

Súd: Okresný súd Dolný Kubín
Spisová značka: 6C/111/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5414203876
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 12. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Veselá
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2014:5414203876.5

Rozhodnutie

Okresný súd Dolný Kubín samosudkyňou JUDr. Janou Veselou v právnej veci navrhovateľa: Mesto Dolný Kubín, so sídlom Dolný Kubín, Hviezdoslavova 1651/2, IČO: 00 314 463, zastúpený Advokátskou kanceláriou Kováčik Legal s.r.o., so sídlom v Dolnom Kubíne, Radlinského 1729, IČO: 47 238 429, proti odporkyňi: U. Y., rod. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. Y., L. Š. Č.. XXXX/XX-XX, v konaní o vypratanie nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

Odporkyňa je p o v i n n á vypratať byt č. XX vo vchode č. XX, v podkroví bytového domu súp. č. XXXX, zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX pre k.ú. a l. S. Y. do 15 dní od zabezpečenia náhradného bytu. II. Žiaden z účastníkov konania n e m á právo na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

Návrhom na začatie konania, doručeným súdu dňa 13.08.2014, navrhovateľ prostredníctvom svojho zástupcu žiadal, aby súd určil, že odporkyňa je povinná do troch dní od právoplatnosti rozsudku vypratať byt č. XX vo vchode č. XX v bytovom dome súpisné č. XXXX na Ulici L. Š. v k.ú. a obci S. Y..

Návrh odôvodnil tým, že je vlastníkom bytu č. XX vo vchode č. XX na X. poschodí bytového domu súpisné číslo XXXX na Ulici L.O. Š. v S. Y.. Bytový dom je zapísaný na LV č. XXXX k.ú. a obce a S. Y., vedenom Okresným úradom Dolný Kubín. Dňa 15.11.2012 bola medzi navrhovateľom ako prenajímateľom a odporkyňou ako nájomcom uzavretá nájomná zmluva na predmetný byt s účinnosťou na dobu určitú do 30.09.2013. Odporkyňa dodnes byt užíva, avšak bez uzavretej nájomnej zmluvy, a teda ho užíva bez právneho dôvodu. Správca uvedeného bytového domu spoločnosť TEHOS, s.r.o., sídlo: T. G. XXXX/X, S. Y., V: XX XXX XXX prostredníctvom právneho zástupcu zaslal odporkyňi výzvu na vypratanie bytu, v ktorej vyzval odporkyňu na vypratanie bytu do 14 dní od doručenia výzvy. Uvedenú výzvu žalovaná prevzala dňa 14.04.2014. Keďže odporkyňa predmetný byt nevypratala, domáha sa vlastníka bytu svojich práv súdnou cestou.

V priebehu konania boli pripustené zmeny návrhu, ktoré sa týkali špecifikácie daného bytu, v zmysle ktorých navrhovateľ žiadal, aby bola odporkyňi uložená povinnosť do troch dní od právoplatnosti rozsudku vypratať byt č. 44 vo vchode č. 16, v podkroví bytového domu súp. č. XXXX, v k.ú. a obci S. Y., zapísaný na LV č. XXXX.

Odporkyňa sa k žalobnému návrhu vyjadrila v rámci svojej výpovede na pojednávaní dňa 27.10.2014, v ktorej uviedla, že 20 rokov bývala v byte na H., kde nemala žiadne podližnosti, ale bola nútená sa presťahovať do mestského bytu na ulici L.U. Š., kde bývala a býva s dcérou, ktorá je slobodná matka a tiež ešte so synom. Dcéra poberá len materskú a do určitej doby boli spoločne posudzované a nevznikol jej tak nárok na žiadne dávky, žili štyria z materskej, takže neostávalo nič iné než, aby prestali platiť byt. Teraz je na sociálnych dávkach, ktoré poberá vo výške 170,- eur a pracuje aj na VPP. Ak hovorila o sume 170,- eur, tak to je vrátane VPP. Celú záležitosť chcela riešiť a tak išla za p. K. na mestský úrad, ktorý jej povedal, že dlžobu je potrebné vyplatiť a kým nebude vyplatená, nemôžu jej dať menší byt. Ten, v ktorom bývajú je dvojizbový, takže by mohli ísť do jednoizbového. Pred dvoma mesiacmi spolu s

