

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 5Co/148/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5113213703
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 07. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Jamrich
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2015:5113213703.1

Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v právnej veci navrhovateľa: LESY Slovenskej republiky, š.p., so sídlom Nám. SNP 8, 975 66 Banská Bystrica, IČO: 36 038 351, zastúpený: AK JUDr. Iveta Boškajová, s.r.o., IČO: 36 785 181, so sídlom: J. Goliana 16, 036 01 Martin, proti odporcovi: C. T., nar. XX.X.XXXX, bytom L. XXX, o vypratanie nehnuteľnosti, o odvolaní navrhovateľa proti časti rozsudku Okresného súdu v Žiline zo dňa 8.10.2014 č.k. 4C/130/2013-94, takto

rozhodol:

Krajský súd rozsudok okresného súdu v časti výroku, v ktorej vo zvyšnej časti návrh zamietol a v časti o náhrade trov konania **z r u š u j e** a vec mu **v r a c i a** v tejto časti na ďalšie konanie.

V ostatnej časti ponecháva rozsudok okresného súdu **n e d o t k n u t ý**.

odôvodnenie:

Okresný súd rozhodol rozsudkom v konaní o návrhu navrhovateľa na vypratanie nehnuteľnosti tak, že odporkyňa je povinná vypratať nebytový priestor - prístavbu domu - časť hospodárskej budovy o výmere 4,80 m² a garáž o výmere 25,20 m² pod domom so súp. č. XXX, postavenom na pozemku KN C č. 1049/2 kat. úz. L., obec Kunerad a odovzdať ich navrhovateľovi do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Vo zvyšnej časti sa návrh zamietla. Žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania.

Prvostupňový súd v písomnom vyhotovení svojho rozsudku podrobne odôvodnil svoje rozhodnutie vo všetkých výrokových častiach, popísal zistený skutkový stav, obsah jednotlivých vykonaných dôkazov a v súvislosti s právnym posúdením veci citoval znenie ustanovení § 1, § 3 ods. 1,2,3,4, § 9 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov, ako i ust. § 676 ods. 1, § 685 ods. 1 veta prvá, § 710 ods. 2 veta prvá Občianskeho zákonníka a napokon ust. § 43b ods. 4 zák. č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení zmien a doplnkov a § 2 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Pokiaľ prvostupňový súd v časti návrh navrhovateľa zamietol, v písomnom odôvodnení rozsudku uviedol, že pokiaľ sa navrhovateľ domáhal, aby súd zaviazal odporkyňu trojizbový byt č. 4 nachádzajúci sa v dome so súp. č. XXX E. L., postavený na pozemku registra C č. 1049/2 o výmere 266 m², zastavané plochy a nádvoria kat. úz. L., obec Kunerad a alternatívne sa navrhovateľ domáhal, aby súd zaviazal odporkyňu vypratať časť nehnuteľnosti, a to dva samostatné priestory, mužské a ženské šatne a sociálne zariadenia k týmto šatniam, nachádzajúce sa v dome so súp. č. XXX E. L., postavenom na pozemku registra C 1049/2 o výmere 266 m² zastavané plochy a nádvoria, kat. úz. L., obec Kunerad, v tejto časti súd návrh zamietol. Súď mal preukázané z listu navrhovateľa adresovaného odporkyňi zo dňa 27.3.2006 vo veci súhlasu k stavebným úpravám v byte, že odporkyňa bolo zo strany navrhovateľa na základe jej žiadosti povolené vykonať stavebné úpravy v rozsahu úpravy deliacich priečok PZ, zásahu do nosných konštrukcií, zníženie stropov montážou podhládov, úprava sociálneho zariadenia, výmena obkladov stien, výmena dlažby a podlahovín. Súď mal preukázané z výpovedí svedkov, že odporkyňa prevzala nebytový priestor v neuzivatelnom stave a tieto priestory na bytové účely stavebne upravila.

Súd nemal preukázané, že v prípade týchto priestorov, označených navrhovateľom ako byt, sa skutočne jedná o právne existujúci byt. Ani Občiansky zákonník, ani ustanovenia špeciálnych právnych predpisov nepripúšťajú, aby absencia právoplatného rozhodnutia stavebného úradu o účelovom určení miestností, ktoré byt tvoria na trvalé bývanie, nahrádzala vôľa účastníkov občiansko-právneho vzťahu, a to ani v tom prípade, ak by byt fakticky, t.j. stavebne existoval. Zákon taktiež nepripúšťa, aby sa pojem „byt“ (byt určený vôľou účastníkov nájomnej zmluvy spĺňajúci stavebno-technické požiadavky na existenciu bytu a právny, t.j. spĺňajúci všetky zákonné kritériá) vykladal v občiansko-právnych vzťahov v prospech alebo v neprospech niektorého z účastníkov nájomnej zmluvy, pretože zákon takéto členenie bytov nepozná. „Pri posúdení otázky, či miestnosť alebo súbor miestností je bytom (vychádzajúc z ust. § 118 ods. 1,2 a § 685 a nasl. OZ) treba vychádzať zo stavebno-právnych predpisov. Vymedzenie pojmu byt teda predpokladá právoplatné rozhodnutie stavebného úradu o tom, že miestnosť alebo súbor miestností sú trvalo určené na bývanie ako samostatné bytové jednotky. Rozhodujúcim pre otázku, či v konkrétnom prípade ide o byt, je kolaudačný stav, a nie stav faktický, t.j. spôsob užívania miestností alebo súboru miestností. Ak sa v kolaudačnom rozhodnutí povoľuje užívanie stavby k určenému účelu, potom aj zmeny v spôsobe užívania stavby sú prípustné len na základe rozhodnutia stavebného úradu a o zmene užívania stavby. Ako vyplýva zo zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“), dokončené stavby sa môžu užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia na určený účel. Zmeniť účel užívania stavby, ktorý bol určený kolaudačným rozhodnutím, prípadne v stavebnom povolení, môže vykonať len stavebný úrad po prerokovaní a stavebnom konaní a po jej dokončení vykonaním kolaudácie zmeny stavby. Až z takéhoto rozhodnutia stavebného úradu súd v zmysle § 135 ods. 2 druhá veta O.s.p. vychádza. (Rozsudok NS SR z 30. júna 2008 sp. zn. 2Cdo 122/2007).

Pokiaľ sa teda navrhovateľ domáhal vypratania trojizbového bytu č. 4, súd bol nútený návrh zamietnuť, keďže v prejednávanej príhode bolo preukázané, že sa nejedná o byt vzhľadom na neexistenciu právoplatného rozhodnutia stavebného úradu o účelovom určení miestností. Navrhovateľ súdu nepredložil stavebné povolenie a ani kolaudačné rozhodnutie týkajúce sa bytu č. 4, pritom súd mal z oznámenia Obce Kunerad zo dňa 11.5.2006 preukázané, že navrhovateľom dňa 5.5.2006 ohlásené stavebné úpravy a zmena účelu užívania stavby podlieha stavebnému povoleniu a zmenu účelu užívania stavby možno vykonávať podľa právoplatného stavebného povolenia, pričom stavebné konanie bude začaté dňom, keď v oznámení špecifikované podklady budú predložené na stavebný úrad. Pre posúdenie dovoleného užívania stavby je rozhodujúci obsah stavebného povolenia a stavbu je možné užívať len k účelu vymedzenému v kolaudačnom rozhodnutí. Navrhovateľ v konaní nepredložil stavebné, ani kolaudačné rozhodnutie na byt č. 4, ktorého vypratania sa voči odporkyni domáhal. Vzhľadom na neexistenciu bytu č. 4 v právnom zmysle súd prejudiciálne vyhodnotil nájomnú zmluvu č. 09/300704/2010/170-B uzatvorenú dňa 26.3.2010, ktorou bol odporkyni zo strany navrhovateľa prenajatý byt, ktorý právne neexistoval, ako absolútne neplatnú podľa ust. § 37 ods. 2 OZ, podľa ktorého právny úkon, ktorého predmetom je plnenie nemožné, je neplatný v spojitosti s § 39 OZ, podľa ktorého je neplatný právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu, alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom. Vzhľadom na to, že sa nejedná o byt v právnom zmysle, pokiaľ sa teda navrhovateľ voči odporkyni domáhal vypratania „bytu“ z dôvodu, že doba nájmu, na ktorú bol byt odporkyni prenajatý, uplynula, odporkyňa teda „byt“ užíva bez právneho titulu, súd návrh zamietol, nájomná zmluva bola vyhodnotená prejudiciálne ako neplatný právny úkon pre rozpor so zákonom a nemožnosť plnenia, keďže byt prenajatý nájomnou zmluvou neexistuje.

