

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 13Co/214/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6412210874
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 05. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ferdinand Zimmermann
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2013:6412210874.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici ako súd odvolací v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ferdinanda Zimmermanna a sudcov JUDr. Márie Rišiaňovej a JUDr. Danice Kočíčkovej v právnej veci navrhovateľa: Mestský bytový podnik Kremnica, Dolná 49/21, 967 01 Kremnica, IČO: 00634336, zast. advokátkou: JUDr. Eva Považanová, Advokátska kancelária so sídlom Žiar nad Hronom, Dr. Janského 4/406, proti odporcovi: 1. S. P., nar. XX. XX. XXXX, bytom P XXX XX H., 2. S. P., nar. XX. XX. XXXX, bytom P. XXX, XXX XX H., o určenie, že povinnosť vypratať byt nie je viazaná na zabezpečenie náhradného bytu, na odvolanie odporcov zo dňa 22. 03. 2013 proti rozsudku Okresného súdu Žiar nad Hronom č. k. 12C/76/2012-23 zo dňa 22. 11. 2012, takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu potvrdzuje.

Odporcovia 1. a 2. sú povinní spoločne a nerozdielne nahradiť navrhovateľovi trovy odvolacieho konania v sume 67,88 € na účet právnej zástupkyne navrhovateľa v lehote do troch dní.

odôvodnenie:

Okresný súd určil, že povinnosť odporcu v 1. rade S. P. a odporcu v 2. rade S. P. vypratať byt č. X vo vchode č. XX na prízemí bytového domu číslo súpisné XXX, na ulici P. v H., nie je viazaná na zabezpečenie náhradného bytu.

Odporcovia v 1. a v 2. rade boli zaviazaní spoločne a nerozdielne nahradiť navrhovateľovi trovy konania v sume 320,76 € v lehote troch dní od právoplatnosti rozhodnutia na účet právnej zástupkyne navrhovateľa.

Súd konštatoval, že rozsudkom Okresného súdu Žiar nad Hronom č. k. 9C/880/01 zo dňa 06. 09. 2011 bola odporcom v 1. a 2. rade uložená povinnosť vypratať byt č. X v dome súpisné č. X., na ulici P. v H. a to v lehote 15 dní po zabezpečení náhradného bytu. Odporcom v 1. a 2. rade navrhovateľ v roku 2009 zabezpečil náhradný byt. Odporcovia bez udania dôvodu k uzavretiu zmluvy o náhradnom byte nepristúpili. Vyhlásenie o zabezpečení náhradného bytu prevzal odporca v 1. rade dňa 26. 01. 2009 a odporkyňa v 2. rade dňa 19. 01. 2009. S poukazom na ust. § 720 ods. 3 OZ im nárok na zabezpečenie náhradného bytu zanikol (nepochybne ide o ustanovenie § 712c ods. 3 OZ).

Odporcovia nereagovali na výzvu o vypratanie bytu a byt naďalej užívajú bez platnej nájomnej zmluvy.

Navrhovateľ má naliehavý právny záujem v zmysle ust. § 80 písm. c/ OSP na rozhodnutí, pretože je povinný chrániť si svoj majetok a zároveň uspokojiť žiadateľov o pridelenie nájomných bytov, ktorých je

nedostatok. Navrhovateľ nemôže tolerovať užívanie bytu bez platnej nájomnej zmluvy a odporcovia 1. a 2. si neplnia základné povinnosti spojené s užívaním bytu, neplatia riadne a včas stanovené preddavky za užívanie bytu. Odporcovia bezdôvodne neuzavreli nájomnú zmluvu týkajúcu sa zabezpečenia bytovej náhrady. Súd dospel k záveru, že nárok na bytovú náhradu zanikol.

O trovách konania bolo rozhodnuté s odkazom na ust. § 142 a § 149 ods. 1 OSP.

