

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 8Co/392/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4412214002
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 10. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Novotný
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2014:4412214002.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Novotného a sudcov JUDr. Adriany Kálmánovej, PhD. a JUDr. Jarmily Pogradovej, v právnej veci navrhovateľa: Bytkomfort, s.r.o. so sídlom Nové Zámky, SNP 9, IČO: 36 555 193, proti odporcovi: J. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. K., T. X. XX, t. č. bytom u matky B. F., bytom O. K., O.. E. 2, o vypratanie bytu, o odvolaní odporkyne proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky č. k. 4C/151/2012-82 zo dňa 03. júna 2013, jednohlasne takto

rozhodol:

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

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

o d ô v o d n e n i e :

Súd prvého stupňa napadnutým rozsudkom uložil odporkyňi povinnosť vypratať jednoizbový mestský byt s príslušenstvom nachádzajúci sa v obci O. K., na ul. T. X. č. XX, I. poschodie, č. bytu XX do 30 dní po poskytnutí náhradného ubytovania. O trovách konania rozhodol s poukazom na ustanovenie § 142 ods. 1 Zák. č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku /ďalej len OSP/ a odporkyňu zaviazal zaplatiť navrhovateľovi, ktorý mal v konaní plný úspech náhradu trov konania, ktorá spočívala v zaplatenom súdnom poplatku vo výške 99,50 Eur. Svoje rozhodnutie odôvodnil s poukazom na ustanovenia § 710 ods. 1, § 711 ods. 1 písm. d/, § 712a ods. 9 Zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ), ako aj zisteným skutkovým stavom veci a dospel k záveru, že návrh bol dôvodne podaný.

Mal za preukázané, Zmluvou o nájme bytu zo dňa 31.12.2007 v znení dodatku k zmluve č. 1 zo dňa 27.08.2008, uzatvorenej medzi navrhovateľom ako prenajímateľom a odporkyňou ako nájomníčkou, že odporkyňi vznikol nájom k bytu nachádzajúcemu sa v O. K., na ul. T. X. č. XX, I. poschodie, č. bytu XX. Odporkyňa neplatila riadne nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Navrhovateľ listom zo dňa 24.11.2010 vypovedal nájom bytu podľa § 711 ods.1 písm. d/ OZ. Navrhovateľ vyzval odporkyňu na zaplatenie dlhu na predpísaných platbách a úroku z omeškania v sume 790,84 eur ku dňu 31.10.2011, ktorú dlžnú sumu odporkyňa neuhradila. Dlh odporkyne na nájomnom ku dňu 31.5.2013 činil sumu 1.259,11 eur. Mal za preukázané z pripojeného spisu Okresného súdu Nové Zámky sp. zn. 9C/87/2005, že odporkyňa bola nájomníčkou dvojizbového mestského bytu nachádzajúceho sa v O. K., N. V. X, bytový dom č. XXX, II. poschodie, č. bytu 8, navrhovateľ ako prenajímateľ vypovedal nájom bytu podľa § 711 ods.1 písm. d/ OZ a súd rozsudkom zo dňa 09.05.2005 rozhodol, že odporkyňa je povinná vypratať predmetný byt do 15 dní po zabezpečení náhradného bytu navrhovateľom.

Súd prvého stupňa dospel k záveru, že návrh navrhovateľa bol dôvodne podaný dôvodiac tým, že odporkyňa si prestala plniť svoje povinnosti ako nájomníčka predmetného bytu, vznikol jej nedoplatok na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu 1.259,11 eur, ktorý nedoplatok neuhradila ani v navrhovateľom dodatočne poskytnutej lehote na plnenie v priebehu konania, napriek tvrdeniu odporkyne, že nedoplatok uhradí jej dve plnoleté deti. Mal za preukázané, že odporkyňa reálne nebýva v predmetnom byte, má zabezpečené bývanie u svojej matky, o ktorú sa stará. Obranu odporkyne v

konaní v tom smere, že navrhovateľ jej účtoval vyššie zálohy na mesačné preddavky nájomného a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, ktoré ona uhradila cez pokladňu a že na vlastné náklady dala do poriadku predmetný byt, považoval súd prvého stupňa ako nedôvodnú obranu, za nepreukázané tvrdenia odporkyne. Súd prvého stupňa s poukazom na tú preukázanú skutočnosť, že odporkyňa nie je zamestnaná, nemá príjem, pracuje brigádnicke, dospel k záveru, že na strane odporkyne nie je ani predpoklad riadnej úhrady preddavkov na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu. Dospel tiež k záveru, že odporkyňa nie je odkázaná na bývanie v inom byte i s poukazom na tú skutočnosť, že z jedného bytu už bola vyprataná. Súd prvého stupňa priznal navrhovateľke bytovú náhradu vo forme náhradného ubytovania dôvodiac tým, že sa stará o maloleté deti, že v minulosti jej bol už raz poskytnutý náhradný byt, za ktorý riadne neplatila preddavky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, kedy bol daný identický dôvod výpovede z nájmu bytu.

Proti tomuto rozsudku súdu prvého stupňa podala odporkyňa odvolanie. Namietala, že súd prvého stupňa do veci nečestne zamiešal jej matku, využíval jej nemoc. Jej matku operovali 16.10.2012 a v januári 2013, v ktorom čase maloletý O. nemohol zostať bez dozoru, kým bola jej matka v nemocnici, postarala sa o svoje tri deti J., G., O., ktoré bývajú s jej matkou od roku 2005. Jej matka starostlivosť nepotrebovala a nepotrebuje. Poukázala na to, že navrhovateľ jej predmetný byt prideliť v roku 2005, kedy sa stala jeho nájomníčkou bytu ako náhradný byt a 100% zničený, bez kúrenia, teplej vody, elektriny, doteraz nie je zapojená. Preto sa Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Nové Zámky rozhodol zveriť jej tri deti jej matke, dve staršie deti v roku 2005 a najmladšie dieťa v roku 2006. Mesačné preddavky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu platila cez pokladňu, až dvojnásobok kalkulovanej sumy. Napriek tomu nezapojili teplú vodu, kúrenie, elektrinu. Na vlastné náklady musela dať byt do poriadku, aby sa v ňom dalo bývať. Podala odvolanie voči výpovedi z nájmu bytu. Najmladší syn chodí do základnej školy, dve staršie deti už pracujú, sú schopné finančne vyrovnať jej bytové záležitosti.

Odporca sa vyjadril k podanému odvolaniu. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil ako vecne správny. Mal za to, že odvolacie dôvody odporkyne sú právne irelevantné vo vzťahu k predmetnej veci.

Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 10 ods. 1 OSP) prejednal odvolaním napadnuté rozhodnutie súdu prvého stupňa, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo postupom podľa § 212 ods. 1 a § 214 ods. 2 OSP a dospel k záveru, že napadnuté rozhodnutie súdu prvého stupňa je potrebné potvrdiť ako vecne správne podľa § 219 ods. 1 OSP.

Odvolací súd v danej právnej veci dospel k záveru, že súd prvého stupňa vo veci úplne zistil skutkový stav veci, na základe vykonaného dokazovania dospel k správnym skutkovým zisteniam a vec správne právne posúdil.

Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, preto sa obmedzuje v odôvodnení svojho rozhodnutia len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia v súlade s ustanovením § 219 ods. 2 OSP.

Podľa 710 ods.3 OZ, ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehodu. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu. 5a)

Podľa § 710 ods.4 OZ, ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d), že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, 5b) výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehodu, ktorá trvá šesť mesiacov.

Podľa § 711 ods.1 písm. d/ OZ, prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak 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 tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

Podľa § 711 ods.5 OZ, (5) ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím ochrannej lehoty (§ 710 ods. 4) zaplatí prenajímateľovi dlžné nájomné alebo sa písomne dohodne s prenajímateľom o spôsobe jeho úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu bytu zanikol.

Podľa § 712a ods.3 OZ, ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nájomca má právo len na náhradné ubytovanie. V iných prípadoch skončenia nájomného pomeru z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomca nemá právo na bytovú náhradu; ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.

Podľa 712a ods.4 OZ, ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov uvedených v odseku 3 nájomcovi, ktorý sa stará o maloleté dieťa alebo o bezvládnú osobu, ktorí sú členmi jeho domácnosti, a ak to pomery prenajímateľa umožňujú, poskytne sa mu namiesto náhradného ubytovania náhradný byt. Náhradný byt môže mať horšiu kvalitu a menšiu obytnú plochu, ako má byt, ktorý má nájomca vypratať. Náhradný byt mu možno poskytnúť aj mimo obce, v ktorej sa nachádza ním vypratávaný byt. Vzdialenosť náhradného bytu musí však umožniť dennú dochádzku do práce.

Podľa § 712a ods.5 OZ, ak sa nájomný pomer skončil opätovne z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, poskytne sa nájomcovi namiesto náhradného bytu alebo náhradného ubytovania iba prístrešie.

Odvolací súd zhodne ako súd prvého stupňa dospel k záveru, že v danej právnej veci bolo nesporne preukázané, že navrhovateľ ako prenajímateľ bytu vypovedal nájom predmetného bytu podľa § 711 ods.1 písm. d/ OZ, teda nájomný pomer skončil opätovne podľa § 711 ods.1 písm. d/ OZ, pričom odporkyňa ako nájomníčka bytu v konaní nepreukázala, že by neplatnosť výpovede nájmu uplatnila na súde v zákonnej lehote podľa § 711 ods.6 OZ.

V konaní nebolo preukázané, že by odporkyňa preukázala navrhovateľovi ku dňu doručenia výpovede nájmu bytu /datovanej dňom 24.11.2010/, teda ku dňu 6.12.2010, že bola v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, čím by došlo k predĺženiu trojmesačnej výpovednej lehoty a o ochrannú lehotu v trvaní šesť mesiacov, v ktorej ochranná lehota mohla odporkyňa dlh na nájomnom zaplatiť alebo sa s prenajímateľom dohodnúť písomne o spôsobe úhrady, čím by zo zákona dôvod výpovede nájmu bytu zanikol.

V prípade, že by u odporkyne aj boli splnené zákonné predpoklady k predĺženiu trojmesačnej výpovednej lehoty, ktorá skončila dňa 31.3.2011, o ochrannú lehotu v trvaní šesť mesiacov, ktorá by však už tiež skončila dňa 30.9.2011, v konaní bolo preukázané, že odporkyňa v tejto lehote predmetný nedoplatok neuhradila, resp. s prenajímateľom sa písomne nedohodla o spôsobe úhrady s dôsledkom zániku dôvodu výpovede nájmu.

V danom prípade tak zákonné predpoklady pre predĺženie výpovednej lehoty o ochrannú lehotu a pre zánik dôvodu výpovede nájmu v zmysle § 710 ods.4, § 711 ods.5 OZ neboli splnené.

Z dôvodov vyššie uvedených potom došlo ku skončeniu nájmu uplynutím výpovednej doby 31.3.2010, od ktorej doby odporkyňa užíva predmetný byt bez právneho dôvodu a je daný dôvod na vypratanie bytu v súlade s ustanovením § 126 ods.1 OZ.

Pokiaľ súd prvého stupňa rozhodol o bytovej náhrade vo forme náhradného ubytovania, (keď mal za to, že sú splnené zákonné predpoklady podľa § 712a ods.3 OZ podľa ktorého ustanovenia, ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nájomca má právo len na náhradné ubytovanie), odvolací súd, aj v dôsledku nepodaného odvolania zo strany navrhovateľa ako prenajímateľa, dospel k záveru, že jeho rozhodnutie v tejto časti meniť nemožno, s poukazom na opätovne skončenie nájmu bytu podľa § 712a ods.5 OZ, keďže výrok rozsudku zodpovedá jeho žalobnému petitu.

Súd prvého stupňa vecne správne rozhodol aj o náhrade trov účastníkov konania, keďže navrhovateľovi mal v konaní plný úspech, vznikol nárok na účelne vynaložené trovy konania a to za zaplatený súdny poplatok z návrhu na začatie konania.

Z vyššie uvedených podstatných dôvodov odvolací súd rozhodnutie súdu prvého stupňa potvrdil ako vecne správne podľa § 219 ods.1 OSP.

O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 224 ods.1 a § 142 ods. 1 OSP a navrhovateľovi, ktorý mal v odvolacom konaní plný úspech náhradu trov odvolacieho konania nepriznal, pretože mu odvolacie trovy nevznikli.

Odvolací súd prijal toto rozhodnutie v senáte pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.