

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 5Co/755/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4411213186
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 09. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Pribula
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2015:4411213186.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Pribulu a sudcov JUDr. Renáty Pátrovičovej a JUDr. Borisa Minksa, v právnej veci žalobcov: 1./ U. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. B., T. Y. X a 2./ U. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. B., O. XXXX/XA, proti žalovaným: 1./ C. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. B., V. XX a 2./ H. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. B., V. XX, o zaplatenie 1.254,- eur titulom nájomného, o odvolaní žalovaných v 1./ a 2./ rade proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky zo dňa 19. mája 2014, č. k. 9C/294/2013-70, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa v časti výroku o povinnosti žalovaných v 1./ a 2./ rade zaplatiť žalobcom v 1./ a 2./ rade spoločne a nerozdielne sumu 1.100 eur p o t v r d z u j e a v časti nad túto priznanú sumu ako aj v časti výroku o náhrade trov konania napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa z r u š u j e a vec mu vracia na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

Okresný súd Nové Zámky (súd prvého stupňa v zmysle § 9 ods. 1 OSP) rozsudkom zo dňa 19.05.2014, č. k. 9C/294/2013-70 rozhodol, že žalovaní v 1./ a v 2./ rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcom v 1./ a v 2./ rade sumu 1.254,- Eur, s tým, že plnením jedného zo žalovaných zaniká plnenie povinnosti druhého žalovaného, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Žalovaným v 1./ a v 2. /rade uložil povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcom v 1./ a v 2./ rade titulom náhrady trov konania sumu 75,- Eur, s tým, že plnením jedného zo žalovaných zaniká plnenie povinnosti druhého žalovaného, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

V odôvodnení tohto rozhodnutia prvostupňový súd poukázal na to, že žalobcovia v 1./ a v 2./ rade sa podanou žalobou doručanou tunajšiemu súdu dňa 13.11.2013 domáhali od žalovaných v 1./ a v 2./ rade zaplatenia sumy 1.254,- Eur spoločne a nerozdielne, titulom nezaplateného nájomného za užívanie bytu podľa Nájomnej zmluvy zo dňa 10.11.2009. Žalobcovia uviedli, že na základe nájomnej zmluvy, pôvodne ešte matka žalobcov A. J., ktorá medzičasom zomrela, splnomocnila žalobcu v 1./ rade, na základe plnej moci zo dňa 14.11.2006, ako vlastníčka bytu, nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v meste X. B., zapísanej v Správe katastra Nové Zámky, na LV č. XXXX, kat. úz. X. B., a to 3-izbového bytu s príslušenstvom na L. nám. č. XX, X. B., a to bytu č. 6, na 2. poschodí bytového domu, so súp. č. 2803, v celosti, ako i podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v pomere 700/162021 k celku, na uzavretie nájomnej zmluvy zo dňa 10.11.2009, ktorou ako prenajímateľka prenechala svoj byt do užívania nájomcom, v tom čase ešte neboli manželmi, medzičasom sa stali manželmi, ktorá nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú od 01.11.2009 do 01.09.2009 (zrejme do 01.09.2010 - pozn. odvolacieho súdu). Spôsob úhrady nájomného bol medzi zmluvnými stranami dohodnutý mesačne sumou 250,- Eur, ktorá zahŕňala i náklady - režijné za elektrinu, plyn, vodné a stočné, komunálny odpad, s tým, že z celkovo dohodnutej sumy, časť 160,- Eur tvorí samotné nájomné a zvyšná suma 90,- Eur sú zálohové platby režijných nákladov. Žalovaní neplatili riadne nájomné počas doby dohodnutého nájmu, lebo neuhradili nájomné za mesiac máj, jún, júl a august 2010, teda 4 mesiace po 250,- eur, spolu 1.000,-

eur, a ďalší nedoplatok, ktorý pozostáva zo sumy 254,- eur je za mesiac apríl 2010 v sume 100,- eur, lebo časť vo výške 150,- eur žalovaní uhradili a byt opustili dňa 20.09.2010 a z toho dôvodu žalobcovia trvajú aj na zaplatení alikvotnej čiastky nájomného za mesiac september 2010 v sume 154,- eur.

V skrátanom konaní Okresný súd v Nových Zámkoch vydal platobný rozkaz pod č. k. 9Ro/300/2011-16 zo dňa 23.02.2012, keď vyhovel nároku žalobcov a zaviazal žalovaných v 1./ a v 2./ rade na zaplatenie sumy 1.254,- eur spolu aj s náhradou trov konania vo výške 75,- eur, platobný rozkaz nenadobudol právoplatnosť, lebo sa ho nepodarilo doručiť do vlastných rúk žalovaným v 1./ a v 2./ rade, a preto bol uznesením zo dňa 18.06.2013 pod č. k. 9Ro/300/2011-23 zrušený podľa § 173 ods. 1 a 2 OSP.

