

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 6Co/269/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7613204741  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 09. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alexander Husivarga  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2014:7613204741.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Alexandra Husivargu a sudkýň, JUDr. Viktórie Midovej a JUDr. Gizely Majerčákovej v právnej veci navrhovateľa Obce Žehra, IČO: 329 819, zastúpeného Mgr. Lenkou Tothovou, advokátkou so sídlom v Košiciach, Karpatská 7, proti odporkyni H. S. nar. X.X.XXXX, bývajúcej Ž.- E. XX, o vypratanie bytu s prísl., o odvolaní odporkyne proti rozsudku Okresného súdu Spišská Nová Ves zo dňa 2.5.2013 č.k. 4C/68/2013-38 takto

### rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok súdu prvého stupňa.

N e p r i z n á v a účastníkom náhradu trov odvolacieho konania.

### odôvodnenie:

Okresný súd Spišská Nová Ves (ďalej len „okresný súd“ alebo „súd prvého stupňa“) rozsudkom zo dňa 2.5.2013 č.k. 4C/68/2013-38 uložil odporkyni povinnosť vypratať byt č. 4 nachádzajúci sa na prvom nadzemnom podlaží bytového domu súp.č. 27, Ž. - E., postavenom na parcele 377/20, zapísanej na LV č. X kat.úz. Ž. do 15 dní od zabezpečenia prístrešia. Zároveň odporkyni uložil povinnosť zaplatiť navrhovateľovi na účet jeho právneho zástupcu (Mgr. Lenky Tothovej - poznámka odvolacieho súdu) náhradu trov konania vo výške 472,08 eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Rozhodnutie odôvodnil tým, že navrhovateľ je vlastníkom bytu č. 4 o výmere 79,83 m<sup>2</sup>, ktorý sa nachádza na prvom nadzemnom podlaží bytového domu súpisného čísla 27, postaveného na parcele XXX/XX, zapísaného na LV č. X, k.ú. Ž.. Z nájomnej zmluvy uzavretej dňa 1.8.2007 súd zistil, že navrhovateľ ako prenajímateľ uzavrel s odporkyňou nájomnú zmluvu, na základe ktorej prenechal odporkyni do užívania byt č. 4 v bytovom dome č. 27 v Ž.. Zo spisu okresného súdu zn. 4C/362/2012 mal súd preukázané, že odporkyňa neplatila riadne nájom a poplatky za služby spojené s užívaním bytu, a to od apríla 2010 až do januára 2012. Navrhovateľ písomne dňa 2.5.2012 vypovedal nájomnú zmluvu odporkyni s použitím výpovedného dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“). Neplatenie nájmu a úhrad za služby spojené s užívaním bytu však nebolo jediným dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy. V dôsledku sťažnosti občanov na vytváranie neporiadku rodinou odporkyne a rušenie nočného klúdu bola odporkyňa navrhovateľom (ako prenajímateľom) vyzvaná výzvami zo dňa 13.10.2009, 23.11.2009 na odstránenie závadného stavu, upozornená na sťažnosti nájomníkov týkajúce sa vytvárania neporiadku a rušenia nočného klúdu. Keďže sa situácia nezmenila, odporkyni bola daná výpoveď z nájmu podaním navrhovateľa zo dňa 2.5.2012 aj z ďalšieho výpovedného dôvodu, a to podľa § 711 ods. 1 písm. c/ OZ. Výpovedná doba podľa nájomnej zmluvy zo dňa 1.8.2007 je 3-mesačná a začala plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Na základe uvedeného odporkyni skončil nájomný pomer ku dňu 31.8.2012. Po skončení nájomného vzťahu stavu bola odporkyňa vyzvaná 31.8.2012 na

odovzdanie kľúčov od nájomného bytu v E. Č.. 27/4 z dôvodu zániku nájomného vzťahu, ale odporkyňa byt neodovzdala.

