

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 11Co/11/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2317219552
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 10. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Silvia Hýbelová
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2020:2317219552.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Silvie Hýbelovej a členov Mgr. Fedora Benku a Mgr. Kataríny Arnouldovej, v spore žalobcu: P. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y.. Q. XXX/XX, A., zastúpeného Mgr. Martinom Černákom, advokátom, Zochova 5, Bratislava, proti žalovanému: Obec Selice, Sovietskej armády 1131, Selice, IČO: 00306151, zastúpenému JUDr. Martinom Hudákom, Hálkova 32, Bratislava - Nové Mesto, o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Galanta zo dňa 9. mája 2019, č.k. 19C/65/2017-244, takto

rozhodol:

I. Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom zamietajúcom výroku a vo výroku o náhrade trov konania **p o t v r d z u j e**.

II. Žalovaný má nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Súd prvej inštancie rozsudkom napadnutým odvolaním návrh na prerušenie konania zamietol (výrok I.), žalobu zamietol (výrok II.) a rozhodol, že žalovaný má nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% (výrok II.). Z odôvodnenia rozsudku vyplynulo, že žalobca sa žalobou domáhal určenia neplatnosti výpovede z nájmu bytu, keď dôvodil, že strany sporu uzatvorili dňa 27.07.2016 zmluvu o nájme bytu č. 6/13BJ/2016 ohľadne nájmu bytu č. 6, na 2. NP bytového domu súp. č. XXX, na parcele reg. „C“ č. 5/4 o výmere 264 m², zastavené plochy a nádvoria, v k.ú. Z., zapísanej na LV č. XXXX a to na dobu určitú do 26.07.2019. Dňa 03.11.2017 doručil žalovaný žalobcovi výpoveď z nájmu bytu z dôvodu podľa § 711 ods. 1, písm. c) OZ, nakoľko z viacerých sťažností nájomcov bolo zistené, že sústavne narušuje pokojné bývanie nájomcov tohto bytu. Bolo preukázané, že viackrát a opakovane sa mal žalobca dopustiť narušovania pokojného bývania ostatných nájomníkov tým, že v neskorých večerných hodinách pod vplyvom požitia alkoholických nápojov robil v bytovom dome neznesiteľný hluk, čím rušil pokojný spánok a kľud ostatných nájomníkov. Žalobca poprel skutočnosti uvádzané vo výpovedi, tieto mu neboli nikdy písomne vytknuté zo strany ostatných nájomníkov, ani zo strany žalovaného, s ostatnými nájomníkmi žalobca vychádza priateľsky, plní si všetky záväzky zo zmluvy. Žalobca má za to, že výpoveď z nájmu bytu nespíňa ani náležitosti podľa § 711 ods. 2 OZ, nakoľko v nej absentuje skutkové vymedzenie dôvodu výpovede. Vo výpovedi nie je uvedené ani jediné meno sťažovateľa, nie je tu odkaz na žiadny úradný dokument, podľa ktorého by malo dôjsť k prejednaniu sťažnosti. Znenie výpovede je zmätočné, pretože v nájmomnom byte žije žalobca sám, preto nie je zrejmé ktorých ďalších nájomníkov bytu mal rušiť. Odôvodnenie výpovede je neurčité, všeobecné a zmätočné, nezodpovedá zákonným ustanoveniam § 711 ods. 2 Občianskeho zákonníka, čo spôsobuje absolútnu neplatnosť výpovede. Žalobca si uplatnil nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu. Žalovaný, v mene ktorého koná starosta, uviedol, že sú so žalobcom kamarátmi z detstva, nechce mu zle, ale žalobca sa opíja, minule ho našli ležať pred vchodovými dverami bytovky, o čom existuje kamerový záznam a spolu s N. Y. ruší susedov, ktorí majú aj malé deti. Na žalobcu sa mu sťažovali nájomníci Z. K., M. M., T. O., O. Q., A. B. a to aj pred 16.10.2017.