Žalovaní v 1./ a v 2./ rade so žalobou nesúhlasili, navrhovali ju zamietnuť v celom rozsahu, keď mali za to, že žalobcovia v 1./ rade pri podpísaní nájomnej zmluvy odovzdala žalovaná v 1./ rade kauciu 500,- Eur, teda nájomné za 2 mesiace, a to september a október 2009 a predmetný byt opustili žalovaní v júli 2010 a nie v septembri 2010.

Z vykonaného dokazovania, a to z výpisu z LV č. XXXX, kat. úz. X. B. považoval súd prvého stupňa za preukázané, že podielovými spoluvlastníkmi k bytu č. 1, vchod 35, v X., na ul. L. námestie XX, sú žalobcovia v 1./ a v 2./ rade v podiele 1 k celku. Nájomnou zmluvou zo dňa 10.11.2009 bolo súdu preukázané, že ju uzatvoril prenajímateľ, v tom čase žijúca A. J., ktorá dňa 14.11.2009 splnomocnila svojho syna U. J. na spísanie a uzavretie nájomnej zmluvy so žalovanými v 1./ a v 2./ rade. Predmetom nájomnej zmluvy bol nájom 3-izbového bytu s príslušenstvom na ul. L. nám. XX, X. B., bytu č. 6, ktorý sa nachádza na 2. poschodí bytového domu, vo vchode č. 35. Výška mesačného nájomného bola dohodnutá v čl. IV. sumou 250,- eur, ktorá zahŕňala i režijné náklady za elektrinu, plyn, vodné a stočné, komunálny odpad. Nájomná zmluva podľa čl. III. bola dohodnutá na dobu určitú od 01.11.2009 do 01.09.2010. Osvedčením o dedičstve, č. k. 16D/1670/2010-20, zo dňa 13.05.2011 bolo súdu preukázané, že bolo vedené dedičské konanie po nebohej A. J., nar. XX.XX.XXXX, zomr. dňa XX.XX.XXXX a dedičmi po nej v I. skupine sú žalobcovia. Predmetom dedičského konania bol aj byt uvedený v nájomnej zmluve, ktorý nadobudli rovným dielom žalobcovia, každý v 1. Potvrdením mesta - Mestského úradu X., zo dňa 24.03.2014, bolo súdu preukázané, že žalovaná v 1. rade má hlásený trvalý pobyt v meste X. B., bez udania konkrétnej adresy od 03.05.2010 a prechodný pobyt mala hlásený na L. nám. XX od 16.12.2009 do 01.09.2010.

Výpoveďou nájomného vzťahu zo dňa 26.07.2010 bolo súdu preukázané, že žalobca v 1. rade takúto výpoveď doručil žalovaným v jednomesačnej výpovednej lehote pre porušenie zmluvne dohodnutých podmienok - neuhradenia nájomného za mesiace máj a jún 2010. Celkovo žiadal žalobca v 1. rade o úhradu nájomného za mesiace máj a jún 2010, a dlh za ročné nájomné v sume 100,- eur, celkove 600,- eur do 10.08.2010, zároveň žiadal uhradiť nájomné aj za zvyšné mesiace júl a august 2010, v opačnom prípade uviedol, že sa bude domáhať zaplatenia dlžného nájomného súdnou cestou. Zároveň preukázal aj kópiu podacieho lístku, že túto výpoveď zaslal žalovanému v 2. rade doporučené. Takto zistený skutkový stav prvostupňový súd právne posúdil podľa ustanovení § 663, § 685 ods. 1, § 686 ods. 1a § 687 ods. 2 OZ.

Na základe vykonaného dokazovania a podľa vyššie citovaných zákonných ustanovení mal súd za to, že je potrebné žalobe žalobcov vyhovieť, a preto zaviazal žalovaných v 1./ a v 2./ rade k povinnosti spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcom v 1./ a v 2./ rade sumu 1.254,- eur, s tým, že plnením jedného zo žalovaných zaniká plnenie povinnosť druhého žalovaného, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Z dokazovania bolo preukázané, že medzi účastníkmi konania bola uzatvorená nájomná zmluva zo dňa 10.11.2009 na dobu určitú od 01.11.2009 do 01.09.2010, ktorá obsahovala všetky náležitosti vyžadované zákonom, a to predovšetkým predmet nájmu, výšku nájomného a dobu, na ktorú sa uzatvára nájomná zmluva. Žalovaní sa v tejto zmluve zaviazali, že budú užívať predmet nájmu, teda byt, ktorý sa nachádza v X. B., na ul. L. nám. č. XX, a že budú platiť riadne mesačne nájomné vo výške 250,- eur. Žalovaní si túto povinnosť plnili riadne a včas zo začiatku a túto prestali plniť od mája 2010, čo vyplýva z písomnej výpovede z nájomného vzťahu, ktorú dal žalobca v 1./ rade žalovaným pre porušenie čl. III. nájomnej zmluvy, lebo už v čase 26.07.2010 nemali žalovaní zaplatené nájomné za mesiace máj a jún 2010. Jednoznačne bolo preukázané, že žalobcovia ako právni nástupcovia po A. J. sú podielovými spoluvlastníkmi bytu, ktorý dal iba žalobca v 1./ rade do nájmu žalovaným, lebo v tom čase ešte žila ich matka a tá splnomocnila na uzavretie takejto zmluvy žalobcu v 1./ rade, o čom svedčí písomné splnomocnenie zo dňa 14.11.2006, ale v čase podania žaloby už nežila a aktívne legitimovanými na podanie takejto žaloby boli obaja žalobcovia. Účastníci konania zhodne uviedli, že sa dohodli na výške nájomného za nájom bytu v sume 250,- eur, ktoré žalovaní platili priamo do rúk žalobcovia v 1./ rade a nevystavoval sa žiadny doklad ani o prijímaní tejto sumy žalovanými, ani doklad, ktorým by žalovaní preukázali odovzdanie tejto sumy žalobcovia v 1./ rade. Čo sa týka kaucie - depozitu vo výške 500,- eur, súd túto sumu vyhodnotil nie ako kauciu, ale ako vopred vyplatené nájomné za mesiace september a

