

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 8Co/142/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4417217016
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 09. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jarmila Pogranová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2019:4417217016.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jarmily Pogranovej a sudcov JUDr. Adriany Kálmánovej, PhD. a JUDr. Vladimíra Novotného v právnej veci žalobcu: Bytkomfort, s. r. o., so sídlom Nové Zámky, SNP č. 9, IČO 36 555 193, proti žalovanému: I. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. X., L. 8, zastúpený: C&T Advokáti s.r.o., so sídlom Fedinova 3b, Bratislava - mestská časť Petržalka, IČO: 51 284 961, o vypratanie bytu, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky č. k. 4C/160/2017-49 zo dňa 12. februára 2018, jednohlasne takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie p o t v r d z u j e .

Žalobcovi p r i z n á v a proti žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%, o výške ktorého nároku rozhodne po právoplatnosti tohto rozhodnutia súd prvej inštancie.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom Okresný súd Nové Zámky ako súd prvej inštancie rozhodol tak, že: I. Žalovaný je povinný vypratať trojizbový byt s príslušenstvom, ktorý sa nachádza v L. X. na ul. L. 8, 5. poschodie, v bytovom dome č. XXX, súp. č. XXXX, č. bytu XX, ktorý je postavený na LV č. XXXX, do 15 dní od právoplatnosti rozsudku. II. Súd žalovanému bytovú náhradu nepriznáva. III. Žalobca má nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100%, o výške ktorej rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník. Svoje rozhodnutie právne odôvodnil s poukazom na ustanovenia § 710 ods.1, § 711 ods.1 písm. d), § 712a ods.3, ods.9 zákona č.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, tým, že žaloba žalobcu bola dôvodne podaná. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že žalobca sa žalobou zo dňa 05.12.2017 sa domáhal vypratania trojizbového bytu s príslušenstvom, ktorý sa nachádza v L. X. na ul. L. 8, 5. poschodie, v bytovom dome č. XXX, súp. č. XXXX, č. bytu XX, ktorý je postavený na LV č. XXXX. Žalobu odôvodnil tým, že žalovaný spolu so svojou manželkou W. C. uzavrel nájomnú zmluvu č. 74 PP 178/2000 zo dňa 18.08.2000. Následne bolo ich manželstvo rozvedené rozsudkom Okresného súdu Nové Zámky sp. zn. 6C/118/2008-63 zo dňa 27.03.2009. W. C. uzavrela dňa 30.07.2011 manželstvo s E. P., vznikol im spoločný nájom v zmysle § 703 ods. 1) Obč. zák. Žaloba na vypratanie bytu W. P. a E. P. bola podaná na Okresný súd Nové Zámky a viedla sa v konaní sp. zn. 6C/222/2016, pričom žalobca vzal žalobu v plnom rozsahu späť, z toho dôvodu bolo konanie uznesením Krajského súdu v Nitre pod sp. zn. 9Co/89/2017 zo dňa 27.07.2017 zastavené. Žalobca zaslal žalovanému výpoveď z nájmu bytu, ktorú žalovaný prevzal 25.01.2016. Od 01.02.2016 mu plynula výpovedná lehota, ktorá mu uplynula k 30.04.2016. Žalovaný byt neuvolnil, a to napriek tomu, že žalobca ho vyzval na vypratanie bytu a byt ďalej užíva bez právneho titulu. Súd doručil žalovanému žalobu dňa 19.12.2017 spolu s uznesením, aby sa k nej v lehote 15 dní vyjadril, ale žalovaný svoje právo nevyužil a k žalobe sa vôbec nevyjadril. V zmysle § 180 CSP súd pojednával v neprítomnosti riadne predvolaného žalovaného. Súd prvej inštancie na základe vykonaného dokazovania mal za preukázané, že na základe nájomnej zmluvy č. 74 PP