Pre úplnosť súd uvádza, že pokiaľ bola pred uzatvorením zmluvy č. 09/300704/2010/170-B uzatvorenej dňa 26.3.2010, uzatvorená medzi účastníkmi konania dňa 1.3.2006 zmluva s totožným predmetom, súd mal preukázané, že čase uzatvorenia zmluvy dňa 1.3.2006 predmet nájmu, teda „byt“ neexistoval nielen že právne, neexistoval ani fakticky, keďže odporkyňa pristúpila k prestavbe nebytových priestorov na byt až v mesiaci júni 2006, ktorá prestavba skončila až v novembri toho istého roku.

Pokiaľ sa navrhovateľ alternatívnym petitom domáhal vypratania časti nehnuteľnosti, a to dvoch samostatných priestorov - mužských a ženských šatní a sociálnych zariadení, súd mal z vykonaného dokazovania preukázané, že zo strany navrhovateľa boli odporkyni poskytnuté nebytové priestory, využívané ako mužské a ženské šatne a sociálne zariadenia, a to za účelom prestavby týchto nebytových priestorov na priestory bytové, ktorú prestavbu odporkyňa v dobrej viere zrealizovala. Na mieste pôvodných nebytových priestorov tak reálne vznikol byt. Ako už bolo vyššie konštatované, v konaní nebolo preukázané, že odporkyňou zrekonštruované nebytové priestory na byt č. 4 majú právny status bytu, teda že tieto priestory v súčasnosti slúžiace k bytovým účelom boli zo strany stavebného úradu určené stavebným alebo kolaudačným rozhodnutím na účel, ktorému v skutočnosti v súčasnosti slúžia. Návrh navrhovateľa, ktorým sa domáhal vypratania časti nehnuteľnosti, a to dvoch

samostatných priestorov, mužských a ženských šatní a sociálnych zariadení k týmto šatniam, súd musel zamietnuť, nakoľko mal z vykonaného dokazovania preukázané, že navrhovateľom označené priestory na vypratanie ako mužské a ženské šatne a sociálne zariadenia v čase rozhodovania súdu o návrhu navrhovateľa neexistovali, keďže pôvodný charakter týchto nebytových priestorov existujúci v čase, kedy navrhovateľ povolil odporkyni prestavbu týchto priestorov na byt, sa fakticky - stavebne zmenil, preto odporkyni nemôže byť uložená ani povinnosť vypratať neexistujúce nebytové priestory - mužské a ženské šatne a sociálne zariadenia.

Priestory, ktoré v súčasnej dobe odporkyňa užíva, nie sú ani bytom v právnom zmysle a nie sú ani nebytovými priestormi, pretože tieto už svojmu pôvodnému účelu neslúžia, pôvodný účel ich prestavbou zanikol. Podľa názoru súdu priestory, ktorých vypratania sa navrhovateľ domáha, majú charakter neskolaudovanej stavby bytu. Keďže odporkyňa vykonávala prestavbu - rekonštrukciu nebytových priestorov na priestory bytové so súhlasom navrhovateľa ako vlastníka týchto nebytových priestorov, ktorý mal zabezpečiť stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie od stavebného úradu - Obce Kunerad a súdu tieto rozhodnutia v konaní predložené neboli, navrhovateľ v konaní tak neunesol dôkazné bremeno, súd preto žalobu na základe takto vykonaného dokazovania zamietol.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa ust. § 142 ods. 2 O.s.p. tak, že žiaden z účastníkov nemá právo na ich náhradu, keďže každý z účastníkov mal úspech vo veci len čiastočný.