október 2010, pretože jednoznačne bolo preukázané, a nepoprel to ani jeden z účastníkov konania, že žalovaní v tomto byte tieto mesiace bývali, teda žalobcom právom prináleží zaplataenie tejto sumy, aj keď nájomná zmluva bola uzatvorená od 01.11.2009. Z týchto dôvodov súd sumu 500,- eur nevyhodnotil ako kauciu - depozit, ale ako riadne zaplataené nájomné, lebo obe strany potvrdili, že žalovaní ju zaplatili a dali priamo do rúk žalobcovi v 1./ rade a žalobca takúto sumu aj prijal. Ďalšie skutočnosti, ktoré boli sporné boli tie, že žalovaní tvrdili, že predmetný byt opustili dňa 10.07.2010 a v byte ďalej nebývali, a mali za to, že z tohto titulu žalobcom nedžia žiadnu výšku nájomného s poukazom aj na to, že investovali určité peniaze do rekonštrukcie bytu, aby bol obývania schopný. Tieto nezrovnalosti a sporné záležitosti súd vyhodnotil z vykonaného dokazovania tak, že mal preukázané svedeckou výpoveďou svedka J. O., listinným dôkazom, výpoveďou z nájomného vzťahu zo dňa 26.07.2010, výpoveďou žalovanej v 1./ rade a žalobkyne v 2./ rade, že žalovaní predmetný byt obývali do septembra 2010, konkrétne do 20.09.2010, pretože svedok potvrdil, že kľúče od bytu priniesol žalobca v 1. rade až v druhej polovici septembra 2010, keď sa svedok so žalobkyňou v 2. rade vrátili z dovolenky. Žalovaná v 1./ rade potvrdila, že kľúče od bytu odovzdala žalobcovi v 1./ rade 12.07.2010 a nechala si iba kľúče od vchodových dverí a poštovej schránky, ale táto skutočnosť, že by odovzdala kľúče od bytu žalobcovi v 1./ rade 12.07.2010 sa nepreukázala a nepotvrdila, a preto súd tento dôkaz vyhodnotil tak, že ho zvládli žalobcovia, lebo oni preukázali aj písomnou výpoveďou, že už aj v júli 2010 vyzývali žalovaných na zaplataenie nájomného za mesiace máj a jún 2010, s tým, že im uviedli, že výpovedná lehota je jednomesačná, to znamená, že tam môžu bývať do konca augusta, za čo je tiež potrebné vyplatiť nájomné, ale keďže tam oni bývali do 20.09.2010, lebo len vtedy byt opustili na naliehanie žalobcu v 1./ rade pre neplataenie nájomného, tak mal súd za to, že žalobcovia preukázali, že žalovaným vznikol dlh na nájomnom za 4 mesiace po 250,- eur, teda za mesiace máj, jún, júl a august, ale za mesiac apríl iba v sume 100,- eur, lebo za tento mesiac uhradili nájomné vo výške 150,- eur, a ďalšia alikvotná časť vo výške nájomného v sume 154,- eur prináleží žalobcom za mesiac september 2010, a to od 01.09. do 20.09.2010. Čo sa týka investícií, ktoré v predmetnom byte mali vykonať žalovaní a to malo byť zohľadnené na základe ústnej dohody so žalobcom v 1./ rade a malo to byť započítané do výšky nájomného, sa tieto skutočnosti vôbec nepreukázali, keďže žalovaní nepreukázali, v akej výške tieto investície vykonali a či ich vôbec vykonali. Žalobcovia na druhej strane uviedli, že uznávajú iba to, že žalovaní dali byt vymaľovať a nebola preukázaná žiadna ústna ani písomná dohoda o tom, že by tieto investície mali byť zohľadnené vo výške nájomného. Neexistoval o tom žiadny listinný dôkaz a nepreukázala sa o tom ani skutočnosť, že by došlo k ústne uzavretej dohode, prípadne iný dôkaz, ktorý by potvrdil tieto tvrdenia. Preto súd na tieto skutočnosti ani neprihliadol a v rámci dokazovania ich vyhodnotil ako právne irelevantné. Z týchto dôvodov súd žalobe v plnom rozsahu vyhovel s tým, že plnením jedného zo žalovaných zaniká povinnosť druhého žalovaného.

