

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 14C/7/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3117202331
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 10. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alena Vidová
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2019:3117202331.12

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudkyňou JUDr. Alenou Hudecovou v spore žalobcov 1/ A. Z., narodeného X.X.XXXX, bytom v J., časť D., F. XXX/XX, a 2/ O. Z., narodenej XX.X.XXXX, bytom v J., časť D., F. XXX/XX, oboch zastúpených zástupcom JUDr. Michalom Guráňom, advokátom so sídlom v Trenčíne, Piaristická 273/21, proti žalovanej 1/ O. D., narodenej X.X.XXXX, bytom v J., W. XXXX/XX, a žalovanému 2/ C. D., narodeného XX.X.XXXX, bytom v J., W. XXXX/XX, zastúpenému zástupcom Mgr. Sylviou Kohútovou, advokátkou so sídlom v Trenčíne, Palárikova 7, o vypratanie bytu, takto

rozhodol:

I. Žalovaní 1/ a 2/ sú povinní vypratať byt číslo XX nachádzajúci sa na X. poschodí, vo vchode číslo XX bytového domu so súpisným číslo XXXX, postaveného na pozemku parcelné číslo XXX/XX, v katastrálnom území D., vedeného na liste vlastníctva číslo XXXX bez bytovej náhrady do XX dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobcovia 1/ a 2/ nemajú nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobou došlou súdu 7.2.2017 sa žalobcovia domáhajú, aby žalovaní vypratali byt číslo XX nachádzajúci sa na X. poschodí, vo vchode číslo XX bytového domu so súpisným číslo XXXX, postaveného na pozemku parcelné číslo XXX/XX, v katastrálnom území D., vedeného na liste vlastníctva číslo XXXX (ďalej len „byt“ alebo „sporný byt“). Žalobu odôvodnili tým, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi sporného bytu. Nadobudnutím vlastníckeho práva k spornému bytu v zmysle § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka vstúpili do právneho postavenia prenajímateľa z nájomnej zmluvy uzavretej 12.1.2009 medzi dcérou žalovaných P. D. a žalovanými. Žalovaní sa dostali do omeškania s úhradou viac ako troch mesačných splátok nájomného, a preto im vypovedali nájomnú zmluvu listom z 12.9.2016. Žalovaní však sporný byt aj naďalej užívajú, pričom neexistuje žiadna skutočnosť, ktorá by ich k užívaniu bytu oprávňovala. Žalovaní boli opakovane vyzývaní na vypratanie bytu, avšak na výzvy nereagovali.

2. Žalovaní navrhli žalobu v celom rozsahu zamietnuť. Svoju obranu založili na tom, že v ich prípade došlo k predĺženiu trojmesačnej výpovednej lehoty o ochrannú lehotu šesť mesiacov, pretože v čase doručovania výpovede sa obaja nachádzali v stave hmotnej núdze. Žalovaný 2/ bol bez príjmu, žalovaná 1/ bola evidovaná ako uchádzačka o zamestnanie, dlhodobo práceneschopná. Obaja boli v konkurze. Z týchto dôvodov dočasne neplatili nájomné tak, ako mali. Žalovaný 2/ pri osobnom stretnutí informoval syna žalobcu 1/ o ich situácii. Poukázali na to, že už v decembri 2016 začali hradiť nájomné v plnej výške. Majú za to, že všetky nedoplatky voči žalobcom postupne uhradili v plnej výške, rovnako ako aj všetky platby energií, a teda dôvod výpovede zanikol. Od apríla 2018 platia žalobcom celkovo sumu 450 €, z čoho 420 € ide na účet žalobcov a 30 € sú energie. Žalobcovia ďalej argumentovali tým, že v marci 2018 došlo medzi nimi a žalobcami k dohode o výške nájomného, keď sa žalovaný 2/ stretol so synom žalobcu 1/ a dohodli sa na výške nájomného. Týmto podľa nich došlo konkludentne k uzavretiu

nového nájomného vzťahu. Žalovaní sa domáhali toho, aby súd prihliadol na okolnosti predchádzajúce výpovedi z nájmu bytu, že samotnej výpovedi predchádzala dražba sporného bytu, ktorého majiteľkou bola ich dcéra, ako aj na situáciu, v ktorej sa nachádzali. Vyvinuli všetku snahu, aby nájomné platili, avšak nevedeli, ako sa bude v dôsledku dražby ich vzťah spravovať. Žiadali súd, aby zväžil aplikáciu § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nakoľko výkon práva žalobcov je podľa ich názoru voči nim neprímerane tvrdý.

