

Súd: Okresný súd Čadca
Spisová značka: 6C/200/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5312212002
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 08. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Anna Holeščáková
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2017:5312212002.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Čadca sudkyňou Mgr. Annou Holeščákovou v spore žalobcu Obec Zákopčie, IČO: 00 314 358, Zákopčie, Stred 824, právne zastúpený Advokátska kancelária JUDr. Peter Strapáč, PhD., s.r.o., Májová 1582, 022 01 Čadca, IČO: 50 473 522, proti žalovaným 1/ X. Z.Ú., nar. X.X.XXXX, bytom G., W. XXX/X, právne zastúpenému advokátom JUDr. Ladislavom Ščurym, so sídlom Čadca, Mierová 1725, 2/ Ľ. Z., rod. Q., nar. XX.X.XXXX, bytom G.H., W. XXX/X, o vypratanie bytu takto

rozhodol:

I. Súd návrh žalovaného v rade 1/ na prerušenie konania do právoplatného skončenia konania o neplatnosť Dodatku č. 3/2012 z a m i e t a .

II. Žalovaní v rade 1/ a 2/ s ú p o v i n n í vypratať byt č. X v bytovom dome č. XXX zapísanom na LV č. XXXX na Okresnom úrade Čadca, odbor katastrálny, Obec G., kat. úz. G. a odovzdať ho žalobcovi v lehote do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Žalobca m á nárok voči žalovaným v rade 1/ a 2/ na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa v podanej žalobe zo dňa 9.11.2012 domáhal, aby súd rozkazom na plnenie, prípadne rozsudkom zaviazal žalovaných v 1. a 2. rade k povinnosti vypratať byt č. 1 v bytovom dome č. 884, zapísanom na LV č. XXXX vedenom Katastrálnym úradom v Žiline, Správa katastra Čadca, pre okres Čadca, Obec G., katastrálne územie G. a odovzdať ho žalobcovi do 15 dní od právoplatnosti rozsudku a hradiť žalobcovi trovy konania včítane trov právneho zastúpenia, ktoré budú vyčíslené v rozsudku súdu. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že žalovaní v 1. a 2. rade boli užívateľmi bytu č. X v G.S. v časti T. E. v bytovom dome č. XXX na základe nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovanými v rade 1 a 2 dňa 13.10.1998. Uvedená zmluva bola uzavretá na určitý čas a to na 10 rokov a predmetom nájmu bol byt č. 1 v bytovom dome č. 884, ktorý je zapísaný na LV č. XXXX vedenom Katastrálnym úradom v Žiline, Správa katastra Čadca, pre okres Čadca, Obec G.. Dňa 20.10.2008 bol Dodatkom č. 1/2008 nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovanými v rade 1 a 2 predĺžený do 13.10.2011 a Dodatkom č. 2/2011 zo dňa 14.10.2011 bol nájomný vzťah predĺžený do 13.10.2012 s podmienkou, že žalovaní uhradia všetky svoje dlhy voči žalobcovi. Podľa tvrdenia žalobcu žalovaní však svoje dlhy až do podania návrhu a pojednávania vo veci neuhradili. Obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 13.7.2012 rozhodlo, že neschvaľuje predĺženie nájomnej zmluvy so žalovanými, nakoľko títo si neplnia povinnosti, ktoré pre nich vyplývajú z nájomnej zmluvy, pričom táto skutočnosť bola obom žalovaným písomne oznámená. Na dôkaz svojho tvrdenia predložil žalobca výpis z uznesenia zo zasadnutia obecného zastupiteľstva v G. konaného dňa 13.7.2012, oznámenie o nepredĺžení nájomnej zmluvy zo dňa 25.7.2012 a na základe týchto skutočností žalobca oznámil žalovaným, že majú predmetný byt vypratať do 15.10.2012. Zároveň boli upozornení, že v prípade nevypratania uvedenej nehnuteľnosti bude žalobca nútený podať návrh na vypratanie súdnou cestou. Žalobca poukazoval na ustanovenie §-ov 705 Občianskeho zákonníka,

710 ods. 2 Občianskeho zákonníka a na základe tohto skutkového stavu a právneho hodnotenia žiadal vydať predmetný rozsudok.

2. Žaloba bola žalovanému v rade 1) doručená 19.3.2013 a žalovanej v rade 2) dňa 15.2.2013.

3. Žalovaný v rade 1) vo vyjadrení k žalobe prostredníctvom právneho zástupcu uviedol, že podstatný problém vidí v tom, že žalobca jednostranne zvýšil nájomné zo sumy 59,11 € na sumu 117,18€ od 1.2.2012. Toto zvýšenie žalovaný neakceptoval pričom naďalej uhrádza žalobcovi pôvodnú sumu 59,11 €.

