

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 21Co/28/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2121205276
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 08. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zlatica Javorová
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2024:2121205276.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zlatice Javorovej a členiek senátu JUDr. Bibiány Ťažiarovej a JUDr. Moniky Vozárovej v spore žalobcu: Obec Dvorníky, Dvorníky 428, 920 56 Dvorníky, IČO: 00312495, zastúpeného splnomocnenkyňou: Linden law s.r.o., Medená 102/7, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 53185960, proti žalovanej: A. B., nar. XX. XXXXXX XXXX, trvalo bytom C., t. č. bytom D. XXX, zastúpenej advokátom: JUDr. Marcel Ružarovský, Andreja Žarnova 11C, 917 02 Trnava, IČO: 53711343, o vypratanie bytu, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Trnava zo 14. apríla 2023 č. k. 31C/61/2021-123, takto

rozhodol:

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

II. Žalobca má proti žalovanej nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie I. žalovanej uložil povinnosť byt č. 2 nachádzajúci sa na prízemí blok A v bytovom dome v D., ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností spravovanom Okresným úradom Hlohovec, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. XXXX, okres Hlohovec, obec D., katastrálne územie D., ako stavba - byt.dom-15 b.j., súpisné číslo XXX postavená na pozemku parcelné číslo 358/6, vypratať do 60 dní od právoplatnosti rozsudku; II. žalobcovi priznal voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Právne svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 34, § 35 ods. 1 a 3, § 37 ods. 1, § 40 ods. 1, § 126 ods. 1, § 685 ods. 1, § 686 ods. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „O.z.“); § 12 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, v znení účinnom od 1.1.2021, kedy mala vzniknúť nová nájomná zmluva; § 7 ods. 1, 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov; § 232 ods. 3 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“) a poukazom na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „NS SR“) sp. zn. 5Cdo 266/2007 z 31.1.2008. Vecne dôvodil, že žalobca sa žalobou doručenou súdu prvej inštancie dňa 13.9.2021 (poznámka odvolacieho súdu - správne 10.9.2021) domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd uložil žalovanej povinnosť vypratať byt č. 2 nachádzajúci sa na prízemí blok A v bytovom dome v D., ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností spravovanom Okresným úradom Hlohovec, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. XXXX, okres Hlohovec, obec D., katastrálne územie D., ako stavba - byt.dom-15 b.j., súpisné číslo XXX postavená na pozemku parcelné číslo 358/6 (ďalej aj len „predmetný byt“). Žalobu odôvodnil tým, že dňa 20.12.2019 uzavrel ako prenajímateľ so žalovanou ako nájomcom nájomnú zmluvu č. 4/2019 (ďalej aj len „zmluva“), ktorej predmetom je predmetný byt. V nadväznosti na článok IV. bod 3. zmluvy bol nájom podľa zmluvy dohodnutý na určitý čas, t. j. do 31.12.2020. V prípade nájmu dohodnutého na určitý čas dochádza k zániku nájmu uplynutím doby nájmu. Ak nájomca užíva byt aj po skončení doby nájmu, prenajímateľ môže podať návrh na vypratanie nehnuteľnosti (bytu). Ustanovenie § 676 ods. 2 O.z. sa na nájom

bytu nevzťahuje. Nájom bytu sa teda neobnoví, ak ho po uplynutí nájmu nájomca užíva a prenajímateľ proti nemu nepodá návrh na vypratanie bytu. Vzhľadom na vyššie uvedené žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu vyzval žalovanú „Poslednou výzvou na vypratanie a odovzdanie obecného bytu“ zo dňa 8.6.2021 k dobrovoľnému a bezodkladnému vyprataniu a odovzdaniu predmetného bytu, najneskôr však v lehote 15 dní po doručení tejto výzvy. Na výzvu žalobcu z 8.6.2021 žalovaná reagovala emailom z 28.6.2021, v ktorom bez existencie zákonnej povinnosti na strane žalobcu ho vyzvala na doručenie výpovede nájomnej zmluvy, pričom žalovaná nevzala do úvahy tú skutočnosť, že nájomná zmluva zanikla z iného právneho dôvodu, a to uplynutím času, na čo ju žalobca upozornil vo svojej výzve z 8.6.2021. Následne doručila žalovaná email zo 15.7.2021 právnenému zástupcovi žalobcu, v ktorom vyjadrila presvedčenie, že k zániku nájmu podľa zmluvy nedošlo a z bytu sa dobrovoľne vysťahovať odmieta. Na uvedený email reagoval právny zástupca žalobcu emailom z 15.7.2021, kde opäť upozornil žalovanú, že pokiaľ nedôjde k dobrovoľnému vyprataniu bytu, bude postupovať súdnou cestou. Na základe vyššie uvedených skutočností, ako aj tú skutočnosť, že žalovaná byt užíva a za jeho užívanie neplatí žiadnu náhradu, je takéto protiprávne a úmyselné konanie žalovanej spôsobilé privodiť žalobcovi vznik nenahraditeľnej škody, a preto žalobca žiadal vyhovieť žalobe.

Žalovaná sa k žalobe vyjadrila podaním z 23.11.2021, v ktorom žiadala žalobu zamietnuť. Uviedla, že žalobu považuje za nedôvodnú a v rozpore s dobrými mravmi. Spolu s jej deťmi býva v predmetnom byte od roku 2014, pričom nikdy nemala s prenajímateľom žiadne spory ani problémy (za čias predchádzajúceho starostu obce Dvorníky). Ak žalovanej vznikali nedoplatky, tieto vždy uhradila v zmysle splátkového kalendára dohodnutého s obcou. Problémy s nájmom a bytom nastali až po tom, čo sa starostom obce Dvorníky stal p. E. F., ktorý mal dlhodobé konflikty s matkou žalovanej. Preto sa žalovaná domnieva, že zo strany žalobcu ide o šikanózne konanie voči žalovanej, ktoré sa prejavovalo počas celej doby nájmu. Súčasný starosta dával žalovanej najavo svoju moc, ignoroval jej žiadosti v prípade, ak v byte boli závady, ktoré má odstrániť prenajímateľ, odmietal preplatiť náklady na tieto opravy, ak ich realizovala žalovaná. Žalovaná je presvedčená, že medzi stranami sporu vznikol nájomný vzťah na dobu neurčitú. Je nepodstatné, že na nájom bytu sa nevzťahuje ust. § 676 ods. 2 O.z., pretože medzi stranami došlo k uzatvoreniu celkom novej nájomnej zmluvy, a nie k obnoveniu pôvodnej nájomnej zmluvy. Ust. § 676 ods. 2 O.z. nezakazuje ani nevylučuje uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na byt, pričom k uzatvoreniu takejto novej zmluvy môže prísť zákonom dovoleným spôsobom - písomná forma zmluva, ústna alebo konkludentne. Aj v prípade konkludentného uzatvorenia novej nájomnej zmluvy vôľa strán smeruje k tomu, aby bola uzatvorená nová zmluva, a nie obnovená predošlá nájomná zmluva. Žalovaná v decembri 2020 osobne navštívila starostu obce Dvorníky, ktorý jej uviedol, že s uzatvorením nájomnej zmluvy nemá problém. Nájomná zmluva pritom nemusí byť uzatvorená písomne. Žalovaná tiež zdôraznila, že v rámci nájmu predmetného bytu sa vždy uzatvárala nová nájomná zmluva, a nie dodatok k prvotnej zmluve, ktorým by sa iba predlžovala doba nájmu. Žalovaná so žalobcom uzatvorila prvýkrát nájomnú zmluvu začiatkom roka 2014, pričom táto mala označenie č. 3/2014. Následne bola uzatvorená nová nájomná zmluva č. 23/2016 a napokon nájomná zmluva č. 4/2019. V súčasnosti je medzi stranami uzatvorená ústna nájomná zmluva, resp. konkludentná nájomná zmluva na dobu neurčitú (viď § 686 ods. 2 O.z.). Nikdy teda nedochádzalo k uzatváraniu dodatkov k nájomnej zmluve č. 3/2014, ale vždy k novým nájomným zmluvám. Na základe uvedeného teda aplikácia § 676 ods. 2 O.z. ani neprihádza do úvahy, keď medzi stranami bola zaužívaná taká prax, podľa ktorej sa vždy uzatvárala nová nájomná zmluva, a neobnovovala sa, resp. nepredlžovala pôvodná nájomná zmluva. Skutočnosť, že medzi stranami sporu došlo k uzatvoreniu novej (ústnej, resp. konkludentnej) nájomnej zmluvy, vyplýva nielen zo zaužívanej praxe strán sporu, ale podporuje je celý rad dôkazov. Žalobca od začiatku roka 2021 prijímal platby (nájomné ako aj za plnenia spojené s nájmom) od žalovanej, pričom tieto jej nikdy nevrátil z dôvodu, že by sa malo jednať o platbu prijatú bez právneho dôvodu (keďže žalobca účelovo v tomto konaní tvrdí, že nájom zanikol). Žalobca dokonca v mesiaci jún 2021 zaslal žalovanej upomienku, že je v omeškaní s platením nájomného za mesiace marec až jún 2021, pričom upomienka výslovne uvádza „nevidujeme platbu za nájomné vo výške 113,51 eur za mesiac...“. Po doručení upomienky žalovaná časť zameškaného nájomného vo výške 304,04 eur uhradila poštovou poukázkou z 18.6.2021, pričom žalobcu požiadala o dodatočnú lehotu na splatenie zvyšku zameškaného nájomného. Na túto žiadosť následne žalobca reagoval tak, že jej zaslal výzvu na vypratanie, hoci nájomný vzťah nebol platne ukončený. Tento výkon práva nemôže požívať ochrany pre jeho rozpor s dobrými mravmi. Žalobca aj po uvedenom období ďalej prijímal platby za nájom a plnenia súvisiace s užívaním bytu, ktoré žalovaná zaplatila dňa 16.9.2021 (vo výške 113,51 eur a 60 eur) ako aj dňa 14.10.2021 (vo výške 113,51 eur a 60 eur). Žalobca tieto platby ako nájomné a plnenia spojené s nájmom bytu prevzal, nevrátil ich a žiadnym spôsobom nenamietal ich „bezodkladnosť“. V neposlednom rade žalovaná poukazuje na to, že v mesiaci október jej bol doručený list žalobcu z 19.10.2021, ktorým žalobca oznamuje nájomníkom bytov XXX a

XXX, že došlo k zmene bankového spojenia na poukazovanie platieb nájomného. Na záver žalovaná poukazuje na to, že v spornom byte má stále trvalý pobyt, ktorý jej ani po 1.1.2021 nebol zrušený, a to z jediného dôvodu, že nájomný vzťah trvá (vznikol dňa 1.1.2021 na dobu neurčitú) a doposiaľ nebol platne ukončený. Je celkom nepochybné, že nájomný vzťah medzi stranami sporu vznikol a stále trvá. Obe strany nepochybne prejavili vôľu uzatvoriť nájomnú zmluvu, o čom svedčí ich súčasné ale aj minulé správanie. Žalovaná poukázala na rozhodnutie NS SR z 23.5.2008 sp. zn. 1 Cdo 113/2017, podľa ktorého uzatvorenie nájomnej zmluvy ústnou či konkludentnou formou môžu preukazovať aj ďalšie skutočnosti, ako nerušené užívanie bytu po odovzdaní vyprataneho bytu s dodávkou a odberom plnení poskytovaných s užívaním bytu, vystavenie evidenčného listu na meno nájomcu na začiatku užívania bytu alebo neskôr po zmene rozhodných skutočností pre výpočet plnení poskytovaných s užívaním bytu, pravidelné predpisovanie a platenie nájomného zodpovedajúce dohodnutému nájomnému a jeho preberanie prenajímateľom bez akýchkoľvek výhrad, pravidelné predpisovanie záloh na plnenia poskytované s užívaním bytu, vypracovanie vyúčtovaní týchto služieb a prevzatie platieb na tieto plnenia prenajímateľom, vzájomná korešpondencia týkajúca sa predmetného bytu napr. reklamácia závad, hlásenie počtu osôb v byte, hlásenie trvalého pobytu a pod. Z uvedeného vyplýva, že za dôkazy preukazujúce uzatvorenie nájomnej zmluvy konkludentne môžu slúžiť hlavne výsluchy dotknutých osôb, ale aj doklady o platení nájomného, evidenčné listy, vyúčtovanie služieb, korešpondencia týkajúca sa bytu a pod. Vzhľadom na vyššie uvedené nemôžu existovať pochybnosti o tom, že zmluva o nájme na dobu neurčitú (keďže absentuje výslovná dohoda o dobe nájmu) bola uzatvorená a stále trvá. Z dôvodu, že žalovanej svedčí platný užívateľský titul vo vzťahu k bytu, nemôže byť z neho vystahovaná. Výzva na vypratanie a následne aj žaloba je preto takým výkonom práva, ktorý sa prieči dobrým mravom a sleduje sa ňou taký cieľ, ktorý je v rozpore s právnym poriadkom. Žalovaná žiadala súd, aby na vec aplikoval ust. § 3 ods. 1 O.z. a článok 5 CSP. Súčasne poukazovala na to, že akékoľvek prípadné popieranie zo strany žalobcu, že k uzatvoreniu nájomnej zmluvy ústne alebo konkludentne nedošlo, je právne bezvýznamné, pretože dodatočne nemôže svoju vôľu meniť. Pri zisťovaní obsahu prejavenej vôle sa vychádza z času, kedy bol právny úkon urobený, pričom tento nemožno neskôr modifikovať alebo popierať iba preto, že následky tohto právneho úkonu sa jednému z účastníkov „už nehodia“. Dodatočné správanie sa účastníkov zmluvy (po 1.1.2021) pritom nepochybne nasvedčuje tomu, že bola uzatvorená nájomná zmluva.

