

Súd: Okresný súd Vranov nad Topľou
Spisová značka: 3C/201/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8816205136
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 09. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Vaľuš
ECLI: ECLI:SK:OSVT:2019:8816205136.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Vranov nad Topľou sudcom JUDr. Milanom Vaľušom v právnej veci žalobcu: I. Š., T.. XX.XX.XXXX, H. Y. Č.. XX, XXX XX R. T..U., zast. JUDr. Petrom Rychnavským, advokátom, AK, Rázusova 111/19, 093 01 Vranov n.T. proti žalovanej: U. Š., T.. XX.XX.XXXX, H. C. G. Č.. XXX, XXX XX H., zast. JUDr. Milošom Kaščákom, advokátom, AK, ul. Kalinčiakova 10, 093 01 Vranov n.T. o neplatnosť výpovede nájmu bytu, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu žalobcu **z a m i e t a**.

II. Žalovanej sa **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu, ktoré trovy je **p o v i n n ý** zaplatiť žalobca a o ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal, aby súd určil, že výpoveď práva nájmu žalobcu z bytu v dome G.. Č.. XX T. Š. O. D. H. zo dňa 07.05.2016 je neplatná a zároveň žiada priznať trovy konania. Svoju žalobu odôvodnil tým, že žalovaná, ako jeho nevesta mu navrhla v roku 2014, aby sa presťahoval z U., okres R. do H., okres D. T..U., kde vlastní veľký pozemok, na ktorom je postavený starý neobývaný dom G.. Č.. XX, zapísaný na LV č. XXX Y..Ú.. H., kde je žalovaná zapísaná ako výlučná vlastníčka, v ktorom môže bývať. Na pozemku postavila malý domček, iba o rozmeroch 5x5m, ako drobnú stavbu. Vo februári 2015 sa presťahoval na základe uvedeného návrhu žalovanej do domu G.. Č.. XX D. H.. Dohoda bola taká, že v uvedenom dome bude bývať až do svojej smrti a zaviazala sa, že ho prihlási v B. H. na trvalý pobyt, na adrese Š. XX H., čo však do dnešného dňa nevykonala. Žalobca ďalej vo svojej písomnej žalobe uviedol, že bol rozvedený s prvou manželkou s tým, že syn I. Š. bol zverený do jeho výchovy. Žil v spoločnej domácnosti s družkou, s ktorou si v roku 2000 kúpili rodinný dom v U., ktorý bol zapísaný ako vlastníctvo na meno družky. Po jeho rekonštrukcii, bývali v dome všetci traja s tým, že družka previedla nehnuteľnosti, zapísané na LV č. XXX Y..Ú.. U. a to rodinný dom G.. Č.. XX, ako aj s pozemkom, darovacou zmluvou zo dňa XX.XX.XXXX na syna žalobcu I. Š.. Bolo zriadené aj vecné bremeno, spočívajúce v doživotnom práve darcu bývania v dome G.. Č.. XX D. B. U.. Po nadobudnutí vlastníctva synom I. Š., bývali spolu s družkou v rodinnom dome Č.. XX D. U. s tým, že družka zomrela dňa XX.XX.XXXX s tým, že v tomto dome v U. Č.. XX býval až do februára 2015, kedy sa presťahoval do H., na návrh žalobkyne. V dome G.. Č.. XX D. H., opravil kúpeľňu, WC, podlahy v izbách a vykonal v určitom rozsahu jeho rekonštrukciu, aby v ňom mohol bývať, komfortne. Inkaso za dom G.. Č.. XX platil on, t.j. žalobca, hoci na meno nevesty - žalovanej a neskôr jeho syn I. Š. zmenil platby inkasa na svoje rodné číslo. V máji 2016 mu žalovaná vypla elektrinu, v dôsledku čoho sa mu pokazilo mäso v mrazničke, odstavila mu vodu a dňa 07.05.2016 žalobcu za súčinnosti manžela - syna žalobcu, doslova vyhodili z domu. Urobili z neho bezdomovca a momentálne býva v podnájme na ulici Y. Č.. XX D. R. T..U.. O. C. C.. Syn mu ešte dňa 10.01.2016 postrčil dohodu na podpísanie o urovaní, kde sa mal vzdať