V podaní doručenom súdu 9.5.2013 (č.l. 52 a nasl. spisu) žalovaný doručil súdu vzájomný návrh s ďalším vyjadrením k žalobe, v ktorom podaní uviedol, že so žalobou nesúhlasí, ako dôvod žalobca uvádza, že dôvodom podania žaloby je porušenie povinností žalovanými a konkrétne neuhradenie dlhov žalobcovi. Uviedol, že predmetný byt je sociálnym bytom o výmere 69 m², byt sa nachádza v pôvodnom zdravotnom stredisku, z ktorého boli vytvorené 4 samostatné byty, teda nejedná sa o byty postavené obcou za účelom vytvorenia sociálnych bytov. Žalovaný v rade 1) uviedol, že spoločne s manželkou - žalovanou v rade 2) požiadal aj s ďalšími spolunájomníkmi o odkúpenie prenajatého bytu, avšak starosta na túto žiadosť nereagoval a byty im neodpredal, čo považoval za nekorektné, pretože už dávno mohol tieto predať, pričom po ich predaji nemusel zvyšovať nájomné ako v ich prípade. Uviedol, že nepredĺženie nájomnej zmluvy považuje za nezákonné a zvýšenie nájomného nie je možné akceptovať. V ďalšom žalovaný v rade 1) uviedol, že dodatok k nájomnej zmluve nepodpísali obaja manželia a preto je neplatný. Ďalej poukázal na to, že v byte s nimi býva maloleté dieťa a to syn Ján vo veku 10 rokov, pričom v prejednávanej veci sa jedná o dôvod hodný osobitného zreteľa. V prípade, že by súd chcel podanej žalobe vyhovieť, žiadal o poskytnutie bytovej náhrady, pričom až po poskytnutí bytovej náhrady budú povinní byt vypratať a lehotu na vypratanie žiadali určiť 90 dní, aby sa mohli presťahovať do náhradného bytu. Na preukázanie tvrdení predložil žalovaný upomienku č. 2) zo dňa 23.4.2012, ktorým bol vyzvaný na podpísanie dodatkov k Nájomnej zmluve zo dňa 13.10.1998 a zaplatenie vyššieho nájomného.

4. Právny zástupca žalobcu zotrval na podanej žalobe v celom rozsahu. Skutočnosti uvádzané žalovaným sú pre toto konanie irelevantné, dôležité je to, že žalovaní v byte bývajú bez právneho dôvodu.

5. Žalovaný prostredníctvom právneho zástupcu poukázal na to, že žalovaným nebola riadne doručená výzva na vypratanie sporného bytu, v byte so žalovanými v rade 1 a 2 bývajú aj ich deti a to 18, 23 a 8 ročný. V danom prípade sú dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré by mal súd akceptovať, mal by sa nimi zaoberať.

6. Žalovaný v 1. rade uvádzal vo svojej výpovedi, že je pravdou, že došlo k úprave bytovky a priestorov, ale rozhodne to nebolo pre zvýšenie kvality a štandardu bývania obyvateľov tejto bytovky, ale k úprave došlo jednak z dôvodu, že v blízkosti sa postavila materská škola a okolie sa upravovalo v tejto súvislosti aj v okolí predmetnej bytovky a jednak z dôvodu, že časti tejto bytovky, najmä vchodové dvere boli v takom „dezolátnom stave“, že až po niekoľko krát opakovaných žiadostiach obyvateľov bytovky došlo zo strany žalobcu k ich výmene. Pokiaľ ide o predmetné byty, boli to tzv. holobyty bez akéhokoľvek vnútorného vybavenia. Museli si zakúpiť pec na vykurovanie, celú kuchynskú linku so zariadením a ďalšie náležitosti na vlastné náklady. Teda pokiaľ bolo nájomné zvyšované, tak rozhodne príčina nespočívala v tom, že došlo k nejakému skvalitneniu po vykonaných investíciách, ale že išlo o čiastočné odstránenie veľmi závažného stavu. Pokiaľ žalobca tvrdí, že došlo u ostatných prípadov obyvateľov ďalších bytov k dohode, tak v podstate niektorí obyvatelia si zrekonštruovali rodinné domy, prípadne iným spôsobom si zabezpečili bývanie a z predmetnej bytovky sa odsťahovali, pretože zvýšené nájomné rozhodne im v takejto kvalite bývania nevyhovovalo.

Žalovaný v 1. rade uznával, že pôvodná nájomná zmluva bola uzatvorená v roku 1998 a v určitých časových intervaloch sa uzatvárali dodatky k tejto zmluve, na základe ktorých sa dĺžka obdobia nájmu predlžovala a posledný takýto dodatok bol uzatvorený v roku 2011, pričom v uvedenom dodatku sa uvádza, že sa predlžuje nájom odporcom 1 a 2 s podmienkou, že do 13.10.2012 vyplatí nájomca všetky svoje dlhy voči obci. Žalovaný v 1. rade zdôraznil, že rozhodne to neboli dlžoby týkajúce sa neplatenia nájomného v predmetnom byte, ale boli to iné sporné nároky týkajúce sa iných právnych titulov, na základe ktorých sa navrhovateľ domáhal určitých platieb a ktoré boli riešené aj súdnou cestou. Pokiaľ ide o samotné nájomné za predmetný byt, tak toto bolo riadne uhrádzané až do obdobia, kedy im jednostranne bola zvýšená suma nájomného, avšak aj po takomto bezdôvodnom zvýšení nájmu