dcérou nazbierali 700,- eur, ktoré mestu zaplatili, 500,- eur išlo na dlžobu a 200,- eur na bežný nájom. Jej dlžoba na nájomnom je stále cez 1.300,- eur, ktoré chce zaplatiť. Na otázku právneho zástupcu navrhovateľa uviedla, že 700,- eur, ktoré platila pred dvoma mesiacmi jej dala druhá dcéra, ktorá bola zamestnaná a s ktorou nežije. Stará o syna, ktorý trpí od narodenia mozgovou príhodou a tento mesiac dovŕši 18 rok. Pred pol rokom požiadala o priznanie invalidného dôchodku pre neho, nakoľko doteraz na neho nepoberala nič. Myslí, že týmto by sa ich finančná situácia mohla zlepšiť. Nemá kde ísť s ním bývať a podlžnosť by chcela splácať v splátkach, tak aby mohla uhrádzať aj bežné nájomné. Bežné nájomné je cez 202,- eur bez električky a nedokáže ho zaplatiť. Preto by potrebovala menší byt. Na otázku právneho zástupcu navrhovateľa uviedla, že býva v byte č. 44 na 2. poschodí, pričom dom má aj prízemie, takže ak sa prízemie počíta za poschodie tak býva na 3. poschodí. Číslo vchodu nevie. Ďalej uviedla, že niektorým dlžníkom z daného bytového domu mesto umožnilo splácať dlh po splátkach a to preto, že títo poberajú príspevok na bývanie a tento sa potom používa na platenie dlhu. Ona nárok na príspevok nemá, pretože jej zanikla platnosť nájomnej zmluvy. Jej by pomohlo, keby jej dali menší byt, ale nevie prečo sa to nedá. Takisto nevie prečo práve ona nemá splátkový kalendár. Od p. K. na to odpoveď nedostala.

Na ďalšom pojednávaní dňa 19.11.2014 odporkyňa uviedla, že ona si chce dlh vyrovnať cez splátkový kalendár a tiež cez finančnú zábezpeku, na splácanie bude mať financie z invalidného dôchodku syna, pretože mu bola priznaná 50 % invalidita. Stále poberá dávky v hmotnej núdzi a pracuje na VPP. Na otázku súdu uviedla, že mala byť od mesta na ulici Ľ. č. XXXX/X Z. potom išla do bytu na ulici Ľ. Š., o ktorý sa tu jedná. Zábezpeka, ktorú platila, pri pridelení bytu na Ľ. ulici jej doteraz vrátená nebola. Na otázku právneho zástupcu navrhovateľa uviedla, že písomnú žiadosť o pridelenie menšieho bytu si nepodávala, pretože jej povedali, že je to zbytočné, pokiaľ má dlh. Povedal jej to pán N., ktorý pracuje na meste.

Na poslednom pojednávaní dňa 08.12.2014 odporkyňa uviedla, že bola na Tehose, kde vyplatila dlžobu 400,- eur, ale medzitým jej vznikla dlžoba ďalších 400,- eur. Zaplatila 600,- eur z ktorých 200,- eur išlo na bežný nájom a dlžoba tak stále predstavuje 400,- eur. Chcela by požiadať, aby aspoň túto sumu mohla zaplatiť v splátkach. Je si vedomá svojho dlhu, aj toho, že to musí uhradiť. Sumu 600,- eur, ktorú uvádzala, že zaplatila Tehosu mala z invalidného dôchodku svojho syna, ktorý mu bol priznaný vo výške 150,- eur mesačne od septembra 2014.

