

Súd: Okresný súd Prešov  
Spisová značka: 12C/249/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8113227170  
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 01. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Alena Paveleková  
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2015:8113227170.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudkyňou Mgr. Alenou Pavelekovou v právnej veci žalobcu: Ústav na výkon väzby a Ústav na výkon trestu odňatia slobody, Kpt. Nálepku 1, Prešov, IČO: 00738409, proti žalovanej: V. M., A. X, W., zast. JUDr. Gabrielou Zelemovou, advokátkou so sídlom v Bratislave, Heydukova 16, o vypratanie služobného bytu, takto

### r o z h o d o l :

žalobu zamieťa,

o trovách konania r o z h o d n e samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

### o d ô v o d n e n i e :

Žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 20.9.2013 sa žalobca domáhal uloženia povinnosti žalovanej vypratať byt č. X nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu na ulici A. Č.. X M. W. pozostávajúci z troch izieb, kuchyne a príslušenstva do tridsiatich dní od právoplatnosti rozsudku.

Svoju žalobu odôvodnil tým, že na základe nájomnej zmluvy č. 04/93 zo dňa 2.2.1993 žalobca prenechal byt č. X za dobu trvania služobného pomeru manželovi žalovanej. Personálnym rozkazom riaditeľa Ústavu na výkon väzby Prešov č. 109 zo dňa 18.8.2003 bol manžel žalovanej prepustený zo služobného pomeru príslušníka Zboru väzenskej a justičnej stráže, podľa § 192 ods. 1 písm. b/ zákona č. 73/1998 Z.z. v znení skorších právnych predpisov z dôvodu, že rozhodnutím lekárskej poradnej komisie II. v zdravotníckom zariadení ústavu zo dňa 24.6.2003, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 10.7.2003, bola manželovi žalovanej stanovená zdravotná klasifikácia „D“ - neschopný služby v Zbore väzenskej a justičnej stráže, čím stratil dlhodobu zo zdravotných dôvodov spôsobilosť vykonávať akúkoľvek funkciu v Zbore väzenskej a justičnej stráže. Podľa § 194 ods. 2 zák. č. 73/1998 Z.z. v znení neskorších predpisov pri prepustení sa končí služobný pomeru uplynutím dvoch kalendárnych mesiacov, lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni doručenia rozhodnutia o prepustení. S personálnym rozkazom bol žalovaný oboznámený dňa 21.8.2003, služobný pomer skončil dňom 31.10.2003. Keďže manžel žalovanej prestal u žalobcu vykonávať prácu, na ktorú bol nájom služobného bytu viazaný, bola mu zaslaná výpoveď z nájmu služobného bytu podľa § 711 ods. 1 písm. b/ Občianskeho zákonníka. K výpovedi bola priložená listina, ktorá preukazovala dôvod výpovede, a to personálny rozkaz č. 109 zo dňa 18.8.2003. Manžel žalovanej nespochybnil jej platnosť na súde do troch mesiacov od doručenia výpovede, podľa ustanovenia § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka. Nájom bytu sa skončil dňa 31.3.2004. Manžel žalovanej a ani žalovaná služobný byt dobrovoľne nevypratali aj napriek výzve na vypratanie bytu zo dňa 6.11.2007, pričom a vyzvú prevzali dňa 7.11.2007. Dňa 10.12.2009 manžel žalovanej zomrel, žalovaná bola osobne na stretnutí nájomcov služobných bytov dňa 8.9.2011 a následne písomne listom zo dňa 5.9.2011 bola vyzvaná na dobrovoľné vypratanie bytu. Žalovaná sa k žalobe písomne vyjadrila a uviedla, že so žalobou nesúhlasí a poukázala na to, že žalobcom popísaný skutkový stav je neúplný nakoľko neuviedol, že k nájomnej zmluve č. 04/93 zo dňa 2.2.1993 zmluvné strany uzatvorili aj Doplnok k nájomnej zmluve. Doplnok k nájomnej zmluve bol