3. Žalobcovia prostredníctvom svojho zástupcu popreli na pojednávaní tvrdenia žalovaných, že by došlo k predĺženiu výpovednej lehoty o ochrannú lehotu šesť mesiacov. Žalovaní dostatočným spôsobom nepreukázali, že by boli v hmotnej núdzi. Z oznámenia Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Považská Bystrica síce vyplynulo, že žalovaná 1/ bola 1.6.2015 zaradená do evidencie uchádzačov o zamestnanie, avšak z potvrdenia nie je zrejmé, dokedy tento stav trval. Stav hmotnej núdze žalovanej 1/ nevyplýval ani z ďalšieho žalovaným predloženého potvrdenia Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Považská Bystrica, pretože žalovanej 1/ nebola poskytnutá pomoc v hmotnej núdzi. Žalovaní nepreukázali ani to, že by zameškané nájomné doplatili. Aj z tohto dôvodu bolo iniciované konanie, ktoré sa vedie pod sp. zn. 11C/8/2017, v ktorom sa žalobcovia domáhajú zaplataenia zameškaného nájomného.

4. Konanie v tejto veci bolo prerušené od 4.7.2018 do 13.2.2019 počas konania o neplatnosť dobrovoľnej dražby sporného bytu. Okresný súd Trenčín rozsudkom sp. zn. 19C/4/2016 z 15.3.2018 žalobu zamietol, pričom Krajský súd v Trenčíne sp. zn. 6Co/114/2018 zo 17.12.2018 rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil.

5. Súd na prejednanie veci nariadil pojednávanie, na ktoré predvolal zástupcu žalobcov, žalovanú 1/ a zástupcu žalovaného 2/. Obaja zástupcovia sa na pojednávanie dostavili riadne a včas, taktiež sa dostavil žalovaný 2/. Nedostavila sa žalovaná 1/, ktorá nemala v deň pojednávania doručenie predvolania riadne a včas vykázané, avšak deň pred pojednávaním doručila súdu podanie, ktorým ospravedlnila svoju neprítomnosť zdravotnými dôvodmi a vyjadrila súhlas s vykonaním pojednávania v jej neprítomnosti. Pojednávanie bolo preto vykonané v neprítomnosti žalovanej 1/.

5.1 Súd na pojednávaní vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi navrhnutými oboma stranami sporu, pričom z vykonaného dokazovania mal súd preukázaný nasledovný skutkový stav:

5.2 Z informatívneho výpisu z listu vlastníctva č. XXXX vyplýva, že žalobcovia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi sporného bytu, a to na základe vykonanej dobrovoľnej dražby konanej 12.4.2016.

5.3 Zo zmluvy o nájme bytu súd zistil, že bola uzavretá 12.1.2009 medzi prenajímateľom P. D. a nájomcami C. D. a O. D.. Predmetom nájmu bol sporný byt, pričom nájom bytu bol dohodnutý na dobu neurčitú. Touto zmluvou prenajímateľ prenechal byt žalovaným do užívania s tým, že žalovaní sa zaviazali za užívanie platiť nájomné vo výške 210 € mesačne (čl. III ods. 1), pričom zmluvné strany si dohodli, že odplata za služby spojené s predmetom nájmu (dodávka elektrickej energie, dodávka teplej a studenej vody, stočné a odvod dažďovej vody a dodávka tepla) je zahrnutá v cene nájmu (čl. IV ods. 2). Nájomné sa nájomcovia zaviazali platiť prenajímateľovi bezhotovostne v prospech jeho účtu, resp. v hotovosti najneskôr do prvého pracovného dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájom platí (čl. III ods. 3).

5.4 Podľa výpovede z nájmu bytu z 12.9.2016 žalobcovia oznámili žalovaným, že si nespĺnili svoju povinnosť platiť nájomné za mesiace apríl - september 2016, v dôsledku čoho sa dostali do omeškania s úhradou viac ako troch mesačných splátok nájomného. Ďalej ich informovali, že im dávajú podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka výpoveď z nájmu bytu. Nájom bytu sa končí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení.

5.5 Podľa fotokópie doručanky pre žalovaného 2/ žalovaný 2/ prevzal zásielku s výpoveďou 16.9.2019.

5.6 Podľa fotokópie vrátanej zásielky pre žalovanú 1/ zásielka obsahujúca výpoveď pre žalovanú 1/ sa dostala do jej dispozičnej sféry najneskôr 16.9.2016, kedy bola zásielka pre žalovanú 1/ uložená na pošte.

