

Súd: Okresný súd Žilina  
Spisová značka: 49C/111/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5124212982  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 09. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr.LL.M Helena Tore Janíčková  
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2025:5124212982.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

2 49C/111/2024

Okresný súd Žilina v konaní pred sudkyňou JUDr. Helenou Tore Janíčkovou LL.M v právnej veci žalobcov: 1/ A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. D. A. E. F. XXX/X, XXX XX G., 2/ H. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. D. A. E. F. XXX/X, XXX XX G., žalobcovia 1/, 2/ pr. zast.: JUDr. Janka Chorvátová, PhD., advokátka, so sídlom P. O. Hviezdoslava 68, 010 01 Žilina, proti žalovanému: H. I. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. H. XX/XX, XXX XX L. C. M., pr. zast.: Advokátska kancelária LALINSKÝ ADVOKÁT s.r.o., so sídlom Kálov 653/23-2, 010 01 Žilina, IČO 47 253 096 o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu, takto

### rozhodol:

2 49C/111/2024

I. Súd určuje, že výpoveď nájmu bytu č. X na prízemí vo vchode č. X bytového domu súpisné číslo XXX postavený na pozemku registra „C“ parcela č. XXXX/X zapísaný na liste vlastníctva č. XXX vedenom Okresným úradom G., katastrálny odbor pre katastrálne územie G., datovaná XX.XX.XXXX a doručená zo strany žalovaného žalobcom 1/, 2/ dňa XX.XX.XXXX je neplatná.

II. Žalobcovia 1/, 2/ majú voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

8 49C/111/2024

1. Žalobcovia 1/, 2/ sa žalobou podanou na Okresný súd Žilina dňa 04. 12. 2024 domáhali, aby súd určil, že výpoveď z nájmu bytu č. X, prízemie, vchod č. X nachádzajúci sa v obytnom dome súpisné číslo XXX, postavený na parc. č. XXXX/X, evidovaný na LV č. XXX, kat. územie G., obec G., okres G. je neplatná, ako aj náhrady trov konania.

2. Na odôvodnenie svojej žaloby uviedli, že im dňa 05.09.2024 bola doručená výpoveď z nájomnej zmluvy s poukazom na ustanovenie § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka, a to z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace. S výpoveďou z nájomnej zmluvy nesúhlasili. Žalobca ich nemal vyzvať na platenie nájomného a služieb spojených s užívaním bytu. Na Krajskom súde v Žiline má prebiehať odvolacie konanie vo veci bezdôvodného obohatenia, kde sa má riešiť platenie nájomného a služieb spojených s užívaním bytu, z ktorého mali dostať výpoveď. Nájomné a služby spojené s užívaním bytu majú stále platiť správcovi mestských bytov. Žilbyt o tom mali informovať listom. V predpise záloh má byť aj regulovaná výška nájomného v zmysle platnej nájomnej zmluvy, ktorú platia vo výške 55.10 Eur mesačne. Zvýšenie

