

Súd: Okresný súd Trenčín  
Spisová značka: 17C/12/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3118202364  
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 12. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erik Kačmár  
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2020:3118202364.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín v spore žalobcu: mesto W. nad S., so sídlom N. XXX/X, W. nad S., IČO: XXXXXXXX, zastúpený JUDr. Andreou Bučencovou, advokátkou so sídlom v Dubnici nad Váhom, ul. Murgašova 919/47, proti žalovanému: Y. N., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom W. nad S., ul. P. XXX/XX - XX, zastúpený zástupcom: JUDr. Juraj Klimčo a spol. s.r.o., so sídlom Bobot 176, o vypratanie bytu a iné, sudcom JUDr. Erikom Kačmárom, takto

### rozhodol:

I. Súd konanie v časti o splnenie povinnosti žalovaného odovzdať kľúče k bytu žalobcovi a v časti o splnenie povinnosti zdržať sa užívania tohto bytu **z a s t a v u j e .**

II. Súd žalobu **z a m i e t a .**

III. Žalovanému súd **p r i z n á v a** proti žalobcovi náhradu trov konania v plnom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Okresnému súdu Trenčín bola dňa 14.03.2018 doručená žaloba žalobcu, ktorou sa domáha rozhodnutia súdu o splnení povinnosti žalovaného vypratať byt č. XX, o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, v bytovom dome so súp. č.XXX zapísaný na LV č. XXXX, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu L., pre okres L., obec W. nad S., katastrálne územie W. nad S., zdržať sa užívania tohto bytu, odovzdať kľúče k bytu žalobcovi a zaplatiť žalobcovi sumu 812,40 eur spolu s poplatkom z omeškania vo výške 0,005 % zo sumy 425,15 eur od 01.01.2016 a zo sumy 387,25 eur od 01.01.2017, v lehote 5 dní od právoplatnosti rozsudku.

2. Túto žalobu odôvodnil tým, že je vlastníkom bytového domu so súpisným číslom 293, ktorý sa nachádza na adrese P. XXX/XX v W. nad S.. W. mestská príspevková organizácia je oprávneným správcom na základe R. o zverení majetku do správy č.XXX/XXXX zo dňa 30.3.2008. Žalobca ako prenajímateľ a žalovaný ako nájomca uzavreli Zmluvu o nájme bytu podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, evidovanú pod číslom XX/Nz/XXXX dňa 01.12.2016, ktorou žalobca prenechal žalovanému do užívania byt č. 14 v bytovom dome so súp. č. XXX/XX na ulica Okružná v W. nad S., ďalej aj ako „byt“. N. pozostáva z izby, kuchyne, predsiene, kúpeľne a WC s celkovou rozlohou 28,32 m<sup>2</sup>. Výška nájomného bola stanovená v zmysle Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 25.septembra 2008 č. 02/R/2008, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov na výšku 39,20 eur. Predmetnú výšku nájmu bol žalovaný povinný platiť priebežne mesačne vždy k 20. dňu v mesiaci poštovou poukážkou na účet žalobcu. Úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľom mal žalovaný platiť v priebežných mesačných zálohových platbách podľa predpisu mesačných záloh, ktoré boli splatné spolu s nájomným. Podľa čl. V zmluvy bol nájom dohodnutý na dobu určitú a to počnúc dňom 01.12.2016 do 31.01.2017. V prípade, že nájomca neporuší ustanovenia predmetnej nájmovej

zmluvy, bude mu doba nájmu opakovane predlžovaná formou písomných dodatkov. V zmysle čl. VI Zánik nájmu bytu bod. 1 zmluva okrem iného zaniká uplynutím doby nájmu. Písomnými dodatkami k Zmluve o nájme bytu č. XX/Nz/XXXX bola nájomná zmluva predĺžená a to nasledovne: Dodatkom č. 1 zo dňa 07.02.2017 do 28.02.2017, Dodatkom č. 2 zo dňa 15.03.2017 do 31.03.2017, Dodatkom č. 3 zo dňa 10.04.2017 do 30.04.2017, Dodatkom č. 4 zo dňa 19.05.2017 do 31.05.2017, Dodatkom č. 5 zo dňa 19.06.2017 do 30.06.2017, Dodatkom č. 6 zo dňa 11.07.2017 do 31.07.2017. Dňa 31.12.2016 bola Žalovanému vystavená upomienka s vyčíslením nedoplatkov, ktoré mu v súvislosti s užívaním bytu aj za predchádzajúce obdobia vznikli. Žalobca, pridriavajúc sa nadmernej serióznosti a snahe vyjsť žalovanému v ústrety, predĺžil dobu trvania nájmu napriek samotnému porušeniu zmluvy z dôvodu neplnenia si úhradovej povinnosti zo strany žalovaného. Dňa 15.03.2017 bola žalovanému zaslaná výzva na uhradenie nedoplatku, ktorú si neprevzal a to ani v odbernej lehote na príslušnej pošte. Ďalšia výzva mu bola zaslaná 13.06.2017 a to na vypratanie bytu, ktorú si už prevzal a to 21.06.2017. Obdobná výzva bola zaslaná 10.07.2017 a posledná výzva mu bola adresovaná dňa 14.08.2017, ktorú si taktiež neprevzal ani v odbernej lehote. Žalovaný napriek výzvam svoj dlh neuhradil a naopak jeho dlh voči žalobcovi vzrástol. Na vzniknutú situáciu, ktorá začala byť neúnosná, reagoval žalobca tak, že žalovanému zmluvu nepredĺžil. Žalobca mal snahu riešiť spor čo najmiernejšími a nenákladnými prostriedkami. Žalovaný však na upomienky ani výzvy nereagoval. Táto situácia je pre žalobcu ďalej neúnosná a domáha sa ochrany svojich práv. Spor je nutné vnímať v súvislosti celej nehnuteľnosti, kde sa podobná situácia opakuje. Žalobca každý mesiac prichádza o značnú peňažnú sumu, neopomínajúc fakt, že je to majetok mesta a je teda financovaný z verejných zdrojov. Žalovaný svojim konaním popísaným vyššie, v rozpore s právnymi predpismi a zmluvou neoprávnene zasahuje do vlastníckeho práva žalobcu, ktorý v dôsledku jeho konania nemôže využívať svoje vlastnícke právo a zároveň mu vzniká škoda, v dôsledku neoprávneného užívania bytu, t.j. nájmné, energie a opotrebovanie.