Žalobca vo svojej výpovedi uviedol, že pani N. Y. býva v tom istom dome ako on, dochádzalo medzi nimi ku konfliktom kvôli jej alkoholu. Hádky boli zhruba každú druhú sobotu, potom sa to ustálilo. Hádali sa na chodbe, v jeho, alebo v jej byte. Susedia ich upozorňovali, vyšli na chodbu a povedali im, aby boli ticho. On sa snažil vec urovnať. Na upozornenia reagoval tak, že neotváral. Počas trvania nájomného vzťahu nepožíval alkohol v nadmernej miere, má Parkinsona. Pred vchodom sa neváľal opitý, keď sa vracal z obchodu s krabičkou cigariet a plechovkou piva, pri bráne ho niekto odfoťil so silným bleskom a ostal omráčený. Môže pôsobiť tak, že požil alkohol kvôli príznakom jeho ochorenia, ktoré sa prejavuje tým, že je pomalý, nevie sa vzpriamiť, má zlú chôdzu, ťahá nohu. V robote mu dali štyrikrát fúkať, vždy s negatívnym výsledkom. Od 01.12.2017 je zamestnaný, jeho pracovná náplň je balenie tovaru. Starosta ho asi po šiestich mesiacoch po nasťahovaní upozorňoval na nevhodné správanie. Vytykal mu to aj vtedy, keď sa preukázateľne zdržiaval mimo bydliska. Nikdy mu nebolo doručené písomné upozornenie ohľadne nevhodného správania. Sestra žalobcu Ing. E. C., PhD., ako svedkyňa uviedla, že jej brat je medzi obyvateľmi bytového domu obľúbený. Žijú tam staršie panie, keby mali so žalobcom nejaký problém, tak by jej alebo rodičom o tom povedali. Ju nikdy neoslovil žiadny sused so sťažnosťou na žalobcu. Pani L. ju oslovila s tým, že majú problém s pani Y., ktorá je problémová, mala problémy s alkoholom. Aj ďalšie susedy jej uviedli, že im je to ľúto, že bratovi nechcú ublížiť, že s ním nemajú problém. Rovnako pán O. povedal, že so žalobcom žiaden problém nemá, podpísal aj vyhlásenie, ktoré skoncipovala svedkyňa v znení, že nemá problém s tým, že v bytovom dome býva žalobca, avšak následne žiadal, aby vylúčili jeho meno, lebo sa obával o svoju rodinu, že budú vyhodení z bytu, nakoľko sa mu starosta vyhrážal. Keby nepoznala zdravotný stav brata, myslela by si, že je opitý, má neistú chôdzu, je spomalený. Chodí s bratom k lekárom. Nikdy ho nevidela opitého, dá si najviac pohár piva. Nikdy ho nevidela kričať. Svedok Y. E., náčelník obecnej polície, uviedol, že je so žalobcom kamarát, žalovaný je jeho zamestnávateľ. Z titulu výkonu funkcie bol v kontakte so žalobcom, keď tento zavolať obecnú políciu, že ho otravuje pani Y., keď prišli, uvedené sa nepotvrdilo. Ďalej riešil oznámenie suseda žalobcu L. K. v decembri 2017 na žalobcu a pani Y. pre rušenie verejného poriadku a nočného klúdu. Predtým riešil aj ústne oznámenia ostatných susedov, ktoré boli v období leta až decembra 2017. Do domu chodil v lete týždenne, v septembri sa situácia upokojila a potom sa to opäť zhoršilo. Sťažnosti sa týkali oboch, žalobcu, aj pani Y.. O sťažnostiach nebola spísaná zápisnica, keďže neboli podávané oficiálne. Sťažnosti riešil dohovorom žalobcovi a pani Y. spolu s jeho kolegami. Videl žalobcu popíjať v