

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 7Co/862/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5414201189  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 03. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Mária Kašíková  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2015:5414201189.1

## Uznesenie

Krajský súd Žilina, ako odvolací súd v právnej veci navrhovateľa: Mesto Dolný Kubín, Hviezdoslavovo námestie 1651/2, Dolný Kubín, IČO: 00314463, právne zastúpený Advokátskou kanceláriou Kováčik Legal s.r.o., so sídlom Dolný Kubín, Radlinského 1729, IČO: 47238429, proti odporcovi: S. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. H., S. E. XXXX/XX, o vypratanie nehnuteľnosti, na odvolanie odporcu proti rozsudku Okresného súdu Dolný Kubín č.k. 6C/41/2014-50 zo dňa 10. novembra 2014, takto

### rozhodol:

Rozsudok okresného súdu zrušuje a vec mu vracia na ďalšie konanie.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom okresný súd zaviazal odporcu vypratať časť bytového domu s.č. XXXX, zapísaného na LV č. XXXX k.ú. O. H., označenú ako byt č. 32, nachádzajúcu sa na 4. poschodí vo vchode č. 17 pozostávajúcu z troch izieb, kuchyne a príslušenstva a zároveň ho zaviazal k náhrade trov konania.

Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že odporca ako nájomca uzavrel s navrhovateľom ako prenajímateľom nájomnú zmluvu k uvedenému bytu, pričom bol dohodnutý na dobu určitú od 01.01.2010 do 31.10.2010, s tým, že nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve. Nájomný vzťah k predmetu nájmu teda skončil 31.12.2010. Vzhľadom na uvedené sa navrhovateľ dôvodne domáha vypratania bytu, nakoľko ho odporca užíva bez právneho dôvodu. Aj keď byt, ktorý bol predmetom nájmu nie je v katastri nehnuteľností ako byt, aplikoval ust. § 710 ods. 2 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ), ako ustanovenie k danému právnemu vzťahu najbližšie (§ 853 ods. 1 OZ).

O trovách konania rozhodol v zmysle ust. § 142 ods. 1 O.s.p.

V zákonom stanovenej lehote proti rozsudku podal odvolanie odporca. Poukázal na to, že nájomné za užívanie bytu platí pravidelne mesačne, napriek tomu súd rozhodol o jeho vystaňovaní z dôvodu, že má dlh 300,-€, ktorá vznikla v čase keď stratil zamestnanie. Dlhú sumu čo najskôr zaplatí a bude žiadať novú nájomnú zmluvu, ktorú nemá na základe tohto dlhu, aby sa nemusel vystaňovať aj s rodinou. Je ženatý a má tri maloleté deti vo veku 10 rokov, 6 rokov a 7 mesiacov a nemá kde ísť. Je v jeho záujme dlhú sumu uhradiť a bývať v nájomnom byte. Verí, že mu bude daná možnosť naďalej bývať v uvedenom byte aj s rodinou.

Odporca sa k odvolaniu vyjadril s tým, že rozsudok okresného súdu považuje za vecne správny, keď odporca užíva byt bez právneho dôvodu. Preto navrhuje rozsudok okresného súdu potvrdiť a zároveň si uplatnil trovy odvolacieho konania v celkovej výške 83,89 Eur.

Krajský súd ako odvolací súd (§ 10 ods. 1 O.s.p.) po zistení, že odvolanie podal včas účastník konania proti rozhodnutiu, proti ktorému je prípustné odvolanie (§ 201, § 204 ods. 1 O.s.p.), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) preskúmal rozhodnutie v rozsahu ust. § 212 ods. 1

O.s.p., a rozsudok okresného súdu podľa § 221 ods. 1 písm. h/ O.s.p. zrušil a vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie.

Z vykonaného dokazovania okresným súdom bolo zistené, že podľa nájomnej zmluvy medzi navrhovateľom ako prenajímateľom a odporcom ako nájomcom prenechal navrhovateľ byt č. 32, S. E. XXXX, O. H. odporcovi do nájmu s účinnosťou od 01.01.2010 do 31.12.2010 na základe zákona č. 148/2001 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania. Zároveň bolo dohodnuté, že nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v § 711 OZ. Navrhovateľ vlastníctvo k predmetu konania preukázal listom vlastníctva č. XXXX pre okres, obec a kat. úz. O. H., v ktorom je nehnuteľnosť označená ako stavba s.č. XXXX postavená na parc.č. 856/139 - nájomný bytový dom 34 b.j.

