

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 13Co/302/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6912200507
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 03. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ferdinand Zimmermann
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2013:6912200507.1

Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici ako súd odvolací v právnej veci navrhovateľa: Železnice Slovenskej republiky, Bratislava, 813 61 Bratislava, Klemensova 8, miesto pre doručovanie: 960 01 Zvolen, M. R. Štefánika 295/2, IČO: 31 364 501, proti odporkyňi: F. A., nar. XX. XX. XXXX, bytom XXX XX S., D. XXX, o vypratanie bytu, o odvolaní odporkyne zo dňa 23. 07. 2012 proti rozsudku Okresného súdu Rimavská Sobota č. k. 7C/4/2012-41 zo dňa 19. 06. 2012, takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu zrušuje a vec vracia na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom okresný súd uložil odporkyňi povinnosť vypratať jednoizbový byt druhej kategórie č. 2, ktorý sa nachádza na prvom poschodí bytového domu na ulici D. č. XXX, v meste S., kat. úz. S.. Bytový dom sa nachádza na pozemku parc. č. XXXX/X, je zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX. Povinnosť vypratať byt uložil odporkyňi v lehote 15 dní, bez bytovej náhrady. O trovách konania rozhodol tak, že odporkyňa je povinná nahradiť navrhovateľovi trovy konania v sume 99,50 € do troch dní od právoplatnosti rozsudku. V odôvodnení rozsudku uviedol, že po zániku nájmu bytu odporkyňa byt nevypratala. Nájom bytu zanikol výpoveďou z nájmu bytu podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d/ OZ, výpoveď z nájmu bytu bola odporkyňi doručená dňa 27. 11. 2007. Vec právne posúdil podľa ust. § 710 ods. 3 OZ a § 126 ods. 1 OZ. Dospel k záveru, že návrh navrhovateľa je dôvodný, pretože tento vypovedal nájom bytu zo zákonného dôvodu, odporkyňa si neplnila svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu. Výpovedná lehota plynula od 01. 12. 2007 do 28. 02. 2008, v zmysle ust. § 710 ods. 3 OZ skončil nájom predmetného bytu uplynutím výpovednej lehoty. Podľa ust. § 712a ods. 3 druhej vety OZ odporkyňa nemá právo na bytovú náhradu.

Proti rozsudku okresného súdu podala odvolanie v zákonom stanovenej lehote odporkyňa. Uviedla, že byt jej bol pridelený Železnicami Slovenskej republiky. Spolu s manželom boli nezamestnaní, vychovávali 6 detí zo sociálnych dávok. Nedokázali si nájsť zamestnanie. Manžel bol vo výkone trestu odňatia slobody. V roku 2008 sa dohodla s vedením ŽSR, že začne splácať dlh. Je poberateľkou dávky v hmotnej núdzi. Po smrti manžela zostala spolu s deťmi bez pomoci. Nie je poberateľkou vdovského dôchodku, deti nie sú poberateľmi sirotského dôchodku po manželovi. Musí sa starať o deti do 25 rokov. Dve deti sú ešte školopovinné. Jej príjem je len dávka v hmotnej núdzi, čo predstavuje sumu 120 €. Je si vedomá svojho dlhu, ale „nemám kam ísť“.

Navrhovateľ vo vyjadrení k podanému odvolaniu uviedol, že odporkyňa po celý čas trvania zmluvného vzťahu teda od roku 2001 neplatila pravidelne nájomné a platby za užívanie bytu. Navrhovateľ s odporkyňou intenzívne komunikoval. Odporkyňa ústne prejavila záujem, sľubovala úhradu dlhu, čo nikdy nedodržala. V roku 2008 skončil zmluvný vzťah výpoveďou z nájmu bytu. Navrhovateľ vyhovel odporkyňi zotrvať v byte. Je toho názoru, že využil všetky možnosti vo vzťahu k odporkyňi, to znamená zhovievavosť, výzvy, upozornenia, poskytovanie možnosti odporkyňi k postupnému splácaniu dlhu. Odporkyňa sústavne a po dlhú dobu hrubo porušuje svoje povinnosti voči prenajímateľovi, napriek tomu,

že si je vedomá svojho dlhu. Užíva byt bez právneho dôvodu. Navrhovateľ nemá záujem o jej ďalšie zotrvanie v byte, trvá na návrhu, teda na vypratání bytu. Žiadal rozsudok okresného súdu ako vecne správny potvrdiť.

