

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 6Co/38/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3117211415  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 09. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ing. Miroslav Mandáček  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2019:3117211415.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ing. Miroslava Mandáčka a členiek Mgr. Stanislavy Kollárovej a JUDr. Ivety Sopkovej v spore žalobcu: Mesto Trenčín, so sídlom Trenčín, Mierové námestie 2, IČO: 00 312 037, proti žalovaným: 1/ H. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom F., I.. I. XXXX/X-X, 2/ D. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom F., I.. I. XXXX/X-X, o vypratanie bytu, o odvolaní žalovanej 1/ proti rozsudku Okresného súdu Trenčín č.k. 14C/26/2017- 76 zo dňa 30. mája 2018, takto

### rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie **z r u š u j e** a vec mu **v r a c i a** na ďalšie konanie.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovaným 1/,2/ povinnosť vypratať byt č. X, nachádzajúci sa na ulici I.. I. XXXX/X v F.. Žalobcovi priznal voči žalovaným 1/,2/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške náhrady bude rozhodnuté samostatným uznesením.

2. V odôvodnení rozsudku súd prvej inštancie uviedol skutkové okolnosti, ktoré zistil vykonaným dokazovaním. Žalobca je vlastníkom 1-izbového bytu č. X na ul. I..I. č. XXXX/X, zapísaného na LV č. XXXX v k.ú. Trenčín a podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu v podiele 48/1801, ktorý obývajú ako nájomcovia titulom prechodu nájmu bytu (podľa 706 Obč. zákonníka) po predchádzajúcich nájomcoch (L. W. a C. W.), výlučne žalovaní 1/ a 2/ ( manželia). Dňa 26.7.2016 dal žalobca žalovanej 1/ výpoveď z nájmu predmetného bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. c/ Občianskeho zákonníka ( nekontrolovaný chov mačiek , ktorý spôsobuje poškodzovanie majetku a obťažuje susedov zápachom) a § 711 ods.1 písm. d/ Občianskeho zákonníka ( neplatenie nájomného a služieb za byt za čas dlhší ako 3 mesiace), ktorú žalovaná 1/ prevzala do vlastných rúk dňa 16.8.2016. Dňa 12.9.2016 dal žalobca žalovanému 2/ výpoveď z nájmu predmetného bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. c/ Občianskeho zákonníka ( nekontrolovaný chov mačiek , ktorý spôsobuje poškodzovanie majetku a obťažuje susedov zápachom) a § 711 ods.1 písm. d/ Občianskeho zákonníka ( neplatenie nájomného a služieb za byt za čas dlhší ako 3 mesiace) , ktorú žalovaný 2/ prevzal do vlastných rúk dňa 20.9.2016. Výpovedná lehota uplynula žalovanej 1/ dňa 30.11.2016 a žalovanému 2/ dňom 31.12.2016. Žalovaní 1/ a 2/ sa domáhali prešetrovania výpovede z nájmu u žalobcu, ten však trval na odovzdaní bytu, ktorý žalovaní 1/ a 2/ stále užívajú.

3. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa § 126 ods. 1, § 710 ods. 1, § 711 ods. 6, § 712a ods. 2, 3,4, § 710 ods. 4, § 711 ods. 5 Občianskeho zákonníka a uviedol, že žalovaní 1/ a 2/ v lehote stanovenej v ust. § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka nepodali na súd žalobu o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu, teda ich nájomný vzťah sa skončil uplynutím 3 mesačnej výpovednej doby, ktorá začala plynúť ( § 710 ods.3 Občianskeho zákonníka) prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Je teda nesporné, že žalovaní 1/ a 2/ po uplynutí výpovednej lehoty užívajú sporný byt bez právneho dôvodu a dôvod na ich vypratanie z bytu je daný. Žalobca sa domáhal vypratania žalovaných 1/ a 2/ z bytu bez bytovej náhrady a súd sa obmedzil iba na skúmanie existencie zákonných dôvodov, pre vznik nároku na bytovú náhradu. Výpovedným dôvodom