pohostinstve, aj v roku 2017. Viackrát ho videl opitého. Svedkyňa N. Q. Y., uviedla, že so žalobcom sa pozná 2 roky, spoznali sa v bytovom dome. Starosta je jej príbuzným. Žalobca nemá zlú povahu, nie je príliš agresívny, keď si vypijú, tak je to horšie, vtedy nastávajú konflikty ohľadne bežných domácich vecí. Každý majú svoj byt, ale väčšinu času trávia v byte žalobcu. Ona je hlučnejšia pri hádkach. Teraz je situácia lepšia, pracujú v Amazone, tak si dajú najviac pohárik, dva, aby nenafúkali. V byte býva naďalej, starosta jej predĺžil výpovednú dobu, nevie dokedy. Vie o tom, že aj žalobcovi bola doručená výpoveď z rovnakých dôvodov ako jej. Svedkyne T. O., C. L. a M. M. sa zo zdravotných dôvodov pojednávania nezúčastnili. Súd im preto uložil, aby na otázky súdu odpovedali písomne, tieto zaslali všetky tri identické podania, z ktorých vyplýva, že v období pred 16.10.2017 žalobca rušil ich pokojné bývanie v spoločnom dome, keď on a jeho priateľka, slečna Y. hlučne nadávali, pobehovali na chodbe a búchali dverami. Žalobcu videli v období pred 16.10.2017 pod vplyvom alkoholu. Voči nim sa nesprával spôsobom, ktorý by im prekážal. Svedok O. Q. uviedol, že žalobcov byt je v susedstve, bolo to možno v roku 2017 aj každý deň, kedy mu kloпали na dvere, pretože s priateľkou robili hluk. Má malú dcéru. Sťažoval sa aj na obecnom úrade, aj obecným policajtom. Správanie žalobcu stále pokračuje, i keď v menšej miere. X-krát videl žalobcu v krčme piť, keď je opitý, ledva stojí na nohách. Svedok L. K. uviedol, že problémy začali asi 2 mesiace po nasťahovaní sa žalobcu do bytovky. Žalobca spolu s pani Y. sa hádali tak 4-5 krát do týždňa, kloпали na dvere, 4-5 krát sa volala obecná polícia, raz aj štátna polícia. Keď sa žalobca s N. Y. hádali, bolo to strašne počuť, budilo im to dieťa. Hádavali sa kvôli alkoholu. Svedok inicioval spísanie petície v bytovom dome, ktorú všetci podpísali. Svedkyňa Ing. M. Y. je prednostka Obecného úradu Selice, od jari 2017 do októbra 2017 boli na žalobcu sťažnosti, čo vyvrcholilo výpoveďou z nájmu. Sťažnosti prijímal aj starosta obce. Chodili za ňou ľudia v čase jeho neprítomnosti. Svedkyňa má priamo na starosti agendu nájomných bytov. Bola svedkom toho ako bol žalobca opitý, konkrétne dňa 20.08.2018. Žalobca podal v konaní návrh na prerušenie konania podľa § 162 ods. 1 písm. a) CSP z dôvodu podaného trestného oznámenia v súvislosti s podozrením zo spáchania trestného činu marenia spravodlivosti a neoprávneného nakladania s osobnými údajmi, a to až do právoplatného skončenia veci vedenej na Okresnom riaditeľstve Policajného zboru v Galante. Žalovaný navrhol návrh na prerušenie konania zamietnuť, nakoľko nie sú dané zákonné dôvody. Súd návrh na prerušenie konania týmto rozsudkom zamietol. Právne súd vec posúdil podľa § 137 písm. d) CSP, podľa § 711 ods. 6, § 710 ods. 1, § 711 ods. 1 písm. c), ods. 2, § 37 ods. 1 OZ a po vykonanom dokazovaní dospel k záveru,