Výpovedný dôvod podľa § 711 ods. 1 písm. d/ OZ pre hrubé porušovanie povinnosti vyplývajúce z nájmu neplatením nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace bol nepochybne daný. V konaní nebolo sporné, že odporkyňa nájom neuhrádzala. Pritom tento nájom bola schopná uhrádzať aj s pomocou príbuzných bývajúcich v byte, a preto neprichádza do úvahy podľa § 711 ods. 5 OZ tvrdenie o hmotnej núdzi odporkyne z objektívnych dôvodov. Odporkyňa v byte býva so svojimi deťmi S. S.V., J.. X.X.XXXX, O. H., J.. XX.XX.XXXX, s druhom, ktorého meno neuviedla a ktorý v súčasnosti pracuje v Belgicku. V byte býva aj matka odporkyne, H. S., J.. X.X.XXXX, aj jej deti, teda súrodenci odporkyne Y., J.. XX.X.XXXX, Z., J.. XX.X.XXXX, S. J.. XX.XX.XXXX, S. S., nar. XX.X.XXXX, Y., J.. XX.X.XXXX, D., J.. XX.X.XXXX, X. J.. XX.XX.XXXX, O. J.. X.X.XXXX. Matka odporkyne poberá rodinné prídavky na všetky deti a rodičovský príspevok. Odporkyňa poberala podľa správy Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny v Spišskej Novej Vsi v období r. 2010, 2011 a 2012 prídavok na dieťa od 2.1.2008 vo výške 23,10 eur a rodičovský príspevok vo výške 199,60 eur od 2.1.2008 až do 2.1.2011 a od 29.11.2011 doposiaľ. V rodine existovalo dostatok finančných prostriedkov na to, aby rodina bola schopná uhrádzať nájom podľa predpisu vo výške 53,11 eur mesačne.

Súd skúmal, či výpoveď z nájmu podľa § 711 ods. 1 písm. c/ OZ bola daná v súlade so zákonom, t.j., či odporkyňa alebo členovia jej domácnosti hrubo poškodzovali predmetný byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušovali pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozovali bezpečnosť alebo porušovali dobré mravy v dome. Súd konštatoval, že ide o bytový dom č. 27 so štyrmi bytmi obývanými štyrmi rodinami, keď v susedstve stojí ďalší bytový dom č. 26 so štyrmi bytmi. Zo svedeckých výpovedí vypočutých svedkov J. U.ej, H. H.ovej, G. E.ej, X. H. a K. U., mal súd nepochybne preukázané, že odporkyňa a členovia jej domácnosti znečisťujú spoločné priestory a okolie bytového domu odpadkami, plúvaním a vykonávaných biologických potrieb kdekoľvek v spoločných priestoroch (schodište, chodba) alebo v blízkosti bytových domov (chodník), devastujú bytový dom a okolie bytového domu, keď kopú do verí, maľujú po stenách, hydranty využívajú na čistenie kobercov, rozbíjajú verejné osvetlenie, zničili autobusovú zastávku a drevené ohradenie ihriska použili na vykurovanie. Taktiež bolo preukázané, že vyvolávajú vážne konflikty s ostatnými nájomcami bytového domu a nebezpečne sa vyhrážajú nájomcom bytového domu zabitím, podpálením, pomstou alebo inou majetkovou a osobnou ujmom (výpoveď J. U., K. U. a X.I. H.). V konaní bolo preukázané, že rodina odporkyne nedodržiava hygienické návyky, čoho dôsledkom je obava ostatných užívateľov bytov zo šírenia nebezpečných infekčných chorôb, keďže viacerí z nich sa starajú o maloleté deti. Podľa výpovede svedkov X. H. a G. E. slovné a fyzicky napádajú ostatných nájomcov bytového domu. Výpoveďou svedkov, písomnými vyjadreniami ostatných nájomcov, ktoré súd vyhodnotil ako listinné dôkazy, ale aj oboznámením sa s fotodokumentáciou na CD nosiči mal súd preukázané, že rodina odporkyne zakladá oheň za bytovým domom, a to aj maloleté deti bez dozoru dospeléj osoby a keďže táto rodina je odpojená od plynu, vonku si varí, zohrieva pokrmy, organizuje „opekačky“ bez toho, aby oheň následne uhasili, čím vážne ohrozujú ostatných nájomcov bytových domov. Výsluchom svedkov bolo preukázané, že rodina odporkyne ruší pokojné bývanie ostatných nájomcov, dupú a kričia v spoločných priestoroch, vulgárne nadávajú ostatným nájomcom, obťažujú ostatných nájomcov neporiadkom, hlukom a zápachom, pričom odpadky a neporiadok láka túlavých psov, hlodavce a iné zvery, čím sa zvyšuje riziko prenosu chorôb. Rodina produkuje veľké množstvo odpadkov z dôvodu, že v byte býva minimálne 15 osôb, pričom poplatky za odvoz odpadu rodina neplatí.