3. Na doručení žalobu reagoval žalovaný udelením plnej moci advokátovi, ktorý dňa 23.07.2018 súdu doručil vyjadrenie žalovaného k žalobe. V ňom uviedol, že z nájomnej zmluvy predloženej samotným žalobcom je evidentné nerovnovážne postavenie zmluvných strán. Žalovaný ako nájomník, rovnako ako všetci ostatní nájomníci (Rómovia) v danom dome, nemali šancu zjednávať zo správcom vlastníka domu o podmienkach nájomnej zmluvy. Tá im bola vnútená v tej podobe, v akej ju museli bez výhrady prijať. Už len samotná skutočnosť, že zmluva je uzatváraná s každým nájomcom len na 1 až 2 mesiace a potom je vždy jej platnosť predlžovaná spravidla vždy len o 1 mesiac znamená zjavnú diskrimináciu slabšej strany. Znamená totálnu neistotu v základnej otázke života každého jednotlivca v otázke bývania. A to za situácie, že každý z nájomcov má rodinu, má viacero detí a žije len zo sociálnych dávok, nakoľko každý zamestnávateľ dá prednosť Ne-Rómovi. Podľa pôvodného článku VIII., ods.3 pôvodnej nájomnej zmluvy, ktorá je doteraz platná a vzťahuje sa na mnohých nájomcov daného domu, mohol prenajímateľ cestou svojho správcu DUMAT svojvoľne otvoriť ktorýkoľvek byt a vstúpiť doň bez súhlasu nájomcu, (resp. bývalého nájomcu, pokiaľ nájomný vzťah z akéhokoľvek dôvodu zanikol), mal možnosť ho svojvoľne vypratať, možnosť vymeniť zámok na vstupných dverách do bytu a to s apriori súhlasom nájomcu vyjadreným v dotknutej nájomnej zmluve a žalobca to tak veľmi často, zneužívajúc pritom svoju mestskú políciu, robil. Je evidentné, že dotknutý článok nájomnej zmluvy bol pre rozpor so zákonom a s dobrými mravmi absolútne neplatný, resp. neplatná bola celá zmluva. Pretože na túto nezákonnosť bol žalobca písomne upozornený právnym zástupcom niektorých nájomcov a žalobca si zrejme danú skutočnosť uvedomil, dal prevažnej väčšine obyvateľov daného domu podpísať nové zmluvy datované dňom 1.12.2016. Žalovaný však namieta, že za absolútne neplatné nepovažuje len všetky predchádzajúce písomné nájmné zmluvy, ale aj žalobcom do súdneho spisu doloženú nájmnú zmluvu č. 03/Nz/2016 zo dňa 1.12.2016 včítane všetkých jej dodatkov. Táto zmluva je, resp. s ohľadom na jej predmet a obsah (odhliadnuc od jej formálneho názvu), by mohla byť, skôr zmluvou ubytovacou, avšak nie je zmluvou o nájme bytu. To však neznamená, že medzi žalovaným a žalobcom nie je nájmný vzťah. Ten však podľa názoru žalovaného vznikol už pred viac ako desiatimi rokmi v roku 2007 formou ústnej zmluvy, keď žalovaný sa so žalobcom dohodol na predmete nájmu, na nájmomnom, jeho splatnosti, na výške úhrady za plnenia poskytované spolu s nájmom a na splatnosti týchto úhrad a na všetkých ostatných náležitostiach nájomnej zmluvy a žalobca mu následne odovzdal daný byt a kľúče od neho a žalovaný ho so súhlasom a vedomím žalobcu užíval a platil mu nájmné a preddavky. Zákon pre platné uzatvorenie nájomnej zmluvy nevyžaduje písomnú formu. Žalovaný má zato, že tento nájmný vzťah trvá doteraz a všetky písomné zmluvy na 1 až 2 mesiace, ktoré žalovanému vnucoval žalobca, nie sú a nikdy neboli platné. Žalovaný ďalej namieta, že žalobca žiada okrem vypratania tiež zaplatenie čiastky 812,40 eur, ktorú však nijako bližšie nešpecifikuje a ničím ju nepreukazuje. Neuvádza žiadny právny dôvod tohto plnenia. Iba z kontextu žaloby je možné vyvodiť, že sa jedná buď o splatné nájmné, alebo o splatné preddavky

