

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 8Co/25/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8820200228
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 04. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Fil'akovský
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2022:8820200228.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Fil'akovského a sudcov JUDr. Branislava Brezu a JUDr. Anny Kovalovej v spore žalobcu: Mesto Vranov nad Topľou, so sídlom Dr. C. Daxnera 87, Vranov nad Topľou, IČO: 332933, právne zastúpený JUDr. Ing. Michalom Plentom, advokátom so sídlom Sídliisko Okulka 19/42, Vranov nad Topľou, proti žalovaným: 1. V. A., nar. XX. XX. XXXX, bytom A. XXXX/XX, M. nad C., 2. R. A., nar. XX. XX. XXXX, bytom A. XXXX/XX, M. nad C., o vypratanie nehnuteľnosti a zaplatenie 455,80 eur s príslušenstvom, o odvolaní žalovaných v 1. a 2. rade proti rozsudku Okresného súdu Vranov nad Topľou, sp. zn. 10C/3/2020-46 zo dňa 9. októbra 2020, takto jednohlasne

rozhodol:

Potvrdzuje rozsudok vo výroku, o uložení povinnosti žalovaným v I. a II. rade zaplatiť žalobcovi úrok z omeškania vo výške 5 % zo sumy 455,80 eur od 22.11.2019 do 16.6.2020 do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Zrušuje rozsudok vo výroku o uložení povinnosti žalovaným v I. a II. rade vypratať a odovzdať žalobcovi byt č. XXX, poschodie X, v stavbe súpisné číslo XXXX na A. ulici vo M., stavba zapísaná na LV č. XXXX pre okres M. nad C., obec M. nad C., katastrálne územie M. nad C. a výroku o trovách konania a v rozsahu zrušenia vec vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom Okresný súd Vranov nad Topľou (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozhodol tak, že

„I. U k l a d á žalovanému v 1. rade a žalovanej v 2.rade, aby do 15 dní od právoplatnosti rozsudku spoločne a nerozdielne v y p r a t a l i a o d o v z d a l i žalobcovi byt č. XXX, poschodie X, v stavbe súpisné číslo XXXX na A. ulici vo M. nad C., stavba zapísaná na LV č. XXXX pre okres M. nad C., obec M. nad C., katastrálne územie M. nad C..

II. Žalovaný v 1. rade a žalovaná v 2. rade sú p o v i n í spoločne a nerozdielne zaplatiť k rukám žalobcu úrok z omeškania vo 5 % ročne zo sumy 455,80 eur od 22. 11. 2019 do 16. 06. 2020, a to do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

III. V časti o zaplatenie 455,80 eur konanie z a s t a v u j e .

IV. Žalobca m á voči žalovanému v 1. rade a žalovanej v 2. rade n á r o k na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie v samostatnom uznesení.

V. V r a c i a žalobcovi Mesto M. nad C. so sídlom Mestský úrad, Dr. C. Daxnera 87/1, M. nad C. súdny poplatok vo výške 20,30 eur, po právoplatnosti tohto uznesenia, prostredníctvom prevádzkovateľa Slovenskej pošty, a.s., prevádzkovateľ systému, IČO: 36631124, so sídlom Partizánska cesta, Banská Bystrica.“

2. Rozhodnutie právne odôvodnil okrem iného ustanoveniami § 685 ods. 1, § 686 ods. 1, § 676 ods. 1, § 710 ods. 2, § 712a ods. 9, § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „Občiansky zákonník“).

3. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že žalobca sa podanou žalobou domáhal, aby súd uložil žalovanému v 1. rade a žalovanej v 2. rade, aby do 15 dní od právoplatnosti rozsudku spoločne a nerozdielne vypratali a odovzdali žalobcovi byt č. XXX, poschodie: X v stavbe súpisné číslo XXXX na A. ulici vo M.e nad C., stavba zapísaná na LV č. XXXX pre okres M. nad C., obec M. nad C., katastrálne územie M. nad C. a taktiež aby súd zaviazal žalovaných spoločne a nerozdielne zaplatiť k rukám žalobcu sumu 455,80 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 455,80 eur od 22. 11. 2019 do zaplatenia, a to do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

4. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca je vlastníkom vyššie uvedeného bytu ohľadom ktorého uzavrel so žalovanými zmluvu o nájme na dobu určitú do 31. 12. 2015. Po uplynutí doby žalovaní dobrovoľne nevypratali byt a ďalej ho užívali, pričom im vznikol nedoplatok na platbách spojených s užívaním bytu vo výške 455,80 eur. Po uplynutí dohodnutej doby nájmu žalobca vyzval žalovaných na vypratanie bytu v termíne do 31. 12. 2019, avšak na túto výzvu nereagovali, byt nevypratali.

5. Žalovaní vo vyjadrení k žalobe zo dňa 18. 06. 2020 uviedli, že žiadajú, aby súd žalobu v celom rozsahu zamietol, nakoľko síce je pravda, že nájom nezaplatili, nakoľko obaja stratili zamestnanie a nemali finančné prostriedky na nájomné. Majú tri deti o ktoré sa musia starať, chodia do školy a potrebujú obliecť aj najesť sa. Dlh, ktorý im vznikol zaplatili 16. 06. 2020 na účet Mesta M. nad C.. Zaplatili sumu 455,80 eur. Taktiež žalovaní uviedli, že zaplatili neskôr, lebo nemali potrebné peniaze a museli si požičať. Taktiež uviedli, že sú v evidencii uchádzačov o zamestnanie.

6. Žalobca pred začatím pojednávania uviedol, že v časti o zaplatenie sumy 455,80 eur berie žalobu späť a žiada konanie v tejto časti zastaviť. Trvá však na úhrade úrokov z omeškania aj na vypratání uvedenej nehnuteľnosti.

7. Po otvorení pojednávania žalobca uviedol, že dôvodom na podanie tejto žaloby je skutočnosť, že žalovaní v 1. aj 2. rade od roku 2016 bez zmluvy a bez právneho dôvodu naďalej užívali byt, ktorý je vo vlastníctve Mesta M. nad C.. Tento stav trvá od tej doby nepretržite. Počas tej doby mali neustále dlhy na nájomnom, na energiách a na koncoročnom zúčtovaní. Z toho dôvodu žalobca podal žalobu, aby napravil tento nezákonný stav a domáha sa v plnom rozsahu vypratania nehnuteľnosti tak ako je opísaná v petite žaloby. Okrem toho sa domáha po čiastočnom späťvzati čo do istiny, zaplatenia úroku z omeškania vo výške 5 % zo sumy 455,80 eur od 22. 11. 2019 až do okamihu zaplatenia istiny a trov konania.

8. Žalovaní uviedli, že nesúhlasia s vypratáním bytu, nakoľko že nemajú kam ísť. Chceli sa aj dohodnúť, lenže s prácou bol problém. Mesto o tom vie, že nemali prácu. Aj sa snažili nejako platiť, ale potom s nimi prestali komunikovať. Oni chceli len byt. Peniaze nechceli, len byt. Ani dokonca nájom im nedovolili zaplatiť, poslali ich preč, lebo oni peniaze nechcú, chcú byt. Oni proste tam majú už iného človeka, ktorý to zaplatí. Takže len toľko k tomu. Nemajú tam nejaký obrovský dlh, možno nejakých pár euro. Dokázali by to aj hneď zaplatiť. A nie sú jediní, je tam viac rodín, ktorí majú dlhy a vôbec na súd ich nedali. Žalobca uviedol, že to nie je niečo, čo sa rieši posledný týždeň, dôvodnosť je dlhodobá, aj výzva na vypratanie je už z novembra 2019.

9. Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní zistil skutkový stav, podľa ktorého žalobca je vlastníkom bytu č. U., poschodie X v stavbe súpisné číslo XXXX na A. ulici vo M.e nad C., stavba zapísaná na LV č. XXXX pre okres M. nad C., obec M. nad C., katastrálne územie M. nad C.. Dňa 15. 06. 2015 uzavrel so žalovanými nájomnú zmluvu na dobu určitú do 31. 12. 2015. Po uplynutí doby žalovaní dobrovoľne nevypratali byt a ďalej ho užívali, pričom im vznikol nedoplatok na platbách spojených s užívaním bytu vo výške 455,80 eur. Po uplynutí dohodnutej doby nájmu žalobca vyzval žalovaných na vypratanie bytu v termíne do 31. 12. 2019, avšak na túto výzvu nereagovali, byt nevypratali.

