

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 11Co/2/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7613221625
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 02. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ladislav Duditš
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2015:7613221625.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ladislava Duditša a sudkýň Mgr. Angeliky Sopoligovej a JUDr. Evy Feťkovej v právnej veci žalobcu: S. N. J. I., N. N. N. J. I., V. J. Č.. X, F.: XXX XXX, proti žalovaným: v 1. rade Z. K., J.. XX.X.XXXX a v 2.rade Ľ. K., J.. X.X.XXXX, Q. Y. G. I. N. J. I., N. Č.. X/XX, v konaní o vypratanie bytu s príslušenstvom, o odvolaní žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Spišská Nová Ves zo dňa 27.09.2013, č.k. 1C/194/2013-30 takto

rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok.

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

o d ô v o d n e n i e :

Okresný súd Spišská Nová Ves (ďalej len „súd prvého stupňa“) napadnutým rozsudkom uložil žalovaným a všetkým, ktorí s nimi bývajú povinnosť vypratať byt č. XX na X. poschodí nachádzajúci sa v dome súp. č. XXXX na ul. N. X, N. J. I. pozostávajúci z 2 obytných miestností, kuchyne a príslušenstva, ktorého súčasťou je kuchynská linka a vstavaná skriňa, a to bez práva bytovej náhrady do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. O náhrade trov konania rozhodol tak, že účastníci konania nemajú právo na náhradu trov konania. Žalovaných zaviazal spoločne a nerozdielne zaplatiť do 3 dní od právoplatnosti rozsudku súdny poplatok z návrhu v sume 99,50 eur.

Rozsudok odôvodnil tým, že na základe zisteného skutkového stavu veci mal za preukázané, že návrh žalobcu je opodstatnený. Zistil, že žalobca je vlastníkom bytu, ktorý na základe rozhodnutia o pridelení bytu zo dňa 24.8.1989 a zápisom o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 1.6.1989 bol pridelený žalovanému v 1. rade. Išlo o nájomný vzťah a o spoločné užívanie nájmu oboch žalovaných. Žalobca dal žalovaným listom zo dňa 27.04.2011 výpoveď z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) a žalovaní túto výpoveď prevzali dňa 12.05.2011. Konštatoval, že výpoveď bola žalovaným doručená v súlade s ust. § 46 O.s.p. To ale nebolo medzi účastníkmi sporné. Výpovedná lehota výpovede z nájmu skončila žalovaným dňom 31.08.2011. Na súde nebola podaná žaloba o neplatnosť výpovede z nájmu a ani nedošlo k predĺženiu výpovednej lehoty o ochrannú lehotu, ktorá trvá 6 mesiacov, a to v zmysle § 710 ods. 4 OZ, a preto výpoveď z nájmu bytu, ktorú dal žalobca žalovaným sa stala účinnou. Dňom 01.09.2011 žalovaným skončil nájom v byte. Uviedol, že od tejto doby doposiaľ žalovaní užívajú byt, ktorý je vo vlastníctve žalobcu bez právneho dôvodu, pretože so žalovanými nová nájomná zmluva uzatvorená nebola. Súd prvého stupňa rozhodol o povinnosti žalovaných byt vypratať a keďže žalovaní nepreukázali súdu, že sú v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nerozhodoval o bytovej náhrade. Vec právne posúdil v zmysle ustanovení § 126 ods. 1 OZ, § 710 ods. 1 OZ, § 711 ods.1 písm. d) OZ, § 712a ods. 3, 4 OZ a § 46 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“).

O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a vyslovil, že žalobcovi, ktorý bol v konaní úspešný, trovy nevznikli, a preto účastníci nemajú právo na ich náhradu.

Podľa § 2 ods. 2 zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov v znení neskorších predpisov, položky 1 písm. b) Sadzobníka súdnych poplatkov zaviazal žalovaných spoločne a nerozdielne v zmysle § 145 ods. 2 OZ na solidárne zaplatenie súdneho poplatku z návrhu, pretože žalobca bol podľa § 4 ods. 2 písm. b) citovaného zákona oslobodený od platenia tohto poplatku.