všetkých svojich nárokov a práv zo Zákona o rodine, vo vzťahu vyživovacej povinnosti medzi deťmi a rodičmi. Uvedenú dohodu žalobca nepodpisal. Z domu bol nútený odísť bez náhrady, hoci žalovanej neurobil nič zlého. Žalobca poukázal na ust. § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ako aj ust. § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka s tým, že dňa 07.05.2016 ho žalovaná vyhodila z domu G.Ú. Č.. XX D. B. H., T. Š. O., bez akejkoľvek výpovede, bez dohody o ukončení nájmu, bez poskytnutia náhradného ubytovania. Ostal bez bytu, bez možnosti bývania.

2. Žalobca ďalej poukázal aj na ust. § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého nájom bytu zanikne, písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou. Tiež poukázal na ust. § 711 Občianskeho zákonníka, kde podľa žalobcu, dôvod výpovede z nájmu bytu, z dôvodov uvedených § 711, neexistuje.

3. Žalovaná prostredníctvom svojho zástupcu zaslala súdu vyjadrenie zo dňa 05.10.2016 na čl. 19 s tým, že žiadala žalobu zamietnuť v celom rozsahu a priznať trovy konania. Vo svojom vyjadrení uviedla, že nikdy so žalobcom v zmysle citovaných zákonných ustanovení a to ust. § 685 ods. 1 a ust. § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka, neuzatvorila písomnú nájomnú zmluvu o nájme bytu, ani nevyhotovila o jej obsahu zápisnicu, preto nemôže dať výpoveď, z neexistujúceho právneho vzťahu. Žalobca na pojednávaní zotrval na podanej žalobe v celom rozsahu.

4. Ďalej na pojednávaní žalobca uviedol, že od domu G.. Č.. XX T. Š. O. D. H., mu boli odovzdané kľúče, žalobca platil inkaso za obývaný dom a staral sa o nehnuteľnosť, preto vznikla nájomná zmluva. Je preto presne známe, kto je účastníkom tejto zmluvy, je zrejмый predmet zmluvy a podľa názoru žalobca, bola uzavretá na dobu neurčitú. Tiež poukázal na dohodu o urovnaní a na čl. III. tejto dohody, kde bolo žalobcovi ponúknuté bývanie, tam kde býval, pričom syn žalobcu, je manželom žalovanej. Ďalej žalobca na pojednávaní uviedol, že v dome v H. T. O. Š. XX býval od mája 2015 do 07.05.2016. Z tohto domu si nezobral ani všetky svoje veci.

5. Žalovaná na pojednávaní uviedla, že žiadna dohoda o nájme bytu v dome G.. Č.. XX T. Š. G. O. D. H., medzi ňou a žalobcom, nebola. V zime dom Č.. XX nebol ani obývateľný. Tento dom Č.. XX T. Š. O. D. H. je neobývateľný, rozpadá sa. Veci, ktoré má žalobca v dome Č.. XX a v príľahlých stavbách, nech si zoberie. Ona ho brala ako rodinného príslušníka s tým, že kým si neurovná svoje veci, nech býva v dome.

6. Po vykonanom dokazovaní súd rozsudkom zo dňa 09.12.2016 žalobu žalobcu zamietol a uložil žalobcovi povinnosť nahradiť žalovanej trovy konania v celom rozsahu. Krajský súd v Prešove uznesením zo dňa 10.05.2018, sp. zn. 5Co/108/2017-87 zrušil rozsudok Okresného súdu vo Vranove nad Topľou zo dňa 09.12.2016, č.k. 3C/201/2016-41 a vec vrátil súdu 1. inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