regulovaného nájmu je podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách a iné medzi nimi aj nájmu. Na základe tohto predpisu má byť Ministerstvo financií Slovenskej republiky ako cenový orgán oprávnené regulovať ceny aj ohľadne nájmu bytu. Úradné určenie cien má mať záväznú podobu a má zohľadňovať oprávnené záujmy jednotlivých účastníkov – prenajímateľov a nájomcov. Jednostranná zmena výšky nájomného má byť v rozpore s ustanoveniami Občianskeho zákonníka, nakoľko zmena písomného dvojstranného právneho úkonu mohla byť uskutočnená iba dohodou alebo osobitným predpisom. Mali prejavíť ochotu platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu, ktoré im vystavil správca mestských bytov. V predpise záloh má byť regulovaná výška nájomného aj výška zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu. Žalovaný má odmietat tieto platby s tvrdením, že chce trhovú nájomné. Nemá od nich chcieť ani platby za služby spojené s užívaním bytu, má to chcieť platiť sám, aby to na súde bolo „o väčší balík peňazí“ ako sa mal vyjadriť právny zástupca žalovaného v jednom zo súdnych sporov. Pán J. nemal predložiť žiadne vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu, neinformoval ich o mesačných zálohových platiach, všetky tieto informácie sa mali dozvedieť až zo súdneho spisu Okresného súdu Žilina sp. zn. 25C/9/2021. Byt im malo prideliť Mesto Žilina so súhlasom správcu domu v roku 1960. V roku 1964 malo dôjsť k výmene bytov so susedom, so súhlasom miestneho národného výboru a správcu. Od roku 1964 majú bývať v 3 izbovom byte č. X na prízemí domu N. O. XXX, M. O. X v G. na C. A. F.. Najprv otec a v roku 1981 malo prejsť nájomné právo na syna s rodinou. Pán J. má odmietat uznať platnosť nájomnej zmluvy tvrdením, že žiadnu nemajú, avšak nájomný vzťah k 3-izbovemu bytu č. X na C. D. A. E. F. O. XXX/X M. G. majú potvrdzovať právoplatné súdne rozhodnutia: rozsudok Okresného súdu Žilina, sp. zn. 27C/117/2009 zo dňa 05.02.2015, rozsudok Krajského súdu Žilina sp. zn. 760/392/2015 zo dňa 09.12.2015, rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo 110/2017 zo dňa 27.02.2018, ktorý nadobudol právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 03.04.2018. Zmena v osobe prenajímateľa nemá vplyv na práva a povinnosti nájomcu, nakoľko nový vlastník vstupuje do právneho postavenia pôvodného prenajímateľa. Prenajímateľ vstupuje do nájomného vzťahu v stave v akom bol v dobe zmeny vlastníctva. Pre prechod práv a povinností so zmenou vlastníctva zákon nemá vyžadovať žiadne

ďalšie úkony. Žalovaný má tvrdiť, že je výlučným vlastníkom tohto bytu. Vlastníctvo mal nadobudnúť na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený dňa 29.03.2007. Svoje vlastníctvo odvodzuje od vlastníckeho práva svojich právnych predchodcov A. A. N. a P. P. E., ktorí nadobudli vlastníctvo po svojich právnych predchodcoch H. P. N. a Q. N.. Títo zas odvodzovali svoje vlastnícke právo od F. N. a pán N. od pôvodných vlastníkov bratov B. a P. E.. Pán F. N. nadobudol vlastníctvo k spornému bytu kúpnopredajnou zmluvou dňa 10.10.1951. Kúpna zmluvou dňa 10.10.1951 nie je originál iba opis. Kúpna zmluva z roku 1951 uzavretá medzi predávajúcimi L. P. E. a H. B. E. a kupujúcim F. N. obsahuje v bode 1. ideálnu časť 3. poschodového domu 10/71. V bode 2. má byť definované zrejme užívacie právo podľa § 135 OZ. Aby sa táto informácia o konkrétnom byte dala použiť ako užívacie právo, má tam chýbať súhlas ostatných spoluvlastníkov. V uvedenom byte nikdy nebýval p. N. ani iný z podielových spoluvlastníkov. V bode 3. zmluvy má byť informácia, že celý dom bude tvoriť ideálne spoluvlastníctvo viacerých spoluvlastníkov. Ideálne spoluvlastníctvo znamená, že na každom metri štvorcovom má každý zo spoluvlastníkov svoj podiel. Bod 2 zmluvy mal byť vyhlásený za neplatný, pretože je zmätočný, vlastníctvo konkrétneho nimi užívaného bytu žalovaným 1/ má byť teda pochybné. Nakoľko pán F. N. nenadobudol Kúpnu zmluvou byt č. 1., nemohli jeho dediči A. A. N. a P. P. E. zmluvne previesť kúpnu zmluvou zo dňa 26.03.2007 konkrétny byt, možno iba spoluvlastnícke podiely /v súlade so zásadou nikto nemôže previesť na iného viac práv ako ma sám/. H. I. J. mal nadobudnúť Kúpnu zmluvou č. XXXX/XX zo dňa 29. 03. 2007 byt č. 1. S prevodom bytu sa však nedali a nedajú previesť aj spoluvlastnícke podiely. Podľa Kúpnej zmluvy č. V XXXX/XX zo dňa 29.03.2007 na spoluvlastnícky podiel pripadá 40.56m<sup>2</sup>, takáto veľkosť bytu v nehnuteľnosti nie je. Byt č.X má 84m<sup>2</sup>, preto pán J. nekúpil a nemohol nadobudnúť predmetný byt.