u oboch žalovaných bolo naplnenie ust. § 711 ods. 1 písm.c/ a d/ Občianskeho zákonníka. Podľa § 710 ods.4 Ob.č. zákonníka ak by žalovaní 1/ a 2/ preukázali, že sú v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, predĺžila by sa im výpovedná lehota o 6 mesiacov a podľa § 711 ods. 5 Obč. zákonníka ak by boli v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov a v ochrannej lehote 6 mesiacov, o ktorú sa im predĺžila výpovedná lehota by zaplatili dlh na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu alebo by sa s prenajímateľom dohodli na splátkovom kalendári, dôvod výpovede podľa § 711 ods.1 písm. d/ by zanikol. Žalovaní 1/ a 2/ nepreukázali žalobcovi ani súdu hmotnú núdzu ku dňu podania výpovede z objektívnych dôvodov, ani podpísanie dohody o splátkovom kalendári v ochrannej lehote. Žalobca preukázal, že dlh bol uhradený na základe vydaného platobného rozkazu a tvrdil, že sa tak stalo výlučne v exekučnom konaní, čo žalovaní 1/ a 2/ výslovne nepopreli, teda ide o nespornú skutočnosť ( § 151 ods.1 CSP). Výpovedný dôvod podľa § 711 ods.1 písm.d/ Občianskeho zákonníka teda nezanikol a keďže žalovaní 1/ a 2/ nepreukázali hmotnú núdzu z objektívnych dôvodov v konaní pred súdom ani dôvody hodné osobitného zreteľa, nemajú právo na bytovú náhradu ( náhradné ubytovanie ani prístrešie). Nezanikol ani výpovedný dôvod podľa § 711 ods.1 písm. c/ Občianskeho zákonníka ( chov mačiek, obťažovanie susedov zápachom, poškodzovanie omietky ) a podľa § 712a ods. 2 Občianskeho zákonníka u tohto výpovedného dôvodu nájomca nemá právo na žiadnu bytovú náhradu, iba ak by preukázal, že ide o dôvod hodný osobitného zreteľa (v takom prípade by mal právo na prístrešie), čo však preukázané taktiež nebolo. Preto súd žalobe vyhovel a uložil žalovaným 1/ a 2/ povinnosť vypratáť nehnuteľnosť bez bytovej náhrady v zmysle žaloby.

4. O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1 CSP.

5. Proti tomuto rozsudku podala v zákonnej lehote odvolanie žalovaná 1/, ktorá namietala, že na byte už nie je žiadny dlh a z bytu sa zápach nešíri, pretože chová len dve mačky. Vec sa snažila napraviť. Poukázala na to, že jej manžel, žalovaný 2/ je po mozgovej príhode. Na pojednávanie dňa 30.05.2018 sa nedostavila, pretože si omylom poznačila iný dátum. K odvolaniu pripojila vyúčtovanie dodávky tepla a ostatných služieb za rok 2017 k bytu, vyúčtovanie platieb za byt z 02.03.2018, oznámenie o spotrebovanej vode zo dňa 30.01.2018, analýzu platieb za obdobie od 01.01.2017 do 31.03.2018, oznámenie SP o výplate dôchodku v hotovosti zo dňa 02.02.2018.

6. Žalobca sa k odvolaniu žalovanej 1/ písomne vyjadril tak, že je pravdou, že na byte aktuálne nie sú nedoplatky, čo ale nemá vplyv na skutočnosť, že došlo k zániku nájmu bytu výpovedňou už pred dvoma rokmi. Rozhodné je, že výpovedný dôvod bol daný ku dňu podania výpovede. V dôsledku uvedeného žalovaní užívajú byt bez právneho titulu už dva roky. Poukázal na § 1,7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. Žiadal, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil.

7. Ďalšie písomné vyjadrenia podané neboli.

8. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací, preskúmal vec v intenciách ustanovení § 379 a § 380 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), t. j. v medziach podaného odvolania a jeho dôvodov a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 389 ods. 1 písm. b) CSP zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (§ 391 ods. 1 CSP).

9. Podľa ust. § 385 ods. 1 CSP nebolo potrebné na prejednanie odvolania žalovanej 1/ nariaďovať pojednávanie.

10. Z obsahu spisu vyplýva, že žalobca sa žalobou domáha vypratania žalovaných 1/,2/ z bytu č. X . na ul. I. I. XXXX/X v Trenčíne z dôvodu, že v dôsledku uplynutia výpovednej doby z nájmu bytu u žalovanej 1/ dňom 30.11.2016 a u žalovaného 2/ dňom 31.12.2016 užívajú predmetný byt bez právneho dôvodu. Súd prvej inštancie v napadnutom rozhodnutí vychádzal z toho, že žalovaní 1/,2/ sa v zákonom stanovenej lehote nedomáhali neplatnosti výpovede z nájmu bytu, a teda ich nájomný vzťah skončil uplynutím výpovednej doby, pričom od tohto dňa užívajú byt bez právneho dôvodu. Súd prvej inštancie sa obmedzil na skúmanie dôvodov pre vznik nároku na bytovú náhradu u žalovaných 1/,2/ a konštatoval, že žalovaní 1/ a 2/ nepreukázali hmotnú núdzu z objektívnych dôvodov ani dôvody hodné osobitného zreteľa, a preto nemajú právo na bytovú náhradu ( náhradné ubytovanie ani prístrešie), a to vo vzťahu k oboj žalobcom uplatneným výpovedným dôvodom.

