

Súd: Okresný súd Košice II  
Spisová značka: 41C/98/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7215202908  
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 07. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Beáta Oreničová  
ECLI: ECLI:SK:OSKE2:2015:7215202908.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice II samosudkyňou JUDr. Beátou Oreničovou v právnej veci žalobcu: X. V., nar. XX.X.XXXX, bytom L. XX, XXX XX V., právne zastúpený JUDr. Helenou Knopovou, advokátkou, so sídlom Štúrova 20, 040 01 Košice, proti žalovanému: Stavebné bytové družstvo II., Košice, so sídlom Bardejovská 3, 040 11 Košice, v konaní o určenie právneho vzťahu, takto

### rozhodol:

Žalobu **z a m i e t a**.

Žalovanému náhradu trov konania **n e p r i z n á v a**.

### o d ô v o d n e n i e :

Žalobca žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 9.2.2015 žiadal, aby súd určil, že medzi žalobcom a žalovaným bola konkludentne uzatvorená Nájomná zmluva k bytu č. I nachádzajúceho sa v V. na ulici L. č. XX. Zároveň žiadal priznať náhradu trov konania.

Návrh na začatie konania odôvodnil tým, že na základe rozsudku Okresného súdu Košice II sp. zn. 20C/134/2011 zo dňa 5.3.2013, právoplatného 2.7.2014, v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Košiciach zo dňa 14.5.2014, je povinný vypratať byt č. I na L. č. XX v V.. Napriek vyššie uvedeným rozsudkom žalovaný voči nemu nepodnikol žiadne ďalšie právne kroky a v predmetnom byte naďalej býva, žalovaný mu naďalej zasiela mesačný zálohový predpis platieb a úhrad za služby a plnenia súvisiace s nájmom a užívaním bytu. Zálohové platby, ktoré mu žalovaný mesačne zasiela, pravidelne uhrádza a žalovaný tieto platby prijíma. Na základe uvedeného sa rozhodol podať žalobu o určenie právneho vzťahu, nakoľko má za to, že medzi ním a žalovanou bola konkludentne uzatvorená nájomná zmluva. Poukázal na Uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1 Obo/23/2008 zo dňa 28.5.2009, podľa ktorého spĺňa obidva predpoklady na podanie žaloby, t.j. vecnú legitimáciu a naliehavý právny záujem. V zmysle názoru NS SR hoci nedostatok písomnej formy nájomnej zmluvy nespôsobuje jej neplatnosť, prejavy vôle smerujúce k uzatvoreniu nájomnej zmluvy musia byť urobené spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosť o tom, čo chceli účastníci konania prejavíť (§ 35 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Záver o uzavretí zmluvy o nájme bytu konkludentným spôsobom preto nevyhnutne predpokladá, že tu bol daný konkludentný prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy o nájme bytu ako na strane prenajímateľa, tak aj na strane nájomcu. V danom prípade je prejavom vôle to, že žalovaný mu zasiela mesačné zálohové predpisy, v ktorých od neho žiada zaplatenie konkrétnej sumy za nájom a užívanie bytu, ktorú mu mesačne uhrádza a žalovaný ju od neho prijíma. Z toho vyplýva, že žalovaný má vedomosť o tom, že predmetný byt užíva, pričom akceptuje mesačný zálohový predpis platieb a úhrad za služby a plnenia súvisiace s nájmom a užívaním bytu.

K návrhu na začatie konania sa písomne vyjadril žalovaný v podaní doručenom súdu dňa 20.3.2015. Žalobu žiadal zamietnuť. Poukázal na to, že rozsudok OS KE II sp. zn. 20C/134/2011 zo dňa 5.3.2013 v

spojení s rozsudkom KS KE sp.zn. 11Co/236/2013, právoplatným 2.7.2014, je záväzný pre účastníkov, žalobcoví vzniklo právo predmetný byt užívať do pridelenia bytovej náhrady (tzv. právo bývania), opierajúc sa o ust. § 712c) Občianskeho zákonníka. Žalovaný je osobou povinnou strpieť výkon tohto práva a povinným preukázať zabezpečenie zodpovedajúcej bytovej náhrady žalobcoví. K právu bývania žalovaný poukázal na rozhodnutia NS SR sp. zn. 5Cdo 37/01, rozsudok NS SR sp. zn. 5Cdo 43/2010, rozsudok NS ČR sp.zn. 26Cdo 492/2001, publikovanom pod č. C 1503/2003, v zväzku 21/2003 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu /C.H.Beck. Má za to, že podľa ustálenej súdnej praxe len platenie úhrad ako nájomného, či ďalších úhrad spojených s užívaním bytu samo o sebe neznamená, že došlo k vzniku nájmu bytu (napr. rozsudok NS SR sp. zn. 5Cdo/266/2007 alebo rozsudok KS KE sp. zn. 11Co/236/2013. Nakoniec mal žalovaný za to, že v danom prípade žalobca nepreukázal ani naliehavý právny záujem na podaní žaloby.

