

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 10Co/501/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5312212002
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 11. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Róbert Urban
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2013:5312212002.1

Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v právnej veci navrhovateľa Obec Zákopčie, IČO: 00 314 358, Zákopčie, Stred 824, právne zastúpeného Advokátskou kanceláriou JUDr. Stopka, JUDr. Blendovský, JUDr. Strapáč, PhD., s.r.o., so sídlom Čadca, Potočná 2835/1A, proti odporcom 1/ X. Z., nar. X.X.XXXX, bytom G., W. XXX/X, právne zastúpenému advokátom JUDr. Ladislavom Ščurym, so sídlom E., Q. XXXX, 2/ I. Z., rod. Q., nar. XX.X.XXXX, bytom G., W. XXX/X, o vypratanie bytu, na základe odvolania navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Čadca č. k. 6C/200/2012-84 zo dňa 13.5.2013 takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu **z r u š u j e** a vec **v r a c i a** na ďalšie konanie.

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom okresný súd zamietol návrh, ktorým sa navrhovateľ domáhal uloženia odporcom 1/ a 2/ povinnosti vypratať byt č. 1, nachádzajúci sa v bytovom dome č. XXX, katastrálne územie G. (LV č. XXXX). Konštatoval, že právny vzťah založený medzi účastníkmi konania zmluvou o nájme bytu je záväzkovým vzťahom, ktorý s poukazom na rozhodovaciu prax Najvyššieho súdu SR nie je možné meniť jednostranne. Zákon č. 18/1996 Zb. o cenách, ani opatrenie Ministerstva financií SR R-11/1999 a ani výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2003 o regulácii cien nájmu bytov, vrátane predošlých a následných opatrení, ktorými sa regulovala resp. reguluje cena nájmu bytov, nie sú právnymi predpismi, ktoré predpokladá ustanovenie § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ). Teda nejedná sa o predpis upravujúci (okrem iného) prípady, v ktorých má prenajímateľ bytu právnu možnosť jednostranne zvýšiť nájomné za prenajatý byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

Pokiaľ navrhovateľ jednostranným rozhodnutím, i keď odobreným obecným zastupiteľstvom, zvýšil nájomné bez súhlasu druhej zmluvnej strany, postupoval v rozpore s dobrými mravmi. Nadväzne, ak odmietnutie úhrady takto jednostranne zvýšeného nájomného použil navrhovateľ ako dôvod nepredĺženia nájomnej zmluvy s odporcami a zároveň ako výpovedný dôvod z nájmu v zmysle § 710 ods. 2 OZ, konal v rozpore so zákonom a dobrými mravmi.

Prvostupňový súd tiež zohľadnil skutočnosť, že ide o obecný byt, pričom jednou z povinností obce je starať sa o svojich obyvateľov a zabezpečiť im určitý sociálny štandard. V tejto spojitosti uviedol, že odporcovia majú tri deti, z ktorých jedno je maloleté a postupom navrhovateľa by sa „doslova dostali na ulicu“. Navyše sa nejedná ani o byt, ktorý by navrhovateľ akútne/naliehavejšie potreboval pre iného obyvateľa obce.

O trovách konania rozhodol okresný súd podľa § 142 ods. 1 O.s.p. tak, že procesne úspešnému odporcovi 1/ priznal ich náhradu v celkovej sume 242,49 eur. Taktiež úspešnej odporkyňi 2/ náhradu trov nepriznal, nakoľko si ich neuplatnila a v konaní jej žiadne trovy ani nevznikli.

Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie navrhovateľ, ktorý sa alternatívne domáhal jeho zmeny v zmysle vyhovenia návrhu, alebo jeho zrušenia a vrátenia veci na ďalšie konanie. Namietal nesprávne posúdenie veci, nakoľko predmetom konania nebola výška nájomného, ani žiadne

iné skutočnosti týkajúce sa nájomného, ale výlučne návrh na vypratanie bytu z dôvodu skončenia platnosti nájomnej zmluvy, ktorá bola uzavretá na dobu určitú. Tvrdil, že zabezpečovanie sociálneho štandardu odporcov nemôže ísť na úkor iných obyvateľov, ako ani na úkor obce samotnej, ktorej rozpočet sa skladá z príjmov z miestnych daní. Odvolateľ zároveň konštatoval, že sociálny štandard bol zachovaný, odporca 1/ je podnikateľ dlhodobo podnikajúci v obci, ktorý si však neplní ani ďalšie povinnosti vyplývajúce zo súdnych rozhodnutí; napr. v súvislosti s prenájmom pozemkov obce neuhradil nájomné vo výške 2.157,97 eur.

Podľa odvolateľa okresný súd úplne ignoroval ustanovenie § 710 ods. 2 OZ, v zmysle ktorého nájom bytu dohodnutý na určitý čas zanikne (tiež) uplynutím tohto času. Nespochybňoval, že jednostranný právny úkon nemôže viesť k zmene výšky nájomného, avšak uvedené nesúvisí so zánikom nájomného vzťahu z dôvodu uplynutia doby jeho trvania. V súvislosti s aplikáciou inštitútu dobrých mravov poukázal na závery rozhodnutia Krajského súdu v Žiline sp. zn. 5Co/89/2012, podľa ktorých o prípadnej aplikácii § 3 ods. OZ možno uvažovať len pri posudzovaní výpovede z nájmu bytu, nie v prípade skončenia nájomnej zmluvy uzavretej na dobu určitú.