Okrem svedeckých výpovedí bol skutkový stav zistený aj kópiami sťažností nájomcov bytového domu z 9.8.2009, 7.9.2009, 12.10.2009, 13.1.2012, tiež kópiou výzvy navrhovateľa na odstránenie závadného stavu z 13.10.2009, upozornenia navrhovateľa z 2.2.2012. Z fotografií na CD nosiči s príslušným popisom mal súd preukázané znečistenie a poškodenie vchodu, fasády a spoločných priestorov bytového domu, zakladanie ohňa a fajčenia maloletých detí, zhromažďovanie veľkého množstva odpadkov pri kontajneri, neporiadok pri bytovom dome a vyvážanie odpadkov na čiernu skládku za obcou. Rodina odporkyne bez právoplatného stavebného povolenia alebo písomného oznámenia stavebnému úradu uskutočnila stavebnú úpravu v spoločných priestoroch bytového domu tak, že posunula priečku - svoje vchodové dvere - a zamurovala verejné schodišťové osvetlenie do vnútra

svojho bytu. Touto stavebnou úpravou rodine S. S. U., ktorá býva na tom istom podlaží, znemožnila svietiť na spoločnom schodišti, keďže svetlo sa nachádza za dverami bytu, ktorý odporkyňa bez dôvodu užíva.

Po citácii § 711 ods. 1 písm. c/ a § 711 ods. 1 d/ OZ súd konštatoval, že každý z výpovedných dôvodov v písomnej výpovedi doručenej odporkyňi dňa 4.5.2012 je skutkovo a právne jednoznačne vymedzený. Zákon umožňuje (po)dať výpovede z viacerých výpovedných dôvodov, ak nájomca svojím konaním naplnil zákonné podmienky každého z nich. V tomto prípade boli zákonné podmienky pre naplnenie výpovedných dôvodov v oboch prípadoch jednoznačne preukázané, z toho dôvodu súd návrhu navrhovateľa v plnom rozsahu vyhovel. Súd poznamenal, že odporkyňa nevyužila § 711 ods. 6 OZ a nepodala návrh na vyslovenie neplatnosti výpovede na súde, ktorý mohla podať v lehote 3 mesiacov od doručenia výpovede, t.j. do 4.8.2012.

Podľa § 712a ods. 2 a § 712a ods. 3 OZ odporkyňa nemá nárok na bytovú náhradu, iba vtedy, ak ide o prípad hodný osobitného zreteľa. V tomto prípade súd dospel k záveru, že ide o prípad hodný osobitného zreteľa, lebo odporkyňa je matkou dvoch maloletých detí, ktoré s ňou bývajú v byte a je v záujme maloletých detí, aby im bolo zabezpečené prístrešie.

Výrok o náhrade trov prvostupňového konania súd odôvodnil aplikáciou § 142 ods. 1 O.s.p..