3. Žalobcovia 1/, 2/ predložili k žalobe nasledujúce listinné dôkazy: výpoveď nájomnej zmluvy adresovaná žalobcom 1/, 2/ zo dňa 19. 08. 2024 (na č. I. 4 a č. I. 159 spisu), zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu (na č. I. 5 spisu), evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu (na č. I. 6 – 9 spisu), predvolanie Okresným bytovým výborom (na č. I. 10 spisu), pozvánka Bytového podniku mesta Žiliny z 24. 10. 1988 (na č. I. 10 rub spisu), vyúčtovanie vyhotovené Bytovým podnikom mesta Žilina z 27. 04. 1989 (na č. I. 11 spisu).

4. Dňa 30. 05. 2025 bolo na súd doručené vyjadrenie žalovaného (na č. I. 52 rub – 54 rub), v ktorom uviedol, že predmetná výpoveď mala byť doručená zákonne, dôvodne a je platná. Má byť pravdou, že žalovaný dlhodobo spochybňoval nájomný vzťah žalobcov k spornej nehnuteľnosti. Spory so žalobcami majú trvať dlhodobo. Žalovaný rešpektuje konštatovania a právne závery súdov v predchádzajúcich

sporoch, a teda aj s označením a odvolaním sa na tieto rozhodnutia žalovaný mal jasne vypovedať tento užívateľský vzťah. Dôkazom tohto má byť doručená výpoveď z nájmu, ktorú predložili samotní žalobcovia, a ktorá preukazuje, že žalovaný sa v rámci existencie tohto vzťahu okrem iného odvoláva aj na rozhodnutia súdov v uvedenej spornej veci (napríklad rozhodnutie Okresného súdu Žilina, sp. zn. 27C/117/2009 zo dňa 05.02.2015, rozhodnutie Krajského súdu v Žiline, sp. zn. 7Co/392/2015 zo dňa 09.12.2015, rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo/110/2017 zo dňa 27.02.2018, rozhodnutie Krajského súdu v Žiline, č.k. 10Co/5/2023-177). Medzi žalobcami a žalovaným nemala byť uzavretá nájomná zmluva, má ísť o špecifický prípad, kedy sa transformovala dohoda o užívaní bytu, resp. rozhodnutie o pridelení bytu na užívanie na de facto nájomný vzťah, do ktorého neskôr (nadobudnutím vlastníckeho práva k bytovému domu a bytu) priamo vstúpil aj žalovaný. Ani konštatovanie existencie tohto užívateľského vzťahu nemá znamenať, že tento musí trvať stále a nemožno ho ukončiť. Má byť preukázané, že žalobcovia dlhodobo – možno hovoriť o dobe niekoľkých rokov, neuhrádzajú žalobcovi nielen nájomné, ale ani služby spojené s užívaním bytu a de facto v byte bývajú bez akejkoľvek náhrady, na náklady žalovaného, ktorý tento byt financuje sám. Žalovaný sa mal dostať do paradoxnej situácie, kedy nemá žiadnu náhradu či protiplnenie od žalobcov, a to napriek tomu, že títo byt preukázateľne užívajú a touto skutočnosťou sa ani netaja. Žalovaný sa rozhodol od roku 2021 (vymáha plnenia od roku 2019) vymáhať tieto plnenia od žalobcov aj súdnou cestou, nakoľko žalobcovia ani po výzvach nereagovali a nemali mať žiadnu snahu žalovanému uhrádzať hoci len služby spojené s užívaním bytu. Uvedený spor mal byť najskôr právne kvalifikovaný ako vydanie bezdôvodného obohatenia, z dôvodu, že žalovaný pôvodne zastával názor, že užívateľský vzťah medzi žalobcami a ním vôbec neexistuje. Spor o vydanie bezdôvodného obohatenia – zaplatenie istiny za nájom a služby spojené s užívaním bytu má prebiehať na Okresnom súde Žilina pod sp. zn. 25C/9/2021. V predmetnom konaní malo byť v rámci skutkového stavu preukázané, že žalobcovia neuhrádzali žalovanému žiadne platby spojené s bytom a ani nájomné. Predkladal rozsudok Okresného súdu Žilina, č.k. 25C/9/2021-608 (neprávoplatný, zrušený KS a