7. Po tomto súd zopakoval vykonané dokazovanie a ďalej sa oboznámil s odvolaním žalobcu z čl. 48-49, ktoré podal proti rozsudku Okresného súdu vo Vranove nad Topľou z 09.12.2016 na čl. 41-44, doplnením dôvodov odvolania žalobcu na čl. 56-58, vyjadrením žalovanej k odvolaniu žalobcu na čl. 65-66, vyjadrením zástupcu žalobcu na čl. 69, vyjadrením zástupcu žalobcu s prílohami na čl. 77-85, zápisnicou o pojednávaní z 12.09.2018 na čl. 101-102, zápisnicou o pojednávaní zo dňa 14.01.2019 na čl. 109-110, vyjadrením zástupcu žalobcu - návrh na zmenu žaloby na čl. 113-115, vyjadrením zástupcu žalovanej na čl. 122, zápisnicou o pojednávaní z 20.03.2019 na čl. 128-131, žiadosťou právneho zástupcu žalobcu o vydanie osobných vecí zo dňa 09.12.2016, odpoveďou žalovanej U.F. Š. zo dňa 28.12.2016, listom zástupcu žalobcu adresovaný žalovanej zo dňa 14.01.2017.

8. Ďalej súd doplnil dokazovanie výsluchom svedka I. Š. - syna žalobcu, ktorý uviedol, že pokiaľ sa týka rodinného domu v U., kde býval žalobca I. Š. - jeho otec, spolu s družkou T. Z. T., tak tento rodinný dom darovala svedkovi I. Š., ktorý ho následne predal a časť peňazí zaslal na účet I. H. F. B. B., u ktorej si žalobca - jeho otec, našiel bývanie. Ďalej tento svedok uviedol, že osobné veci žalobcu umožnili žalobcovi zobrať, ktoré mal uložené v rodinnom dome Č.. XX, C. G. D. B. H.É.. Takto od mája 2016 do decembra 2016 si žalobca prišiel pre svoje osobné veci asi 5 x, naposledy 27.12.2016.

9. Po tomto súd vykonal dokazovanie výsluchom svedkyne I. H., ktorej výsluch navrhol žalobca a zástupca žalobcu s tým, že táto uviedla, že má vedomosť o tom, že žalobca I. Š. býva v domčeku v H.. Chodila za ním na návštevy do H. s tým, že tento domček patril asi neveste - žalovanej U. Š..

Ďalej uvedená svedkyňa uviedla, že môže potvrdiť tú skutočnosť, že na jej účet boli poslané peniaze od žalobcu I. Š., raz jej poslal žalobca na jej účet 5.000,- eur a druhýkrát 7.000,- eur. Ďalej táto svedkyňa uviedla, že tieto peniaze neboli určené na rekonštrukciu jej rodinného domu. Peniaze jej žalobca I. Š. posielal zrejme z toho dôvodu, že sám nemal urobený účet. Pokiaľ sa týka peňazí, ktoré poslal žalobca na účet svedkyne, tak situácia bola taká, uviedla svedkyňa, že spolu so žalobcom I. Š. išli do banky. Ona z účtu vybrala peniaze, ktoré si zobral I. Š. a na čo ich použil, to ona uviesť nevie.

10. Zhodnotiac vykonané dokazovanie súd dospel k záveru, že žalobca nepreukázal žiadnym dôkazom, že medzi žalobcom a žalovanou došlo k uzavretiu nejakej nájomnej zmluvy konkludentným uzatvorením nájomnej zmluvy, ktorého predpokladom je existencia konkludentného prejavu vôle, a to ako na strane prenajímateľa (žalovanej), ako aj na strane nájomcu (žalobcu). Žalobca vo svojej žalobe tvrdí, že žiada, aby súd určil, že výpoveď práva nájmu žalobcu z bytu v dome, G.. Č.. XX, T. Š. O. D. H. 07.05.2016 je neplatná a následne na to na pojednávaní dňa 29.05.2019 prostredníctvom svojho zástupcu žalobca žiada, aby súd pripustil zmenu žaloby s tým, že žiada, aby súd určil, že výpoveď nájomnej zmluvy zo 07.05.2016 k domu, G.Ú.. Č.. XX a prísluších stavieb (dvojgaráže) postavených na parcele č. XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX I.X, ako aj parcele č. XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX I.X, zapísaných v Y. Y. B. B. Ú. D. D. T. U., Y..Ú.. H. T. W. Č.. XXX je neplatná.

