

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 11Co/223/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2514208597
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 05. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Fedor Benka
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2020:2514208597.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Fedora Benku a sudkýň JUDr. Silvie Hýbelovej a Mgr. Kataríny Arnouldovej v spore žalobkyne: J. T., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom V. XXXX/ X, Y., zastúpená: JUDr. Pavol Kvak, advokát, so sídlom Teplická 2282/42, Piešťany, proti žalovanému: APOLLO spa&living, s. r. o., so sídlom Nitrianska 1835/1, Piešťany, IČO: 36 561 479, zastúpený: Mgr. Juraj Šimuny, advokát, so sídlom Námestie M. R. Štefánika 30/33, Topoľčany, o určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu a o vzájomnej žalobe o určenie, že výpoveď nájmu bytu je platná a o určenie, že by podlieha režimu regulovaného nájomného, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Piešťany zo dňa 11. júla 2019, č.k. 15C/351/2014-115, takto

rozhodol:

I. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

II. Žalobkyňa má voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Rozsudkom napadnutým odvolaním súd prvej inštancie určil, že výpoveď z nájmu bytu, nachádzajúceho sa na prízemí budovy žalovaného so súp. č. XXXX, postavenej na pozemku s parcelným č. XXXX v kat. úz. Y. na V. ulici v Y., pozostávajúceho z dvoch izieb, kuchyne, predsiene, komory, kúpeľne, WC a pivnice, ktorú dal žalovaný žalobkyni listom zo dňa 31.10.2014, ktorú si žalobkyňa prevzala ako doručení listovú zásielku pod poštovým podacím číslom RP459519542SK dňa 13.11.2014 je neplatná (výrok I.), vzájomnú žalobu v časti o určenie, že výpoveď nájmu bytu je platná, zamietol (výrok II.) a rovnako zamietol vzájomnú žalobu v časti o určenie, že byt podlieha režimu regulovaného nájomného (výrok III.). O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol tak, že žalobkyňa má nárok na náhradu trov konania o určenie neplatnosti výpovede nájmu v plnom rozsahu (výrok IV.) a žalobkyni tiež priznal nárok na náhradu trov konania o vzájomnej žalobe o určenie platnosti výpovede a o určenie, že byt podlieha regulovanému nájomnému v plnom rozsahu (výrok V.).

2. Svoje rozhodnutie súd právne odôvodnil použitím ustanovení § 37 ods. 1, § 680 ods. 2, § 685 ods. 1, § 686 ods. 1, § 696 ods. 1 a 2, § 711 ods. 1, 2 a 6, § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka (ďalej aj ako „OZ“), § 1, § 2 ods. 1, § 4 ods. 1, 2 a 3 zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom, ako aj § 137 písm. c) a d) CSP, keď na základe vykonaného dokazovania mal za preukázané, že žalovaný nadobudol na základe kúpnej zmluvy od spoločnosti Slovenská sporiteľňa, a. s. vlastnícke právo k stavbe so súp. č. XXXX postavenej na pozemku s parc. č. 7222, zapísanej na LV č. XXXX pre kat. úz. Y., pričom vlastnícke právo žalovaný nadobudol povolením vkladu jeho vlastníckeho práva do KN, dňom 22.02.2013. V tejto budove sa nachádza byt užívaný žalobkyňou na základe nájomnej zmluvy, čím žalovaný podľa § 680 ods. 2 OZ vstúpil do práv a povinností prenajímateľa bytu. Žalovaný listom zo dňa 31.10.2014, doručeným žalobkyni dňa 13.11.2014, vypovedal nájomnú zmluvu, z ktorej žalobkyňa odvodzuje svoje užívacie