vec vrátená späť na OS ZA). V kontexte prvotného názoru žalovaného o neexistencii užívateľského vzťahu medzi ním a žalobcami mala byť zaslaná aj skoršia výpoveď, ktorá mala byť určená ako neplatná pre nedostatok špecifikácie užívateľského (nájomného) vzťahu. Malo ísť o konanie vedené pred Okresným súdom Žilina, sp. zn. 25C/107/2022 (v spojení s rozhodnutím Krajského súdu v Žiline sp. zn. 10Co/68/2024). Z tohto dôvodu žalovaný mal zaslať výpoveď v roku 2024 opätovne, so všetkými zákonnými náležitosťami, vrátane špecifikácie titulov, z ktorých užívateľský vzťah vznikol a nad rámec aj so špecifikáciou rozhodnutí, ktoré tento užívateľský vzťah konštatovali. Byt v súčasnosti majú žalobcovia užívať proti jeho vôli, napriek tomu, že je výlučným vlastníkom a dal im niekoľkokrát najavo jeho vôľu, aby jeho byt naďalej neužívali a odsťahovali sa z neho. Žalobcovia majú byt užívať bez akejkoľvek protihodnoty, a nemajú žalobcovi nijakým spôsobom uhrádzať ani nájomné. Žalobcovia si majú byť tejto skutočnosti za ostatné roky vedomí, napriek tomu však i naďalej odmietajú žalovanému uhradiť ich dlhy, či kompromisne sa dohodnúť na ukončení užívateľského vzťahu k bytu žalovaného. Žalovaný mal zasielať výzvu pred podaním žaloby na uhradenie istiny (konanie na OS ZA sp. zn. 25C/9/2021) (dôkaz č. 2). Konanie o vymáhanie súdnou cestou (prípadne konania o iných nárokoch) má prebiehať už viac ako 4 roky. Nakoľko žalobcovia majú zámerne odmietat žalovanému uhrádzať akékoľvek platby, žalovaný nemá mať inú možnosť ako vymáhať tieto plnenia súdnou cestou. Má sa javiť ako značne nezrozumiteľné, že po všetkých absolvovaných konaniach žalobcovia argumentujú tým, že žalovaný ich nemal vyzvať na úhradu dlžných súm. Predkladal výzvu zo dňa 05.06.2020. V konaní vedenom pod sp. zn. 25C/9/2021 malo byť žalobcom na pojednávaniach vysvetlené, že správca, ktorému zasielajú náhrady nie je správcom predmetného bytového domu od roku 2019. S ohľadom na uvedenú skutočnosť mali byť tieto platby žalobcom vždy vrátené naspäť. Každá platba, ktorú zašlú domnelému správcovi ŽILBYT, s.r.o., má byť vrátená žalobcom späť. Predkladali vyjadrenie ŽILBYT, s.r.o. zo dňa 25.04.2022. Nemá byť pravdou, že žalobcovia prejavili ochotu uhradiť žalovanému nájomné a náhrady spojené s užívaním bytu. Spor o zaplatenie týchto istín prebieha od roku 2021. Žalobcovia počas tohto konania mali byť upovedomení o tom, že uhrádzajú istiny nesprávne správcovi. Žalobcovia majú dlhodobo vedieť, kto je vlastníkom spornej nehnuteľnosti. Žalovaný má byť riadne evidovaný na liste vlastníctva. Žalovaný mal žalobcov vyzvať na uhrádzanie služieb a nájomného, žalobcovia mali mať vo výzve dostupné aj číslo bankového účtu žalovaného. Nemali prejavovať akúkoľvek ochotu uhradiť žalovanému čo i len náhradu za služby spojené s užívaním bytu. Žalovaného nemali kontaktovať za účelom zaslania platobných predpisov či vyúčtovaní, s cieľom uhrádzať tieto platby žalovanému, a to napriek tomu, že tieto predpisy boli riadne predložené do konania vedeného pod sp. zn. 25C/9/2021 a mali o nich preukázateľnú vedomosť, nakoľko majú byť súčasťou spisového materiálu. Všetky tituly nadobudnutia spornej nehnuteľnosti žalovaným považoval za platné. Nemal byť preukázaný opak. Túto skutočnosť nemali preukázať ani žalobcovia a ani nemá existovať žiadne právoplatné rozhodnutie, ktoré