11. Po preskúmaní veci odvolací súd zistil, že záver súd prvej inštancie o neexistencii nároku žalovaných 1/,2/ na akúkoľvek bytovú náhradu, je predčasný.

12. Súd prvej inštancie právny vzťah medzi stranami správne posúdil ako vzťah z nájmu bytu, dohodnutého v zmysle zmluvy na dobu neurčitú. Správne uzavrel, že nájom predmetného bytu v zmysle § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka oboma žalovanými zanikol písomnou výpoveďou zo strany žalobcu z dôvodov podľa § 711 ods. 1 písm. c/ a d/ Občianskeho zákonníka uplynutím výpovednej doby. Nájomca má právo podať na súde žalobu o neplatnosť výpovede z nájmu bytu v 3 mesačnej lehote od doručenia výpovede (§ 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka). Ide pritom o prekluzívnu lehotu, čo znamená, že po jej márnom uplynutí sa nie je možné na súde domáhať neplatnosti výpovede. Keďže žalovaná 1/ netvrdí, že sa by sa ona alebo jej manžel, žalovaný 2/ v trojmesačnej lehote od doručenia tejto výpovede domáhali určenia jej neplatnosti, ich právo v tomto smere zaniklo, a to bez ohľadu na to, že v súčasnosti na byte neviazne žiadna dlžoba zo strany žalovaných 1/,2/, resp. či došlo k odstráneniu stavu (poškodzovanie majetku, obťažovanie susedov zápachom), pre ktoré dôvody bola žalovaným 1/,2/ daná výpoveď z nájmu bytu. Odvolací súd vo vzťahu k uvedenému uvádza tiež, že naplnenie výpovedného dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka nemožno podmieňovať tým, že toto zákonom špecifikované protiprávne konanie nájomcu trvá aj ku dňu vyhlásenia rozsudku; rozhodné je, že uvedený výpovedný dôvod bol daný ku dňu podania (doručenia ) výpovede. S tým, že nájomca v priebehu súdneho konania o neplatnosť výpovede splní svoju povinnosť, nespája zákon výslovne žiadny právny následok (R 14/1978).

13. Súd prvej inštancie sa však v dostatočnom rozsahu nevysporiadal s otázkou, či ku dňu doručenia výpovede a ku dňu rozhodnutia súdu boli žalovaní v hmotnej núdzi alebo nie, resp. či u nich nie sú dané tzv. dôvody hodné osobitného zreteľa, spočívajúce v ich osobných, majetkových, zárobkových a iných pomeroch, ktorá otázka má vplyv na posúdenie otázky nároku žalovaných 1/,2/ na bytovú náhradu ( a i na otázku na prípadného predĺženia výpovednej lehoty o tzv. ochrannú lehotu 6 mesiacov),.

14. V ust. § 712a Občianskeho zákonníka <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>> sú upravené predpoklady, pri splnení ktorých sa má doterajšiemu nájomcovi poskytnúť určitá bytová náhrada ( § 712 Občianskeho zákonníka) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>> a v ktorých prípadoch sa bytová náhrada neposkytuje. Zákon ustanovuje (§ 712a ods. 2 Občianskeho zákonníka), že ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. c/ Občianskeho zákonníka, nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Ak sa však nájomný pomer skončil z tohto dôvodu a ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie. Ďalej, podľa § 712a ods. 3 Občianskeho zákonníka <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>> ak nájomný pomer skončil podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>> preto, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, pričom ide o nájomcu, ktorý sa nachádza v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov ( zákon č. 599/2003 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2003/599/>> Z.z. o pomoci v hmotnej núdzi ), potom má takýto nájomca len právo na náhradné ubytovanie; podľa § 712a ods. 4 Občianskeho zákonníka <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>> však možno takémuto nájomcovi priznať i náhradný byt, ak sú splnené podmienky uvedené v tomto ustanovení. Stav hmotnej núdze musí u tohto nájomcu existovať ( resp. pretrvávať ) ku dňu, kedy sa má z bytu vyšťahovať.