178/2000 z 18.08.2000 sa žalovaný spolu s manželkou W. stali spoločnými nájomcami trojizbového bytu s kuchyňou a príslušenstvom, ktorý sa nachádza v L. X. na ul. L. 8. Manželstvo žalovaného a W. C. bolo rozvedené rozsudkom Okresného súdu Nové Zámky sp. zn. 6C/118/2008 zo dňa 27.03.2009. Spoločný nájom bytu manželom však nezanikol, nakoľko nedošlo k podaniu žaloby o zrušenie práva spoločného nájmu, teda aj po rozvoze manželstva zostali žalovaný a W. C. spoločnými nájomcami bytu. Žalovaný v predmetnom byte býva, bola mu doručená výpoveď z nájmu v zmysle § 710 ods. 1) Občianskeho zákonníka, žalovaný v zákonnej lehote nepodal žalobu o zrušenie výpovede z nájmu, teda jeho nájomný vzťah, ktorý vznikol v auguste 2000, zanikol uplynutím zákonnej trojmesačnej výpovednej lehoty, t. j. k 30.04.2016. Od tohto dátumu žalovaný byt užíva bez právneho titulu. V konaní tunajšieho súdu sp. zn. 4C/37/2016 súd zaviazal žalovaného spolu s W. P. a E. P. k zaplateniu sumy 903,34 eur titulom nedoplatku na nájomnom, ktorých výšku ani výšku žalovaní nenamietali. V tomto konaní žalovaný potvrdil, že v predmetnom byte býva sám, E. P. v byte nikdy nebýval, a W. P. v byte nebýva od roku 2011. Žalovaný uviedol, že nedoplatok na nájomnom uhradí, uviedol to na pojednávaní dňa 05.09.2016. Na základe vykonaného dokazovania dospel súd k tomu záveru, že žaloba na vypratanie bytu bola podaná dôvodne. Žalovanému bol riadne pridelený predmetný byt do užívania, pre neplnenie základných povinností a hrubé porušenie svojich povinností mu bola daná výpoveď z nájmu a v prípade neuhradenia nedoplatku na vypratanie a odovzdanie bytu. Napriek tejto skutočnosti žalovaný byt nevypratol, užíva ho aj napriek tomu, že nájomný pomer zanikol. Žalovaný neplatil ani mesačný predpis nájomného, nájomné neplatil vôbec, jeho nedoplatok na službách spojených s užívaním bytu presiahol sumu 776,48 eur, čo bolo preukázané výzvou na zaplatenie dlhu, ako aj potvrdeniami v konaní na tunajšom súde pod sp. zn. 4C/37/2016. Žalovaný nenamietal voči výpovedi z nájmu bytu, nepodal ani žalobu o neplatnosť výpovede z nájmu bytu. S poukazom na tú skutočnosť, že žalovanému márne uplynula lehota na podanie žaloby o neplatnosť výpovede, byt užíva od 01.05.2016 bez právneho titulu, pričom nedoplatok na byte sa stále zvyšuje, súdu nezostalo nič iné, ako žalobe v plnom rozsahu vyhovieť a žalovaného, ktorý v byte býva bez právneho titulu, z bytu vypratať. Súd žalovanému nepriznal bytovú náhradu s poukazom na tú skutočnosť, že žalovaný býval v byte, ku ktorému bola uzavretá zmluva na dobu určitú, teda podľa § 712a ods. 9) OZ v tomto prípade mu neprináleží bytová náhrada. Súd priznal v zmysle § 255 ods. 1 CSP náhradu trov konania žalobcovi v rozsahu 100%, keďže žalobca mal v konaní plný úspech, o výške ktorej rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník podľa § 262 ods. 1) a 2) CSP.

2. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal odvolanie žalovaný. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobu zamietne a žalovanému prizná nárok na náhradu trov konania alternatívne zruší napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie a vec vráti súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Svoje odvolanie odôvodnil s poukazom na ustanovenia § 365 ods. 1 písm. d) a h) CSP. Uviedol s poukazom na odôvodnenie napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, že súd prvej inštancie predovšetkým nesprávne právne vec posúdil, keď konštatoval, že žalovaný užíva byt bez právneho titulu. Opak je pravdou. Žaloba bola vo veci podaná dňa 05.12.2017, t. j. 20 mesiacov po uplynutí výpovednej lehoty, hoci žalovaný bezpochyby dotknutú nehnuteľnosť užíval, čo žalobca v spore nepoprel, resp. priamo priznal. S poukazom na ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka uviedol, že zo zásady, že nájom sa skončil uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, Občiansky zákonník pripúšťa výnimku. V ustanovení § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa ráta s obnovením nájomnej zmluvy po uplynutí doby, na ktorú bol nájom dojednaný. Podľa právnej teórie a súdnej praxe nejde o obnovenie nájomnej zmluvy vzájomnou dohodou zmluvných strán, ktorá je možná podľa § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ale o obnovu zmluvy na základe konkludentných činov uvedených v zákone. Ide o dva konkludentné činy, z ktorých je pozitívny, teda spočíva v určitom správaní nájomcu a druhý je negatívny, ktorý spočíva v nečinnosti, resp. v opomenutí úkonu zo strany prenajímateľa. Prvou podmienkou obnovenia nájomnej zmluvy je, že nájomca užíva vec aj po skončení nájmu. To znamená, že nájomca nevrátil prenajímateľovi prenajatú vec, hoci tak mal podľa zmluvy urobiť. Nezáleží pritom na tom, či prenajímateľ nájomcu vyzval na vrátenie prenajatej veci alebo nie. Druhou podmienkou je, že prenajímateľ nepodá proti tomu návrh na vydanie veci alebo návrh na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní. Nestačí, že prenajímateľ mimosúdne vyzval nájomcu na vydanie alebo vypratanie veci, ale je potrebné, aby návrh podal na súde v zákonom stanovenej lehote. Ak sú splnené obe tieto podmienky, nájomná zmluva sa obnovuje za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Prenajímateľ sa žalobou domáhal vypratania bytu 20 mesiacov po prvotnom zániku nájomnej zmluvy. Žalovaný mal teda za preukázané, že vyššie opísané dve podmienky stanovené Občianskym zákonníkom boli splnené, preto žalovaný byt užíval aj po doručení výpovede a užíva ho doteraz a žalobca bol neaktívny. Splnenie uvedených podmienok paradoxne konštatuje aj súd prvej inštancie v