Žalobca v replike z 20.12.2021 uviedol, že odkaz na ust. § 3 ods. 1 O.z. je za súčasného právneho stavu účelový. Žalovaná bez právneho dôvodu aj naďalej užíva obecný byt, pričom na jej strane vzniká bezdôvodné obohatenie, ktorého vymáhanie bude, pokiaľ nedôjde k mimosúdne zaplateniu, predmetom osobitného súdneho konania. Nemôže ostať bez povšimnutia, že žalovaná sa sústavne dostáva do omeškania s plnením peňažných záväzkov vzniknutých, či už na základe predchádzajúcej nájomnej zmluvy alebo na základe bezdôvodného obohatenia. Uvedené potvrdzuje žalovaná aj vo svojom vyjadrení („pokiaľ žalovanej vznikali nedoplatky“). Argumentácia o vzniku novej ústnej nájomnej zmluvy uzavretej vraj na dobu neurčitú odporuje súčasnému právnenému stavu a je v rozpore so zákonom. Označenie platieb terminologicky určitým pojmom nemôže byť dôkazom o vzniku akejkoľvek novej nájomnej zmluvy. Ani otázka trvalého pobytu žalovanej v obecnom byte vzhľadom na jeho evidenčný charakter nemá žiadnu právnu relevanciu. Trvalý pobyt totiž nezakladá automaticky vznik právneho vzťahu - nájomnej zmluvy. Na vznik právneho úkonu sa totiž vyžaduje jednoznačne prejavenej vôľa. Prejav vôle žalobcu, ktorý sa nestotožňuje s tvrdením žalovanej nemožno totiž vytvárať alebo dotvárať podľa predstavy žalovanej. Žalobca zdôraznil, že určite nijakým právne relevantným spôsobom neprejavil vôľu na uzatvorenie akejkoľvek novej ústnej nájomnej zmluvy. Uzavretie údajnej ústnej nájomnej zmluvy, čo tvrdí žalovaná je podľa ust. § 39 O.z. absolútne neplatný právny úkon. Tvrdiť, že žalobca zneužíva právo, keď sa zákonným spôsobom domáha vypratania svojej nehnuteľnosti, keď nad všetky pochybnosti nájomný vzťah zanikol právne relevantným spôsobom, a to uplynutím času a k uzatvoreniu žiadnej novej nájomnej zmluvy nedošlo, je čisto účelovým tvrdením, ktoré sleduje jediný cieľ, a to bezdôvodne predĺžiť súdne konanie. Práve správanie sa žalovanej je spôsobilé bezdôvodne poškodiť žalobcu. Žalobca totiž nemôže tento byt prenajať iným záujemcom a je celkom bezdôvodne blokovaný žalovanou. Posudzovanie právneho vzťahu sa nevykonáva podľa predstavy žalovanej, ale podľa objektívnych kritérií. Je bez akýchkoľvek pochybností zřejmé, že nájomná zmluva zanikla uplynutím času a napriek snahe žalobcu vyriešiť spor mimosúdne, žalovaná do dnešného dňa byt nevypratala. Je to práve žalovaná, ktorá zneužíva súčasný právny stav, z bytu sa nechce dobrovoľne vypratať a za jeho užívanie bez právneho dôvodu neplatí, čím vznikajú ďalšie peňažné záväzky na strane žalovanej, ktoré nie je schopná žalobcovi plniť. Žalovaná účelovou argumentáciou predlžuje súčasný protiprávny stav, ktorý nie je možné bez rozhodnutia súdu vyriešiť, pričom na dobrovoľné vypratanie poskytol žalobca žalovanej dostatočne dlhú lehotu.

Žalovaná v duplikate z 27.5.2022 uviedla, že vyjadrenia žalobcu aj v súčasnosti nasvedčujú tomu, že si je vedomý uzatvorení nájomnej zmluvy so žalovanou, ktorá bola uzatvorená konkludentne. Súčasne žalobca pokračuje v konaní, kedy sa snaží žalovanej užívanie bytu čo najviac zneprijemniť a žalovanú „vyštváť“ z bytu, ktorý legálne užíva. Fakt, že žalovaný sa s odstupom času odmieta stotožniť s prv prejavenu vôľou a túto sa snaží popierať, nie je významný. Poukázala na rozsudok Krajského súdu Bratislava sp. zn. 6Co/78/2021, z ktorého citovala: „Súdna prax nevyklučuje, aby medzi dvomi osobami vznikla nájomná zmluva na byt ústnym alebo konkludentným spôsobom. Záver o uzavretí zmluvy o nájme bytu konkludentným spôsobom preto nevyhnutne predpokladá, že tu bol daný konkludentný prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy o nájme bytu ako na strane prenajímateľa, tak aj na strane nájomcu (rozhodnutie NS SR sp. zn. 5Cdo 266/2007). Nemožno totiž prehliadnuť a odignorovať fakt, že obe zmluvné strany prejavili konkludentne vôľu uzavrieť takúto zmluvu tým, že G. H. odovzdal žalovanému do nájmu sporný byt v celosti a žalovaný za jeho užívanie platil dohodnuté nájomné. Táto konkludentne uzavretá nájomná zmluva tak obsahovala všetky podstatné náležitosti zmluvy o nájme bytu v zmysle § 686 ods. 1 prvá veta O.z. Odvolací súd dodáva, že O.z. v § 686 nevyžaduje písomnú formu pre zmluvu o nájme bytu. Treba tiež vziať do úvahy, že v občianskoprávných vzťahoch treba rešpektovať vôľu účastníkov týchto vzťahoch, ktorú treba rešpektovať a preferovať pred záverom o neplatnosti právneho úkonu.“ Žalovaná opísala dostatok skutkových okolností, ktoré jednoznačne naznačujú, že medzi prenajímateľom (žalobcom) a nájomcom (žalovaná) došlo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy na dobu neurčitú. Žalobca totiž prijímal platby od žalovanej, v prípade omeškania ju vyzýval na zaplatenie omeškaného nájomného. Žalobca taktiež komunikoval so žalovanou počas trvania doby nájmu a oznamoval jej údaje súvisiace s platením nájomného. Žalobca taktiež ponechal žalovanej trvalý pobyt v danom byte. Pre úplnosť žalovaná dáva do pozornosti odpoveď žalobcu na výzvy na odstránenie protiprávneho stavu - zamedzenie prístupu do kotolne (viď čl. II vyjadrenia), kde sám starosta obce Dvorníky uvádza „slečna B. má sústavné dlhodobé problémy s úhradami nájomného za daný byt“, teda žalobca opakovane potvrdzuje, že žalovaná má platiť nájom z titulu nájomnej zmluvy. Len sotva si možno predstaviť platenie nájomného za bezdôvodné či neoprávnené užívanie bytu. Súčasná snaha žalobcu, ktorý sa snaží navodiť dojem, že požadovaním „nájomného“ vlastne nepožadoval nájomné a táto skutočnosť nič nemá znamenať, je absolútne nedôvodná pretože prejav vôle bol urobený a tento nemožno meniť, dopĺňať, spochybňovať ho alebo pripisovať mu iný význam. V podstate celá argumentácia žalobcu je založená na tom, že ust. § 676 ods. 2 O.z. sa neaplikuje na nájom bytu. Táto argumentácia je však celkom irelevantná. Medzi stranami nedošlo k obnoveniu zmluvy č. 4/2019 z 20.12.2019, ale k uzatvoreniu novej nájomnej zmluvy na dobu neurčitú. Žalovaná pre úplnosť a komplexný obraz o vzťahu medzi stranami dala súdu do pozornosti, že žalobca si dlhodobo neplní svoje povinnosti a neodstraňuje závady v byte. Žalovaná niekoľkokrát e-mailom žiadala žalobcu, aby jej umožnil prístup do kotolne, keď jej neboli odovzdané kľúče po výmene zámkov. Žalobcovi zrejme tento stav vyhovuje a je presvedčený, že žalovaná byt opustí, keďže nedokáže regulovať teplotu v byte. Žalobca až na opakovanú výzvu právneho zástupcu reagoval tak, že obec kotolňu neuzamkla a nevlastní ani kľúče od kotolne. Údajne ju mala uzamknúť suseda p. E.. Podľa žalovanej ide iba o obštrukciu zo strany žalobcu, ktorý sa tak snaží preniesť zodpovednosť na iný subjekt.

Žalobca na pojednávaní dňa 14.10.2022 doplnil, že pokiaľ ide o právne posúdenie nájomnej zmluvy, ktorú uzavrel žalobca a žalovaná dňa 20.12.2019, táto sa neriadi iba O.z., ale aj osobitným právnym predpisom a to zák. č. 443/2010 Z.z. Táto skutočnosť vyplýva aj zo samotného obsahu zmluvy, ktorej predmetom bol prenájom sociálneho bytu. Nejde teda o štandardný súkromnoprávny vzťah, ale zasahujú doň aj prvky iných právnych predpisov. Podľa § 12 ods. 1 veta druhá zák. č. 443/2010 Z.z. nájomná zmluva musí mať písomnú formu. Z uvedeného ustanovenia jednoznačne vyplýva, že pokiaľ by mala byť uzavretá akási nová ústna zmluva, tak táto by bola v rozpore so zákonom, v zmysle § 39 O.z. Ďalšou skutočnosťou, ktorá potvrdzuje neplatnosť akejkoľvek ústnej dohody, je samotné ust. čl. 3 bod 1. Všeobecne záväzného nariadenia (VZN) obce Dvorníky č. 56/2019, ktoré uvádza, že pri žiadosti na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy sa môže opätovne uzatvoriť nájomná zmluva na dobu, ktorá neprevyšuje jeden rok, pokiaľ obecné zastupiteľstvo nerozhodne inak. Z ust. zákona č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí vyplýva, že na nakladanie s majetkom obce v prípade prenájmu sa aplikuje ust. § 9a, ods. 9, a teda na uzavretie platnej nájomnej zmluvy sa vyžaduje predchádzajúci súhlas obecného zastupiteľstva. Na uvedené nadväzuje aj konštantná judikatúra NS SR ako napríklad rozsudok sp. zn. 3Odo/21/2002. Z uvedených právnych predpisov ako aj konštantnej judikatúry vyplýva, že bez uznesenia obecného zastupiteľstva, nemohla vzniknúť žiadna nová ústna nájomná zmluva. Žalobca prejavuje maximálnu ústretovosť vo vzťahu k žalovanej a snažil sa vyriešiť vec mimosúdne, čoho dôkazom bola už do súdneho spisu doložená predsporová výzva a ďalšia komunikácia so žalovanou, ktorá je však bezvýsledná. Žalovaná s cieľom ďalšieho zotrvania v predmetnom byte, sa za akúkoľvek

cenu snaží tento stav predĺžovať, a zahlcuje súd dôkazmi, ktoré s meritom veci vôbec nesúvisia, čím sú napríklad jej sťažnosti na údajné nekúrenie, alebo zavlhovanie steny v jej byte, z čoho nepriamo obvinila svoju susedu pani E., s čím v konečnom dôsledku nemá nič spoločné žalobca. Žalovaná v byte vykonala neoprávnené úpravy bytu, ktoré jej teraz zrejme spôsobujú problémy, na ich odstránenie znova bez právneho základu vyzýva žalobcu. Žalovaná bola v omeškaní s platbami počas trvania nájomnej zmluvy až do jej zániku, čo preukazuje zoznam nedoplatkov. Samotné označenie požadovanej platby žalobcom vo výzvach ako nájomné, nemožno hodnotiť ako jeho jednoznačný a ničím nespochybniteľný prejav vôle, ktorý by mal smerovať k uzatvoreniu novej ústnej zmluvy, ktorá by navyše bola v rozpore so zákonom. Na výzvu súdu žalobca doplnil skutkové tvrdenie, že je povinný uzatvárať nájomné zmluvy, vrátane zmluvy na predmetný byt, podľa zákona č. 443/2010, pretože byty boli postavené na základe dotácie zo ŠFRB.

Žalovaná na predmetnom pojednávaní reagovala, že pokiaľ ide o tvrdenia žalobcu, že mala neoprávnené prestávať byt, toto nie je pravdivé, pretože byt prestavala ešte za čias predchádzajúceho starostu a s jeho súhlasom. Nájomná zmluva vznikla platne podľa O.z., nájom preto trvá a žaloba je podaná nedôvodne. Žalovaná navrhla svoj výsluch ku skutočnostiam, kedy a o čom rokovala so žalobcom vo vzťahu k novej zmluve, ako aj k následnému správaniu sa strán sporu od začiatku roku 2021, ako aj výsluch pána I. priateľa žalovanej, ktorý býva s ňou v byte a má vedomosť o tom, ako prebiehala komunikácia medzi stranami a užívanie bytu začiatkom roka 2021. Vypratanie žalovanej z bytu, považuje žalovaná za výmysel žalobcu, ktorý vznikol v dôsledku napätých vzťahov.