Súd v predmetnej veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s predloženými listinnými dôkazmi ( Žalobou, Rozsudkom OS KE II sp. zn. 20C/134/2011-204 zo dňa 5.3.2013, Rozsudkom KS KE sp. zn. 11Co/236/2013-224 zo dňa 14.5.2014, Mesačným zálohovým predpisom platieb a úhrad za služby a plnenia súvisiace s nájmom a užívaním bytu od 1.10.2014, Vyjadrením žalovaného, Zápisnicou zo schôdze vlastníkov bytov bytového domu ul. L. XX, XX, XX, XX v V. zo dňa XX.X.XXXX, Prezenčnou listinou zo schôdze vlastníkov bytov, Prehľadom ročných platieb za rok 2014, ostatným spisovým materiálom), vylúchom účastníkov a zistil tento skutkový stav:

Na základe rozsudku Okresného súdu Košice II sp. zn. 20C/134/2011-204 zo dňa 5.3.2013 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 11Co/236/2013-224 zo dňa 14.5.2014, právoplatného 2.7.2014, boli 1) X. V., bytom L. XX, V. a 2) Y. V. zastúpená opatrovníčkou E. W.- zamestnankyňou OS KE II, povinní vypratať byt č. X nachádzajúci sa v V. na L. č. XX, pozostávajúci z X izieb, kuchyne a príslušenstva, spolu s členmi domácnosti, v lehote 15 dní od zabezpečenia náhradného ubytovania.

Z Mesačného zálohového predpisu platieb a úhrad za služby a plnenia súvisiace s nájmom a užívaním bytu č. I na L. č. XX v V. zo dňa 1.10.2014, účinného od 1.10.2014, vyhotoveného žalovaným, je zrejmá výška mesačných úhrad spojená s užívaním vyššie uvedeného bytu, a to v celkovej výške 136,92 eur mesačne, v štruktúre podľa jednotlivých položiek uvedených v predpise platieb.

Žalobca na pojednávaní dňa 10.7.2015 zotrval na podanej žalobe. Mal za to, že mu SBD prideli náhradný byt namiesto náhradného ubytovania. Za byt platil, deti mu spočiatku finančne vypomáhali. Keď sa deti dozvedeli o rozsudku o vypratání, prestali za byt platiť. Do bytu investovali, dali urobiť podlahy, kúpili nábytok. Deti sú však dospelé, odišli od neho, jeho príjem momentálne predstavuje len invalidný dôchodok vo výške 139 eur. Jeho bývalá manželka sa údajne nachádza v N.. Je sklamaný z toho, že družstvo nemá v evidencii žiaden náhradný byt, avšak podľa jeho zistení družstvo prázdne byty predáva za trhové ceny. Píše prezidentovi republiky, čo všetko robí žalovaný so starými ľuďmi, dôchodcami. Čo sa týka nevyplatenia niekoľkých mesiacov uviedol, že nemá problém vyplatiť, pokiaľ dostane záruku, že v byte bude môcť ešte nejaký čas bývať. Potvrdil, že od októbra 2014 neplatí za byt nič, a keďže súdy tak rozhodli, nepovažuje sa za člena družstva. Zatiaľ býva u brata, má v úmysle zo Slovenska odísť. Žalobu podal z dôvodu, že skúša všetko, „Topiaci sa aj slamky chytá“. Na otázku súdu, prečo potom byt neodovzdá, keď v ňom nebýva a nemá na zaplatenie, uviedol, že „ešte sú tam veci mojich detí, ktoré sú v Anglicku, ja bývam väčšinou u svojho brata“.

Poverená zástupkyňa žalovaného na pojednávaní dňa 10.7.2015 uviedla, že žalobca má povinnosť vypratať byt po tom, ako mu bude zo strany žalovaného zabezpečená bytová náhrada, čo vyplýva z rozsudkov prvostupňového a krajského súdu, ktoré nadobudli právoplatnosť dňa 2.7.2014. Jednak v návrhu na začatie konania ako aj na pojednávaní sa tvrdí, že by mohol vzniknúť právny vzťah konkludentne, a to uhrádzaním platieb podľa mesačných zálohových predpisov. Už samotné tvrdenie zo strany žalobcu nie je pravdou, dôkazom čoho je Prehľad ročných platieb jednotlivca za rok 2014 a za rok 2015, z ktorých vyplýva, že práve od októbra 2014 nebola uhradená žiadna platba. Poukázala na rozsudok Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 11Co/236/2013-224 zo dňa 14.5.2014, ktorým Krajský súd v Košiciach potvrdil vypratanie predmetného bytu a konštatoval, že úhrady platené po zániku nájmomného vzťahu je potrebné považovať za platby spojené s užívaním cudzej veci, inak v prípade neplatenia by na strane žalovaného vzniklo bezdôvodné obohatenie.

Podľa ust. § 80 písm. c) O.s.p. návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Podľa ust. § 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.

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

Podľa ust. § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájomná zmluva musí obsahovať označenie premetu 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.

Predmetom tohto konania je určovací žaloba. Predpokladom úspešnosti určovacej žaloby je preukázanie naliehavého právneho záujmu na podaní určovacej žaloby. Povinnosť preukázať, že v čase rozhodovania súdu na určení právneho vzťahu alebo práva je naliehavý právny záujem, zaťažuje žalobcu. Ak žalobca neposkytne súdu také tvrdenia a dôkazy, z ktorých by bol zrejmý jeho naliehavý právny záujem na určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, je to dôvod na zamietnutie žaloby. Najvyšší súd SR v rozsudku z 30. novembra 1998, sp. zn. 5Cdo/60/98 judikoval, že naliehavý právny záujem na určení je daný vtedy, ak je tu aktuálny stav objektívnej právnej neistoty medzi žalobcom a žalovaným, ktorý je ohrozením žalobcovho právneho postavenia a ktorý nemožno iným právnym prostriedkom odstrániť, nezáleží na tom, ako táto neistota vznikla. Posúdenie naliehavého právneho záujmu je otázkou právnej kvalifikácie rozhodných skutočností tých pomerov (vzťahov), ktoré sú ohrozené neistotou, a teda nebezpečenstvom budúceho porušenia právnych povinností iným subjektom.

O naliehavý právny záujem môže zásadne ísť len vtedy, ak by bez súdom výslovného určenia, že právny vzťah alebo právo existuje, bolo buď ohrozené právo žalobcu alebo by sa jeho právne postavenie stalo neistým. To znamená, že u žalobcu musí ísť buď o právny vzťah (právo) už existujúce alebo o takú procesnú, prípadne hmotnoprávnu situáciu, v ktorej by objektívne v už existujúcom právnom vzťahu mohol byť ohrozený, prípadne pre svoje neisté postavenie by mohol byť vystavený konkrétnej ujme (Nález ÚS ČR, sp. zn. III.ÚS 17/95).

Nájom bytu je osobitným druhom nájomnej zmluvy. Najvýraznejšími osobitosťami sa vyznačuje režim nájmu bytov v bytových družstvách, ktorý sa okrem Občianskeho zákonníka spravuje aj stanovami bytového družstva. Účastníkom nájomného vzťahu k bytu je prenajímateľ a nájomca. Nájom bytu vznikne nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania a to na dobu určitú alebo bez určenia doby užívania. Ďalšou podstatnou náležitosťou je prenechanie bytu za odplatu - nájomné. Aj keď zákon priamo pre platnosť nájomnej zmluvy nevyžaduje jej písomnú formu, v každom prípade je potrebné v súdnom konaní preukázať, že nájomný pomer, nájomná zmluva vznikla. V danom prípade vznik nájomnej zmluvy konkludentným spôsobom tvrdil iba žalobca, žalovaný túto skutočnosť popieral.

Súd sa v celom rozsahu stotožňuje s obsahom vyjadrenia žalovaného vo veci samej doručeného súdu dňa 20.3.2015.

Predmetnú určovaciu žalobu súd zamietol v celom rozsahu a to z viacerých dôvodov. V prvom rade žalobca nepreukázal naliehavý právny záujem na podaní žaloby, naliehavý právny záujem v prejednávanej veci nie je daný, nakoľko právne postavenie žalobcu je určené právoplatným rozsudkom Okresného súdu Košice II o vypratani sp. zn. 20C/134/2011-204 zo dňa 5.3.2013 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 11Co/236/2013-224 zo dňa 14.5.2014, právoplatným 2.7.2014. Na vykonanie tohto rozsudku má žalovaný Stavebné bytové družstvo Košice II (ako oprávnený z tohto rozsudku) zákonom stanovenú desaťročnú premlčaciu lehotu (§ 110 ods. 1 OZ).