by konštatovalo neplatnosť žalobcami uvádzaných prevodov. Žalobcovia spochybňujú vlastnícke právo žalovaného v každej jednej žalobe, no v žiadnej nemali byť s ich tvrdeniami úspešní. Má byť právoplatne skončené aj konanie vedené pod sp. zn. 51C/2/2020, na ktoré odkazovalo aj uznesenie o zastavení konania vo veci určenia neplatnosti zmlúv, ktoré podali žalobcovia - sp. zn. 42C/50/2022. Poukazoval a citoval z rozsudku Okresného súdu Žilina - č. k. 51C/2/2020-117 a rozsudku Krajského súdu v Žiline - č. k. 10Co/5/2023-177. Prvé spory medzi žalovaným a žalobcami majú siahť už do roku 2009, kedy žalovaný so svojimi žalobami úspešný nebol, nakoľko v tomto čase bol „iba“ spoluvlastníkom bytového domu a nie konkrétneho bytu. Dohoda o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva bola uzatvorená v roku 2018, čo má byť riadne zaevidované aj v katastri nehnuteľností. Detailne sa nadobudnutím vlastníckeho práva žalovaného mal zaoberať Okresný súd Žilina v spore č.k. 6C/65/2009-1240, kde ani v tomto rozhodnutí súd nedospel k záveru, že by žalovaný nenadobudol vlastníckeho právo najskôr vo forme spoluvlastníckeho podielu k bytovému domu a neskôr titulom dohody o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva ku konkrétnemu bytu. Zastával názor, že nie je účelné a ani hospodárne, aby sa v každom jednom iniciovanom konaní súd zaoberal otázkou vlastníckeho práva žalovaného, najmä vtedy, ak toto bolo potvrdené už v minimálne 3 predchádzajúcich súdnych sporoch. Navrhoval, aby súd žalobu v celom rozsahu zamietol a priznal žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 100%.

5. Dňa 05. 06. 2025 sa v predmetnej veci začalo konať pojednávanie, a to za účasti žalobkyne 1/ a právnych zástupcov strán, avšak muselo byť odročené z dôvodu žiadosti právnej zástupkyne žalobkyne 1/, aby súd technicky zabezpečil simultánny prepis zápisnice o pojednávaní tak, aby ho mohla žalobkyňa 1/, ktorá má sluchovú indispozíciu priamo sledovať čítaním zápisnice na pojednávaní.

6. Dňa 23. 09. 2025 sa vo veci konalo pojednávanie, a to za účasti žalobkyne 1/ a právnych zástupcov strán sporu, pričom súd na pojednávaní v predmetnej veci rozhodol.

Súd v predmetnej veci zistil nasledujúci skutkový stav:

7. Žalovaný je výlučný vlastník o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k bytu č. X na prízemí vo vchode X domu súpisné číslo XXX postaveného na pozemku parc. č. XXXX/X a zapísaný na LV č. XXX vedenom pre katastrálne územie G. (uvedené vyplýva z verejne prístupného portálu katastra nehnuteľností ku dňu vyhlásenia rozsudku vo veci).

8. Byt č. X v dome súpisné číslo XXX zapísaný na liste vlastníctva č. XXX (k. ú. G.) žalobcovia 1/, 2/ užívajú od r. 1981, resp. predtým ho užíval otec žalobcu 2/ (tieto skutočnosti vyplývajú z nesporných tvrdení strán sporu obsiahnutých v ich vyjadreniach).