10. Žalobca pred otvorením pojednávania vzal žalobu o zaplatenie 455,80 eur v celom rozsahu späť, preto súd postupom podľa § 145 ods. 1 C.s.p. konanie zastavil.

11. V konaní bolo preukázané, že žalovaným v 1. a 2. rade skončil nájom predmetného bytu uplynutím doby nájmu, nakoľko nájom bol medzi stranami sporu dohodnutý len na dobu určitú, a to do 31. 12. 2015. Keďže žalovaní boli žalobcom vyzvaní na vypratanie bytu do 31. 12. 2019, na výzvu nereagovali, byt nevypratali, súdu neostávalo iné, len žalobe žalobcu vyhovieť. Keďže žalovaní dňa 16. 06. 2020 zaplatili nedoplatok na nájomnom a na základe toho vzal žalobca žalobu v tejto časti späť, súd konanie v časti zastavil. Súd však zaviazal žalovaných v súlade s § 517 Občianskeho zákonníka na zaplatenie úroku z omeškania vo výške 5 % z uvedenej sumy od 22. 11. 2019 do 16. 06. 2020.

12. O trovách konania súd rozhodol v súlade s ust. § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „C.s.p.“) tak, že úspešný žalobca má voči žalovaným v 1. a 2. rade nárok na náhradu trov konania v plnej výške. O trovách zastaveného konania súd rozhodol na základe § 256 ods. 1 C.s.p.. Žalovaný úhradou dlhu po podaní žaloby procesne zaviniť zastavenie konania v tejto časti, preto má žalobca nárok na náhradu trov konania.

13. Žalobca zaplatil súdny poplatok za predmetný petit vo výške 27,- eur. Keďže konanie bolo zastavené z dôvodu späťvzatia žaloby pred prvým pojednávaním, má žalobca právo na vrátenie kráteného súdneho poplatku zo žaloby. Preto súd v zmysle § 11 ods. 3 a 4 a § 13 ods. 3 zákona č. 71/1992 Zb. vrátil žalobcovi ním zaplatený súdny poplatok zo žaloby krátený o 6,70 eur, t.j. 20,30 eur. Poplatok vráti žalobcovi v zmysle § 11 ods. 6 písm. b) zákona č. 71/1992 Zb. Slovenská pošta, a.s. ako prevádzkovateľ systému a to do 30 dní odo dňa doručenia odpisu tohto rozhodnutia, po nadobudnutí jeho právoplatnosti, prevádzkovateľovi systému.

14. Proti výroku I., ktorým súd žalovaným uložil povinnosť vypratať a odovzdať žalobcovi byt č. XXX, proti výroku II. o povinnosti žalovaných zaplatiť úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 455,80 eur od 22.11.2019 do 16.6.2020 a to do troch dní od právoplatnosti rozsudku a proti výroku o trovách konania podali prostredníctvom právneho zástupcu žalovaní v 1. a v 2. rade odvolanie včas. Odvolanie odôvodnili ust. § 365 ods. 1 písm. f), písm. h) C.s.p..