Proti časti rozsudku prvostupňového súdu, v ktorej čiastočne návrh navrhovateľa o vypratanie nehnuteľnosti zamietol, podal navrhovateľ odvolanie, ktoré odôvodnil nasledovne:

„Navrhovateľ je toho názoru, že napadnutý výrok rozsudku prvostupňového súdu nie je vecne správny, súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie prvostupňového súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a odôvodnenia rozhodnutia si v jednotlivých častiach odporuje. Navrhovateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - stavby so súp. č. XXX, postavenej na parcele KC-C č. 1049/2, k.ú. L., okres Žilina, pričom v zmysle výpisu z katastra nehnuteľnosti ide o „DOM“, druh stavby: kód 10 rodinný dom. Zmluvné strany, a to navrhovateľ LESY Slovenskej republiky, š.p., IČO: 0036038351 a odporkyňa ako nájomca uzavreli dňa 26.3.2010 Zmluvu o nájme bytu č. 09/300704/2010/170-B, ktorej predmetom bol prenájom 3-izbového bytu č. 4 v dome so súp. č. XXX „E. - L.“, postavenom na pozemku KN-C č. 1049/2, o výmere 266 m², zastavané plochy a nádvoria k.ú. L., obec Kunerad. Nájomný pomer bol dohodnutý najskôr na dobu určitú od podpísania zmluvy do 31.3.2011. Odporkyňa podpísala s navrhovateľom preberací protokol, v ktorom potvrdila, že prevzala od navrhovateľa byt. Dodatkom č. 1 ku zmluve o nájme bytu zo dňa 31.3.2011 sa zmluvné strany dohodli na zmene článku 3. „Doba nájmu“ a dohodou došlo k predĺženiu nájomného pomeru opätovne na dobu určitú do 31.3.2013. Nájomca bol upovedomený o tom, že po skončení nájomného vzťahu nemá nárok na náhradný byt, náhradné ubytovanie. Navrhovateľ však odporkyni nepredĺžil nájomný vzťah, a preto došlo k ukončeniu nájomného vzťahu uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu, t.j. dňom 31.3.2013. Navrhovateľ sa domáhal vypratania 3-izbového bytu č. 4, nachádzajúceho sa v dome so súpisným číslom XXX „E. - L.“, postavenom na pozemku KN-C č. 1049/2, o výmere 266 m², zastavané plochy a nádvoria, katastrálne územie L., obec Kunerad, pričom následne počas konania upravil petít návrhu na začatie konania a alternatívne sa domáhal vypratania časti nehnuteľnosti so súpisným číslom XXX „E. - L.“, postavenom na pozemku KN-C č. 1049/2, o výmere 266 m², zastavané plochy a nádvoria, katastrálne územie L., obec Kunerad, a to dva priestory, mužské a ženské šatne a sociálne zariadenie k týmto šatniam. V zmysle odôvodnenia prvostupňového rozhodnutia na strane 11, druhý odsek, bolo potrebné návrh zamietnuť, nakoľko bolo preukázané, že nejde o byt. V rámci odôvodnenia uviedol súd, že je potrebné vychádzať zo stavebnoprávných predpisov, pričom rozhodujúcim pre otázku posúdenia stavu je kolaudačný stav, nie faktický stav. Pokiaľ teda by sme vychádzali z kolaudačného stavu, podkladom pre zápis stavby na list vlastníctva bolo záznamové konanie Z 7532/00-8/02, ktorého súčasťou/prílohou bola žiadosť o zápis, kolaudačné rozhodnutie, legenda miestností a listina o určení súpisného čísla. Podkladom pre zápis nehnuteľnosti so súpisným číslom XXX bolo kolaudačné rozhodnutie spolu s popisom - „legendou miestností ku stavbe“, pričom uvedený listinný dôkaz sa nachádza na č.l. 32 spisu. Podľa tohto listinného dôkazu sú tieto miestnosti súčasťou nehnuteľnosti podľa kolaudačného stavu a ako vyplýva aj zo samotnej výpovede odporkyne, tieto miestnosti jej boli prenechané do užívania. V prípade, ak prvostupňový súd nemal preukázané, resp. mal pochybnosti, o aké priestory sa z pohľadu posledného kolaudačného stavu jedná, bolo možné si vyžiadať tieto podklady z príslušného OÚ, katastrálny odbor. Dôvod, prečo došlo k úprave petítu návrhu na začatie konania bola práve tá skutočnosť, že rozhodujúcim je kolaudačný stav - t.j. určenie stavby podľa kolaudačného rozhodnutia. Pokiaľ prvostupňový súd uvádza na str. 12, že priestory, ktorých vypratania sa navrhovateľ domáha, majú charakter neskolaudovanej stavby, tento záver je v

rozpore s predchádzajúcim odôvodnením rozsahu, podľa ktorého práve nie je podstatný faktický stav, ale stav kolaudačný.