5.7 Podľa potvrdenia Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Považská Bystrica z 9.1.2018 žalovaná 1/ je vedená v evidencii uchádzačov o zamestnanie od 1.6.2015 a jej evidencia trvá.

5.8 Podľa potvrdenia Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Považská Bystrica z 9.1.2018 žalovaná 1/ nie je vedená v evidencii príjemcov pomoci v hmotnej núdzi a nie je ani poberateľkou štátnych sociálnych dávok.

5.9 Z potvrdenia Sociálnej poisťovne z 8.1.2018 vyplynulo, že žalovaný 2/ je poberateľom starobného dôchodku vo výške 314,70 € mesačne a sú mu vykonávané zrážky v sume 35,60 € mesačne.

5.10 Z potvrdenia Sociálnej poisťovne z 10.1.2018 vyplynulo, že žalovaná 1/ nemala v období od 1.1.2017 do 10.1.2018 vyplatenú dávku v nezamestnanosti.

5.11 Z dokladov o úhradách nájomného predložených žalovaným 2/ vyplynulo, že 29.6.2016 uhradil sumu 110 €, 1.7.2016 uhradil sumu 98 €, 1.7.2016 uhradil sumu 98 €, 13.7.2016 uhradil sumu 120 €, 8.8.2016 uhradil sumu 110 €, 12.10.2016 uhradil sumu 120 €, 10.11.2016 uhradil sumu 120 €. V týchto dokladoch bol za príjemcu označený BYTOS, s.r.o. so sídlom v Trenčíne.

5.12 Z dokladov o úhradách elektrickej energie predložených žalovaným 2/ vyplynulo, že 9.11.2016 uhradil sumu 40 €, 4.1.2017 uhradil sumu 40 €, 7.8.2017 uhradil sumu 40 € a 4.9.2017 uhradil sumu 40 €. V týchto dokladoch bol za príjemcu označený ZSE Energia, a.s.

5.13 Z príjmových pokladničných dokladov Fio banky, a. s. predložených žalovaným 2/ vyplynulo, že uhradil sumu 210 € 7.12.2016, 5.1.2017, 6.2.2017, 6.3.2017, 5.4.2017, 5.5.2017, uhradil sumu 166 € 30.6.2017, 31.7.2017, 28.8.2017, 20.9.2017, 30.10.2017, uhradil sumu 168 € 28.11.2017, uhradil sumu 250 € 7.12.2017, uhradil sumu 118 € 11.12.2017, uhradil sumu 210 € 5.1.2018, 7.2.2018, 6.3.2018, uhradil sumu 414 € 9.4.2018, uhradil sumu 420 € 10.5.2018, uhradil sumu 418 € 6.6.2018, a to vkladom na bankový účet číslo XXXXXXXXXXXX.

5.14 Z rozhodnutia Sociálnej poisťovne z 21.1.2016 vyplynulo, že žalovanému 2/ bol od 16.12.2015 priznaný predčasný starobný dôchodok v sume 296,20 € mesačne a zároveň mu od 1.1.2016 bol predčasný starobný dôchodok zvýšený na sumu 298,10 € mesačne.

5.15 Z oznámenia Sociálnej poisťovne z 9.7.2018 súd zistil, že zo starobného dôchodku bola žalovanému 2/ od marca 2018 zrážaná suma podliehajúca konkurzu vo výške 36,54 €.

5.16 Podľa oznámenia Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Považská Bystrica z 18.6.2015 bola žalovaná 1/ zaradená do evidencie uchádzačov o zamestnanie od 1.6.2015.

5.17 Zo zoznamu uhradených faktúr za elektrinu predložených žalovaným 2/ vyplynulo, že 3.5.2016 uhradil 35,12 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 3.3.2016, 6.5.2016 uhradil 35,12 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 4.4.2016, 31.5.2016 uhradil 35,12 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 4.5.2016, 29.6.2016 uhradil 35,12 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 5.6.2016, 2.8.2016 uhradil 35,12 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 5.7.2016, 30.9.2016 uhradil 40 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 5.9.2016, 8.11.2016 uhradil 40 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 4.10.2016, 9.11.2016 uhradil 40 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 3.11.2016, 4.1.2017 uhradil 40 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 5.12.2016, 2.2.2017 uhradil 40 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 3.1.2017, 1.3.2017 uhradil 40 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 5.2.2017, 31.3.2017 uhradil 40 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 5.3.2017, 5.5.2017 uhradil 40 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 4.4.2017, 31.5.2017 uhradil 40 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 3.5.2017, 29.6.2017 uhradil 40 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 4.6.2017, 6.8.2017 uhradil 40 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 3.7.2017, 4.9.2017 uhradil 30 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 4.9.2017, 5.10.2017 uhradil 30 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 4.10.2017, 5.11.2017 uhradil 30 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 5.11.2017, 4.12.2017 uhradil 30 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 4.12.2017, 31.1.2018 uhradil 30 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 4.1.2018, 20.2.2018 uhradil 30 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 5.2.2018, 26.3.2018 uhradil 30 € ako preddavkovú