O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 142 ods. 1 OSP a priznal ich náhradu žalobcom, ktorí mali úspech v plnom rozsahu a ich trovy konania vo výške 75,- eur pozostávajú zo zaplataeného súdneho poplatku za návrh, podľa položky 1a Sadzobníka súdnych poplatkov zák. č. 71/1992 Zb. v znení platných zmien a doplnkov, ktoré sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalovaní žalobcom v 1. a v 2. rade, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku, s tým, že plnením jedného zo žalovaných zaniká povinnosť druhého žalovaného.

Proti tomuto rozsudku podali včas odvolanie žalovaní v 1./ a 2./ rade, ktorí uviedli, že súd nerozhodol správne, pretože žalobcovia v súdnom konaní neuniesli ťarchu dôkazného bremena, nepredložili a nevyprodukovali také relevantné dôkazy, ktoré by jednoznačne potvrdili nimi uplatnený nárok, ktorý oni neuznávajú. Potvrdili, že medzi žalobcom v 1./ rade ako prenajímateľom a nimi ako nájomcami bola uzavretá nájomná zmluva, predmetom ktorej bol nájom bytu, nachádzajúci sa v X. B., L. nám. XX. Výška mesačného nájomného bola dohodnutá na 250 €. Na základe ústnej dohody žalovaná v 1./ rade vyplatila žalobcovi v 1./ rade 500 € ako depozit, nájomné za 2 mesiace, ktorý mal slúžiť pre prípad, že by žalovaní boli v omeškaní s platením nájomného, resp. by za určitý mesiac nájomné vôbec nevyplatili. Nájomné platili riadne a včas priamo do rúk žalobcu v 1./ rade, s ktorým sa pravidelne stretávali a nikdy medzi nimi neboli nezhody. Vzhľadom k tomu, že sa dostali do finančných problémov, oznámili žalobcovi v 1./ rade dňa 10.07.2010, že nedokážu platiť nájom a že sa z bytu musia vysťahovať. Žalobca s týmto riešením súhlasil a hneď v ten istý deň byt opustili a kľúče od bytu žalobcovi odovzdali okolo 12.07.2010. Kľúče od vchodových dverí a schránky si na základe ústnej dohody so žalobcom v 1./ rade ponechali do septembra 2010. Pokiaľ by mali vedomosť o tom, že žalobcovi v 1./ rade sú dlžní za nájom bytu, určite by ho boli od júla 2010 už dávno vyrovnali. Žalobca v 1./ rade im ani ústne ani písomne nikdy neoznámil, že by mali dlh na nájomnom. Sú toho názoru, že ak by skutočne mali dlh na nájomnom, žalobca v 1./ rade by túto skutočnosť ihneď riešil a nie až s odstupom času. Po tom, ako sa vysťahovali z bytu na L. námestí XX v X. B. v mesiaci júl 2010 do 13.10.2010 bývali u C. J. v F. č. XX (čestné

vyhlásenie) a od 13.10.2010 do 30.09.2011 na základe zmluvy o výpožičke z 13.10.2010 u P. J., F. XXX. Vzhľadom k tomu, že v mesiacoch júl a august 2010 nebývali v X. B. na L. námestí XX, nevznikla im povinnosť platiť nájomné. Žalobca v 1./ rade mal vedomosť o tom, že z predmetného bytu odchádzajú 10.07.2014 (zrejme 2010 - pozn. odvolacieho súdu), teda zasielanie „výpovede z nájmu“ bolo z jeho strany len účelovým konaním. Výpoveď svedka J. O. považujú za účelovú v snahe pomôcť žalobcom. Svedok nebol priamo prítomný pri žiadnych osobných stretnutiach a to čo vypovedal, vedel len nepriamo od svojej manželky, žalobkyne v 2./ rade, preto nemohol pravdivo tvrdiť, že „keď sa s manželkou vrátil z dovolenky 05.09.2010, tak vo dvore bytu parkovalo ešte auto žalovaných“. Rozsudok Okresného súdu Nové Zámky je postavený len na výpovedi žalovaného v 1./ rade, ktorý nepredložil žiadny písomný dôkaz, ktorým by preukázal oprávnenosť svojho nároku. Sám uviedol, že jednanie s nimi boli v ústnej forme, o žiadnej platbe nevystavil doklad, čo v skutočnosti bolo jeho povinnosťou, nezávisle od toho, či by písomný doklad chceli alebo nechceli. Navrhli, aby odvolací súd žalobu zamietol.