K ďalším dôvodom zamietnutia žaloby považuje súd prvého stupňa za potrebné uviesť nasledovné:

Na základe výroku obsiahnutého vo vyššie uvedenom rozsudku 20C/134/2011, že „žalovaným bola uložená povinnosť vypratať byt č. I na L. č. XX v V. v lehote 15 dní od zabezpečenia náhradného ubytovania“, žalobcovi tak vzniklo právo užívať predmetný byt (tzv. právo bývania) opierajúc sa o ust. § 712c Občianskeho zákonníka, podľa ktorého nie je povinný sa z bytu vysťahovať a vypratať ho, pokiaľ mu nebude zabezpečená zodpovedajúca bytová náhrada. Stavebné bytové družstvo Košice II. je osobou povinnou strpieť výkon tohto práva (resp. osobou oprávnenou k prípadnému výkonu rozsudku o vypratanie bytu) a povinnou preukázať zabezpečenie zodpovedajúcej bytovej náhrady žalobcovi. Žalobca má teda právo v byte bývať až do zabezpečenia náhradného ubytovania. Podľa rozsudku NS SR sp. zn. 5Cdo 43/2010 takzvané právo bývania je zvláštnym a nepomenovaným občianskoprávnym vzťahom trvajúcim od zrušenia práva spoločného nájmu k bytu manželov právoplatným súdnym rozhodnutím až do zániku práva užívať byt podľa ust. § 712c Občianskeho zákonníka. Obsah tohto práva na bývanie je určený obsahom a účelom ust. § 712c Občianskeho zákonníka a to - zaistiť dočasnú potrebu bývania do tej doby, než bude za byt poskytnutá bytová náhrada. Právo v byte bývať do zaistenia bytovej náhrady má bezprostredne súvislosť s predchádzajúcim nájmom bytu a jeho účelom je v súlade so zákonnou koncepciou právneho vzťahu nájmu bytu ako nájmu chráneného zaistiť potrebu bývania pre nájomcov, ktorých nájomný pomer k bytu skončil. Výrazom obsahovej súvislosti s nájmom je i úprava úhrady za užívanie bytu v dobe existencie práva v byte bývať.

Najvyšší súd ČR sa už skôr vyjadril k otázke výšky platieb za užívanie bytu v období medzi skončením nájmu a vypratáním bytu. Vo svojom rozsudku zo dňa 24.10.2002 sp. zn. 26Cdo 492/2001, publikovaného pod č. C 1503/2003, v zväzku 21/2003 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu /C.H.Becj dovodil, že osoba, již svědčí po skončení nájmu bytu právo v byte bydlieť do zajištění odpovídající bytové náhrady, má (obdobně ako nájomce bytu) povinnosť platiť úhradu za užívanie bytu ve výši, která odpovídá výši nájomného sjednaného za trvanie nájomného vzťahu. Jednostranné zvýšenie této úhrady pronajímatelem by přicházelo v úvahu jen za podmínek stanovených v § 696 ods. I Obč. Z). Predmetný rozsudok ďalej uvádza, že užívajú - li žalovaní byt za situace, kdy jim po skončení nájomného poměru k bytu nebyla dosud zajištěna odpovídající bytová náhrada určená jim rozhodnutím soudu, svědčí jim k bytu právo na bydlení, tedy že právní důvod k bydlení mají, jejich povinnosť platiť žalobkyni úhradu za užívanie bytu se přitom řídí ustanoveními občianskeho zákoníku o nájemném.

Vychádzajúc z vyššie uvedených skutočností, platenie nájomného samo o sebe ešte neznamená, že došlo k vzniku nájomného vzťahu. Žalobca uvádza, že nájomný vzťah vznikol konkludentným spôsobom, tým že platil nájomné. To by však mohlo platiť len za predpokladu, že by takýto prejav vôle nevzbudil pochybnosť o tom, akú vôľu chcel subjekt prejavíť. V prejednávanej veci sa jedná o vznik nájomného vzťahu k družstevnému bytu, kde nájom bytu sa riadi i stanovami bytového družstva a právo na uzavretie nájomnej zmluvy vznikne na základe rozhodnutia o pridelení bytu, vydaného predstavenstvom. K takému úkonu nepochybne nedošlo. A čo sa týka úhrad zo strany žalobcu po zániku nájomného vzťahu, úhrady platené po zániku nájomného vzťahu je potrebné považovať za platby spojené s užívaním cudzej veci. V prípade neplatenia by na strane žalobcu vzniklo bezdôvodné obohatenie.

Výrok o trovách konania vyplýva z ust. § 142 ods. I O.s.p., v zmysle ktorého úspešnému účastníkovi konania patrí právo na náhradu trov potrebných na účelné uplatnenia práva voči účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal. V danom prípade bol žalovaný úspešný v celom rozsahu, trovy konania si neuplatnil, nakoľko mu žiadne nevznikli. Preto o náhrade trov konania súd rozhodol tak, že žalovanému trovy konania nepriznal.

V zmysle citovaných zákonných ustanovení a zisteného skutkového stavu súd v prejednávanej veci rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozsudku.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia v zmysle § 204 ods. 1 O.s.p. na Okresný súd Košice II v 2 písomných vyhotoveniach. Odvolanie má obsahovať, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, musí byť datované a podpísané, musí byť z neho zrejmé, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu ho napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

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

- a) v konaní došlo k vadám uvedených 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.