11. Na základe týchto skutočností a prednesov žalobcu súd dospel k záveru, že žalobca sám nevie, čo vlastne malo byť predmetom nájmu, či byt v dome Č.. X D. B. H., alebo nehnuteľnosti, a to celý rodinný dom Č.. XX, príslušie stavby, pozemky. Žalobca celý čas tvrdil, že byt, ktorý mal obývať v dome na Š.G. O. Č.. XX D. B. H., musel opustiť a súd v tomto smere aj vykonával dokazovanie, či došlo k uzavretiu nájomnej zmluvy medzi žalobcom a žalovaným ohľadom bytu v dome, G.. Č.. XX, D. B. H. a celé dokazovanie zameralo týmto smerom.

12. Vzhľadom na tieto skutočnosti súd nepripustil zmenu návrhu tak, ako to žiadal žalobca na pojednávaní dňa 29.05.2019. Na základe týchto skutočností súd z vykonaného dokazovania nemohol mať za to, že zo strany žalovanej išlo o konkludentný prejav pokiaľ sa týka nájomnej zmluvy k bytu v dome, G.. Č.. XX, D. B. H., ale skutočnosť bola podľa vykonaného dokazovania taká, že žalovaná ako vlastníčka domu, G.. Č.. XX, D. B. H. trpela užívanie miestnosti v tomto rodinnom dome žalobcom, dokiaľ si neusporiada svoje pomery. Taký konkludentný prejav vôle na strane prenajímateľa (žalovanej) však nemožno usudzovať z jej mlčania, trpenia užívania nehnuteľnosti a na strane nájomcu (žalobcu) z faktického užívania bytu. Z vykonaného dokazovania nebolo zo strany žalobcu žiadnym spôsobom preukázané, že došlo k uzavretiu nájomnej zmluvy konkludentným spôsobom, nebolo preukázané, aby z vôle oboch strán, t.j. žalovanej ako prenajímateľa a žalobcu ako nájomcu, smerovala ich vôľa ku konkludentnému uzatvoreniu nájomnej zmluvy. Dokonca nebolo žiadnym dôkazom preukázané, čo malo byť vlastne predmetom nájmu.

13. V danom prípade súd dospel k záveru, že rozhodne nešlo o dohodnutú nájomnú zmluvu ani na byt v dome Č.. XX a už vôbec nie k celému domu Č.. XX, príslušími stavbami a pozemkom. Skutočnosť, že žalobca mal nejakým spôsobom upraviť izbu v dome Č.. XX, kde sa zdržiaval, lebo predal dom v U., ešte nepreukazuje nájomnú zmluvu a jej vznik konkludentným spôsobom. Z trestných oznámení, ktoré boli súdu predložené, takisto vyplýva, že nebola medzi účastníkmi tohto konania uzavretá žiadna nájomná zmluva, ale že tieto dôkazy nasvedčujú tomu, že žalovaná trpela bývanie žalobcu v jednej izbe rodinného domu, G.. Č.. XX, D. B. H., ktorý je jej vlastníctvom. V tejto súvislosti je potrebné tiež uviesť, že v pôvodnej žalobe žalobcu zo dňa 08.07.2016 síce žalobca žiada, aby súd určil, že výpoveď práva nájmu žalobcu z bytu v dome, G.. Č.. XX, T. Š. O. D. H. zo 07.05.2016 je neplatná, avšak z návrhu tohto rozsudku, ktorý žiada žalobca vydať, nie je zrejme a špecifikované, koľko izieb má predmetný byt v dome, G.. Č.. XX D. B. H., ktorého by sa mala týkať neplatná výpoveď z nájmu z tohto bytu, či ide o jednu izbu, keď áno akú, prípadne viac izieb.