Okrem výsluchu odporkyne, súd na pojednávaní vykonal dokazovanie listinami, ktoré do spisu predložil navrhovateľ a vo veci vypočul ako svedkov zamestnanca navrhovateľa V. N. K. a zamestnanca spoločnosti TEHOS, s.r.o. Ing. Jozefa Dávida.

Svedok Ing. N. K. uviedol, že pracuje na odbore sociálnych vecí a rodiny Mestského úradu Dolný Kubín, ktorý prijíma žiadosti o pridelenie bytov a ďalej ich spracúva, pričom primátor dáva následne pokyn na uzavretie nájomnej zmluvy a to správcovskej spoločnosti, ktorým je TEHOS. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Mesto S. Y. 90 dní pre ukončením zmluvy dáva nájomcovi vedieť, či bude v nájme pokračovať, alebo bude prideľovať byt niekomu inému a nájomca bude v tomto prípade s nájmom končiť. V tomto období sa následne skúma, či si nájomca riadne plní svoje povinnosti voči správcovi. Odporkyňa bola upozornená na nedostatky, ktoré mala, a to v roku 2013 a bola vyzvaná, aby nedoplatky vo výške cca 230,- eur vyrovnala. Odporkyňa vyrovnala túto dlžobu, ale neplatila bežné nájomné, a jej dlh narastal. Mesto ako vlastník v zmysle v tom čase platného Všeobecného záväzného nariadenia na osobitnom účte eviduje finančné zábezpeky, ktorými garantujú splácanie nájomného, bez záloh na služby, spojené s nájmom, čo rieši osobitná zmluva a dohoda s mestom. Odporkyňa garantovala svoju insolventnosť okolo vo výške 639,- eur. Táto finančná zábezpeka je použitá až vtedy, keď sa so správcom fondu dohodne, že bude použitá na zaplatenie zmeškaného nájomného. Odporkyňa navštívila správcu bytového domu mesta Dolný Kubín, spoločnosť TEHOS a pokúsila sa dohodnúť so správcom splátkový kalendár. Zároveň na Mesto Dolný Kubín jasne deklarovala, že si chce dlh vyrovnať, jasne deklarovala svoj plán, ako to chce urobiť. Súhlasila s osobitným príjmom tohto dlžného nájomného a riadneho nájomného a zároveň požiadala Mesto Dolný Kubín o pridelenie menšieho nájomného bytu tak, aby mohla garantovať svoju schopnosť platiť byt. Odporkyňa dlhoročne v evidencii v odboru sociálnych vecí a rodiny nevykazuje chronické neplatenie. Situáciu v rodine odporkyne poznáme, nakoľko aj jej syn má zdravotné problémy, spolupracovali sme s ním oblasti sociálnej práce. V danom prípade vie, že TEHOS nesúhlasil so splátkovým kalendárom a nasledoval potom postup podľa právneho zástupcu TEHOS-u, ktorý je totožný s právnym zástupcom navrhovateľa. Pokiaľ ide o možnosť pridelenia menšieho bytu, vyhovneniu žiadosti o menší byt bráni to, že odporkyňa nemá vyrovnané podlžnosti, pričom ide o podmienku vyplývajúcu zo všeobecne záväzného nariadenia mesta č. 7/2014. Na otázku súdu svedok uviedol, že príspevok na bývanie je štátna dávka, ktorej poskytovanie je viazané na platnú nájomnú