Na pojednávaní starosta obce Dvorníky uviedol, že spor by nevznikol, keby žalovaná riadne platila, ale keď ani počas nájmu neplatí riadne, tak ako by to fungovalo. Doplnil, že tam nie je nijaká osobná zaujatosť, majú 24 nájomníkov, ale keby takto fungoval každý, tak by to nešlo. Mali kontrolu ohľadom týchto nájmov, zmluvy bežne uzatvárajú podľa zákona na tri roky, musí byť dokladovaný aj príjem, že nájomca je schopný nájom hradiť, so žalovanou bola zmluva uzatváraná iba na jeden rok, tak uzatvárajú zmluvy, keď je niekto problémový z hľadiska uhrádzania nájomného, ona si zmluvu ani neprevzala, nechala ju na obci, ďalší rok nepožiadala o predĺženie nájomnej zmluvy. Do spisu založil výpoveď nájomnej zmluvy zo 6.5.2020.

Na pojednávaní dňa 14.4.2023 žalovaná v rámci výsluchu uviedla, že v predmetnom byte býva od roku 2014 so synom, následne si našla priateľa a majú spolu 3-ročnú dcérku. Za bývalého starostu bolo všetko v poriadku, problém začal zvolením aktuálneho starostu. Už na začiatku to bolo o tom, že ju vyhodí z bytu a nič iné ho nezaujíma. V bytovom dome býva pani E., ktorá im posprejovala dvere, auto. Nadáva im. Vypla teplo, vodu. Žalovanej bol diagnostikovaný nádor na mozgu, má zhoršený sluch a zrak. Jej zástupca zaslal žalobcovi informáciu, že si namontovala špeciálny zvonček, ktorý potrebuje. Žalobcovi tento vadí. Povedal, že ak ho tam chce mať, nech požiadala o zvolanie obecného zastupiteľstva. O toto požiadala, ale ho nezvolal. Na obci nevie nič vybaviť. Ohľadne procesu dohadovania novej nájomnej zmluvy žalovaná uviedla, že bola za starostom, tento jej povedal, že nájomná zmluva trvá ďalej, má nájom ďalej platiť, on teraz rieši covidovú krízu a keď túto dorieši, tak potom podpíše ďalšiu nájomnú zmluvu. Bolo to v novembri, alebo v decembri roku 2020. Potom jej aj poslal nové číslo účtu na úhradu nájomného. Obec ju nežiadala o vystaňovanie z bytu, žiadala ju o doplatenie nájmu. Potom do pár dní jej prišiel papier, že sa má vystaňovať, a že zmluvu vlastne už nemá. Platby za zaplatené nájomné jej obec nevrátila ani raz.

Právny zástupca žalobcu na výsluch žalovanej reagoval tak, že poukázal na nezmyselnosť tvrdenia žalovanej, ohľadom uzatvárania akejkoľvek novej zmluvy, v novembri alebo v decembri roku 2020. Keďže obec doručila dňa 12.5.2020 výpoveď prenajímateľa z nájmu bytu, ktorý doteraz užíva, z dôvodu, že žalovaná neplatila nájomné podľa ust. § 711 ods. 1, písm. d/ O.z. Poukázal na zákonnú možnosť nájomcu napadnúť neplatnosť tejto výpovede v lehote troch mesiacov od jej doručenia, čo sa podľa vedomostí žalobcu neudialo, preto nedáva žiaden zmysel, aby obec mala záujem akýmkoľvek spôsobom, či už ústne, alebo písomne predĺžovať nájomnú zmluvu so žalovanou. Poukázal tiež na nepravdivé tvrdenie žalovanej, že v r. 2021 jej nebola doručená žiadna výzva na vypratanie, keďže už 5.9.2019 jej bolo doručené oznámenie o skončení nájomnej zmluvy, zo strany žalobcu, nadväzovalo to na podanú výpoveď, ktorú doložili do spisu. Nemohla existovať žiadna vôľa zo strany žalobcu uzatvárať akúkoľvek nájomnú zmluvu. Je potrebné uviesť, že sa javí ako nelogické, aby žalobca vracal akékoľvek platby, prijaté od žalovanej, keďže od skončenia nájomnej zmluvy najneskôr od uplynutia jej času, užíva byt neoprávnené, a aj v zmysle predloženého dokladu o neplatení nájomného, resp. platieb za užívanie bytu bez právneho dôvodu, jednoznačne vyplýva, že si svoje finančné záväzky riadne neplní. Od ukončenia nájomnej zmluvy je povinná platiť za neoprávnené užívanie bytu sumu zodpovedajúcu bezdôvodnému obohateniu. K uvedenému dodal starosta obce, že sa ohradzuje voči tomu, že je na jeho strane akákoľvek zaujatosť voči žalovanej, keby riadne platila nájom, obec by nemala problém,

ich vzájomné problémy so susedou, ktoré boli riešené aj súdne, tieto on z pozície starostu riešiť nevie. Opakovane žalovanú vyzývali na úhradu nájomného, keďže mala opakovanie nedoplatky. Na úrade robí iba vzdialená príbuzná pani E., ale naozaj tam o žiadnej zaujatosti nemožno hovoriť. Spor pritom netrvá 5 rokov, ako uvádzala žalovaná, on je vo funkcii iba niečo vyše štyroch rokov. Začalo to asi po roku, keď sústavne meškali platby zo strany žalovanej.

Žalobca právom záverečnej reči cestou právneho zástupcu uviedol, že zotrúva na žalobe, pričom vzhľadom na nemožnosť dohody, o ktorú sa pokúšal, navrhuje, aby súd zaviazal žalovanú na náhradu trov konania vo výške 100%. Žalovaná právom záverečnej reči cestou právneho zástupcu uviedla, že má za to, že je žaloba nedôvodná, keď preukázali, že došlo k vzniku nájomného vzťahu, poukázala na oznámenie obce Dvorníky zo 4.6.2021, kde obec vyzývala žalovanú na úhradu nájomného, oznámenie z 19.10.2021, kde obec oznamovala žalovanej nové číslo účtu na platenie nájomného. Žalovaná mala v byte trvalý pobyt. Obec súhlasila s týmto bývaním až do leta 2021, kedy bola zaslaná prvá výzva na vypratanie. Bola prejavená vôľa hoci aj konkludentne, na základe nej zmluvné strany uzatvorili zmluvu o nájme, potom nemôže žalobca jednostranne, bez výpovede, žiadať vypratanie tohto bytu. Pokiaľ aj bola daná výpoveď v r. 2019 a v r. 2020, táto skutočnosť nebráni tomu, aby bola uzatvorená nová nájomná zmluva, a to či už písomne, ústne, alebo konkludentne. Z týchto skutočností má za to, že nájomný vzťah vznikol. Pokiaľ ide o aplikáciu zákona č. 443/2010 Z.z., má za to, že bolo možné uzatvoriť nájomnú zmluvu podľa O.z., zákon upravuje rozsah podmienky a spôsob poskytovania dotácií, pričom jedným z oprávnených žiadateľov je aj obec. Obec podľa tohto zákona uzatvára zmluvu o poskytnutí dotácie, ktorá musí obsahovať náležitosti podľa uvedeného zákona, pričom obec sa v zmluve musí zaviazat, že pri uzatváraní zmluvy o nájme dodrží podmienky stanovené týmto zákonom. Kontrolu dodržiavania týchto podmienok vykonáva Ministerstvo a príslušný úrad. Z tohto zákona, ale nevyplýva, že by nemohla byť uzatvorená aj zmluva podľa O.z., a z tohto zákona ani nevyplýva, že pokiaľ sa taká zmluva uzatvorí, že by mala byť neplatná. Ak dôjde k uzatvoreniu zmluvy podľa O.z. medzi obcou ako žiadateľom a treťou osobou, potom poruší obec zmluvu uzatvorenú s ministerstvom, čo ale nemá za následok neplatnosť nájomnej zmluvy, ktorú uzatvorila obec s treťou osobou. Prípadné sankcie za porušenie zmluvy podľa zákona, budú zaťažovať iba obec, a nemôžu mať negatívny vplyv na práva tretích osôb. Pokiaľ mala byť zmluva uzavretá podľa tohto zákona, malo by to vyplývať z prejavenej vôle zmluvných strán, pričom v tomto prípade by malo dôkazné bremeno zaťažovať obec, ktorá tvrdí, že zmluva bola uzavretá podľa zákona o dotáciách. Z tohto dôvodu má za to, že tento zákon nemožno na túto vec aplikovať. Žiadala, aby žaloba bola zamietnutá, a aby žalovanej bola priznaná náhrada trov konania.

Súd prvej inštancie dôvodil, že v konaní nevykonal dokazovanie výsluchom žalovanou navrhovaného svedka pána I., keď žalovaná mala možnosť zabezpečiť jeho prítomnosť na pojednávaní, na ktorom súd vo veci rozhodol (pričom na zabezpečenie jeho účasti bola i súdom vyzvaná), o ktorého termíne vedela v dostatočnom časovom predstihu a svedok na pojednávanie zabezpečený nebol (pričom žalovaná nežiadala o odročenie pojednávania). Súd uviedol, že vykonanie daného dôkazu už nepovažoval za hospodárne, keď mal skutkový stav za zistený v rozsahu potrebnom na rozhodnutie, pričom navrhované dokazovanie nemalo potenciál zmeniť právne posúdenie súdu a konanie by sa iba nevhodne predĺžilo, a to vzhľadom na podstatu právneho posúdenia, ako aj vzhľadom na skutočnosť, že navrhovaný svedok je priateľom žalovanej, ktorý s ňou býva v predmetnom byte (majúci tak rovnako ako žalovaná záujem na výsledku sporu), čo značne ovplyvňuje tiež potenciálnu hodnovernosť tvrdení takého svedka, pri neexistencii iných listinných dôkazov. Predmetom konania je vypratanie bytu patriaceho vlastnícky nesporne žalobcovi zo strany žalovanej. Súd prvej inštancie poukázal na závery rozhodnutia NS SR sp. zn. 5Cdo 266/2007 z 31.1.2008: „Najvyšší súd poukazuje na tú skutočnosť, že hoci nedostatok písomnej formy nájomnej zmluvy nespôsobuje jej neplatnosť, prejavy vôle smerujúce k uzavretiu nájomnej zmluvy museli byť urobené spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosť o tom, čo chceli účastníci konania prejavíť (§ 35 ods. 1 O.z.). Záver o uzavretí zmluvy o nájme bytu konkludentným spôsobom teda nevyhnutne predpokladá, že tu bol daný konkludentný prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy o nájme bytu ako na strane prenajímateľa, tak aj na strane nájomcu... Dovolací súd sa stotožňuje so závermi odvolacieho súdu, ktorý dospel k záveru o tom, že neboli splnené podmienky pre vznik práva nájmu predmetného bytu konkludentne podľa ust. § 686 ods. 1 O.z. Platenie nájomného navrhovateľmi 1/ 2/ samo osebe neznamená, že došlo k vzniku nájmu bytu.“ V konaní medzi stranami nebolo sporným, že dňa 20.12.2019 uzatvoril žalobca so žalovanou nájomnú zmluvu na predmetný byt, na dobu určitú, do 31.12.2020, že výzvou z 8.6.2021 žalobca vyzval žalovanú na vypratanie nehnuteľnosti, že žalovaná po 1.1.2021 byt naďalej užívala, že žalobca zaslal žalovanej výzvu zo 4.6.2021, kde ju vyzval na úhradu nájomného za mesiace 3 až 6/2021, a upozornil, že nájomné je potrebné uhrádzať vždy jeden mesiac dopredu. Spornou skutkovou otázkou medzi stranami bolo, či medzi sporovými stranami došlo k uzatvoreniu novej nájomnej zmluvy ako právnomu titulu užívania bytu žalovanou.