K odvolaniu sa písomne vyjadrili žalobcovia v 1./ a 2./ rade, ktorí uviedli, že odvolanie nepovažujú za dôvodné, nakoľko skutočnosti v ňom uvedené nezodpovedajú pravdivému skutkovému stavu. Stotožňujú sa s rozsudkom súdu I. stupňa, ktorý vykonal potrebné dokazovanie a správne vyhodnotil skutkový stav, keď rozhodol o povinnosti žalovaných uhradiť nájomné vo výške 1.254 EUR, ktoré doposiaľ žalovaní neuhradili. Žalovaní sporné nehnuteľnosti preukázateľne užívali na základe nájomnej zmluvy zo dňa 10.11.2009, ktorá bola uzatvorená písomne na dobu určitú od 01.11.2009 do 01.09.2010. Nájomné v dohodnutej lehote riadne neuhrádzali a napriek tomu, že na nedoplatky boli opakovane upozornení zo strany žalobcov i v písomnej forme, v predmete nájmu zotrvali i po uplynutí dohodnutej doby, byť opustili a kľúče od bytu odovzdali žalobcom až 20.09.2010. Nie je pravdou, že kľúče od vchodových dverí a schránky si mohli ponechať na základe ústnej dohody so žalobcom v 1./ rade do mesiaca september 2010. Takúto dohodu s nimi nikdy neuzatvoril ani ústne nedohodol, zvlášť keď žalovaní neuhradili nájomné v dohodnutej lehote v podstate od mesiaca apríl 2010, keď za mesiac apríl 2010 uhradili len časť nájomného - nedoplatok 100 EUR za mesiac máj, jún, júl a následne ani august 2010 až do 20.09.2010 nájomné neuhradili vôbec, byť užívali a neuhrádzali ani režijné náklady zahrnuté do nájomného.

Krajský súd Nitre, ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 OSP), po zistení, že odvolanie podali včas účastníci konania, proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť odvolaním, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 212 ods. 1 OSP) preskúmal napadnutý rozsudok bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 OSP) a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvého stupňa v časti výroku o povinnosti žalovaných v 1./ a 2./ rade zaplatiť žalobcom v 1./ a 2./ rade spoločne a nerozdielne sumu 1.100 eur je vecne správny, preto ho v tejto časti podľa § 219 ods. 1 OSP potvrdil a v časti nad túto priznanú sumu ako aj v časti výroku o náhrade trov konania napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa podľa § 221 ods. 1 písm. h/ OSP zrušil a vec vrátil prvostupňovému súdu na ďalšie konanie.

Podľa § 219 ods. 1 OSP odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

Podľa § 221 ods. 1 písm. h/ OSP súd rozhodnutie zruší, len ak súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav.

Právnym posúdením veci je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav.

O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

Podľa § 1 zákona č. 99/1963 Zb. v znení neskorších predpisov Občiansky súdny poriadok (ďalej len „OSP“) Občiansky súdny poriadok upravuje postup súdu a účastníkov v občianskom súdnom konaní tak, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov účastníkov, ako aj výchova na zachovávanie zákonov, na čestné plnenie povinností a na úctu k právam iných osôb.

Občianske súdne konanie je jednou zo záruk zákonnosti a slúži na jej upevňovanie a rozvíjanie. Každý má právo domáhať sa na súde ochrany práva, ktoré bolo ohrozené alebo porušené (§ 3 OSP).

V konaní postupuje súd v súčinnosti so všetkými účastníkmi konania tak, aby ochrana práva bola rýchla a účinná (§ 6 OSP).

Účastníci sú povinní prispieť k tomu, aby sa dosiahol účel konania najmä tým, že pravdivo a úplne opíšu všetky potrebné skutočnosti, označia dôkazné prostriedky a že dbajú na pokyny súdu (§ 101 ods. 1 OSP).

Účastníci sú povinní označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Súd rozhodne, ktoré z označených dôkazov vykoná. Súd môže výnimočne vykonať aj iné dôkazy, ako navrhujú účastníci, ak je ich vykonanie nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci (§ 120 ods. 1 OSP).