9. Žalobcom 1/, 2/ vzniklo k predmetnému bytu č. X právo užívania bytu, ktoré trvalo ku dňu 01.01.1992, a od uvedeného dátumu sa zmenilo na nájom (zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu na č. I. 5 spisu, pričom uvedené skutočnosti vyplývajú z tvrdení strán sporu).

10. Obom žalobcom bola zo strany žalovaného doručená výpoveď z nájomnej zmluvy dňa 05.09.2024, a to z dôvodu, že žalobcovia nemali platiť žalovanému nájomné ani platby spojené s užívaním predmetného bytu po dobu dlhšiu ako tri mesiace (podľa výpovede nájomnej zmluvy datovanej 19. 08. 2024 a adresovanej žalobkyňi 1/ na č. I. 4 spisu, ako aj podľa výpovede nájomnej zmluvy datovanej 19. 08. 2024 a adresovanej žalobcovi 2/ v spojení s doručovacími obálkami a nesporným tvrdením žalobcov 1/, 2/, že predmetné výpovede im boli doručené boli doručené dňa 05. 09. 2024).

Súd predmetnú právnu veci posúdil podľa nasledujúcich ustanovení právnych predpisov:

11. Podľa ustanovení § 154 ods. 1, § 155 ods. 1, § 175 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení účinnom do 31. 12. 1991,

§ 154 ods. 1

Rozhodnutím o pridelení bytu vydaným miestnym národným výborom alebo iným orgánom príslušným podľa predpisov o hospodárení s bytmi alebo inými skutočnosťami ustanovenými týmto zákonom vznikne občanovi právo, aby s ním organizácia uzavrela dohodu o odovzdaní a prevzatí bytu.

§ 155 ods. 1

Právo užívať byt vznikne dohodou o odovzdaní a prevzatí bytu dojednanou medzi organizáciou a občanom.

§ 175 ods. 1

Ak za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich nadobudnú právo užívať byt, vznikne právo spoločného užívania bytu manželmi.

12. Podľa ustanovenia § 37 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej označený ako „OZ“), právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

13. Podľa ustanovenia § 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.

14. Podľa ustanovenia § 710 ods. 1 OZ, nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

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

16. Podľa ustanovenia § 711 ods. 6 OZ, neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu.

17. Podľa ustanovenia § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam, údaje katastra uvedené v § 7 (pozn. súdu: okrem iných sú to aj údaje o vlastníkovi nehnuteľnosti) sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.

18. Súd v prvom rade uvádza, že žalovaný je ku dňu vypracovania výpovede žalobcom 1/, 2/ (dňa 19. 08. 2024, výpoveď adresovaná žalobkyni 1/ na č. I. 4 spisu ako aj výpoveď adresovaná žalobcovi 2/ na č. I. 159 spisu), ako aj ku dňu vyhlásenia rozsudku vo veci evidovaný ako vlastník bytu č. X na prízemí vo vchode č. X bytového domu súpisné číslo XXX postavený na pozemku parc. č. XXXX/X a zapísaný na liste vlastníctva č. XXX (kat. územie G.). Táto skutočnosť vyplýva z verejne prístupného katastrálneho portálu. Tento údaj je preto hodnoverný a opak nebol preukázaný. Žalovaný ako vlastník predmetného bytu písomnou výpoveďou nájmu bytu č. 1 doručenou žalobcom 1/, 2/ dňa 05. 09. 2024 (čas doručenia výpovede bol medzi stranami nesporný a súd z takej skutočnosti vychádzal ako zo skutočnosti nespornej podľa ustanovenia § 151 ods. 1 CSP) mal v úmysle ukončiť nájomný vzťah, ktorý trval medzi stranami sporu.

19. Žalobcovia 1/, 2/ iniciovali konanie o neplatnosť výpovede z nájmu bytu č. 1 v zákonnej lehote stanovenej v ustanovení § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka, t.j. v lehote troch mesiacov od jej doručenia žalobcom 1/, 2/ (výpoveď im bola doručená dňa 05. 09. 2024 a žaloba bola podaná na súd dňa 04. 12. 2024).