Proti tomuto rozsudku podala odporkyňa v zákonnej lehote odvolanie. Navrhla zrušiť napadnutý rozsudok a vrátiť vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Odvolanie podala z dôvodu, že súd neúplne zistil skutkový stav a vec nesprávne právne posúdil. Uviedla, že je pravdou, že býva v byte č. 4 v bytovom dome č. 27 v Ž. - E.. Taktiež je pravdou, že zo strany odporkyne nedochádzalo k pravidelným úhradám nájomného a uhrad za byt č. 4. Byt sa nachádza v rómskej osade. Odporkyňa je jedna z mnohých, ktorá neuhrádza platby vlastníkovi - Q. Ž., M. Q. Ž. voči ostatným nájomcom bytov takto neprístupuje, dlhy na nájomnom nevymáha. Toto konanie obce odporuje dobrým mravom, lebo v tejto obci sa zaužívalo právo neplatiť za poskytované nájomné, a toto „právo“ obec rešpektuje, ba ho priam podporuje. Odporkyňa odmieta tvrdenia, aby ona alebo osoby s ňou bývajúce v byte narušali pokojné bývanie v dome. Súd vypočul svedkov navrhnutých navrhovateľom, ale nevypočul príslušníkov rodiny odporkyne, ktorí tvrdenia obce a susedov odmietajú. Odporkyňa je dcérou bývalého starostu obce, a tak zo strany obce, ako aj susedov v bytovom dome dochádza k odplate, že jej otec si riadne plnil svoje povinnosti ako starosta obce a vyžadoval si plnenie povinnosti nielen od svojej rodiny, ale aj od ostatných obyvateľov obce. Súd zaviazal odporkyňu vypratať byt do 15 dní od zabezpečenia prístrešia zo strany navrhovateľa. Uviedla, že navrhovateľ vypovedal nájom odporkyňi podľa § 711 ods. 1 písm. d/ OZ, a pretože odporkyňa sa stará o maloleté dieťa podľa § 712a ods. 4 OZ mal jej byť pridelený náhradný byt, ak to pomery prenajímateľa umožňujú.

Pri rozhodovaní sa súd neriadil ustanoveniami OZ, lebo odporkyňa sa stará o dve maloleté deti a výpoveď jej bola daná z dôvodu, ktorý predpokladá ustanovenie § 712a ods. 4 OZ, a tak jej mal byť pridelený náhradný byt, lebo obec je vlastníkom viacerých bytov, v ktorých t.č. nikto nebýva. Odporkyňa trvá na tom, že jej konanie, ani konanie príslušníkov jej rodiny nenarušovalo a nenarušuje pokojné bývanie ostatných nájomníkov, neohrozuje bezpečnosť a dobré mravy v dome, a nedochádza k poškodzovaniu, či už bytu alebo spoločných priestorov v bytovom dome. Žiadala priznať oslobodenie od súdneho poplatku za odvolanie.

Navrhovateľ v písomnom vyjadrení navrhol napadnutý rozsudok potvrdiť. Nie je pravdivé tvrdenie odporkyne, že v prípade neplatenia nájomného neprístupuje navrhovateľ voči ostatným nájomcom obdobným spôsobom. Navrhovateľ sa prioritne snaží riešiť situáciu mimosúdnou cestou a v súčasnosti má uzavreté viaceré dohody o splátkovom kalendári. Mimosúdne riešenie v prípade odporkyne bolo bezvýsledné, a preto došlo k vymáhaniu nedoplatkov súdnou cestou a momentálne sa voči odporkyňi vedie exekučné konanie. Skutkový stav, že odporkyňa a členovia jej domácnosti sústavne narušovali a narušujú pokojné bývanie nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť a porušuje dobré mravy v dome, bol súdom prvého stupňa úplne zistený a preukázaný výsledkami dokazovania na súde

prvého stupňa. Z vykonaného dokazovania jednoznačne vyplynul záver, že odporkyňa a členovia jej domácnosti svojím konaním naplnili výpovedný dôvod podľa § 711 ods. 1 písm. c/ OZ. Odporkyňa namietala, že súd nevypočul členov domácnosti odporkyne, ale odporkyňa v priebehu konania na súde prvého stupňa výsluchy týchto svedkov nenavrhol. Navyše výpovede členov domácnosti odporkyne nemožno vzhľadom na ich pomer k veci považovať za vierohodné. Výpovede svedkov vypočutých v konaní na súde prvého stupňa sú vierohodné, a ich obsah sa týka výlučne správania sa odporkyne a členov jej domácnosti v bytovom dome. Odporkyňa nenamietala zaujatosť týchto svedkov, ani to, že by boli ovplyvnení skutočnosťou, že otec odporkyne bol bývalým starostom obce. Výpoveď z nájmu bytu bola odporkyne daná z dvoch zákonných dôvodov, a to podľa §711 ods. 1 písm. c/ OZ, (nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti sústavne narušuje pokojné bývanie nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome) a zároveň podľa § 711 ods. 1 písm. d/ OZ (nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace), keďže svojím konaním naplnila obidva tieto výpovedné dôvody. Žiadal priznať náhradu trov konania.