K základnej právnej otázke spornej medzi stranami ohľadne zákonnej povinnosti uzatvorenia nájomnej zmluvy na predmetný byt písomne, súd uviedol, že má za to, že vzhľadom na jednoznačné znenie ust. § 12 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z.z. (pod názvom "Nájomná zmluva"), musí byť nájomná zmluva na predmetný byt uzatvorená obligatórne písomne. Uvedené ustanovenie v prvej vete upravuje výslovnú subsidiaritu použitia O.z. pri nájomných zmluvách uzatváraných podľa tohto zákona, s tým, že iba na otázky neupravené týmto právnym predpisom sa má vzťahovať O.z., a teda ide o špeciálny právny predpis vo vzťahu k O.z., ktorý je v tomto prípade právnym predpisom všeobecného charakteru, a teda v zmysle pravidla *lex specialis derogat legi generali* je potrebné na nájomnú zmluvu k predmetnému bytu prednostne aplikovať ustanovenia tohto špeciálneho právneho predpisu zákonného charakteru. Súd nesúhlasil s argumentáciou žalovanej, že uvedený právny predpis upravuje iba povinnosti (a súvisiacu zodpovednosť) obce ako čerpatela dotácie, keď tento podľa názoru súdu upravuje i režim sociálneho bývania (predmet úpravy zákona - § 1 písm. b/), a v spojení s ust. § 12 režim uzatvárania a náležitostí nájomných zmlúv k bytom, na ktorých výstavbu bola čerpaná dotácia podľa daného zákona. Súd tak mal za to, že na režim prenájmu tohto konkrétneho bytu sa citovaný zákon priamo vzťahuje, keď na jeho výstavbu bola nesporne čerpaná dotácia zo ŠFRB (dotácia na obstaranie nájomného bytu podľa zákona č. 443/2010 Z.z. - uvedenú skutočnosť čerpania dotácie zo ŠFRB žalovaná nespороvala, pričom aplikáciu predpisu preukazuje i VZN č. 10/2019, ktoré upravuje režim nájmu bytov v súlade s týmto zákonom, ako aj samotná Nájomná zmluva č. 4/2019, ktorá v hlavičke priamo uvádza aplikáciu uvedeného zákona a odkazuje na režim prenájmu podľa VZN). V prípade predmetného bytu je tak i akékoľvek platné ústne, či konkludentné uzatvorenie nájomnej zmluvy vylúčené, keď zákonný predpis pre platné uzatvorenie nájomných zmlúv na tieto byty vyžaduje obligatórne písomnú formu a uzatvorenie zmluvy v inej forme, by bolo neplatným podľa § 40 ods. 1 O.z. Súd tak už na základe daného právneho posúdenia, keď uplynutie času trvania predchádzajúcej nájomnej zmluvy nebolo sporným a uzatvorenie novej písomnej nájomnej zmluvy v konaní ani nebolo tvrdým, mal žalobu za dôvodnú a vyhovel jej spôsobom uvedeným vo výroku I. rozhodnutia, keď žalovaná užíva byt bez platného právneho titulu. Súd prvej inštancie uviedol, že aj ak by neposudzoval vec podľa ustanovení zákona č. 443/2010 Z.z., ale iba podľa všeobecných ustanovení O.z. (ako žiadala žalovaná), nemohol by rozhodnúť inak, ako žalobe vyhovieť, a to z nasledujúcich dôvodov. Základnou spornou otázkou medzi stranami bolo, či došlo k uzatvoreniu novej nájomnej zmluvy od 1.1.2021, na predmetný byt, na základe ktorej by žalovaná mohla byt užívať. Podľa názoru súdu ustanovenie § 686 ods. 1 O.z. (pri aplikácii iba tohto všeobecného právneho predpisu na vec) vo všeobecnosti nevylučuje aj iný spôsob uzatvorenia nájomnej zmluvy, ako písomný, resp. s následným spísaním zápisnice o obsahu nájomnej zmluvy. Uzatvorenie nájomnej zmluvy ústne (bez vyhotovenia písomnej zápisnice), či konkludentne, však stavia nájomcu do slabšej pozície, keď v takomto prípade je v prípade sporu sám nútený preukazovať existenciu nájomnej zmluvy (a čeliť napr. i žalobe o vypratanie nehnuteľnosti, ako je to v tomto prípade), a teda dôkazné bremeno ohľadne existencie právneho titulu užívania nehnuteľnosti v prípade žaloby o vypratanie nesie žalovaný. Konkludentné, či ústne uzatvorenie nájomnej zmluvy nie je tak (v prípade všeobecných nájomných zmlúv uzatváraných podľa O.z.) vylúčené, avšak je na okolnostiach tej konkrétnej veci, či dôjde k preukázaniu vzniku nájomnej zmluvy touto neobvyklou formou. V predmetnej veci súd však dospel k záveru, že žalovaná neunesla svoje dôkazné bremeno spočívajúce v preukázaní vzniku novej nájomnej zmluvy k predmetnému bytu, čo predstavovalo základnú procesnú obranu žalovanej, pričom má za to, že žalovaná predmetný byt užíva bez právneho dôvodu. Žalovaná na preukázanie uzatvorenia novej nájomnej zmluvy k predmetnému bytu predložila dôkazy v podobe oznámenia obce Dvorníky zo 4.6.2021, kde obec vyzývala žalovanú na úhradu nájomného, oznámenia z 19.10.2021, kde obec oznamovala žalovanej nové číslo účtu na platenie nájomného, odôvodňovala ho tiež skutočnosťou, že žalovaná mala v byte trvalý pobyt, ako aj že obec súhlasila s jej bývaním v byte až do leta 2021 a platby za byt jej nevracala. K uvedenému však súd uviedol, že v prípade tvrdenia konkludentného uzatvorenia nájomnej zmluvy, musí byť preukázaný konkludentný prejav vôle žalobcu, a to v rozsahu nevzbudzujúcom pochybnosti o obsahu prejavenej vôle, v tomto prípade tak, že bola zo strany žalobcu prejavená (inými spôsobmi nevzbudzujúcimi pochybnosti) vôľa uzatvoriť so žalovanou novú nájomnú zmluvu na predmetný byt. Na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že takáto vôľa zo strany žalobcu prejavená nebola. V tejto konkrétnej veci tak absentuje jasný a nespochybniteľný prejav vôle žalobcu, ktorý by smeroval k uzavretiu nájomnej zmluvy so žalovanou. V konaní nebolo sporným, že žalobca zaslal žalovanej oznámenie zo 4.6.2021 (oznámenie č.I. 43), kde obec vyzývala žalovanú na úhradu nájomného za mesiace marec až jún 2021 (po zániku pôvodnej nájomnej zmluvy), ako aj oznámenie z 19.10.2021, o zmene bankového spojenia na poukazovanie platieb nájomného (oznámenie č.I. 40). Súd sa však k tomu uviedol, že na preukázanie uzatvorenia novej nájomnej zmluvy nepostačuje skutočnosť, že žalobca označil platby, ktoré žiadal od žalovanej (ktorá naďalej predmetný byt užívala)

ako „nájomné“. To, že uvedené označovanie platieb (ktoré je obec povinná od užívateľa obecného bytu vymáhať vzhľadom na svoje povinnosti podľa zákona č. 138/1991 Zb.) nepredstavuje dôkaz o danosti, či jasnom prejave vôle žalobcu uzatvoriť novú nájomnú zmluvu, potvrdzuje skutočnosť, že hoci žalobca nesporne vyzval žalovanú na vypratanie a odovzdanie obecného bytu výzvou z 8.6.2021 (č.l. 4), a teda bola zjavne daná vôľa žalobcu nepokračovať v prenechaní užívania bytu žalovanej, žalovanej aj neskôr (po tejto výzve) oznamoval skutočnosti týkajúce sa platieb za užívanie bytu s označením „nájomné“ - oznámenie z 19.10.2021 (č. l. 40). Označenie žalobcom uplatňovaných platieb od žalovanej za užívanie bytu po skončení nájomnej zmluvy „nájomným“ nepostačuje na preukázanie vzniku novej nájomnej zmluvy, pričom súd zdôrazňuje, že aj po skončení trvania nájomnej zmluvy mal žalobca pri užívaní predmetného bytu žalovanou nárok na úhradu bezdôvodného obohatenia, a teda vyzývanie na úhradu pravidelných platieb za užívanie bytu až do jeho vypratania (bez ohľadu na označenie týchto platieb), je pochopiteľným a zhodným s bežnou praxou prenajímateľov, kde v prípade nájmu obecných, či mestských bytov, často tieto platby zostávajú účtovne označované ako „nájomné“, hoci z hľadiska právnej podstaty majú už charakter úhrady v podobe bezdôvodného obohatenia. Na právnom posúdení skutočnosti, že u žalovanej nie je daný právny titul užívania bytu nemení nič ani skutočnosť, že mala v predmetnom byte trvalý pobyt, ktorý žalobca nezrušil, keď trvalý pobyt má iba evidenčný charakter, nezakladá vznik právneho vzťahu nájmu k bytu (a to ani v spojení s faktickým bývaním v byte a označovaním platieb prenajímateľovi formálne ako „nájomné“), pričom žalobca ho môže kedykoľvek zrušiť, pričom takýto trvalý pobyt ani nepredstavuje prekážku prípadného prenájmu predmetného bytu inej osobe, a preto pre posúdenie uzatvorenia novej nájomnej zmluvy, nemal pre súd právnu relevanciu. Rovnako nebol pre súd relevantný argument žalovanej, že žalobca žalovanej nevrátil žiadnu platbu „nájomného“ ani po skončení trvania nájomnej zmluvy, keď uvedené konanie zo strany žalobcu je plne pochopiteľné vzhľadom na pokračujúce užívanie bytu žalovanou a existenciu pohľadávky žalobcu voči žalovanej z titulu bezdôvodného obohatenia na strane žalovanej za užívanie bytu. Žalovaná argumentovala ešte skutočnosťou, že žalobca nenamietal jej užívanie bytu až do leta 2021, k čomu však súd uvádza, že pri zániku nájmu podľa nájomnej zmluvy ku dňu 31.12.2020, nepredstavuje doba šiestich mesiacov (do doručenia výzvy na vypratanie) vôbec dobu neprimerane dlhú, či akokoľvek poukazujúcu na dlhodobé nenamietanie užívania predmetného bytu žalovanou (smerujúce k prejavu vôle žalobcom v podobe uzatvorenia novej konkludentnej nájomnej zmluvy), skôr ju možno vyhodnotiť ako dobu primeranú zo strany obce na poskytnutie priestoru žalovanej ako obyvateľke obce na zabezpečenie nového bývanie po uplynutí doby nájmu obecného bytu. Súd sa tiež nestotožnil s tvrdením žalovanej, že by žalobca dlhodobo preberal od žalovanej „nájomné“ bez akýchkoľvek výhrad, keď z konania žalobcu je zrejmé, že už 8.6.2021 vyzýval žalovanú na vypratanie bytu, ako aj upozorňoval na jeho nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia a možnosť ich súdneho uplatnenia, ku ktorému pristúpil iba za niekoľko mesiacov po nerealizácii vypratania žalovanou, v podobe tejto žaloby doručenej súdu už dňa 13.9.2021 (poznámka odvolacieho súdu - správne 10.9.2021). Žalovaná okrem argumentácie v podobe uzatvorenia zmluvy konkludentne poukazovala tiež na skutočnosť, že so starostom žalobcu sa stretla v novembri, či decembri 2020, kedy jej mal povedať, že nájomná zmluva trvá ďalej, má nájom ďalej platiť, on teraz rieši covidovú krízu a keď túto dorieši, tak potom podpíšu ďalšiu nájomnú zmluvu. Uvedené tvrdenie žalovanej však bolo žalobcom sporované, sám starosta uviedol, že žalovaná ani nepožiadala o predĺženie nájomnej zmluvy, pričom žalovaná nepredložila na preukázanie jej tvrdenia o akomkoľvek ústnom uzatvorení novej nájomnej zmluvy so starostom žiaden dôkaz. Aj samotná skutočnosť nejednoznačnosti tvrdení žalovanej o raz ústnom, inokedy konkludentnom uzatvorení novej nájomnej zmluvy predstavuje okolnosť, ktorá znižuje hodnovernosť tvrdení žalovanej ohľadne novouzatvorenej nájomnej zmluvy. Súd mal pritom v konaní preukázané tvrdenie žalobcu, že žalovaná ani nepožiadala riadne o predĺženie nájomnej zmluvy, keď podľa Zmluvy č. 4/2019 článku V. bodu 3. písm. g/ „o opakované uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca povinný písomne požiadať prenajímateľa najneskôr tri mesiace pred skončením doby nájmu...“, keď žalovaná ani netvrdila, že by o opakované uzatvorenie žiadala včas (uvádzala iba stretnutie so starostom niekedy v novembri, či decembri), pričom v prípade, ak by sa tak stalo, určite by nemala problém uvedenú riadnu (podľa zmluvy obligatórne písomnú) žiadosť v konaní predložiť. V konaní nebolo sporným, že žalovaná predmetný byt užívala už od roku 2014, pričom žalobca a žalovaná mali medzi sebou prax uzatvárania nových navzájomných písomných nájomných zmlúv (Zmluva o nájme bytu č. 3/2014, Zmluva o nájme bytu č. 23/2016, následne Zmluva o nájme bytu č. 4/2019 - zmluvy č. l. 37, 38, č. l. 5 až 7) a nie predlžovania trvania predchádzajúceho nájmu (ako argumentovala aj sama žalovaná). Uvedená skutočnosť však tiež hovorí v neprospech tvrdení žalovanej, že v tomto prípade (po prvýkrát) by sa žalobca uspokojil s uzatvorením zmluvy v podobe ústnej, či konkludentnej, a to zvlášť v situácii, keď osobitný predpis (zákon č. 443/2010 Z.z.) prikazuje nájomnú zmluvu uzavrieť obligatórne písomne. Neexistenciu vôle

žalobcu uzatvárať so žalovanou akúkoľvek novú nájomnú zmluvu pritom jasne preukazuje aj žalobcom predložená „výpoveď prenajímateľa“ (č.l. 82) z nájmu bytu z dôvodu opakovaného neplatenia nájomného žalovanou, ktorou žalobca žiadal žalovanú tiež o uvoľnenie bytu do 31.5.2020 (keď doručenie výpovede žalovaná nesporeovala, pričom neuvádzala ani napadnutie tejto výpovede z nájmu žalobou o neplatnosť). Súd prvej inštancie dal za pravdu žalobcovi, že za daných okolností (predchádzajúcej výpovede žalovanej z nájmu) nie je akokoľvek logickým (a teda ani hodnoverným, či bez zásadných dôkazov preukázaným), že by obec mala záujem akýmkoľvek spôsobom, či už ústne, písomne, či akokoľvek inak uzatvárať novú nájomnú zmluvu so žalovanou.