naďalej platia pôvodne dohodnutú sumu nájomného, teda vzniká tam iba rozdiel medzi pôvodnou výškou nájomného a zvýšenou sumou. Uviedol, že pracuje ako živnostník v oblasti stavebníctva. K daňovému priznaniu za rok 2012 sa vyjadril tak, že základom dane bola suma okolo 15.000,- Eur, jeho manželka je zamestnaná v Okrase Čadca, pracuje pre firmu dodávateľským spôsobom cez dodávateľa pána P. v G. a jej príjem predstavuje 120,- Eur mesačne. V predmetnom byte s nimi žijú ešte tri deti, z ktorých jedno dieťa je maloleté osemročné, ďalšia dcéra študuje na strednej škole a žije s nimi aj plnoletý syn, ktorý nie je zamestnaný, je evidovaný ako záujemca o prácu na Úrade práce. Teda aj zo sociálneho hľadiska ak by sa museli vysťahovať, tak by tento byt musela opustiť rodina s dvomi deťmi, ktoré nie sú schopné samé sa živiť a jedným dospelým synom bez zamestnania. Odporca v 1. rade poukázal na opatrenie Ministerstva financií č. 29/2008, v ktorom sa okrem iného uvádza, aké štandardy by mal mať byt I. kategórie a podľa tohto opatrenia potom byt, o ktorý sa v tomto konaní jedná, nespĺňa túto kategóriu, ale možno ho zaradiť do IV. kategórie, pričom poukázal na ďalšie nedostatky týkajúce v stropoch a ďalšie závady, ktoré rozhodne nespĺňajú kritériá bytu I. kategórie. Napríklad okná sú úplne v dezolátnom stave a v priebehu ostatných období navrhovali obci, že si ich na vlastné náklady vymenia, aby im obec prispela aspoň čiastočne na ich výmenu, avšak obec to neakceptovala.

7. Súd vo veci nariadil dokazovanie na podklade ktorého vo veci rozhodol rozsudkom č.k. 6C/200/2012-84- zo dňa 13.5.2013, ktorým zamietol návrh, ktorým sa navrhovateľ domáhal uloženia odporcom 1/ a 2/ povinnosti vypratať byt č. 1, nachádzajúci sa v bytovom dome č. 884, katastrálne územie G. (LV č. XXXX). Konštatoval, že právny vzťah založený medzi účastníkmi konania zmluvou o nájme bytu je záväzkovým vzťahom, ktorý s poukazom na rozhodovaciu prax Najvyššieho súdu SR nie je možné meniť jednostranne. Zákon č. 18/1996 Zb. o cenách, ani opatrenie Ministerstva financií SR R-11/1999 a ani výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2003 o regulácii cien nájmu bytov, vrátane predošlých a následných opatrení, ktorými sa regulovala resp. reguluje cena nájmu bytov, nie sú právnymi predpismi, ktoré predpokladá ustanovenie § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ). Teda nejedná sa o predpis upravujúci (okrem iného) prípady, v ktorých má prenajímateľ bytu právnu možnosť jednostranne zvýšiť nájomné za prenajatý byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Pokiaľ žalobca jednostranným rozhodnutím, i keď odobreným obecným zastupiteľstvom, zvýšil nájomné bez súhlasu druhej zmluvnej strany, postupoval v rozpore s dobrými mravmi. Nadväzne, ak odmietnutie úhrady takto jednostranne zvýšeného nájomného použil navrhovateľ ako dôvod nepredĺženia nájomnej zmluvy s odporcami a zároveň ako výpovedný dôvod z nájmu v zmysle § 710 ods. 2 OZ, konal v rozpore so zákonom a dobrými mravmi. Taktiež zohľadnil skutočnosť, že ide o obecný byt, pričom jednou z povinností obce je starať sa o svojich obyvateľov a zabezpečiť im určitý sociálny štandard. V tejto spojitosti poukázal tiež na to, že žalovaní majú tri deti, z ktorých jedno je maloleté a postupom žalobcu by sa "doslova dostali na ulicu". Navyše sa nejedná ani o byt, ktorý by žalobca akútne/naliehavejšie potreboval pre iného obyvateľa obce.

8. V dôsledku podaného odvolania žalobcu bol rozsudok súdom vyššej inštancie zrušený a to uznesením Krajského súdu v Žiline sp. zn. 10Co/501/2013 zo dňa 7.11.2013. V odôvodnení konštatoval, že z určujúceho hľadiska však je možné súhlasiť s prvostupňovým súdom, že k nepredĺženiu dotknutého nájomného vzťahu došlo len z dôvodu neakceptovania neprípustnej jednostrannej zmeny zmluvného vzťahu. Taktiež je akceptovateľné posudzovanie veci prostredníctvom inštitútu dobrých mravov (uznesenie Ústavného súdu SR z 24. 2. 2011, č. k. IV.ÚS 55/2011-19). Pri kontradiktórnom charaktere sporového konania sa vhodným javí zistiť napr. či žalobca má internú úpravu, prípadne či prijal všeobecné záväzné nariadenie upravujúce postup pri schvaľovaní opakovaného nájmu bytov na dobu určitú, koľkými bytmi, v akej štruktúre disponuje, ako postupoval v iných obdobných prípadoch. Taktiež konštatovaná, ale bližšie nezisťovaná celková majetková a osobná situácia na strane žalovaných (pobyt plnoletých detí, iná možnosť bývania, ne/plnenie si iných povinností vo vzťahu k žalobcovi a pod.) vyžaduje jednoznačnejšie zistenia. Pokiaľ aj po doplnení dokazovania opätovne dospeje k záveru, že výkon práva (nepredĺžiť nájomnú zmluvu) žalobcu je v rozpore s dobrými mravmi (ktoré musí zadefinovať v konkrétnostiach súdnej veci), je prípustné takémuto výkonu práv odoprieť právnu/súdnu ochranu. Zároveň však okresný súd musí danú situáciu posúdiť aj z pohľadu záverov rozhodovacej praxe, v zmysle ktorých aplikácia ustanovenia § 3 ods. 1 OZ nemôže viesť ku vzniku, zmene alebo zániku práv a povinností. Predmetné ustanovenie totiž nemá vlastnú priamu normotvornú platnosť - upravuje iba spôsob aplikácie a interpretácie iných ustanovení (napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR z 30. marca 2011, sp.zn. 3 Cdo144/2010). Otáznou sa preto javí tiež skutočnosť, že v dôsledku opísaného postupu by "len" na dobrých mravoch zostal následne založený právny vzťah, t.j. ďalšie trvanie nájomného vzťahu.