20. Výpoveď na č. I. 4 spisu a č. I. 159 spisu obsahuje všeobecné vymedzenie výpovedného dôvodu s odkazom na ustanovenie § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka (teda je v nej výslovne uvedené, že k nej bolo pristúpené z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace). Podľa rozhodovacej praxe Najvyššieho súdu SR, menovite uznesenia NS SR sp. zn. 3Cdo/184/2017 zo dňa 29. 01. 2018, ktoré vo svojom odôvodnení odkazuje aj na závery prijaté v rozhodnutí NS SR sp. zn. 4Cdo/248/2009, skutkové vymedzenie výpovede nemožno stotožniť s odkazom na § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka (neplatenie nájomného a úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace), ale musí ísť o konkretizovanie naplnenia uvedeného dôvodu skutočnosťami, v ktorých prenajímateľ vidí realizáciu zákonného dôvodu výpovede nájmu bytu, teda s uvedením mesiacov, kedy nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytnuté s užívaním bytu.

21. Právny úkon je neurčitý, a teda ani nezrozumiteľný, pokiaľ je prejav vôle síce z jazykovej stránky zrozumiteľný, ale nejednoznačný je jeho vecný obsah – a tým je neurčitý s tým, že neurčitosť nie je možné odstrániť ani použitím výkladových pravidiel (§ 35 ods. 2) alebo dispozitívnych ustanovení

zákona. Právny úkon je určitý, ak nie je vnútorne rozporný jeho obsah a jeho predmet nie je jednoznačne určený – takže ho nie je možné individualizovať. Predpokladom určitosti právneho úkonu je označenie jeho predmetu takým spôsobom, aby ho bolo možné nezameniteľne rozpoznať od iných predmetov. Ak ide o právny úkon, pre ktorý je ustanovená pod sankciou neplatnosti písomná forma, musí táto určitosť obsahu vyplývať z textu listiny, v ktorej je zaznamenaná – nestačí, ak je to známe zmluvným stranám. Absolútna neplatnosť pôsobí priamo (automaticky) zo zákona (ex lege), a to od počiatku (ex tunc) a bez ohľadu, či sa tejto neplatnosti niekto dovoľá. Z tohto dôvodu právne účinky takéhoto právneho úkonu ani nevzniknú – teda nedôjde k vzniku, zmene ani zániku práv a povinností, ktoré s nimi zákon spája. Platnosť či neplatnosť právneho úkonu možno posudzovať len so zreteľom na okolnosti, ktoré existovali v čase jeho urobenia.

22. Výpoveď adresovaná žalobkyni 1/ na č. I. 4, ako aj výpoveď daná žalobcovi 2/ na č. I. 159 spisu je neurčitá, keďže v nej absentuje vymedzenie konkrétneho obdobia - mesiacov, za ktoré sa mali žalobcovia dostať do omeškania s platením nájomného, resp. s platením úhrad v súvislosti s užívaním bytu, a rovnako v nej chýba vymedzenie dlžnej sumy nájomného. Výpoveď pritom musí byť písomná a dôvod v nej uvedený musí byť skutkovo vymedzený nezameniteľným spôsobom. Vo výpovedi zo dňa 19. 08. 2024 nie je výpovedný dôvod takýmto nezameniteľným spôsobom vymedzený, ale je vymedzený len všeobecným odkazom na ustanovenie § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka a jeho znenie. Takú výpoveď potom súd posúdil pre jej neurčitosť ako neplatný právny úkon (s poukazom na ustanovenie § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