právo k 2-izbovému bytu nachádzajúcemu sa na prízemí nehnuteľnosti so súp. č. XXXX na V. ulici č. X v Y.. V čase prenechania bytu do nájmu bola žalobkyňa zamestnankyňou Slovenskej štátnej sporiteľne, š. p., byt jej bol prenechaný do nájmu, pričom platnosť nájomnej zmluvy medzi Slovenskou sporiteľňou, š. p. a žalobkyňou ako nájomkyňou už vyriešil Okresný súd Piešťany v inej veci medzi tými istými subjektmi sporu ako predbežnú otázku tým spôsobom, že mal za to, že predmetný nájom bytu vznikol ústnou dohodou žalobkyne a jej zamestnávateľa ako vlastníka nehnuteľnosti, v ktorej sa byt nachádzal, o jej podstatných náležitostiach ešte pred podpisom písomného vyhotovenia nájomnej zmluvy zo dňa 1.7.1992. Nakoľko platnosť predmetnej nájomnej zmluvy nebola medzi stranami v tomto konaní rozporovaná, súd sa platnosťou predmetnej nájomnej zmluvy pri dokazovaní viac nezaoberal, a v tejto súvislosti odkazuje na jasné a presvedčivé odôvodnenie rozsudku súdu vo veci č. k. 5C/204/2013-94 zo dňa 05.05.2014, časť ktorého je uvedená v odseku 17. tohto odôvodnenia. Žalovaný výpoveď nájmu bytu danú žalobkyni listom zo dňa 31.10.2014 odôvodnil iba odkazom na zákon č. 260/2011 Z. z. a na konečné rozhodnutie ESLP vo veci Bittó a iní proti Slovenskej republike č. Bsw 30255/09. Vo výpovedi neuviedol konkrétne ustanovenie citovaného zákona, na ktoré sa žalovaný odvoláva, dôvod výpovede vôbec skutkovo nevymedzil. Neodkázal na žiadne ustanovenie Občianskeho zákonníka. K výpovedi nepripojil rozsudok ESLP, na ktorý sa odvolával vo výpovedi nájmu. V priebehu sporu žalovaný dodatočne uvádzal ďalšie výpovedné dôvody, na ktoré však súd nemohol prihliadnuť, keďže neboli uvedené priamo v predmetnej písomnej výpovedi. Súd nevykonal dokazovanie snímku časti katastrálnej mapy predloženou žalobkyňou, nakoľko táto listina nebola potrebná pre zistenie skutkového stavu v rozsahu potrebnom pre rozhodnutie vo veci samej. Súd sa ďalej nezoberal záznamom z rokovania zo dňa 02.02.2018, spísaným a podpísaným výlučne žalovaným, obsahom ktorého je tvrdenie, že ESLP rozhodol dňa 09.01.2018 rozsudkom, nakoľko ani táto listina nemala žiadny vplyv pre zistenie skutkového stavu vo veci samej. Nakoľko predmetná žaloba je žalobou o určenie právnej skutočnosti, súd žalobu subsumoval pod ust. § 137 písm. d) CSP, nakoľko určenie neplatnosti nájmu bytu vyplýva z osobitného predpisu, ktorým je § 711 ods. 6 OZ, a preto naliehavý právny záujem na požadovanom určení žalobkyňa nemusela preukazovať. Súd zistil, že žaloba bola podaná v zákonnej 3-mesačnej lehote podľa § 711 ods. 6 OZ. Žalovaný v priebehu celého sporu tvrdil, že predmetná výpoveď nájmu bola podaná podľa zákona č. 260/2011 Z.z. v príslušnom znení, k čomu súd dodal, že tento zákon má povahu lex specialis vo vzťahu k Občianskemu zákonníku ako lex generalis. Keďže tento osobitný zákon neobsahuje žiadne ustanovenie, ktoré by upravovalo právo nájomcu domáhať sa neplatnosti výpovede nájmu, ani ustanovenie, ktoré by mu toto právo výslovne nepriznávalo, za subsidiárneho a primeraného použitia príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, súd mal za to, že žalobkyňa bola oprávnená podať aj žalobu o určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu podanú podľa citovaného osobitného zákona, za primeraného použitia § 711 ods. 6 OZ, a teda aj v tomto prípade žalobkyňa nemusela preukazovať naliehavý právny záujem na určení neplatnosti výpovede nájmu. Základnou zákonnou podmienkou aplikácie zákona č. 260/2011 Z.z. v príslušnom znení je, že sa vzťahuje iba na domy, príp. byty v týchto domoch, v ktorých nájom vznikol podľa § 871 ods. 1 a 4 OZ, teda zákonnou transformáciou práva osobného užívania bytu na nájom, t.j. k 01.01.1992, pričom súčasne nájom trval ku dňu účinnosti citovaného zákona (t.j. k 15.09.2011). Zákon navyše v ust. § 2 zužuje svoju pôsobnosť len na také byty, ktoré zároveň boli vydané oprávneným osobám podľa reštitučných zákonov, čo nie je daný prípad. K pôsobnosti citovaného zákona sa už podrobne vyjadril NS SR v rozsudku sp. zn. 7Sžo/9/2017 zo dňa 24.10.2018, pričom táto pôsobnosť vyplýva aj z dôvodovej správy k návrhu zákona č. 260/2011 Z.z., tak ako je uvedené aj v odsekoch 40. a 41. odôvodnenia napadnutého rozsudku. Keďže predmetný nájomný vzťah vznikol až v máji, príp. júni v roku 1992 na základe ústnej nájomnej zmluvy, pričom tento nájom žalobkyni nevznikol na základe prechodu nájmu bytu alebo výmeny bytu, je vylúčená aplikácia ktoréhokoľvek ustanovenia zákona č. 260/2011 Z.z. na predmetný nájomný vzťah, a preto žalovaný ani nemohol podať platnú výpoveď nájmu bytu podľa tohto zákona. Súd preto skúmal, či predmetná výpoveď obsahuje všetky zákonné náležitosti podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, pričom zistil, že žalovaný v predmetnej výpovedi neuviedol žiadny zákonný dôvod výpovede nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 OZ, v znení účinnom ku dňu výpovede, a ani ho skutkovo nevymedzil tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom. Na dôvody výpovede oznamované súdu žalovaným dodatočne v priebehu sporu súd nemohol prihliadnuť podľa (§ 711 ods. 2 OZ), a preto súdu neostávalo nič iné, len určiť, že predmetná výpoveď je neplatná podľa § 711 ods. 2 OZ (I. výrok). Žalovaný uplatnil svoje právo proti žalobkyni v tomto spore vzájomnou žalobou, ktorou sa domáhal a) určenia, že predmetná výpoveď je platná, a b) určenia, že predmetný byt je bytom, ktorý podlieha režimu regulovaného nájomného. Vzájomnú žalobu v časti určenia, že výpoveď nájmu je platná, súd zamietol (II. výrok) hneď z dvoch dôvodov, a to preto, že na určení platnosti akéhokoľvek právneho úkonu vo všeobecnosti nie je daný naliehavý právny záujem, čo je nevyhnutnou podmienkou prípustnosti určovacej žaloby podľa