9. Súd viazaný vysloveným právnym názorom súdu vyššieho stupňa vo veci konal a opätovne rozhodol, pričom mal v spore preukázané z výpovede štatutárneho zástupcu žalobcu ako i výpovede žalovaného v rade 1) nasledovné skutočnosti:

10. Z výpovede štatutárneho zástupcu - starostu obce mal zistené, že v minulosti obec investovala určité finančné prostriedky nielen do úpravy a opráv obytného domu, ale aj okolia a ešte aj v budúcnosti hodlá investovať do výmeny okien, teda na náklady obce bude skvalitnené bývanie v tomto bytovom dome a vzhľadom na to, že sa takto zvýšili náklady na kvalitu byvania, rozhodlo obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí, že bude nájomné v bytoch v predmetnom obytnom dome, v ktorom aj žalovaní v 1 a 2 rade bývajú, zvýšené, s tým, že to bolo prejednané a odsúhlasené spomínaným obecným zastupiteľstvom. Poukázal na tú skutočnosť, že výška takto zvýšeného nájmu dá sa povedať, je na rovnakej úrovni ako priemerná výška nájmu v obci ako takej pri iných nájomných bytoch, teda nezvýšili v tomto prípade nejakým neprímeraným spôsobom výšku nájmu. Okrem iného v konkrétnom nájomnom vzťahu medzi žalobcom a žalovanými je pravdou, že v ostatnom období sa nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú predlžovala vždy na ďalšie časovo ohraničené obdobie a u žalovaných po ukončení pôvodnej nájomnej zmluvy zo strany obce bola podmienka, že nájomná zmluva bude predĺžená na ďalšie obdobie s tým, že si uhradia podlžnosti, ktoré mali voči obci tým, že neplatili iné pohľadávky obce, teda nie pohľadávky z titulu nájmu v konkrétnom byte, ale nájmu iných nehnuteľností a iných povinností, ktoré voči obci žalovaní mali, avšak tieto si tieto podlžnosti nesplatili, preto žalobca postupoval v súlade so súhlasom obecného zastupiteľstva tak, že tieto „iné dlžoby“ si vymáhal súdnou žalobou a exekučne.

11. Štatutárny zástupca žalobcu sa nevedel vyjadriť pred súdom, či v tomto prípade ide o sociálny byt a pokiaľ ide o otázku žiadosti žalovaných o odkúpenie predmetného bytu, aj zo strany ďalších obyvateľov tejto bytovej jednotky, potvrdil, že bol záujem z ich strany o odkúpenie uvedeného bytu, ale obecné zastupiteľstvo neodporučilo odpredaj tohto majetku, takže k nemu nedošlo. Žalobca v ďalšom poukázal na sústavné porušovanie zo strany žalovaných domového poriadku, žalovaný v rade 1) ohrozuje i maloleté deti pri Materskej škôlke. Žalovaný parkuje na dvore bytovky aj bager, ktorý mu niekto podpálil (na potvrdenie preukázal fotokópie bagra), čím ohrozuje verejnosť a najmä hrajúce sa deti. Na prislúchajúcom pozemku bytového domu č. 884 skladuje štrkový materiál, paletu so zbytkami zámkovej dlažby, na pozemku v blízkosti je aj skládka stavebnej suty a obec má podozrenie, že túto skládku tam vytvoril žalovaný v rade 1). Žalovaný si prakticky robí čo chce, nikoho nerešpektuje, neakceptuje riaditeľku MŠ, domový ani bytový poriadok. Zároveň predložili doklady o tom, že na žalovaného je vedené množstvo exekúcií.

12. Právny zástupca žalobcu poukázal na to, že obec je povinná svoj majetok zveľaďovať a udržiavať, nie je možné, aby s majetkom hospodárili tak, aby im vznikala strata. Poukázal na to, že ako môže obec žiadať plnenie od iných občanom, ktorí riadne platia danej, poplatky a splnia si povinnosti voči obci keď neplatičovi a dlžníkovi budú opakovane predlžovať nájom bytu. Na samotnom podklade dobrých mravov nemožno založiť právny vzťah a ďalšie trvanie nájomného vzťahu. Na preukázanie predložil kópiu domového poriadku pre bytové domy v správe Obce G., žiadosť o vyriešenie problému adresovanú žalobcovi o Rady školy pri MŠ G. zo dňa 26.2.2014, ktorým žiadali o riešenie starostu obce z dôvodu, že si žalovaný výzvy mu adresované nepreberal a tieto výzvy sa týkali záležitosti s parkovaním žalovaného (kópia výzvy, ako i záhada v poštovom doručovaní - neprevzatá zásielka) Ďalej predložil rozsudok OS Čadca č.k. 14C/51/2010-40, ktorý nadobudol právoplatnosť 9.10.2010, ktorý bola uložená povinnosť žalovanému v rade 1) vypratať parcelu KN č. XXX v katastrálnom území G. do 15 dní do právoplatnosti rozsudku a tiež i nebytové priestory v budove č.s. 884 v katastrálnom území G. (žalobca bol totožný ako v tomto spore). Žalobca zároveň predložil VZN č. 1/2010, ktorým sa určujú podmienky prenajímania obecných bytov, na ktoré bola poskytnutá dotácia z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, ďalej VZN č. 2/2013 o určovaní podmienok prenajímania nájomných bytov vo vlastníctve obce.