na plnenia, ktoré mu mali byť zaplatené titulom plnení poskytnutých spolu s nájmom bytu, resp. sa jedná o bezdôvodné obohatenie titulom obvyklého nájomného. Z uvedenej sumy nie je zrejmé, aká jej časť pritom tvorí dlžné nájomné, ktorú časť považuje žalobca za bezdôvodné obohatenie, ktorá časť je dlžným plnením za služby spojené s nájmom bytu a ktorá je dlhom titulom vyúčtovania preddavkov na úhradu za služby spojené s nájmom bytu. Žalovaný popiera nárok žalobcu na akékoľvek plnenie. Z tvrdenia žalobcu v žalobe *expressis verbis* nevyplýva, že nájomný vzťah z nájomnej zmluvy predloženej žalobcom trval medzi stranami od 1.12.2016 do 31.7.2017 a že ku dňu 31.7.2017 zanikol. Žalobca v žalobe konštatuje iba deň, v ktorom uzatvoril so žalovaným zmluvu a na akú dobu a kedy a na akú dobu uzatvoril jej dodatky a tak predĺžil jej platnosť a účinnosť. Neuvádza však v žalobe k akému dátumu zanikol právny vzťah z danej zmluvy a dokonca ani akým spôsobom. Konštatuje iba, že zaslal žalovanému upomienky na zaplatenie a výzvy na vypratanie a tak iba interpretáciou je možno usúdiť, že žalobca zánik právneho vzťahu konštruuje titulom uplynutia dohodnutej doby a nie výpoveďou, či odstúpením od zmluvy. Žalovaný namietá, že nemohlo dôjsť k zániku právneho vzťahu z nájomnej zmluvy predloženej žalobcom uplynutím doby, keďže tá je podľa názoru žalovaného od počiatku neplatná, nakoľko tu bola a je platná a účinná nájomná zmluva na dobu neurčitú uzatvorená medzi stranami ústne v roku 2007. A keďže ide o zmluvu na dobu neurčitú, táto objektívne nemohla skončiť uplynutím doby. Žalobca rozporne na jednej strane hovorí o zmluve zo dňa 1.12.2016 a šiestich jej dodatkoch pokrývajúcich obdobie do 30.7.2017, na strane druhej však k žalobe predložil vyúčtovanie za rok 2015, ktorý sa na ním prezentovanú dobu ako dobu nájmu vôbec nevzťahuje, a v ktorom vyúčtovaní sú sumy aj za rok 2011, rok 2013 a 2014. Rovnako vo vyúčtovaní za rok 2016 sú sumy za roky 2011, 2013, 2014 a 2015. Za danej situácie, zo žaloby a dokladov, nie je potom ani jasné aká konkrétna čiastka sa má vzťahovať na dotknuté obdobie od decembra 2016 do júla 2017. Týmito dokladmi však žalobca v rozpore s vlastnými záujmami potvrdzuje, že už v období od roku 2011 až doteraz v danom byte žalovaný s vedomím žalobcu a z jeho súhlasným prejavom vôle býval, čo nakoniec potvrdí množstvo obyvateľov daného domu. Z článku IV. ods.1 nájomnej zmluvy vyplýva, že mesačné nájomné činí 39,20 eur, teda ak by zmluvný vzťah skončil k 31.7.2017, na nezaplatenom nájomnom za všetkých sedem mesiacov od 31.12.2016 do 30.7.2017 (pokiaľ by žalovaný teoreticky vôbec nič nezaplatil), by sa jednalo iba o sumu 313,60 eur. Žalovaný má zato, že v ostatnej časti, t.j. v čiastke nad 313,60 eur do 812,40 eur by sa mohlo jednať o bezdôvodné obohatenie vo výške obvyklého nájmu, avšak aj tu by museli byť nároky žalobcu presne vyšpecifikované, teda aká suma tvorí tzv. obvyklé nájomné a akú sumu tvoria náklady na plnenia poskytované spolu s bývaním. Ani žalobca v žalobe nepopiera, že žalovaný mu čiastky na jeho účet poukazoval. Žalovaný v prílohe pripája doklady o platbách v prospech žalovaného formou priameho vkladu na jeho účet a to v roku 2016 a 2017. Žalovaný však disponuje takýmito dokladmi za celé obdobie od roku 2007, kedy bol nájomný vzťah založený. Navyše sám žalobca doložil k žalobe listinu datovanú v I. dolnom okraji dátumom 23.6.2017 s názvom Predpísané a uhradené zálohy, z ktorej vyplýva, že žalovaný uhradil na jeho účet príslušné čiastky v mesiaci január až máj 2017 v celkovej výške 683 eur. Osobitne žalovaný poukazuje na okolnosť, že žalobca žiada priznať poplatok z omeškania dokonca od 1.1.2016, v ktorom období ( medzi 1.1.2016 a 1.12.2016 ) nebol medzi zmluvnými stranami, podľa žalobcových tvrdení a podľa ním predloženej nájomnej zmluvy, žiadny právny vzťah. Podľa čl. IV. ods.2 nájomnej zmluvy okrem nájomného je nájomca povinný platiť tiež úhrady za plnenia poskytované spolu s užívaním bytu a to podľa predpisu mesačných záloh. Tento predpis je podľa dotknutého článku zmluvy jej nedeliteľnou súčasťou, avšak zo žalobcom do súdneho spisu priloženej zmluvy o nájme bytu nevyplýva, žeby v danom predpise skutočne išlo o neoddeliteľnú súčasť, keďže akýkoľvek predpis žalobca do súdneho spisu nedoložil. Navyše muselo by ísť o predpis preukázateľne doručený žalovanému a ním vlastnoručne podpísaný ako prevzatý a to na rok 2016 a opätovne na rok 2017. Žalobca však žiaden predpis ani len k žalobe nedoručil. Žaloba sama osebe je podľa názoru žalovaného zmätočná, keď relevantné skutočnosti nie sú v žalobe ani len tvrdené, tobôž aby boli priloženými listinami preukázané. Naopak dôkazy preukazujú všetko iné, len nie aj tie skromné tvrdenia, ktoré v žalobe sú. Žalovaný svoj nárok vôbec nevyšpecifikoval a nedoložil. Neuniesol tak ani len povinnosť tvrdenia, tobôž povinnosť dôkazu.