Vzhľadom na všetko vyššie uvedené mal súd prvej inštancie za to, že v konaní nebolo preukázaným žalovanou tvrdené uzatvorenie novej nájomnej zmluvy ústnou, či konkludentnou formou, naopak z vykonaného dokazovania vyplýva jednoznačne skutočnosť, že žalobca už pred koncom predchádzajúcej nájomnej zmluvy, nemal vôľu uzatvoriť so žalovanou nájomnú zmluvu novú, akýkoľvek prejav jeho vôle smerujúci k uzatvoreniu takejto novej zmluvy, napriek preukázaniu neexistencie danosti vôle, by tak bol nelogickým a v konaní zostáva nepreukázaným. Súd záverom dodal, že ak by aj žalovaná akokoľvek preukázala, že ku dňu 1.1.2021 bola uzatvorená nová nájomná zmluva, či už ústna, alebo konkludentná, ktorú by bolo možné považovať za platnú (čo sa v konaní nestalo), súd by ani v takejto situácii nemohol považovať obranu žalovanej za úspešnú a z nehnuteľnosti ju ku dňu vyhlásenia rozhodnutia nevypratať keď z čl. III. bodu 1. VZN č. 10/2019 jasne vyplýva, že „Pri žiadosti na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy sa môže opätovne uzatvoriť nájomná zmluva na dobu, ktorá neprevyšuje jeden rok, pokiaľ obecné zastupiteľstvo nerozhodne inak.“ Tak i v prípade, ak by žalovaná preukázala existenciu novej nájomnej zmluvy, nebolo by v prípade takejto, pri existencii dôkazov predložených v konaní žalovanou, možné uzavrieť, že bola uzatvorená na dobu dlhšiu ako jeden rok, keď režim nájmu bytov je jasne upravený vo VZN obce a rozhodnutie obecného zastupiteľstva o inom trvaní nebolo v konaní ani predkladané ani tvrdené. Súd tak uzatvára, že aj v prípade prijatia argumentácie žalovanej (ktorá bola však v konaní vyvrátená), by ňou tvrdená nová nájomná zmluva trvala iba do 31.12.2021, po ktorej dobe už netvrdila uzatvorenie žiadnej novej nájomnej zmluvy, a teda od ktorého okamihu by užívala byt bez právneho dôvodu. Keďže tak žalovaná v konaní nepreukázala existenciu nájomného vzťahu k predmetnému bytu, súd uzavrel, že predmetný byt užíva bez právneho titulu, a v súlade s ust. § 126 ods. 1 O.z. vyhovel žalobe nesporného vlastníka predmetného bytu a žalovanej uložil byt vypratať, pričom vzhľadom na skutočnosť, že predmetný byt je aktuálne jej obydľím, v zmysle § 232 ods. 3 CSP, určil žalovanej dlhšiu lehotu na splnenie rozhodnutia v trvaní 60 dní, v ktorej bude mať žalovaná priestor na zabezpečenie nového bývania.

V časti o trovách konania svoje rozhodnutie odôvodnil právne ust. § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 a 2 CSP, vecne plným úspechom žalobcu v spore.

2. Proti tomuto rozsudku v celom jeho rozsahu podala včas odvolanie žalovaná, s návrhom na jeho zrušenie a vrátenie veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Uviedla odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP, pretože súd prvej inštancie podľa nej dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Má za to, že zákon č. 443/2010 Z. z. nie je možné na tento prípad aplikovať z dôvodov, ktoré už uvádzala v konaní pred súdom prvej inštancie. Medzi stranami sporu bola uzatvorená nájomná zmluva podľa O.z. (ust. § 685 a nasl.), čomu nasvedčujú viaceré skutočnosti, na ktoré poukázala. Zákon č. 443/2010 Z. z. upravuje rozsah, podmienky a spôsob poskytovania finančných prostriedkov formou dotácií na rozvoj bývania a vymedzuje sociálne bývanie. Tento zákon stanovuje povinnosti a podmienky, ktoré musí žiadateľ splniť, aby získal dotáciu na obstaranie nájomných bytov, čo je aj tento prípad. Predmetný zákon pritom neukladá žiadne povinnosti potenciálnemu nájomníkovi v danom byte, ani neuvádza žiadne podmienky, ktoré by mal splniť. Zákon kladie dôraz na obsahové podmienky nájomnej zmluvy. Z uvedeného ale nevyplýva, že obec musí v každom jednom prípade uzatvoriť nájomnú zmluvu podľa zákona č. 443/2010 Z. z., pričom ak sa uzatvorí nájomná zmluva podľa O.z., nemôže táto skutočnosť znamenať neplatnosť takejto zmluvy, pretože nájomca v dobrej viere uzatváral zmluvu podľa ust. § 685 a nasl. O.z. a prípadné porušenie povinností zo strany obce ako žiadateľa o dotáciu nemôže zasiahnuť do práv tretích osôb (nájomcov). Okrem toho žalovaná nemala vôbec dôvod domnievať sa, že by sa prípadné ďalšie zmluvy mali uzatvárať podľa zákona č. 443/2010 Z. z. a súvisiaceho všeobecne záväzného nariadenia obce Dvorníky, pretože predošlé zmluvy (zmluva č. 3/2014 a 23/2016) neobsahovali odkaz na zákon č. 443/2010 Z. z. ani nespomínali, že by malo ísť o byt postavený na základe poskytnutej dotácie. Sumarizujúc uvedené, nie je vylúčené, aby žalobca uzatvoril so žalovanou zmluvu o nájme podľa ust. § 685 a nasl. O.z., aj keď boli byty postavené na základe poskytnutej dotácie. Na to, aby sa na nájom vzťahoval zákon č. 443/2010 Z. z. je potrebné,

aby sa zmluvné strany dohodli na všetkých náležitostiach podľa ust. § 12 ods. 1 daného zákona, čo v tomto prípade nebolo, teda nebolo ani vôľou žalobcu spravovať nájomný vzťah týmto zákonom. Prípadné porušenie povinností ako žiadateľa o dotáciu potom predstavuje samostatný právny vzťah medzi obcou a poskytovateľom dotácie. Žalovaná je preto presvedčená, že citovaný zákon nebolo možné na tento prípad vzťahovať.

Pokiaľ ide o existenciu nájomnej zmluvy podľa ust. § 685 a nasl. O.z., žalovaná má za to, že súd v tomto prípade na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam. Nájomná zmluva bola uzatvorená konkludentným spôsobom, čo žalovaná od počiatku tvrdila a súčasne aj preukázala. Ani prípadná výpoveď z nájmu zo 6.5.2020 nepredstavuje prekážku k tomu, aby medzi stranami sporu nemohla vzniknúť nová nájomná zmluva. Veď napokon žalobca sa celý rok nedomáhal vypratania žalovanej z bytu, teda len ťažko si možno predstaviť, aby vlastníč bytu trpel nájomcu v bytovom dome bez nájomnej zmluvy len tak, z dobrej vôle. Žalobca počas konania žiadnym spôsobom nevysvetlil, prečo sa vypratania bytu nedomáhal skôr, keďže žalovaná mala opakovane dlhovať na nájomnom (v takom prípade by starosta konal v rozpore so záujmami obce) a prečo ju žiadal o platenie nájomného na určený účet, a to mesačne vopred. Okrem toho žalovaná k výpovedi z nájmu zo 6.5.2020 uvádza, že predmetná listina bola predložená do spisu až na prvom pojednávaní, teda v rozpore s ustanovením § 153 CSP. Odhladnuc od uvedeného, žalobca a žalovaná sa konkludentne dohodli na uzatvorení novej nájomnej zmluvy podľa ust. § 685 a nasl. O.z., čomu nasvedčovalo správanie účastníkov zmluvy koncom roku 2020 a začiatkom roka 2021. Existencia nájomnej zmluvy pritom vyplýva z týchto skutočností: vedomosť žalobcu o užívaní bytu žalovanou, požadovanie platieb nájomného, vyzývanie na zaplatenie prípadného omeškaného nájomného, oznámenie o zmene účtu na platenie nájomného, evidencia trvalého pobytu žalovanej v byte, dodávanie plnení spojených s užívaním bytu v prospech žalovanej. Žalovaná pri svojej výpovedi dňa 14.4.2023 uviedla, že sám starosta obce Dvorníky jej povedal, že nájom ďalej trvá, že má ďalej platiť a keď skončí COVID kríza, tak to budú riešiť ďalej. Následne poslal žalovanej aj nové číslo účtu na platenie nájomného. Tieto skutkové tvrdenia žalobca relevantným spôsobom nepoprel, teda neuviedol vlastné skutkové tvrdenia v súlade s ust. § 150 a nasl. CSP. Na túto výpoveď žalobca reagoval tak, že „opakovane sme žalovanú vyzývali na úhradu nájomného, keďže mala opakovane nedoplatky...“, teda aj žalobca potvrdil, že sa jednalo o nájomné, ktoré je späté s nájomným vzťahom. V nadväznosti na to je potom irelevantné, ako intenzívne žalobca v súčasnosti (resp. od leta 2021) popiera existenciu nájomného vzťahu, pretože prejav vôle je potrebné vykladať v čase, kedy bol urobený, teda k 1.1.2021. Akékoľvek dodatočné popieranie nemá vplyv na platnosť a účinnosť zmluvy skôr uzatvorenej, a to aj ústnej alebo konkludentnej. Existenciu nájmu teda žalovaná neodvodzuje iba od platenia nájomného, ale od celkového správania sa žalobcu, ktorý jej výslovne potvrdil, že nájomný vzťah trvá, žiadal ju o úhradu nájomného vopred a dokonca jej oznamoval zmenu účtu na platenie nájomného. Žalobca taktiež dodával plnenia spojené s užívaním nájmu, evidoval trvalý pobyt žalovanej v nájme, z čoho žalovaná dôvodne odvodzovala existenciu nájomnej zmluvy. Žalovaná je teda presvedčená, je preukázané v dostatočnom rozsahu, aká bola vôľa žalobcu. Výkladom sa obsah právneho úkonu zisťuje, no nemožno ho meniť a modifikovať, ani pripisovať iný význam prv prejavenej vôle iba preto, že sa to žalobcovi aktuálne nehodí (viď aj napr. konanie žalobcu, ktorý až po písomných podaniach žalovanej začal namiesto „nájomného“ používať termín „bezdôvodné obohatenie“, pričom tak konal jednoznačne účelovo a len pod vplyvom súdneho konania, v snahe zmeniť svoju prejavenu vôľu). Ak žalobca ako prenajímateľ vyzýval žalovanú na uhrádzanie nájomného vopred, potom týmto žalobca jasne deklaruje, že existuje nájomný vzťah, ktorým v minulosti založil svojim prejavom vôle. Hoci prejav vôle urobený konkludentne možno ťažko s odstupom mesiacov či rokov preukázať, nepochybne tento prejav vyplýva z následného konania žalobcu, ktorý požadoval od žalovanej nájom a byt jej umožnil nerušene užívať. Je zrejmé, že až po zastúpení právnym zástupcom došlo zo strany žalobcu k zmene rétoriky (výzvy na vypratanie), teda je evidentné, že sa snažil meniť už prejavenu vôľu. Z vyššie uvedených dôvodov má žalovaná za to, že súd prvej inštancie nesprávne vec posúdil a dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam na základe vykonaných dôkazov.

3. Žalobca sa k odvolaniu žalovanej vyjadril tak, že navrhol napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť. K námietke žalovanej o nemožnosti aplikovať zákon č. 443/2010 Z.z. na nájomnú zmluvu č. 4/2019 z 20.12.2019, ktorú uzavrel žalobca ako prenajímateľ na strane jednej a žalovaná ako nájomca, na strane druhej, žalobca nad rámec podrobnej právnej argumentácie uvedenej v rozsudku uviedol, že aplikácia zákona č. 443/2010 Z.z. je výslovne uvedená v záhlaví nájomnej zmluvy. Z listu vlastníctva č. XXXX, okres Hlohovec, obec D., katastrálne územie D., na ktorom je zapísaná stavba – byt.dom-15 b.j., súpisné číslo XXX postavená na pozemku parcelné číslo 358/6, v ktorej sa nachádza 2-izbový byt č. 2, ktorý žalovaná neustále protiprávne užíva z časti „C“ ťarchy vyplýva, že na bytový dom súpisné

číslo XXX je zriadené záložné právo v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania Bratislava a v prospech Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR. V čl. IV. bod 2. nájomnej zmluvy sa výslovne uvádza, že režim prenájmu nájomných bytov upravil žalobca všeobecne záväzným nariadením č. 10/2019, pričom žalovaná ako nájomca v tomto článku vyhlásila, že toto nariadenie obce pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky ustanovenia a to i v prípade zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo v budúcnosti. Aj v uvedenom všeobecne záväznom nariadení sa v úvodných ustanoveniach jednoznačne uvádza, že obecné zastupiteľstvo obce Dvorníky prijalo toto nariadenie v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. Z Nájomnej zmluvy, z listu vlastníctva č. XXXX a zo všeobecne záväzného nariadenia č. 10/2019 jednoznačne vyplýva, že nájomný vzťah sa riadil zákonom č. 443/2010 Z.z. a preto argumentáciu žalovanej uvedenú v odvolaní je potrebné považovať za účelovú s cieľom predĺžovať trvanie neoprávneného stavu a protiprávneho užívania bytu. K otázke nemožnosti uzatvoriť nájomnú zmluvu konkludentným spôsobom sa podrobne vyjadril súd prvej inštancie v rozsudku, na jeho argumentáciu žalobca z pohľadu efektívnosti a rýchlosti súdneho konania odkázal. Z vyššie uvedeného podľa názoru žalobcu vyplýva, že žalovaná nepreukázala naplnenie odvolacieho dôvodu podľa ust. § 365 ods. 1 písm. h/ CSP a ani naplnenie odvolacieho dôvodu podľa ust. § 365 ods. 1 písm. h/ CSP.

