

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 21Co/49/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8113207626  
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 01. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Antónia Kandrává  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2015:8113207626.1

## Uznesenie

Krajský súd v Prešove v právnej veci žalobcu: Bytová agentúra rezortu ministerstva obrany, Pri Šajbách 12, Bratislava, doručovacia adresa: Inovecká 7, Trenčín, proti žalovanej: K. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., Y. XX, v konaní právne zástúpenej JUDr. Ingrid Škrabskou, advokátkou so sídlom v Prešove, Hlavná 15, v konaní o vydanie rozkazu na plnenie na vypratanie bytu, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Prešov č.k. 25C/37/2013-92 zo dňa 11.11.2013 takto jednohlasne

### rozhodol:

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

### odôvodnenie:

Okresný súd Prešov (ďalej len „prvostupňový súd“) napadnutým rozsudkom rozhodol tak, že: „Odporkyňa je povinná vypratať a odovzdať navrhovateľovi byt č. X nachádzajúci sa v bytovom dome súpisné číslo XXXX, orientačné číslo XX, na ulici Y. v T., pozostávajúci zo 4 obytných miestností, kuchyne, predsiene, kúpeľne, WC a ďalšieho príslušenstva, a to so všetkými osobami, ktoré v tomto byte bývajú, alebo sa v ňou zdržiavajú,

Odporkyňa je povinná navrhovateľovi nahradiť trovy konania, pozostávajúce zo zaplateného súdneho poplatku vo výške 99,50 Eur, do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku“.

Prvostupňový súd svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že skutkovo mal za preukázané, že na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a nebohým manželom žalovanej dňa 05. 12. 1997 mala rodina žalovanej prenajať byt, ktorého sa žalobca domáha vypratania. Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú a to počas trvania služobného, respektíve pracovného pomeru nájomcu v rezorte obrany s účinnosťou odo dňa podpisu zmluvy.

Ďalej mal za preukázané, že manžel žalovanej bol k 30.09.2003 prepustený zo služobného pomeru profesionálneho vojaka. Pôvodný nájomca spolu s rodinou v predmetnom byte naďalej býval. Manžel žalovanej zomrel XX.XX.XXXX.

Ďalej mal za preukázané, že žalovaná neplnila riadne a včas úhrady za užívanie bytu a vznikol jej dlh v roku 2009, 2010, 2012. Bola vyzvaná žalobcom k úhrade dlhu a uzatvorila dohodu o splátkach. Žalovaná sa zaviazala svoj záväzok uhradiť v pravidelných mesačných splátkach po 500,- Eur. Napriek tejto dohode dlh nespĺnila a bola vyzvaná na vrátenie bytu.

Prvostupňový súd mal ďalej za preukázané, že dlh na predmetnom byte vo vzťahu k úhradám, ktoré neboli zaplatené žalovanou je vo výške 11.916,24 Eur. Žalovaná bola ochotná zaplatiť dlžnú sumu v lehote do 31.05.2013.

Prvostupňový súd na takto zistený skutkový stav prijal právny názor, podľa ktorého pôvodný nájomca - manžel žalovanej ukončením služobného pomeru v ozbrojených silách prestal byť nájomcom predmetného bytu. Od roku 2011 vznikajú dlhy na neuhradených úhradách spojených s užívaním. Mal

za to, že žalovaná a jej rodina v predmetnom byte bývajú bez právneho dôvodu, keďže žalobca s nimi neuzatvoril žiadnu zmluvu. O tejto skutočnosti mal vedomosť bývalý nájomca, ako aj žalovaná.

Argumentáciu žalovanej, že neplatila úhrady za užívanie bytu z dôvodu, že očakávala, že s ňou bude uzatvorená nájomná zmluva považoval prvostupňový súd za nedôvodnú. Za právne bezvýznamné považoval aj tvrdenia žalovanej, že je nájomníčkou bytu a mal sa naň vzťahovať § 706 ods. 1, § 711, § 709 Občianskeho zákonníka. Nebohý manžel žalovanej nebol v čase svojej smrti nájomcom bytu, a a teda nájom nemohol prejsť ani na jeho manželku, prípadne na jeho deti. Dôvodom prečo žalovaná s rodinou naďalej v byte bývala bola len tá skutočnosť, že žalobca nepožiadala o vrátenie bytu.