platbu za elektrinu vystavenú 5.3.2018, 23.4.2018 uhradil 30 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 4.4.2018, 23.5.2018 uhradil 30 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 3.5.2018, 26.6.2018 uhradil 30 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 4.6.2018, 27.7.2018 uhradil 30 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 4.7.2018, 3.9.2018 uhradil 25,58 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 2.9.2018, 31.10.2018 uhradil 30 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 4.10.2018, 28.11.2018 uhradil 30 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 5.11.2018, 27.12.2018 uhradil 30 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 4.12.2018, 21.1.2019 uhradil 30 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 3.1.2019, 25.2.2019 uhradil 30 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 4.2.2019, 22.3.2019 uhradil 30 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 4.3.2019, 24.4.2019 uhradil 30 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 3.4.2019, 20.5.2019 uhradil 30 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 5.5.2019, 24.6.2019 uhradil 30 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 4.6.2019 a 24.7.2019 uhradil 30 € ako preddavkovú platbu za elektrinu vystavenú 3.7.2019.

5.18 Podľa vyúčtovacej faktúry za plyn za obdobie od 19.1.2016 do 18.1.2017 bola žalovanému 2/ za toto obdobie fakturovaná suma 61,50 €. Po odpočítaní preddavkových platieb v sume 32 € mu bol vyúčtovaný nedoplatok v sume 29,50 €.

6.1 Podľa § 126 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“) 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.

6.2 Podľa § 710 ods. 1 OZ nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

6.3 Podľa § 710 ods. 3 a ods. 4 OZ 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 lehota. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu. 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 výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehota, ktorá trvá šesť mesiacov.

6.4 Podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

6.5 Podľa § 711 ods. 5 a ods. 6 ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím ochrannej lehoty (§ 710 ods. 4) zaplatí prenajímateľovi dlžné nájomné alebo sa písomne dohodne s prenajímateľom o spôsobe jeho úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu bytu zanikol. Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu.

6.6 Podľa § 712a ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nájomca má právo len na náhradné ubytovanie. V iných prípadoch skončenia nájomného pomeru z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomca nemá právo na bytovú náhradu; ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.

7.1 Vychádzajúc zo zisteného skutkového stavu a citovaných ustanovení právnych predpisov dospel súd k záveru, že žaloba žalobcov je dôvodná.

7.2 Žalobou o vydanie veci sa vlastník veci domáha svojho práva na vydanie veci od osoby, ktorá má túto vec zadržáva neoprávnene, t. j. bez právneho dôvodu a súčasne mu ju odmieta vydať. Úspešnosť

žaloby o vypratanie bytu ako reivindikačnej žaloby závisí na preukázaní dvoch predpokladov - vlastníctva žalobcu k vypratávanej nehnuteľnosti a skutočnosti, že žalovaný subjekt ju užíva neoprávnene.

7.3 Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že nájomný vzťah medzi žalobcami a žalovanými vznikol v dôsledku uzavretia nájomnej zmluvy na dobu neurčitú z 12.1.2009 a v dôsledku automatického vstupu žalobcov do právneho postavenia prenajímateľov po tom, čo sa stali bezpodielovými spoluvlastníkmi sporného bytu. Žalovaní v priebehu trvania tohto nájomného vzťahu neuhradili žalobcom ako prenajímateľom nájomné riadne a včas (za apríl až september 2016), v dôsledku čoho im bola daná výpoveď z nájmu sporného bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ. Výpoveď bola žalovanému 2/ doručená 16.9.2016 a do dispozičnej sféry žalovanej 1/ sa dostala 16.9.2016. Nájomný vzťah k spornému bytu tak zanikol dňom uplynutia výpovednej lehoty, t. j. dňom 31.12.2016. V konaní žalovaní nepreukázali ani netvrdili, že by sa žalobou na súde domáhali v prekluzívnej trojmesačnej lehote neplatnosti výpovede v zmysle § 711 ods. 6 OZ. Preto je potrebné na podanú výpoveď hľadieť ako na platnú.