Listom zo dňa 2.12.2013 spoločnosť TEHOS, s.r.o. so sídlom Dolný Kubín ako správca bytového domu upozornil odporcu, že titulom nájomného dlhuje sumu 2.524,02 Eur a zároveň ho vyzvali, aby sa do 7 dní dostavil za účelom rokovania novej nájomnej zmluvy a zároveň, aby zaplatil dlžnú sumu. Listom zo dňa 21.1.2014 už vyzýval odporcu vypratať sporný byt.

Z odpovede na lustráciu v registri obyvateľov vyplýva, že odporca je ženatý, má tri maloleté deti. Odporca sa na pojednávaní vyjadril, že v byte býva spoločne s tromi deťmi a manželkou. Nedoplatok na nájomnom vznikol z dôvodu, že nemal zamestnanie, avšak v súčasnej dobe nájomné platí pravidelne. Novú nájomnú zmluvu nemá z dôvodu dlhu, ktorý v čase pojednávania by mal predstavovať niečo cez 300,- Eur. Súčasne na pojednávaní predložil príjmový pokladničný doklad č. 317 zo dňa 20.10.2014 (deň pojednávania), ktorým uhradil čiastočne dlh vo výške 300,-Eur. Dlžnú sumu má záujem uhradiť v priebehu mesiaca v závislosti ako nabehnú peniaze na účet. Bežný nájom platí pravidelne.

Právne posúdenie je činnosť súdu, pri ktorej na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav; dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny (náležitý) právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

Zistenie, či v danom prípade ide o byt, alebo nie, má rozhodujúci význam pre právne posúdenie veci, aby súd mohol na zistený skutkový stav aplikovať konkrétnu právnu normu. Pojmovým znakom bytu, ako predmetu občianskoprávných vzťahov v zmysle § 118 ods. 2 OZ, je účelové určenie miestností, ktoré byt tvoria na trvalé bývanie, dané právoplatným rozhodnutím stavebného úradu. Existencia takéhoto rozhodnutia je predpokladom toho, aby určité miestnosti mohli byť predmetom občianskoprávných vzťahov ako byty. Teda rozhodujúce pre posúdenie, či súbor miestností (jednotlivá obytná miestnosť) je bytom, je právny stav založený právoplatným rozhodnutím stavebného úradu o povolení užívania stavby, prípadne o zmene účelu jej užívania, nie faktický stav ich užívania alebo vôle účastníkov zmluvy. Z listinných dôkazov produkovaných navrhovateľom (nájomná zmluva uzatvorená podľa zák.č. 148/2001 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania, list vlastníctva, na ktorom je nehnuteľnosť označená ako nájomný bytový dom 34 b.j.) nie je možné ustáliť, či predmetom nájmu bol skutočne byt. Bez preskúmania kolaudačného rozhodnutia, prípadne aj ďalších kolaudačných rozhodnutí na prestavbu predmetnej nehnuteľnosti nie je možné ustáliť, či predmetom nájmu bol skutočne byt, a následne právne posúdiť či sa nájomná zmluva spravuje ustanoveniami §§ 685 a nasl. OZ o nájme bytu, prípadne ide o nájom obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie podľa § 717 a § 718 OZ alebo sa právny vzťah medzi účastníkmi konania spravuje všeobecnými ustanoveniami o nájomnej zmluve podľa § 663 a nasl. OZ.

V prípade, že doplneným dokazovaním okresným súdom bude ustálené, že predmetom nájmu bol byt, bude potrebné tento právny vzťah posúdiť v zmysle všetkých zákonných ustanovení týkajúcich sa nájmu bytu. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na skutočnosť, že odporca užíva byt spolu s manželkou a tromi maloletými deťmi. Preto bude potrebné vec posúdiť aj v zmysle ust. § 703 a § 704 OZ upravujúce spoločný nájom bytu manželmi. Spoločný nájom bytu sa vyznačuje nedeliteľnosťou. Nedeliteľnosť tohto práva sa v hmotnom práve prejavuje tým, že návrh na vypratanie musí byť uplatnený voči obidvom manželom. Ak vykonateľné rozhodnutie ukladá povinnosť na vypratanie len jednému zo spoločných nájomcov ohľadne bytu, ktorý je v spoločnom nájme bytu manželmi, potom nemôže byť taká exekúcia, smerujúca len proti jednému z manželov nariadená.

Rovnako ak bude predmet nájmu posúdený ako byt, odvolací súd tu poukazuje na skutočnosť, že odporca užíva predmet nájmu spolu s tromi maloletými deťmi a v tejto súvislosti je potrebné poukázať na nález Ústavného súdu SR č. I. ÚS 13/2000 z 10.7.2001, ktorý sa zaoberá ochranou obydlia a vyslovil, že „...zánik odvodeného práva na bývanie v prípade, akým bol prípad navrhovateľky, Občiansky zákonník výslovne neviaže na zabezpečenie bytovej náhrady, a preto právnym dôsledkom zániku nájmu je zásadne povinnosť osoby, ktorá z takéhoto nájmu odvodzovala svoje práva na bývanie v byte, byt vypratať bez zabezpečenia bytovej náhrady. Len s ohľadom na § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktorý ustanovuje, že 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, prichádza do úvahy možnosť neprimeranú tvrdosť, ktorá by v podobných situáciách mohla vzniknúť bezprostredným uskutočnením výkonu práva na vypratanie bytu, zmierniť tým, že povinnosť vypratať byt sa podmieni zabezpečením bytovej náhrady....“. Zároveň vyslovil, že nie je možné v danom prípade vychádzať z názoru Najvyššieho súdu SR vysloveným v rozsudku 1 Cdo 48/97 v prípade zásahu do práva na ochranu súkromného a rodinného života a obydlia.

V tejto veci bolo rozhodnuté i rozsudkom Európskeho súdu pre ľudské práva v Štrasburgu Staňková v. Slovensko (prihláška č. 7502/02) z 9.10.2007, ktorým bolo rozhodnuté, že došlo k porušeniu článku 8 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, v zmysle ktorého každý má právo na rešpektovanie svojho súkromného a rodinného života, obydlia a korešpondencie. V odôvodnení tohto rozhodnutia sa konštatuje, že v danom prípade išlo o neprimeraný zásah do práva sťažovateľa na rešpektovanie svojho domova, po jej vystažovaní v roku 1999, bez toho, aby mu bolo ponúknuté náhradné ubytovanie (porušenie článku 8). Európsky súd súhlasil s hodnotením Ústavného súdu SR (vyššie citovaného), že nižšie súdy nesprávne uplatnili ust. § 3 Občianskeho zákonníka s ohľadom na situáciu sťažovateľa.

Z uvedených dôvodov odvolací súd zrušil rozsudok okresného súdu v zmysle ust. § 221 ods. 1 písm. h/ O.s.p. a vec mu vrátil na ďalšie konanie. V rámci ďalšieho dokazovania musí jednoznačne ustáliť predmet nájmu o aké priestory sa jedná, aby na zistený skutkový stav mohol aplikovať správny (náležitý) právny predpis. V prípade ustálenia, že predmetom nájmu bol byt, bude potrebné sa zaoberať aj prípadným vznikom spoločného nájmu manželmi a v nekonečnom rade i vyššie citovanými rozhodnutiami Ústavného súdu SR a ESLP v Štrasburgu vzhľadom na význam práva na obydlie, s prihliadnutím na skutočnosť, že spolu s odporcom predmet nájmu užívajú aj tri maloleté deti, na platenie nájomného, dluhu na nájomnom a zväžiť prípadnú aplikáciu ust. § 3 ods. 1 OZ. Navrhovateľ je mesto a jeho základnou úlohou pri výkone samosprávy je garantovať starostlivosť o všestranný rozvoj územia mesta a o potreby jej obyvateľov (§ 1 ods. 2 veta prvá zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení). Predmetná vec je na jednej strane o ochrane vlastníka nehnuteľnosti a na druhej strane o obydlí a súkromí osoby. Navrhovateľ ako verejnoprávny subjekt musí garantovať sociálne práva svojich obyvateľov.

Rozhodnutie krajského súdu bolo prijaté pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu nie je prípustné odvolanie.