zmluvu, keďže odporkyňa ju nemá, nemôže splniť podmienky na jej poskytovanie. Mestá a obce bývajú niekedy osobitným príjemcom tohto príspevku. Zábezpeka, ktorá je na účte mesta vo výške 19.175,- Sk č.j. 636,49 eur, sa tam stále nachádza a odporkyňa by mohla požiadať, aby táto bola použitá na úhradu jej dlhov. Na túto finančnú zábezpeku sa robí dohoda. Aj v tomto prípade bola takáto dohoda uzavretá. Súdu ju predložil. Na otázky právneho zástupcu navrhovateľa uviedol, že dohoda o zložení finančnej zábezpeky umožňuje túto zábezpeku použiť na úhradu dlhu aj bez súhlasu nájomcu. Postačuje žiadosť správcu, v tomto prípade TEHOS-u na mesto. On túto kompetenciu nemá k dnešnému dňu. Nevie číslo všeobecného záväzného nariadenia, ktoré upravovalo pravidlá nakladania bytových fondov v čase, kedy odporkyňa skončila nájomná zmluva, t.j. k 30.09.2013. O pridelenie bytu v roku 2013 bolo v kompetencii primátora mesta. Žiadosti o pridelenie bytu sa evidujú v poradovníku, ktorý je na webovej stránke mesta. Pre poradiť v poradovníku je určujúci dátum doručenia žiadosti, a to do akej miery žiadateľ spĺňa podmienky, uvedené vo VZN. Primátor má tak isto možnosť udeliť výnimku v prípade absencie nejakej podmienky, ak to situácia v rodine alebo potreby mesta či obce vyžadujú.

Svedok Ing. Jozef Dávid uviedol, že je zamestnancom Tehos s.r.o. Pozná sociálnu situáciu odporkyne, ktorá s ním svoj dlh na nájme riešila a v auguste 2013 bol podpísaný splátkový kalendár, podľa ktorého mala odporkyňa do konca roka 2013 zaplatiť mu okolo 534, eur a nespĺnila ho, takže jej dlh narástol na 1.200,- eur. Keby odporkyňa zaplatila súčasnú podlžnosť 402,87 eur a súčasne by platila aktuálny nájom, tak môže požiadať o opakované pridelenie daného bytu. Odporkyňa nedokáže platiť súčasný byt, tak má možnosť získať sociálne bývanie v inom bytovom dome.

Takto vykonaným dokazovaním súd zistil nasledovný skutkový a právny stav veci.

Odporkyňa bola v nájomnom vzťahu s navrhovateľom, keď navrhovateľ jej prenajal byt v Dolnom Kubíne, na ulici Ľ. XXXX/X, číslo bytu 6, v súvislosti s čím dňa 15.08.2007 uzavreli Dohodu o zložení finančnej zábezpeky a jej použití, v ktorej sa odporkyňa zaviazala zložiť na účet navrhovateľa sumu 19.175,- Sk predstavujúcu 5 mesačných splátok predpokladaného nájomného na nájomný byt, a to za účelom preukázania riadneho záujmu o uzavretie nájomnej zmluvy a v prípade pridelenia bytu bolo účelom zábezpeky zabezpečenie splácania nájomného a nákladov za prípadné poškodenie predmetného bytu. V čl. III bod 3.4 je obsiahnutý záväzok navrhovateľa, že v prípade skončenia nájomného vzťahu bez povinnosti zložiteľa zábezpeky uhrádzať záväzky voči Mestu Dolný Kubín alebo správcovi bytov spoločnosti TEHOS, s.r.o., zábezpeka sa mu vráti v lehote do 10 pracovných dní od skončenia nájomného vzťahu k bytu (č.l. 57-58 spisu). Dňa 15.11.2012 odporkyňa s navrhovateľom uzavrela nájomnú zmluvu na iný byt, a to č. 44 vo vchode č. 2297/16, na 4. poschodí bytového domu č. 2297, postaveného na parc. č. 670/128 k.ú. Dolný Kubín s účinnosťou od 01.10.2012 do 30.09.2013 (č.l. 3 spisu). Uvedený byt je zapísaný na liste vlastníctva č. 6035 k.ú. Dolný Kubín pre vlastníka Mesto Dolný Kubín (č.l. 33 spisu). Pred uplynutím doby nájmu bola odporkyňa upozornená na nedostatky spočívajúce v neplatení riadneho nájomného (výpoveď svedka Ing. Jozefa Gruchaláka). V auguste 2013 so správcou bytu - spoločnosťou TEHOS, s.r.o. podpísala splátkový kalendár, podľa ktorého mala do konca roka zaplatiť okolo 534,- eur, ale nespĺnila ho, takže jej dlh narástol na 1.200,- eur (výpoveď svedka Ing. Jozefa Dávida). V priebehu konania bola finančná zábezpeka v sume 19.175,- Sk, resp. 636,49 eur, zložená ešte v súvislosti s nájomom bytu na ulici Ťatliaka, použitá na úhradu dlžného nájomného, čím sa nedoplatok odporkyne znížil na sumu 402,87 eur (výpoveď svedka Ing. Jozefa Dávida). Odporkyňa je nezamestnaná, jej jediným príjmom sú dávky v hmotnej núdzi vo výške 170,- eur. Stará sa o zdravotne postihnutého syna vo veku 18 rokov, ktorému bola priznaná 50% invalidita a čiastočný invalidný dôchodok v sume 150,- eur mesačne. V spoločnej domácnosti s ňou žije aj dcéra, ktorá je slobodnou matkou a je na rodičovskej dovolenke. Odporkyňa má záujem o menší byt (byt, ktorý je predmetom sporu je dvojizbový), pretože bežné nájomné v sume 202,- eur, bez elektriky, platiť nedokáže. O pridelenie menšieho bytu písomne nežiadala, pretože jej bolo povedané, že pokiaľ má podlžnosť voči navrhovateľovi je to zbytočné. Fakt, že pre pridelenie akéhokoľvek mestského bytu je potrebné, aby daná osoba nemala voči mestu záväzky po lehote splatnosti vyplýva z čl. 5 bod 1 písm. j/ Všeobecného záväzného nariadenia Mesta Dolný Kubín č. 7/2014 o podmienkach prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Dolný Kubín. Zhrnúc doteraz uvedené, odporkyňa užíva, resp. obýva spolu s členmi svojej domácnosti byt, ktorý je predmetom sporu, hoci doba nájmu už uplynula, a to ešte dňa 30.09.2013, pričom opakovaná nájomná zmluva, resp. nájomná zmluva na menší byt s ňou nebola uzavretá pre nedoplatok na nájomnom.

Na zistený skutkový stav súd aplikoval nasledovné právne normy.

§ 710 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu (podľa § 676 ods. 2

Občianskeho zákonníka ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajíateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu).

§ 712 ods. 1 až 4 Občianskeho zákonníka bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie. Náhradným bytom je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu a členov jeho domácnosti. Náhradným ubytovaním je byt s jednou obytnou miestnosťou alebo obytná miestnosť v slobodárni, ubytovni alebo v iných zariadeniach určených na trvalé bývanie alebo podnájom v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu u iného nájomcu. Byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia. Prístreším je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nočľahárni alebo v iných zariadeniach na to určených a priestor na uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby.

§ 712a ods. 3 prvá veta Občianskeho zákonníka 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.

§ 712a ods. 4 Občianskeho zákonníka 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 prenajíateľa 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.

§ 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka prenajíateľ 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.

§ 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

§ 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka 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.

§ 1 ods. 2 prvá veta zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení základnou úlohou obce pri výkone samosprávy je starostlivosť o všestranný rozvoj jej územia a o potreby jej obyvateľov.

Čl. 20 odsek 3 prvá a druhá veta Ústavy SR vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom.

Vychádzajúc z citovaných ustanovení je zrejmé, že navrhovateľ podanou žalobou realizuje oprávnenie vyplývajúce mu z obsahu jeho vlastníckeho práva k bytu, ktorý prenajal odporkyni. Vlastnícke právo patrí medzi základné ľudské práva a v prejednávanej veci sa dostáva do stretu s ďalším takýmto právom, ktorým je právo na obydlie. Toto síce Ústava SR nedefinuje, nakoľko ale, základné práva a slobody podľa ústavy 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"). Ochrane obydlija sa vo svojej judikatúre venuje aj Európsky súd pre ľudské práva a hierarchia hodnôt v zmysle život, zdravie, obydlie a tak majetok je zrejmá. 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 obydlija 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

nezlúčiteľným 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 obydlija je najextrémnejšou formou zásahu do práva na rešpektovanie obydlija." (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 obydlija a jeho súkromného a rodinného života." (Rozsudok Novoseletskiy v. Ukrajina (Sťažnosť 47148/99). "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). Citované z rozsudku Krajského súdu v Prešove sp. zn. 6Co/211/2013 zo dňa 29.05.2014.