§ 137 písm. c) CSP. Tento nárok vzájomnej žaloby navyše nespadá do kategórie určovacích žalôb podľa § 137 písm. d) CSP, keďže žiadny osobitný predpis neupravuje možnosť domáhať sa na súde určenia platnosti (a nie neplatnosti) výpovede nájmu. Druhým dôvodom zamietnutia vzájomnej žaloby v časti určenia platnosti predmetnej výpovede je skutočnosť, že súd mal za preukázané, že predmetná výpoveď je neplatná, o čom aj rozhodol výrokom I. napadnutého rozsudku. Nárok vzájomnej žaloby o určenie, že predmetný byt je bytom, ktorý podlieha režimu regulovaného nájomného súd ako skutkovo a právne nedôvodný zamietol (III. výrok), pretože mal za preukázané, že predmetný byt nie je bytom, na ktorý sa vzťahuje pôsobnosť zákona č. 260/2011 Z.z., čím je regulácia nájmu predmetného bytu z toho dôvodu vylúčená. Žalovaný neuviedol žiadne iné skutkové tvrdenia, na základe ktorých by súd mohol určiť, že predmetný nájom bytu je regulovaný, hoci aj na základe iného právneho predpisu, z ktorého by bolo možné vyvodiť záver o regulácii nájomného v danom prípade. Rozsudky ESLP, na ktoré žalovaný opakovane poukazoval v priebehu sporu, sa zaoberajú základnými ľudskými právami sťažovateľov ako prenajímateľov bytov a domov s regulovaným nájomným, čo však nie je daný prípad. K argumentácii žalovaného, že evidenčný list č. 1/2011 pre výpočet nájomného bol vyhotovený podľa opatrenia MF SR č. 02/R/2008, súd dodáva, že samotný odkaz v evidenčnom liste na predmetné opatrenie MF SR sám osebe nezakladá režim regulovaného nájmu predmetného bytu, a táto listina nie je dostatočným dôkazom na preukázanie tvrdenia žalovaného, že predmetný byt podlieha režimu regulovaného nájomného. Nakoľko žalobkyňa mala vo veci plný úspech tak v časti konania o určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu, ako aj v časti oboch žalobných nárokov žalovaného uplatnených vzájomnou žalobou, súd podľa § 255 ods. 1 CSP priznal žalobkyni proti žalovanému nárok na náhradu trov konania o určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu, ako aj trov konania o vzájomnej žalobe v jej oboch častiach v plnom rozsahu (výroky IV. a V.).

3. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný, ktorý navrhol napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Odvolanie odôvodnil tým, že napadnutý rozsudok vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Mal za to, že na predmetný byt a predmetný nájomný vzťah sa vzťahuje pôsobnosť zákona č. 260/2011 Z.z., a to z dôvodu nutnosti aplikácie ust. § 2 ods. 1 písm. d) citovaného zákona. Tiež z predloženého listinného dôkazu - evidenčného listu pre výpočet nájomného č. 1/2011 je zrejmé, že predmetný nájom je nájomom s regulovaným nájomným, nakoľko z evidenčného listu vyplýva, že tento dokument bol vyhotovený podľa opatrenia Ministerstva financií SR č. 02/R/2008, pričom ide o opatrenie MF SR, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie o regulácii cien nájmu bytov. Toto opatrenie sa uplatňuje výlučne pri bytoch s regulovaným nájomným, z čoho je nutné vyvodiť, že práve predmetný nájom je nájomom s regulovaným nájomným. Súd ďalej v odôvodnení napadnutého rozhodnutia uviedol, že rozsudky ESLP, na ktoré odvolateľ opakovane v priebehu konania poukazoval, sa zaoberajú základnými ľudskými právami sťažovateľov ako prenajímateľov bytov v domoch s regulovaným nájomným, čo však nepovažoval za tento prípad. Skutočnosť, že aj v tomto ide o porušenie základných ľudských práv žalovaného ako prenajímateľa bytu s regulovaným nájomným, je konštatovaná v rozsudku ESLP č. 34749/14 zo dňa 09.01.2018, v ktorom žalovaný vystupuje ako sťažovateľ, pričom súd uvádza, že boli porušené ľudské práva sťažovateľa, a preto sa záver prvoinštančného súdu, podľa ktorého nemožno uvádzané rozsudky uplatniť v tomto prípade, nepovažoval za správny. Na základe uvedeného bol toho názoru, že výpoveď z nájmu bytu nachádzajúceho sa na prízemí budovy žalovaného so súp. č. 1836 je platná a zároveň, že nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným k vyššie uvedenej nehnuteľnosti možno považovať za vzťah, na ktorý možno uplatňovať ustanovenia zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom.