23. O neurčitosti a neistote medzi stranami sporu ohľadne výšky nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu svedčia aj mnohé súdne konania, ktoré sú/boli vedené medzi stranami sporu. V spore o vydanie bezdôvodného obohatenia, v ktorom vystupuje žalovaný v postavení žalobcu a žaluje žalovaných (t.j. žalobcov v tomto spore) z dôvodu neplatenia za užívanie predmetného bytu, malo dôjsť k dohode (aj o výške plnenia) až v deň, v ktorom bol vyhlásený rozsudok v tejto veci. Podľa názoru súdu z uvedeného možno vyvodit', že ešte pred týmto dňom neexistoval medzi stranami konsenzus ohľadne výšky nájomného a úhrad spojených s užívaním predmetného bytu. Keďže výpoveď obsahuje všeobecné vymedzenie výpovedného dôvodu, avšak nie je z nej zrejmé, za ktoré konkrétne obdobie a s neplatením ktorých konkrétnych dlžných súm využil žalovaný výpovedný dôvod v zmysle ust. § 711 ods. 1 písm. d) OZ, bola výpoveď s poukazom na ust. § 37 OZ vyhodnotená zo strany súdu ako neurčitý právny úkon. Súd preto výrokom I. tohto rozsudku určil, že výpoveď nájmu bytu č. 1 je neplatná.

24. Pre účely tohto sporu by bolo nevhodné posudzovať výšku nájomného, ktoré by mali žalobcovia 1/, 2/ platiť žalovanému v súvislosti s nájmom bytu č. 1. Za účelom ukončenia mnohopočetných sporov, ktoré medzi stranami prebiehajú aj v súvislosti s uplatnenými nárokmi na zaplatenie nájomného a úhrad za plnenie spojené s užívaním bytu by bolo potrebné jednoznačne ustáliť výšku mesačného nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu č. 1. Tým by sa podľa názoru súdu odstránila aj právna neistota v súvislosti s koncipovaním prípadnej písomnej výpovede nájmu bytu č. 1 z uvedeného dôvodu.

25. Keďže rozsudok Okresného súdu Žilina sp. zn. 6C/65/2009 je súčasťou spisového materiálu (na č. I. 113 a nasl. spisu), a nebolo zo strany žalobcov konkretizované, pre ktoré dôvody rozhodujúce pre rozhodnutie vo veci malo byť potrebné pripájať uvedený spis, súd tento spis Okresného súdu Žilina nepripojil. Rovnako súd neoboznamoval na návrh žalobcov obsah rozsudkov Okresného súdu Žilina sp. zn. 27C/117/2009 z 5. 2. 2015 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline sp. zn. 7Co/392/2015 zo dňa 09. 12. 2015, keďže tieto rozsudky stranami predložené neboli a ich oboznámenie bolo navrhované za účelom preukázania vzniku spoločného nájmu k bytu žalobcom 1/, 2/, avšak existencia spoločného nájmu žalobcov 1/, 2/ k bytu bola nesporná, a preto by bolo nadbytočné navrhované oboznamovanie s predmetnými rozsudkami za účelom preukázania tejto (nespornej) skutočnosti.

26. V závere súd dodáva a zdôrazňuje, že nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranou sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami sporu. Z uvedeného dôvodu sa súd zaoberal len podstatnými námietkami vo vzťahu k prejednávanej veci, ktoré považoval z hľadiska skutkového a právneho posúdenia veci za relevantné a nezaoberal sa pre posúdenie a rozhodnutie sporu nerelevantnými skutočnosťami a námietkami uvádzanými stranami sporu.

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

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

29. Podľa ustanovenia § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

30. Žalobcovia 1/, 2/ boli v spore úspešní v plnom rozsahu, keďže súd vyhovel ich žalobe, preto súd výrokom II. tohto rozsudku rozhodol, že žalobcovia 1/, 2/ majú voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

## **Poučenie:**

2 49C/111/2024

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Žilina.

Podľa ust. § 125 ods. 1 CSP, odvolanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe.

Podľa ust. § 125 ods. 2 CSP, odvolanie urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva.

Podľa ust. § 125 ods. 3 CSP, odvolanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Podľa ust. § 363 CSP, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisovej značky konania) 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).

Podľa ust. § 364 CSP, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa ust. § 365 ods. 1 CSP, 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.

Podľa ust. § 365 ods. 2 CSP, 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 odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa ust. § 365 ods. 3 CSP, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa ust. § 366 CSP, 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, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov).