

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 14Co/481/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1407203047  
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 10. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Javorčíková  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2013:1407203047.4

## Rozhodnutie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Kataríny Javorčíkovej a členiek senátu JUDr. Edity Szabovej a Mgr. Barbory Bartekovej v právnej veci navrhovateľa: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava, IČO: 00603481, proti odporcom: 1. Margita Valachovičová, D. N. X, D., 2. Andrej Valachovič, D. N. X, D., t.č. Ústav na výkon trestu odňatia slobody, N. XX/VD, Ž., o vypratanie bytu, o odvolaní odporkyne v 1. rade proti rozsudku Okresného súdu Bratislava IV v Bratislave zo dňa 11.6.2012, č.k. 4C/40/2007-253

### rozhodol:

Krajský súd v Bratislave rozsudok Okresného súdu Bratislava IV v Bratislave zo dňa 11.6.2012, č.k. 4C/40/2007-253 **p o t v r d z u j e .**

Navrhovateľovi sa nepriznáva náhrada trov odvolacieho konania.

### o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom (v poradí druhým) súd prvého stupňa uložil odporcom v 1. a 2. rade povinnosť vypratať a po vypratání protokolárne odovzdať 2- garzónku, I. kategórie, Č. D. XX, nachádzajúcu sa na X. . N. D. A. na N. B.. Č.. X v Bratislave, do 60 dní od právoplatnosti rozsudku, a to bez nároku na náhradný byt, či ubytovanie. Odporcom v 1. a 2. rade uložil tiež povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov konania v sume 2.072,50 eur, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že po vykonanom dokazovaní mal za zistené, že

nájom bol s odporcami v 1. a 2. rade uzavretý účelovo na určitú dobu pre pomoc mladej rodine. Navrhovateľ ako vlastník nehnuteľnosti prenajal odporcom v 1. a 2. rade uvedený nájomný byt na základe nájomnej zmluvy z 8.1.2002 k bytu v „Dome mladej rodiny“ s dobou nájmu od 15.1.2002 do 14.1.2003. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Štatút Domu mladej rodiny, ktorý v čl. 4 ustanovuje, že nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a nájom sa poskytuje na obdobie jedného roka. Predĺženie nájmu nad dobu jedného roka je možné jednorázovo najviac o jeden rok, celkovo najviac na dobu šesť rokov. Dodatkom č. 2

z 18.11.2003 k zmluve o nájme bola odporcom predĺžená doba nájmu k predmetnému bytu do 14.1.2005. Súd tiež zistil, že navrhovateľ - Hlavné mesto Slovenskej republiky poskytuje tri druhy nájmov bytov: Dom mladej rodiny, Dom pre starších občanov a mestské (obecné) byty. Nájmy k prvým dvom typov bytov je možné uzavrieť len na dobu určitú podľa podmienok v Štatúte, a nájom k mestským (obecným) bytom na dobu neurčitú. Typ nájomného bytu v „Dome mladej rodiny“ nie je možné odpredať ani odkúpiť, a nájomnú zmluvu je možné uzatvoriť len na dobu určitú, teda takýto byt nie je bytom osobitného určenia v zmysle zák. č. 189/1992 Zb..

S poukazom na ust. § 126 ods. 1, § 682, § 710 ods. 2, § 712a ods. 9 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ), dospel súd prvého stupňa k záveru, že návrh navrhovateľa bol podaný dôvodne. Odporcom v 1. a 2. rade zanikol nájom dohodnutý na dobu určitú dňa 14.1.2005, preto boli povinní byť vypratať a odovzdať navrhovateľovi dňom 15.1.2005. Od 15.1.2005 teda byť užívajú bez právneho titulu, a ani napriek výzve navrhovateľa z 29.5.2006 ho do dnešného dňa nevypratali. Preto súd návrhu navrhovateľa v celom rozsahu vyhovel. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a v konaní úspešnému navrhovateľovi priznal náhradu za zaplatený súdny poplatok za návrh na začatie konania vo výške 1.973,- eur a za zaplatený súdny poplatok za podané odvolanie proti prvému rozsudku zo dňa 7.6.2010, č.k. 4C/40/2007-134 vo výške 99,50 eura.

Proti tomuto rozsudku podala v zákonom stanovenej lehote odvolanie odporkyňa v 2. rade. Namietla, že v priebehu súdneho konania navrhovateľ uviedol, že si odporcovia nepodali žiadnu žiadosť o pridelenie bytu, a preto im navrhovateľ nemôže vyhovieť. Na základe žiadostí o pridelenie obecného bytu jej však navrhovateľ zasielal výzvy na doplnenie dokladov k žiadosti, ktoré mu boli vždy spätne doručené. Naposledy bola podaná žiadosť v apríli 2012. Na základe predložených dokladov jej bolo oznámené, že vzhľadom na to, že nie je poberateľom príjmu najmenej vo výške 1,2 násobku životného minima pre jednu dospelú osobu a tri deti, nespĺňa podmienky pridelenia obecného bytu, a jej žiadosť nie je možné zaradiť do príslušného zoznamu žiadateľov. Pri preverovaní skutočností splnenia podmienok nebola zo strany navrhovateľa započítaná čiastka výživného na 3 maloleté deti. Uviedla tiež, že od mája 2012 má podaný návrh na rozvod manželstva, na zverenie maloletých detí do jej opatery a o určenie výživného na maloleté deti. V danej veci nebol ešte vytýčený deň pojednávania, teda rozhodnutie súdu o určení výživného nemohla dokladovať, čo malo za následok nesplnenie podmienok pridelenia obecného bytu. Vzhľadom na to, že jej príjem je nízky a postačuje len na uspokojenie základných potrieb, nemá finančné prostriedky na zaplatenie trov konania. Navrhla preto odvolaciemu súdu, aby napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil prvostupňovému súdu na ďalšie konanie.

Na výzvu odvolacieho súdu na odstránenie väd odvolania, doplnila odporkyňa v 1. rade svoje odvolanie s tým, že rozsudok napáda v celom rozsahu. Namietla tiež, že odporcovia neboli v konaní riadne zastúpení. Ďalej poukázala na to, že rozhodnutím Okresného súdu Bratislava IV bolo určené výživné na 3 maloleté deti vo výške 230,- eur, čo nebolo započítané do príjmu pre splnenie podmienok pridelenia obecného bytu. Čo sa týka vypratania bytu bez nároku na náhradný byt alebo ubytovanie, žiada tento návrh navrhovateľa zamietnuť, nakoľko je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov. Sama sa stará o 3 maloleté deti, ktoré sú členmi domácnosti, a preto má nárok na náhradné ubytovanie a prenajímateľ je povinný jej ho poskytnúť. Táto zákonná úprava má prednosť pred zmluvným dojednaním.

K odvolaniu odporkyne v 1. rade sa písomne vyjadril navrhovateľ s tým, že odvolacie námietky odporkyne sú pre rozhodnutie súdu vo veci vypratania bytu navrhovateľa irelevantné. Podmienky pridelenia obecných bytov sú stanovené všeobecne záväzným nariadením Hlavného mesta SR Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností. Aj za predpokladu, že by odporkyňa spĺňala všetky podmienky zaradenia do zoznamu žiadateľov o obecné byty, nevzniká jej tým automaticky nárok na pridelenie obecného bytu. Navrhovateľ eviduje stovky uchádzačov o obecné byty, ktorí spĺňajú všetky podmienky pridelenia obecného bytu, a ktorých platobná disciplína a správanie nie je na rozdiel od odporcov spochybňovaná. Bez ohľadu na uvedené, z hľadiska dôvodnosti návrhu na vypratanie bytu je predmetná skutočnosť bez právneho významu. Či odporkyňa spĺňa podmienky na zaradenie do zoznamu žiadateľov o obecné byty nič nemení na tom, že vypratávaný byt užívajú odporcovia neoprávnene - od 15.1.2005 bez právneho dôvodu, a navyše bez riadneho poukazovania úhrad za jeho užívanie. Tým obmedzujú vlastníka v oprávnení nakladať s predmetom svojho vlastníctva a bezdôvodne sa obohacujú na úkor navrhovateľa. Odporcom bolo od počiatku zrejmé, že nájomný vzťah bol založený na dobu určitú, na dočasnú pomoc mladým rodinám pri budovaní si vlastného zázemia. Odporkyňou tvrdené sociálne aspekty zohľadnil prvostupňový súd stanovením 20-násobne dlhšej lehoty na vypratanie bytu ako požadoval navrhovateľ. Navrhol preto odvolaciemu súdu, aby napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil.

Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.) preskúmal a prejednal vec v zmysle § 212 ods. 1, 2 písm. c) O.s.p. na odvolacom pojednávaní v neprítomnosti odporcu v 2. rade, ktorý sa v

súčasnosti nachádza vo výkone trestu odňatia slobody v ÚVTOS Želiezovce, a ktorý v podaní doručenom súdu dňa 12.9.2013 súhlasil s pojednávaním v jeho neprítomnosti.

Na odvolacom pojednávaní odporkyňa v 1. rade uviedla, že si je vedomá, že predmetný byt užíva bez právneho dôvodu, ale má tri maloleté deti a nemá prostriedky na to, aby im zabezpečila náhradné bývanie. Napriek tomu, že je zamestnaná, jej mesačná mzda je len 360,- eur a na to, aby získala iné ubytovanie musí mať príjem minimálne vo výške 1,6 násobku životného minima. Ten však nedosahuje, keďže manžel je vo výkone trestu odňatia slobody a neplatí jej výživné, a nemá ani žiaden príjem. Rozviesť sa s ním nechce, pretože nechce, aby deti neprišli o otca. Preto žiada, aby jej navrhovateľ zabezpečil v prípade vypratania bytu aspoň náhradné ubytovanie. O toto navrhovateľa opakovane žiadala, ale problém nastal vždy v tom, že nemá dostatočný príjem.