Uznesením Okresného súdu Spišská Nová Ves zo dňa 15.7.2013 č.k. 4C/68/2013-58 odporkyne bolo priznané oslobodenie od súdnych poplatkov pre „toto“ konanie.

Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.) po zistení, že odvolanie podala odporkyňa v zákonnej lehote (§ 204 ods. 1 O.s.p.), proti rozhodnutiu, voči ktorým je odvolanie prípustné (§ 201 O.s.p.) preskúmal rozsudok, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo podľa § 212 ods. 1,3 O.s.p. a dospel k záveru, že odvolanie odporkyne nie je dôvodné.

Odvolací súd rozhodol bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. s tým, že vyhlásenie rozsudku bolo zverejnené minimálne 5 dní vopred na úradnej tabuli Krajského súdu v Košiciach. Rozsudok bol verejne vyhlásený na Krajskom súde v Košiciach dňa 23.9.2014 o 10.45 hod. v pojednávacej miestnosti č.dv. 212, 2. poschodie (§ 211 ods. 2 O.s.p. za použitia § 156 ods. 1,3 O.s.p. a § 214 ods. 2 O.s.p.).

Odporkyňa namietala odvolacie dôvody podľa § 205 ods. 2 písm. c/, písm. d/, písm. f/ O.s.p..

Odvolací dôvod podľa § 205 ods. 2 písm. c/ O.s.p. je daný vtedy, ak súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností. K tomuto odvolaciemu dôvodu je treba uviesť, že súd nie je povinný vykonať všetky navrhnuté dôkazy účastníkmi konania. Najmä nevykoná dôkazy na preukázanie skutočnosti, ktoré z hľadiska hmotného práva nie sú významné a dôkazy nadbytočné, t.j. ku skutkovým okolnostiam, ktoré už boli preukázané iným spôsobom alebo sú založené na zhodnom tvrdení účastníkov. Neúplné zistenie skutkového stavu je však odvolacím dôvodom len za predpokladu, že príčinou neúplných skutkových zistení bola okolnosť, že súd prvého stupňa nevykonal účastníkom navrhnutý dôkaz, spôsobilý preukázať právne významnú skutočnosť, avšak iba samotná okolnosť, že nevykonal dôkazy účastníkmi navrhnuté, nemôže byť v sporovom konaní spôsobilým odvolacím dôvodom. Z povahy veci vyplýva, že účastník, ktorý v odvolaní uplatní tento odvolací dôvod, súčasne označí dôkaz, ktorý hoci bol navrhovaný, nebol vykonaný a uvedie právne významné skutočnosti, ktoré hoci boli tvrdené, súd prvého stupňa nezisťoval, najmä preto, že ich nepovažoval za právne významné a ďalej, že musí ísť len o skutočnosti a dôkazy uplatnené už v konaní pred súdom prvého stupňa.

Ďalší odvolací dôvod, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 205 ods. 2 písm. d/ O.s.p.) je v súdnej praxi vykladaný tak, že skutkové zistenie nezodpovedá vykonaným dôkazom, ak výsledok hodnotenia dôkazov súdom nie je v súlade s § 132 O.s.p., a to vzhľadom k tomu, že súd prvého stupňa buď vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo z prednesov účastníkov nevyplývali a ani inak nevyšli za konania najavo, alebo pominul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané alebo vyšli za konania najavo. Nesprávne sú aj také skutkové zistenia, ktoré súd prvého stupňa založil na vadnom hodnotení dôkazov. Typovo ide o situáciu, kde je logický rozpor v hodnotení dôkazov, príp. poznatkov, ktoré vyplývali z

prednesov účastníkov, alebo ktoré vyšli najavo inak z hľadiska závažnosti (dôležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálne vierohodnosti alebo, kde výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z ust. § 133 až 135 O.s.p..