V dôsledku podaného odvolania krajský súd vec v medziach daných ust. § 212 ods. 1 OSP prejednal a rozsudok okresného súdu podľa ust. § 221 ods. 1 písm. h/ OSP zrušil a podľa ust. § 221 ods. 2 OSP vec vracia okresnému súdu na ďalšie konanie.

Odvolací súd zruší rozhodnutie prvostupňového súdu, ak súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil, tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav veci.

V súdnej veci okresný súd vec nesprávne právne posúdil, tiež nedostatočne zistil skutkový stav veci.

Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou (§ 710 ods. 1 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 lehodu. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu (§ 710 ods. 3 OZ). 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 lehodu, ktorá trvá šesť mesiacov (§ 710 ods. 4 OZ).

V súdnej veci bolo nepochybne preukázané, že nájom bytu zanikol písomnou výpoveďou zo strany navrhovateľa (č. l. 10 spisu). Túto skutočnosť nenamietala ani odporkyňa. Nájom bytu zanikol z dôvodov podľa § 711 ods. 1 písm. d/ OZ to znamená 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.

V súdnej veci podľa výpovede nájmu bytu odporkyňa porušila svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, „že ste po dobu dlhšiu ako tri mesiace nezaplatili nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu“, v čase výpovede nájmu bytu evidoval navrhovateľ nedoplatok na nájomnom v sume 106 919,--Sk (č. l. 10 spisu).

Podľa ust. § 712a ods. 3 OZ 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.

Podľa ust. § 712a ods. 4 OZ ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov uvedených v ods. 3, nájomcovi, ktorý sa stará o maloleté dieťa alebo o bezvládnú 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 vypratáný byt. Vzdialenosť náhradného bytu musí však umožniť dennú dochádzku do práce.

Okresný súd uložil odporkyňi povinnosť vypratať byt bez bytovej náhrady. V odôvodnení rozsudku uviedol, že podľa ust. § 712a ods. 3 druhej vety Občianskeho zákonníka odporkyňa nemá právo na bytovú náhradu.

Ak okresný súd ustálil, že odporkyňa nemá právo na bytovú náhradu podľa ust. § 712a ods. 3 druhá veta OZ, to znamená 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. V takomto prípade mal ale súd skúmať a najmä odôvodniť prečo odporkyňa nemá právo na bytovú náhradu.

Okresný súd pochybil, keď sa nevyporiadal s ust. § 712a ods. 3 OZ, podľa ktorého, 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. Potom sa mal okresný súd zaoberať otázkou, či odporkyňa je osobou v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, teda či má právo na náhradné ubytovanie. Ak odporkyňa nepreukáže, že je osobou v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, je dôvodný postup podľa ust. § 712a ods. 3 druhá veta, teda nájomca nemá právo na bytovú náhradu, ale ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má právo na prístrešie.

Odporkyňa v podanom odvolaní uvádza, že má dve školopovinné deti. Ak sa teda odporkyňa stará o maloleté deti, a ak to pomery prenajímateľa umožňujú, poskytnie sa odporkyni namiesto náhradného ubytovania náhradný byt; postupuje sa teda podľa ust. § 712a ods. 4 OZ.

Okresný súd bez ďalšieho, to znamená bez vykonania príslušného dokazovania určil, že odporkyňa je povinná vypratať byt bez bytovej náhrady. Toto svoje rozhodnutie neodôvodnil.

Odvolací súd uznesenie okresného súdu zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie.

O náhrade trov prvostupňového konania rozhodne okresný súd v novom rozhodnutí o veci (§ 224 ods. 3 OSP).

O veci senát odvolacieho súdu rozhodol pomerom hlasov členov senátu 3:0.

Poučenie:

proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.