

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 1Co/157/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7213223579  
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 10. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Tutko  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2014:7213223579.1

## Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v právnej veci žalobcu G. Z., bytom v M., D. Č.. X, proti žalovanému U. M., so sídlom v M., Z. F. Č.. XX/A, o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Košice II zo dňa 21.1.2014 č.k. 25C 178/2013-99 takto

### rozhodol:

Z r u š u j e rozsudok a vec v r a c i a súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa zamietol žalobu, účastníkom náhradu trov konania nepriznal a vyslovil, že o náhrade trov štátu rozhodne samostatným uznesením.

Týmto rozsudkom rozhodol súd prvého stupňa o návrhu žalobcu na určenie, že výpoveď daná mu žalovaným z nájmu bytu č. XX na ul. D. Č.. X X. M. zo dňa 10.6.2013 je neplatná.

Rozsudok odôvodnil tým, že z vykonaného dokazovania výpoveďou účastníkov mal za preukázané, že žalobca sa stal nájomcom sporného bytu č. XX nachádzajúceho sa v M. O. H.. D. Č.. X, ktorého vlastníkom je žalovaný a to na základe prechode nájmu po pôvodnej nájomkyni v zmysle ust. § 706 ods. 1 Obč. zákonníka. Z výpovede svedkyne P. I. mal za preukázané, že žalobca prenechal do podnájmu minimálne časť sporného bytu svedkovi L. V., ktorý byt užíval od jari do jesene roku 2011. Z výpovede svedka L. V. podľa názoru súdu vyplynulo, že dohoda so žalobcom ohľadne užívania bytu bola na dobu neurčitú vzhľadom na okolnosť, že svedok sa snažil v Košiciach zabezpečiť si prácu. Na základe uvedeného súd uzavrel, že medzi žalobcom a svedkom L. V. došlo k uzatvoreniu zmluvy o podnájme časti bytu, ktorého nájomcom bol žalobca a vlastníkom žalovaný na dobu neurčitú pri porušení ustanovenia § 719 ods. 1 Obč. zákonníka, t.j. bez súhlasu vlastníka bytu. Súd neuveril tvrdeniu žalobcu, že dôvodom pobytu svedka V. X. predmetnom byte boli len krátkodobé návštevy tak, ako to uviedol v žalobnom návrhu, nakoľko z výpovedi žalobcu ako aj svedka L. V. vyplynulo, že svedok sa mal v byte zdržiavať po dobu hľadania si zamestnania v Košiciach, pričom doba od prvej prehliadky bytu t.j. od 1.3.2011 do ďalšej prehliadky bytu v novembri 2011 svedčí o dlhodobom pobyte svedka v predmetnom byte. Okolnosti, že medzi žalobcom a svedkom Belákom došlo k uzatvoreniu zmluvy o podnájme nasvedčuje aj predchádzajúce prenajímanie bytu žalobcom, čo vyplýva z písomného vyjadrenia manželov P., v ktorom potvrdili, že sporný byt im zrejme neoprávnene bol prenajatý žalobcom na základe nájmovej zmluvy. Z uvedených zistení súd vyvodil, že výpoveď daná žalovaným žalobcovi je platná a zo strany žalobcu došlo k porušeniu ust. § 701 ods. 1 písm. d/ Obč. zákonníka a § 719 ods. 1 Obč. zákonníka, preto súd žalobu ako nedôvodnú zamietol.

Výrok o trovách konania odôvodnil súd s poukazom na ust. § 142 ods. 1 O.s.p. a úspešnému žalovanému náhradu trov konania nepriznal, pretože trovy konania mu nevznikli a žalobca v konaní úspech nemal.

Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie žalobca. Žiadal, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil a žalobe vyhovel, t.j. aby určil, že výpoveď daná mu z nájmu bytu je neplatná. V odvolaní uviedol,

že trvá na svojom stanovisku, že byt tretej osobe neprenajímala a z výpovede svedka C.. L. V. vyplýva, že ten sa krátko dobu zdržal v byte, nakoľko je jeho dlhoročným priateľom a v Košiciach si hľadal prácu. Skutočnosť, že sa niekto krátkodobu zdržal v byte nemožno považovať za naplnenie výpovedného dôvodu tak, ako to predpokladu ust. § 711 ods. 1 písm. d/ Obč. zákonníka. Ďalej uviedol, že nie je pravdou, že svedok mu prispieval na nájomné a služby spojené s užívaním bytu. Pri výsluchu svedka sa táto skutočnosť žiadnym spôsobom nepreukázala. Nie je pravdou, aby sa vyjadril, že mu svedok prispieva na náklady spojené s užívaním bytu a k sume sa nevedel presne vyjadriť. Na pojednávaní zhodne so svedkom uviedli, že svedok mu na úhradu nájomného a služieb s ním spojených neuhrádzal žiadne peniaze. Spoločne potvrdili, že svedok mu prispieval len na internet cca 10,-eur, ktorý používal na hľadanie si zamestnania. Pokiaľ žalovaný mu dal výpoveď z dôvodu prenechania nájmu bytu C.. V. nie je možné súčasne v rámci daného konania brať do úvahy prenechanie bytu manželom P., nakoľko by sa jednalo o iný výpovedný dôvod. Súd prvého stupňa preto pochybil, keď bral do úvahy tvrdenie žalovaného vzťahujúce sa k údajnému prenajímaniu bytu manželom P.. Žalovaný bol povinný preukázať, že skutočne došlo k naplneniu dôvodu výpovede z nájmu bytu, výpovedný dôvod jasne, zrozumiteľne preukázať a podľa jeho názoru dôkazné bremeno neunesol. To, že na zápisnici z preventívnej prehliadky je podpísaný C..L. V. nedokazuje, že byt mal v prenájme, nakoľko sa zdržiaval v byte spolu s ním. Pri prehliadke bola zistená fyzická prítomnosť C.. V. a nie skutočnosť, že byt je prenajatý. Ani ďalšia zápisnica zo dňa 7.11.2011 nemá podľa jeho názoru žiadnu právnu silu, nakoľko je v nej len zamestnankyňou uvedené, že bytová jednotka je prenajatá cudzej osobe bez udania s uvedením, že kontrolovaný sa odmietol podpísať. Táto zápisnica nemá žiadnu výpovednú hodnotu. Žalobca je presvedčený, že za výpoveďou z nájmu bytu je len eminentný záujem žalovaného pripraviť ho o byt, ktorý riadne užíva a platí za nájomné a služby s nájomným spojené a prehlasuje, že nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom žiadne nehnuteľnosti.

Žalovaný vo svojom písomnom vyjadrení k podanému odvolaniu navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu ako vecne správny potvrdil. Je toho názoru, že súd prvého stupňa vykonal riadne dokazovanie a vykonané dokazovanie vyhodnotil zákonom stanoveným spôsobom, zistil skutkový stav a svoje rozhodnutie vo veci založil na skutkových zisteniach, ktoré z tohto dokazovania vyplynuli.

Na základe podaného odvolania odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok a konanie mu predchádzajúce podľa § 212 ods. 1,3 O.s.p. bez nariadenia odvolacieho pojednávania postupom podľa § 214 ods. 2 O.s.p. a dospel k záveru, že nie sú splnené podmienky pre potvrdenie, ani pre zmenu rozhodnutia.

Odvolací súd je v prejednávanej veci toho názoru, že súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci ak vychádzal iba z tvrdenia žalobcu na pojednávaní, že nájomcom sporného bytu sa stal po smrti svojej matky.

Podľa § 706 ods. Obč. zákonníka ak nájomca zomrie a ak nejde o byt v spoločnom nájme manželov, stávajú sa nájomcami (spoločnými nájomcami) jeho deti, vnuci, rodičia, súrodenci, zať a nevesta, ktorí s ním žili v deň jeho smrti v spoločnej domácnosti a nemajú vlastný byt. Nájomcami (spoločnými nájomcami) sa stávajú aj tí, ktorí sa starali o spoločnú domácnosť zomretého nájomcu alebo na neho boli odkázaní výživou ak s ním žili v spoločnej domácnosti aspoň tri roky pred jeho smrťou a nemajú vlastný byt.