13. Právny zástupca žalovaného v rade 1) uviedol, že žalovaný v rade 1) vlastní iba jeden pozemok KN C č. XXXX v obci G. na ktorom je 14 exekúcií. Žalovaný naďalej podniká v stavebníctve, v odvetví, kde sa najviac prejavila hospodárska kríza. U žalovaných bývajú ich dve dospelé deti ako i maloletý syn. Naviac plnoletá L.a čaká dieťa so svojim priateľom. Žalobca dlží žalovanému titulom prác 12000,- €, žalovaný má dlh voči žalobcovi z titulu nájmu v sume 2157,97 €, pričom neobdržal žiadne rozhodnutie na základe ktorého by mal zaplatiť nájomné žalobcovi. Žiadal, aby súd naďalej vec posudzoval z titulu dobrých mravov.

14. Právny zástupca žalovaného v rade 1) vo vyjadrení doručenom súdu 17.6.2014 okrem vyjadrenia vzniesol i návrh (návrh vznesený i v rámci odvolacieho konania), aby súd konanie prerušil do právoplatného skončenia konania o neplatnosť dodatku č. 3/2012, nakoľko toto konanie rieši podstatnú otázku pre predmetné konanie. Na pojednávaní konanom dňa 3.7.2014 bolo prerušené konanie, avšak nie z dôvodu navrhovaného žalovaným v rade 1), ale z dôvodu dohody účastníkov konania. Súd mal teda zato, že o tomto procesnom návrhu doposiaľ v spore rozhodnuté nebolo.

15. V podaní doručenom súdu 24.8.2016 právny zástupca žalobcu v rade 1) vzniesol návrh na spojenie vecí na spoločné konanie a to sporu vo veci vypratania ako i veci o vyslovenie neplatnosti dodatku č. 3/2012 majúc zato, že ide o totožné spory a je to v záujme hospodárnosti súdneho konania postupom podľa § 166 ods. 1 CSP. Právny zástupca žalobcu v podaní doručenom súd 27.9.2016 uviedol, že žalobca požiadal o vypratanie bytu, zo strany žalovaného v rade 1) dochádza iba k mäteniu súdu a opätovne poukázal na dôvodnosť podanej žaloby žiadal, aby súd návrh právneho zástupcu žalovaného zamietol.

16. Právny zástupca žalovaného v rade 1) doručil pred pojednávaním súdu písomné vyjadrenie v ktorom zaujal stanovisko k prejednávanej veci a ako dôkaz navrhol, aby súd vypočul opätovne všetky strany sporu a súčasne, aby súd spojil na spoločné konanie tento spor so sporom o určenie neplatnosti dodatku č. 3/2012.

17. O podanom návrhu súd rozhodol na pojednávaní, pričom súd dospel k záveru, že spojením vecí na spoločné prejednanie by došlo k neúmernému predĺženiu súdneho sporu a takýto postup s prihliadnutím k stavu vykonaného dokazovania nie je na mieste a je nehospodárnym.

18. Súd vo veci vykonal pojednávanie 8.8.2016 na ktoré sa dostavila právna zástupkyňa žalovaného v rade 1), štatutárny zástupca žalobcu ako i právny zástupca žalobcu. Nedostavila sa žalovaná, ktorá mala doručenie predvolania vykázané fikciou doručenia, neprevzaté na pošte podľa poznámky doručovateľa v odbernej lehote. Žalovaná si poštové zásielky doručované súdom opakovane nepreberala. Právna zástupkyňa žalovaného v rade 1) ospravedlnila neúčast' oboch žalovaných, pričom ich neúčast' odôvodňovala ich pracovnými povinnosťami. Súd v danom prípade nemal preukázané dôvody pre ktoré by mal pojednávanie odročit', pričom ani jedna zo strán o odorčenie nežiadala a preto súd vykonal pojednávanie v neprítomnosti žalovanej v rade 2) za splnenia podmienok podľa ust. § 180 CSP.