4. Na doručené vyjadrenie žalovaného reagoval právny zástupca žalobcu písomnou replikou, doručenou súdu dňa 01.10.2018. V nej uviedol, že tvrdenia žalovaného, že nemohol ovplyvniť znenie nájomnej zmluvy, dokonca tvrdí že mu nájomná zmluva bola vnútená a musel ju bez výhrady prijať, možno označiť za veľmi závažné a nepravdivé. Vzniká tu aj otázka načo by žalobca nútil do zmluvného vzťahu osoby, ktoré mali už v tej dobe nedoplatky, čo bola len dobrá vôľa žalobcu, že im umožnil ďalší nájomný vzťah. Vo vyjadrení v konaní 23C/13/2018 bod. č. 6 sám právny zástupca žalovaného vo svojom vyjadrení deklaruje, že bol pri kreácii nájomných zmlúv pre tento bytový dom. T.j. právny

zástupca v mene žalovaného a iných osôb z predmetnej bytovky v ich mene spolukreoval znenie nájomnej zmluvy. V tomto bode by bolo vhodné odstrániť závažné nedostatky k tvrdeniu o kreácii zmluvy dôkazom výsluchu zamestnancov DUMAT m.p.o. - p. Prekopová ba je nutné navrhnúť aj vysluch samotného právneho zástupcu JUDr. Klimča. Vo vyjadrení 23C/13/2018 sám priznáva túto spoluúčasť na kreácii zmlúv. Teraz sa dovoľáva neplatnosti zmluvy, ktorú mala protistrana možnosť kreovať resp. účelovo označiť za zmluvu ubytovaciú, ktorá však vôbec nespĺňa jej zákonom stanovené znaky a je zmluvou pre ubytovacie zariadenia podnikateľských subjektov. V ďalšom bode však sama strana žalovaného deklaruje a priznáva trvanie a existenciu nájomného vzťahu. Tvrdenie žalovaného, že nájomná zmluva mohla vzniknúť ústnou formou je absolútne nepravdivé a právne nesprávne. Tvrdenie protistrany je evidentne účelové, jediný logický a jasný záver však možno vyvodiť ten, že nepopiera existenciu nájomného vzťahu. Rovnako treba poukázať na fakt, že na jednej strane žalovaný tvrdí neplatnosť nájomnej zmluvy resp. všetkých nájomných zmlúv a existenciu fiktívnej zmluvy o ubytovaní, a na strane druhej deklaruje platnosť nájomnej zmluvy, ktorá mala byť uzavretá ústnou formou. Zánik nájomnej zmluvy je zo zákona evidentný rovnako zo žaloby, a to uplynutím doby nájmu, čo musí byť zrejmé minimálne právnemu zástupcovi protistrany. Predpisy mesačných záloh si žalovaný vyzdvihoval osobne. Všetky úhrady, ktoré boli vykonané sú zohľadnené vo vyúčtovaní. Ostatné úhrady nie je možné považovať za dôveryhodné. Predmetom sporu je byt č. 14 v dokladoch o platbách žalovaného len časť obsahuje poznámku, že sa jedná o úhradu v tejto veci - bytu č. XX. Ostatné úhrady obsahujú len meno N. resp. poznámky nedoplatok, dlh alebo nájomné. Teda je zrejmé, že môže ísť o úhrady k bytu č. XX (kde bola nájomcom N. a nie žalovaný N. - iná nájomná zmluva). Variabilný symbol XXXXX sa môže vzťahovať na tento byt, ale platba k inému bytu s variabilným symbolom XXXXX určite nie (je možné že žalovaný predkladá nepravdivé dôkazy, t.j. platby v iných nájomných zmluvách). Žalovaný vo vyjadrení viackrát deklaruje neplatnosť nájomnej zmluvy, no evidentne platil nájomné i keď v minimálnej časti a bolo uhrádzané s poznámkou ako "nájomné" t.j. patrí k nájomnej zmluve. Keďže žalovaný tvrdí, že má aj ďalšie doklady o platbách je podľa nášho názoru povinný predložiť ich originály súdu. Žalovaný nepredložil žiadne relevantné dôkazy a všetky jeho tvrdenia sú evidentne účelové a nepravdivé.

5. Súd vo veci rozhodol pôvodne rozsudkom zo dňa 28.02.2019, ktorým žalobu zamietol v celom rozsahu. Tento rozsudok bol na základe odvolania žalobcu čiastočne potvrdený (zamietnutie žaloby o zaplatenie sumy 812,40 eur) a čiastočne zrušený (zamietnutie žaloby o vypratanie bytu) uznesením Krajského súdu v Trenčíne sp.zn. 19Co/107/2019 zo dňa 10.06.2020. Súd tak ďalej koná iba o žalobe o vypratanie bytu.

