

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 11Co/81/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5414203876
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 08. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Malíková
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2015:5414203876.1

Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v právnej veci navrhovateľa: Mesto Dolný Kubín, so sídlom Dolný Kubín, Hviezdoslavovo námestie 1651/2, IČO: 00 314 463, právne zastúpený spoločnosťou Advokátska kancelária Kováčik Legal, s.r.o., so sídlom v Dolnom Kubíne, Radlinského 1729, IČO: 47 238 429, proti odporkyni: U. Y., rod. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. Y., I. D. č. XXXX/XX-XX, v konaní o vypratanie nehnuteľnosti, o odvolaní navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Dolný Kubín č. k. 6C/111/2014-58 zo dňa 29. decembra 2014, takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu **z r u š u j e** a vec mu **v r a c i a** na ďalšie konanie.

o d ô v o d n e n i e :

Okresný súd napadnutým rozsudkom rozhodol, že odporkyňa je povinná vypratať byt č. 44 vo vchode č. 16, v podkroví bytového domu súp. č. XXXX, zapísaný na LV č. XXXX pre k.ú. a I. S. Y. do 15 dní od zabezpečenia náhradného bytu. Zároveň rozhodol, že žiaden z účastníkov konania nemá právo na náhradu trov konania.

Nárok navrhovateľa posudzoval prvostupňový súd podľa § 712 ods. 1 až 4, § 712a ods. 3 prvá veta, ods. 4, § 711 ods. 1 písm. d), § 126 ods. 1, § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa § 1 ods. 2 prvá veta zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a podľa čl. 20 ods. 3 prvá a druhá veta Ústavy SR.

Okresný súd dôvodil tým, že vychádzajúc z citovaných ustanovení je zrejmé, že navrhovateľ podanou žalobou realizuje oprávnenie vyplývajúce mu z obsahu jeho vlastníckeho práva k bytu, ktorý prenajal odporkyni. Vlastnícke právo patrí medzi základné ľudské práva a v prejednávanej veci sa dostáva do stretu s ďalším takýmto právom, ktorým je právo na obydlie. Toto síce Ústava SR nedefinuje, nakoľko ale základné práva a slobody podľa ústavy je potrebné vykladať a uplatňovať v zmysle a duchu medzinárodných zmlúv o ľudských právach a základných slobodách (PL. ÚS 5/93, PL. ÚS 15/98), pri vymedzení obsahu uvedených pojmov je potrebné prihliadať aj na príslušnú judikatúru týkajúcu sa predovšetkým čl. 8 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „Dohovor“). Ochrane obydlia sa vo svojej judikatúre venuje aj Európsky súd pre ľudské práva a hierarchia hodnôt v zmysle život, zdravie, obydlie a majetok je tak zrejmá. Obydlie možno definovať ako miesto, kde osoba býva alebo vykonáva svoju obvyklú profesiu (porov. rozsudok Gillow v. Spojená kráľovstvo z 24.11.1986 (Sťažnosť 9063/80), rozsudok Niemietz v. Nemecko z 16.12.1992 (Sťažnosť 13710/88). „Každopádne, garancie, ktoré poskytuje Dohovor požadujú, aby zásah do sťažovateľovho práva na rešpektovanie jeho obydlia 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 vykladané a aplikované spôsobom nezlučiteľným so záväzkami Chorvátska vyplývajúcimi z Dohovoru (pozri Stanková v. Slovensko, citovaný vyššie, § 24, 9. október 2007).“ (rozsudok Paulić v. Chorvátsko z 1. marca 2010 (Sťažnosť 3572/06). „V tejto súvislosti Súd opakuje, že strata obydlia je najextrémnejšou formou zásahu do práva na rešpektovanie obydlia.“ (rozsudok Čosić v. Chorvátsko z 5. júna 2009 (Sťažnosť č. 28261/06). „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 proporcionalitu 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 obydľia a jeho súkromného a rodinného života.“ (rozsudok Novoseletskiy v. Ukrajina (Sťažnosť 47148/99). „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 analogiam aj pri konštatovaní porušenia čl. 8 Dohovoru). Citované z rozsudku Krajského súdu v Prešove sp. zn. 6Co/211/2013 zo dňa 29.05.2014.