odôvodnení napadnutého rozsudku. Keďže bola nájomná zmluva v zmysle článku XII. nájomnej zmluvy na dobu neurčitú, nájom sa obnovil dňa 01.05.2016 na dobu do 30.04.2017 a následne opätovne do 30.04.2018. S poukazom na článok 16 ods. 1 CSP uviedol, že súd prvej inštancie hmotnoprávne ustanovenie premietnuté v podobe ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka opomenul, hoci túto povinnosť jednoznačne mal. Odmietnutím aplikovania ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka súd okrem nesprávneho právneho posúdenia založil taktiež inú vadu, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Pokiaľ by aj odvolací súd zobral do úvahy prvé konanie o vypratanie bytu, ktoré bolo vedené voči žalovanému ako žalovanému v 3. rade pred Okresným súdom Nové Zámky v konaní vedenom pod sp. zn. 6C/222/2016, žalovaný upozorňuje, že v tomto konaní sa žalobca domáhal vypratania na základe totožných skutkových a právnych okolností, ako je v tomto spore, pričom žalobu podal dňa 10.06.2016, teda taktiež po uplynutí lehoty ustanovenej kogentným ustanovením § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Navyše v predmetnom konaní po úhrade dlhu na nájomnom zobral žalobu späť dňa 19.01.2007 a Krajský súd v Nitre uznesením zo dňa 27.07.2017 č. k. 9Co/89/2017-66 konanie právoplatne zastavil. V čase po späťvzati žaloby žalovaný ako nájomca byt aj naďalej užíval a teda nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným jednoznačne existoval a existuje naďalej, minimálne do 30.04.2018. Späťvzatie žaloby v konaní sp. zn. 6C/222/2016 nemožno okrem samotného účinku neúčinnosti podanej žaloby chápať inak, ako následnú konvalidáciu nájomného vzťahu. Pokiaľ chcel žalobca obnovený nájomný vzťah ukončiť, mal opätovne doručiť žalovanému výpoveď, čo sa však do dnešného dňa nestalo. Súd prvej inštancie tiež opomenul sociálnu a rodinnú situáciu žalovaného, ktorý je momentálne nezamestnaný, hoci sa snaží občasnými brigádami zlepšiť svoju finančnú situáciu. Žalovaný sa stal v minulosti obeťou klasického prípadu v stavebníctve, kedy musel investovať svoje prostriedky do práce s vidinou, že si stavebnou činnosťou zarobí na slušné živobytie a vlastné bývanie. Generálny dodávateľ však nezaplatil svojim subdodávateľom vrátane žalovaného, v dôsledku čoho je žalovaný v obrovských finančných problémoch od roku 2007, kedy bol aj nútený ukončiť živnostenskú činnosť. So žalovaným navyše zdieľa bydlisko v predmetnom byte aj neploletý syn D. C., voči ktorému má žalovaný vyživovaciu povinnosť, o ktorých skutočnostiach vedel súd aj z pripojených spisov sp. zn. 6C/222/2016 a sp. zn. 4C/37/2016. Žalovaný je napriek uvedenému, ako aj skutočnosti, že od roku 2013 je starobným dôchodcom poberajúcim dôchodok 225 eur, ochotný dlh na nájomnom v krátkej dobe uhradiť. Hoci súd v rozsudku citoval ustanovenie § 712a ods. 3 Občianskeho zákonníka, nijako v rozsudku nevysvetlil, prečo tento vzhľadom na situáciu žalovaného neaplikoval. Súd vôbec necituje ustanovenie § 712a ods. 4 Občianskeho zákonníka. Naopak súd prvej inštancie celkom chybné dôvodne nepriznanie bytovej náhrady na tom základe, že nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú. V zmysle článku XII. nájomnej zmluvy však išlo o nájom na dobu neurčitú, preto ak aj vypratanie bytu malo právny základ, čo vzhľadom na vyššie uvedenú argumentáciu žalovaný spochybňuje, súd mal po posúdení situácie žalovaného na základe ustanovenia § 712a Občianskeho zákonníka rozhodnúť o poskytnutí náhradného bytu. Vzhľadom na uvedené mal žalovaný za to, že aj keby sa odvolací súd nestotožnil s vyššie uvedenou argumentáciou ohľadne trvania nájomného vzťahu, súd vec nesprávne právne posúdil aj v súvislosti s otázkou povinnosti žalobcu poskytnúť žalovanému bytovú náhradu v súlade s ustanoveniami § 712 a 712a Občianskeho zákonníka. Z uvedeného dôvodu mal žalovaný za to, že právny titul k užívaniu bytu existuje, naďalej trvá, pričom súd prvej inštancie túto otázku, ako aj otázku eventuálnej bytovej náhrady nesprávne právne posúdil, resp. napadnutým rozsudkom založil inú vadu, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