Proti rozsudku odvolanie podali odporcovia. Uviedli, že nesúhlasia s rozhodnutím okresného súdu, pretože nevychádzal zo skutkového stavu, nepreveril skutočnosti prečo neprevzali náhradný byt a doteraz ich súd ani nevypočul. Neboli na pojednávaní aby sa mohli k veci vyjadriť.

V ďalšom odporcovia uviedli, že nebol im zabezpečený náhradný byt v požadovanej kvalite. Dostali ponuku na uzavretie nájomnej zmluvy v novom byte, ale byt nevyhovoval podmienkam bývania. Bol v dezolátnom stave. Pozostával z jednej obytnej miestnosti, ktorá slúžila aj ako kuchyňa v rozlohe 7,8 m², chodbe o ploche 6,7 m², špajza 3 m² a WC 2,2 m². Celková plocha bola 19,7 m². Byt bol bez kúpeľne. Pre päťčlennú rodinu aj z ľudského hľadiska bol byt neprimeraný. Náhradný byt nezabezpečoval dôstojné bývanie a preto ho neprevzali a čakali, že im bude ponúknutý iný náhradný byt. Upovedomili navrhovateľa z akých dôvodov nepreberajú náhradný byt a zostávajú v pôvodnom.

Odvolatelia poukazujú aj na skutočnosť, že je potrebné zohľadniť problém zamestnanosti hlavne občanov rómskeho pôvodu od čoho sa odvíja ich životná úroveň. Sú si vedomí svojho záväzku za služby a užívanie bytu, výšku záväzku nespochybňujú a vysporiadajú ho hneď ako získajú zamestnanie.

Navrhovateľ sa k podanému odvolaniu vyjadril. Žiadal rozsudok okresného súdu potvrdiť ako správny a priznať náhradu trov odvolacieho konania.

Odvolanie odporcov považuje za účelové, smerujúce k tomu, aby mohli čo najdlhšie užívať byt prvej kategórie, za ktorý neplatia nájomné. Nie je pravdivé tvrdenie, že náhradný byt bol pre nich nevyhovujúci. V roku 2009, keď im bol náhradný byt zabezpečený, v ich spoločnej domácnosti bývali tri dospelé a predpokladajú že aj zárobkovo činné deti. Syn K. mal 25 rokov, dcéra S. 22 rokov a syn Miroslav 20 rokov. K uzatvoreniu nájomnej zmluvy na náhradný byt nepristúpili len z dôvodu, že im vyhovuje bývať v byte veľkej podlahovej plochy bez toho, aby si plnili úhradové povinnosti voči vlastníkovi nehnuteľnosti. Naposledy boli odporcovia žalovaní v konaní 6C/251/2011 na Okresnom súde Žiar nad Hronom, kedy dlh na istine v sume 408,82 € zaplatili až po podaní žaloby.

Odporcovia neuvádzajú v odvolaní pravdivé údaje o výške príjmov rodiny. Odporca v čase, keď bol dobrovoľne nezamestnaný, pracoval ako „bočák“, ktorú skutočnosť priznal v konaní 6C/169/2011.

Neobstoja ani námietky odporcov voči zabezpečenému náhradnému bytu. Nájomný pomer odporcov sa skončil z dôvodu, že hrubo porušovali povinnosti vyplývajúce pre nich z nájmu bytu. V tom čase mali odporcovia tri maloleté deti a preto im bola súdom uložená povinnosť zabezpečiť odporcom náhradný byt. Náhradný byt v takom prípade postačovalo poskytnúť v horšej kvalite, menšej obytnej ploche, resp. aj mimo obce, v ktorej sa nachádza vypratávaný byt. V roku 2009 kedy odporcom náhradný byt zabezpečili už nemali v starostlivosti maloleté deti a preto ich požiadavka na zabezpečenie bytu primeraného s ohľadom na vyššie uvedené sa javí ako nepochopiteľná.