že medzi stranami nebolo sporné, že dňa 27.07.2016 uzatvorili strany sporu nájomnú zmluvu, že dňa 03.11.2017 bola žalobcovi doručená výpoveď z nájmu bytu. Žaloba bola doručená súdu dňa 24.11.2017 z čoho vyplýva, že žalobca podal žalobu v lehote troch mesiacov od doručenia výpovede. V danom prípade je žaloba o určenie právnej skutočnosti prípustná zo zákona v zmysle § 711 ods. 6 OZ. Žalovaný dal výpoveď žalobcovi z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. c) OZ. V písmene c) sú uvedené viaceré výpovedné dôvody. Druhým v poradí je dôvod, že nájomca alebo členovia jeho domácnosti sústavne narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov. Žalobca namieta, že výpoveď nespĺňa formálno-právne zákonné náležitosti, keď dôvod výpovede je neurčitý a nepreskúmateľný. Vo výpovedi z nájmu sa konkrétne uvádza: „Na základe viacerých sťažností nájomcov predmetného bytu bolo zistené, že ako nájomca sústavne narušuje pokojné bývanie nájomcov tohto bytu. Bolo preukázané, že ste sa viackrát a to opakovane dopustili narušovania pokojného bývania ostatných nájomníkov a to tým, že v neskorých večerných hodinách pod vplyvom požitia alkoholických nápojov robili v bytovom dome neznesiteľný hluk, v dôsledku čoho ste rušili pokojný spánok a klud ostatných nájomníkov. Svojím konaním ste naplnili dôvody, pre ktoré môže dať prenajímateľ výpoveď v zmysle § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka.“ Podľa § 35 ods. 2 OZ je treba právne úkony vyjadrené slovami vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak nie je táto vôľa v rozpore s jazykovým prejavom. Prejav vôle prenajímateľa vtelený do výpovede z nájmu bytu je teda určitý a zrozumiteľný, ak je výkladom objektívne pochopiteľný, inak povedané, ak môže typický účastník v postavení adresáta výpovede z nájmu bytu túto vôľu bez rozumných pochybností o jej obsahu zodpovedajúcim spôsobom vnímať. Z obsahu odôvodnenia výpovede je podľa názoru súdu objektívne pochopiteľné, že dôvodom výpovede má byť žalobcovo sústavne narušovanie pokojného bývania ostatných nájomníkov robením hluku v nočných hodinách. Sústavnosť nemožno zamieňať s nepretržitosťou. Dôležité je, aby narušovanie bolo vykonávané opakovane, teda viac ako raz. Žalovaný vo výpovedi uvádza, že sa mal takéhoto správania dopustiť žalobca viackrát. Súd je toho názoru, že výpoveď z nájmu je dostatočne určitá a je na dôkaznom bremene žalovaného v konaní o neplatnosť výpovede preukázať súdu, že sa žalobca takéhoto konania dopustil. Súd sa tak zameril na hodnotenie dôkazov, či dôvod uvádzaný vo výpovedi je vzhľadom na skutkové okolnosti daný. Na úvod skonštatoval, že predchádzajúce písomné upozornenie ani právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu o tom, že žalobca sa dopustil priestupku proti verejnému poriadku tým, že porušil nočný klud, nie je zákonným predpokladom výpovede z nájmu bytu. Žalobca sám potvrdil, že s N. Y. po sebe kričali vo svojich bytoch aj na chodbe. Susedia ich upozorňovali, on im následne neotváral. Malo sa tak diať každú druhú sobotu, hádali sa kvôli jej alkoholu, žalobca poprel, že by on nadmerne užíval alkohol. Z výpovedí nebolo možné ustáliť presné obdobie hádok, ale žalobca uviedol, že asi po šiestich mesiacoch bol ústne upozornený starostom. K hádkam dochádzalo v období približne od začiatku roka 2017. Jedine z výpovede sestry žalobcu vyplynulo, že jej sa nikto zo susedov žalobcu naňho nesťažoval. Nikdy brata nevidela opitého, nikdy ho nevidela kričať. V bytovom dome však nikdy nebývala ani nespala, objektívne teda nemôže jej svedecká výpoveď potvrdiť ani vyvrátiť skutočnosti tvrdené žalovaným vo výpovedi. Naopak, všetci ostatní svedkovia Y. E., náčelník obecnej polície, ako aj ostatní nájomcovia, aj svedkyňa Ing. Y. potvrdili, že nájomníci sa na správanie žalobcu a N. Y. opakovane sťažovali a to na ich hlučné hádky, ktoré rušili nočný klud a takisto potvrdili, že žalobca požíval alkohol. Vo vzájomnej súvislosti s výpoveďami svedkov je možné vyhodnotiť, že k takémuto správaniu žalobcu a N. Y. nedochádzalo len bezprostredne pred podpisom petície (11.12.2017) ale aj v priebehu roka 2017, teda viackrát a opakovane tak, ako je uvedené vo výpovedi. Súd tak dospel k záveru, že výpoveď z nájmu je dôvodná, nakoľko v konaní bolo preukázané, že žalobca viackrát a opakovane teda sústavne približne od začiatku roka 2017 do času doručenia výpovede, narúšal pokojné bývanie ostatných nájomcov v bytovom dome tým, že robil hluk, bol aktívne účastný hádok s N. Y., kedy po sebe kričali, búchali na dvere, na čo bol žalobca upozorňovaný zo strany susedov starostom, náčelníkom obecnej polície. Napriek uvedenému nedošlo k náprave. Preto žalovaný dôvodne pristúpil k doručeniu výpovede, ktorú súd zároveň vyhodnotil ako dostatočne určitý právny úkon spĺňajúci všetky formálno-právne náležitosti a teda ako platný a žalobu ako nedôvodnú zamietol. Pri rozhodovaní o nároku na náhradu trov konania aplikoval ustanovenie § 255 CSP a v konaní úspešnej strane, teda žalovanému priznal ich náhradu v rozsahu 100%.

