

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 16Co/23/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8612200360
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 04. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Kovaľová
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2013:8612200360.1

Uznesenie

Krajský súd v Prešove právnej veci žalobcu: Mesto Svidník, ul. Sovietskych hrdinov č. 200, Svidník zastúpené JUDr. Gabrielom Kaliňákom, na základe udelenej plnej moci proti žalovanému: K. P., nar. XX. XX. XXXX, bytom ul. I. H. XXX/XX, I., o vypratanie bytu, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Svidník, č. k. 7C 23/2012-28 zo dňa 26. 11. 2012 takto jednohlasne

rozhodol:

Zrušuje rozsudok a vec vracia na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom prvostupňový súd zaviazal žalovaného vypratať byt č. X nachádzajúci sa vo I. na ul. I. H. XXX/XX, vchod č. XX na X.poschodí bytového domu, súp. č. XXX zapísaného na LV č. XXXX, k. ú. I. do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Zároveň zaviazal žalovaného nahradiť žalobcovi trovy konania vo výške 99,50 Eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Svoje rozhodnutie odôvodnil iba tým, že konštatoval, že nájomný pomer žalovaného k predmetnému bytu skončilo 31. 12. 2011 a od 01. 01. 2012 užíva žalovaný predmetný byt bez právneho dôvodu.

Proti tomuto rozsudku podal odvolanie žalovaný. Uviedol, že súd nerozhodol správne. Neoboznámil sa so všetkými skutočnosťami. Poukázal, že žiaden dlh na nájomnom nemá, platí ho pravidelne, o byt sa stará. To, že je tam dlh na studenú vodu je vykonštruované. Chcú ho dostať z bytu aj s mamou a postihnutým bratom na ulicu. Stále mal záujem dohodnúť sa na splátkach, pričom poukázal, že Rómom vo I. dávajú náhradné ubytovanie, napriek obrovským dlhom.

Odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo v zmysle zásad uvedených v ust. § 212 O. s. p., vec prejednal v súlade s ust. § 214 ods. 2 O. s. p. a zistil, že odvolanie žalovaného je dôvodné a rozhodnutie súdu prvého stupňa je v zásadných otázkach nepreskúmateľné, resp. nesprávne

Podľa ust. § 157 ods. 2 O. s. p., v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa navrhovateľ (žalobca) domáhal a z akých dôvodov, ako sa vo veci vyjadril odporca (žalovaný), prípadne iný účastník konania, stručne, jasne a výstižne vysvetlí, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil. Súd dbá na to, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

Odvolací súd zistil, že predmetom konania pred súdom prvého stupňa bola žaloba o vypratanie obecného bytu, nájom, ktorý mal podľa tvrdenia žalobcu skončiť uplynutím doby. Žalobca v žalobnom návrhu tvrdil, že nájomný pomer bol uzatvorený na dobu určitú a bol platný do 31. 12. 2011. Toto tvrdenie bez všetkého súd prevzal zo žalobného návrhu bez toho, aby podrobne skúmal a dokazoval okolnosti súvisiace nielen so vznikom nájmu, ale aj skončením nájmu v prípade žalovaného.

Je nepochybnou skutočnosťou to, že v spise sa nachádza zmluva o nájme bytu, ktorá bola pôvodne uzatvorená dňa 03. 11. 2008 na dobu určitú do 30. 11. 2009. Súd prvého stupňa neodôvodnil a ani sa nezaoberal dotazom na strane žalobcu, z akých dôvodov bol nájomný pomer predlžovaný postupne niekoľkokrát. Neskúmal, za akých okolností bol tento nájomný pomer predlžovaný, resp. za akých okolností bolo medzi stranami dohodované trvanie nájmu k predmetnému bytu medzi účastníkmi. Nezaujímalo ho dotazom u žalobcu, či jednotlivé dohodnutia o dobe nájmu napísané na pôvodnej nájomnej zmluve, len rukou a perom, zodpovedajú zákonnej úprave týkajúcej sa osobitných ustanovení o nájme bytu, resp. predlžovania nájmu.