Citované zákonné ustanovenie upravuje prechod práv vyplývajúcich z nájomnej zmluvy na osoby taxatívne vymenované. Predpokladom prechodu nájmu bytu sú všeobecne existencia nájmu bytu, jediný nájomca a smrť nájomcu. K prechodu užívacieho práva dochádza priamo zo zákona, takže nie je potrebný žiadny ďalší právny úkon. Ak nedôjde k prechodu nájmu, nájomný pomer zanikne a byt sa stáva voľným a vlastníkom bytu môže s ním disponovať - znovu ho prenajať.

V prejednávanej veci je nesporné, že matka žalobcu U. Z. bola nájomkyňou sporného bytu. Táto však zomrela dňa 9.11.1996, preto k uvedenému dátumu bolo potrebné skúmať, či a ak áno na ktorú osobu taxatívne uvedenú v ust. § 706 ods. 1 Obč. zákonníka prešli práva vyplývajúce z nájmu bytu. S uvedenou otázkou sa súd prvého stupňa náležite nevyporiadal a v odôvodnení napadnutého rozhodnutia iba uviedol, že „z vykonaného dokazovania účastníkov mal súd za preukázané, že žalobca sa stal nájomcom bytu č. XX O. D. X X. M.“. V tejto súvislosti sa súd prvého stupňa nevyporiadal so skutočnosťou vyplývajúcou zo žalobného návrhu a to, že „po smrti matky žalobcu 9.11.1996 zostal v byte bývať jej

druh L. Š., ktorý dňa 28.1.2001 zomrel“. Je teda zrejmé, že v čase smrti žila matka žalobcu v spoločnej domácnosti s druhom L. Š.. Zo žalobného návrhu nevyplýva, či v tom čase žil v spoločnej domácnosti s matkou aj žalobca a či mal resp. nemal vlastný byt. Nakoľko až po splnení uvedených predpokladov by sa stal nájomcom predmetného bytu. Je síce pravdou, že žalobca na pojednávaní v rámci účastníckeho výsluchu uviedol, že „nájom k predmetnému bytu na mňa prešiel po smrti mojej matky, keďže som s ňou býval v spoločnej domácnosti.“ Nenavrhol však na preukázanie uvedeného tvrdenia žiadne dôkazy a zostalo tak sporné, či na žalobcu prešli práva jeho matky z nájomného vzťahu k spornému bytu.

Uvedené zistenie je rozhodujúce pre rozhodnutie o nároku žalobcu, ktorým sa domáha určenia neplatnosti mu danej výpovede zo sporného bytu, pretože v prípade ak nedošlo k prechodu nájmu na žalobcu za dôvodnú nemožno považovať ani výpoveď žalovaného z nájmu bytu. Za takejto situácie by bolo namieste skúmať, či žalobca by mal naliehavý právny záujem na určení danej mu neplatnosti výpovede v prípade, ak nájom k spornému bytu mu nevznikol. Z uvedeného dôvodu preto za predčasný a teda nesprávny treba považovať záver súdu prvého stupňa, že výpoveď daná žalovaným žalobcovi dňa 10.6.2013 je platná.

Vzhľadom na uvedené možno konštatovať, že nie sú splnené podmienky pre potvrdenie ani pre zmenu rozhodnutia, pretože súd prvého stupňa vychádzajúc z nesprávneho právneho názoru nezisťoval rozhodujúce skutočnosti potrebné pre rozhodnutie o nároku žalobcu a to, či a kedy došlo k prechodu nájmu bytu na žalobcu, preto odvolací súd postupom podľa § 221 ods. 1 písm. h/ ods. 2 O.s.p. napadnutý rozsudok zrušil a vrátil vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Po vrátení veci bude úlohou súdu prvého stupňa zamerať dokazovanie na zistenie či a kedy došlo k prechodu nájmu sporného bytu na žalobcu a ak dospeje k záveru, že k prechodu nájmu nedošlo na žalobcu, posúdi naliehavosť tejto určovacej žaloby ohľadom neplatnosti výpovede. V opačnom prípade opätovne posúdi dôvodnosť danej mu výpovede z nájmu a zároveň sa vyporiada aj s námietkami uvedenými v odvolaní.

V novom rozhodnutí rozhodne súd prvého stupňa aj o trovách tohto odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 O.s.p.).

Uvedené rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.