6. Odvolací súd zrušil rozsudok o zamietnutí žaloby o vypratanie bytu z dôvodu, že: „za významné v danej veci považoval skutkové tvrdenie žalobcu, že žalovaný byt užíva bez právneho dôvodu. V konaní bolo preukázané, že zmluva o nájme bytu zo dňa 01.12.2016 (vrátane jej dodatkov) nebola platným právnym úkonom, čo žalobca nespochybnil. Z obsahu spisu však vyplýva, že žalovaný predmetný byt neužíval od 01.12.2016, ale užíval ho buď dôvodne - na základe zmluvného vzťahu, alebo bez právneho dôvodu, minimálne od roku 2011, ba možno dokonca od roku 2007. Vyriešenie otázky existencie nájomného vzťahu medzi stranami sporu je potrebné posudzovať ako otázku predbežnú z dôvodu, že jej vyriešenie je základným predpokladom rozhodovania o tom, či žalovaný byt užíva na základe právneho dôvodu, alebo bez právneho dôvodu. Skutočnosť, že neexistuje k dátumu 01.12.2016 platná písomná forma nájomnej zmluvy, ešte nemá za následok, že neexistuje zmluva o nájme bytu, ku ktorej vzniku došlo konkludentným spôsobom. Je nesporné, že nedostatok písomnej formy nájomnej zmluvy nespôsobuje jej neplatnosť, prejavy vôle smerujúce k uzavretiu nájomnej zmluvy však musia byť urobené spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosť o tom, čo chceli účastníci zmluvy prejavíť. Prípadný záver o uzavretí zmluvy o nájme bytu konkludentným spôsobom preto nevyhnutne predpokladá, že tu bol daný konkludentný prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy o nájme bytu ako na strane prenajímateľa, tak aj na strane nájomcu (nájomcov). Úlohou súdu prvej inštancie bude predovšetkým vyriešiť predbežnú otázku, či došlo medzi stranami sporu k uzavretiu zmluvy o nájme predmetného bytu konkludentným spôsobom v roku 2016, prípadne i v predchádzajúcom období (tvrdenie žalovaného), t.j. či žalovaný predmetný byt užíva na základe právneho dôvodu alebo bez právneho dôvodu.“

7. Súd po zrušení rozsudku odvolacím súdom opätovne nariadil pojednávanie, na ktoré predvolal právnych zástupcov sporových strán. Právnu zástupkyňu žalobcu vyzval, aby žalobca zabezpečil na pojednávaní účasť svedkov, ktorých navrhuje vypočuť.

8. Pôvodný právny zástupca žalobcu na pojednávaní vykonanom pred prvým rozhodnutím súdu (zrušeným rozsudkom) uviedol, že žalobca zotráva na podanej žalobe a odvoláva sa na jej písomné znenie a takisto sa odvoláva aj na repliku doručенú súdu dňa 01.10.2018. Navrhol, aby sa súd v rámci vykonaného dokazovania oboznámil s doteraz pripojenými listinnými dôkazmi a pripojil navyše spis tunajšieho súdu 23C/13/2018, kde by malo byť zistené z vyjadrenia právneho zástupcu žalovaného, že sám tento pripomienkoval predmetné nájomné zmluvy. Právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní konanom po rozhodnutí odvolacieho súdu a v písomnom vyjadrení zo dňa 06.11.2020 uviedla, že žalobca ako prenajímateľ a žalovaný ako nájomca uzavreli dňa 16.04.2007 písomnú Zmluvu o nájme bytu č. 14/Nz/2007, ktorou žalobca prenechal žalovanému do užívania predmetný byt na dobu určitú od 01.05.2007 do 31.07.2007. Teda nájomný vzťah vznikol dňa 01.05.2007, a to na základe riadne uzavretej písomnej zmluvy. Predmetná zmluva, resp. doba nájmu bola postupne predlžovaná Dodatkami č. 1 až č. 73, a to do 30.11.2016. Doba nájmu bytu tak žalovanému týmto dňom uplynula. Následne došlo k uzavretiu Zmluvy o nájme bytu zo dňa 01.12.2016, ktorou mal vzniknúť nový nájomný vzťah od 01.12.2016 do 31.01.2017. Keďže predmetná zmluva bola v rámci konania vyhodnotená ako neplatná, žalovaný teda predmetný byt s rodinou užíva nepretržite od 01.05.2007 a bez právneho dôvodu, t.j. bez platnej nájomnej zmluvy od 01.12.2016. Do vyslovenia právneho názoru súdu a rozhodnutia o tejto skutočnosti v predmetnej veci však žalobca považoval uvedenú zmluvu aj s dodatkami za riadne a platne uzavretú, v žiadnom prípade teda nemožno považovať túto dobu užívania bytu žalovaným za ústnu nájomnú zmluvu. Žalobca popiera existenciu akejkoľvek ústnej nájomnej zmluvy, ktorá podľa vyjadrenia žalovaného mala byť uzavretá v roku 2007. Uzavretie ústnych zmlúv absolútne vylučovali v minulosti a aj naďalej vylučuje zákon ako aj právne predpisy žalobcu. Tieto umožňujú žalobcovi uzavretie len písomnej zmluvy v prípadoch nakladania s majetkom mesta. Preto túto námietku žalovaného považuje žalobca za účelovú a ničím nepodloženú. List, ktorý vo vyjadrení k žalobe spomína právny zástupca žalovaného, ktorým mal upozorniť na nedostatky nájomných zmlúv z roku 2016 (tento list PZ žalovaného predložil v konaní OS TN sp. zn. 23C/13/2018) žalobca uvádza, že predmetný list je zo dňa 04.07.2017 a sporná nájomná zmluva bola uzavretá 01.12.2016, takže rozhodne žalobca žiadne zmluvy neupravoval na podnet právneho zástupcu žalovaného. Žalobca už netrvá na výpovedi svedkov Mgr. X. a p. A., a to aj vzhľadom na právne posúdenie zmluvy z roku 2016 a odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu. Navyše Mgr. Jozef Ublanič nie je zamestnancom mesta od 01.03.2019, žalobca nemá vedomosť o ňom, nie je s ním ani v kontakte. Medzi účastníkmi vznikol nájomný vzťah platnou písomnou nájomnou zmluvou dňa 01.05.2007. Tento trval do 30.11.2016, pričom žalobca je toho názoru (aj s poukazom na vyslovený právny názor o zmluve z roku 2016), že od 01.12.2016 žalovaný predmetný byt užíva bez právneho dôvodu. Zároveň žalobca berie žalobu späť v časti v ktorej sa domáhal uloženia povinnosti odovzdať kľúče k bytu žalobcovi a v časti uloženia povinnosti zdržať sa užívania tohto bytu. Žalobca nemá žiadne návrhy na doplnenie dokazovania

9. Právny zástupca žalovaného na pojednávaní vykonanom pred prvým rozhodnutím súdu (zrušeným rozsudkom) uviedol, že je nelogické, ak sa žalobca domáha aj zdržania sa užívania predmetného bytu a zároveň žaluje o vypratanie bytu, nakoľko užívanie bytu je konzumované samotným vypratáním bytu. Obsahom nájomného práva je právo vec užívať, čo by v prípade vyhovenia žalobe vo veci vypratania nebolo ani možné. Zároveň namieta povinnosť odovzdať kľúče k bytu, nakoľko žalovaný nevie, či vôbec dostal kľúče od bytu, či nedošlo k výmene zámku. Na pojednávaní konanom po rozhodnutí odvolacieho súdu uviedol, že nemá žiadne návrhy na vykonanie dokazovania. V zmysle § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa nevyžaduje na platné uzatvorenie zmluvy o nájme bytu písomná forma zmluvy. Interné predpisy a normy žalobcu, ktoré upravujú uzatváranie zmlúv v písomnej forme nie sú vôbec dôležité a relevantné. Je nesporné, že pôvodne tu bol medzi stranami nájomný vzťah a jeho súčasnú existenciu, resp. zánik, vyrieši súd v zmysle zásady iura novit curia. Od roku 2007 býva žalovaný v byte prenajímateľa, nemohol tam žiť bez právneho titulu po dobu 13 rokov. Opak je nezmyselným. Za celú dobu prenajímateľ prijímal plnenia od žalovaného a to nájomné a preddavky na energie. Evidentne tu nájomný vzťah bol. Prenajímateľ keďže považoval aj pôvodne vrátenie kľúčov od bytu, je evidentné, že žalovanému kľúče od bytu sám odovzdal. Po viac ako 10 rokoch užívania bytu žalovaným, dokonca požadoval aj zaplatenie nájomného v sume približne 800 eur. Teraz tvrdí že ide o sumu takmer 6.000 eur. Obidve strany sa počas trvania právneho vzťahu tolerovali. Jeden, teda prenajímateľ, odovzdal kľúče od bytu a toleroval jeho užívanie žalovaným. Druhý, teda žalovaný, za užívanie bytu platil žalobcovi peniaze. Zmluva tu v konkludentnej podobe uzatvorená bola a existuje. Ak sú v spise od žalobcu predložené nejaké listinné dôkazy nepodpísané žalovaným, sú to len návrhy nie dvojstranné právne úkony, teda zmluva. V podstate ide o zdrap papiera. Preto žalovaný navrhuje žalobu zamietnuť a priznať v celom rozsahu náhradu trov konania.

10. Na pojednávaniach súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi, a to: č. I. 7 zmluva o nájme bytu č. 14/NZ/2016, č. I. 11-16 dodatky č. 1-6 k nájomnej zmluve, č. I. 33 výpis z LV č. XXXX, č. I. XX zmluva o zverení majetku do správy, č. I. 59-66 vklady v hotovosti do Prima banka, a. s. a č.I. 93 nájomná zmluva. Na základe takto vykonaného navrhovaného dokazovania a na základe nesporných skutkových okolností, súd zistil skutkový stav, a vec podľa citovaných ustanovení právnych predpisov následne aj právne posúdil.

11.1 Podľa článku 8 Základných zásad Civilného sporového poriadku strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu.

11.2 Podľa § 40 ods.1, ods.3 Občianskeho zákonníka ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný. Písomný právny úkon je platný, ak je podpísaný konajúcou osobou.

11.3 Podľa § 685 ods.1 Občianskeho zákonníka nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt 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.

11.4 Podľa § 686 ds.1 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.

11.5 Podľa § 687 ds.1 Občianskeho zákonníka prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

11.6 Podľa § 710 ods.1, ods.2 Občianskeho zákonníka nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu.

11.7 Podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

12. Žalobca sa podanou žalobou domáha vypratania bytu, ktorý je jeho vlastníctvom. Žalovaný bol nájomcom, pričom nájomný vzťah vznikol platnou písomnou nájomnou zmluvou dňa 01.05.2007. Tento trval do 30.11.2016, pričom žalobca je toho názoru, že od 01.12.2016 žalovaný predmetný bytu užíva bez právneho dôvodu.

13. Obrana žalovaného voči vyprataniu bytu spočívala v tom, že je oprávnený užívať predmetný byt ďalej na základe mlčky uzatvorenej nájomnej zmluvy, pričom nájomný vzťah nezanikol, resp. nebol ukončený.

14. Spor spočíva teda predovšetkým v tom, či nájomný vzťah k predmetnému bytu naďalej trvá, alebo zanikol. Súd sa v prvom rade zaoberal tým, či došlo k platnému uzatvoreniu nájomnej zmluvy konkludentným spôsobom a či nájomný vzťah z nej vzniknutý, trvá. V zmysle rozhodnutia odvolacieho súdu konajúci súd má skúmať, či došlo ku konkludentnému uzatvoreniu nájomnej zmluvy v roku 2016, resp. aj skôr.

15. Z vykonaného dokazovania, konkrétne zo Zmluvy o nájme bytu č. 14/Nz/2007 na č.I. 93 vyplýva, že dňa 01.05.2007 bola medzi sporovými stranami uzatvorená platná nájomná zmluva k predmetnému bytu. Nájomný vzťah bol dohodnutý na určitú dobu, a to od 01.05.2007 do 31.07.2007. Neskôr k platnému

uzatvorení písomnej nájomnej zmluvy nedošlo, lebo ako vyplýva z doterajších výsledkov tohto konania (rozsudok súdu vydaný dňa 28.02.2019 a následný rozsudok odvolacieho súdu zo dňa 10.06.2020), ale aj z neskoršej argumentácie žalobcu, písomnú nájomnú zmluvu neuzatvorili sporové strany platne. Na žalobcom predloženej nájomnej zmluve č. 14/Nz/2016 zo dňa 01.12.2016 nie je podpis žalovaného. V zmysle § 40 ods.3 Občianskeho zákonníka nie je predložený písomný právny úkon platný, pretože nie je podpísaný konajúcou osobou (žalovaným). Žalobca následne argumentoval, že nájomný vzťah k predmetnému bytu medzi sporovými stranami po 01.12.2016 neexistoval a žalovaný užíval byt bez právneho dôvodu.

16. Úvodom tejto časti odôvodnenia súd uvádza, že nájom bytu vznikne na základe nájomnej zmluvy uzavretej medzi prenajímateľom a nájomcom, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez uvedenia doby užívania. Ak bola nájomná zmluva uzavretá bez určenia doby užívania, nájom bytu je chránený. Nájomná zmluva o nájme bytu je uzavretá, ak sa zmluvné strany dohodli na jej obsahu. Obsah nájomnej zmluvy o nájme bytu podrobnejšie upravuje § 686. Na platnosť nájomnej zmluvy o nájme bytu Občiansky zákonník nepredpisuje žiadnu formu. Možno ju teda uzavrieť v akejkoľvek forme. V tejto otázke Najvyšší súd Slovenskej republiky judikoval v rozsudku sp.zn. 5Cdo/266/2007 z 31.01.2008, že: „hoci nedostatok písomnej formy nájomnej zmluvy nespôsobuje jej neplatnosť, prejavy vôle smerujúce k uzavretiu nájomnej zmluvy museli byť urobené spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosť o tom, čo chceli účastníci konania prejavíť (§ 35 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Záver o uzavretí zmluvy o nájme bytu konkludentným spôsobom preto nevyhnutne predpokladá, že tu bol daný konkludentný prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy o nájme bytu ako na strane prenajímateľa, tak aj na strane nájomcu (nájomcov).“

17. Súd sa preto zameril na okolnosti, ktoré sú relevantné, pre konštatovanie, že nájomná zmluva bola platne uzatvorená konkludentným spôsobom, teda mlčky - faktickým konaním alebo opomenutím konania. V tomto smere súd poukazuje na uznesenie Najvyššieho súdu SR z 20. júna 2012, sp.zn. 7MCdo/12/2011, podľa ktorého ak je prejav vôle uskutočnený mlčky (konkludentne), v týchto prípadoch sa uplatňuje pravidlo, ktoré dovoľuje na ňu prihliadať, len pokiaľ (vzhľadom na všetky okolnosti) sú vylúčené akékoľvek pochybnosti o tom, že tu vôľa je a tiež i to, aká je táto vôľa.

18. V okolnostiach daného prípadu vôľa obnoviť nájomný vzťah tu evidentne bola. Jednak zo strany prenajímateľa, ktorý reálne prenechal žalovanému byt do užívania aj po 01.12.2016 a naďalej od neho prijímal platby. A takisto aj zo strany nájomcu, ktorý byt reálne užíval. O tejto vôli žalobcu ako prenajímateľa svedčí aj uzatvorenie neplatnej písomnej nájomnej zmluvy (v zmluve je ako nájomca uvedený žalovaný), ktorú sám vyhotovil. Významné a nakoniec v konaní aj nepreukázané bolo, či nájomný vzťah mal trvať do určitej doby, alebo na neurčito, teda či tu bola vôľa oboch strán (teda či sa „stretli“ ich vôle) ohľadne trvania nájomného vzťahu pri konkludentnom uzatvorení nájomnej zmluvy. Žalobca podľa textu neplatnej zmluvy mal vôľu uzatvoriť nájom na zmluvu určitú. Na druhej strane, však žalovaný s textom písomnej zmluvy neprejavil písomný súhlas (nepodpísal ju) a z jeho argumentácie v konaní je zrejmé, že mienil uzatvoriť nájom bytu bez určenia doby užívania. Nie je tak preukázané, že ich vôle v tejto okolnosti sa stretli.

19. Keďže žalobca žiadnym dôkazom nepreukázal, že by platne dohodol nájom na dobu určitú, neunesol v tomto smere dôkazné bremeno. Preto možno uzavrieť, že nájom nebol dohodnutý na určitú dobu, ale na dobu neurčitú, teda „bez určenia doby užívania“.

20. Takisto je otáznym, či po platnej nájomnej zmluve, na základe ktorej zanikol nájomný vzťah na dobu určitú, môže byť konkludentne uzatvorená nová nájomná zmluva, a to aj s prihliadnutím na ust. § 710 ods.2 druhá veta Občianskeho zákonníka: „Ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu.“ Pritom § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka upravuje obnovenie nájomnej zmluvy, ak prenajímateľ nepodá návrh na vypratanie nehnuteľnosti v lehote 30 dní. Podľa názoru súdu tak tomu môže byť, a to napríklad práve v prípade, ako je prejednávaný prípad, že bola neplatne uzatvorená nová písomná nájomná zmluva, a to pre skutočnosť, že zmluvu nepodpísal nájomca (užívateľ bytu), ale iná osoba (ktorá nájomcu platne nezastupovala).

21. Súd si je vedomý toho, že konkludentným prejavom vôle smerujúcim k uzavretiu zmluvy na strane žalobcu ako prenajímateľa nie je jeho mlčanie, alebo skutočnosť, že trpí užívanie bytu žalovaným a prijíma za užívanie bytu platby. V danom prípade však nešlo o trpenie užívanie bytu bez právneho

dôvodu, pretože prenajímateľ opakovane vyhotovoval dodatky k nájomnej zmluve (tej, ktorá nebola platne uzatvorená). Takisto v liste zo dňa 10.07.2017 žalovanému uviedol, že ak nezaplatí v stanovenom termíne dlh, poruší nájomnú zmluvu (teda nemožno tvrdiť, že žalobca neakceptoval nájomný vzťah a bol presvedčený o tom, že nájom neexistuje). Takisto vyvodzovať z výzvy na vypratanie bytu z 13.06.2017 to, že prenajímateľ nemal vôľu uzatvoriť nájom bez určenia doby užívania, nemožno, pretože vôľa na uzatvorenie akejkoľvek zmluvy je daná v čase jej uzatvorenia, teda v čase vzniku zmluvného vzťahu. Inak by sa jednostranne kreoval obsah zmluvného záväzkového vzťahu počas jeho trvania, čo nie je v súlade s Občianskym zákonníkom. Ako je uvedené vyššie, v čase vzniku nájomného vzťahu po 01.12.2016, žalobca nepreukázal uzatvorenie nájmu na dobu určitú. Preto platí, že bol uzatvorený bez určenia doby užívania. Súd takisto uvádza, že neplatnosť Nájomnej zmluvy č. 14/Nz/2016 z 01.12.2016 spôsobil žalobca, ktorý ju vyhotovil, poznal jej obsah a nechal ju podpísať inej osobe, ako je žalovaný. Súdu nie je známe z akého dôvodu. S ohľadom na povahu sporových strán je pritom zrejmé, kto je v danom právnom vzťahu slabšou zmluvnou stranou, a že žalobca by mal niesť zodpovednosť za perfektnosť uzatvárajúcej zmluvy, resp. za nepriaznivé následky plynúce z opaku (nájomný vzťah na dobu neurčitú). Súd prihliada aj na objektívnu skutočnosť, že obydlie je ústavne chránené a nájomca bytu je chránený aj v zmysle Občianskeho zákonníka. Ochranu je preto potrebné poskytnúť skôr žalovanému ako žalobcovi.

22. Keďže žalobca nepreukázal platné skončenie nájmu bytu v zmysle § 710 Občianskeho zákonníka, jeho žaloba je nedôvodná. Súd takisto pripomína, že žalobca mohol ukončiť nájomný vzťah aj výpoveďou, nakoľko zrejmé bol daný výpovedný dôvod (neplatenie úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace), avšak tak neurobil.

23. Čo sa týka obrany žalovaného, že v tomto smere interné predpisy a normy žalobcu, ktoré upravujú uzatváranie zmlúv v písomnej forme nie sú vôbec dôležité a relevantné, súd ju považuje za správnu a dôvodnú, bez potreby podrobnejšieho odôvodnenia. Určujúcim na posúdenie obsahu predmetného právneho vzťahu je Občiansky zákonník, teda všeobecne záväzný právny prepis.

24. Záverom súd konštatuje, že strany nemali žiadne návrhy na vykonanie dokazovania, ktoré by súd nevykonával. Žalobca upustil od časti návrhov na vykonanie dokazovania v priebehu konania a v záverečnej fáze konania nemal žiadne návrhy na vykonanie dokazovania.

25.1 Podľa § 145 ods.2 Civilného sporového poriadku ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzťatí žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

25.2 Vzhľadom na čiastočné späťvzatie žaloby súd konanie v časti o splnenie povinnosti žalovaného odovzdať kľúče k bytu žalobcovi a v časti o splnenie povinnosti zdržať sa užívania tohto bytu zastavil v konečnom rozhodnutí vo veci samej výrokom I.

26.1 Podľa § 255 ods.1 Civilného sporového poriadku súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

26.2 Podľa § 262 ods. 1, ods.2 Civilného sporového poriadku o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

26.3 O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods.1 Civilného sporového poriadku, pretože žalovaný bol v konaní úspešný v plnom rozsahu. O výške náhrady trov žalovaného rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku súd samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia a to na Okresnom súde Trenčín. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. O odvolaní bude rozhodovať Krajský súd v Trenčíne. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu

sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie 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.

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