

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 11Co/363/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2713200324  
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 04. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Silvia Hýbelová  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2014:2713200324.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu: JUDr. Silvie Hýbelovej a sudcov: Mgr. Fedora Benku a Mgr. Renáty Gavalcovej v právnej veci navrhovateľa: Okresné stavebné bytové družstvo Senica, Štefánikova 718, Senica, IČO: 00 223 093, zastúpený advokátom: JUDr. Miroslav Mečír, AK so sídlom Štefánikova 718, Senica, proti odporcovi: J. J., nar. X.X.XXXX, bytom Y. XXXX/XX, XXX XX F., zastúpený advokátkou: JUDr. Alena Arbetová, AK so sídlom Nám. Sv. Martina 3A, Holíč, o vypratanie bytu, o odvolaní odporcu proti rozsudku Okresného súdu Skalica, zo dňa 18. júna 2013, č. k. 2C/25/2013-18, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa **p o t v r d z u j e .**

Navrhovateľovi sa náhrada trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a .**

### odôvodnenie:

Súd prvého stupňa rozsudkom napadnutým odvolaním uložil odporcovi povinnosť vypratať 2-izbový družstevný byt č. 19, 6.posch. na adr. F., Y. XXXX/XX bez zabezpečenia bytovej náhrady do 15 dní po právoplatnosti rozsudku, keď zaviazal odporcu zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov konania pozostávajúcich z trov právneho zastúpenia vo výške 149,56 eur a iných trov konania vo výške 99,50 eur a to všetko do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia. Svoje rozhodnutie súd právne odôvodnil použitím ust. § 685 ods. 1 veta prvá, ods. 2 § 710 ods. 1,3,4, § 711 ods. 1 písm. d), § 711 ods. 2, § 711 ods. 6, § 712a ods. 3,4, § 712a ods. 5, § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, § 142 ods. 1 O.s.p., keď vecne svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že z vykonaného dokazovania mal preukázané, že medzi účastníkmi konania platne vznikol nájomný vzťah k bytu č. 19 nachádzajúcemu sa na 6. poschodí na ulici Y. XXXX/XX v F. titulom uzavretej nájomnej zmluvy, na základe ktorej bol odporca oprávnený užívať predmetný byt a zároveň bol povinný platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Nakoľko bol odporca v omeškaní s plátbou nájomného za čas dlhší ako tri mesiace, navrhovateľ v súlade s ust. § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka odporcovi vypovedal nájom bytu bez zabezpečenia bytovej náhrady, pričom odporca na súde neuplatnil neplatnosť výpovede v zákonom stanovenej lehote. Súd mal preukázané z fotokópie doručky k výpovedi, že táto bola odporcovi doručená dňa 11.9.2012, na základe uvedeného potom odporcovi začala plynúť trojmesačná výpovedná lehota, a to od 1.10.2012 (prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď z nájmu bytu), uplynutím ktorej došlo k zániku nájmu bytu. V zmysle písomnej výpovede bol odporca povinný vypratať byt a tento odovzdať navrhovateľovi do 15 dní od zániku nájmu bytu, odporca však byt v príslušnej lehote nevypratol. Pri skončení nájomného pomeru z dôvodu nezaplatenia nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca nemá právo na bytovú náhradu okrem prípadov, keď nájomca preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov alebo ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa. V danom prípade neboli splnené zákonné predpoklady pre vznik nároku odporcu na zabezpečenie bytovej náhrady. Uplynutím výpovednej lehoty došlo k ukončeniu nájomného

vzťahu medzi navrhovateľom a odporcom, odporca v súčasnosti užíva byt bez právneho dôvodu, a preto súd návrhu vyhovel. O trovách konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a úspešnému navrhovateľovi priznal právo na ich náhradu v sume 249,06 eur. Trovy konania predstavujú zaplatený súdny poplatok za návrh v sume 99,50 eur a trovy právneho zastúpenia vyčíslené podľa vyhl. č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v sume 149,56 eur, pričom tieto pozostávajú z odmeny za 2 úkony právnej služby po 60,- eur podľa § 11 ods. 1 cit. vyhlášky ( prevzatie veci a príprava zastúpenia, písomné podanie na súd ), 2 x režijný paušál po 7,80 eur a náhrada cestovných výdavkov vo výške 13,96 eur motorovým vozidlom zn. Seat Ibiza, EČV: SE XXX BJ v súvislosti s pojednávaním na Okresnom súde Skalica dňa 18.6.2013 za cestu zo Senice do Skalice a späť - vzdialenosť spolu 50 km pri priemernej spotrebe vozidla 6,5 l na 100 km a cene pohonných hmôt (benzín) 1,480 eur/l, spolu 4,81 eur + základná náhrada 0,183 eur x 50 km celkom v sume 9,15 eur.

Proti rozsudku súdu prvého stupňa v zákonom určenej lehote podal odvolanie odporca, keď ako dôvody odvolania uviedol ust. § 205 ods. 2 písm. a), b), c), d), e), f) a ust. § 221 ods. 1 písm. h) O.s.p.. Odporca vo svojom odvolaní poukázal na ust. § 710 ods. 4 Občianskeho zákonníka a taktiež poukázal na to, že navrhovateľ vo veci samej je dodávateľom, nakoľko je nespochybniteľné, že pri uzatváraní a plnení zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej a podnikateľskej činnosti. Navrhovateľ zaslal výpoveď z dôvodu neplatenia nájmu dňa 3.9.2012 a to s uvedením 3 - mesačnej výpovednej lehoty. V samotnej výpovedi neuviedol tzv. ochrannú dobu, pritom navrhovateľ musel o tejto skutočnosti vedieť, nakoľko mal problém so splácaním nájomného a práve z tohto dôvodu, že bol nezamestnaný a poberá dávky hmotnej núdzy si požiadal o splácanie nedoplatku nájomného v mesačných splátkach. Navrhovateľ však akúkoľvek dohodu o splácaní nedoplatku odmietol a účelovo ho na túto skutočnosť ho ani neupozornil. Nakoľko výlučne v prípade výpovede z dôvodu ust. § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka zákon stanovil dlhšiu výpovednú lehotu uvedenie tejto osobitosti považuje za nevyhnutné a preto je výpoveď z tohto dôvodu absolútne neplatná. Konanie navrhovateľa bolo v rozpore s dobrými mravmi, za ktoré treba považovať práve aj neupozornenie na odlišnú úpravu výpovednej lehoty (ust. § 52 - 54 Občianskeho zákonníka) a v tejto súvislosti poukázal na uzn. NS SR sp. zn. 2Sžp/22/2011. Odporca opakovane uviedol, že bol nezamestnaný a v čase doručenia výpovede poberal dávky v hmotnej núdzy o čom doložil potvrdenie z Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Senica. V roku 2012 nebol schopný hradiť nájomné, požiadal preto navrhovateľa o splácanie nedoplatku nájomného v mesačných splátkach. Toto navrhovateľ odmietol, čo bolo v rozpore s ust. § 711 ods. 5 Občianskeho zákonníka. V roku 2013 si zabezpečil príležitostne sezónne brigády a nedoplatok na nájomnom čiastočne splatil, keď zostatok vo výške 535,18 eur uhradil dňa 26.7.2013. Navrhovateľ vedel o tom, že je v hmotnej núdzy, čo dokazuje neochota uzatvoriť s ním splátkový kalendár, aby mohol dlh uhradiť. Navrhovateľ konal podľa názoru odporcu v rozpore s dobrými mravmi, keď ho neupozornil na tzv. ochrannú dobu, ale najmä, že odmietal prijať plnenie. Na základe uvedeného žiadal, aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že návrh navrhovateľa na vypratanie bytu zamietla alebo aby rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Navrhovateľ k odvolaniu odporcu nezaslal písomné vyjadrenie.

Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.) po zistení, že odvolanie podala včas oprávnená osoba - účastník konania (§ 201 a § 204 ods. 1 O.s.p.) proti rozhodnutiu, proti ktorému je tento opravný prostriedok prípustný (§ 201 a § 202 O.s.p.) , postupom bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.), zverejnením termínu vyhlásenia rozhodnutia na úradnej tabuli súdu podľa § 156 ods. 3 O.s.p., preskúmal napadnutý rozsudok v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 212 ods. 1 O.s.p.) a dospel k záveru, že odvolanie odporcu nie je dôvodné, pretože rozsudok súdu prvého stupňa je vecne správny.

Predmetom konania vedeného na súde prvého stupňa pod sp. zn. 2C/25/2013 je návrh navrhovateľa, ktorým sa domáha, aby bol odporca povinný vypratať 2-izbový družstevný byt č. 19, 6.posch. na adr. F., Y. XXXX/XX bez zabezpečenia bytovej náhrady do 15 dní po právoplatnosti rozsudku.

Predmetom odvolacieho konania je preskúmanie správnosti postupu a rozsudku súdu prvého stupňa, ktorým bol návrhu navrhovateľa v celom rozsahu vyhovie a v závislom výroku o trovách konania.