7.4 Hoci teda existoval nájomný vzťah medzi žalobcami a žalovanými, tento v dôsledku výpovede zo strany žalobcov ako hmotnoprávny titul užívania bytu zanikol. Uplatnila sa v tom čase účinná právna úprava obsiahnutá v § 710 ods. 1 a ods. 3 OZ a rovnako podľa § 711 ods. 6 OZ zaniklo uplynutím 16.12.2016 subjektívne právo vtedajších nájomcov uplatniť na súde neplatnosť výpovede prenajímateľov, ako aj kompetencia súdu skúmať kedykoľvek v budúcnosti platnosť výpovede. Podľa judikatúry všeobecných súdov totiž „podstata právnej úpravy uvedenej v ustanovení § 711 ods. 6 OZ spočíva v tom, že ak nájomca, ktorému prenajímateľ dal výpoveď z nájmu bytu, chce zániku nájmu zabrániť, nemá inú možnosť, než v zákonom stanovenej trojmesačnej lehote odo dňa doručenia výpovede podať návrh na súd o neplatnosť výpovede, lebo v opačnom prípade právo nájomcu uplatniť tento nárok na súde zaniká a ak túto možnosť nájomca nevyužije, v rámci iného konania súdy už nemôžu riešiť otázku platnosti výpovede z nájmu bytu ani ako otázku predbežnú“ (porovnaj rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v konaní sp. zn. 2 Cdo 17/2005 z 24. októbra 2005, neskôr aj rozsudok Najvyššieho súdu v konaní sp. zn. 5 Cdo 64/2012 z 30. júla 2012, uznesenie ÚS SR PL. 1/2018-13 z 24. januára 2018).

7.5 Pokiaľ žalovaní argumentovali tým, že v ich prípade došlo k predĺženiu trojmesačnej výpovednej lehoty o šesťmesačnú ochrannú lehotu a že následne dôvod výpovede zanikol, pretože pred uplynutím ochrannej lehoty zaplatili prenajímateľom dlžné nájomné, tieto skutočnosti nepreukázali. Dôkazné bremeno na preukázanie toho, že došlo k predĺženiu výpovednej lehoty, zaťažuje žalovaného. Aj keby súd pripustil, že žalovaní boli ku dňu doručenia výpovede z nájmu bytu, t. j. k 16.9.2016 v hmotnej núdzi, nebolo preukázané, že sa tak stalo z objektívnych dôvodov (napr. prípady straty príjmu v dôsledku hromadného prepúšťania, nájomcom nezavineného podstatného zhoršenia zdravotného stavu, vzniku invalidity a pod.). V konaní nebolo preukázané ani to, že by žalovaní preukázali žalobcom ako prenajímateľom, že ku dňu doručenia výpovede boli v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov. Zákon výslovne neurčuje lehotu, v ktorej musí nájomca prenajímateľovi preukázať, že nájomné nezaplatil z dôvodu hmotnej núdze. Z ustanovenia § 710 ods. 4 OZ možno vyvodiť, že stav hmotnej núdze mu musí preukázať v určitom časovom limite, a to najneskôr do konca výpovednej lehoty (§ 710 ods. 3 druhá a tretia veta OZ). Len ak stav hmotnej núdze v predmetnom časovom limite prenajímateľovi preukáže, dochádza k predĺženiu výpovednej lehoty o ochrannú lehotu v trvaní ďalších šesť mesiacov (§ 710 ods. 4 OZ). Žalovaní v konaní tvrdili len to, že žalovaný 2/ o ich situácii informoval syna žalobcu 1/, avšak netvrdili ani nepreukázali, že by v stanovenej lehote priamo prenajímateľovi preukázali, že nájomne v riadnej výške neplatili z dôvodu hmotnej núdze. To znamená, že výpovedná lehota sa nepredĺžila, ochranná lehota neplynula.

7.6 Pre úplnosť súd dodáva, že k následku zániku výpovedného dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ by došlo až vtedy, ak by žalovaní preukázali aj to, že počas ochrannej lehoty zaplatili dlžné nájomné. Žalovaní však ani v tomto smere neboli schopní uniesť dôkazné bremeno. V konaní preukázali, že od apríla 2016 do novembra 2016 uhradili spoločnosti Bytos, s.r.o. sumu 776 € a od decembra 2016 do júna 2017 (koniec ochrannej lehoty) uhradili priamo žalobcom sumu 1 426 €. Okrem toho uhradili od apríla 2016 do novembra 2016 ZSE za elektrickú energiu preddavkové platby vo výške 260,48 € a od decembra 2016 do júna 2017 sumu 280 €. Aj keby sme pripustili, že uhrádzaním platieb Bytos, s.r.o. si plnil nájomné voči žalobcom (takéto konštatovanie by však nebolo možné vzhľadom na znenie zmluvy, ako aj na okolnosti prípadu bez všetkého prijať - pozn. súdu), a aj keby sme zohľadnili platby, ktoré žalovaní

uhrádzali preddavkovo za elektrickú energiu či plyn, aj tak z predložených dokladov nevyplýva, že do konca ochrannej lehoty, t. j. do 30.6.2017 mali žalovaní dlžné nájomné uhradené. Neskoršie zaplatenie dlžného nájomného pritom nespôsobuje zánik dôvodu výpovede.