V závere odvolania navrhovateľ zdôrazňoval, že odporkyňa užíva naďalej tú časť nehnuteľnosti, v ktorej súd vo zvyšku návrh zamietol, bez akéhokoľvek právneho dôvodu. Odvolateľ preto navrhoval v odvolacom konaní rozsudok okresného súdu v odvolaní napadnutej časti zmeniť tak, že návrhu navrhovateľa na vypratanie nehnuteľnosti vyhovie súd v celom rozsahu.

K podanému odvolaniu navrhovateľa sa veľmi stručne písomne vyjadrila odporkyňa, ktorá uviedla, že rozsudok považuje za spravodlivý.

Krajský súd ako súd odvolací prejednal vec v odvolacom konaní v medziach podaného odvolania, tzn. len v tej časti, v ktorej súd vo zvyšku návrh navrhovateľa zamietol a po prejednaní veci rozhodol podľa § 214 ods. 2 O.s.p. bez nariadenia ústneho pojednávania tak, že v odvolaní napadnutej časti rozsudok okresného súdu zrušil podľa § 221 ods. 1 písm. h) O.s.p., pretože súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil tým, že nepoužil a nevyložil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav a podľa ust. § 221 ods. 2 O.s.p. vec vrátil v odvolaní napadnutej časti prvostupňovému súdu na ďalšie konanie.

Odvolací súd je toho názoru, že odvolanie navrhovateľa bolo podané opodstatnene a odvolací súd sa s právnym názorom odvolateľa v zásade stotožnil. Prvostupňový súd si v odôvodnení svojho rozhodnutia aj protirečí v tom, že pokiaľ na jednej strane písomného vyhotovenia rozhodnutia uvádza, že priestory, ktorých vypratania sa navrhovateľ domáha, majú charakter neskolaudovanej stavby a na druhej strane však v odôvodnení rozsudku uvádza, že podľa súdu nie je podstatný faktický stav, ale stav kolaudačný. Odvolací súd zdôrazňuje, že je v konaní v zásade nesporné, že nájomný pomer týkajúci sa predmetných nehnuteľností bol dohodnutý medzi navrhovateľom a odporkyňou najskôr na dobu určitú od podpisu zmluvy do 31.3.2011 a dodatkom č. 1 k predmetnej zmluve o nájme bytu zo dňa 31.3.2011 sa medzi účastníkmi dohodlo predĺženie nájomného vzťahu opätovne na dobu určitú do 31.3.2013. Nájomca (odporkyňa) bola uzrozumená s tým, že po skončení nájomného vzťahu nemá nárok na náhradný byt alebo náhradné ubytovanie. Keďže nedošlo k ďalšiemu predĺženiu nájomného vzťahu, nájomný vzťah skončil uplynutím dohodnutej doby a to dňom 31.3.2013. Po uvedenom dni odporkyňa užíva teda nehnuteľnosti, ktoré užívala len na dobu určitú, bez právneho dôvodu.

Podľa názoru odvolacieho súdu odporkyňa teda užíva všetky nehnuteľnosti, resp. ich časti po uplynutí dohodnutej doby nájmu na dobu určitú. Je preto nelogické, že časť predmetu nájmu na základe tej istej nájomnej zmluvy na dobu určitú, uložil súd rozsudkom odporkyňi vypratať a v časti o vypratanie návrh navrhovateľa zamietol. Odporkyňa musí vypratať všetky priestory, ktoré užíva po uplynutí zmluvne dohodnutej doby nájmu bez právneho dôvodu.

Z uvedených dôvodov musel odvolací súd rozsudok okresného súdu v odvolaní napadnutej časti zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie.

Rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný ďalší riadny opravný prostriedok.