V prejednávanej veci okresný súd dospel k záveru, že tak ako treba poskytnúť právnu ochranu vlastníckemu právu navrhovateľa, je potrebné túto ochranu poskytnúť aj právu odporkyne na obydľie, resp. kolíziu týchto práv vyriešiť tak, aby výkon vlastníckeho práva navrhovateľa bol v súlade s ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V súdenom prípade je podľa okresného súdu nesporné, že v súčasnosti nesvedčí odporkyňa žiadny titul na užívanie daného bytu. Špecifické v tejto veci pritom je, že vlastníkom daného bytu je mesto, teda subjekt, ktorý má zákonom uloženú povinnosť starať sa o potreby svojich obyvateľov. Odporkyňa sa v súčasnosti nachádza v hmotnej núdzi (o čom svedčí fakt poberanie dávok v hmotnej núdzi), pričom nebolo zistené, že by tomu tak bolo zo subjektívnych dôvodov. Nejde o chronickú neplatičku (viď výpoveď svedka Ing. K.). Jej nedoplatok na nájom sa v priebehu konania znížil zo sumy cca 1.200,- eur na 400,- eur. Odporkyňa má invalidného syna, ktorý dovŕšil plnoletosť dňa XX.XX.XXXX (údaj z lustrácie v registri obyvateľov na č.l. 15 spisu). Vyhovenie návrhu (bez ďalšieho) by malo v prejednávanej veci faktický následok v podobe bezdomovectva odporkyne a jej invalidného syna, ako aj ďalších osôb, ktoré s ňou žijú v spoločnej domácnosti (dcéra a vnúča odporkyne), keďže pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nájomca nemá právo na bytovú náhradu (výnimky z tohto pravidla sú stanovené v § 4 zákona č. 189/1992 Zb. a týkajú sa prípadov, kedy sa nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu). Takýto výkon práva navrhovateľa by podľa okresného súdu neprimerane zasiahol do oprávnených záujmov odporkyne a bol by v rozpore s dobrými mravmi s prihliadnutím na osobitné postavenie navrhovateľa (subjektu majúceho povinnosť starať sa o potreby svojich občanov) a jeho konanie spočívajúce v uzavieraní nájomných zmlúv výlučne na dobu určitú, pri ktorých zániku nevzniká povinnosť poskytnutia akejkoľvek bytovej náhrady. Odporkyňa je občiankou navrhovateľa, keďže je prihlásená k trvalému pobytu na adrese S. Y., I. R. XXXX/X (údaj z lustrácie v registri obyvateľov na č.l. 15 spisu). Za takejto situácie, keď okresný súd zistil rozpor výkonu vlastníckeho práva s dobrými mravmi s poukazom na ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, existovali tri možnosti, ako s návrhom naložiť. Buď návrh zamietnuť „pre tentokrát“ (teda pri zmene pomerov by bolo možné návrh opätovne podať), alebo určiť dlhšiu zákonnú lehotu k vyprataniu (§ 160 ods. 1 O. p.) alebo viazať vypratanie na poskytnutie bytovej náhrady. Tento právny názor súd opiera o závery vyplývajúce zo Stanoviska Občianskoprávneho a obchodného kolégia Najvyššieho súdu ČR Cpnj 6/2009 zo dňa 14.04.2009 k výkladu ustanovenia § 3 ods. 1 a § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, z ktorých je možné, vzhľadom na totožnosť uvedených ustanovení Občianskeho zákonníka v SR a ČR v danom čase, plnohodnotne vychádzať.

Zhodnotiac všetky okolnosti prejednávanej veci, okresný súd dospel k záveru, že zamietnutie žaloby v danom prípade nie je namieste, pretože by sa takto udržiaval stav natrvalo neutržateľný. Samotná odporkyňa deklarovala svoj záujem o menší byt, uvedomujúc si, že platenie dvojizbového bytu je, pri jej momentálnej príjmovej situácii, bez perspektívy zmeny tohto stavu, nad jej pomery. Rovnako tak určenie dlhšej zákonnej lehoty na vypratanie by nič neriešilo, nakoľko ak by aj odporkyňa v tejto lehote vyrovnala existujúci dlh na nájomnom, vzhľadom na pomery v jej rodine, za súčasného stavu, neexistuje záruka „udržania“ bytu. Odporkyňa poberá dávky v hmotnej núdzi vo výške 170,- eur a jej syn invalidný dôchodok 150,- eur, čo je spolu 320,- eur mesačne. Mesačná platba za byt (bez elektriky) je v súčasnosti 202,- eur. Na základe uvedeného okresný súd rozhodol o vypratání bytu, ktorý odporkyňa v súčasnosti užíva, pričom toto vypratanie naviazal na poskytnutie bytovej náhrady, a to vo forme náhradného bytu, keď za použitia analógie aplikoval ustanovenia Občianskeho zákonníka o bytovej náhrade v prípade, ak dôjde k zániku nájmu pre neplatenie nájomného u nájomníka, ktorý je z objektívnych dôvodov v hmotnej núdzi. V takomto prípade podľa okresného súdu vzniká právo na náhradné ubytovanie (§ 712a

ods. 3 OZ) alebo právo na náhradný byt (§ 712a ods. 4), ak sa nájomca stará o maloleté dieťa alebo bezvládnú osobu. V danom prípade sa odporkyňa stará o plnoleté dieťa, ktoré však plnoletosť dovŕšilo len pred tromi mesiacmi a ide o dieťa zdravotne postihnuté. Starostlivosť o zdravotne postihnuté dieťa vo veku blízkom maloletosti je minimálne rovnocenné starostlivosti o maloleté dieťa, nehovoriac o tom, že v byte s odporkyňou býva aj maloleté dieťa (vnúča). Súčasne okresný súd zobral do úvahy, že je v možnostiach navrhovateľa poskytnúť odporkyňi náhradný byt, ktorú skutočnosť konštatoval vo svojej výpovedi aj svedok Ing. N. S., ktorý je zamestnancom spoločnosti spravujúcej mestské byty, keď uviedol, že odporkyňa má možnosť získať sociálne bývanie v inom bytovom dome. Ako vyplýva z ust. § 712a ods. 4 Občianskeho zákonníka, náhradný byt môže mať horšiu kvalitu a menšiu obytnú plochu, ako má byt, ktorý má nájomca vypratať. Náhradný byt mu možno poskytnúť aj mimo obce, v ktorej sa nachádza ním vypratávaný byt. Vzdialenosť náhradného bytu musí však umožniť dennú dochádzku do práce. Pokiaľ ide o trovy konania, okresný súd o ich náhrade rozhodol podľa ust. § 142 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku tak, že právo na ich náhradu nepriznal žiadnemu z účastníkov konania, pretože u žiadnom z nich nemožno hovoriť o úplnom úspechu v konaní.

Voči rozsudku podal odvolanie navrhovateľ, keďže rozhodnutie okresného súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Uviedol, že okresný súd nesprávne viazal splnenie povinnosti vypratať byt na poskytnutie bytovej náhrady zo strany navrhovateľa. Okresný súd uviedol, že výkon vlastníckeho práva navrhovateľa je v rozpore s dobrými mravmi, avšak nekonkretizoval, v čom by sa domáhanie ochrany vlastníckeho práva malo byť v rozpore s dobrými mravmi. V konaní bol preukázané, že navrhovateľ má jasné pravidlá pridelovania bytov do nájmu, z ktorých cieľom je, aby si nájomcovia plnili svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu. Uvedené pravidlá sú postavené na princípe rovnakého zaobchádzania so všetkými nájomcami a žiadateľmi o uzavretie nájomnej zmluvy. Navrhovateľ nemohol poskytnúť menší byt, lebo by tým porušil vlastné pravidlá v pridelovaní bytov, podľa ktorých nie je možné uzavrieť nájomnú zmluvu, pokiaľ má žiadateľ nedoplatky na nájomnom. Okresný súd prekročil hranice svojej právomoci, keďže právne normy nielen aplikuje, ale aj dotvára, čím narušuje princíp delby verejnej moci. Podľa odvolateľa zákonodarca reguluje právne vzťahy, súvisiace so skončením nájmu bytu podrobne a výrazne zasahuje do princípov zmluvnej slobody a rovnosti subjektov súkromnoprávneho vzťahu v záujme ochrany slabšieho subjektu. Pokiaľ by zákonodarca chcel chrániť nájomcu i pri skončení nájmu v dôsledku uplynutia času, bol by tak urobil. Pokiaľ bol nájom uzavretý na určitý čas, má nájomca legitímne očakávanie dlhšieho trvania tohto právneho vzťahu. Zákonodarca preto chráni nájomcu, aby v dôsledku jednostranného právneho úkonu prenajímateľa neprišiel o užívanie obydlija bez zákonného dôvodu. Pri uzatváraní nájomnej zmluvy na dobu určitú obidve strany vedia, kedy má nájomný vzťah skončiť a podľa toho sa môžu zariadiť. Nájomca slobodne uzatvára nájomnú zmluvu na dobu určitú, čím prejavuje svoj súhlas s tým, aby po uplynutí doby nájmu skončil. Pričom aj v tomto prípade zákon chráni nájomcu pred jednostranným skončením právneho vzťahu zo strany prenajímateľa bez zákonného dôvodu tak, že nemožno hovoriť o slabšej ochrane nájomcu, ako v prípade nájomnej zmluvy uzavretej na dobu neurčitú. Analógia legis je síce v súkromnom práve prípustná, avšak súd nemá ňou právomoc preberať právomoc zákonodarcu pri právnom inštitúte, ktorý je v zákone upravený podrobne. V takomto prípade treba analógiu vykladať reštriktívne, alebo ju úplne vylúčiť. Podľa odvolateľa okresný súd porušuje ústavnú zásadu rovnakého obsahu vlastníckeho práva všetkých vlastníkov, obsiahnutú v čl. 20 ods. 1 Ústavy SR, keď uvádza, že pri posudzovaní prípadu treba brať do úvahy skutočnosť, že vlastníkom bytu je štát. Okresný súd taktiež nesprávne rozhodol o náhrade trov konania, keďže zo žiadneho ustanovenia nevyplýva navrhovateľovi povinnosť poskytnúť odporcovi bytovú náhradu. Ani v rozhodovacej činnosti súdu prvého stupňa sa doteraz takáto požiadavka neobjavila. Nemožno potom ustáliť, že navrhovateľ mal polovičný úspech a polovičný neúspech.

Odporkyňa sa k odvolaniu navrhovateľa písomne nevyjadřila.

Krajský súd, ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O. s. p.), preskúmal napadnutý rozsudok, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, na základe podaného odvolania v rozsahu danom ust. § 212 ods. 1 O. s. p. a bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 O. s. p.) napadnutý rozsudok zrušil v zmysle ust. § 221 ods. 1 písm. h) O. s. p. a podľa § 221 ods. 2 O. s. p. vrátil vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Okresný súd v danom prípade nedostatočne zistil skutkový stav veci. Pre nedostatočné skutkové zistenia vyvodil predčasný a preto nesprávny záver o tom, že odporkyňa je povinná vypratať byt č. 44 vo vchode č. 16 v podkroví bytového domu súp. č. XXXX, zapísaný na LV č. XXXX pre k. ú. Dolný Kubín do 15 dní od zabezpečenia náhradného bytu.