14. Takto z vykonaného dokazovania súd mal za preukázané, že nájomná zmluva v písomnej forme, pokiaľ sa týka nájmu bytu v rodinnom dome, G.. Č.. XX D. B. H., uzavretá medzi žalobcom a žalovanou nebola. Takisto nebola medzi žalobcom a žalovanou uzavretá nájomná zmluva ohľadom bytu v dome Č.. XX D. B. H., ani konkludentným spôsobom. V tom smere z vykonaného dokazovania nemal súd za preukázané existenciu konkludentného prejavu vôle, a to tak na strane prenajímateľa - žalovanej, ako aj na strane nájomcu - žalobcu. Nebol preukázaný žiadnym dôkazom zo strany žalobcu ani predmet nájmu s tým, že samotný žalobca raz tvrdí, že mal prenajatý byt v dome, G.. Č.. XX T. Š. O. D. H. od

žalovanej, neskôr zase uvádza, že žiada, aby súd pripustil zmenu žaloby tak, že súd určuje, že výpoveď nájomnej zmluvy zo 07.05.2016 z domu, G.. Č.. XX a príslušenstiev, (dvojgaráže), postavených na parc. č. XXX, zastavané plochy a nádvoría o výmere XXX I.X, ako aj parc. č. XXX, zastavané plochy a nádvoría o výmere XXX I.X, zap. na W. Č.. XXX, Y..Ú.. H., je neplatná. Aj táto zmena žalobného návrhu a zmena výpovede žalobcu, čo mu mala prenajať žalovaná, svedčí o tom, že žalobca účelovo tvrdí a chce dosiahnuť to, že mal užívať so súhlasom žalovanej raz, ako tvrdí, byť v dome Č.. XX a raz aj ďalšie nehnuteľnosti, garáže, stavby, pozemky. Z vykonaného dokazovania vyplýva, že zo strany žalovanej ako vlastníčky nehnuteľností zap. na W. Č.. XXX, Y..Ú.. H., išlo o trpenie užívania žalobcom, pokiaľ si neusporiada ďalší svoj život so svojou družkou. A nie o konkludentný prejav uzavretia nájomnej zmluvy s konkrétnym predmetom nájmu.

15. Podľa ust. § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byť do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania, nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený, ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať, len z dôvodov ustanovených v zákone.

16. Podľa ust. § 686 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka, nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady, za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Mala by tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica. Ak doba nájmu nie je dohodnutá, predpokladá sa, že zmluva o nájme sa uzavrela na dobu neurčitú.

17. Podľa ust. § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

18. Vzhľadom na vyššie uvedené zákonné ustanovenia, ako aj dokazovanie, nebolo v tomto konaní preukázané, že medzi žalobcom a žalovanou došlo k uzavretiu písomnej nájomnej zmluvy pokiaľ sa týka bytu v dome, G.. Č.. XX T. Š. O. D. H. a nebolo preukázané, aby nájomná zmluva k tomuto bytu bola uzavretá medzi žalobcom a žalovanou konkludentným spôsobom. Žalobca si svoje osobné veci zobral preč nie z toho dôvodu, že mu bola daná výpoveď z nájmu bytu, či ústne alebo písomne, ale že si riešil svoje veci s družkou I. H..

19. O trovách konania rozhodol súd podľa ust. § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku a ust. § 262 ods. 1,2 Civilného sporového poriadku tak, že priznal žalovanej plnú náhradu trov konania, o ktorých bude rozhodnuté, po právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Vranov nad Topľou, písomne, v príslušnom počte vyhotovení tak, aby jedno vyhotovenie zostalo na súde a aby každý z účastníkov konania obdržal jedno vyhotovenie.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

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 nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozhodnutím splnená v stanovenej lehote, možno sa jej splnenia domáhať návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.