2. Proti tomuto rozsudku súdu prvej inštancie v zákonom určenej lehote podal odvolanie žalobca. Dôvodil, že rozsudok vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Zmluvné strany uzatvorili nájomnú zmluvu, pri ktorej žalobca nekonal v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti a žalovaný pri uzatváraní ako aj plnení zmluvy vystupoval v rámci svojej podnikateľskej činnosti. Je preto nepochybné, že uvedená

zmluva je typickou spotrebiteľskou zmluvou podľa § 52 ods. 1 OZ. Z ustanovenia § 711 ods. 2 OZ vyplýva, že písomná výpoveď z nájmu bytu musí výpovedný dôvod aj skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom. Z výpovede žalovaného nie je zrejmé v ktorom období malo dochádzať k skutočnostiam, ktoré popisuje výpoveď, neobsahuje žiadne konkrétne dátumy ani priebeh udalostí, ktoré mali nastať. Neobsahuje časové ani obsahové vymedzenie sťažnosti, ktoré mal žalovaný od obyvateľov domu dostať, ani žiadne mená obyvateľov domu, ktorých pokojné užívanie malo byť žalobcom narušované. Takýto obsah výpovede je neurčitý a nepreskúmateľný. Poukázal tu na rozsudok NS ČR, sp.zn. 26 Cdo 2032/2004. Súčasne vytyka súdu prvej inštancie, že napriek tomu, že predmetom sporu bolo uplatňovanie práv vyplývajúcich zo spotrebiteľskej zmluvy, vôbec neskúmal jej platnosť, pričom z ďalej uvedených skutočností je nepochybné, že predmetná nájomná zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom nevyvolávajúcim žiadne právne účinky. Poukázal na ust. § 2 ods. 1 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám, § 5a ods. 1 uvedeného zákona, § 4 ods. 3 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a § 47a ods. 1, 4 OZ. Zákomom č. 546/2010 Z.z., ktorým sa novelizoval Občiansky zákonník, bol zavedený dňom 01.01.2011 inštitút povinnej zverejňovanej zmluvy. Hlavným cieľom tohto zákonného opatrenia bolo zabezpečiť transparentné a hospodárne nakladanie s verejným majetkom a verejnými prostriedkami. Povinnosť zverejnenia zmluvy sa okrem iného viaže aj na každú písomnú zmluvu, ktorú uzatvára obec a týka sa nakladania s jej majetkom. Ak sa však do troch mesiacov od uzavretia povinnej zverejňovanej zmluvy takáto zmluva nezverejní platí, že k jej uzavretiu nedošlo. Na zdanlivé právne úkony sa neprihliada, hľadí sa na ne akoby k nim vôbec nedošlo. Na webovom sídle žalovaného pritom nie sú zverejnené žiadne nájomné zmluvy, predmetom ktorých je nájom obecných bytov. Medzi zverejnenými zmluvami z roku 2016 nie je zverejnená zmluva o nájme uzavretá medzi žalobcom a žalovaným a to aj napriek tomu, že jej predmetom je nakladanie s majetkom vo vlastníctve obce. Nájomná zmluva uzavretá medzi stranami sporu nebola nikdy zverejnená. Keďže nebola zverejnená v zákonom požadovanej trojmesačnej lehote od jej podpísania, platí, že k jej uzavretiu nedošlo. Neexistujúci právny úkon je absolútne neplatný, pričom absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona. Táto neplatnosť nemôže byť zhojená ani dodatočným schválením a nemôže sa konvalidovať ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti, čo vyplýva z toho, že nemožno naprávať úkon, ktorý neexistuje. Súd pritom na absolútnu neplatnosť musí prihliadať aj bez návrhu ex offo. Keďže nájomná zmluva uzavretá medzi stranami sporu je absolútne neplatným právnym úkonom, rovnako neplatnou je aj jej výpoveď zo strany žalovanej, nakoľko nie je možné vypovedať zmluvu, ktorá neexistuje. Navrhol preto, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobe sa vyhovie a žalobca má voči žalovanej nárok na náhradu trov konania.