Krajský súd ako súd odvolací preskúmal vec v rozsahu určenom § 212 ods. 1 OSP bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 OSP a rozsudok okresného súdu potvrdil podľa § 219 ods. 1 OSP ako vo výroku vecne správny.

Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia a konštatuje správnosť jeho dôvodov.

Odvolačný súd navyše poznamenáva, že súd rozhodujúci o návrhu navrhovateľa, ktorý žiada určiť, že povinnosť odporcu 1. a 2. vypratať byt nie je viazaná na zabezpečenie náhradného bytu, neskúma či ponúknutý náhradný byt bol primeraný alebo nie.

Podľa § 712c ods. 3 OZ nájomca, ktorý má byt vypratať, je povinný uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade do 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia o zabezpečení bytovej náhrady; ak nájomnú zmluvu bezdôvodne neuzavrie, jeho nárok na bytovú náhradu zanikne.

Do 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia je nájomca, ktorý má byt vypratať, povinný uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade. Zmluva o bytovej náhrade nie je zmluvou, na základe ktorej vzniká nájom náhradného bytu, náhradného ubytovania alebo prístrešia. Je to zmluva, v ktorej osoba, ktorá má bytovú náhradu zabezpečiť, vyhlasuje, akým spôsobom je bytová náhrada zabezpečená (aký druh bytovej náhrady), presne popísaný objekt, ktorý môže nájomca užívať (určenie bytu, obytnej miestnosti), či ide o nájom alebo podnájom, či ide o bytovú náhradu na určitý čas alebo neurčitý čas, aké sú podmienky nájmu (najmä výška nájomného) a ako je zabezpečená realizácia práva nájomcu na bytovú náhradu, t. j. kedy a kde môže zmluvu o nájme resp. podnájme podpísať.

Právo na uzavretie zmluvy o zabezpečení bytovej náhrady zaniká po uplynutí 30 dňovej prekluzívnej lehoty, ktorá začína plynúť nasledujúcim dňom od prevzatia písomného vyhlásenia o zabezpečení bytovej náhrady. Písomné vyhlásenie môže mať aj formu návrhu zmluvy po poskytnutí bytovej náhrady.

Nájomca môže mať rôzne výhrady voči bytovej náhrade, ako aj voči spôsobu jej zabezpečenia. Aby mu právo na bytovú náhradu nezaniklo, musí svoje právo ochrániť žalobou na súde. Prostriedkom súdnej ochrany je žaloba o určenie, že jeho nárok na bytovú náhradu nezanikol. Žalobu treba oprieť o naliehavý právny záujem podľa § 80 písm. c/ OSP. Ak je žaloba opodstatnená, v rozsudku súd určí, že právo na bytovú náhradu nezaniklo.

Z uvedeného je zrejmé, že žalovaní mali podať žalobu na súde v lehote 30 dní, ktorou by sa domáhali určenia, že ponúknutá bytová náhrada nie je primeraná. Žalovaní takto nepostupovali a ich právo na bytovú náhradu zaniklo.

V odvolaní odporcovia tvrdili, že neboli prítomní na pojednávaní, aby sa mohli k veci vyjadriť. Zo spisového materiálu je však zrejmé, že predvolanie na pojednávanie bolo S. P. riadne doručované s tým, že v konečnom dôsledku bolo uložené na pošte dňa 09. 11. 2012. Uloženú zásielku si S. P. prevzal dňa 19. 11. 2012.

V odvolacom konaní mal navrhovateľ plný úspech. S poukazom na ust. § 224 ods. 1 OSP s použitím ust. § 142 ods. 1 OSP bola mu priznaná aj plná náhrada trov odvolacieho konania. Tieto trovy pozostávajú za jeden úkon advokáta 60,07 € s pripočítaním režijného paušálu 7,81 €, spolu 67,88 €. Tieto trovy uhradia odporcovia navrhovateľovi k rukám ich právnej zástupkyne.

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

Poučenie:

proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.