15. Z obsahu spisu je zrejmé, že žalovaná 1/ už pri písomnej komunikácii so žalobcom ohľadom dlhu na nájomnom, ktorú v konaní predložil samotný žalobca a ktorá predchádzala výpovedi z nájmu bytu, uvádzala, že jej manžel je dôchodca a ona musela požiadať o invalidný dôchodok (listy zo dňa 18.02.2016, č.l. 26 a 27 spisu); že žalovaná ani jej manžel nevlastnia žiadnu nehnuteľnosť (list zo dňa 22.02.2016, č.l. 29 spisu). I v liste adresovanom primátorovi mesta zo dňa 29.12.2017, ktorý je taktiež súčasťou spisu (č.l. 38 až 39), uvádza, že manžel je dôchodca, ona bola dlhodobo PN a následne jej bol priznaný invalidný dôchodok. Súd prvej inštancie sa týmito skutočnosťami v napadnutom rozhodnutí vôbec nezaoberal.

16. Je pravdou, že žalovaní si svoju povinnosť tvrdiť skutočnosti a navrhovať na ich preukázanie dôkazy (čl. 8, § 150 ods. 1 CSP) v konaní riadne neplnili, pretože v celom konaní pred súdom prvého stupňa sami iniciatívne netvrdili skutočnosti, týkajúce sa ich prípadnej hmotnej núdze a na pojednávaní súdu sa nezúčastnili (i keď v odvolaní žalovaná 1/ tvrdí, že len omylom, čo však na veci nič nemení). Prvoradou

úlohou súdu je ale aplikovať zákon správne, rozhodovať spravodlivo a v medziach zákona (čl. 2 CSP). Tomu zodpovedá i celková koncepcia civilného sporového konania, ktorá síce vychádza zo zásady formálnej pravdy, avšak súd má možnosť istej korekcie v materiálnom zmysle ( môže strany vyzvať na doplnenie skutkových tvrdení - § 150 ods. 2 CSP, výnimočne môže vykonať dôkaz, ktorý strany nenavrhli a takto zistiť skutočnosť, ktorá nebola stranami tvrdená - 185 ods. 2 a 3 CSP, prípadne sa môže výnimočne odkloniť od zhodných tvrdení strán - 186 ods. 2 CSP). Práve ust. § 150 ods. 2 CSP podľa ktorého súd môže vyzvať strany sporu na doplnenie skutkových tvrdení, umožňuje súdu korigovať situácie, keď strana sporu nesplní povinnosť substancovane tvrdiť, a ktorej nesplnenie by inak malo príliš drakonicky následok. Oprávnenie súdu vyzvať na doplnenie skutkových tvrdení je v tomto svetle potrebné chápať ako určitý korektív, ktorým sa odstráni prílišná tvrdosť prejednávanej zásady ( doc. JUDr. Marek Števíček, PhD., doc. JUDr. Svetlana Ficová, CSc., JUDr. Jana Baricová, JUDr. Soňa Mesiarkinová, JUDr. Jana Bajánková, JUDr. Marek Tomašovič, PhD. a kolektív: Civilný sporový poriadok, Komentár, C.H.Beck, 2016, str. 572).

17. Vzhľadom na uvedené dospel odvolací súd k záveru, že súd prvej inštancie v danej veci postupoval príliš formalisticky a súc vedomý si skutočností, popísaných v bode 15 tohto uznesenia, sa nimi v konaní vôbec nezaoberal a v tomto smere rezignoval na zistenie okolností významných pre komplexné rozhodnutie o žalobe, keď vôbec, resp. nedostatočne skúmal podmienky prípadného vzniku nároku žalovaných na bytovú náhradu z hľadiska ust. § 712a ods. 2, 3 a 4 Občianskeho zákonníka.

18. Z týchto dôvodov odvolací súd zrušil rozsudok súdu prvej inštancie a vec mu vrátil na ďalšie konanie podľa § 389 ods. 1 písm. b/ CSP. Rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušil v celom rozsahu, i keď žalovaný 2/ odvolanie nepodal, lebo ide o špecifický právny inštitút spoločného nájmu bytu manželmi a rozhodnutie súdu sa musí z povahy veci týkať oboch manželov.

19. V ďalšom konaní súd prvej inštancie posúdi vec v naznačenom smere, vyzve žalovaných na doplnenie skutkových tvrdení ohľadne skutočností, rozhodujúcich pre posúdenie ich nároku na bytovú náhradu, po ich vyhodnotení prípadne doplní dokazovanie, vysporiada sa komplexne s argumentáciou strán v konaní, a vo veci na základe takto zisteného stavu opätovne rozhodne.

20. O trovách konania vrátane tohto odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie v novom rozhodnutí vo veci (§ 396 ods. 3 CSP).

21. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Trenčíne pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancie. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolania musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).