Ustanovenie § 120 ods. 1 OSP stanovuje dôkaznú povinnosť účastníkov v sporovom konaní, t.j. povinnosť označiť dôkazy na svoje tvrdenia. Iniciatíva pri zhromažďovaní dôkazov leží zásadne na účastníkoch konania. Účastník, ktorý neoznačil dôkazy potrebné na preukázanie svojich tvrdení, nesie nepriaznivé dôsledky v podobe takého rozhodnutia súdu, ktoré bude vychádzať zo skutkového stavu zisteného na základe vykonaných dôkazov. Rovnaké následky postihujú i toho účastníka, ktorý síce navrhol dôkazy o pravdivosti svojich tvrdení, no hodnotenie vykonaných dôkazov súdom vyústilo do záveru, že dokazovanie nepotvrdilo pravdivosť skutkových tvrdení účastníka. Zákon určuje dôkazné bremeno ako procesnú zodpovednosť účastníka za výsledok konania, pokiaľ je určovaný výsledkom vykonaného dokazovania. Dôsledkom toho, že tvrdenie účastníka nie je preukázané (v tom zmysle, že súd ho nepovažuje za pravdivé) ani na základe navrhnutých dôkazov, ani na základe dôkazov, ktoré súd vykonal bez návrhu, je pre účastníka nepriaznivé rozhodnutie.

Aby účastník mohol splniť svoju zákonnú povinnosť označiť potrebné dôkazy, musí predovšetkým splniť svoju povinnosť tvrdenia. Predpokladom dôkaznej povinnosti je teda tvrdenie skutočností účastníkom, tzv. bremeno tvrdenia. Medzi povinnosťou tvrdenia a dôkaznou povinnosťou je úzka vzájomná väzba. Ak účastník nesplní svoju povinnosť tvrdiť skutočnosti rozhodné z hľadiska hypotézy právnej normy, potom spravidla ani nemôže splniť dôkaznú povinnosť. Nesplnenie povinnosti tvrdenia, teda neunesenie bremena tvrdenia, má za následok, že skutočnosť, ktorú účastník vôbec netvrdil a ktorá nevyšla inak v konaní najavo, spravidla nebude predmetom dokazovania. Ak ide o skutočnosť rozhodnú podľa hmotného práva, potom neunesenie bremena tvrdenia o tejto skutočnosti bude mať pre účastníka väčšinou za následok pre neho nepriaznivé rozhodnutie. Zákon účastníkom ukladá povinnosť tvrdiť všetky potrebné skutočnosti; potrebnosť, teda okruh rozhodujúcich skutočností, je určovaný hypotézou hmotnoprávnej normy, ktorá upravuje sporný právny pomer účastníkov. Táto norma zásadne určuje jednak rozsah dôkazného bremena, t.j. okruh skutočností, ktoré musia byť ako rozhodné preukázané, jednak nositeľa dôkazného bremena (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 24. februára 2010, sp. zn. 4 Cdo 13/2009).

Za dôkaz môžu slúžiť všetky prostriedky, ktorými možno zistiť stav veci, najmä výsluch svedkov, znalecký posudok, správy a vyjadrenia orgánov, fyzických osôb a právnických osôb, listiny, ohliadka a výsluch účastníkov. Pokiaľ nie je spôsob vykonania dôkazu predpísaný, určí ho súd (§ 125 OSP).

V odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa navrhovateľ (žalobca) domáhal a z akých dôvodov, ako sa vo veci vyjadril odporca (žalovaný), prípadne iný účastník konania, stručne a jasne vysvetlí, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil, prečo nevykonal ďalšie navrhované dôkazy a ako vec právne posúdil. Súd dbá na to, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé (§ 157 ods. 2 OSP).

Súčasťou obsahu základného práva na spravodlivé konanie podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a práva podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru je aj právo účastníka konania na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany (III.ÚS 209/04, IV.ÚS 115/03). Európsky súd pre ľudské práva v rámci svojej judikatúry vyslovil, že právo na spravodlivý súdny proces zahŕňa aj právo na odôvodnenie súdneho rozhodnutia. Odôvodnenie rozhodnutia však neznamená, že na každý argument sťažovateľa je súd povinný dať podrobnú odpoveď. Splnenie povinnosti odôvodniť rozhodnutie je preto vždy posudzované so zreteľom na konkrétny prípad.

Nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania (viď § 685 ods. 1 OZ); nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu (viď § 686 ods. 1 veta prvá OZ). Keďže ustanovenia o nájme bytu (§ 685 až § 716 OZ) majú vo vzťahu k všeobecnej právnej úprave nájmu (§ 663 až § 684 OZ) postavenie osobitnej právnej úpravy, neplatí pri nájme bytu, že nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajíatej veci a spôsob jej užívania (§ 671 ods. 1 OZ).