3. Žalobca sa vyjadril k podanému odvolaniu žalovaného. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil. Uviedol, že sa s dôvodmi uvedenými v odvolaní žalovaného nestotožňuje. Mal za to, že súd prvej inštancie vec správne právne posúdil. Uviedol, že k obnoveniu nájomnej zmluvy s poukazom na ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka nedošlo s poukazom na osobitnú právnu úpravu vzťahujúcu sa na nájom bytu, konkrétne ustanovenie § 710 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sa ustanovenie § 676 ods. 2 neaplikuje na zánik nájmu bytu. Na základe uvedeného mal za to, že nájom žalovanému zanikol uplynutím výpovednej lehoty k 30.04.2016. Žalovaný žalobcovi žiadnym spôsobom nepreukázal, že bol a je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov a ani si neuplatnil svoje právo v rámci plynutia výpovednej lehoty domáhať sa neplatnosti výpovede z nájmu na súde. Z uvedeného možno konštatovať, že nájom žalovaného jednoznačne zanikol uplynutím výpovednej lehoty. V súvislosti s opomenutím súdu prihliadnúť na sociálnu a rodinnú situáciu žalovaného, ako je to uvedené v odvolaní, uviedol, že žalovanému bola daná možnosť riešiť úhradu nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu opakovane, čoho dôkazom je, že došlo k späťvzati žaloby o vypratanie bytu v konaní sp. zn. 6C/222/2016 práve na základe úhrady dlhu na nájomnom. Žalobca má vedomosť, že žalovaný užíva byt sám a aj užíval, keďže podľa rozsudku Okresného súdu Nové Zámky č. k. 6C/118/2008-63 zo

dňa 27.03.2009 bol vtedy maloletý Sebastián Mikita, nar. 02.08.1999 po rozvoze zverený do osobnej starostlivosti matky a žalovaný podľa svojich tvrdení bol vo výkone trestu, tiež sa v inom konaní vyjadril, že byt užíva sám. Syn žalovaného je plnoletý, nie maloletý, ako to uvádza žalovaný. Z toho dôvodu aplikácia ustanovenia § 712a ods. 4 Občianskeho zákonníka nie je namieste. K príjmu žalovaného, ktorým je starobný dôchodok vo výške 225 eur sa nevedel vyjadríť, avšak poukázal na skutočnosť, že žalovaný od 01.02.2017 neuhrádza nájomné s výnimkou mesiaca júl 2017, a to ani čiastočne, vzhľadom na uvedené nie je reálne, že dlh bude v blízkej budúcnosti uhradený, a to aj vzhľadom na neschopnosť žalovaného viac ako 13 mesiacov riešiť svoju sociálnu situáciu. Zároveň nie je možné predpokladať, že by došlo k výraznému zlepšeniu finančných pomerov žalovaného.

4. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, ďalej aj ako „CSP“) po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenou stranou v zákonom stanovenej lehote na podanie odvolania (§ 359 CSP § 362 ods. 1 CSP) a zistení, že spĺňa náležitosti § 363 CSP, prejednal odvolania bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP) za splnenia povinnosti ustanovenej v ustanovení § 219 ods. 3 CSP a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné, preto napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

5. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

6. Z obsahu spisu v danej právnej veci vyplýva, že žalobca sa žalobou zo dňa 05.12.2017 domáhal vypratania trojizbového bytu s príslušenstvom, nachádzajúceho sa v L. X. na ul. L. 8, na 5. poschodí, v bytovom dome č. XXX, súp. č. XXXX, č. bytu XX, ktorý je postavený na LV č. XXXX do 15 dní od právoplatnosti rozsudku bez poskytnutia bytovej náhrady. Žalobu odôvodnil tým, že žalovaný spolu so svojou manželkou W. C., t. č. P. uzavrel nájomnú zmluvu č. 74 PP 178/2000 zo dňa 18.08.2000. Rozsudkom Okresného súdu Nové Zámky č. k. 6C/118/2008-63 zo dňa 27.03.2009 bolo ich manželstvo rozvedené. W. C. uzavrela dňa 30.07.2011 manželstvo s E. P. V konaní vedenom na Okresnom súde Nové Zámky pod sp. zn. 6C/222/2016 bolo preukázané, že žalovaný je výlučným užívateľom predmetného bytu. Žalovanému bola daná výpoveď z nájmu predmetného bytu podľa ustanovenia § 711 ods.1 písm. d) Občianskeho zákonníka z dôvodu, že ako nájomca hrubo porušoval svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace. Rovnako zanikol nájom bytu aj nájomcom W. P. a E. P.. Žalovaný užíva predmetný byt bez právneho dôvodu. K 31.11.2017 (ku dňu podania žaloby) dlh za užívanie predmetného bytu činí sumu 984,68 eur a poplatok za omeškania k 31.10.2017 činí sumu 72,02 eur. Žalobca k žalobe pripojil okrem iných dôkazov tiež nájomnú zmluvu č. 74 PP 178/2000 zo dňa 18.08.2000 uzatvorenú k predmetnému bytu so žalovaným a manž. W. C., výpoveď danú žalovanému z nájmu predmetného bytu podľa ustanovenia § 711 ods.1 písm. d) Občianskeho zákonníka z dôvodu, že ako nájomca hrubo porušoval svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace zo dňa 15.01.2016, vrátane dôkazu preukazujúceho jej doručenie do vlastných rúk žalovanému dňa 27.01.2016, ako aj výpoveď z nájmu predmetného bytu (zhodného obsahu) E. P. a W. P., sumárnu analýzu platieb od 28.02.2017 do 30.11.2017, evidenčný list ku dňu 01.11.2017, rozsudok Okresného súdu Nové Zámky č. k. 6C/118/2008-63 zo dňa 27.03.2009, právoplatný dňa 16.05.2009, z ktorého vyplýva, že manželstvo žalovaného I. C. a W. C. uzatvorené dňa 22.03.1997 bolo rozvedené, na čas po rozvoze bol mal. D. C. nar. XX.XX.XXXX (02.8.2017 nadobudol plnoletosť) zverený do osobnej starostlivosti matky a otec (žalovaný) bol zaviazaný prispievať na jeho výživu sumou 33,19 eur mesačne vopred do rúk matky vždy do 15-teho dňa v mesiaci vopred počnúc právoplatnosťou rozsudku. Z rozsudku Okresného súdu Nové Zámky č. k. 6C/222/2016-46 zo dňa 04.11.2016 vyplýva, že žalobca sa žalobou zo dňa 10.06.2016 domáhal voči žalovaným W. P., E. P. a I. C. (žalovanému v 3. rade) vypratania predmetného bytu bez nároku na bytovú náhradu (na základe zhodných skutkových okolností ako v danej právnej veci), súd prvej inštancie vyhovel žalobe voči I. C. a žalobu zamietol voči W. P. a E. P.. Krajský súd v Nitre uznesením č. k. 9Co/89/2017 -66 zo dňa 27.07.2017 pripustil späťvzatie žaloby v časti týkajúcej sa žalovaného v 3. rade, rozsudok súd prvej inštancie č. k. 6C/222/2016-46 zo dňa 04.11.2016 v časti povinnosti vypratania bytu uloženej žalovanému v 3. rade a v časti povinnosti náhrady trov konania uloženej žalovanému v 3. rade zrušil a konanie v tejto časti zastavil. Z rozsudku Okresného súdu Nové Zámky č. k. 4C/37/2016-61 zo dňa 05.09.2016, právoplatného dňa 28.10.2016 vyplýva, že žalobca sa žalobou zo dňa 28.01.2016 domáhal voči žalovaným W. P., E. P. a I. C. (žalovanému v 3. rade) zaplata sumy 903,34 eur s prísl. titulom nedoplatku na nájomnom alebo úhradách za plnenia poskytované s

užívaním bytu za obdobie od 30.04.2015 do 31.12.2015, súd prvej inštancie vyhovel žalobe žalobcu v celom rozsahu. Z obsahu tohto pripojeného spisu ďalej vyplýva, že žalovaný vo výpovedi uviedol, že užíva predmetný byt a W. P. v písomnom vyjadrení k žalobe uviedla, že v predmetnom byte nebyva. Z obsahu spisu ďalej vyplýva, že súd prvej inštancie postupom v súlade s ustanovením § 167 ods.1,2 CSP doručil žalovanému žalobu do vlastných rúk dňa 19.12.2017 spolu s výzvou na písomné vyjadrenie k žalobe v lehote 15 dní od doručenia výzvy. Žalovaný sa k žalobe nevyjadril. Súd prvej inštancie doručil žalovanému dňa 16.01.2018 predvolanie na pojednávanie nariadené na deň 12.02.2018. Žalovaný sa na nariadené pojednávanie nedostavil, nežiadal pojednávanie odročiť. Súd prvej inštancie postupom v súlade s ustanovením § 180 CSP konal v neprítomnosti žalovaného predvolaného na nariadené pojednávanie v súlade s ustanovením § 178 CSP. Súd prvej inštancie po otvorení pojednávania a po vykonaní dokazovania vo veci, potom čo vyhlásil dokazovania za skončené, vo veci rozhodol napadnutým rozsudkom.