4. Ďalšie podania strán v odvolacom konaní neboli doručené.

5. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 ods. 1 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP), proti rozsudku súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že podané odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 363 CSP) a že odvolateľka použila zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), s prihliadnutím ex officio na prípadné vady týkajúce sa procesných podmienok, ktoré ale nezistil (§ 380 ods. 2 CSP), súc pritom viazaný skutkovým stavom ako ho zistil súd prvej inštancie, bez potreby zopakovať alebo doplniť dokazovanie (§ 383 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario), keď miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku boli oznámené na úradnej tabuli a na webovej stránke odvolacieho súdu minimálne 5 dní pred jeho vyhlásením (§ 219 ods. 3 CSP) a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie treba navzdory námietkam odvolateľky považovať za vo výroku vecne správny, keď súd prvej inštancie v miere postačujúcej pre rozhodnutie zistil skutkový stav a vec aj správne posúdil po právnej stránke.

Odvolací súd nemal (napriek opačnému názoru odvolateľky) dôvod nesúhlasiť s argumentáciou použitou súdom prvej inštancie na podporu ním zvoleného spôsobu rozhodnutia (tak ako táto - rozumej argumentácia - vyplýva z odôvodnenia rozsudku). U dôvodov predostretých súdom prvej inštancie dostatočne jasne a i objektívne presvedčivo by tak zásadne postačovalo i len konštatovať ich správnosť a odvolať sa na ne (prvá časť ust. § 387 ods. 2 CSP), odvolací súd však aj v tejto konkrétnej veci musí urobiť zadosť tiež povinnosti vyporiadať sa s podstatnými tvrdeniami uvedenými v odvolaní (§ 387 ods. 3 veta druhá CSP) a preto, ale aj pre celkovú úplnosť nad rámec už uvedeného súdom prvej inštancie dopĺňa (§ 387 ods. 2 CSP in fine) nasledovne:

6. Predmetnom odvolacieho konania je preskúmanie správnosti postupu súdu prvej inštancie a napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie.

7. Takmer všetky podstatné tvrdenia z odvolania, týkajúce sa veci samej, žalovaná uvádzala už v konaní pred súdom prvej inštancie, súd prvej inštancie sa s nimi v odôvodnení napadnutého rozsudku riadne vysporiadal, odvolací súd sa s jeho závermi stotožňuje (viď nižšie).

8. Odvolateľka/žalovaná namietala, že zákon č. 443/2010 Z. z. nie je možné na tento prípad aplikovať z dôvodov, ktoré už uvádzala v konaní pred súdom prvej inštancie. Medzi stranami sporu bola uzatvorená nájomná zmluva podľa O.z. (ust. § 685 a nasl.), čomu nasvedčujú viaceré skutočnosti, na ktoré poukázala. Zákon č. 443/2010 Z. z. upravuje rozsah, podmienky a spôsob poskytovania finančných prostriedkov formou dotácií na rozvoj bývania a vymedzuje sociálne bývanie. Tento zákon stanovuje povinnosti a podmienky, ktoré musí žiadateľ splniť, aby získal dotáciu na obstaranie nájomných bytov, čo je aj tento prípad. Predmetný zákon pritom neukladá žiadne povinnosti potenciálnemu nájomníkovi v danom byte, ani neuvádza žiadne podmienky, ktoré by mal splniť. Zákon kladie dôraz na obsahové podmienky nájomnej zmluvy. Z uvedeného ale nevyplýva, že obec musí v každom jednom prípade uzatvoriť nájomnú zmluvu podľa zákona č. 443/2010 Z. z., pričom ak sa uzatvorí nájomná zmluva podľa O.z., nemôže táto skutočnosť znamenať neplatnosť takejto zmluvy, pretože nájomca v dobrej viere

uzatváral zmluvu podľa ust. § 685 a nasl. O.z. a prípadné porušenie povinností zo strany obce ako žiadateľa o dotáciu nemôže zasiahnuť do práv tretích osôb (nájomcov). Okrem toho žalovaná nemala vôbec dôvod domnievať sa, že by sa prípadné ďalšie zmluvy mali uzatvárať podľa zákona č. 443/2010 Z. z. a súvisiaceho všeobecne záväzného nariadenia obce Dvorníky, pretože predošlé zmluvy (zmluva č. 3/2014 a 23/2016) neobsahovali odkaz na zákon č. 443/2010 Z. z. ani nespomínali, že by malo ísť o byt postavený na základe poskytnutej dotácie. Sumarizujúc uvedené, nie je vylúčené, aby žalobca uzatvoril so žalovanou zmluvu o nájme podľa ust. § 685 a nasl. O.z., aj keď boli byty postavené na základe poskytnutej dotácie. Na to, aby sa na nájom vzťahoval zákon č. 443/2010 Z. z. je potrebné, aby sa zmluvné strany dohodli na všetkých náležitostiach podľa ust. § 12 ods. 1 daného zákona, čo v tomto prípade nebolo, teda nebolo ani vôľou žalobcu spravovať nájomný vzťah týmto zákonom. Prípadné porušenie povinností ako žiadateľa o dotáciu potom predstavuje samostatný právny vzťah medzi obcou a poskytovateľom dotácie. Žalovaná je preto presvedčená, že citovaný zákon nebolo možné na tento prípad vzťahovať.

Žalobca k odvolacej námietke žalovanej o nemožnosti aplikovať zákon č. 443/2010 Z.z. na nájomnú zmluvu č. 4/2019 z 20.12.2019, ktorú uzavrel žalobca ako prenajímateľ na strane jednej a žalovaná ako nájomca, na strane druhej, žalobca nad rámec podrobnej právnej argumentácie uvedenej v rozsudku uviedol, že aplikácia zákona č. 443/2010 Z.z. je výslovne uvedená v záhlaví nájomnej zmluvy. Z listu vlastníctva č. XXXX, okres Hlohovec, obec D., katastrálne územie D., na ktorom je zapísaná stavba – byt.dom-15 b.j., súpisné číslo XXX postavená na pozemku parcelné číslo 358/6, v ktorej sa nachádza 2-izbový byt č. X, ktorý žalovaná neustále protiprávne užíva z časti „C“ ťarchy vyplýva, že na bytový dom súpisné číslo XXX je zriadené záložné právo v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania Bratislava a v prospech Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR. V čl. IV. bod 2. nájomnej zmluvy sa výslovne uvádza, že režim prenájmu nájomných bytov upravil žalobca všeobecne záväzným nariadením č. 10/2019, pričom žalovaná ako nájomca v tomto článku vyhlásila, že toto nariadenie obce pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky ustanovenia a to i v prípade zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo v budúcnosti. Aj v uvedenom všeobecne záväznom nariadení sa v úvodných ustanoveniach jednoznačne uvádza, že obecné zastupiteľstvo obce Dvorníky prijalo toto nariadenie v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. Z Nájomnej zmluvy, z listu vlastníctva č. XXXX a zo všeobecne záväzného nariadenia č. 10/2019 jednoznačne vyplýva, že nájomný vzťah sa riadil zákonom č. 443/2010 Z.z. a preto argumentáciu žalovanej uvedenú v odvolaní je potrebné považovať za účelovú s cieľom predĺžovať trvanie neoprávneného stavu a protiprávneho užívania bytu.

Podľa § 12 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, v znení účinnom od 1.1.2021 do 31.12.2023: (1) Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto zákonom, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä a) začiatok nájmu, b) dobu nájmu, c) výšku mesačného nájmu, d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájmu bytu alebo spôsob ich výpočtu, f) opis stavu nájmu bytu a opis príslušenstva nájmu bytu, g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájmu bytu, h) skončenie nájmu, i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke podľa odseku 7, j) zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom, k) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

Podľa dôvodovej správy k zákonu č. 443/2010 Z. z. k § 12: „Navrhuje sa, aby zákon upravil základné náležitosti nájomnej zmluvy. Jednou zo základných náležitostí je, že tieto byty je možné prenajať len na dobu určitú, nepresahujúcu 3 roky, v prípade prenájmania bezbariérového bytu občanovi s ťažkým zdravotným postihnutím je možné dobu nájmu stanoviť až na 10 rokov. Predpis umožňuje v nájomnej zmluve dohodnúť právo na opakované prenájatie bytu v prípade, že nájomník spĺňa podmienky stanovené v zákone a dohodnuté v nájomnej zmluve...Nájomné byty obstarávané v rámci tejto podpory sú určené pre riešenie bývania sociálne slabších skupín obyvateľstva.“

Odvolací súd túto námietku odvolateľky považuje za nedôvodnú, stotožňuje sa so záverom súdu prvej inštancie, že vzhľadom na jednoznačné znenie ust. § 12 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z.z. (pod názvom „Nájomná zmluva“), musí byť nájomná zmluva na predmetný byt uzatvorená obligatórne písomne. Uvedené ustanovenie v prvej vete upravuje výslovnú subsidiaritu použitia O.z. pri nájomných zmluvách uzatváraných podľa tohto zákona, s tým, že iba na otázky neupravené týmto právnym predpisom sa má vzťahovať O.z., a teda ide o špeciálny právny predpis vo vzťahu k O.z., ktorý je v tomto prípade právnym predpisom všeobecného charakteru, a teda v zmysle pravidla *lex specialis derogat legi generali* je potrebné na nájomnú zmluvu k predmetnému bytu prednostne aplikovať ustanovenia tohto špeciálneho právneho predpisu zákonného charakteru. Odvolací súd rovnako ako súd prvej inštancie

nesúhlasí s argumentáciou žalovanej, že uvedený právny predpis upravuje iba povinnosti (a súvisiacu zodpovednosť) obce ako čerpatel'a dotácie, keď tento upravuje i režim sociálneho bývania (predmet úpravy zákona - § 1 písm. b/), a v spojení s ust. § 12 režim uzatvárania a náležitostí nájomných zmlúv k bytom, na ktorých výstavbu bola čerpaná dotácia podľa daného zákona. Rovnako tak má za to, že na režim prenájmu tohto konkrétneho bytu sa citovaný zákon priamo vzťahuje a je potrebné ho naň aplikovať, keď na jeho výstavbu bola nesporne čerpaná dotácia zo ŠFRB (dotácia na obstaranie nájomného bytu podľa zákona č. 443/2010 Z.z. - uvedenú skutočnosť čerpania dotácie zo ŠFRB žalovaná nesporeovala, pričom aplikáciu predpisu preukazuje i VZN č. 10/2019, ktoré upravuje režim nájmu bytov v súlade s týmto zákonom, ako aj samotná Nájomná zmluva č. 4/2019, ktorá v hlavičke priamo uvádza aplikáciu uvedeného zákona a v čl. IV bod 2. odkazuje na režim prenájmu podľa VZN). V prípade predmetného bytu je tak i akékoľvek platné ústne, či konkludentné uzatvorenie nájomnej zmluvy vylúčené, keď zákonný predpis pre platné uzatvorenie nájomných zmlúv na tieto byty vyžaduje obligatórne písomnú formu a uzatvorenie zmluvy v inej forme, by bolo neplatným podľa § 40 ods. 1 O.z. Na základe uvedeného sa odvolací súd nemohol stotožniť s názorom odvolateľky, že nie je vylúčené, aby žalobca uzatvoril so žalovanou zmluvu o nájme iba podľa ust. § 685 a nasl. O.z., aj keď boli byty postavené na základe poskytnutej dotácie. Preto ak súd prvej inštancie na základe daného právneho posúdenia, keď uplynutie času trvania predchádzajúcej nájomnej zmluvy nebolo sporným a uzatvorenie novej písomnej nájomnej zmluvy v konaní ani nebolo tvrdeným, mal žalobu za dôvodnú a vyhovel jej spôsobom uvedeným vo výroku I. napadnutého rozsudku, keď žalovaná užíva byt bez platného právneho titulu, odvolací súd sa s jeho záverom v plnom rozsahu stotožňuje.