3. Žalovaný v písomnom vyjadrení k odvolaniu uviedol, že rozsudok súdu je plne v súlade s aplikovateľným hmotným aj procesným právom, je tak vecne aj procesne správny. Bolo preukázané dokazovaním, že výpoveď zo dňa 16.10.2017 z nájomnej zmluvy je platná a v súlade so všetkými relevantnými právnymi predpismi. Je dostatočne jasná, určitá, zrozumiteľná, jej obsah, teda materiálna pravdivosť bola potvrdená vykonaným dokazovaním, najmä výpoveďami svedkov. Žalobca sa správa protiprávne, stále v byte býva, napriek tomu, že sú splnené dôvody výpovede ale nechce sa odsťahovať a vie, že pokiaľ sa vedie súdne konanie o neplatnosť výpovede, môže v danom byte veselo bývať ďalej. Navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil.

4. Žalobca v písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalovaného uviedol, že v konaní o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy treba ako predbežnú otázku riešiť otázku jej platnosti, pretože odstúpiť možno len od platnej zmluvy (uznesenie NS SR, sp.zn. 4 Cdo 111/2008). V prípade výpovede zmluvy o nájme je situácia obdobná, pretože výpoveď ako hmotnoprávny úkon môže byť platný a vyvolať platné právne účinky smerujúce k právnemu dôsledku spočívajúcemu v zániku nájmu len v tom prípade, ak je platnou aj samotná nájomná zmluva. Výpoveď neplatnej neexistujúcej zmluvy je neplatná pre rozpor so zákonom. Súd je povinný skúmať všetky dôvody absolútnej neplatnosti. Žalovaný odmieta dôvody neplatnosti nájomnej zmluvy uvádzané žalobcom v odvolaní, avšak neponúka žiadne argumenty, ktorými by sa tieto skutočnosti uvádzané žalobcom snažil akokoľvek vyvrátiť. To, či žalobca býva alebo nebýva v byte, nezavahuje súd povinnosti posúdiť platnosť či neplatnosť zmluvy o nájme bytu. Zmluva o nájme bytu má písomnú formu, nepochybné sa dotýka hospodárenia s majetkom obce, musí byť podrobená verejnej kontrole.