Pokiaľ ide o tvrdenie žalovanej, že článok V. nájomnej zmluvy má byť akceptovaný, prvostupňový súd prijal názor, podľa ktorého je v súlade s § 574 ods. 2 predmetné ustanovenie potrebné považovať za neplatné pre rozpor so zákonom, pretože išlo o dohodu, ktorou sa žalobca ako účastník zmluvy vzdal vopred práv, ktoré mu mohli vzniknúť až v budúcnosti. Právo na vypratanie, ktoré mohol požadovať mu totiž mohlo vzniknúť až po ukončení služobného pomeru pôvodného nájomcu. Poukázal na to, že neplatenie úhrad spojených s užívaním bytu dlhodobo aj po tom, čo bola uzatvorená dohoda o úhrade dlhu v splátkach je podľa súdu závažným dôvodom, pre ktorý aj v prípade, že táto časť nájomnej zmluvy by bola platná mohlo dôjsť k súdному zakročeniu.

Prvostupňový súd tak návrhu vyhovel a uložil žalovanej povinnosť vypratať a odovzdať byt žalobcovi.

Poukázal na ustanovenie § 685 ods. 3, § 706 ods. 1 § 709, § 574, § 126 Občianskeho zákonníka, § 1 ods. 1, ods. 3, § 4 zákona číslo 189/1992 Zb. o úprave pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami.

O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a úspešnej žalobkyni priznal právo na náhradu trov konania, ktoré pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku vo výške 99,50 Eur.

Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podala odvolanie žalovaná. Navrhla, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil prvostupňovému súdu na ďalšie konanie.

V odvolaní ďalej uviedla, že podľa jej názoru vzniklo právo spoločného nájmu po zomrelom manželovi jej, ako aj nezaopatreným deťom Y., R., Y., U., pretože v čase smrti s ním žili v spoločnej domácnosti a nemajú samostatný byt. Podľa jej názoru prešiel nájom bytu z pôvodného nájomcu na jeho manželku a deti. Poukázala na ustanovenie § 706 ods. 1 Občianskeho zákonníka a zároveň sa odvolala aj na článok V. nájomnej zmluvy zo dňa 05.12.2003. Podľa jej názoru nemal súd vypratať žalovanú. Ďalej uviedla, že k dohode o uznaní dlhu a k dohode o splátkach, ktorá bola uzatvorená medzi ňou a žalobcom bol uvedený neexistujúci účet, na ktorý sa mali splátky poukazovať a tak plnenie na splácanie mesačných splátok bolo žalovanej zmarené.

Za závažné sociálne dôvody, pre ktoré žalovaná nesplácala úhrady spojené s užívaním bytu považuje závažné ochorenie pôvodného nájomcu, starostlivosť o nájomcu, jeho úmrtie, závažné ochorenie matky žalovanej, úmrtie otca, nepriaznivý zdravotný a fyzický stav, prekonala viacero operácií po závažných ochoreniach.

Ďalej uviedla, že v prípade vypratania bytu spĺňali zákonné podmienky pre pridelenie bytovej náhrady v zmysle ustanovenia § 712 Občianskeho zákonníka.

K podanému odvolaniu sa vyjadril žalobca. Navrhol, aby odvolací súd potvrdil napadnutý rozsudok ako vecne správny a zotrval na tom, že predmetný byt je bytom vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe žalobcu. Ustanovenie § 709 Občianskeho zákonníka výslovne vylučuje použitie ustanovenia § 703 až § 708 pre byty trvale určené ako služobné byty. Dlh na nájomnom a službách začal vznikať už od roku 1999.

Ďalej uviedol, že sa žalovaná odvoláva na ustanovenie článku V. pôvodnej nájomnej zmluvy. Uvedené ustanovenie považuje za neplatné pre rozpor so zákonom. Ak by aj predmetné ustanovenie nájomnej zmluvy bolo platné, dlhodobé neplatenie úhrad za užívanie a za služby spojené s užívaním bytu zakladajú právo žalobcu súdne zakročiť voči takémuto užívateľovi. Dlhodobé konanie žalovanej

považuje za hrubé zasahovanie do práv vlastníka, do práv oprávneného správcu majetku štátu. Po vypratani bytu bude možné predmetný byt prideliť niektorému z aktívnych príslušníkov MO SR, ktorý si bude zodpovedne plniť svoje povinnosti.

Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) prejednal vec podľa § 212 ods. 1 O.s.p. bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p., preskúmal tak odvolaním napadnutý rozsudok, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok nemožno považovať za správny.

Prvostupňový súd nesprávne právne vec posúdil a neúplne zistil skutkový stav o veci.

V prejednávanej veci prvostupňový súd odôvodnil svoje rozhodnutie o vypratani bytu žalovanou z dôvodu, že táto býva v byte bez právneho dôvodu s poukazom na to, že služobný vzťah manžela (nebohého) bol ukončený k 30. 09. 2003, kedy bol prepustený zo služobného pomeru profesionálneho vojaka. Mal za to, že po ukončení služobného pomeru pôvodný nájomca spolu s rodinou byt obýval bez právneho dôvodu.

Právne posúdenie vecí prvostupňovým súdom je predčasné, na zistený skutkový stav vôbec neaplikoval hmotnoprávne ustanovenia § 13 a zákona číslo 484/2001 Z.z., ktorým sa menil a dopĺňal zákon číslo 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami účinnom od 01. 12. 2001.

Zo skutkového stavu doposiaľ možno prijať záver, že nájomná zmluva bola uzavretá medzi manželom žalovanej ako nájomcom a prenajímateľom BARMO Bytovou agentúrou rezortu Ministerstva obrany SR a regionálna technická správa bytového fondu so sídlom v Prešove dňa 05.12.1997. Doba nájmu bola dohodnutá na dobu určitú a to počas trvania služobného pomeru nájomcu v rezorte obrany. Služobný pomer bol ukončený k 30.09.2003. Zo strany prenajímateľa nedošlo k výpovedi z nájmu bytu.

Právna úprava zákona č. 189/1992 Zb. situáciu, keď byt stratil charakter služobného bytu, pretože nájomca služobného bytu prestal vykonávať prácu, na ktorú bol nájom služobného bytu viazaný regulovala tak, že pokiaľ zo strany prenajímateľa nedošlo do troch mesiacov k výpovedi z nájmu, transformoval sa nájom služobného bytu na chránený nájom (§ 1 ods. 5 - účinný do 1. decembra 2001, k tomu pozri napr. rozsudok Najvyššieho súdu sp. zn. 2Cdo/67/2005).

Podľa § 13 a zákona číslo 484/2001 Z.z právna povaha bytov, ktoré sú vo vlastníctve štátu ak nájomné vzťahy s ním, ktoré vznikli pred 1.decembrom 2001, zostávajú nezmenené.

„V tomto bode (§ 13a) sú riešené nájomné pomery, ktoré vznikli pred účinnosťou navrhovaného zákona. Účelom prechodného ustanovenia je explicitne vyjadriť, že nájom bytu, ktorý vznikol pred nadobudnutím účinnosti navrhovanej novely, nezmení právnu povahu ani po jej nadobudnutí. Navrhuje sa vypustiť ustanovenie o strate charakteru služobného bytu (odsek 5), ak prenajímateľ do troch mesiacov od skončenia výkonu práce nájomcom, na ktorú bol nájom služobného bytu viazaný, nevypovedal nájom podľa Občianskeho zákonníka. Zavedením inštitútu služobného bytu sa sleduje vytvoriť osobitný, čiastočne odlišný režim nájmu takýchto bytov, a preto nemožno pripustiť zmenu charakteru takéhoto bytu len z toho dôvodu, že prenajímateľ nedal v určitej lehote výpoveď z nájmu. Pri vzniku nájmu k takémuto bytu je nájomca oboznámený s tým, že ide o byt, ktorý bude mať v užívaní len určitý čas, napr. počas výkonu práce, respektíve počas trvania pracovného alebo služobného pomeru. Je zrejmé, že pojem služobného bytu nemôžeme chápať výlučne v súvislosti s tým, kto taký byt užíva, ale najmä z hľadiska jeho vlastníctva štátu. Navrhnutou úpravou sa stanú služobnými bytmi, teda bytmi s osobitným režimom nájmu, všetky byty v správe rozpočtových a príspevkových organizácií, ktoré sú určené na užívanie uvedených skupín zamestnancov, a túto povahu nemôžu stratiť. Zamedzí sa tým aj bezprecedentným prípadom uplatňovania fiktívnych návrhov vypovedania nájmu, ktoré mali väčšinou účel iba udržať povahu bytu ako bytu služobného“ (výňatok z dôvodovej správy k zákonu č. 484/2001 Z.z. účinného od 01.12.2001).

Prvostupňový súd náležitým spôsobom sa týmto závažným právnym otázkam nevenoval a bez ďalšieho dospel k záveru, že žalovaná obýva byt bez právneho dôvodu. V tomto smere považuje odvolací súd skutkové zistenia za nedostatočné a právny záver prvostupňového súdu považuje za predčasný.

Uvedené dôvody sú jedným z dôvodov pre zrušenie napadnutého rozsudku (§ 221 ods. 1 písm. h/ O.s.p.) a vrátenie veci súdu prvého stupňa na ďalšie konanie § 221 ods. 2 O.s.p.).

Úlohou prvostupňového súdu bude dôsledne sa vyrovnáť s otázkou charakteru predmetného bytu vzhľadom na to, že nájomca (manžel žalovanej) prestal vykonávať prácu, na ktorú bol nájom služobného bytu viazaný v roku 2003, avšak nájomný vzťah vznikol v čase právnej úpravy zákona číslo 189/1992 Zb. účinného do 01.12.2001. Logicky sa preto toto ustanovenie vzťahovalo len na právne vzťahy, ktoré k uvedenému dátumu už vznikli a trvali. Posúdi preto aj otázku možného vzniku spoločného nájmu bytu žalovanou.

Prvostupňovému súdu uniklo a vôbec sa nevyrovnal v prípade vysťahovania s právom žalovanej na obydlie, pokiaľ rozhodol o povinnosti žalovanej vypratať predmetný byt. Právo na obydlie je garantované aj Dohovorom o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „Dohovor“), a to v zmysle čl. 8.

V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na rozsiahlu judikatúru Európskeho súdu pre ľudské práva, kedy je ochrane obydli venovaná pozornosť a ochrana obydli a hierarchia hodnôt v zmysle život, zdravie, obydlie a majetok je z tejto judikatúry zrejmá. „Každopádne, garancie, ktoré poskytuje Dohovor o ochrane ľudských práv a slobôd („Dohovor“) požadujú, aby zásah do sťažovateľovho práva na rešpektovanie jeho obydli 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 vkladané a aplikované spôsobom nezlučiteľným so záväzkami Chorvátska vyplývajúcimi z Dohovoru (pozri Stanková v. Slovensko, citovaný vyššie, § 24, 9. október 2007)“ (Rozsudok Paulič v. Chorvátsko z 1. marca 2010 (Sťažnosť 3572/06).

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 proporionalitu 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 Paulič 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 obydli 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 analógiám 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 analógiám 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 L. proti Slovenskej republike).

Prvostupňový súd v novom rozhodnutí rozhodne aj o trovách odvolacieho konania.

Rozhodnutie prijal senát pomerom hlasov 3: 0 (§ 3 ods. 9 zákona č.757/2004 Z.z o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.