4. K odvolaniu žalovaného sa písomne vyjadrila žalobkyňa, ktorá navrhla napadnutý rozsudok z dôvodu jeho vecnej správnosti potvrdiť a priznať jej nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu. Uviedla, že prvoinštančný súd správne vyhodnotil moment aj spôsob uzavretia nájomnej zmluvy medzi žalobkyňou a právnym predchodcom žalovaného k predmetnému bytu, keď ustálil, že tento nájomný vzťah vznikol v máji 1992 na základe v ústnej forme uzavretej nájomnej zmluvy, a teda tento nájomný vzťah v žiadnom prípade nevznikol v zmysle § 871 ods. 1 OZ. Pokiaľ išlo o evidenčné listy nájomného, poukázala na to, že tieto boli taktiež podpísané oboma účastníkmi nájomného vzťahu, a preto mali charakter dohody o výške nájomného a úhrad spojených s nájomom. Poukázala na to, že v danom prípade nebola naplnená pôsobnosť zákona č. 260/2011 Z.z. podľa jeho ust. § 2 ods. 2, nakoľko sa v danom prípade nejedná o nájom bytu, ktorý by vznikol na základe práva prechodu nájmu, ani na základe výmeny bytu. Uviedla, že žalovaný vo svojej výpovedi nájmu neuviedol ust. § 2 ods. 1 písm. d) zákona č. 260/2011 Z.z., pričom poukázala na to, že i pri pôsobnosti citovaného ustanovenia sa musí jednať o byt v dome,

ktorý bol súčasťou prevodu majetku štátu na iné osoby podľa osobitného predpisu alebo o byt, ktorý ku dňu účinnosti tohto zákona je vo vlastníctve inej osoby ako tej, ktorá ich podľa osobitného predpisu nadobudla, musí byť splnená aj druhá podmienka, a to, že tento nájom by musel vzniknúť podľa § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka, čo v danom prípade splnené nebolo, nakoľko v danom prípade nájmu predmetného bytu žalobkyňou ide o obyčajný nájom.

5. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie podala včas oprávnená osoba - strana sporu (§ 359 a § 362 ods. 1 CSP), proti rozhodnutiu, proti ktorému je tento opravný prostriedok prípustný (§ 355 ods. 1 CSP), postupom bez nariadenia ústneho odvolacieho pojednávania preskúmal napadnutý rozsudok, ako aj konanie mu predchádzajúce v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 a § 380 CSP) a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné, pretože napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny.

6. Predmetom konania vedeného na súde prvej inštancie pod sp. zn. 15C/351/2014 je určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu, ako i konanie o vzájomnej žalobe o určenie, že výpoveď nájmu bytu je platná a o určenie, že byt podlieha režimu regulovaného nájomného. Rozsudkom napadnutým odvolaním súd prvej inštancie určil, že výpoveď z nájmu bytu, nachádzajúceho sa na prízemí budovy žalovaného so súp. č. XXXX, postavenej na pozemku s parcelným č. 7722 v kat. úz. Y. na V. ulici v Y., pozostávajúceho z dvoch izieb, kuchyne, predsiene, komory, kúpeľne, WC a pivnice, ktorú dal žalovaný žalobkyni listom zo dňa 31.10.2014, ktorú si žalobkyňa prevzala ako doručení listovú zásielku pod poštovým podacím číslom RP459519542SK dňa 13.11.2014 je neplatná (výrok I.), vzájomnú žalobu v časti o určenie, že výpoveď nájmu bytu je platná, zamietol (výrok II.) a rovnako zamietol vzájomnú žalobu v časti o určenie, že byt podlieha režimu regulovaného nájomného (výrok III.). O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol tak, že žalobkyňa má nárok na náhradu trov konania o určenie neplatnosti výpovede nájmu v plnom rozsahu (výrok IV.) a žalobkyni tiež priznal nárok na náhradu trov konania o vzájomnej žalobe o určenie platnosti výpovede a o určenie, že byt podlieha regulovanému nájomnému v plnom rozsahu (výrok V.).

7. Predmetom odvolacieho konania je preskúmanie správnosti postupu a napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie v celom rozsahu.

8. Odvolateľ odvolanie odôvodnil tým, že napadnutý rozsudok vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci [§ 365 ods. 1 písm. h) CSP]. Uvedený odvolací dôvod je daný, ak súd prvej inštancie posúdil vec podľa právnej normy, ktorá na zistený skutkový stav nedopadá, alebo právnu normu, síce správne určenú, nesprávne vyložil, prípadne ju na daný skutkový stav nesprávne aplikoval.

9. Podľa názoru odvolacieho súdu súd prvej inštancie vec správne právne posúdil, použil správne právne predpisy a tieto i správne vyložil a na daný skutkový stav správne aplikoval.

10. Podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy SR, každý má právo domáhať sa zákonom ustanoveným postupom svojho práva na nezávislom a nestrannom súde a v prípadoch ustanovených zákonom na inom orgáne Slovenskej republiky.

11. Podľa čl. 6 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd, každý má právo na to, aby jeho záležitosť bola spravodlivo, verejne a v primeranej lehote prejednaná nezávislým a nestranným súdom zriadeným zákonom.

12. Obsah práva na spravodlivý súdny proces nespočíva len v tom, že osobám nemožno brániť v uplatnení práva alebo ich diskriminovať pri ich uplatňovaní, obsahom tohto práva je i relevantné konanie súdov a iných orgánov Slovenskej republiky. Do práva na spravodlivý súdny proces nepatrí právo strany sporu, aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov (IV.ÚS 252/2004).

13. Právo na spravodlivý súdny proces neznamená ani právo na to, aby bola strana sporu pred všeobecným súdom úspešná, teda aby bolo rozhodnuté v súlade s jej požiadavkami a právnymi názormi (I.ÚS 50/2004).

14. Do obsahu základného práva podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy SR a práva na spravodlivý súdny proces podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd nepatrí ani právo strany vyjadrovať k spôsobu hodnotenia ňou navrhnutých dôkazov súdom, prípadne dožadovať sa ním navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov, resp. toho, aby súdy preberali alebo sa riadili výkladom všeobecne záväzných predpisov, ktorý predkladá strana (I.ÚS 97/1997, II.ÚS 3/1997, II.ÚS 251/2003).

15. Pretože odvolací súd v celom rozsahu preberá súdom prvej inštancie zistený skutkový stav, ktorý vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom pre posúdenie žalobou uplatneného nároku, jeho výsledky jednotlivo i vo vzájomných súvislostiach správne vyhodnotil a napokon dospel k správnym skutkovým záverom, pokiaľ ide o skutočnosti právne rozhodné pre posúdenie žalobou uplatnených nárokov, a pretože odvolací súd v celom rozsahu zdieľa i právne závery prvoinštančného súdu vo veci, ktorý na vec aplikoval správne hmotno-právne ustanovenia a tieto v súvislosti s danou vecou i správne vyložil, s poukazom na ust. § 387 ods. 2 CSP odvolací súd už iba odkazuje na správne a presvedčivé písomné vyhotovenie rozsudku.

16. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že na predmetnú vec nie je možné aplikovať ustanovenia zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých vzťahov k bytom, s ktorým právnym posúdením odvolateľ nesúhlasí. Z obsahu spisového materiálu vyplynulo, že žalovaný nadobudol na základe kúpnej zmluvy od Slovenskej sporiteľne, a. s. vlastnícke právo k stavbe so súp. č. XXXX, postavenej na pozemku s parc. č. 7222, zapísané na LV č. XXXX pre k. ú. Y. dňa 22.02.2013. V predmetnej budove sa nachádza byt užívaný žalobkyňou na základe nájomnej zmluvy, pričom v čase prenechania bytu do nájmu žalobkyne bola táto zamestnankyňou Slovenskej štátnej sporiteľne, š. p., pričom platnosť nájomnej zmluvy medzi Slovenskou sporiteľňou, š. p. a žalobkyňou ako nájomcom už vyriešil Okresný súd Piešťany vo veci sp. zn. 5C/204/2013, keď uzavrel, že predmetný nájom bytu vznikol ústnou dohodou žalobkyne a jej zamestnávateľa ako vlastníka nehnuteľnosti, v ktorej sa byt nachádzal, o jej podstatných náležitostiach ešte pred podpisom písomného vyhotovenia nájomnej zmluvy zo dňa 01.07.1992, pričom platnosť predmetnej nájomnej zmluvy nebola medzi stranami v konaní sporná.