Odvolačný súd po preskúmaní napadnutého rozsudku ako aj celého obsahu spisového materiálu dospel k záveru, že súd prvého stupňa zistil skutkový stav v rozsahu potrebnom pre vyhlásenie rozhodnutia, na základe vykonaných dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam a vec aj správne právne posúdil.

Z obsahu spisu vyplýva, že navrhovateľ sa podaným návrhom domáhal vypratať odporcu z 2-izbového družstevného bytu č. 19 na 6.posch. na adr. F., Y. XXXX/XX bez zabezpečenia bytovej náhrady do 15 dní po právoplatnosti rozsudku a to na základe výpovede navrhovateľa uznesením predstavenstva OS BD Senica č. 243 zo dňa 28.8.2012, ktorá bola odporcovi zaslaná dňa 6.9.2012 do vlastných rúk a odporca túto výpoveď prevzal dňa 10.9.2012. Rozhodnutie predstavenstva OS BD Senica sa stalo právoplatným a vykonateľným dňa 1.1.2013 po uplynutí 3 mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začala plynúť 1.10.2012 a uplynula dňa 31.12.2013. Z nájomnej zmluvy o nájme družstevného bytu uzatvorenej medzi navrhovateľom a odporcom dňa 28.10.2004 bolo preukázané, že na základe uvedenej zmluvy navrhovateľ ako vlastník domu č. p. XXXX v F., ul. Y. dňom 27.10.2004 odovzdal odporcovi ako členovi družstva do nájmu byt č. 19 na 6.posch. a to na základe rozhodnutia O pridelení družstevného bytu zo dňa 27.10.2004 vydaného Predstavenstvom družstva. Z písomnej výpovede z nájmu bytu zo dňa 3.9.2012 vyplýva, že navrhovateľ dal odporcovi výpoveď z nájmu bytu č. 19 na 6.posch. domu č. XXXX v F. podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka s tým, že nájom bytu zanikne uplynutím 3 - mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď, keď dôvodom výpovede je neplatenie nájomného za čas dlhší ako 3 mesiace a celkový nedoplatok na úhradách predstavuje k 31.7.2012 sumu 1.364,07 eur.

Navrhovateľ v odvolaní namietá, že napadnutý rozsudok spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Nesprávnym právnym posúdením mu veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, že nájomca neplatil nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a nájomca preukáže, že ku dňu určenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehodu, ktorá trvá 6 mesiacov (§710 ods. 4 Občianskeho zákonníka). Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace alebo tým, že prenechá byt alebo jeho časť inému do nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa (§ 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka). Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov pred uplynutím ochrannej lehoty (§ 710 ods. 4) zaplatí prenajímateľovi dlžné nájomné alebo ak sa písomne dohodne s prenajímateľom o spôsobe jeho úhrady má sa za to, že dôvod výpovede nájmu bytu zanikol (§ 711 ods. 5 Občianskeho zákonníka). Z uvedených ustanovení tak vyplýva, že predpokladom zániku dôvodu výpovede v zmysle § 711 ods. 5 Občianskeho zákonníka je splnenie dvoch zákonom stanovených podmienok, ktoré musia byť splnené kumulatívne a to, že nájomca po doručení výpovede podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka pre neplatenie nájomného musí v prvom rade preukázať prenajímateľovi - navrhovateľovi, že svoju povinnosť platiť nájomného nespĺnil z dôvodu, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov (§710 ods. 4 Občianskeho zákonníka). Aj keď zákon výslovne neurčuje lehodu, v ktorej musí nájomca prenajímateľovi preukázať, že nájomné nezaplatil z dôvodu hmotnej núdze, z ust. § 710 ods. 4 Občianskeho zákonníka možno vyvodiť, že stav hmotnej núdze mu musí preukázať v určitom časovom limite a to najneskôr do konca výpovednej lehoty (§ 710 ods. 3 veta druhá a tretia Občianskeho zákonníka). Len ak stav hmotnej núdze v predmetnom časovom limite prenajímateľovi preukáže, dochádza k predĺženiu výpovednej lehoty o ochrannú lehodu v trvaní ďalších 6 mesiacov (§ 710 ods. 4 Občianskeho zákonníka). Ďalšou podmienkou, ktorá musí byť splnená, aby došlo k zániku dôvodu výpovede v zmysle § 711 ods. 5 Občianskeho zákonníka je skutočnosť, že pred uplynutím ochrannej lehoty buď nájomca zaplatí dlžné nájomné prenajímateľovi alebo medzi nimi dôjde k dohode o spôsobe úhrady.