7. Žalovaný podal odvolanie voči rozhodnutiu súdu prvej inštancie z dôvodov uvedených v ustanovení § 365 ods.1 písm. d) a h) CSP.

8. Odvolacie dôvody možno rozdeliť do dvoch základných skupín. Prvú z nich predstavujú vady konania (zmätočnosť konania normovaná v podobe odvolacích dôvodov v ustanovení § 365 ods.1 písm. a), b) a c) CSP a tzv. iná vada uvedená v ustanovení § 365 ods.1 písm. d) CSP. Druhú z dvoch základných skupín odvolacích dôvodov predstavujú vady rozhodnutia, ktoré majú podobu skutkových vád (vady skutkových zistení uvedené v ustanovení § 365 ods.1 písm. e), f) a g) CSP) alebo vád právnych (nesprávne právne posúdenie podľa ustanovenia § 365 ods.1 písm. h) CSP).

9. Odvolací dôvod uvedený v ustanovení § 365 ods.1 písm. d) CSP dopadá na akékoľvek pochybenia v procesnom postupe súdu, ktoré nie sú subsumovateľné pod ostatné odvolacie dôvody, avšak len za predpokladu, že mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Príkladom takejto vady môže byť nesprávne realizovaná mandukačná povinnosť súdu, pochybenia vo vykonanom dokazovaní, alebo posúdenie predbežnej otázky v rozpore s existujúcim rozhodnutím príslušného orgánu.

10. Nesprávne právne posúdenie veci predstavuje právnu vadu rozhodnutia. Tento odvolací dôvod je naplnený v prípade, keď na zistený skutkový stav súd - neaplikoval príslušnú právnu normu, t.j. úplne opomenul aplikovať príslušnú právnu normu, - aplikoval nesprávnu právnu normu, t.j. namiesto príslušnej právnej normy aplikoval normu inú, - obsah správnej právnej normy nesprávne interpretoval, alebo - správne zvolenú a správne interpretovanú právnu normu nesprávne aplikoval.

11. Súd prvej inštancie v danej právnej veci v otázke právneho posúdenia veci v sporných otázkach zániku nájomného vzťahu k predmetnému bytu, užívania predmetného bytu bez právneho dôvodu, zodpovedajúcej bytovej náhrady (ktoré sú predmetom odvolacieho konania) zaujal právny názor s poukazom na ustanovenia § 710 ods.1, § 711 ods.1 písm. d), § 712a ods.3, ods.9 zákona č.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, že nájomný vzťah k predmetnému bytu žalovanému zanikol uplynutím zákonnej trojmesačnej výpovednej lehoty, t. j. k 30.04.2016, keďže žalobca nepodal žalobu o neplatnosť výpovede zo dňa 15.01.2016 danej mu žalobcom podľa ustanovenia § 711 ods.1 písm. d) Občianskeho zákonníka z dôvodu, že ako nájomca hrubo porušoval svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace a od tej doby užíva predmetný byt bez právneho dôvodu výlučne sám (s poukazom na obsah spisu vedeného na súde prvej inštancie pod sp. zn. 4C/37/2016), pričom nedoplatok na nájomnom a úhradách za plnenia poskytované s užívaním predmetného bytu sa stále zvyšuje. Žalovaný v spore nenamietal voči výpovedi z nájmu bytu. Súd žalovanému nepriznal bytovú náhradu s poukazom na nájom dohodnutý na určitý čas.

12. Podľa § 710 ods.2 druhá veta Občianskeho zákonníka, ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu.

13. Podľa § 710 ods.4 Občianskeho zákonníka, 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 lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.

14. Pri nájme bytu nie je možné automatické predlžovanie nájomnej zmluvy. Zákon výslovne vylučuje aplikáciu § 676 ods. 2 OZ, ktorý je možné použiť pri nájomných vzťahoch, no nie pri nájme bytu. Obnovenie nájmu bytu jeho faktickým užívaním aj po uplynutí doby nájmu nie je možné. Prenajímateľ sa môže domáhať vypratania bytu žalobou o vypratanie na súde. Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ, 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 lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov. Nájom bytu je chráneným nájomom a toto ustanovenie je jedným z jeho vyjadrení. V akých prípadoch sa osoba považuje za osobu v hmotnej núdzi upravuje zákon č. 417/2013 Z. z. o pomoci v hmotnej núdzi v znení neskorších predpisov. Pojem hmotná núdza je špecifikovaný v § 2 tohto zákona. Čo je možno rozumieť pod životným minimom upravuje samostatný zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Aj keď 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).