Zástupkyňa navrhovateľa pred odvolacím súdom uviedla, že niekoľko rokov pretrváva stav, kedy odporcovia užívajú byt bez právneho dôvodu, a ani v posledných rokoch nezaplatili žiadnu platbu súvisiacu s užívaním bytu. Navrhovateľovi tým vznikajú veľké náklady a táto situácia sa nedá riešiť inak ako vyprataním bytu. Toto konanie nie je možné spájať s riešením náhradného ubytovania alebo prístrešku, aj keď je odporkyňa s deťmi v ťažkej situácii. Za týmto účelom odporkyňa kontaktovala iné oddelenia u navrhovateľa, ktoré skúmali možnosť prideliť jej náhradné ubytovanie, na čo však nespĺňala podmienky.

Odvolací súd po tom, čo sa podrobne oboznámil s výsledkami dokazovania na súde prvého stupňa, s obsahom napadnutého rozsudku, a odvolacími námietkami odporkyne v 1. rade, dospel k záveru, že nie je dôvod ani na zmenu, ani na zrušenie rozhodnutia súdu prvého stupňa, pretože odvolanie odporkyne v 1. rade nie je dôvodné. Súd prvého stupňa dostatočne zistil skutkový stav veci, vec posúdil správne po právnej stránke a svoje rozhodnutie i patričným spôsobom odôvodnil (§ 157 O.s.p.) a s uvedeným odôvodnením napadnutého rozsudku sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje.

Odvolacie námietky neobstoja, pretože okolnosti, či odporcovia požiadali o zaradenie do zoznamu uchádzačov o obecný byt, resp. z akého dôvodu doň neboli zaradení, sú právne irelevantné v tomto konaní o vypratanie bytu, ktorý odporcovia užívajú od 15.1.2005 neoprávnene.

Neobstojí ani námietka odporkyne, že má nárok na náhradné ubytovanie, lebo je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pričom sa sama stará o 3 maloleté deti. Uloženie povinnosti zabezpečiť odporcom bytovú náhradu by nemalo oporu v zákone. V zmysle § 712a ods. 3, 4 OZ má nárok na bytovú náhradu nájomca, ktorému sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ, a ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, príp. sa stará o maloleté dieťa. Takýto nárok nemá nájomca, ktorému zanikol nájom dohodnutý na určitý čas uplynutím dohodnutej doby nájmu tak, ako to bolo v tomto prípade. Správny je preto aj záver súdu prvého stupňa, že povinnosť vypratať byt majú odporcovia bez pridelenia akejkoľvek bytovej náhrady.

Námietka, že odporcovia neboli v konaní riadne zastúpení, tiež neobstojí. Odporca v 2. rade bol v konaní od 7.6.2010 zastúpený splnomocneným zástupcom JUDr. Milanom Hanulom až do dňa 12.9.2013, kedy oznámil odvolaciemu súdu, že odvoláva plnomocenstvo udelené tomuto zástupcovi. Zároveň požiadal o ustanovenie advokáta ex offo, a súhlasil s tým, aby ho v tomto konaní zastupoval advokát, ktorý bude pridelený jeho manželke. Na návrh odporcu v 2. rade o ustanovenie advokáta ex offo odvolací súd neprihliadal, pretože v tomto štádiu civilného konania - v odvolacom konaní, zákon (O.s.p.) nevyžaduje, aby bol účastník zastúpený advokátom. Čo sa týka zastúpenia odporkyne v 1. rade v prvostupňovom konaní, táto pred odvolacím súdom dňa 23.7.2013 sama uviedla, že sa domnievala, že na svoje zastupovanie tiež splnomocnila JUDr. Hanulu, ktorému minulý rok mu ústne povedala, že nemajú ďalší záujem o jeho zastupovanie, keďže si pýtal peniaze a v podstate v ničom nepomáhal. Preto na jej námietku, že nebola riadne zastúpená, odvolací súd neprihliadal.

Z uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa podľa § 219 ods. 1, 2 O.s.p. ako vecne správny potvrdil.

O trovách odvolacieho konania rozhodol súd podľa § 224 ods. 1 O.s.p., v spojení s § 142 ods. 1 O.s.p.. Navrhovateľ, ktorý bol úspešný v odvolacom konaní, si právo na náhradu trov (druhého) odvolacieho konania neuplatnil, a preto mu súd náhradu trov odvolacieho konania nepriznal.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nemožno podať odvolanie.