K odvolaciemu dôvodu podľa § 205 ods. 2 písm. f) O.s.p. odvolací súd uvádza, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením je omyl súdu pri aplikácii práva na správne zistený skutkový stav. Omyl v aplikácii práva ide vtedy, ak súd použil iný právny predpis, než ktorý mal použiť, alebo ak použil síce správny právny predpis, ale nesprávne ho interpretoval na daný prípad.

Odvolací súd v prejednávanej veci dospel k záveru, že tieto odvolacie dôvody nie sú naplnené.

Rozhodnutiu súdu prvého stupňa nemožno vytknúť nedostatočné zistenie skutkového stavu, ani že by vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo z prednesov účastníkov nevyplynuli a ani nevyšli za konania najavo, že by opomenul niektoré rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané alebo že by v jeho hodnotení dôkazov bol logický rozpor, príp., že by výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedal tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z ust. § 133 až 135 O.s.p. alebo, že by na zistený skutkový stav aplikoval nesprávne zákonné ustanovenia alebo použité zákonné ustanovenia nesprávne vyložil.

Súd prvého stupňa vykonal vo veci rozsiahle dokazovanie a náležite zistil skutkový stav. Svoje rozhodnutie založil na skutkových zisteniach, ktoré z tohto dokazovania vyplynuli a prihliadol na všetky skutočnosti, ktoré za konania vyšli najavo. Vykonané dokazovanie vyhodnotil podľa zásad uvedených v § 132 O.s.p., t.j. každý dôkaz hodnotil jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pritom starostlivo prihliadol na všetko, čo vyšlo za konania najavo, včítane toho, čo uviedli účastníci.

Podrobné, presvedčivé, vyčerpávajúce, vecne správne, ako aj zákonu zodpovedajúce sú aj dôvody napadnutého rozsudku, s ktorými sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje a na tieto odkazuje (§ 219 ods. 2 O.s.p.).

Odvolacie námietky odporkyne boli uvádzané už v konaní pred súdom prvého stupňa a s týmito sa súd prvého stupňa náležite a správne vypořiadal pri rozhodovaní v danej veci. Ani tvrdenia uvedené v odvolaní neumožňujú prijať iné závery, a nie sú spôsobilé spochybníť vecnú správnosť napadnutého rozsudku.

Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku odvolací súd uvádza nasledovné:

Tvrdenie odporkyne, že je jedna z mnohých, ktorá neuhrádza platby nájomného, ako aj platby súvisiace s užívaním bytu Q. Ž., a že obec voči ostatným nájomcom bytov takto nepostupuje, je nepravdivé, lebo ako navrhovateľ uviedol, problém neplatičov rieši mimosúdne, a má uzavretých niekoľko mimosúdnych dohôd so splácaním dlhu na nájomnom a službách s tým spojených. Odporkyňa mimosúdnu dohodu nerešpektovala, a preto navrhovateľ pristúpil k súdnemu vymáhaniu nedoplatku na nájomnom a službách s tým spojených. To, že si obec uplatnila svoje právo proti odporkyňi, návrhom a začatím konania nie je v rozpore s dobrými mravmi.

Neobstojí ani tvrdenie odporkyne, že ona a osoby s ňou bývajúcne nenarušujú pokojné bývanie v dome. Okresný súd vykonal rozsiahle dokazovanie výsluchom svedkov, ktorí sú susedmi odporkyne, resp. nájomníkmi vedľajších bytov v bytovom dome, ako aj svedkov, ktorí obývajú susedný bytový dom, a títo podobne opísali správanie sa odporkyne, ako aj osôb, ktoré s ňou bývajú v spoločnej domácnosti. Taktiež neobstojí ani výčitka odvolateľky, že okresný súd vypočul len svedkov, ktorých navrhol navrhovateľ. Ako z obsahu spisu okresného súdu vyplýva, odporkyňa v priebehu konania pred okresným súdom

nenavrhla vykonať žiadne dôkazy. Nenavrhla vykonať výsluch svedkov, t.j., ktorí s ňou bývajú v spoločnej domácnosti.