19. Právny zástupca žalobcu vo vyjadrení na pojednávaní po vyslovení predbežného právneho názoru súdu (181 ods. 2 CSP) uviedol, že na výsluchu nimi uvádzaných svedkov netrvajú, títo svedkovia mali práve preukazovať alebo ich výpovede sa týkali práve dobrých mravov. Poukázal v danej veci na aplikáciu ustanovenia alebo čl. II) základných zásad a na aplikáciu rozhodovania v súlade s konštantnou judikatúrou - rozhodnutie č. 5Co/89/2012 Krajského súdu v Žiline, ďalej uznesenie Najvyššieho súdu SR č. 2NCdo/13/2017 a rozhodnutie Krajského súdu Prešov č. 10Co/22/2013. Čo sa týka aplikácie dobrých mravov, žalovaní ako takí majú podližnosti voči obci. Žalovaný v rade 1/ vystupuje v značných počtoch exekúcií, dlhuje dá sa povedať širokej lokálnej verejnosti, nielen podnikateľom, ale aj sociálnej a zdravotnej poisťovni. Dlhy má aj na daniach a poplatkoch voči obci. Zároveň boli vedené aj priestupkové konania vo veci parkovania, kde bol potrestaný Dopravným inšpektorátom. Žalovaný znepríjemňuje život aj ostatným spoluvlastníkom tým, že nielen odparkováva motorové vozidlo, ale zároveň aj tým, že naváža odpad, pričom bol zachytený vo fotopasci. Zároveň žalovaný si nepreberá poštu, nekomunikuje a nejde o občana, ktorý by si riadne plnil svoje povinnosti. V danej veci spor ako taký trvá od roku 2012 a teda žalovaní mali dostatočným spôsobom a v dostatočnom časovom predstihu možnosť zabezpečiť si svoje vlastné bývanie. Súčasne predložil aktuálny výpis z LV č. XXXX, v ktorom je evidovaný značný počet súdnych exekúcií na samotných žalovaných Z. X. a Z. L., rod. Q., ide o parcelu č. XXXX o výmere 322 m² - trvalé trávne porasty a zároveň predložil súdu aj upomienku - výzvu na zaplatenie zo spoločnosti W. - W. B. U. S., kde evidujú nedoplatok z roku 2015 v sume 69,28 Eur. Súdu predložil vo farebnom vyhotovení fotografie, ktoré majú dokumentovať olejové škvrny pred predmetnou bytovkou, ktoré mal spôsobiť samotný žalovaný, zároveň spôsob parkovania jeho motorových vozidiel pred predmetným bytovým domom. Na ďalšej fotografii sa má nachádzať torzo bagra, ktorý je v jeho vlastníctve a zároveň aj doklad alebo fotografiu zachytenú z fotopascou, kde je motorové vozidlo s prívesným vozíkom a následne fotografia, na ktorej je vyložený obsah tohto vozíka, je vyložený voľne v prírode. Predložil súdu aj dve rozhodnutia Okresného riaditeľstva PZ SR, Okresný dopravný inšpektorát, v ktorom bol uznaný

za vinného alebo bolo rozhodnuté o priestupkoch. V jednom prípade, v jednom rozhodnutí je týchto priestupkov 17, v druhom rozhodnutí je ich 5.

20. Právna zástupkyňa žalovaného v rade 1) uviedla, že z týchto dôkazov jednoznačne vyplýva, že aká je zlá finančná situácia samotných žalovaných v rade 1 a 2. Manželia majú dlhodobu nepriaznivú finančnú situáciu, ktorá im neumožňuje zabezpečiť si náležitú bytovú náhradu. Fotografie, ktoré boli v tomto spore predložené, nedokumentujú alebo nepreukazujú skutočnosti. Olejové škvrny neznamenujú, že tieto museli spôsobiť práve žalovaný v rade 1/. Čo sa týka bagra, ktorý je odstavený na tejto ploche, nie je preukázané, že práve žalovaný v rade 1/ je jeho vlastníkom a odpad, ktorý bol vyvezený na neurčité miesto, taktiež nie je preukázané z toho, že by naozaj tento odpad bol vyvezený práve žalovaným v rade 1/. Vo vzťahu k navrhovaným dôkazom uvádza, že trvajú na tom, aby bolo vypočítané opätovne strany súdneho sporu s poukazom na to, že samotná žalovaná v rade 2/ v tomto spore doposiaľ vypočítaná nebola.

21. Na daný spor súd aplikoval tieto zákonné ustanovenia:

Podľa ust. § 126 ods.1, ods.2 Obč. zák.:

(1) Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

(2) Obdobné právo na ochranu má aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba.

Podľa § 710 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ)

(1) Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

(2) Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu.

(3) Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehodu. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu. 5a)

(4) Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d), že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, 5b) výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehodu, ktorá trvá šesť mesiacov.

Podľa § 162 CSP

(1) Súd konanie preruší, ak

a) rozhodnutie závisí od otázky, ktorú nie je v tomto konaní oprávnený riešiť,

b) pred rozhodnutím vo veci došiel k záveru, že sú splnené podmienky na konanie o súlade právnych predpisov; v tom prípade podá Ústavnému súdu Slovenskej republiky (ďalej len "ústavný súd") návrh na začatie konania,

c) podal návrh na začatie prejudiciálneho konania pred Súdnym dvorom Európskej únie podľa medzinárodnej zmluvy, ktorou je Slovenská republika viazaná; uznesenie o návrhu na začatie prejudiciálneho konania súd bezodkladne doručí ministerstvu spravodlivosti.

(2) Súd konanie preruší aj bez návrhu; v takom prípade pred vydaním uznesenia o prerušení konania upovedomí strany a dá im možnosť vyjadriť sa k dôvodom prerušenia konania.

(3) O zamietnutí návrhu na prerušenie konania súd rozhodne spolu s rozhodnutím vo veci samej.

Podľa § 164 CSP ak súd neurobí iné vhodné opatrenia, môže konanie prerušiť, ak prebieha súdne alebo správne konanie, v ktorom sa rieši otázka, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie súdu, alebo ak súd dal na také konanie podnet.