V prejednávanej veci súd dospel k záveru, že tak ako treba poskytnúť právnu ochranu vlastníckemu právu navrhovateľa, je potrebné túto ochranu poskytnúť aj právu odporkyne na obydlie, resp. kolíziu týchto práv vyriešiť tak, aby výkon vlastníckeho práva navrhovateľa bol v súlade s ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V súdenom prípade je nesporné, že v súčasnosti nesvedčí odporkyňa žiadny titul na užívanie daného bytu. Špecifické v tejto veci pritom je, že vlastníkom daného bytu je mesto, teda subjekt, ktorý má zákonom uloženú povinnosť starať sa o potreby svojich obyvateľov. Odporkyňa sa v súčasnosti nachádza v hmotnej núdzi (o čom svedčí fakt poberanie dávok v hmotnej núdzi), pričom nebolo zistené, že by tomu tak bolo zo subjektívnych dôvodov. Nejde o chronickú neplatičku (viď výpoveď svedka Ing. Gruchaláka). Jej nedoplatok na nájom sa v priebehu konania znížil zo sumy cca 1.200,- eur na 400,- eur. Odporkyňa má invalidného syna, ktorý dovŕšil plnoletosť dňa 26.09.2014 (údaj z lustrácie v registri obyvateľov na č.l. 15 spisu). Vyhovenie návrhu (bez ďalšieho) by malo v prejednávanej veci faktický následok v podobe bezdomovectva odporkyne a jej invalidného syna, ako aj ďalších osôb, ktoré s ňou žijú v spoločnej domácnosti (dcéra a vnúča odporkyne), keďže pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nájomca nemá právo na bytovú náhradu (výnimky z tohto pravidla sú stanovené v § 4 zákona č. 189/1992 Zb. a týkajú sa prípadov, kedy sa nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu). Takýto výkon práva navrhovateľa by neprimerane zasiahol do oprávnených záujmov odporkyne a bol by v rozpore s dobrými mravmi s prihliadnutím na osobitné postavenie navrhovateľa (subjektu majúceho povinnosť starať sa o potreby svojich občanov) a jeho konanie spočívajúce v uzavieraní nájomných zmlúv výlučne na dobu určitú, pri ktorých zániku nevzniká povinnosť poskytnutia akejkoľvek bytovej náhrady. Odporkyňa je občianskou navrhovateľkou, keďže je prihlásená k trvalému pobytu na adrese Dolný Kubín, Martina Hattalu 2048/2 (údaj z lustrácie v registri obyvateľov na č.l. 15 spisu).

Za takejto situácie, keď súd zistil rozpor výkonu vlastníckeho práva s dobrými mravmi s poukazom na ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, existovali tri možnosti, ako s návrhom naložiť. Buď návrh zamietnuť "pre tentokrát" (teda pri zmene pomerov by bolo možné návrh opätovne podať), alebo určiť dlhšiu zákonnú lehotu k vyprataniu (§ 160 ods. 1 OSP) alebo viazať vypratanie na poskytnutie bytovej náhrady. Tento právny názor súd opiera o závery vyplývajúce zo Stanoviska Občianskoprávneho a obchodného kolégia Najvyššieho súdu ČR Cpjn 6/2009 zo dňa 14.04.2009 k výkladu ustanovenia § 3 ods. 1 a § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, z ktorých je možné, vzhľadom na totožnosť uvedených ustanovení Občianskeho zákonníka v SR a ČR v danom čase, plnohodnotne vychádzať.

Zhodnotiac všetky okolnosti prejednávanej veci súd dospel k záveru, že zamietnutie žaloby v danom prípade nie je na mieste, pretože by sa takto udržiaval stav natrvalo neudržateľný. Samotná odporkyňa deklarovala svoj záujem o menší byt, uvedomujúc si, že platenie dvojizbového bytu je, pri jej momentálnej príjmovej situácii, bez perspektívy zmeny tohto stavu, nad jej pomery. Rovnako tak určenie dlhšej

zákonnej lehoty na vypratanie by nič neriešilo, nakoľko ak by aj odporkyňa v tejto lehote vyrovnala existujúci dlh na nájomnom, vzhľadom na pomery v jej rodine, za súčasného stavu, neexistuje záruka "udržania" bytu. Odporkyňa poberá dávky v hmotnej núdzi vo výške 170,- eur a jej syn invalidný dôchodok 150,- eur, čo je spolu 320,- eur mesačne. Mesačná platba za byt (bez elektriky) je v súčasnosti 202,- eur. Na základe uvedeného súd rozhodol o vypratání bytu, ktorý odporkyňa v súčasnosti užíva, pričom toto vypratanie naviazal na poskytnutie bytovej náhrady, a to vo forme náhradného bytu, keď za použitia analógie aplikoval ustanovenia Občianskeho zákonníka o bytovej náhrade v prípade, ak dôjde k zániku nájmu pre neplatenie nájomného u nájomníka, ktorý je z objektívnych dôvodov v hmotnej núdzi. V takomto prípade vzniká právo na náhradné ubytovanie (§ 712a ods. 3 OZ) alebo právo na náhradný byt (§ 712a ods. 4), ak sa nájomca stará o maloleté dieťa alebo bezvládnú osobu. V danom prípade sa odporkyňa stará o plnoleté dieťa, ktoré však plnoletosť dovŕšilo len pred tromi mesiacmi a ide o dieťa zdravotne postihnuté. Starostlivosť o zdravotne postihnuté dieťa vo veku blízkom maloletosti je minimálne rovnocenné starostlivosti o maloleté dieťa, nehovoriac o tom, že v byte s odporkyňou býva aj maloleté dieťa (vnúča). Súčasne súd zobral do úvahy, že je v možnostiach navrhovateľa poskytnúť odporkyni náhradný byt, ktorú skutočnosť konštatoval vo svojej výpovedi aj svedok Ing. Jozef Dávid, ktorý je zamestnancom spoločnosti spravujúcej mestské byty, keď uviedol, že odporkyňa má možnosť získať sociálne bývanie v inom bytovom dome. Ako vyplýva z ust. § 712a ods. 4 Občianskeho zákonníka 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.

Pokiaľ ide o trovy konania, súd o ich náhrade rozhodol podľa ust. § 142 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku tak, že právo na ich náhradu nepriznal žiadnemu z účastníkov konania, pretože u žiadnom z nich nemožno hovoriť o úplnom úspechu v konaní. Súd síce návrhu navrhovateľa vyhovel, avšak vypratanie viazal na poskytnutie bytovej náhrady, ktorú navrhovateľ v konaní priznať nežiadal. Priznanie bytovej náhrady, z pohľadu náhrady trov konania, pritom možno považovať za úspech odporkyne. Keďže rozsah týchto úspechov/neúspechov pomerovať nemožno, nemožno priznať ani pomernú náhradu trov.

Poučenie:

P o u č e n i e: Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Dolný Kubín (§ 204 ods. 1 O.s.p.).

V odvolaní sa musí okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 42 ods. 3 O.s.p. (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, jeho datovania a podpísania) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 O.s.p.).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 O. s. p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie (§ 205 ods. 3 O.s.p.).

Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozhodnutím, môže sa osoba oprávnená z rozhodnutia domáhať uspokojenia svojho nároku návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona - zák. č. 233/1995 Z.z. v znení neskorších zmien (§ 251 ods. 1 O.s.p.).

Okresný súd Dolný Kubín
29. decembra 2014

JUDr. Jana Veselá
samosudkyňa

Za správnosť vyhotovenia: Silvia Gallová