uzatvorený práve preto, že pri podpise nájomnej zmluvy sa manžel žalovanej dozvedel, že byt, ktorý mu bol pridelený, na ktorom dokončení osobne pracoval v dobrej viere, že byt bude mať rovnaký charakter, ako byt ním odovzdaný (nájom na dobu neurčitú, a iných podmienok), ho začal užívať mesiaci novembri 1992, má byť bytom služobným. Žalovaná poukázala na to, že podmienkou pridelenia bytu bolo odovzдание predchádzajúceho bytu, čo sa vykonalo ešte dňa 1.12.1992, teda pred podpísaním nájomnej zmluvy zo dňa 2.2.1993. Tento predchádzajúci byt bol pridelený inému príslušníkovi zboru p. V. K., s účinnosťou od 3.12.1992, pričom od roku 2002 sa V. K. stal dokonca vlastníkom tohto prideleného služobného bytu. Žalovaná poukázala na situáciu, že konali tak za účelom vylepšenia bytovej situácie rodiny, avšak bez toho, aby boli upovedomení o tom, že byt, ktorý im bol poskytnutý zamestnávateľom (na A. ulici) nie je bytom podnikovým, ale služobným. Zamestnávateľ nebohého manžela túto skutočnosť im oznámil až niekoľko mesiacov po presťahovaní sa do sporného bytu a už bez možnosti zvrátiť danú situáciu, z týchto dôvodov následne došlo k uzatvoreniu doplnku k nájomnej zmluve podpísanej dňa 2.2.1993, dňa 3.1.1994. Jeho účelom bolo zmiernenie zhoršeného stavu v súčasnosti žalovanej. Žalovaná poukázala na to, že z morálnych princípov treba prihliadať na postavenie zamestnanca v štátnej službe a jeho možnosti pri podpísaní nájomnej zmluvy, ako aj na dodatok k nájomnej zmluve. Až po odovzdaní nájomného bytu, ktorý mohli odkúpiť do svojho vlastníctva sa dodatočne dozvedeli o zmenenom charaktere služobného bytu, ktorý už nebolo možné odkúpiť, navyiac po skončení služobného pomeru bez zabezpečenia bytovej náhrady mal byť vrátený zamestnávateľovi. Z týchto dôvodov navrhla žalobu zamietnuť, prípadne podmieniť povinnosť vypratať byt po pridelení náhradného bytu. Uviedla, že jej finančná situácia nedovoľuje zabezpečiť si iné bývanie nevlastní inú nehnuteľnosť vhodnú na bývanie. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom žalovanej, svedkov W. V., C. B., L. X. a listinnými dôkazmi a to návrhom, nájomnou zmluvou č. 04/93, personálnym rozkazom o prepustení zo dňa 18.8.2003, výpoveďou z nájmu, výzvou na vypratanie bytu zo dňa 6.11.2007, výzvou na vypratanie bytu zo dňa 5.9.2011 a kópiou doručanky, doplnkom k nájomnej zmluve zo dňa 3.1.1994, rozhodnutím o pridelení bytu zo dňa 29.3.1983, zápisom o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 6.4.1983, rozhodnutím o pridelení služobného bytu zo dňa 3.12.1992 pre p. Miroslava Krivjančina, čiastočným výpisom LV č XXXXX k.ú. W., nájomnou zmluvou Ústavu zboru väzenskej a justičnej stráže v Ružomberku s nájomcom J. K., žiadosťou o odkúpenie služobných bytov zo dňa 9.5.2007, odpoveďou zo dňa 25.5.2007, protokolom o výsledku kontroly zo dňa 20.5.2013, správou o výsledku následnej finančnej kontroly z mája roku 2013, hospodárskou zmluvou č. 2/1991 zo dňa 18.7.1991, vyjadrením Generálneho riaditeľstva zo dňa 17.11.1992, z obsahu spisu tunajšieho súdu sp. zn. 7C 125/2013 návrhom, nájomnou zmluvou č. 2/93, personálnym rozkazom, výpoveďou z nájmu služobného bytu zo dňa 4.1.2008 týkajúcu sa p. V. L. X., personálnym rozkazom zo dňa 22.11.2007, kópiami doručeníek, výzvou na vypratanie bytu p. X. zo dňa 5.9.2011, zo spisu tunajšieho súdu sp. zn. 25C 125/2013, návrhom nájomnou zmluvou č. 1/93, personálnym rozkazom zo dňa 1.12.2003, výzvou na vypratanie bytu C. B. zo dňa 6.11.2006, kópiami doručanky, výzvou na vypratanie bytu zo dňa 5.9.2011 zápisom o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu p. C. B. zo dňa 2.9.1974, listinnými dôkazmi, ktoré sú obsahom spisu tunajšieho súdu sp. zn. 29C 101/2008, s obsahom výpovede svedka W. X., rozhodnutím vo veci samej č. konania 29C 101/2008-187 zo dňa 3.2.2010, rozhodnutím Krajského súdu v Prešove č. konania 1Co 53/2010-234-238, rozhodnutím Najvyššieho súdu SR, a to 6Cdo 235/2010, pričom zistil tento skutkový stav veci:

Medzi účastníkmi konania nebolo sporné, že na základe nájomnej zmluvy č. 4/93 zo dňa 2.2.1993 žalobca prenechal byt č. X nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu W. N. L. A. Č. X manželovi žalovanej.

K tejto zmluve bol dňa 3.1.1994 uzatvorený dodatok s doplnením čl. 12, v zmysle ktorého od uvoľnenia môže prenajímateľ upustiť

- a) ak príslušník odpracoval v službách ZVJS SR viac ako 15 rokov
- b) užívateľovi bol priznaný plný invalidný, starobný dôchodok
- c) alebo došlo k úmrtiu príslušníka v čase trvania služobného pomeru a v byte zostali bývať priami príslušníci rodiny zomrelého.

Predmetný doplnok bol parafovaný podpisom zástupcu riaditeľa žalobcu W. V.

Podľa personálneho rozkazu zo dňa 18.8.2003 bol manžel žalovanej prepustený zo služobného pomeru príslušníka Zboru väzenskej a justičnej stráže, kde bol zaradený v stálej štátnej službe vo funkcii samostatný referent. Personálny rozkaz bol odôvodnený tým, že rozhodnutím lekárskej poradovej komisie II. v zdravotníckom zariadení Ústavu na výkon väzby v Prešove č.p. ÚVV- 96-4/90 - 2003 zo dňa 24.6.2003, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 10.7.2003, bola manželovi žalovanej stanovená

zdravotná klasifikácia " D " - neschopný služby v Zbore väzenskej a justičnej strážej, čím dlhodobo stratil zo zdravotných dôvodov spôsobilosť vykonávať akúkoľvek funkciu v Zbore väzenskej a justičnej strážej. Následne bola manželovi žalovanej doručená výpoveď z nájmu služobného bytu zo dňa 10.12.2003, doručená dňa 16.12.2003 s poukazom, že v súlade s ustanovením § 711 ods. 1 písm. b/ Občianskeho zákonníka prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je prenájom služobného bytu viazaný. V súlade s tým vypovedal prenajímateľ nájom služobného bytu, nakoľko dňa 31.10.2003 manžel žalovanej ukončil služobný pomer príslušníka Zboru väzenskej a justičnej Strážej. Výpoveď z nájmu obsahovala poučenie, že nájom bytu sa končí uplynutím výpovednej lehoty ktorá je 3 mesiace a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.

Výzvou zo dňa 6.11.2007, doručenou manželovi žalovanej dňa 7.11.2007, žalobca vyzval manžela žalovanej na vypratanie služobného bytu v termíne do 31.12.2007. Opakovaná výzva bola doručená žalovanej dňa 9.9.2011 s upozornením, že ak nedôjde k dobrovoľnému vyprataniu bytu, bude nútený prikrčiť k súdnemu vyprataniu.

Z výpovede W. V. vyplynulo, že sám pracoval pre žalobcu v rokoch 1988 až 1995 vo funkcii staršieho referenta bytového oddelenia, neskôr ako vedúci hospodárskeho oddelenia a zástupca riaditeľa pre veci ekonomické až do svojho odchodu 31.1.1995. Bytový dom na ulici A. M. W. bol odkúpený za účelom zlepšenia bytových podmienok príslušníkov zboru. Podpisoval zmluvy o nájme predmetného bytu. Uviedol, že samotnému uzatvoreniu týchto nájomných zmlúv predchádzalo jednanie s vtedajším riaditeľom ústavu a nájomníkmi týchto konkrétnych bytov, nakoľko týchto bolo v tomto bytovom dome viac v zmysle týchto jednaní odznel ústny príslub, že po pridelení týchto bytov aj po skončení služobného pomeru títo nájomníci budú mať možnosť zotrvať v týchto bytoch a v prípade ich úmrtia ich rodinní príslušníci. Situácia bola taká, že ešte pred uzatvorením písomných zmlúv a pred kolaudáciou na príkaz riaditeľa ústavu príslušníci, ktorým boli tieto byty pridelené sa museli sťahovať a až následne došlo k uzatvoreniu písomných nájomných zmlúv dňa 2.2.1993. Dodatok bol uzatvorený 3.1.1994 a to na základe predchádzajúcej ústnej dohody samotných nájomcov. Žalovanému bolo pritom doručené usmernenie listom z Generálneho riaditeľstva zboru väzenskej a justičnej strážej na zosúladenie ústnych dohôd v tom znení, že v prípade ukončenia služobného pomeru alebo úmrtia príslušníka zboru naďalej je možnosť zotrvať nájomcom v týchto bytoch, s právom bývania bývalých príslušníkov, ale aj ich rodinných príslušníkov. Svedok poukázal na to, že v čase uzatvárania týchto nájomných zmlúv a následne aj dodatku, bola situácia ovplyvnená nástupom nového štátneho zriadenia išlo o obdobie pred rozdelením republiky, atmosféra bola zložitá aj z dôvodu presunu finančných kompetencií. Aj investičná výstavba predmetných bytov bola z týchto dôvodov komplikovaná z nedostatku finančných prostriedkov.

Svedkovia C. B. a L. X., bývalí spolupracovníci manžela žalovanej a súčasne osoby, ktorým boli pridelené obdobné služobné byty (v rovnakom období a účastníci obdobných konaní vedených na tunajšom súde sp. zn. 7C 125/2013 a sp. zn. 25C 125/2013) v predmetnom bytovom dome uviedli, že na pridelenie väčších bytov už čakali dlhšiu dobu, následne s nimi riaditeľ ústavu rokovoal a sťahovali sa tesne pred Vianocami od roku 1992. Až neskôr začiatkom roka 1993 dostali rozhodnutia o pridelení bytov, ako aj nájomné zmluvy, až vtedy boli upovedomení o tom, že predmetné byty majú iný charakter ako byty, ktoré odovzdali. Následne z vedenia ústavu dostali informácie, že byty budú môcť užívať aj po skončení služobného pomeru, za nezmenených podmienok, čo následne bolo doplnené písomne v dodatku k nájomným zmluvám. Uvádali, že požadované vypratanie z bytu zo strany žalobcu považujú za neadekvátne, nakoľko v zbere odpracovali mnohé roky a tiež poukázali najmä na okolnosti spočívajúce v tom, že pokiaľ by mali vedomosť o zmenenom charaktere bytov, ktoré im boli pridelené a prenajaté ako tie, ktoré odovzdali určite, na takúto výmenu, by nepristúpili.

Z rozhodnutia tunajšieho súdu č.k. 29C 101/2008 zo dňa 3.2.2010 právoplatným dňa 11.8.2010 mal súd zistené, že išlo o konanie medzi V.. L.Í. X. ako žalobcom a na druhej strane Slovenskou republikou - Ústav na výkon väzby Prešov, ako žalovaným, v tejto právnej veci žalobcom, o neplatnosť výpovede z nájmu. Predmetom konania bolo určenie, že výpoveď žalovaného z nájmu trojizbového bytu č. X nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu na A. L. Č.. X, daná žalobcovi listom zo dňa 4.1.2008 je neplatná. Súd prvého stupňa žalobu však zamietol a svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že riešenie otázky povahy bytov na A. Č.. X M. W., už bola prejudiciálne riešená v konaniach vedených na tunajšom súde pod sp. zn. 17C 143/00 a sp. zn. 9C 251/01 a bolo ustálené, že uvedené byty majú povahu bytov služobných.

V uvedenom konaní sp. zn. 29C 101/2008 súd konštatoval, že bytový dom na A.T. L. Č.. X M. W., vedený na liste vlastníctva č. XXXX k.ú. W., je v správe žalobcu vykonávanej na základe zmluvy o prevode správy č. 2/91 a zákona č. 278/1995 Z.z. a bol nadobudnutý pre účely zabezpečenia

rodinného ubytovania príslušníkov ZNV, teda bytové jednotky nachádzajúce sa v uvedenom bytovom dome majú povahu služobného bytu podľa ustanovení § 1 ods. 3 písm. b/ zákona č. 189/1992. Na základe uvedených skutočností majú preto byť v tomto bytovom dome povahu bytov služobných a nájomcom služobného bytu môže byť iba ten, kto vykonáva prácu, na ktorú je nájom viazaný. Podľa § 1 ods. 1 zák. č. 189/1992 Zb. (účinnosť od 13.5.1992 do 31.7.2002), služobným bytom je byt, ktorého nájomca vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný.

Podľa § 1 ods. 2 zák. č. 189/1992 Zb. (účinnosť od 13.5.1992 do 31.7.2002), služobným bytom je

a) byt postavený v prevádzkovej, verejnej alebo verejnoprospešnej stavbe a trvale určený na bývanie zamestnanca povereného strážením, údržbou, obsluhou alebo inou obdobnou činnosťou prevádzkového charakteru, bez ktorej nie je prevádzka možná, najmä byt, ktorý je súčasťou školy alebo školského zariadenia, zdravotníckeho zariadenia, zariadenia sociálnej starostlivosti, hájovne, stavby slúžiacej vodnému hospodárstvu alebo železničnej doprave,

b) byt v obytnom dome trvale určený na bývanie zamestnanca, ktorý je vlastníkom alebo správcom<sup>1)</sup> tohto domu, poverený údržbou domu alebo výkonom niektorých služieb pre nájomcov bytov v dome (domovnícky byt),

c) byt stavebne súvisiaci s nebytovými priestormi určenými na výkon obchodnej, výrobnnej alebo inej podnikateľskej alebo prevádzkovej činnosti a trvale určený na bývanie osoby, ktorá vykonáva v týchto nebytových priestoroch uvedenú činnosť,

d) byt trvale určený na bývanie zahraničného lektora, ktorý sa podieľa na výchove a vzdelávaní žiakov alebo študentov v školách alebo zariadeniach, alebo zahraničného stážistu,

e) byt získaný vojenskou správou zo štátnej bytovej výstavby podľa doterajších predpisov, ak jeho nájomcom ku dňu účinnosti tohto zákona je vojak z povolenia (vojenský byt),

f) byt získaný Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky, Federálnym ministerstvom vnútra, alebo Zborom väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky zo štátnej bytovej výstavby podľa doterajších predpisov, ak jeho nájomcom ku dňu účinnosti tohto zákona je policajt Policajného zboru Slovenskej republiky, Federálneho policajného zboru alebo Zboru hradnej polície alebo príslušník Zboru väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky (ďalej len "príslušník").

Podľa § 1 ods. 3 zák. č. 189/1992 Zb. (účinnosť od 13.5.1992 do 31.7.2002), služobným bytom je aj byt vo vlastníctve štátu trvalo určený na bývanie

a) profesionálnych vojakov ozbrojených síl, /1a/

b) príslušníkov ozbrojených bezpečnostných zborov a príslušníkov ozbrojených zborov, príslušníkov Slovenskej informačnej služby a príslušníkov Národného bezpečnostného úradu, /1b/

c) zamestnancov štátnych rozpočtových organizácií a štátnych príspevkových organizácií /1c/ a zamestnancov Armády Slovenskej republiky, /1d/

d) sudcov a prokurátorov.

Podľa § 1 ods. 4 zák. č. 189/1992 Zb. (účinnosť od 13.5.1992 do 31.7.2002), nájomcom služobného bytu môže byť iba ten, kto vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, a v mieste výkonu práce nie je vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu. Na uzavretie nájomnej zmluvy je potrebný súhlas orgánu alebo fyzickej alebo právnickej osoby, pre ktorú nájomca vykonáva prácu, ak tento orgán alebo fyzická alebo právnická osoba nie je zároveň prenajímateľom.

Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby

užívania; nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

Podľa § 685 ods. 2 Občianskeho zákonníka, nájomnú zmluvu o nájme družstevného bytu možno uzavrieť za podmienok upravených v stanovách bytového družstva.

Podľa § 685 ods. 3 Občianskeho zákonníka, zákony národných rád ustanovia, čo sa rozumie služobným bytom, bytom osobitného určenia a bytom v domoch osobitného určenia a za akých podmienok možno uzavrieť nájomnú zmluvu o nájme služobného bytu, o nájme bytu osobitného určenia a o nájme bytu v domoch osobitného určenia.

Podľa § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Mala by tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

Podľa § 686 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak doba nájmu nie je dohodnutá, predpokladá sa, že zmluva o nájme sa uzavrela na dobu neurčitú.

Podľa § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

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

Podľa § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka, 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 lehotu. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.5a)

Podľa § 710 ods. 4 Občianskeho zákonníka, 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 lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.

Podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak

a) prenajímateľ potrebuje byt pre seba, manžela, pre svoje deti, vnukov, zaťa alebo nevestu, svojich rodičov alebo súrodencov,

b) nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný,

c) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

d) 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,

e) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,

f) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia5c) alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu, 5d)

g) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

Podľa § 711 ods. 2 Občianskeho zákonníka, dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

Podľa § 711 ods. 3 Občianskeho zákonníka, výpoveď z dôvodov uvedených v odseku 1 písm. b), e) a f) je neplatná, ak prenajímateľ nepriložil k výpovedi listinu, ktorá preukazuje dôvod výpovede.

Podľa § 711 ods. 4 Občianskeho zákonníka, ak ide o byt osobitného určenia alebo o byt v dome osobitného určenia, možno vypovedať nájom podľa odseku 1 len po predchádzajúcom súhlase toho, kto svojim nákladom takýto byt zriadil, alebo jeho právneho nástupcu, alebo príslušného orgánu, ktorý uzavretie zmluvy o jeho nájme odporučil.

Podľa § 711 ods. 5 Občianskeho zákonníka, 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 § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka, neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu.

Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka výkon práva povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práva oprávnených záujmov iných osôb a nesmie byť v rozpore dobrými mravmi.

Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že bytový dom na A. L. Č.. X M. W., ktorej správu vykonáva žalovaný na základe hospodárskej zmluvy č. 2/1991 o prevode správy uzatvorenou podľa § 247 Hospodárskeho zákonníka č. 109/1964 Zb. účinného do 1.1.1992 medzi odovzdávajúcou organizáciou Bytovým podnikom š. p. Prešov a Útvorom Zboru nápravnej výchovy Slovenskej republiky Prešov s účinnosťou k 1.7.1991.

Ustanovenie § 1 zák. č. 189/1992 Zb. taxatívne vymedzuje, ktoré byty sa považujú za byty služobné.

Na základe uvedených skutočností, má preto aj byt užívaný v súčasnosti žalovanou povahu bytu služobného.

Nájomcom služobného bytu môže byť iba ten, kto vykonáva prácu, na ktorú je nájom viazaný.

U manžela žalovanej bol nájom bytu viazaný na čas trvania jeho služobného pomeru k Zboru väzenskej a justičnej stráže, upraveného zák. č. 73/1998 Z. z., ktorý má charakter obdobného pomeru ako pracovný pomer v zmysle Zákonníka práce.

Vykonaným dokazovaním bolo preukázané tvrdenie žalovanej, že k zmluve v písomnej podobe došlo dňa 2.2.1993 s účinnosťou od 1.1.1993, pritom k faktickému užívaniu predmetného bytu došlo už na konci roka 1992. Pričom byt, v ktorom žili pred pridelením bytu na A. L. Č.. X M. W., museli odovzdať inému príslušníkovi zboru. Podľa rozhodnutia o pridelení služobného bytu od 3.12.1992 predmetný byt bol pridelený V. K. (z výpisu listu vlastníctva č. XX XXX k.ú. W. mal súd zistené že na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu od roku 2002 V. K. je výlučným vlastníkom z tohto bytu ).

Z výpovedí svedkov, mal súd preukázané, že vopred žiadnym spôsobom nebol manžel žalovanej upozornený, že byt na A. L. Č.. X N. W. bude mať povahu bytu služobného a nájomcom, teda mohol byť iba ten, kto vykonáva prácu, na ktorú je nájom viazaný.

Táto skutočnosť síce nemení povahu prenajímaného bytu, ako bytu služobného, ktorú spíňal v zmysle zák. č. 189/1992 Zb. ku dňu jeho účinnosti 13.5.1992 a nájom tohto bytu bol viazaný na trvanie

služobného pomeru príslušníkov zboru alebo nájomcov služobných bytov v zmysle § 1 tohto zákona, avšak okolnosti za ktorých následne došlo k uzavretiu doplnku č. UZVJS 8-1/70-94, súd má za to, že uloženie povinnosti žalovanej vypratať predmetný byt by bolo zásahom do práv žalovanej na ochranu súkromného a rodinného života a obydlia.

Podľa čl. 31 Európskej sociálnej charty na zabezpečenie účinného výkonu práva na bývanie sa zmluvné strany zaväzujú prijať opatrenia určené na:

1. podporu prístupu k bývaniu na dostačujúcej úrovni,
2. predchádzanie výskytu a zníženie počtu osôb bez prístrešia s cieľom postupného vyriešenia ich situácie,
3. sprístupnenie ceny bývania osobám bez dostatočných príjmov.

Súd dospel k záveru v danej právnej veci bolo dôvodné prihliadnuť na ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka a to vzhľadom na okolnosť, že výkon práv na ochranu vlastníctva žalobcu by vážne ohrozil žalovanú ako užívateľku bytu, ktorá je na tento byt odkázaná. Súd prihliadol najmä na to, že žalovanej s rodinou po presťahovaní sa do sporného bytu v roku 1992 zaniklo právo nájmu k inému bytu, pričom k uzatvoreniu nájomných zmlúv predmetnému bytu došlo až 3.2.1993, navyiac nájom predchádzajúceho bytu nebol viazaný na trvanie služobného pomeru. Žalobca svoje vlastnícke právo z vlastnej vôle obmedzil dodatkom k nájomnej zmluve uzavretej s manželom žalovanej. Doplnok nájomnej zmluvy, bol riadne uzavretý právny úkon, ktorému manžel žalovanej, ale aj dotknutí iní nájomcovia v obdobnej situácii dôverovali. Výsluchom svedka J.. W. V. bolo preukázané, že s manželom žalovanej, ako aj s ďalšími príslušníkmi, ktorí začali užívať byty na A. L. v roku 1992 bolo dohodnuté, že v bytoch, kde idú bývať, bude možné aj bývať aj po skončení ich služobného pomeru do doby ich dožitia a v prípade ich úmrtia, že v ňom budú môcť dožiť, bývať ich rodinní príslušníci.

Taktiež bolo preukázané, že manžel žalovanej sa aj mimo svojich pracovných povinností podieľal na stavebných prácach na bytoch v predmetnom bytovom dome tak, aby boli vôbec obývateľné na konci roka 1992.

Občiansky zákonník pojem dobrých mravov nevymedzuje, z kontextu zákona však vyplýva, že ide o súbor určitých morálnych noriem, v ktorých sa odzrkadľujú všeobecné platné pravidlá morálky, etiky a slušnosti a na ktorých existuje všeobecný záujem (spoločenská dohoda) ich rešpektovať. Najvyšší súd Slovenskej republiky vo viacerých svojich rozhodnutiach poukázal na významnú korekčnú funkciu zásady dobrých mravov, ktorá umožňuje súdu meritórne vystupovať do občianskoprávných vzťahov, ktoré nezodpovedajú spoločenskému očakávaniu.

„Rozpor právneho úkonu s dobrými mravmi nemusí vyplývať iba z jeho obsahu, ale tiež z celkového charakteru dojednania - v zmysle zhrňujúceho zohľadnenia obsahu, pohnútky a účelu, pričom sú dôležité predovšetkým všetky okolnosti, za ktorých bol právny úkon uzatvorený.“. rozhodnutie rakúskeho Najvyššieho súdneho dvora z 22.04.1975, č. 4Ob10/75; 8Ob236/75

Súd má za to, že neprímerane prísne a tvrdé, by bolo uloženie povinnosti žalovanej vypratať predmetný byt bez bytovej náhrady, vzhľadom na vyššie opísané okolnosti za, ktorých došlo k vzniku nájomného vzťahu.

V posudzovanej veci je predmetom žaloby žalobcom uplatnený nárok na vypratanie žalovanej z bytu bez povinnosti žalobcu zabezpečiť žalovanej bytovú náhradu. Ide nepochybne o žalobu, v ktorej na jednej strane (strane žalobcu) ide o ochranu práv vlastníka nehnuteľnej veci a ktorej vyhovenie sa na druhej strane závažným spôsobom dotýka zvlášť významného záujmu žalovanej a to jej záujmu na zabezpečení bývanie ako jednej zo základných sociálnych istôt. Vec bolo potrebné posúdiť nielen z hľadiska opodstatnenosti ochrany práv žalobcu, ale komplexne zo všetkých do úvahy prichádzajúcich hľadísk, t.j. aj z hľadiska, či výkon takéhoto práva formou vypratania bytu bez povinnosti zabezpečiť žalovanej bytovú náhradu výnimočne (ne)možno odoprieť práve s odkazom na § 3 ods. 1 <aspi://module='ASPI'&link='40/1964 Zb.%25233'&ucin-k-dni='30.12.9999'> OZ.

Pokiaľ ide o aplikáciu ustanovenia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka pri priznaní bytovej náhrady, ak aj súd by chcel vyhovieť žalobe pri aplikácii tohto citovaného ustanovenia, tak Najvyšší súd Slovenskej republiky ako aj Najvyšší súd Českej republiky judikovali, že na základe tohto ustanovenia nemožno zakladať meniť či rušiť právne vzťahy, možno ich len korigovať a v zmysle tohto ustanovenia možno, odoprieť poskytnutie právnej ochrany uplatňovanému právu, ktoré musí byť podložené vždy konkrétnymi

zisteniami, ale naopak iba na základe ustanovenia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka nemožno založiť vznik zmenu alebo zánik práva a povinnosti.

Z vyššie uvedených dôvodov súd rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Podľa § 151 ods. 3 O.s.p. v zložitých prípadoch najmä z dôvodu väčšieho počtu účastníkov konania alebo väčšieho počtu nárokov uplatňovaných v konaní súd môže rozhodnúť, že o trovách konania rozhodne až po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej, ustanovenie § 166 sa nepoužije.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

Podľa § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) 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.

Podľa § 205 ods. 2 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 O.s.p.,
- 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 O.s.p.),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 251 ods. 1 O.s.p., ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.