9. Odvolateľka tiež namietala, že pokiaľ ide o existenciu nájomnej zmluvy podľa ust. § 685 a nasl. O.z., má za to, že súd v tomto prípade na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam. Nájomná zmluva bola uzatvorená konkludentným spôsobom, čo žalovaná od počiatku tvrdila a súčasne aj preukázala. Ani prípadná výpoveď z nájmu zo 6.5.2020 nepredstavuje prekážku k tomu, aby medzi stranami sporu nemohla vzniknúť nová nájomná zmluva. Žalobca sa celý rok nedomáhal vypratania žalovanej z bytu, teda len ťažko si možno predstaviť, aby vlastník bytu trpel nájomcu v bytovom dome bez nájomnej zmluvy len tak, z dobrej vôle. Žalobca počas konania žiadnym spôsobom nevysvetlil, prečo sa vypratania bytu nedomáhal skôr, keďže žalovaná mala opakovane dlhovať na nájomnom (v takom prípade by starosta konal v rozpore so záujmami obce) a prečo ju žiadal o platenie nájomného na určený účet, a to mesačne vopred. Okrem toho žalovaná k výpovedi z nájmu zo 6.5.2020 uvádza, že predmetná listina bola predložená do spisu až na prvom pojednávaní, teda v rozpore s ustanovením § 153 CSP. Odhliadnuc od uvedeného, žalobca a žalovaná sa konkludentne dohodli na uzatvorení novej nájomnej zmluvy podľa ust. § 685 a nasl. O.z., čomu nasvedčovalo správanie účastníkov zmluvy koncom roku 2020 a začiatkom roka 2021. Existencia nájomnej zmluvy pritom vyplýva z týchto skutočností: vedomosť žalobcu o užívaní bytu žalovanou, požadovanie platieb nájomného, vyzývanie na zaplatenie prípadného omeškaného nájomného, oznámenie o zmene účtu na platenie nájomného, evidencia trvalého pobytu žalovanej v byte, dodávanie plnení spojených s užívaním bytu v prospech žalovanej. Žalovaná pri svojej výpovedi dňa 14.4.2023 uviedla, že sám starosta obce Dvorníky jej povedal, že nájom ďalej trvá, že má ďalej platiť a keď skončí COVID kríza, tak to budú riešiť ďalej. Následne poslal žalovanej aj nové číslo účtu na platenie nájomného. Tieto skutkové tvrdenia žalobca relevantným spôsobom nepoprel, teda neuviedol vlastné skutkové tvrdenia v súlade s ust. § 150 a nasl. CSP. Na túto výpoveď žalobca reagoval tak, že „opakovane sme žalovanú vyzývali na úhradu nájomného, keďže mala opakovane nedoplatky...“, teda aj žalobca potvrdil, že sa jednalo o nájomné, ktoré je späť s nájomným vzťahom. V nadväznosti na to je potom irelevantné, ako intenzívne žalobca v súčasnosti (resp. od leta 2021) popiera existenciu nájomného vzťahu, pretože prejav vôle je potrebné vykladať v čase, kedy bol urobený, teda k 1.1.2021. Akékoľvek dodatočné popieranie nemá vplyv na platnosť a účinnosť zmluvy skôr uzatvorenej, a to aj ústnej alebo konkludentnej. Existenciu nájmu teda žalovaná neodvodzuje iba od platenia nájomného, ale od celkového správania sa žalobcu, ktorý jej výslovne potvrdil, že nájomný vzťah trvá, žiadal ju o úhradu nájomného vopred a dokonca jej oznamoval zmenu účtu na platenie nájomného. Žalobca taktiež dodával plnenia spojené s užívaním nájmu, evidoval trvalý pobyt žalovanej v nájme, z čoho žalovaná dôvodne odvodzovala existenciu nájomnej zmluvy. Žalovaná je teda presvedčená, je preukázané v dostatočnom rozsahu, aká bola vôľa žalobcu. Výkladom sa obsah právneho úkonu zisťuje, no nemožno ho meniť a modifikovať, ani pripisovať iný význam prv prejavenej vôle iba preto, že sa to žalobcovi aktuálne nehodí (viď aj napr. konanie žalobcu, ktorý až po písomných podaniach žalovanej začal namiesto „nájomného“ používať termín „bezdôvodné obohatenie“, pričom tak konal jednoznačne účelovo a len pod vplyvom súdneho konania, v snahe zmeniť svoju prejavenu vôľu). Ak žalobca ako prenajímateľ vyzýval žalovanú na uhrádzanie nájomného

vopred, potom týmto žalobca jasne deklaruje, že existuje nájomný vzťah, ktorým v minulosti založil svojim prejavom vôľu. Hoci prejav vôľe urobený konkludentne možno ťažko s odstupom mesiacov či rokov preukázať, nepochybne tento prejav vyplýva z následného konania žalobcu, ktorý požadoval od žalovanej nájom a byt jej umožnil nerušene užívať. Je zrejmé, že až po zastúpení právnym zástupcom došlo zo strany žalobcu k zmene rétoriky (výzvy na vypratanie), teda je evidentné, že sa snažil meniť už prejavenu vôľu. Z vyššie uvedených dôvodov má žalovaná za to, že súd prvej inštancie nesprávne vec posúdil a dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam na základe vykonaných dôkazov.

Žalobca k otázke nemožnosti uzatvoriť nájomnú zmluvu konkludentným spôsobom uviedol, že sa k nej podrobne vyjadril súd prvej inštancie v rozsudku, na jeho argumentáciu z pohľadu efektívnosti a rýchlosti súdneho konania odkázal.

Odvolačný súd v prvom rade poukazuje na skutočnosť, že súd prvej inštancie iba nad rámec uviedol, že ak by aj neposudzoval vec podľa ust. zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ale iba podľa všeobecných ustanovení O.z. (ako žiadala žalovaná), nemohol by rozhodnúť inak ako žalobe vyhovieť, čo podrobne vysvetlil v bodoch 20. až 28. odôvodnenia napadnutého rozsudku, odvolací súd sa s jeho závermi stotožňuje a je tiež názoru, že žalovaná neunesla svoje dôkazné bremeno spočívajúce v preukázaní vzniku novej nájomnej zmluvy k predmetnému bytu, čo predstavovalo základnú procesnú obranu žalovanej, pričom má za to, že žalovaná predmetný byt užíva bez právneho dôvodu. Žalovaná na preukázanie uzatvorenia novej nájomnej zmluvy k predmetnému bytu predložila dôkazy v podobe oznámenia obce Dvorníky zo 4.6.2021, kde obec vyzývala žalovanú na úhradu nájomného, oznámenia z 19.10.2021, kde obec oznamovala žalovanej nové číslo účtu na platenie nájomného, odôvodňovala ho tiež skutočnosťou, že žalovaná mala v byte trvalý pobyt, ako aj že obec súhlasila s jej bývaním v byte až do leta 2021 a platby za byt jej nevracala. K uvedenému súd prvej inštancie uviedol, že v prípade tvrdenia konkludentného uzatvorenia nájomnej zmluvy, musí byť preukázaný konkludentný prejav vôľe žalobcu, a to v rozsahu nevzbudzujúcom pochybnosti o obsahu prejavenej vôľe, v tomto prípade tak, že bola zo strany žalobcu prejavená (inými spôsobmi nevzbudzujúcimi pochybnosti) vôľou uzatvoriť so žalovanou novú nájomnú zmluvu na predmetný byt. Na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že takáto vôľou zo strany žalobcu prejavená nebola. V tejto konkrétnej veci tak absentuje jasný a nespochybniteľný prejav vôľe žalobcu, ktorý by smeroval k uzavretiu nájomnej zmluvy so žalovanou. V konaní nebolo sporným, že žalobca zaslal žalovanej oznámenie zo 4.6.2021 (oznámenie č.l. 43), kde obec vyzývala žalovanú na úhradu nájomného za mesiace marec až jún 2021 (po zániku pôvodnej nájomnej zmluvy), ako aj oznámenie z 19.10.2021, o zmene bankového spojenia na poukazovanie platieb nájomného (oznámenie č.l. 40). Na preukázanie uzatvorenia novej nájomnej zmluvy však nepostačuje skutočnosť, že žalobca označil platby, ktoré žiadal od žalovanej (ktorá naďalej predmetný byt užívala) ako „nájomné”. To, že uvedené označovanie platieb (ktoré je obec povinná od užívateľa obecného bytu vymáhať vzhľadom na svoje povinnosti podľa zákona č. 138/1991 Zb.) nepredstavuje dôkaz o danosti, či jasnom prejave vôľe žalobcu uzatvoriť novú nájomnú zmluvu, potvrdzuje skutočnosť, že hoci žalobca nesporne vyzval žalovanú na vypratanie a odovzdanie obecného bytu výzvou z 8.6.2021 (č.l. 4), a teda bola zjavne daná vôľou žalobcu nepokračovať v prenechaní užívania bytu žalovanej, žalovanej aj neskôr (po tejto výzve) oznamoval skutočnosti týkajúce sa platieb za užívanie bytu s označením „nájomné” - oznámenie z 19.10.2021 (č. l. 40). Označenie žalobcom uplatňovaných platieb od žalovanej za užívanie bytu po skončení nájomnej zmluvy „nájomným” nepostačuje na preukázanie vzniku novej nájomnej zmluvy, pričom súd prvej inštancie správne zdôraznil, že aj po skončení trvania nájomnej zmluvy mal žalobca pri užívaní predmetného bytu žalovanou nárok na úhradu bezdôvodného obohatenia, a teda vyzývanie na úhradu pravidelných platieb za užívanie bytu až do jeho vypratania (bez ohľadu na označenie týchto platieb), je pochopiteľným a zhodným s bežnou praxou prenajímateľov, kde v prípade nájmu obecných, či mestských bytov, často tieto platby zostávajú účtovne označované ako „nájomné”, hoci z hľadiska právnej podstaty majú už charakter úhrady v podobe bezdôvodného obohatenia. Na právnom posúdení skutočnosti, že u žalovanej nie je daný právny titul užívania bytu nemení nič ani skutočnosť, že mala v predmetnom byte trvalý pobyt, ktorý žalobca nezrušil, keď trvalý pobyt má iba evidenčný charakter, nezakladá vznik právneho vzťahu nájmu k bytu (a to ani v spojení s faktickým bývaním v byte a označovaním platieb prenajímateľovi formálne ako „nájomné”), pričom žalobca ho môže kedykoľvek zrušiť, pričom takýto trvalý pobyt ani nepredstavuje prekážku prípadného prenájmu predmetného bytu inej osobe, a preto pre posúdenie uzatvorenia novej nájomnej zmluvy, nemal pre súd právnu relevanciu. Rovnako nebol relevantný argument žalovanej, že žalobca žalovanej nevrátil žiadnu platbu „nájomného” ani po skončení trvania nájomnej zmluvy, keď uvedené konanie zo strany žalobcu je plne pochopiteľné vzhľadom na pokračujúce užívanie bytu žalovanou a existenciu pohľadávky žalobcu voči žalovanej z titulu bezdôvodného obohatenia na strane žalovanej za užívanie bytu, taktiež pochopiteľným je podľa