Podľa § 120 ods. 1 O.s.p. účastníci sú povinní označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Súd rozhodne, ktoré z označených dôkazov vykoná. Súd môže výnimočne vykonať aj iné dôkazy, ako navrhujú účastníci, ak je ich vykonanie nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci.

Podľa § 120 ods. 4 O.s.p. súd je povinný okrem vecí podľa ods. 2 poučiť účastníkov, že všetky dôkazy a skutočnosti musia predložiť alebo označiť najneskôr do vyhlásenia uznesenia, ktorým sa končí dokazovanie a vo veciach, v ktorých sa nenariaďuje pojednávanie ( § 115a) najneskôr do vyhlásenia rozhodnutia vo veci samej, pretože na dôkazy a skutočnosti predložené a označené neskôr, súd neprihliada. Skutočnosti a dôkazy uplatnené neskôr sú odvolacím dôvodom len za podmienok uvedených v § 205a.

Z uvedeného teda vyplýva, že účastník zásadne nemôže uplatniť v odvolacom konaní tie dôkazy a skutočnosti, ktoré mohol uplatniť, ale neurobil tak v základnom konaní pred súdom prvého stupňa. Takéto dôkazy a skutočnosti nemôže vziať do úvahy ani odvolací súd. V odvolaní možno uvádzať nové skutočnosti alebo nové dôkazy len vtedy, ak takúto možnosť pripúšťa zákon ( § 205a O.s.p.).

K výhradám odvolateľky, že súd jej mal prideliť náhradný byt a nie podmieniť vypratanie bytu zabezpečením prístrešia, odvolací súd uvádza, že odvolateľka prehliada, že výpoveď zo strany navrhovateľa bola jej daná nielen z dôvodu § 711 ods. 1 písm. d/ OZ, ale aj z dôvodu § 711 ods. 1 písm. c/ OZ.

V § 711 ods. 1 písm. c/ OZ sú uvedené viaceré výpovedné dôvody. Prvým výpovedným dôvodom je, že nájomca alebo členovia jeho domácnosti hrubo poškodzujú prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome. Za hrubé poškodzovanie treba považovať predovšetkým konanie, ktorého dôsledkom je stav, keď byt alebo príslušenstvo, či spoločné priestory a zariadenia nemožno užívať riadne. Toto ustanovenie sa vykladá tak, že dôvodom výpovede môže byť hrubé poškodzovanie bytu, alebo jeho príslušenstva alebo spoločných priestorov, alebo spoločných zariadení v dome. K hrubému poškodzovaniu musí dôjsť zavineným konaním nájomcu alebo osôb, ktoré s ním tvoria „spoločnú“ domácnosť.

Druhým výpovedným dôvodom uvedeným v písm. c/ § 711 ods. 1 OZ je, že nájomca alebo členovia jeho domácnosti sústavne narúšajú pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov.

Tretím výpovedným dôvodom je, že nájomca alebo členovia jeho domácnosti ohrozujú bezpečnosť ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov. Bezpečné je iba také užívanie bytu, príslušenstva a spoločných zariadení domu, pri ktorom nedochádza k ohrozovaniu života, zdravia a majetku nájomcov bytov alebo vlastníkov bytov, ako aj zdravia a majetku prenajímateľa.

Do písm. c/ § 711 ods. 1 bolo zaradené aj spresnenie ďalšieho výpovedného dôvodu, a to porušovanie dobrých mravov v dome zo strany nájomcu, ako aj členov jeho domácnosti.

Vykonaným dokazovaním na súde prvého stupňa bolo nepochybne preukázané naplnenie výpovedného dôvodu § 711 ods. 1 písm. c/ OZ, lebo odporkyňa a členovia jej domácnosti sústavne znečisťovali spoločné priestory a okolie bytového domu, a to odpadkami, pľuvaním a vykonávaním biologických potrieb kdekoľvek v spoločných priestoroch (schodište, chodba) alebo v blízkosti bytových domov (chodník), devastovali bytový dom a okolie bytového domu (kopaním do dverí, maľovaním po stenách, hydranty využívali na čistenie kobercov, rozbíjali verejné osvetlenie, zničili autobusovú zástavku, drevené ohradenie ihriska použili na vykurovanie), vyvolávali vážne konflikty s ostatnými nájomcami bytového domu a nebezpečne sa vyhrážali ostatným nájomcom bytového domu zabitím, podpálením,

pomstou inou osobnou a majetkovou ujmom, nedodržovali hygienické návyky čoho dôsledkom je obava ostatných užívateľov bytov zo šírenia nebezpečných infekčných chorôb, keďže viacerí z nich sa starajú o maloleté deti, slovné a fyzicky napádali ostatných nájomcov bytového domu, zakladali oheň za bytovým domom ( aj maloleté deti bez dozoru dospeléj osoby) a keďže boli odpojení od plynu, varili a zohrievali si tam pokrmy, organizovali „opekačky“, a to navyše bez toho, aby oheň následne uhasili, čím vážne ohrozovali ostatným nájomcom bytových domov. Rušili pokojné bývanie ostatných nájomcov tým, že dupali, kričali v spoločných priestoroch a vulgárne nadávali ostatným nájomcom. Obťažovali ostatných nájomcov neporiadkom, hlukom a zápachom, pričom neporiadok, odpadky a smrad lákajú túlavých psov, (hlodavce a iné zvery) a vzniklo riziko prenosu chorôb, bez právoplatného stavebného povolenia alebo písomného oznámenia stavebnému úradu uskutočnili „stavebnú“ úpravu na spoločných priestoroch bytového domu tak, že posunuli priečku (vchodové dvere) a zamurovali verejné schodišťové osvetlenie do vnútra svojho bytu.

Odvolací súd len poznamenáva, že aj ďalší výpovedný dôvod uvedený v § 711 ods. 1 písm. d/ OZ bol naplnený, a nie je medzi účastníkmi konania sporný, pretože hrubé porušovanie povinnosti z nájmu neplatením nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace je nepochybne daný, čo priznala sama odporkyňa.

Pokiaľ ide o bytovú náhradu podľa § 712a ods. 2 OZ, ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu § 711 ods. 1 písm. c/ OZ, nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu § 711 ods. 1 písm. c/ OZ a ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.

Odvolaciemu súdu sa žiada povedať, že okresný súd veľmi citlivo zvažil tú skutočnosť, že odporkyňa sa stará o dve maloleté deti, teda, že ide o rodinu s maloletými deťmi, a v danom prípade súd považoval tento dôvod za dôvod hodný osobitného zreteľa a uložil odporkyňi vypratať predmetný potom, čo jej bude navrhovateľom zabezpečené prístrešie.

Úvahy odvolateľky uvedené v odvolaní, že zo strany navrhovateľa ide voči nej o odplatu, resp. pomstu, za to, že jej otec bol bývalým starostom navrhovateľa, zostali len v rovine hypotetických domnienok.

Z týchto dôvodov, ako aj z dôvodov, ktoré obsahuje rozsudok súdu prvého stupňa s ktorými sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje, odvolací súd napadnutý rozsudok ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil.

Výrok o náhrade trov odvolacieho konania sa zakladá na ustanovení § 224 ods. 1 O.s.p. za použitia § 142 ods. 1 O.s.p.. Odporkyňa nebola úspešná v odvolacom konaní, a tak jej náhrada trov nepatrí. Navrhovateľka bola v odvolacom konaní úspešná, žiadala priznať náhradu trov odvolacieho konania, ale tieto nevyčísliła, a tak súd jej náhradu trov odvolacieho konania nemohol priznať.

Preto odvolací súd rozhodol, že nepriznáva účastníkom náhradu trov odvolacieho konania.

Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3 : 0 (§ 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z.z. o súdoch v znení účinnom od 1. mája 2011).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.