17. Žalovaný výpoveď nájmu bytu danú žalobkyňi listom zo dňa 31.10.2014 odôvodnil iba odkazom na zákon č. 260/2011 Z.z. a rozhodnutie ESLP vo veci Bittó a iní proti Slovenskej republike č. Bsw 30255/09, pričom vo výpovedi neuviedol žiadne konkrétne ustanovenie citovaného zákona a dôvod výpovede vôbec skutkovo nevymedzil.

18. Prvoinštančný súd dospel k správne záveru, že na predmetný nájom nemožno aplikovať zákon č. 260/2011 Z.z. z dôvodov, ktoré podrobne v odôvodnení napadnutého rozsudku rozpisal prvoinštančný súd (najmä bod 56., 57. a 58.), s ktorými závermi odvolací súd súhlasí a v podrobnostiach odkazuje na odôvodnenie napadnutého rozsudku bez potreby opakovania záverov súdu prvej inštancie. K veci možno len doplniť, že pokiaľ by sa dospelo k záveru o možnosti aplikácie zákona č. 260/2011 Z.z. na predmetný prípad, čo odvolací súd zhodne so záverom súdu prvej inštancie vylučuje, tak výpoveď zo strany žalovaného by bola podaná oneskorene s prihliadnutím na ust. § 3 a § 3a citovaného zákona.

19. Správne súd prvej inštancie neprihliadol na žalovaným počas konania predkladané rozsudky ESLP, keď z týchto rozhodnutí len vyplýva, že ESLP dospel k záveru, že uplatňovaním inštitútu regulovaného nájomného neboli zohľadnené záujmy vlastníkov bytov vrátane ich práva na dosahovanie výnosov z majetku, keď súčasne podotkol, že právna úprava prijatá v roku 2011 (tzv. deregulačný zákon) síce umožňuje každoročné zvyšovanie regulovaného nájomného o 20%, ale vôbec nerieši predchádzajúcu situáciu, predovšetkým škody utrpene vlastníkami. Žiadne z predložených rozhodnutí však nerieši otázku trvania, resp. ukončenia nájomného vzťahu, ale rieši otázku regulovaného nájomného, a to vo vzťahu ku konkrétnym sťažovateľom. Na ostatné rozhodnutie ESLP predložené odvolateľom v rámci odvolacieho konania odvolací súd nemohol prihliadnúť s prihliadnutím na ust. § 366 písm. d) CSP, nakoľko nič nebránilo odvolateľovi predložiť uvedený rozsudok už skôr, a to v slovenskom jazyku, aby bolo možné posúdiť, či sa podľa jeho vyjadrenia vzťahuje i na žalovaného ako sťažovateľa a čo je obsahom predmetného rozhodnutia.

20. Na základe uvedeného súd prvej inštancie správne žalobe žalobkyne na určenie neplatnosti výpovede vyhovel a v nadväznosti na to správne zamietol i vzájomnú žalobu na určenie platnosti výpovede, ako aj určenie, že predmetný byt je bytom, ktorý podlieha režimu regulovaného nájomného, keď takéto žaloby

nevyplývajú z ust. § 137 písm. d) CSP, nakoľko určenie uvedených právnych skutočností nevyplýva z osobitného predpisu.

21. Ďalšie odvolacie argumenty odvolateľa odvolací súd považoval pre rozhodnutie vo veci samej už za nerozhodné, bez potreby sa nimi osobitne vysporiadať, čo vyplýva i z konštantnej judikatúry (porovnaj napr. rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. II.ÚS 251/04, III.ÚS 209/04, II.ÚS 200/09 a pod.).

22. Z dôvodu, že odvolacie dôvody žalovaného neboli opodstatnené a neboli zistené ani žiadne nedostatky v postupe súdu prvej inštancie, na ktoré by mal odvolací súd prihliadať z tzv. úradnej povinnosti (§ 380 ods. 2 CSP), preto napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie vo veci samej, ako i v závislom výroku o nároku na náhradu trov konania z dôvodu vecnej správnosti potvrdil (§ 387 ods. 1 CSP).

23. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP a v odvolacom konaní v celom rozsahu úspešnej žalobkyni priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

24. Senát odvolacieho súdu uvedený rozsudok prijal pomerom hlasov 3:0, teda jednohlasne.

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).