7.7 Žalovaní sa v konaní bránili tiež tým, že od apríla 2018 došlo medzi nimi a žalobcami k uzavretiu novej nájomnej zmluvy konkludentným spôsobom, v dôsledku čoho už aktuálne neexistuje dôvod na vypratanie bytu. Ani túto námietku súd nemohol vyhodnotiť ako relevantnú. Nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to na dobu určitú alebo bez určenia doby užívania. Pojmovým znakom zmluvy o nájme bytu ako dvojstranného právneho úkonu je existencia prejavu vôle smerujúceho k uzavretiu takejto zmluvy, a to ako na strane nájomcu, tak i na strane prenajímateľa. Zmluva o nájme bytu musí vyhovovať nielen všeobecným náležitostiam právnych úkonov (§ 34 OZ), ale tiež náležitostiam stanoveným v § 685 ods. 1 OZ. Pre zmluvu o nájme zákon nepredpisuje písomnú formu, možno ju uzavrieť písomne, ústne i konkludentne. Žalovaní však v konaní nepreukázali existenciu výslovného súhlasného prejavu vôle zo strany žalobcov s uzavretím nájomnej zmluvy a taktiež nepreukázali ani existenciu konkludentného súhlasu. Podľa súdnej praxe za konkludentný prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy o nájme bytu nemožno považovať obyčajné mlčanie, prípadne skutočnosť, že užívateľ bytu býva v byte a vlastník požaduje od neho „nájomné“ za užívanie bytu, ktoré užívateľ bytu hradí a vlastník bytu prijíma. Uvedený termín „nájomné“ býva totiž často používaný ako ekvivalent za bezdôvodné obohatenie vzniknuté užívaním bytu osobou, ktorá na to nemá právny dôvod (porov. rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 30. novembra 2005, sp. zn. 26 Cdo 212/2005). Záver o uzatvorení nájomnej zmluvy konkludentným spôsobom nevyhnutne predpokladá, že tu bol daný konkludentný prejav vôle smerujúci k uzavretiu nájomnej zmluvy k predmetnej nehnuteľnosti ako na strane prenajímateľa, tak na strane nájomcu. Na takýto konkludentný prejav vôle na strane prenajímateľa však nemožno usudzovať z jeho mlčania, zo samotnej dlhodobosti užívania predmetného bytu, prípadne z toho, že vlastník požaduje za užívanie bytu odplatu, hoci by ju označoval ako nájomné (porov. rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 26 Cdo 551/2000, sp. zn. 26 Cdo 1158/2003, 26 Cdo 2545/2004).

7.8 Súd podotýka, že žalovaní v priebehu celého konania argumentovali len tým, že dôvod výpovede zanikol § 711 ods. 5 OZ, a teda žiadali žalobu zamietnuť. V konaní neprodukovali žiadne prostriedky procesnej obrany smerujúce k tomu, že by mali právo na bytovú náhradu. Súd nemal v konaní za preukázané, že žalovaní sa dostali do hmotnej núdze z objektívnych dôvodov. Na prípad, keď výpoveď z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ je daná nájomcovi, ktorý v hmotnej núdzi nie je, alebo síce v hmotnej núdzi je, avšak nie z objektívnych dôvodov, dopadá iba ustanovenie § 712a ods. 3 druhá veta OZ. To znamená, že takýto nájomca zásadne nemá právo na bytovú náhradu. Tento princíp je modifikovaný iba druhou časťou druhej vety § 712a ods. 3 OZ; teda v prípade, ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie. Medzi dôvody hodné osobitného zreteľa patrí napríklad skutočnosť, že nájomca sa stará o maloleté dieťa alebo o bezvládnou osobu, ktorí sú členmi jeho domácnosti, pričom ani jednu z týchto skutočností, resp. inú relevantnú skutočnosť žalovaný v konaní ani len netvrdil. Súd preto o vypratání bytu rozhodol bez bytovej náhrady.