15. Žalovaní namietali, že nie je pravdou, že byt od roku 2016 užívali bez právneho titulu. Byt užívali, riadne s vedomím žalobcu a platili nájomné ako aj platby spojené s užívaním bytu, pričom mesto každoročne vystavilo riadne ročné zúčtovanie platieb nájomného. Už tento samotný fakt, a síce že mesto každoročne riadne zúčtovalo platby nájomného svedčí o tom, že nájomný vzťah medzi žalovanými a mestom počas tejto doby bol a ešte stále trvá. Navyše sa tu nejedná o dobu zopár mesiacov, ale o štyri roky, počas ktorých byt užívali, mesto od žalovaných bez všetkého prijímalo platby, každoročne im vystavovalo ročné zúčtovanie platieb a žalovaní nemali najmenšie pochybnosti o zákonnosti tohto stavu. Nebolo dôvodné sa domnievať, že mesto s nimi nájomnú zmluvu nepredĺžilo, alebo že niečo nie je v poriadku, nakoľko takto fungovalo bez akýchkoľvek problémov mnoho rodín obývajúcich predmetný bytový dom. Aj preto po uplynutí doby, ktorú bola nájomná zmluva uzavretá nežiadali od mesta žiadne písomnosti, pretože na základe skúseností susedov sa dôvodne domnievali, že ich nájomný vzťah bol automaticky predĺžený. Mesto doručilo žalovaným výzvu na vypratanie bytu. Nakoľko žalovaní vedeli, že majú dlh na nájomnom, snažili sa s mestom nejako dohodnúť, avšak zo strany mesta nebola ochota a tak nedoplatok zaplatili hneď, keď to bolo možné. Kým však nevznikol nedoplatok na nájomnom, byt riadne užívali so súhlasom mesta v domnení, že ich nájomný vzťah riadne trvá. Žalovaní nie sú jedinou rodinou obývajúcou bytový dom bez platnej písomnej nájomnej zmluvy. Písomnú nájomnú zmluvu na aktuálne obdobie majú len obyvatelia bytového domu, ktorí poberajú príspevok na bývanie. Preto nie je pravdou, že žalobca podal žalobu z dôvodu odstránenia nezákonného stavu, keďže tento stav bez ďalšieho u iných nájomcov toleruje a aktívne sa ho účastní a z toho dôvodu v zásade ani nemožno hovoriť o nezákonnom stave, keďže aj konkludentné uzavretie nájomnej zmluvy je akt súladný so zákonom. Takéto rozhodnutie súdu považujú za nespravodlivé a zasahujúce do ich práva na súkromný a rodinný život a práva na obydlie aj z toho dôvodu, že súd rozhodol o ich vystaňovaní bez akejkoľvek bytovej náhrady a to napriek tomu, že počas konania uviedli, že po prípadnom vystaňovaní nemajú kam ísť. Žalovaní s tromi maloletými deťmi nevlastnia žiadnu nehnuteľnosť, po vystaňovaní z bytu zostanú na ulici.

16. Mestské sociálne nájomné byty obývajú občania, ktorí sa zväčša nachádzajú v neľahkej životnej situácii a pomoc mesta potrebujú, preto sú ochotní akceptovať aj stav, keď nedostanú písomnú nájomnú zmluvu, len aby mali kde bývať so svojimi rodinami a mesto im na druhej strane takýmto konaním

upiera možnosť napríklad požiadať o príspevok na bývanie. Avšak absencia písomnej nájomnej zmluvy neznamená, že tam bývajú nelegálne. Bývajú tam s plným vedomím a súhlasom mesta. Poukázali na nález Ústavného súdu SR sp. Zn. I. ÚS 13/00.

17. Na základe vyššie uvedeného majú za to, že súd sa v rámci svojej rozhodovacej právomoci nezaoberal vôbec skutočnosťami, ktoré sú uvedené vyššie a neskúmal, či medzi stranami sporu mohlo dôjsť k uzavretiu nájomnej zmluvy tzv. konkludentným spôsobom. V rozhodnutí súdu tak absentujú úvahy v naznačenom smere a tým pádom absentuje aj riadne zdôvodnenie, čím sa stáva rozhodnutie súdu nepreskúmateľné. Konanie žalobcu súd nevyhodnotil vo svetle tých skutočností, že je to práve žalobca, ktorý umožnil a zapríčinil stav, na základe ktorého boli žalovaní ukrátení na svojich právach tým, že žili v právnej neistote, ktorú žalobca využil vo svoj prospech. Navyše tento stav právnej neistoty naďalej trvá a mnoho obyvateľov nemá platne uzavreté nájomné zmluvy.

