovede z nájomnej zmluvy ako nedôvodnú zamietol.

16. O trovách konania rozhodol súd podľa § 262 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že v spore v celom rozsahu úspešnému žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania voči v spore neúspešnej žalobkyňi. O výške náhrady trov konania rozhodne podľa § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením súdny úradník.

Poučenie:

Proti výroku I. tohto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti výroku II. a III. tohto rozsudku môže podať odvolanie strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané, v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia, na Okresný súd Banská Bystrica, v dvoch vyhotoveniach. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že a) neboli splnené procesné podmienky, b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v predchádzajúcom odseku, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak a) sa týkajú procesných podmienok, b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu, c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže sa oprávnený domáhať jeho núteného výkonu v exekučnom konaní.