7.9 Súd sa ďalej zaoberal námietkou žalovaných, že výkon práva žalobcov je proti nim neprimerane tvrdý a s poukazom na § 3 ods. 1 OZ by mu mala byť odopretá právna ochrana, a to najmä s ohľadom na okolnosti, ktoré predchádzali daniu výpovede (dražba bytu, v ktorom dlhodobo bývali; skutočnosť, že k bytu majú špeciálny vzťah pre predchádzajúce vlastníctvo bytu dcérou žalovaných; skutočnosť, že nevedeli, komu majú nájomné uhrádzať, skutočnosť, že boli v stave hmotnej núdze).

7.10 Ustanovenie § 3 ods. 1 OZ je všeobecným ustanovením hmotnoprávnej povahy, ktoré dáva súdu možnosť posúdiť, či výkon subjektívneho práva je v súlade s dobrými mravmi, a v prípade, ak to tak nie je, požadovanú ochranu odoprieť. Úvaha súdu, či výkon práva je či nie je v rozpore s dobrými mravmi sa vždy odvíja od okolností konkrétneho prípadu, nemožno ale opomenúť, že použitie „nápravného“ prostriedku dobrých mravov podľa § 3 ods. 1 OZ predstavuje krajné riešenie za účelom zaistenia potrebnej väzby medzi normami písaného práva a základnými mravnými a etickými normami spoločnosti.

7.11 Majúc uvedené na zreteli bolo potrebné v prejednávanej veci posúdiť záujem žalobcov ako vlastníkov uplatňujúcich ochranu svojho vlastníckeho práva k bytu a na druhej strane záujem žalovaných ako nájomcov zotrvať v byte, ktorí považujú za svoj domov. Na jednej strane teda stojí vlastnícke právo žalobcov, na druhej strane právo žalovaných na obydlie ako súčasť širšieho práva na súkromie. Súd

si uvedomuje, že hranica medzi tým, koho záujem v danom prípade preváži, je tenká. V prvom rade súd poukazuje na to, že na oboch stranách sporu vystupujú fyzické osoby. Na strane vlastníka teda nevystupuje právnická osoba (napríklad mesto, ktoré má určité povinnosti aj v sociálnej oblasti). V prospech žalobcov svedčí to, že vlastnícke právo k bytu nadobudli originálnym spôsobom. Legálnosť dražby bola pri tom skúmaná v konaní vedenom pred Okresným súdom Trenčín pod sp. zn. 19C/4/2016 s výsledkom, že žaloba o neplatnosť dobrovoľnej dražby bola zamietnutá. Rozhodnutie bolo potvrdené Krajským súdom v Trenčíne v konaní vedenom pod sp. zn. 6Co/114/2018. Žalobcovia daním výpovede z nájmu bytu využili svoje zákonné oprávnenie, lebo v konaní bolo preukázané, že žalovaní nájom nehradili v plnej výške, resp. nehradili priamo im ako prenajímateľom. Na druhej strane v neprospech žalobcov môže svedčiť to, že nájomný vzťah na nich prešiel spolu s vlastníctvom vydraženej nehnuteľnosti, čím vstúpili do právneho postavenia prenajímateľov. Ony ako vlastníci bytu nemusia mať záujem na prenajímaní bytu, resp. na prenajímaní bytu súčasným nájomcom so zachovaním všetkých práv a povinností, ktoré si ako nájomcovia dohodli s pôvodným prenajímateľom - s ich dcérou. Ak by však žalovaní nájomné riadne a včas platili, žalobcovia by nemali inú možnosť, ako práva a povinnosti im vyplývajúce zo založeného nájomného vzťahu rešpektovať (pri neexistencii iného výpovedného dôvodu - pozn. súdu). V neprospech žalovaných hovorí to, že nájomné pre doručení výpovede neplatili riadne a včas, neplatili ho priamo žalobcom a v celej výške. Žalovaní nepodali žalobu o neplatnosť výpovede v zákonom stanovenej lehote, v ktorom bolo namieste argumentovať tým, čím argumentujú až v tomto konaní o vypratanie bytu. Tvrdili, že neplatili žalobcom, lebo nevedeli, či im platiť majú, keď prebiehalo konanie o neplatnosť dražby. Taktiež tvrdili, že nevedeli o tom, že majú podať žalobu o neplatnosť výpovede z nájmu. Veľa argumentov žalovanej strany bolo postavených na tom, že „nevedeli“. Na druhej strane však žalovaný 2/ vo vyjadrení k žalobe sám (pred tým, než mu bolo pridelené právne zastúpenie) argumentoval o predĺžení výpovednej lehoty o ochrannú lehotu a o zániku dôvodu výpovede v dôsledku uhradenia dlžného nájomného. Žalovaný 2/ tak preukázal dostatočnú orientáciu v právnych predpisoch, preto jeho argumenty v tomto smere vyznievajú nepresvedčivo. V prospech žalovaných svedčí to, že žalovaní neboli „typickí neplatiči“, keďže kvázi nájomné (úhrady) platili v určitej výške. Z vykonaného dokazovania ďalej vyplynulo, že žalovaní nie sú toho času v takej finančnej situácii, že by si neboli schopní zabezpečiť iné adekvátne bývanie. Od apríla 2018 žalobcom platia kvázi nájomné v sume 450 €. Na strane žalovaných súd toho času nevzhladol inú skutočnosť, ktorá by sa týkala ich sociálnych pomerov či zdravotného stavu, pre ktorú by sa ich vypratanie javilo ako neprimerane tvrdé. Je síce zrejmé, že žalovaní pri uzatváraní nájomného vzťahu počítali s tým, že nájomný vzťah bude dlhodobý, keďže prenajímateľom bola ich dcéra, ale to nič nemení na tom, že charakteristickým znakom nájomnej zmluvy je jej dočasnosť. Preto prípadné argumenty žalovaných, že do bytu investovali nemalé finančné prostriedky, tiež neobstoja. Aj ďalší argument žalovaných, že k bytu majú citový vzťah, je nielen irelevantný z hľadiska posudzovania aplikácie § 3 ods. 1 OZ, ale aj nedôveryhodný, pretože do tejto situácie sa dostali práve v dôsledku konania ich dcéry.

7.12 Súd prihliadol aj na to, že vzťahy medzi stranami sporu sú vážne naštrbené, čo na pojednávaní konštatoval aj sám žalovaný 2/. Ak by aj nedošlo k vyprataniu bytu, má súd za to, že nerušený výkon práv a povinností stranami sporu možno len ťažko predpokladať a ďalšie pokojné užívanie bytu žalovanými sa javí ako iluzórne. Sporové strany by pri zohľadnení ukončenia nájmu bytu museli uzavrieť nový nájomný vzťah, ktorý by musel byť výsledkom vzájomného konsenzu, čo sa súdu za danej situácie nezdá ako možné.

7.13 Zvážiac všetky uvedené okolnosti tohto prípadu súd rozhodol tak, že korektív dobrých mravov nepoužil, žalobe žalobcov vyhovel, a teda uložil žalovaným povinnosť vypratať sporný byt bez bytovej náhrady.

8. Aby žalovaní neboli vystavení náhlej strate bývania, zväžiac všetky okolnosti prípadu súd uložil žalovaným dlhšiu lehotu na vypratanie ako zákonnú lehotu, a to v dĺžke 60 dní od právoplatnosti rozsudku. Prihliadol na to, že žalovaní v byte dlhodobo bývali a ako bolo vyššie uvedené, pravdepodobne počítali s tým, že byt neopustia. V byte teda budú mať mnohé veci a vybavenie, ktoré si budú musieť niekde minimálne uskladniť, resp. niekam preniesť. Táto lehota, vzhľadom na trh s nehnuteľnosťami, by mala byť dostatočná na to, aby si žalovaní boli schopní zabezpečiť nájomný byt či iné bývanie.

9. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 v spojení s § 257 CSP a žalobcom nárok na náhradu trov konania nepriznal, aj keď boli v konaní úspešné. Dôvody hodné osobitného zreteľa súd videl v samotných okolnostiach prejednávaneho prípadu, ktoré už boli opísané vyššie. Prihliadol na to, že žalovaní stratili možnosť predmetný byt obývať, musia si nájsť nové bývanie. Je všeobecne

známe, že s uzatvorením nového nájomného vzťahu nájomcom vznikajú na počiatku zvýšené náklady (napr. často sa vyžaduje uhradenie dvojmesačného nájomného, kaucie a pod.), s ktorými sa budú musieť žalovaní vyrovnáť. Žalovaná 1/ je dlhodobo vedená ako uchádzačka o zamestnanie, na jej majetok bol v minulosti vyhlásený konkurz. Na majetok žalovaného 2/ konkurz ešte prebieha, bol mu priznaný nárok na poskytnutie právnej pomoci. Voči žalobcom sa nepriznanie trov konania nejaví ako neprimerane tvrdé vzhľadom špecifické okolnosti tohto prípadu.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Trenčíne, písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. 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). Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, a) ktorému súdu je určené, b) kto ho robí, c) ktorej veci sa týka, d) čo sa ním sleduje a e) podpis. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcim konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania.

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva. Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

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 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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť 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.