18. Tvrdenia žalobcu o potrebe nápravy protiprávneho stavu neobstoja, pretože nič nebráni žalobcovi, aby v záujme nápravy protiprávneho stavu uzavrel so žalovanými riadnu zmluvu, v ktorej by si vymedzili vzájomné práva a povinnosti. Postupom žalobcu však boli rukojemníkom jeho vôle, či sa ich jedného dňa nerozhodne vystaňovať. Takéto konanie nemôže požívať právnu ochranu. Navrhli, aby odvolací súd žalobu žalobcu zamietol resp. vec vrátil súdu na ďalšie konanie. Zároveň si uplatnili náhradu trov konania.

19. K odvolaniu žalovaných sa vyjadril žalobca. Vyjadrenia právneho zástupcu žalovaných sú inkonzistentné s konaním žalovanej strany. Žalobca uzatvoril zmluvu na prenájom bežného nájomného bytu. Písomná nájomná zmluva v texte bola výslovne dojednaná na dobu určitú do 31.12.2015 a nevplývala z nej automatická prolongácia. Ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka neplatí pre zánik nájmu bytu uplynutím tohto času. Základným predpokladom na podpísanie nájomnej zmluvy na nové obdobie je nulový dlh, čo je aj zákonná podmienka na požiadanie o príspevok na bývanie. O tom, že ani počas priebehu súdneho konania sa platobná disciplína nenapravila svedčí fakt, že ku dňu vyhlásenia rozsudku vznikol nový dlh za kalendárne mesiace: apríl, máj, júl, august 2020 a neskôr za október, november 2020. (Príloha: Upomienka k 07.12.2020 -kópia 2x) Žalovaná strana počas celej doby užívania bytu bola permanentne v omeškani s platbou čiastkových záväzkov ani jediný z nich neuhradili riadne a včas. Žalobca opakovane vyzýval žalovanú stranu na úhradu priebežných záväzkov, ale nakoniec bol nútený vyhodnotiť správanie žalovanej strany ako neschopnosť uhrádzať záväzky riadne a včas. Žalobca vyhodnotil aj narušené susedské vzťahy (dobré mravy) panujúce v bytovom dome. Žalobca dáva do pozornosti, že dňa 07.11.2019 písomne vyzval žalovanú stranu na vypratanie a uvoľnenie bytu a výslovne uviedol, že s nimi novú nájomnú zmluvu neuzatvorí. Nepochybne po tomto dátume žalovaná strana stratila akúkoľvek dobromyseľnosť v tom, že by nastalo „automatické predĺžovanie zmluvy“ aj pre rok 2020. Konajúci súd musí vyhodnotiť, že od výzvy uplynulo 13 kalendárnych mesiacov, počas ktorých žalovaná strana bola nečinná a nevyvinula žiadne úsilie v nájdení si nového prenájmu. Citovaný nález Ústavného súdu SR sa vzťahoval na rozdielnu právnu úpravu platnú v r. 1996 (ust. § 711 Občianskeho zákonníka vypovedanie nájmu bytu len s privolením súdu), v ňom opísaná skutková situácia bola odlišná (prechod nájmu bytu). Právu na obydlie nemožno priznať bezhraničnú ochranu a to len zo všeobecných dôvodov. A preto uvedené nemôže byť na ťarchu vlastníka vypratávaného bytu (žalobcu) a to navyše za situácie, keď žalovaná strana dlhodobo neplní svoje základné povinnosti - platenie odplaty za užívanie bytu. Navrhol nevyhovieť odvolaniu žalovanej strany a potvrdiť napádané prvoinštančné rozhodnutie.

20. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) príslušný na rozhodnutie o odvolaní (§ 34 C.s.p.), vzhľadom na včas podané odvolanie, preskúmal napadnuté rozhodnutie, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ustanovenia § 379 a nasl. C.s.p., bez nariadenia pojednávania (§ 385 C.s.p. a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaných vo vzťahu k výroku I. je opodstatnené.

21. Vo vzťahu k výroku II. o povinnosti žalovaných v 1. a v 2. rade spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 455,80 eur od 22.11.2019 do 16.6.2020 odvolanie žalovaných nie je opodstatnené. Vo veci, vo vzťahu k výroku II. sa v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností bol vyvodený správny právny záver. Keďže ani v priebehu odvolacieho konania sa na týchto skutkových a právnych zisteniach nič nezmenilo, odvolací súd si osvojil

náležitú a presvedčivú odôvodnenie rozhodnutia prvoinštančným súdom, na ktoré v plnom rozsahu odkazuje.

22. Podľa § 517 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení. Ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

23. Z vykonaného dokazovania súdom prvej inštancie vyplynulo, že žalovaní dňa 16.6.2020 zaplatili žalobcovi dlžnú sumu na nájomnom vo výške 455,80 eur (č.l. 23 spisu), na základe uvedeného vzal žalobca žalobu o zaplatenie čo do istiny 455,80 eur späť, na zaplatení úrokov z omeškania žalobca trval. Žalovaní v podanom odvolaní sa odvolali aj voči výroku o povinnosti zaplatiť žalobcovi úrok z omeškania z dlžnej sumy 455,80 eur od 22.11.2019 do 16.6.2020, avšak k uvedenému neuviedli žiadnu odvolaciu námietku, ktorou by sa mal odvolací súd zaoberať.

24. Úroky z omeškania v súkromnom práve sú príslušenstvom pohľadávky a vedľajším akcesorickým peňažným záväzkovým vzťahom. Právny osud hlavnej veci zdieľa aj jeho príslušenstvo. Základnou podmienkou vzniku dlžníkovho omeškania je splatnosť dlhu, hlavného záväzku, istiny. Právo na úroky z omeškania vzniká priamo zo zákona ako dôsledok porušenia právnej povinnosti s riadnym a včasným plnením záväzku. Povinnosť platiť úroky zaniká splnením záväzku.

25. Na základe uvedeného odvolací súd rozsudok vo výroku II. o povinnosti žalovaných zaplatiť žalobcovi úrok z omeškania z dlžnej sumy 455,80 eur od 22.11.2019 do 16.6.2020 postupom podľa § 387 C.s.p. potvrdil ako vecne správny.

26. Vo vzťahu k výroku I. o povinnosti žalovaných byť č. XXX v stavbe súp.č. XXXX na A. ulici vo M.e nad C. vypratať a odovzdať žalobcovi a vo výroku o trovách konania odvolací súd dospel k záveru, že odvolanie žalovaných je opodstatnené.

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

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

29. Podľa § 710 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu.

30. Z obsahu spisu vyplýva, že medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade bola dňa 15.6.2015 uzatvorená Nájomná zmluva. Podľa čl. II prvý odsek Nájomnej zmluvy žalobca ako prenajímateľ prenechal žalovanému ako nájomcovi do užívania byť vo M.e nad C., na adrese A. XXXX/XX, poschodie X, č. bytu XXX.

31. Podľa Čl. IV. Nájomnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.12.2015. V Čl. IV Nájomnej zmluvy si ďalej prenajímateľ s nájomcom dohodli, že Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu, za súčasného splnenia týchto podmienok:

- nájomca požiadala prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu
- nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú vlastný byť

- nájomca má trvalý pobyt na území mesta M. N.- nájomca naďalej splňa podmienky nájomcu určené VZN mesta M. n. T. č.2/1995

- nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa (ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy možnosť vypovedania nájmu bytu upravuje § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy je nájomca povinný preukázať príslušnými dokladmi prenajímateľovi. Ak nájomca splnenie podmienok na uzatvorenie nájomnej zmluvy nepreukáže, prenajímateľ s ním nájomnú zmluvu opätovne neuzatvorí.

32. Odvolací súd vychádzajúc z ustálenej súdnej praxe poukazuje na to, že prejav vôle možno urobiť zásadne akýmkoľvek spôsobom, ktorý vôľu konajúceho robí rozpoznateľnou pre iné osoby. Právny úkon možno urobiť aj konkludentne (nevýslovne, faktickým správaním). Nedostatok písomnej formy nájomnej zmluvy nemá za následok jej neplatnosť (§ 686 ods. 1 a § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Nájomná zmluva môže vzniknúť aj ústne, prípadne i mlčky. Záver o uzavretí zmluvy o nájme bytu konkludentným spôsobom nutne predpokladá, že tu bol daný konkludentný prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy o nájme bytu tak na strane prenajímateľa, ako aj na strane nájomcu.

33. Súd I. inštancie v bode 20. odôvodnenia svojho rozhodnutia síce konštatuje, že nájom predmetného bytu skončil 31.12.2015, nakoľko bol medzi stranami sporu dohodnutý len na dobu určitú. Z odôvodnenia rozsudku však nie je zrejmé, ako sa vypořiadal s námietkami žalovaných, že po uplynutí tejto doby naďalej platili nájom a teda boli presvedčení, že medzi nimi a žalobcom je právny vzťah nájmu (zápisnica o pojednávaní zo dňa 9.10.2020).

34. Právne významné z hľadiska prejavu prenajímateľa je aj námietka, že mesto každoročne zúčtovalo platby nájomného, o čom svedčí dôkaz predložený samotným žalobcom na č. I. 7 súdneho spisu - Upomienka, kde žalobca žiada uhradiť nedoplatok k dátumu 13.1.2020 vo výške 455,80 eur.

35. Ak súd I. inštancie žiadnym spôsobom nevysvetlil, prečo žalovanými tvrdené skutočnosti nepovažoval za právne významné, je jeho rozhodnutie nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov.

36. Obsahové náležitosti rozsudku určuje ust. § 220 C.s.p.. Ich správnosť a úplnosť je predpokladom vykonateľnosti a preskúmateľnosti rozhodnutia. Podľa ustanovenia § 220 ods. 2 C.s.p., v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil. Súd jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Súd dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

37. Štruktúra odôvodnenia rozhodnutia je v priamej spojitosti so základným právom na súdnu ochranu podľa článku 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky. Ak súd pri odôvodňovaní rozhodnutia nepostupuje spôsobom, ktorý záväzne určuje ustanovenie § 220 ods. 2 C.s.p. dochádza nielen k tomu, že rozhodnutie je nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov alebo pre ich nezrozumiteľnosť, ale aj k tomu, že základné právo na súdnu ochranu nie je naplnené reálnym obsahom. Konanie a rozhodovanie všeobecných súdov sa uskutočňuje v predpísanom ústavnom a zákonnom rámci, rešpektovanie ktorého vylučuje svojvôľu v ich postupe, pričom vylúčenie svojvôle sa zabezpečuje viacerými prostriedkami, vrátane ich povinnosti svoje rozhodnutia odôvodniť. Odôvodnenie rozhodnutí dovoľuje účastníkom konania posúdiť ako súd v ich veci vyložil a aplikoval príslušné predpisy a akými úvahami sa spravoval pri svojom rozhodovaní o veci.

38. Vzhľadom na vyššie uvedené, odvolací súd postupom podľa § 389 ods. 1 písm. b) C.s.p. rozhodol tak, že zrušil rozsudok vo výroku I. o povinnosti žalovaných byť vypratať a odovzdať žalobcovi a vo výroku o trovách konania a v rozsahu zrušenia vec vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, nakoľko nedostatočne odôvodnené rozhodnutie je potrebné hodnotiť ako nesprávny procesný postup súdu, ktorým bolo znemožnené strane, aby uskutočnila jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

39. Po vrátení spisu bude úlohou súdu prvej inštancie v ďalšom konaní vykonať dokazovanie a prijať záver o tom, či po 31.12.2015 medzi stranami sporu došlo alebo nedošlo ku konkludentnému uzatvoreniu

nájomnej zmluvy opätovne o podanej žalobe v zmysle uvedených záverov rozhodnúť a svoje závery náležitým spôsobom odôvodniť v súlade s ust. § 220 C.s.p.

40. Prvoinštančný súd, ktorý je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu (§ 391 ods. 2 C.s.p.) v novom rozhodnutí rozhodne aj o trovách odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 C.s.p.)

41. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) 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 odsek 1 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 odsek 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 odsek 1 C.s.p.).

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 C.s.p.).