Na základe vyššie uvedeného odvolací súd dospel k záveru, že súd prvého stupňa správne vyhodnotil, že v prejednávanej veci vyššie uvedené zákonné podmienky zániku výpovedného dôvodu splnené neboli. Z vykonaného dokazovania je zrejmé, že výpoveď prenajímateľa zo dňa 6.9.2012 podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka bola odporcovi doručená dňa 10.9.2012 a na základe uvedeného potom odporcovi začala plynúť trojmesačná výpovedná lehota od 1.10.2012 a uplynula dňom 31.12.2012. Dlh odporcu k 31.7.2012 predstavoval sumu 1.364,07 eur. Odporca nedoplatok uhradil dňa 26.7.2013, t.j. po uplynutí výpovednej lehoty. Odporca nepredložil súdu žiaden dôkaz o tom, že navrhovateľovi do konca výpovednej lehoty preukázal, že v čase dania výpovede bol v hmotnej núdzi a tak nebol splnený jeden z predpokladov zániku dôvodu výpovede v zmysle § 711 ods. 5 Občianskeho zákonníka. Odporcovi sa tak z dôvodu neunesenia tohto dôkazného bremena výpovedná lehota nepredĺžila o ochrannú lehota, ktorá trvá 6 mesiacov v zmysle § 710 ods. 4 Občianskeho zákonníka. Vzhľadom na odvolaciu námietku, že navrhovateľ ako prenajímateľ si nespĺnil svoju zákonnú povinnosť upozorniť odporcu ako nájomcu na možnosť predĺženia výpovednej doby o ochrannú dobu, v prípade preukázania, že je v hmotnej núdzi, odvolací súd uvádza, že takáto povinnosť navrhovateľa zo zákona nevyplýva a preto nie je možné posúdiť toto jeho konanie ako konanie v rozpore s dobrými mravmi. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje aj na tú skutočnosť, že v prípade, ak by sa výpovedná lehota predĺžila o ochrannú dobu, t.j. o 6 mesiacov a výpovedná doba by skončila 30.6.2013, tak v danom prípade by nedošlo ku kumulatívne splneniu druhej podmienky a to, že odporca by zaplatil celý dlh na nájomnom do 30.6.2013, nakoľko zo strany odporcu došlo k zaplateniu dlhu až dňom 26.7.2013, t.j. až po uplynutí výpovednej lehoty predĺženej o ochrannú lehota 6 - ich mesiacov. Samotné zaplatenie dlžného nájomného mohlo mať za následok len splnenie dlhu, nie však bez ďalšieho aj zánik dôvodu výpovede z nájmu bytu v zmysle § 711 ods. 5 Občianskeho zákonníka. Keďže v danom prípade nedošlo k predĺženiu výpovednej lehoty o ochrannú lehota a odporca návrh na určenie neplatnosti výpovede v zákonom stanovenej lehote nepodal nájom bytu zanikol uplynutím výpovednej lehoty (§710 ods. 3 Občianskeho zákonníka) t.j. dňom 31.12.2012.

Čo sa týka bytovej náhrady pri platnej výpovedi z nájmu bytu, v danom prípade odvolací súd uvádza, že pri skončení nájomného pomeru z dôvodu nezaplatenia nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca nemá právo na bytovú náhradu okrem prípadov, keď preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov alebo ak ide o dôvod hodný osobitého zreteľa. V danom prípade súd prvého stupňa vecne správne rozhodol i potiaľ, pokiaľ určil, že odporca nemá právo na bytovú náhradu s poukazom na ustanovenie § 712a ods.3 Občianskeho zákonníka, keď z vykonaného dokazovania vyplýva, že odporca nepreukázal súdu, že by ku dňu jeho rozhodnutia o vypratání bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov (odporca sám uviedol, že pracuje) a spĺňal by podmienky na náhradné ubytovanie a tiež nepreukázal súdu ani iný dôvod hodný osobitného zreteľa pre priznanie bytovej náhrady vo forme prístrešia. Zároveň súdu nepreukázal ani tú skutočnosť, že by spĺňal zákonné predpoklady na priznanie bytovej náhrady vo forme náhradného bytu v zmysle § 712a ods.4 OZ.

Vzhľadom ku všetkým vyššie uvedeným skutočnostiam preto odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa podľa § 219 ods. 1 O.s.p. z dôvodu jeho vecnej správnosti potvrdil, keď tento správne rozhodol aj o trovách konania.

O práve na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd rozhodol podľa ust. § 224 ods. 1 O.s.p. za použitia ust. § 142 ods. 1 O.s.p., keď v odvolacom konaní úspešnému navrhovateľovi náhradu trov nepriznal, keďže si túto neuplatnil.

Uvedené rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3:0, teda jednohlasne.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.