15. Podľa § 711 ods.1 písm. d) Občianskeho zákonníka, 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.

16. Podľa § 711 ods.5 Občianskeho zákonníka, 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.

17. Podľa § 711 ods.6 Občianskeho zákonníka, 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.

18. 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.

19. Podľa § 712a ods.4 Občianskeho zákonníka, ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov uvedených v odseku 3 nájomcovi, ktorý sa stará o maloleté dieťa alebo o bezvládnou osobu, ktorí sú členmi jeho domácnosti, a ak to pomery prenajímateľa umožňujú, poskytne sa mu namiesto náhradného ubytovania náhradný byt. Náhradný byt môže mať horšiu kvalitu a menšiu obytnú plochu, ako má byt, ktorý má nájomca vypratať. Náhradný byt mu možno poskytnúť aj mimo obce, v ktorej sa nachádza ním vypratávaný byt. Vzdialenosť náhradného bytu musí však umožniť dennú dochádzku do práce.

20. Ustanovenie § 712a Občianskeho zákonníka ustanovuje predpoklady, pri splnení ktorých sa má nájomcovi po skončení nájomného pomeru v byte poskytnúť určitá bytová náhrada (§712 Občianskeho zákonníka), t.j. kedy ten, kto má byt vypratať, má nárok na primeraný náhradný byt, náhradné ubytovanie, príp. len na prístrešie. Súčasne sú uvedené prípady, kedy nájomcovi bytová náhrada neprislúcha. Občiansky zákonník viaže právo na určitú formu bytovej náhrady na konkrétny výpovedný dôvod. Iba v týchto prípadoch vzniká oprávnenému toto právo. V ostatných prípadoch, najmä ak to zákon ustanovuje, že za zákonom stanovenej situácie bytová náhrada nepatrí, nemôže súd založiť právo na bytovú náhradu, aj keby sa to v konkrétnej situácii javilo ako spravodlivé. Ak sa nájomný pomer podľa § 711 ods.1 písm. d) Občianskeho zákonníka skončil preto, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, pričom ide o nájomcu, ktorý sa nachádza v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, má takýto nájomca len právo na náhradné ubytovanie (§ 712 ods. 3 Občianskeho zákonníka). Podľa § 712a ods.4 Občianskeho zákonníka však možno takémuto nájomcovi priznať i náhradný byt, ak sú splnené podmienky uvedené v tomto ustanovení. Tieto

dôvody sú zákonom prísne limitované a týkajú sa osôb, ktoré žijú s uvedeným nájomcom v spoločnej domácnosti. Takýmto dôvodom je starostlivosť o maloleté dieťa (do veku 18 rokov) alebo o bezvládnou osobu, za podmienky, že uvedené osoby sú členmi domácnosti nájomcu. Stav hmotnej núdze musí u tohto nájomcu existovať (resp. pretrvávajúť) ku dňu, kedy sa má vysťahovať z bytu, resp. ku dňu, keď súd rozhodne o tom, že výpoveď je platná, teda zamietne návrh na určenie neplatnosti nájomnej zmluvy a potvrdí tým súvisiacu povinnosť nájomcu vysťahovať sa z bytu.

21. Úlohou odvolacieho súdu v prípade odvolania odôvodneného nesprávnym právnym posúdením veci je posúdiť, či súd prvej inštancie na zistený skutkový stav použil správny právny predpis a či ho aj správne interpretoval.

22. Pokiaľ súd prvej inštancie založil svoje vyhovujúce rozhodnutie v danej právnej veci na tom, že nájom bytu zanikol k 30.04.2016 písomnou výpoveďou žalobcu zo dňa 15.01.2016 z dôvodu podľa § 711 ods.1 písm. d) Občianskeho zákonníka preto, že žalovaný ako nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, pričom žalovaný nepodal žalobu o neplatnosť výpovede na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede, nevyužil svoje právo vyjadriť sa k žalobe, potom žalovaný užíva od 01.05.2016 predmetný byt bez právneho dôvodu a nemá právo na bytovú náhradu, odvolací súd sa s týmito právnymi dôvodmi v celom rozsahu stotožňuje, považuje napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie za vecne správne s poukazom na nižšie uvedené dôvody.