názoru odvolacieho súdu z dôvodu pokračujúceho užívania bytu žalovanou dodávanie plnení spojených s užívaním bytu a požadovanie platenia úhrad za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu na určený účet mesačne vopred. Pokiaľ žalovaná argumentovala ešte skutočnosťou, že žalobca nenamietal jej užívanie bytu až do leta 2021, k tomu súd prvej inštancie správne uviedol, že pri zániku nájmu podľa nájomnej zmluvy ku dňu 31.12.2020, nepredstavuje doba šiestich mesiacov (do doručenia výzvy na vypratanie) vôbec dobu neprimerane dlhú, či akokoľvek poukazujúcu na dlhodobé nenamietanie užívania predmetného bytu žalovanou (smerujúce k prejavu vôle žalobcom v podobe uzatvorenia novej konkludentnej nájomnej zmluvy), skôr ju možno vyhodnotiť ako dobu primeranú zo strany obce na poskytnutie priestoru žalovanej ako obyvateľke obce na zabezpečenie nového bývania po uplynutí doby nájmu obecného bytu. Žalovaná podľa názoru odvolacieho súdu nedôvodne namietala, že sa žalobca celý rok nedomáhal vypratania žalovanej z bytu, nakoľko ju vyzýval na vypratanie bytu výzvou z 8.6.2021 a žalobu podal 10.9.2021. Taktiež sa nebolo možné stotožniť s tvrdením žalovanej, že by žalobca dlhodobo preberal od žalovanej „nájomné“ bez akýchkoľvek výhrad, keď z konania žalobcu je zrejmé, že už 8.6.2021 vyzýval žalovanú na vypratanie bytu, ako aj upozorňoval na jeho nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia a možnosť ich súdneho uplatnenia, ku ktorému pristúpil iba za niekoľko mesiacov po nerealizácii vypratania žalovanou, v podobe tejto žaloby doručenej súdu už dňa 10.9.2021. Ďalej súd prvej inštancie správne dôvodil, že žalovaná okrem argumentácie v podobe uzatvorenia zmluvy konkludentne poukazovala v konaní pred súdom prvej inštancie tiež na skutočnosť, že so starostom žalobcu sa stretla v novembri, či decembri 2020, kedy jej mal povedať, že nájomná zmluva trvá ďalej, má nájom ďalej platiť, on teraz rieši covidovú krízu a keď túto dorieši, tak potom podpíšu ďalšiu nájomnú zmluvu, uvedené tvrdenie žalovanej však bolo žalobcom sporované, sám starosta uviedol, že žalovaná ani nepožiadala o predĺženie nájomnej zmluvy, pričom žalovaná nepredložila na preukázanie jej tvrdenia o akokoľvek ústnom uzatvorení novej nájomnej zmluvy so starostom žiaden dôkaz. Aj samotná skutočnosť nejednoznačnosti tvrdení žalovanej o raz ústnom, inokedy konkludentnom uzatvorení novej nájomnej zmluvy predstavuje okolnosť, ktorá znižuje hodnovernosť tvrdení žalovanej ohľadne novouzatvorenej nájomnej zmluvy. V konaní preukázané tvrdenie žalobcu, že žalovaná ani nepožiadala riadne o predĺženie nájomnej zmluvy, keď podľa Zmluvy č. 4/2019 článku V. bodu 3. písm. g/ „o opakované uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca povinný písomne požiadať prenajímateľa najneskôr tri mesiace pred skončením doby nájmu...“, keď žalovaná ani netvrdila, že by o opakované uzatvorenie žiadala včas (uvádzala iba stretnutie so starostom niekedy v novembri, či decembri), pričom v prípade, ak by sa tak stalo, určite by nemala problém uvedenú riadnu (podľa zmluvy obligatórne písomnú) žiadosť v konaní predložiť. V konaní nebolo sporným, že žalovaná predmetný byt užívala už od roku 2014, pričom žalobca a žalovaná mali medzi sebou prax uzatvárania nových nadväzujúcich písomných nájomných zmlúv (Zmluva o nájme bytu č. 3/2014, Zmluva o nájme bytu č. 23/2016, následne Zmluva o nájme bytu č. 4/2019 - zmluvy č. I. 37, 38, č. I. 5 až 7) a nie predlžovania trvania predchádzajúceho nájmu (ako argumentovala aj sama žalovaná). Uvedená skutočnosť však tiež hovorí v neprospech tvrdení žalovanej, že v tomto prípade (po prvý krát) by sa žalobca uspokojil s uzatvorením zmluvy v podobe ústnej, či konkludentnej, a to zvlášť v situácii, keď osobitný predpis (zákon č. 443/2010 Z.z.) prikazuje nájomnú zmluvu uzavrieť obligatórne písomne. Neexistenciu vôle žalobcu uzatvárať so žalovanou akúkoľvek novú nájomnú zmluvu pritom jasne preukazuje aj žalobcom predložená „výpoveď prenajímateľa“ (č.l. 82) z nájmu bytu z dôvodu opakovaného neplatenia nájomného žalovanou, ktorou žalobca žiadal žalovanú tiež o uvoľnenie bytu do 31.5.2020 (keď doručenie výpovede žalovaná nesporeovala, pričom neuvádzala ani napadnutie tejto výpovede z nájmu žalobou o neplatnosť). Súd prvej inštancie dal za pravdu žalobcovi a odvolací súd sa tým stotožňuje, že za daných okolností (predchádzajúcej výpovede žalovanej z nájmu) nie je logickým (a teda ani hodnoverným, či bez zásadných dôkazov preukázaným), že by obec mala záujem akýmkoľvek spôsobom, či už ústne, písomne, či akokoľvek inak uzatvárať novú nájomnú zmluvu so žalovanou. Pokiaľ žalovaná v odvolaní namietala, že pri svojej výpovedi dňa 14.4.2023 uviedla, že sám starosta obce Dvorníky jej povedal, že nájom ďalej trvá, že má ďalej platiť a keď skončí COVID kríza, tak to budú riešiť ďalej a následne poslal žalovanej aj nové číslo účtu na platenie nájomného, ktoré skutkové tvrdenia žalobca relevantným spôsobom nepoprel, teda neuviedol vlastné skutkové tvrdenia v súlade s ust. § 150 a nasl. CSP a na túto výpoveď žalobca reagoval tak, že „opakované sme žalovanú vyzývali na úhradu nájomného, keďže mala opakované nedoplatky...“, teda aj žalobca potvrdil, že sa jednalo o nájomné, ktoré je späť s nájomným vzťahom a v nadväznosti na to je potom irelevantné, ako intenzívne žalobca v súčasnosti (resp. od leta 2021) popiera existenciu nájomného vzťahu, pretože prejav vôle je potrebné vykladať v čase, kedy bol urobený, teda k 1.1.2021, odvolací súd túto námietku nepovažuje za dôvodnú z nasledovných dôvodov: Odhliadnuc od skutočnosti, že toto tvrdenie žalovanej bolo uvedené až na pojednávaní (teda po sudcovskej koncentrácii konania), nemožno sa stotožniť ani s názorom žalovanej, že žalobca jej tvrdenie nepoprel. Žalovaná na pojednávaní dňa 14.4.2023 o.i.

výslovne uviedla, že bola za starostom, tento jej povedal, že nájomná zmluva trvá ďalej, ona má nájom ďalej platiť, on teraz rieši covidovú krízu a keď túto dorieši, tak potom podpíše ďalšiu nájomnú zmluvu, bolo to v novembri alebo v decembri roku 2020. K tomuto svojmu tvrdeniu nenavrhol vykonanie žiadneho dokazovania. Žalobca (prostredníctvom právneho zástupcu) na rovnakom pojednávaní poukázal na nezmyselnosť tvrdenia žalovanej ohľadom uzatvárania akejkoľvek novej zmluvy v novembri alebo decembri roku 2020, keďže obec doručila žalovanej dňa 12.5.2020 výpoveď prenajímateľa z nájmu bytu, ktorý doteraz užíva, výpoveď zo 6.5.2020, ktorej obsahom boli skutočnosti, že žalovaná neplatila nájomné, išlo o výpoveď podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d/ O.z., poukázal na § 711 ods. 6 O.z., kde mohol nájomca napadnúť neplatnosť tejto výpovede v lehote troch mesiacov od jej doručenia, čo sa podľa vedomosti žalobcu neudialo, preto nedáva žiaden zmysel, aby obec mala záujem akýmkoľvek spôsobom, či už ústne alebo písomne predlžovať nájomnú zmluvu so žalovanou...nemohla existovať žiada vôľa zo strany žalobcu uzatvárať akúkoľvek nájomnú zmluvu. Z uvedeného vyplýva, že žalobca výslovne poprel tvrdenie žalobkyne, ktorej procesný úkon (predmetné tvrdenie) ani nebol vykonaný včas. Pre sporové konanie je charakteristický princíp kontradiktórnosti konania, v ktorom stoja proti sebe sporové strany a vyvíjajú procesnú aktivitu smerom k výsledku konania, ktorý by im bol na prospech. Nová procesná úprava v CSP výrazne posilnila i princíp hospodárnosti, zavedením možnosti súdu stanovovať záväzné procesné lehoty na procesné úkony sporových strán, s cieľom poskytnúť rýchlu a účinnú spravodlivosť. Kontradiktórnosť znamená tiež možnosť podrobiť procesnej „debate“ všetko, čo v konaní vyšlo najavo (porov. Števec, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 53). Strana sporu má procesnú povinnosť predložiť prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas, pričom procesný úkon nie je vykonaný včas, ak ho strana sporu mohla vykonať skôr, ak by konala starostlivo. Ak neexistujú osobitné dôvody, v zásade platí, že predloženie skutkových tvrdení až na pojednávaní nie je včasné (porov. Števec, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 53). Odvolací súd poukazuje aj na podanie žalobcu z 20.12.2021, v ktorom uviedol, že určite nijakým spôsobom neprejavil vôľu na uzavretí akejkoľvek novej ústnej nájomnej zmluvy a na pojednávaní 14.10.2022 uviedol, že žalovaná ani nepožiadala o predĺženie nájomnej zmluvy. K otázke zaslania žalovanej nového čísla účtu na platenie nájomného vid' odôvodnenie vyššie s tým, že odvolací súd poukazuje aj na to, že zmena bankového spojenia bola žalovanej oznamovaná listom až z 19.10.2021, hoci k tvrdenému stretnutiu malo prísť podľa nej už v novembri alebo v decembri roku 2020. Pokiaľ žalovaná namietala k výpovedi z nájmu zo 6.5.2020, že predmetná listina bola predložená do spisu až na prvom pojednávaní, teda v rozpore s ust. § 153 CSP, odvolací súd k tejto námietke uvádza, že táto listina bola predložená na pojednávaní dňa 14.10.2022 v reakcii na tvrdenia žalovanej strany o trvaní nájmu. Podľa § 153 ods. 2 CSP na prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, ktoré strana nepredložila včas, nemusí súd prihliadnuť, najmä ak by to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania alebo vykonanie ďalších úkonov súdu. Z uvedeného zákonného ustanovenia vyplýva, že ide o fakultatívnu možnosť a nakoľko pojednávanie bolo odročené najmä za účelom výsluchu žalovanej a svedka a teda nešlo o odročenie výlučne pre predloženie Výpovede prenajímateľa zo 6.5.2020, pričom žalovaná doručenie výpovede ani nespороvala ani neuvádzala napadnutie tejto výpovede z nájmu žalobou o neplatnosť, bolo možné zo strany súdu prvej inštancie na uvedený dôkaz prihliadnuť.

10. Vzhľadom na všetko vyššie uvedené mal odvolací súd v zhode so súdom prvej inštancie za to, že v konaní nebolo preukázaným žalovanou tvrdené uzatvorenie novej nájomnej zmluvy ústnou, či konkludentnou formou, naopak z vykonaného dokazovania vyplýva jednoznačne skutočnosť, že žalobca už pred koncom predchádzajúcej nájomnej zmluvy, nemal vôľu uzatvoriť so žalovanou nájomnú zmluvu novú, akýkoľvek prejav jeho vôle smerujúci k uzatvoreniu takejto novej zmluvy, napriek preukázaniu neexistencie danosti vôle, by tak bol nelogickým a v konaní zostáva nepreukázaným. Ak by aj žalovaná akokoľvek preukázala, že ku dňu 1.1.2021 bola uzatvorená nová nájomná zmluva, či už ústna, alebo konkludentná, ktorú by bolo možné považovať za platnú (čo sa v konaní nestalo), súd by ani v takejto situácii nemohol považovať obranu žalovanej za úspešnú a z nehnuteľnosti ju ku dňu vyhlásenia rozhodnutia nevypratať, keď z čl. III. bodu 1. VZN č. 10/2019 jasne vyplýva, že „Pri žiadosti na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy sa môže opätovne uzatvoriť nájomná zmluva na dobu, ktorá neprevyšuje jeden rok, pokiaľ obecné zastupiteľstvo nerozhodne inak.“ Tak i v prípade, ak by žalovaná preukázala existenciu novej nájomnej zmluvy, nebolo by v prípade takejto, pri existencii dôkazov predložených v konaní žalovanou, možné uzavrieť, že bola uzatvorená na dobu dlhšiu ako jeden rok, keď režim nájmu bytov je jasne upravený vo VZN obce a rozhodnutie obecného zastupiteľstva o inom trvaní nebolo v konaní ani predkladané ani tvrdené. Aj v prípade prijatia argumentácie žalovanej (ktorá bola

však v konaní vyvrátená), by ňou tvrdená nová nájomná zmluva trvala iba do 31.12.2021, po ktorej dobe už netvrdila uzatvorenie žiadnej novej nájomnej zmluvy, a teda od ktorého okamihu by užívala byt bez právneho dôvodu. Keďže tak žalovaná v konaní nepreukázala existenciu nájomného vzťahu k predmetnému bytu, súd prvej inštancie správne uzavrel, že predmetný byt užíva bez právneho titulu, a v súlade s ust. § 126 ods. 1 O.z. vyhovel žalobe nesporného vlastníka predmetného bytu a žalovanej uložil byt vypratať, pričom vzhľadom na skutočnosť, že predmetný byt je aktuálne jej obydľím, v zmysle § 232 ods. 3 CSP, určil žalovanej dlhšiu lehotu na splnenie rozhodnutia v trvaní 60 dní, v ktorej bude mať žalovaná priestor na zabezpečenie nového bývania.

11. Na základe vyššie uvedeného možno uzavrieť, že neboli dôvodnými námietky odvolateľky, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Skutočnosť uvedené v odvolaní žalovanej neboli spôsobilé spochybníť vecnú správnosť napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie.

Odvolací súd riadiaci sa vyššie uvedenými úvahami a osvojujúci si aj dôvody súdu prvej inštancie preto napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v celom jeho rozsahu (vrátane konkrétnymi odvolacími dôvodmi nespochybnenej časti o náhrade trov prvoinštančného konania) ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 a 2 CSP potvrdil.

12. Podľa § 396 ods. 1 CSP ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie.

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

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

Podľa § 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.

O nároku na náhradu trov tohto odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 396 ods. 1 CSP tak, že procesne plne úspešnému žalobcovi priznal proti žalovanej právo na náhradu trov odvolacieho konania v plnej výške, a to z dôvodu, že strana, ktorá mala plný úspech vo veci (žalobca), má nárok na náhradu všetkých účelne vynaložených trov proti strane, ktorá vo veci úspech nemala (žalovaná), keď nevidel v predmetnej veci dôvod pre aplikáciu ust. § 257 CSP.

13. Tento rozsudok prijal senát odvolacieho súdu hlasovaním 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 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 príslušenstvo 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 CSP) Súd vždy poučí strany o ich práve zvoliť si advokáta a o možnosti obrátiť sa na Centrum právnej pomoci. (§ 160 ods. 2 CSP)

Povinnosť podľa odseku 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)