Z obsahu spisu a z výsledkov vykonaného dokazovania nesporne vyplýva, že dňa 10.11.2009 bola v Advokátskej kancelárii JUDr. Tibora Elzera v Nových Zámkoch spísaná Nájomná zmluva, ktorá bola uzavretá medzi prenajímateľom: A. J., rod. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom V. XX, X. B., zast. U. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. Y. XX, X. B. a nájomcami: C. O., rod. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. Y. 3, X. B. a H. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. P., X. ul. XXX, predmetom ktorej bola nehnuteľnosť nachádzajúca sa v X. B., zapísaná na LV č. XXXX ako trojizbový byt č. 6 na 2. poschodí bytového domu vo vchode č. 35 s príslušenstvom, ktorý dala prenajímateľka do nájmu nájomcom na dobu určitú od 01.11.2009 do 01.09.2010. V nájomnej zmluve je uvedené, že nájomný vzťah pred uplynutím dojednanej doby môže zaniknúť: písomnou dohodou účastníkov, písomnou výpoveďou tak zo strany prenajímateľa ako aj jeho splnomocneného zástupcu na jednej strane, ako i zo strany nájomcov na

strane druhej. Výpovedná lehota v tomto prípade bez uvedenia dôvodov je 2-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede druhému účastníkovi. V prípade neprevzatia takejto písomnej výpovede druhým účastníkom sa považuje za deň prevzatia deň nasledujúci po uplynutí odbernej doby na pošte. Výpovedňou písomnou tak zo strany prenajímateľa, ako aj jeho splnomocnenej zástupkyne na jednej strane, ako i zo strany nájomcov na strane druhej pre prípad porušenia zmluvne dohodnutých podmienok vrátane neplnenia úhrady nájomného v dohodnutých lehotách a sumách. Výpovedná lehota v tomto prípade je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede druhému účastníkovi. V prípade neprevzatia takejto písomnej výpovede druhým účastníkom sa považuje za deň prevzatia deň nasledujúci po uplynutí odbernej lehoty na pošte. Účastníci sa tiež, okrem iného, dohodli na výške a spôsobe úhrady nájomného tak, že mesačné nájomné dohodli sumou 250 €, v ktorej boli zahrnuté i režijné náklady za elektrinu, plyn, vodné a stočné, komunálny odpad, s tým, že z celkovej dohodnutej sumy časť 160 € tvorí samotné nájomné a zvyšná suma 90 € sú zálohové platby režijných nákladov. Účastníci sa dohodli, že dohodnuté nájomné a režijné náklady nájomcovia uhradia za ten ktorý kalendárny mesiac vopred vždy do 15-teho toho ktorého mesiaca splnomocnenej osobe v hotovosti, s tým, že za mesiac november 2009 uhradia nájomné a režijné náklady spolu s nájomným za mesiac december 2009 najneskôr do 20.11.2009. Po ukončení nájomného vzťahu vykonajú účastníci vyúčtovanie všetkých nákladov spojených s užívaním predmetných nehnuteľností. Akékoľvek stavebné úpravy sú možné len s písomným súhlasom zmluvných strán. Po ukončení nájomného vzťahu nájomcovia predmet nájmu odovzdajú v pôvodnom stave ako pri prevzatí prenajímateľovi, resp. splnomocnenému zástupcovi. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy sú možné len s písomným súhlasom zmluvných strán. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami.