Proti rozsudku podali včas odvolanie žalovaní v 1. a 2. rade. V dôvodoch odvolania uviedli, že byt im bol pridelený v júni 1989. Listom zo dňa 27.04.2011 im bola daná výpoveď z nájmu bytu v zmysle § 711 ods. 1 písm. d) OZ z dôvodu nezaplatenia nájomného spojeného s užívaním bytu v celkovej výške 6.157,07 eur, ktorú prevzali dňa 12.05.2011. Poukazovali na uznesenie Okresného súdu Spišská Nová Ves zo dňa 07.07.2011 sp.zn. 10C/27/2011-23, ktorým bol uzavretý súdny zmier medzi žalobcom a žalovanými v konaní o splatenie dlhu v celkovej výške 6.157,07 eur, v splátkach po 50,- eur mesačne z dôvodu, že sú nezamestnaní a nemajú dostatok finančných prostriedkov. Uviedli, že sú si vedomí, že nesplácajú dlh v pravidelných mesačných splátkach, keďže im to nedovoľovala ich finančná situácia, ale dňa 12.04.2013 uhradili nedoplatok na nájomnom vo výške 2.000,- eur, dňa 07.08.2013 vo výške 600,- eur a z ročného vyúčtovania nájomného za užívanie bytu za rok 2012 bol preplatok vo výške 284,55 eur, ktorý si žalobca preúčtoval na nedoplatok na nájomnom. Uvedený dlh k 30.09.2013 tak predstavoval čiastku vo výške 3.587,45 eur. Žalobca si tento nárok uplatňuje aj exekúciou vedenou u súdneho exekútora JUDr. Michala Kešeláka pod sp.zn. Ex/182/2013, a to zrážkami zo mzdy a iných príjmov. Ďalej uviedli, že od 1.9.2011 doteraz predmetný byt užívajú a riadne si plnia záväzky vyplývajúce z platenia mesačného nájomného, pričom v priebehu dvoch rokov užívania bytu im nebola doručená zo strany Mesta Spišská Nová Ves výzva na vypratanie bytu a žiadna nová nájomná zmluva s nimi uzavretá nebola. Mali za to, že ich nájomný vzťah i naďalej trvá, keďže žalobca prijíma pravidelne mesačné platby za užívanie bytu po dobu od septembra 2011 až po september 2013, ktoré si riadne a včas plnia. V poslednom kalendárnom roku 2013 nedoplatok na nájomnom znížili v celkovej výške 2.600,- eur v hotovosti do poklade správcu bytov Mesta Spišská Nová Ves, ďalej exekúciou a zápočtom preplatkov z ročného vyúčtovania riadneho užívania bytu za rok 2012. Tak mali za to, že ich nedoplatok na nájomnom bude v prospech žalobcu uspokojený v plnom rozsahu aj mimo exekučného konania. Nesúhlasili s tvrdením žalobcu, že od septembra 2011 užívajú byt, ktorý je vo vlastníctve žalobcu bez právneho dôvodu, pretože s nimi nebola uzatvorená nová nájomná zmluva a po dobu dvoch rokov žalobca prijíma platby z riadneho užívania bytu. Navrhovali, aby súd zmenil rozsudok a žalobu žalobcu zamietol.

Žalobca sa k odvolaniu žalovaných nevyjadril.

Krajský súd ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.) po zistení, že odvolanie podali žalovaní v zákonnej lehote, preskúmal rozsudok súdu prvého stupňa bez nariadenia odvolacieho pojednávania v zmysle § 214 ods. 2 O.s.p. a rozsudok v súlade s § 156 ods. 1 O.s.p. verejne vyhlásil potom, čo miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku dňa 20.02.2015 o 09.20 hodine v pojednávacej miestnosti č. dv. 210/II. poschodie oznámil na úradnej tabuli Krajského súdu v Košiciach dňa 11.02.2015.

Z obsahu odvolania je možné vyvodiť, že žalobca uvádza existenciu odvolacích dôvodov podľa § 205 ods. 2 písm. d) O.s.p., teda, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a podľa § 205 ods. 2 písm. e) O.s.p., a to, že doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a O.s.p.).

Odvolací dôvod podľa § 205 ods. 2 písm. d) O.s.p. spočíva v nesprávnych skutkových zisteniach a týka sa skutkových zistení, na základe ktorých súd posúdil vec po právnej stránke a ktoré sú nesprávne v tom zmysle, že nemajú oporu vo vykonanom dokazovaní. Skutkové zistenie nezodpovedá vykonaným

dôkazom, ak výsledok hodnotenia dôkazov nie je v súlade s ust. § 132 až § 135 O.s.p., a to vzhľadom na to, že súd vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov účastníkov nevyplynuli, ani inak nevyšli počas konania najavo, alebo opomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli počas konania najavo. Nesprávne sú i také skutkové zistenia, ktoré sú založené na chybnom hodnotení dôkazov.

Pokiaľ ide o odvolací dôvod podľa § 205 ods. 2 písm. d) O.s.p. odvolací súd zastáva názor, že súd prvého stupňa vzal do úvahy iba skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, resp. vyšli v konaní najavo a neopomenul žiadnu skutočnosť, ktorá z vykonaných dôkazov vyplynula, resp. vyšla počas konania najavo. Jeho skutkové zistenia nie sú založené na chybnom hodnotení dôkazov, nie je logický rozpor v hodnotení dôkazov, prípadne poznatkov, ktoré vyplynuli z prednesov účastníkov, alebo ktoré vyšli najavo inak, z hľadiska závažnosti (dôležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálne vierohodnosti a výsledok hodnotenia dôkazov zodpovedá tomu, čo bolo zistené spôsobom vyplývajúcim z § 132 až § 135 O.s.p., preto tento dovolací dôvod nie je v prejednávanej veci daný.

Rovnako nie sú splnené predpoklady existencie odvolacieho dôvodu podľa § 205 ods. 2 písm. e) O.s.p.

Odvolací dôvod podľa § 205 ods. 2 písm. e) O.s.p. je daný vtedy, ak účastník oprávnene uplatní nové dôkazné prostriedky v súlade s § 205 ods. 1 písm. c) a d) O.s.p. a z týchto skutočností vyplynie skutkový stav, ktorý je v rozpore so zisteným skutkovým stavom tvoriacim základ napadnutého rozhodnutia. To ale naplnené v prejednávanej veci nebolo.

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 (§ 685 ods. 1 OZ).

Ak za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich stanú nájomcami bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi (§ 703 ods. 1 OZ).

V danej veci sa žalovaní na základe nájomnej zmluvy, resp. zápisu o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 01.06.1989 stali nájomcami predmetného bytu na dobu neurčitú, keďže doba nájmu v zápise o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu (nájomnej zmluve) uvedená nebola, a to v zmysle § 686 ods. 2 OZ.

Z výsledkov vykonaného dokazovania jasne vyplýva, že na základe rozhodnutia o pridelení bytu z roku 1989 sa žalovaní stali nájomcami predmetného bytu. Dňa 27.04.2011 im bola daná výpoveď z nájmu, ktorú prevzali dňa 12.05.2011. Výpovedná lehota im skončila dňom 31.08.2011 a účinná sa stala 01.09.2011 a k tomuto dátumu žalovaným skončil nájom v byte. Od tejto doby doposiaľ užívajú byt, ktorý je vo vlastníctve žalobcu bez právneho dôvodu, nakoľko sami žalovaní v podanom odvolaní potvrdili skutočnosť, že nová nájomná zmluva s nimi uzatvorená nebola.

Treba dodať, že žalobca je vlastníkom bytu, ktorý na základe rozhodnutia o pridelení bytu zo dňa 28.04.1989, následne zápisom o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 01.06.1989 bol pridelený žalovanému v 1. rade. Išlo o nájomný vzťah a o spoločné užívanie nájmu oboch žalovaných.

Dokazovaním na súde prvého stupňa bola preukázaná skutočnosť, že v ochrannnej lehote dlžnú sumu nezaplatili, na súde nepopreli neplatnosť výpovede z nájmu a z ich manželstva maloleté deti nepochádzajú.

Žalovaní porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu naplnili zákonom stanovený výpovedný dôvod v zmysle § 711 ods. 1 písm. d) OZ a to tým, že na nájomnom a službách spojených s nájmom podľa opisu účtovnej karty Správцovej firmy s.r.o. zo dňa 12.06.2013 k fakturačnému obdobiu do 31.05.2013 mali dlh vo výške 4.525,14 eur. Z toho dôvodu im bola daná dňa 27.04.2011 výpoveď z nájmu predmetného bytu, ktorá navyše obsahovala aj výzvu na uhradenie dlžného nájomného a na odovzdanie bytu po uplynutí výpovednej doby, ktorá bola v zmysle § 710 ods. 3 citovaného zákona 3 mesiace a začala plynúť prvým dňom nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcom doručená výpoveď. Keďže žalovaní prevzali dňa 12.05.2011 výpoveď, čo nebolo sporné, dohodnutá doba nájmu im skončila uplynutím výpovednej lehoty, t.j. 31.08.2011.

Žalobca ako prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu v zmysle § 711 ods. 1 písm. d) O.s.p., 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 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

V danej veci žalobca postupoval v zmysle hore citovaných zákonných ustanovení a z dôvodu neplatenia nájomného v zmysle § 710 ods. 3 citovaného zákona dôvodne vypovedal nájom bytu nájomcom - žalovaným.

Skutočnosti uvádzané žalovanými v podanom odvolaní o zaplatení dlžného nájomného formou exekúcie, a to zrážkami zo mzdy, ako aj splátkami po 50,- eur mesačne, platbou 2.600,- eur do pokladne správcu bytov žalobcu, ako aj započítaním preplátok z ročného vyúčtovania riadneho užívania bytu za rok 2012 vo výške 284,55 eur, ani to, že žalobca po dobu dvoch rokov prijíma platby z riadneho užívania bytu, nie sú právne relevantné v danej veci, nakoľko žalovaní len uhrádzajú už vzniknuté nedoplatky na nájomnom, ktoré boli zákonným dôvodom výpovede v zmysle § 710 ods. 3 OZ zo strany žalobcu ako vlastníka a prenajímateľa bytu žalovaným ako nájomcom. Skutočnosť nimi tvrdená, že s nimi nebola uzatvorená nová nájomná zmluva k predmetnému bytu, je zase dôvodom na potvrdenie skutočnosti, že predmetný byt užívajú bez akéhokoľvek právneho titulu z dôvodu, že ich nájomný pomer k predmetnému bytu skončil tak, ako to uviedol súd prvého stupňa dňom 31.08.2011.

Z uvedených dôvodov odvolací súd potvrdil rozsudok podľa § 219 ods. 1, 2 O.s.p. ako vecne správny.

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol tak, že účastníkom náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva, keďže úspešný žalobca si ich náhradu nežiadal (§ 224 ods. 1 O.s.p., § 142 ods. 1 O.s.p.).

Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch v znení účinnom od 01.05.2011).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.