

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 3Co/108/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8613200828
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 10. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Šofranková
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2014:8613200828.1

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v právnej veci žalobcu: Mesto Stropkov, 091 01 Stropkov, v zastúpení spoločnosťou BYHOS, s. r. o., so sídlom Mlynská 20, Stropkov, právne zastúpený JUDr. Marekom Bujdošom, advokátom so sídlom Hlinky 262/6, Stropkov proti žalovaným: 1. E. T., nar. XX. XX. XXXX, bytom U. XXXX, J., 2. E. T., nar. XX. XX. XXXX, bytom U. XXXX, J. o vypratanie bytu, o odvolaní žalovanej v 2.rade proti rozsudku Okresného súdu Svidník zo dňa 11. 09. 2013, č. k. 2C/33/2013-39 v spojení s opravným uznesením zo dňa 22. 01. 2014, č. k. 2C/33/2013-45 takto jednohlasne

rozhodol:

Zrušuje rozsudok v spojení s opravným uznesením a vracia vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

Okresný súd Svidník (ďalej len „súd prvého stupňa“) napadnutým rozsudkom zviazal žalovaných v 1. a 2.rade spoločne a nerozdielne vypratať byt č. XX nachádzajúci sa vo vchode č. XX na X.poschodí v bytovom dome súp. č. XXXX, ul. U. v J. postavenom na pozemku, parcele č. KNC 1076/3, zapísanom v katastri nehnuteľnosti, vedeného Správou katastra Stropkov na LV č. XXXX, k. ú. J. a odovzdať ho žalobcovi v stave, v akom ho prevzali s prihladnutím na obvyklé opotrebenie. Zviazal žalovaných v 1. a 2.rade spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi trovy konania v sume 443,72 Eur na účet právneho zástupcu JUDr. Mareka Bujdoša do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Rozhodnutie odôvodnil zistením, že žalovaní v 1. a 2.rade užívali byt vo vlastníctve žalobcu, ktorý im ho prenechal do užívania na základe zmluvy o nájme obecného bytu na dobu neurčitú. Žalovaní neplatili nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu po dobu viac ako 3 mesiace, čím hrubo porušili povinnosti vyplývajúce z nájmu. Z uvedeného dôvodu žalobca žalovaným dal výpoveď z nájmu bytu listom zo dňa 02. 05. 2012, ktorý žalovaní prevzali dňa 02. 05. 2012. V zmysle § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka začala žalovaným plynúť 3-mesačná výpovedná lehota dňom 01. 06. 2012 a skončila dňom 30. 08. 2012. Žalovaní svoj dlh voči žalobcovi neuhradili ani počas tejto výpovednej lehoty, ani dokonca mesiaca jún 2013. Ku dňu rozhodovania súdu prvého stupňa dlh žalovaných na nájmomnom vo vzťahu k žalobcovi, t. j. k 11. 09. 2013 predstavoval 483,58 Eur. S poukazom na ust. § § 710 ods. 3, § 711 ods. 1, 2, 5, 6 Občianskeho zákonníka súd uzavrel, že žaloba je dôvodná a rozhodol tak ako je to uvedené vo výrokovej časti rozsudku.

Proti tomuto rozsudku podala v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaná v 2.rade. Uviedla, že rozsudok považuje za nespravodlivý, lebo rozhodnutie vychádza z nesprávne zisteného skutkového stavu veci. Dlž na nájmomnom vznikol z dôvodu zlej finančnej situácie žalovaných, ktorí sa ocitli bez práce a pribudli im aj zdravotné problémy. Navrhla, aby súd žalovaným ponechal „strechu nad hlavou“ a oni sa budú usilovať zmierniť čo najskôr krutú finančnú situáciu.

K podanému odvolaniu sa vyjadril žalobca, ktorý navrhol rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdiť. Uviedol, že rozhodnutie súdu prvého stupňa je správne, zákonné a vychádza zo správne zisteného skutkového stavu. Žalovaným bola zákonným spôsobom doručená výpoveď z nájmu

bytu, ktorú prevzali, pričom túto skutočnosť aj potvrdili. Žalovaným bola poskytnutá dostatočne dlhá doba, aby svoj dlh na nájomnom a platbách za služby spojené s nájmom vyrovnali, avšak nedochádza k znížovaniu dlhu, ale naopak sa dlh zvyšuje.

Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) preskúmal vec spolu s konaním mu predchádzajúcim bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 O. s. p.) a dospel k záveru, že odvolanie je dôvodné.

V predmetnej veci sa žalobca domáha proti žalovaným vypratania bytu. Mesto Stropkov je vlastníkom X-izbového bytu č. XX nachádzajúcom sa v bytovom dome súp. č. XXXX na ul. U. v J.. Žalovaní byt obývajú na základe zmluvy o nájme bytu. Listom žalobcu zo dňa 02. 05. 2012 bola žalovaným daná výpoveď z nájmu predmetného bytu z dôvodov uvedených v ust. § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, lebo kontrolou platieb nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu bolo zistené, že žalovaní k 02. 05. 2012 mali dlh na nájomnom a úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu v sume 1 778,57 Eur (viď č. I. 3 spisu).

Z podaného odvolania vyplýva, že žalovaní v 1. a 2. rade nemajú dostatočný príjem na platenie nájomného, ocitli sa bez zamestnania, pridružili sa im zdravotné problémy, a preto žiadajú, aby im súd „ponechal strechu nad hlavou“.

Predmetná vec je typická tým, že žalovaní nemajú príjem, ktorý by postačoval na platenie nájomného a vypratanie navrhuje subjekt, ktorý má zo zákona paradoxne ponúknuť pomoc v ťaživej životnej situácii svojim obyvateľom (§ 1 ods. 2 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, cit.: „Základnou úlohou obce pri výkone samosprávy je starostlivosť o všestranný rozvoj jej územia a o potreby jej obyvateľov. Obci pri výkone samosprávy možno ukladať povinnosti a obmedzenia len zákonom a na základe medzinárodnej zmluvy“). Je zarážajúce, že súd prvého stupňa bez vylúčenia účastníkov konania, bez toho, aby zistil čo viedlo žalovaných k nárastu dlhu na nájomnom, za takýchto okolností zaviazal žalovaných v 1. a 2. rade sa z bytu vypratať.

Mesto v predmetnom konaní všeobecne argumentuje len tým, že žalovaným bola zákonným spôsobom doručená výpoveď z nájmu bytu, ktorú žalovaní prevzali. Z obsahu spisu sa nijako nedá zistiť, či nastali účinky doručenia výpovede žalovaným, v spise sa nenachádzajú doručky potvrdzujúce doručenie výpovede a žalovaní v konaní vypočutí neboli, a preto nemohli doručenie výpovedí potvrdiť. Mesto tvrdí, že chápe zlú finančnú situáciu žalovaných, ponechalo im dostatočne dlhú dobu, aby svoj dlh na nájomnom a platbách za služby spojené s nájmom vyrovnali, avšak k náprave nedochádza. V tejto súvislosti treba vytknúť, že súd prvého stupňa nijako nezisťoval dôvody nezamestnanosti žalovaných, pričom nezanedbateľnou skutočnosťou je, že stropkovský región trpí vysokou nezamestnanosťou. Žalovaní, ako to vyplýva zo spisu, v priebehu konania dokázali znížiť dlh na nájomnom a platbách spojených s užívaním bytu vo výške 3 290 Eur a k rozhodovaniu súdu prvého stupňa ich dlh predstavoval sumu 483,58 Eur.

Ak nájomca ako občan mesta z objektívnych dôvodov nie je schopný platiť mestu nájomné za byt, nemá inú možnosť bývania a dôsledkom tejto skutočnosti má byť vypratanie bez pridelenia bytovej náhrady, súd musí konštatovať, že výkon práva mesta (obce) je v kolízii s právom nájomcu na obydlie (§ 3 Občianskeho zákonníka). Súd zamietne návrh na vypratanie, ak jeho dôsledkom má byť de facto bezdomovectvo nájomcu nachádzajúceho sa v nepriaznivej sociálnej situácii. Súd pri rozhodovaní prihliadne najmä na to, z akých dôvodov je nájomca v nepriaznivej sociálnej situácii, za akých okolností došlo k uzavretiu nájmovej zmluvy, najmä či nedošlo k porušeniu pravidiel chráneného nájmu, či náhradné priestory, ktoré sa ponúkajú nájomcovi pri vyprataní spĺňajú ľudsky dôstojnú existenciu človeka a prihliada na skutočnosť, že mesto má zákonnú povinnosť v sociálnej oblasti.

Odvolací súd opätovne zdôrazňuje, že žalobca je mesto, ktoré má postavenie verejnoprávnej korporácie. Má vlastný majetok, má vlastné príjmy a hospodári za podmienok stanovených zákonom podľa vlastného rozpočtu. Jeho základnou úlohou pri výkone samosprávy je garantovať starostlivosť o všestranný rozvoj územia mesta a o potreby jej obyvateľov (§ 1 ods. 2 veta prvá zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení). Žalobca zjavne favorizoval svoje vlastnícke právo pred právom žalovaných na obydlie, pokiaľ uviedol, že chápe zlú finančnú situáciu žalovaných, avšak žalobca im ponechal dostatočnú dlhú dobu, aby svoj dlh na nájomnom a platbách za služby spojené s nájmom vyrovnali, ale zo strany žalovaných

nedochádza k zníženiu, naopak, dlh sa neustále zvyšuje. Ústava SR pojem „obydlie“ bližšie nedefinuje. Nakoľko základné práva a slobody podľa Ústavy SR je potrebné vykladať a uplatňovať v zmysle a duchu medzinárodných zmlúv o ľudských právach a základných slobodách (PL. ÚS 5/93, PL. ÚS 15/98), pri vymedzení obsahu uvedených pojmov je potrebné prihliadať aj na príslušnú judikatúru týkajúcu sa predovšetkým čl. 8 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „Dohovor“).

Ochranu obydlia sa vo svojej judikatúre venuje aj Európsky súd pre ľudské práva a hierarchia hodnôt v zmysle život, zdravie, obydlie a tak majetok je zrejmá. Keďže odvolací súd založil svoje rozhodnutie na význame obydlia, dáva pre porovnanie do pozornosti vybranú judikatúru (k význame obydlia tiež uznesenie Najvyššieho súdu SR vo veci 6Cdo/279/2012).

Obydlie možno definovať ako miesto, kde osoba býva alebo vykonáva svoju obvyklú profesiu (porov. Rozsudok Gillow v. Spojená kráľovstvo z 24.11.1986 (Sťažnosť 9063/80), rozsudok Niemietz v. Nemecko z 16.12.1992 (Sťažnosť 13710/88).

„Každopádne, garancie, ktoré poskytuje Dohovor požadujú, aby zásah do sťažovateľovho práva na rešpektovanie jeho obydlia nebol iba legálny, ale taktiež primeraný podľa odseku 2 článku 8 k cieľu sledovanému, a to s ohľadom na okolnosti prípadu. Následne, žiadne ustanovenie vnútroštátneho práva by nemalo byť vykladané a aplikované spôsobom nezlučiteľným so záväzkami Chorvátska vyplývajúcimi z Dohovoru (pozri Stanková v. Slovensko, citovaný vyššie, § 24, 9. október 2007).“ (Rozsudok Paulić v. Chorvátsko z 1. marca 2010 (Sťažnosť 3572/06).

„V tejto súvislosti Súd opakuje, že strata obydlia je najextrémnejšou formou zásahu do práva na rešpektovanie obydlia.“ (Rozsudok Čosić v. Chorvátsko z 5. júna 2009 (Sťažnosť č. 28261/06).

„V tejto súvislosti Súd znovu opakuje, že „akákoľvek osoba, ktorej hrozí zásah do práva na obydlie, by mala v princípe mať možnosť dať si preskúmať proporcionalitu a odôvodnenosť zásahu nezávislým súdom vo svetle relevantných princípov podľa článku 8 Dohovoru a to napriek tomu, že podľa vnútroštátneho práva nemá právo bývať v byte (pozri McCann v. Spojené kráľovstvo, č. 19009/04, para. 50, 13. mája 2008)...Ako už bolo predtým povedané, Súd neakceptuje tvrdenie, že udelenie práva nájomníkovi odvolávať sa na článok 8 by malo vážne dôsledky pre fungovanie vnútroštátneho systému alebo práva upravujúceho vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom (pozri, McCann v. Spojené kráľovstvo, citovaný vyššie, ods. 28 a 54).“ (Rozsudok Paulić v. Chorvátsko z 1. marca 2010 (Sťažnosť 3572/06).

„Je pravdou, že čiastočne vďaka úradu prokurátora, súdy obnovili sťažovateľovo právo na užívanie sporného bytu, hoci po neprimeranom oneskorení. Akokoľvek, so zreteľom na všetky okolnosti prípadu, toto nepostačuje na nápravu porušenia (obnovenie) sťažovateľovho práva na rešpektovanie jeho obydlia a jeho súkromného a rodinného života.“ (Rozsudok Novoseletskiy v. Ukrajina (Sťažnosť 47148/99).

„Predpokladom vzniku pozitívnej povinnosti je zistenie, že štátne orgány v danom čase vedeli alebo mali vedieť o existencii skutočného a bezprostredného rizika hroziaceho životu konkrétnej fyzickej osoby z dôvodu trestnej činnosti tretej osoby a neprijali v rámci svojich právomocí opatrenia, ktoré by sa odôvodnene zdali byť primeranými na odvrátenie tohto nebezpečenstva...“ (argumentácia súdu per analogiam aj pri konštatovaní porušenia čl. 8 Dohovoru).

„Pri posudzovaní rozsahu takéhoto pozitívneho záväzku podľa článku 2 Dohovoru je potrebné brať do úvahy povinnosť zmluvných štátov podľa čl. 1 Dohovoru zabezpečiť skutočnú a účinnú ochranu práv a slobôd, ktoré sú v ňom stanovené...“ (argumentácia súdu per analogiam aj pri konštatovaní porušenia čl. 8 Dohovoru). (Rozsudok Kontrová v. Slovenská republika z 31. mája 2007 (Sťažnosť 7510/04).

„Vypratanie bytu nebolo v demokratickej spoločnosti nevyhnutné“ (Rozsudok Stanková proti Slovenskej republike).

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) „Výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi“.

Predmetná vec je na jednej strane o ochrane vlastníka nehnuteľnosti (bytu) a na druhej strane o obydľí a súkromí osoby. Ide o záujem na zabezpečení bývania ako jednej zo základných sociálnych istôt.

Vzhľadom na vyššie spomínaný význam práva na obydľie bolo potrebné vec posúdiť nielen z hľadiska opodstatnenosti ochrany práva žalobcu, ale komplexne zo všetkých do úvahy prichádzajúcich hľadísk vrátane hľadiska, či ochranu vlastníckeho práva možno odoprieť s poukazom na ust. § 3 ods. 1 OZ.

V tomto zákonom ustanovení je upravená zásada, podľa ktorej výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie zasahovať do oprávnených záujmov iného a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Ide o všeobecné ustanovenie hmotnoprávnej povahy, ktoré umožňuje posúdiť, či výkon daného subjektívneho práva je v súlade s dobrými mravmi a v prípade, že tomu tak nie je, odoprieť poskytnúť právnu ochranu uplatňovanému právu. Toto posúdenie je teda založené na úvahe súdu, ktorá musí byť podložená vždy konkrétnymi zisteniami. Otázka, či sa výkon určitého práva prieči dobrým mravom, musí byť súdom vo vzájomnom konaní subjektov občianskoprávných vzťahov vždy náležite zistená podľa objektívneho kritéria s prihliadnutím na všetky okolnosti konkrétneho prípadu, vrátane doby, miesta konania, ako aj postavenia subjektov (porov. uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Cdo 200/2010 z 31.1.2012).

Odvolačný súd hodnotí rozsudok súdu prvého stupňa ako formalistický. Dalo by sa pochopiť rozhodnutie súdu prvého stupňa, ak by mesto nemalo povinnosti v sociálnej oblasti starať sa o svojich obyvateľov. Z podaného odvolania vyplynulo, že ide o sociálny prípad žalovaných, ktorí sú nezamestnaní, majú zdravotné problémy a evidentne potrebujú „pomocnú ruku“ svojho mesta. V tejto súvislosti odvolačný súd zdôrazňuje, že obec ako prenajímateľ so sociálnymi úlohami musí zväziť všetky dôsledky, aby sa zo žalovaných nestali bezdomovci. Preto za stavu, ak žalovaní obývajú 3-izbový byt, mesto musí hľadať riešenie náhradného bývania, napr. menej nákladného, nižšieho štandardu, ale predsa len postačujúceho pre ľudsky dôstojné bývanie. V opačnom prípade, ak nájomca ako občan mesta z objektívnych dôvodov nie je schopný platiť mestu nájomné a nemá inú možnosť bývania a dôsledkom tejto skutočnosti má byť vypratanie do priestorov, ktoré nezabezpečujú ľudsky dôstojnú existenciu nájomcu, súd musí zväziť, či výkon práva mesta (obce) nie je v kolízii s právom nájomcu na obydľie (§ 3 Občianskeho zákonníka).

Mesto má náklady na obhospodarovanie predmetného bytu, ale nemožno prehliadať, že mesto na rozdiel od neverejnoprávnych prenajímateľov musí garantovať sociálne práva, vrátane práva žalovaných. Odvolačný súd znova zdôrazňuje, že právo na obydľie je právom základným. Odvolačný súd si nedokáže ani len predstaviť, aby sa žalovaní mali vypratať na ulicu a mali sa z nich stať bezdomovci. Tým, že súd prvého stupňa neposúdil predmetnú vec z hľadiska ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nesprávne právne vec posúdil a nedostatočne zistil aj skutkový stav veci.

Keďže súd prvého stupňa sa vecou z uvedených hľadísk nezaoberal, jeho rozhodnutie je predčasné. Vzniknutú procesnú situáciu možno uzavrieť konštatovaním, že súd prvého stupňa odňal možnosť účastníkom konania konať pred súdom. Za tohto stavu odvolačný súd napadnutý rozsudok zrušil (§ 221 ods. 1 písm. f) O. s. p.) a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie (§ 221 ods. 2 O. s. p.).

Úlohou súdu prvého stupňa v ďalšom konaní bude doplniť dokazovanie vypočutím žalovaných v 1. a 2. rade a zistiť, z akých dôvodov sa nájomcovia dostali do nepriaznivej sociálnej situácií, zistiť, či žalovaným neprislúcha právo predstavujúce pretrvávajúci právny dôvod užívania vypratať sa majúceho bytu, pretože v prípade pozitívneho (kladného) zodpovedania si takejto otázky by samozrejme príslušné právo žalovaných zakladalo prekážku vypratania.

Z obsahu spisu sa nijako nedá zistiť, či výpoveď z nájmu bytu (č. I. 3 spisu) bola žalovaným v 1. a 2. rade riadne doručená. V prípade, ak súd ustáli, že výpoveď z nájmu je platná, odvolačný súd vo vzťahu k povahe prenajímateľa vyžaduje, aby vo vzťahu k žalovaným im ponúkol bytovú náhradu. V opačnom prípade súd zamietne návrh na vypratanie, ak jeho dôsledkom má byť de facto bezdomovectvo nájomcu nachádzajúceho sa v nepriaznivej sociálnej situácií. Súd prvého stupňa pri rozhodovaní bude prihliadať najmä na to, z akých dôvodov sú žalovaní v nepriaznivej sociálnej situácií, za akých okolností došlo k uzavretiu nájmovej zmluvy a najmä či nedošlo k porušeniu pravidiel chráneného nájmu, či žalobcom ponúkané náhradné priestory spĺňajú ľudsky dôstojnú existenciu človeka a bude prihliadať na skutočnosť, že mesto má zákonnú povinnosť v sociálnej oblasti. Úlohou súdu prvého stupňa bude

teda posúdiť predmetnú vec z hľadiska ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka a ak žalobca nebude garantovať ľudsky dôstojné bývanie žalovaným ako svojim obyvateľom, súd žalobu zamietne.

Úlohou súdu prvého stupňa bude vo veci opätovne rozhodnúť vo vyššie naznačených intenciách. Rozhodne tiež o trovách odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 O. s. p.).

Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.