Z citovanej nájomnej zmluvy zo dňa 10.11.2009, a to z čl. IV. vyplýva, že mesačné nájomné v sume 250 € mali nájomcovia uhradiť za ten ktorý kalendárny mesiac vopred vždy do 15. v mesiaci splnomocnenej osobe v hotovosti s tým, že za mesiac november 2009 mali uhradiť nájomné a režijné náklady spolu s nájomným za mesiac december 2009 najneskôr do 20.11.2009. Ak by boli žalovaní v 1./ a 2./ rade uhradili nájomné za dva uvedené mesiace v sume 500 eur pri podpise zmluvy, potom by sa to zrejme objavilo v texte nájomnej zmluvy. Z dokazovania na prvostupňovom súde, a to z výsluchu žalovanej v 1./ rade na pojednávaní dňa 19.05.2014 tiež vyplýva, že žalovaní bývali v predmetnom prenajatom byte v X. B., L. nám. č. XX ešte pred uzavretím nájomnej zmluvy, a to od augusta resp. septembra 2009 a nájomná zmluva bola uzavretá dodatočne v AK JUDr. Elzera, keď tam už bývali. Žalovaná uvádzala, že medzi ňou a žalobcom v 1./ rade bola taká ústna dohoda, že mu odovzdala 500 eur, teda nájomné (kauciu) za dva mesiace september a október a potom začali platiť nájomné od novembra 2009. Žalobca na tom istom pojednávaní nepoprel, že sumu 500 eur prevzal, avšak uviedol, že to nebola kaucia, ale nájomné za mesiace september a október 2009. Bola teda zhoda týchto účastníkov konania v tom, že žalovaní mali pred uzavretím nájomnej zmluvy uhradené nájomné za mesiace september a október 2009 v celkovej sume 500 eur. V návrhu i v priebehu konania žalobcovia tvrdili, že žalovaní mali nedoplatok za mesiac apríl 2010 v sume 100 eur, keďže za tento mesiac uhradili len 150 eur a mali tiež neuhradené nájomné za mesiace máj, jún, júl a august 2010 po 250 eur mesačne. Vzhľadom k tomu, že aj po plynutí dohodnutej doby nájmu bývali žalovaní v predmetnom byte do 20.09.2010, žiadali uhradiť i obvyklé dohodnuté nájomné za túto časť mesiaca september 2010 v sume 154 eur. Ak žalovaný v 2./ rade vo svojej výpovedi tvrdil, že žalovaní mali do júla 2010 zaplatené nájomné, ktoré sa platilo do rúk žalobcu v 1./ rade, ktorý o tom podpisoval doklad o prevzatí sumy, potom bolo na žalovaných dôkazné bremeno, aby preukázali, že mali uhradené nájomné do konca júla 2010, čo však v konaní pred prvostupňovým súdom nepreukázali. Keďže nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú do 01.09.2010, bolo povinnosťou žalovaných ako nájomcov platiť nájomné do 31. augusta 2010, bez ohľadu na to, či sa z bytu vystaňovali 10.07.2010 ako to žalovaní tvrdili, alebo až 20.09.2010, ako to tvrdili žalobcovia. V konaní totiž nebolo preukázané, že by došlo k písomnej zmene nájomnej zmluvy ohľadne doby trvania nájmu. Dohoda o zániku nájmu bytu uzavretá medzi nájomcom bytu a prenajímateľom musí mať písomnú formu. Bez dodržania tejto formy je neplatná (§ 40 ods. 1 OZ). Nájomný vzťah žalovaných k predmetnému bytu preto trval do 31.8.2010 a do tohto dátumu bolo povinnosťou žalovaných platiť nájomné žalobcom. O tom, že nájomný vzťah trval do 31.08.2010 svedčí navyše aj tá skutočnosť, že žalobca v 1./ rade podľa čl. III. Nájomnej zmluvy zo dňa 10.11.2009 dal žalovaným výpoveď z nájmu bytu dňa 26.07.2010 pre porušenie zmluvne dohodnutých podmienok - neuhradenie nájomného za mesiace máj a jún 2010 (500 eur), a ročné nájomné v sume 100 eur, teda celkove v sume 600 eur, pričom zároveň žiadal uhradiť nájomné aj za zvyšné dva mesiace júl a august 2010 a v tomto prípade v zmysle nájomnej zmluvy bola výpovedná lehota jednomesačná, takže nájomný vzťah aj podľa výpovede z nájmu bytu trval do 31.08.2010. Keďže žalovaní nepreukázali, že by žalobcom uhradili nájomné za alikvotnú časť mesiaca apríl 2010 v sume 100 eur a za mesiace

máj, jún, júl a august 2010 po 250 eur, t.j. spolu 1.100 eur, potom je rozhodnutie súdu prvého stupňa v časti výroku o povinnosti žalovaných v 1./ a 2./ rade zaplatiť žalobcom v 1./ a 2./ rade sumu 1.100 eur vecne správne, preto v tejto časti odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa podľa § 219 ods. 1 OSP potvrdil. Nad túto priznanú sumu, t.j. v sume 154 eur odvolací súd podľa § 221 ods. 1 písm. h/ OSP napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec vrátil prvostupňovému súdu na ďalšie konanie, pretože pokiaľ ide o nárok žalobcov na zaplatenie sumy 154 eur z titulu obvyklého nájomného za alikvotnú časť mesiaca september 2010 súd prvého stupňa vec posúdil nesprávne po právnej stránke ako nájomné, keďže nájomný pomer žalovaných k predmetnému bytu žalobcov trval len do 31.08.2010, teda po tomto dátume už nemôže ísť o alikvotnú časť nájomného. Súd prvého stupňa sa navyše nedostatočne vysporiadal s obranou žalovaných, ktorí uvádzali, že v predmetnom byte bývali len do 10. júla 2010 a že kľúče od bytu odovzdala žalovaná v 1./ rade žalobcovi v 1./ rade 12.07.2010 a kľúče od vchodových dverí a od poštovej schránky si ponechali do septembra 2010. V odvolaní žalovaní uviedli, že od júla 2010 do 13.10.2010 bývali u C. J. v F. č. XX, o čom predložili čestné vyhlásenie a od 13.10.2010 do 30.09.2011 na základe zmluvy o výpožičke z 13.10.2010 bývali u P. J., F. XXX, a teda už nebývali v X. B. na L. námestí XX. Bude preto úlohou súdu prvého stupňa vykonať dokazovanie vo veci výsluchom svedkyne C. J.. Vzhľadom k tomu, že došlo k čiastočnému zrušeniu rozsudku súdu prvého stupňa, musel odvolací súd zrušiť prvostupňový rozsudok aj v časti výroku o náhrade trov konania podľa § 224 ods. 3 OSP, v zmysle ktorého ak odvolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie, rozhodne o náhrade trov súd prvého stupňa v novom rozhodnutí o veci. Toto rozhodnutie prijal senát krajského súdu pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 posledná veta zák. č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.