Nezaoberal sa, či predĺžený nájom zodpovedá zákonnej úprave zániku nájmu v zmysle ust. § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Z tohto ustanovenia totiž vyplýva, že nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Súd prvého stupňa mal podrobiť jednotlivé predĺženia nájmu pomeru na nájomnej zmluve napísané len rukou, či zodpovedajú zákonnej úprave uvedenej v ust. § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a to takej dohode, ktorá by mala všetky potrebné náležitosti. Obsahom dohody o zániku nájmu bytu je dojednanie o zániku právneho vzťahu, aj dojednanie o podmienkach, aj o dobe jeho zániku. Súd prvého stupňa tieto okolnosti si nevšimol a na ne ani pre bližšie zdôvodnenie nedotazoval samotného žalobcu. Naopak sa dopustil nesprávneho konštatovania, pretože v odôvodnení rozsudku uviedol, že nájomný pomer žalovaného k predmetnému bytu skončil 31. 12. 2011 uplynutím dohodnutej doby nájmu. Odvolací súd pritom zistil, že z pôvodnej nájomnej zmluvy zo dňa 03. 11. 2008, na ktorej bol dopisované vždy predlžovanie doby nájmu vyplýva, že prvé predĺženie bolo na dobu určitú do 31. 12. 2010 (rok 2010 - nečitateľný) nie sú podpisy oboch zmluvných strán, teda nájomcu a prenajímateľa. Ďalej bolo predĺžené do 30. 06. 2011, opäť tam nie sú podpisy oboch zmluvných strán a v závere sa nachádza, že zmluva bola predĺžená aj do 31. 12. 2011, kde je však iba podpis jednej strany, teda žalobcu bez podpisu žalovaného. Aj napriek tomu, že vo výpovedí jednotlivých účastníkov, teda samotného žalovaného vyplýva, že si je vedomý, že nemá uzatvorenú platnú nájomnú zmluvu, resp., že nájom skončil, bolo potrebné tento skutkový stav jasným spôsobom ozrejmiť, popísať tak, aby bol nepochybným žiadnym iným spôsobom, pretože v danom prípade ide o nájom bytu, ktorý je zo zákona chránený a súd v tomto prípade mal všetky tieto skutočnosti dostatočným spôsobom zistiť a žalobcu preukázať. Preto bolo nesprávne konštatovanie súdu prvého stupňa, že , ozrejmiť: Nájomný pomer skončil k 31. 12. 2011, ak dohoda o predĺžení tohto nájmu a k tomuto dátumu, nie je podpísaná druhou stranou. Nevedno akým spôsobom došlo k predĺženiu doby nájmu do tohto obdobia, či konkludentným spôsobom alebo iným spôsobom. To súd mal bez všetkého zistiť a riadne ozrejmiť. Nebolo na strane súdu len prísne formálnym spôsobom zisťovať, či si je žalovaný vedomý, že má dlh na byte alebo nie, ale mal zisťovať, akým spôsobom bol medzi účastníkmi dohodnutý zánik nájmu bytu, pretože len z tohto dôvodu žalobca podal žalobu na vypratanie obecného bytu, a to z dôvodu, že nájom bol dojednaný na určitú dobu. Z týchto tvrdení mal súd vychádzať, zabezpečiť a objasniť taký skutkový stav, aby bol nepochybným spôsobom preukázaný a súdom prvého stupňa riadne zistený.

Naviac odvolací súd poukazuje na tú skutočnosť, že ak v priebehu konania súd prvého stupňa zisťoval alebo žalobca poukazoval, že na predmetnom byte viaznu nejaké dlhy, v spise sú doložené listiny o tom, že žalovaný, resp. jeho rodinní príslušníci tieto povinnosti plnili. Bolo potrebné sa zaoberať aj touto okolnosťou, či ich plnili v riadne dohodnutom splátkovom kalendári, o aké dlhy na nájomnom ide, pretože v opačnom prípade sú to okolnosti podstatné a určujúce pri zohľadňovaní napr. okolností súvisiacich s poskytovaním bytových náhrad, náhradného ubytovania, resp. prístrešia v prípade, že došlo k platnému zániku nájmu bytu. Je nepochybné, že v byte býva žalovaný spolu s ďalšími osobami, ktorí sú v ťaživej sociálnej situácii, na skutočnosti, na ktoré je potrebné prihliadať, ale tieto aj objektívne posúdiť vo vzťahu k povinnostiam nájomcu.

Keďže nateraz nebolo jasné súdom prvého stupňa zistené a ustálené, kedy nájomný pomer vznikol, akým spôsobom bol dohodnutý zánik nájmu bytu, kedy nájom bytu skončil, okolnosti ktoré sú podstatné pre správne právne posúdenie veci, ako aj ďalšie okolnosti súvisiace s tým, o aký status (sociálne postavenie) žalovaného v danom prípade ide, resp. jeho rodinu, pretože na pojednávaní vypočúval ako svedkyňu matku žalovaného, ktorá sa vyjadrovala k sociálnej situácii rodiny a na to upozornila, je potrebné všetky tieto okolnosti takým spôsobom ozrejmiť, aby rozhodnutie súdu prvého stupňa pôsobilo presvedčivo a bolo predovšetkým preskúmateľné, nielen z pohľadu účastníkov konania samotných, ale aj z pohľadu súdu.

Z týchto dôvodov odvolací súd bol toho názoru, že je potrebné napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie.

V ďalšom konaní súd prvého stupňa vykoná dokazovanie v naznačenom smere. Svoje zistenia premietne do právnych záverov, ktoré riadne popíše, zdôvodní tak, aby jeho rozhodnutie bolo preskúmateľné.

V danom prípade treba prihliadať na tú okolnosť, že predmetom sporu je trvanie a ukončenie nájmu bytu, nájom bytu, ktorý je zo zákona chránený vo vzťahu, ku ktorému musí súd vykonať také dokazovanie, aby zodpovedalo zákonným požiadavkám, predovšetkým ust. § 685 ods. 1 veta druhá Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode možno ho vypovedať len z dôvodov uvedených v zákone. To znamená, že Občiansky zákonník v tomto ustanovení zdôrazňuje osobitnú ochranu, ktorá predovšetkým spočíva v tom, že nájom bytu možno vypovedať, ak nedôjde k dohode, a to len z dôvodov výslovne uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka.

Z týchto dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok v zmysle ust. § 221 ods. 1 písm. f) O. s. p. zrušil a vec vrátil súdu na ďalšie konanie.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.