23. Odvolací súd v danej právnej veci dospel k záveru, že odvolanie žalovaného, v ktorom odvolaní namietal vecnú nesprávnosť napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie v celom rozsahu z dôvodu, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, nie je dôvodné. Je tomu tak z dôvodu, že v danej právnej veci bolo na základe vykonaného dokazovania nesporne preukázané, že nájom k predmetnému bytu zanikol výpoveďou prenajímateľa zo dňa 15.01.2016 k 30.04.2016 z dôvodu podľa § 711 ods.1 písm. d) Občianskeho zákonníka preto, že žalovaný ako nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, keďže žalovaný neuplatnil na súde v zákonom stanovenej lehote neplatnosť výpovede. Pokiaľ žalovaný v podanom odvolaní namietal, že došlo k obnoveniu nájomnej zmluvy v súlade s ustanovením § 676 ods.2 Občianskeho zákonníka, ktoré zákonné ustanovenie podľa jeho názoru súd prvej inštancie vo veci opomenul aplikovať, odvolací súd k tomu uvádza, že podľa ustanovenia § 710 ods.2 druhá veta Občianskeho zákonníka, ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu, to znamená, že pri nájme bytu nie je možné automatické predĺžovanie nájomnej zmluvy, keďže zákon výslovne vylučuje aplikáciu ustanovenia § 676 ods. 2 OZ, ktorý je možné použiť pri nájomných vzťahoch, no nie pri nájme bytu. Teda obnovenie nájmu bytu jeho faktickým užívaním aj po uplynutí doby nájmu nie je možné. S ohľadom na vyššie uvedené, ako aj s ohľadom na formálne aj obsahové vymedzenie väd konania odvolateľom v podanom odvolaní (§ 365 ods.1 písm. d) CSP) odvolací súd ďalej uvádza, že sa nejedná o tzv. inú vadu podľa ustanovenia § 365 ods.1 písm. d) CSP, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Pokiaľ žalovaný v podanom odvolaní tiež namietal, že súd prvej inštancie opomenul sociálnu a rodinnú situáciu žalovaného, ktorý navyše zdieľa bydlisko s maloletým synom D. C. a neaplikoval vo veci ustanovenia § 712a ods.3,4 Občianskeho zákonníka, v dôsledku ktorej skutočnosti neprávne rozhodol, pokiaľ nepriznal žalovanému bytovú náhradu - náhradný byt, odvolací súd uvádza, že žalovaný sa nevyjadril k žalobe, v spore netvrdil, nepreukázal súdu, že stav hmotnej núdze z objektívnych dôvodov tak, ako to má na mysli ustanovenie § 712a ods.3 Občianskeho zákonníka u neho existoval, resp. pretrvával ku dňu, kedy sa má vysťahovať z predmetného bytu, preto žalovanému bytová náhrada - náhradné ubytovanie neprislúcha. Žalovaný v spore taktiež netvrdil, nepreukázal súdu, že sa ako osoba v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov stará o maloleté dieťa tak, ako to má na mysli ustanovenie § 712a ods.4 Občianskeho zákonníka (a ak to pomery prenajímateľa umožňujú), teda že žalovaný má právo na bytovú náhradu - náhradný byt v súlade s ustanovením § 712a ods.4 Občianskeho zákonníka, preto žalovanému bytová náhrada - náhradný byt neprislúcha. Odvolací súd ďalej uvádza, že vyššie uvedenú odvolaciu argumentáciu žalovaného v podobe nových skutočností (novoty), ktoré však neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie považuje za neprípustnú, keďže jednak s poukazom na vyššie uvedené dôvody neboli splnené zákonom stanovené podmienky v ustanovení § 366 písm. c) CSP, podľa ktorého prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a jednak s

poukazom na to, že odvolateľ netvrdil, nepreukázal, že ich bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie (§ 366 písm. d) CSP).

24. Z vyššie uvedených podstatných dôvodov odvolací súd napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správne podľa § 387 ods. 1 CSP.

25. Odvolací súd dodáva, že všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené sporovou stranou, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami sporu. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu (prvostupňového, ale aj odvolacieho), ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces (uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky z 3. júla 2003 sp. zn. IV. ÚS 115/2003). Judikatúra ESLP nevyžaduje, aby na každý argument strany (účastníka) bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia.

26. O trovách odvolacieho konania strán sporu odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods.1 CSP a § 255 ods. 1 CSP a žalobcoví, ktorý mal v odvolacom konaní plný úspech, priznal nárok náhradu trov odvolacieho konania vo vzťahu k žalovanému v rozsahu 100%, o výške ktorého nároku rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

27. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0 (§ 393 ods. 2 druhá veta Civilného sporového poriadku v spojení s § 3 ods. 9 posledná veta zák. č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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 inštancii. 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 dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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 CSP).