5. Žalovaný v písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalobcu uviedol, že sporové strany nikdy doteraz nenamietali a to ani jedna, platnosť nájomnej zmluvy. Táto bola platne a účinne uzatvorená, k jej ukončeniu došlo na základe platnej a účinnej výpovede. Nájomná zmluva bola platne uzatvorená

v zmysle všetkých aplikovateľných právnych predpisov, svedčí v konečnom dôsledku o tom aj správanie zmluvných strán, kde žalobca prenajatú nehnuteľnosť práve na základe nájomnej zmluvy užíval a za toto užívanie aj platil nájomné. Argumentácia žalobcu spočívajúca v tom, že počas prvoinštančného konania bude napádať platnosť výpovede a keď mu takáto argumentácia neprejde, v rámci odvolacieho konania napadne dodatočne aj platnosť nájomnej zmluvy, je právne iracionálna, okrem teda naťahovania prebiehajúceho súdneho konania. Vzťah medzi sporovými stranami nie je právnym vzťahom spotrebiteľským, obec ako orgán verejnej moci nie je podnikateľom, je to orgán verejnej moci, ktorý poskytuje ubytovanie svojim obyvateľom vo verejnom záujme, nie v súkromnom záujme. Navrhol rozsudok potvrdiť.

6. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávnenou osobou (§ 359 CSP) proti rozhodnutiu, proti ktorému je tento opravný prostriedok prípustný (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že odvolanie obsahuje zákonom stanovené náležitosti, preskúmal napadnutý rozsudok v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 a § 380 CSP), postupom bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a dospel k záveru, že skutočnosti uvádzané v odvolaní sú čiastočne dôvodné, žaloba je správne zamietnutá, avšak na základe iného právneho posúdenia veci.

7. Predmetom konania vedeného na súde prvej inštancie pod sp.zn. 19C/65/2017 je určenie neplatnosti výpovede zmluvy o nájme bytu č. 6/13BJ/2016 uzavretej medzi žalobcom a žalovaným dňa 27.07.2016, ktorá bola žalobcovi doručená dňa 03.11.2017.

8. Predmetom odvolacieho konania je posúdenie správnosti postupu a rozhodnutia súdu prvej inštancie, ktorým súd žalobu zamietol, keď považoval výpoveď za platnú a zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100%.

9. Z obsahu spisu vyplynulo, že dňa 27.07.2016 žalovaný ako prenajímateľ a vlastník nehnuteľnosti uzavrel so žalobcom ako nájomcom nájomnú zmluvu ohľadne bytu č. 6 na druhom nadzemnom podlaží bytového domu 13 b.j. číslo súpisné 443 na parcele č. 5/4 v obci Selice na dobu určitú do 26.07.2019 s dohodnutou mesačnou platbou na nájomné a platbou do fondu opráv spolu 86,47 eur. Dňa 03.11.2017 bola žalobcovi doručená výpoveď z nájmu bytu zo dňa 16.10.2017 v súlade s ust. § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka, určenia neplatnosti ktorej sa žalobca v tomto konaní domáha.

10. Odvolateľ okrem iných dôvodov týkajúcich sa neplatnosti výpovede z nájmu bytu pre formálne nedostatky a tiež preto, že nebolo preukázané vo výpovedi tvrdené správanie žalobcu namieta, že súd napriek tomu, že uvedená zmluva má spotrebiteľský charakter, sa nezaoberal jej platnosťou, pričom poukázal na ust. § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám, § 4 ods. 3 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, § 47a OZ. Žalovaný tvrdil, že počas prvoinštančného konania žalobca nenamietal neplatnosť nájomnej zmluvy, táto bola uzavretá platne a vzťah medzi sporovými stranami nie je právnym vzťahom spotrebiteľským, nakoľko obec je orgán verejnej moci, nie je podnikateľom - dodávateľom, je to orgán verejnej moci, ktorý poskytuje ubytovanie svojim obyvateľom vo verejnom záujme, nie v súkromnom. Predmetom činnosti obce ako orgánu verejnej moci nie je podnikanie vo všeobecnosti a konkrétne nie ani vo forme poskytovania nájomných bytov a ubytovania.

11. Podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám odsek 1, povinne zverejňovaná zmluva je písomná zmluva, ktorú uzaviera povinná osoba a ktorá obsahuje informáciu, ktorá sa získala za finančné prostriedky, s ktorými hospodária právnické osoby verejnej správy, vrátane neštátnych účelových fondov alebo sa týka používania týchto finančných prostriedkov, nakladania s majetkom štátu, majetkom obce, majetkom vyššieho územného celku alebo majetkom právnických osôb zriadených zákonom alebo na základe zákona alebo nakladania s finančnými prostriedkami Európskej únie.

12. Podľa § 47a ods. 1 OZ ak zákon ustanovuje povinné zverejnenie zmluvy, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Podľa odseku 4, ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy alebo od udelenia súhlasu, ak sa na jej platnosť vyžaduje súhlas príslušného orgánu, zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

13. Odvolací súd mal za to, že nájomná zmluva na byt vo vlastníctve obce je zmluvou týkajúcou sa nakladania s majetkom obce, teda vzťahuje sa na ňu ustanovenie § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. a je tak zmluvou povinne zverejňovanou. Nájomná zmluva je upravená v Občianskom zákonníku v § 685, v zmysle ktorého ustanovenia môže byť uzavretá aj konkludentne. Zákon č. 211/2000 Z.z. je lex specialis voči Občianskemu zákonníku a tak má pred ním prednosť. V zmysle tohto zákona (č. 211/2000 Z.z.) však musí mať nájomná zmluva písomnú formu, pretože nie je uvedená v § 5a ods. 5 zákona č. 211/2000 Z.z., kde sú taxatívne vymenované zmluvy, ktoré nie sú povinne zverejňované. Takže pokiaľ je povinnosť nájomnú zmluvu zverejniť, táto musí mať písomnú formu. Žalobca tvrdil a doložil aj listinný dôkaz výpisom z webovej stránky obce Selice, kde predmetná nájomná zmluva uvedená nie je, žalovaný túto skutočnosť, teda že zmluva nie je zverejnená, nepoprel, tvrdil len, že predmetná zmluva nie je zmluvou spotrebiteľskou.

14. Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam mal odvolací súd za to, že predmetná nájomná zmluva je zmluvou povinne zverejňovanou, avšak zverejnená v súlade s § 47a nebola, z toho dôvodu platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo. Výpoveď z takejto zmluvy je právnym úkonom nulitným, nakoľko touto výpoveďou sa malo vypovedať niečo, čo nevzniklo. Keďže výpoveď je právnym úkonom nulitným, odvolací súd mal za to, že nie je možné rozhodovať o tom, či je platná alebo neplatná a preto je dôvodné žalobu zamietnuť avšak z iného právneho dôvodu ako učinil súd prvej inštancie. Za tejto situácie, keď nájomná zmluva nebola uzavretá, resp. k jej uzavretiu nedošlo, nebolo ju možné dojednať konkludentne, nájomný vzťah medzi stranami sporu nevznikol a žalobca tak predmetný byt užíva v podstate bez právneho dôvodu.

15. Odvolací súd s prihliadnutím k uvedenému preto rozsudok súdu prvej inštancie, ktorým bola žaloba zamietnutá a bola žalovanému priznaná náhrada trov konania podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

16. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 v spojení s ust. § 255 ods.1 CSP tak, že v odvolacom konaní úspešnému žalovanému priznal ich náhradu.

17. Uvedený rozsudok bol v senáte prijatý pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je podľa § 421 CSP prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvom pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 CSP).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1).

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je

a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 CSP).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 CSP).

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 CSP).