Odporca 1/ navrhol napadnuté rozhodnutie potvrdiť. Uviedol, že odvolateľom označený rozsudok Krajského súdu v Žiline rieši skutkovo odlišnú problematiku, nakoľko odporca 1/ neustále platí dohodnuté nájomné, zatiaľ čo v danej veci nájomkyňa vôbec nájomné neuhrádzala. Poukázal tiež na vyjadrenie starostu Obce Zákopčie, v zmysle ktorého, pokiaľ odporca 1/ doplatí zvýšené nájomné, nemá s ním dôvod nepodpísať predĺženie nájomnej zmluvy. Z tohto tvrdenia je zrejмый úmysel obce (navrhovateľa) vysťahovať všetkých nepohodlných nájomníkov, ktorí nebudú súhlasiť so zvýšeným nájomným. Odporkyňa 2/ zostala v odvolacom konaní nečinná.

Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal vec v rozsahu vymedzenom ustanovením § 212 ods. 1 O.s.p. a bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) napadnutý rozsudok podľa § 221 ods. 1 písm. f/, h/, ods. 2 O.s.p. zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Pri izolovanom posudzovaní relevantných skutočností je náležitou odvolacia argumentácia o tom, že ustanovenie § 710 ods. 2 veta prvá OZ viaže zánik nájmu bytu (bez bytovej náhrady) výlučne na uplynutie dohodnutého času jeho trvania. Nadväzne by sa javili bezpredmetné okolnosti záväzkového charakteru nájomného vzťahu a z toho vyplývajúcej nemožnosti jednostrannej zmeny takéhoto právneho vzťahu. Z dôvodu existencie označenej právnej úpravy nie je bez ďalšieho možné konštatovať, že opakovaným uzatváraním nájomnej zmluvy na dobu určitú by bol obchádzaný inštitút chráneného nájmu bytu. Takýto záver by totiž znamenal obsolentnosť ustanovenia § 685 ods. 1 OZ, explicitne umožňujúceho uzavretie nájomnej zmluvy k bytu na dobu určitú. Len pre úplnosť krajský súd dodáva, že hoci osobitný predpis (§ 4 zákona č. 189/1992 Zb.) umožňuje aj v prípadoch skončenia nájmu dohodnutého na dobu určitú priznať nájomcovi právo na bytovú náhradu, zo skutkových okolností súdeného prípadu je zrejмый, že predmetná právna norma sa naň nevzťahuje.

Z určujúceho hľadiska však je možné súhlasiť s prvostupňovým súdom, že k nepredĺženiu dotknutého nájomného vzťahu došlo len z dôvodu neakceptovania neprípustnej jednostrannej zmeny zmluvného vzťahu. Taktiež je akceptovateľné posudzovanie veci prostredníctvom inštitútu dobrých mravov ako pravidiel správania sa, ktoré sú v prevažnej miere v spoločnosti uznávané a tvoria základ jej fundamentálneho hodnotového poriadku (uznesenie Ústavného súdu SR z 24. 2. 2011, č. k. IV.ÚS 55/2011-19).

Z pohľadu dôsledku záverov okresného súdu, t.j. „prelomienia“ zákonného ustanovenia (§ 710 ods. 2 veta prvá OZ) prostredníctvom zisteného rozporu s dobrými mravmi, je však odôvodnenie napadnutého rozsudku nepostačujúce. Pokiaľ prvostupňový súd chce založiť svoje rozhodnutie na konštatovaní rozporu s dobrými mravmi, musí pre vyslovenie právnych následkov tohto inštitútu predložiť konzistentnú, resp. konzistentnejšiu argumentáciu, ktorá bude zároveň vychádzať z konkrétnych skutkových zistení.

V danej súvislosti odvolací súd, aj pri kontradiktórnom charaktere sporového konania, poukazuje na možnosť postupovať v zmysle § 120 ods. 1 veta tretia O.s.p. Vhodným sa javí zistiť napr. či navrhovateľ má internú úpravu, prípadne či prijal všeobecné záväzné nariadenie upravujúce postup pri schvaľovaní opakovaného nájmu bytov na dobu určitú, koľkými bytmi, v akej štruktúre disponuje, ako postupoval v iných obdobných prípadoch. Taktiež konštatovaná, ale bližšie nezisťovaná celková majetková a osobná situácia na strane odporcov (pobyt plnoletých detí, iná možnosť bývania, ne/plnenie si iných povinností vo vzťahu k navrhovateľovi a pod.) vyžaduje jednoznačnejšie zistenia.

Pokiaľ okresný súd aj po doplnení dokazovania opätovne dospeje k záveru, že výkon práva (nepredĺžiť nájomnú zmluvu) navrhovateľa je v rozpore s dobrými mravmi (ktoré musí zadefinovať v konkrétnostiach súdnej veci), je prípustné takémuto výkonu práv odoprieť právnu/súdnu ochranu. Zároveň však okresný súd musí danú situáciu posúdiť aj z pohľadu záverov rozhodovacej praxe, v zmysle ktorých aplikácia ustanovenia § 3 ods. 1 OZ nemôže viesť ku vzniku, zmene alebo zániku práv a povinností. Predmetné ustanovenie totiž nemá vlastnú priamu normotvornú platnosť - upravuje iba spôsob aplikácie a interpretácie iných ustanovení (napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR z 30. marca 2011, sp.zn. 3 Cdo144/2010). Otáznou sa preto javí tiež skutočnosť, že v dôsledku opísaného postupu by „len“ na dobrých mravoch zostal následne založený právny vzťah, t.j. ďalšie trvanie nájomného vzťahu. Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie **n i e** je prípustné.