22. Prerušenie konania nie je povinnosťou súdu, ale ide iba o jednu z alternatív možného postupu. Ak je potrebné v konaní riešiť otázku, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie súdu, môže si túto otázku vyriešiť súd prejudiciálne sám, alebo môže konanie prerušiť do právoplatného skončenia konania, v ktorom sa predmetná otázka rieši. Nevylučuje sa teda, aby o tejto inej otázke rozhodoval súd. Súd má za to, že otázka ktorá má byť riešená v spore sp. zn. 4C/86/2016 čo do neplatnosti dodatku k nájomnej zmluve nemá vplyv na rozhodnutie v danej veci. Pokračovanie v konaní a vecné prejednanie v tejto veci vedie k odstráneniu právnej neistoty strán konania, pričom jednou z ústavných požiadaviek je rýchle

konanie bez zbytočných prieťahov. V súlade s ústavnou požiadavkou kladúcou dôraz konať rýchlo a bez zbytočných prieťahov súd návrh žalovaného v rade 1) na prerušenie konania vo veci neplatnosti Dodatku č. 3/2012, t.j. právoplatného skončenia konania zamietol majúci zato, že prerušenie konania v tejto veci do právoplatného skončenia konania 4C/86/2016 z dôvodov tam uvedených sú podstatné pre otázku hradenia konkrétnej výšky nájomného zvýšeného zo strany žalobcu, nie však čo do trvania nájmu a aktuálneho užívania predmetného bytu bez právneho dôvodu, pokiaľ nedošlo k predĺženiu nájomnej zmluvy.

23. Zo skutočností tvrdených žalobcom v cit. návrhu a z obsahu k nemu pripojených listinných dôkazov (vychádzajúc z aktuálneho stavu zápisu o výlučnom vlastníckom práve žalobcu v príslušnom katastri nehnuteľností, - ako v zmysle ust. § 70 ods.1 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam - katastrálny zákon - v znení neskorších predpisov hodnoverných údajov katastra až dokiaľ nebude preukázaný opak), na jednej strane vyplývalo jeho výlučné vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam a usudzujúc zo samotnej skutočnosti podania návrhu v tejto veci i obsahu predloženej výzvy na vypratanie i pravdivosť jeho skutkového tvrdenia o tom, že sporné nehnuteľnosti užívajú žalovaní.

Z vykonaného dokazovania mal súd bezpochyby preukázané a medzi stranami to nebolo ani sporné, že uzavreli nájomnú zmluvu dňa 13.10.1998 na dobu 10 rokov, t.j. do 13.10.2008. Následne dodatkom č. 2/2011 bol nájomný vzťah predĺžený do 13.10.2012 a s podmienkou zaplataenia všetkých dlhov zo strany žalovaných. K uzavretiu ďalšej nájomnej zmluvy, resp. jej dodatku, ktorý by mal za následok predĺženie nájomnej zmluvy nedošlo aj napriek viacerým rokovaniam medzi stranami sporu počas prebiehajúceho súdneho konania. Na podklade toho teda možno jednoznačne konštatovať, že nájom bytu žalovaným v rade 1 a 2 zanikol uplynutím doby na ktorý bol dojednaný t.j. v súdenom prípade 13.10.2012. Od 14.10.2012 byť užívajú žalovaní bez právneho dôvodu a preto sa dôvodne žalobca domáha predmetnou žalobou vypratania bytu žalovanými. V danom prípade, pokiaľ právny zástupca žalovaného v rade 1) v danom spore žiadal, aby súd prideliť bytovú náhradu v danom spore je toto právo vylúčené. 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 rozsah užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu (§ 686 ods. 1, veta prvá OZ). Pretože ustanovenia o nájme bytu podľa §-u 685 až 716 Občianskeho zákonníka majú vo vzťahu k všeobecnej právnej úprave nájmu (§ 663 až 684 Občianskeho zákonníka) 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 prenajatej veci a spôsob jej užívania (§ 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Námietskou, ktorá bola vznesená od samého počiatku bola tá skutočnosť, že došlo k nepredĺženiu nájomnej zmluvy z dôvodu, že žalobca zvýšil nájomné neprimerane a žalovaní nepodpísali predmetný dodatok k nájomnej zmluve, ktorým sa navyšovalo nájomné. V tomto prípade súd má zato, že nájomný vzťah je vzťahom odplatným.

Ustanovenie § 3 OZ má v oblasti občianskeho práva závažný interpretačný i aplikačný dosah. Ide predovšetkým o ustanovenia zakazujúce taký výkon práv a povinností, ktorý by bol v rozpore s pravidlami demokratickej spoločnosti a jej morálky, s princípmi právneho štátu a občianskej spolupatričnosti. Ak tieto zásady premietneme do vzájomného vzťahu subjektov občianskeho práva, ide o elementárnu slušnosť, vzájomné rešpektovanie sa a potrebnú mieru tolerancie, a to všetko v spoločensky vhodnej miere a únosnosti. Konkrétne posúdenie individuálneho prípadu v uvedenom význame umožní objektivizovať hodnotenie z hľadiska interpretačného pokynu obsiahnutého v ustanovení odseku 1. Definícia dobrých mravov nie je nikde normatívne upravená. Pojmom dobré mravy možno rozumieť pravidlá morálneho charakteru, aj keď za určitých okolností môžu nadobudnúť povahu právnej normy.

Súd pokiaľ poukazoval v predchádzajúcom rozhodnutí na aplikáciu ust. § 3 OZ čo do dobrých mravov, kedy sa priklonil na stranu samotných žalovaných v tomto spore však musí aj keď tieto tvrdenia neboli vyvrátené dať za pravdu žalobcovi, nakoľko nie je možné nútiť prenajímateľa (žalobcu), aby uzavrel iba na podklade dobrých mravov so žalovanými nájomnú zmluvu. Pokiaľ podľa vyjadrení právneho zástupcu žalovaného v rade 1) (žalovaná v rade 2 zostala absolútne nečinná v priebehu celého súdneho sporu) vyplýva, že žalobca koná v rozpore s dobrými mravmi, pokiaľ jednostranne zvyšuje nájomné, ktoré sa javí žalovaným ako neprimerané, tiež ani žalovaný v rade 1) preukázateľne nekoná v súlade s dobrými mravmi, pričom súd poukazuje na priestupkové konania, ktoré sa týkali mnohých skutkov čo do parkovania jeho motorových vozidiel pred bytovým domom žalobcu, kde žalovaní naďalej bývali. Taktiež súd poukazuje na výzvy adresované obci (školská rada a pod.), ktorým žiadali obec o zjednanie nápravy vo vzťahu ku konaniu žalovaného v rade 1), ktoré skutočnosti tiež nenasvedčujú slušnému správaniu sa žalovaného pokiaľ na druhej strane vyžaduje takéto správanie založené na dobrých mravoch od samotného žalobcu.

Pokiaľ v byte v bytovom dome žalobcu zotrávajú žalovaní naďalej, súd je toho názoru, že s prihladením na dobu trvania súdneho sporu mali reálne možnosť nájsť si bývanie, pričom od počiatku mali vedomosť o tom, že nejde o bývanie „navždy“, nakoľko už zo znenia nájomnej zmluvy uzatvorenej v roku 1998 vyplýva, že byt poskytuje prenajímateľ nájomcovi na dobu maximálne 10 rokov do vyriešenia vlastného bývania. Preto ani neobstojí poznámka žalovaného, že im nechcel byť žalobca predať a tým sa mohla vyriešiť otázka, kedy nemusel navyšovať nájomné. Skutočnosť, že aktuálne majú žiť v dvojizbovom byte minimálne štyri dospelé osoby a dve maloleté deti (syn a vnuk žalovaných) nenasvedčuje komfortu bývania ani pre jedného z nájomcov. Navyše žalovaný v rade 1) naďalej podniká a teda pokiaľ by bola situácia čo do jeho príjmov dlhodobo nepriaznivá s prihladením k tomu mal možnosť upustiť od takejto formy získavania príjmu pre svoju rodinu a mal možnosť zamestnať sa s pravidelným príjmom a tak vyriešiť spoločne so žalovanou svoju bytovú otázku prinajmenšom vo vzťahu k tomu, že vedel už v roku 1998 že tento byt je iba dočasným riešením ich bytovej otázky. Pokiaľ poukazujú žalovaní na nájomné, súd uvádza, že z nájomnej zmluvy vyplynulo, že počas desiatich rokov bolo nájomné 202,- Sk, následne bolo nájomné zvýšené dodatkom č. 1 k nájomnej zmluve (č.l. 14 spisu) na sumu 59,11 €. A až v roku 2012 došlo k zvýšeniu nájomného na sumu 117,18 € (uznesenie OZ 8/2012), ktorý dodatok však nepodpísali a tento sa stal predmetom samostatného konania (súdneho sporu), ktorý však nemá žiadny následok vo vzťahu k obnoveniu nájomného vzťahu.

24. Žalovaní po zániku jeho práva nájmu vo vzťahu k spornému bytu tento naďalej užívajú bez existencie právneho dôvodu na ujmu vlastníka - obce a ktorý má preto právo na právnu ochranu z titulu vlastníctva proti tomu, kto do jeho práva neoprávnene zasahuje, za podmienok podľa cit. ust. § 126 ods.1, ods.2 Obč. zák.

25. Súd preto z uvedených dôvodov žalobe žalobcu o vypratanie sporného bytu vo vzťahu k žalovaným v rade 1 a 2 v celom rozsahu vyhovel; žalovaným uložil na vypratanie bytu (bez podmienky zabezpečenia bytovej náhrady) lehotu do 30 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku (pre účely zabezpečenia si vhodného bývania).

26. Podľa § 255 ods. 1 a 2 CSP

(1) Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

(2) Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

27. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 CSP a žalobcovi ako plne úspešnému priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% voči neúspešným žalovaným v rade 1 a 2. O konkrétnej sume rozhodne po právoplatnosti rozsudku poverený súdny úradník.

Poučenie:

Proti výroku I. rozsudku odvolanie **n i e j e** prípustné.

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa na Okresný súd Čadca písomne v troch vyhotoveniach výroku II a II. rozsudku).

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka, uvedie sa, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Odvolanie musí byť podpísané. Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie podľa § 365 ods. 1 CSP možno odôvodniť len tým, že

a) neboli splnené procesné podmienky,

b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočnila jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,

c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,

d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

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

Podľa § 365 ods. 2 CSP odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (č. 233/1995 Z. z.).