Krajský súd poukazuje na skutočnosť, že prvostupňový súd dospel k záveru, že tak ako treba poskytnúť právnu ochranu vlastníckemu právu navrhovateľa, je potrebné túto ochranu poskytnúť aj právu odporkyne na obydlie, resp. kolíziu týchto práv vyriešiť tak, aby výkon vlastníckeho práva navrhovateľa bol v súlade s ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V súdenom prípade bolo podľa okresného súdu nesporné, že v súčasnosti nesvedčí odporkyni žiadny titul na užívanie daného bytu. Špecifické v tejto veci podľa okresného súdu pritom je, že vlastníkom daného bytu je mesto, teda subjekt, ktorý má zákonom uloženú povinnosť starať sa o potreby svojich obyvateľov. Odporkyňa sa v súčasnosti nachádza v hmotnej núdzi, pričom nebolo zistené, že by tomu tak bolo zo subjektívnych dôvodov. Nejde o chronickú neplatičku. Jej nedoplatok na nájme sa v priebehu konania znížil zo sumy cca 1.200,- eur na 400,- eur. Odporkyňa má invalidného syna, ktorý dovŕšil plnoletosť dňa XX.XX.XXXX. Vyhovenie návrhu (bez ďalšieho) by malo v prejednávanej veci faktický následok v podobe bezdomovectva odporkyne a jej invalidného syna, ako aj ďalších osôb, ktoré s ňou žijú v spoločnej domácnosti (dcéra a vnúča odporkyne), keďže pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nájomca nemá právo na bytovú náhradu (výnimky z tohto pravidla sú stanovené v § 4 zákona č. 189/1992 Zb. a týkajú sa prípadov, kedy sa nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu). Takýto výkon práva navrhovateľa by podľa okresného súdu neprimerane zasiahol do oprávnených záujmov odporkyne a bol by v rozpore s dobrými mravmi s prihliadnutím na osobitné postavenie navrhovateľa (subjektu majúceho povinnosť starať sa o potreby svojich občanov) a jeho konanie spočívajúce v uzavieraní nájomných zmlúv výlučne na dobu určitú, pri ktorých zániku nevzniká povinnosť poskytnutia akejkoľvek bytovej náhrady. Za takejto situácie, keď okresný súd zistil rozpor výkonu vlastníckeho práva s dobrými mravmi s poukazom na ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, existovali tri možnosti, ako s návrhom naložiť. Buď návrh zamietnuť „pre tentokrát“ (teda pri zmene pomerov by bolo možné návrh opätovne podať), alebo určiť dlhšiu zákonnú lehotu k vyprataniu (§ 160 ods. 1 O. s. p.) alebo viazať vypratanie na poskytnutie bytovej náhrady. Tento právny názor súd opiera o závery vyplývajúce zo Stanoviska Občianskoprávneho a obchodného kolégia Najvyššieho súdu ČR Cpjn 6/2009 zo dňa 14.04.2009 k výkladu ustanovenia § 3 ods. 1 a § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, z ktorých je možné, vzhľadom na totožnosť uvedených ustanovení Občianskeho zákonníka v SR a ČR v danom čase, plnohodnotne vychádzať. Okresný súd rozhodol o vyprataní bytu, ktorý odporkyňa v súčasnosti užíva, pričom toto vypratanie naviazal na poskytnutie bytovej náhrady, a to vo forme náhradného bytu, keď za použitia analógie aplikoval ustanovenia Občianskeho zákonníka o bytovej náhrade v prípade, ak dôjde k zániku nájmu pre neplatenie nájomného u nájomníka, ktorý je z objektívnych dôvodov v hmotnej núdzi. V takomto prípade podľa okresného súdu vzniká právo na náhradné ubytovanie (§ 712a ods. 3 OZ) alebo právo na náhradný byt (§ 712a ods. 4), ak sa nájomca stará o maloleté dieťa alebo bezvládnou osobu. V danom prípade sa odporkyňa stará o plnoleté dieťa, ktoré však plnoletosť dovŕšilo len pred tromi mesiacmi a ide o dieťa zdravotne postihnuté. Starostlivosť o zdravotne postihnuté dieťa vo veku blízkom maloletosti je minimálne rovnocenné starostlivosti o maloleté dieťa, nehovoriac o tom, že v byte s odporkyňou býva aj maloleté dieťa (vnúča).

Odvolací súd konštatuje, že po preskúmaní celého spisového materiálu a dôvodov rozhodnutia prvostupňového súdu, ako aj odvolacích námietok odvolateľa možno ustáliť, že právny záver prvostupňového súdu je predčasný, napriek tomu, že prvostupňový súd postupoval pri vyhodnocovaní prejednávanej veci dôsledne, aplikujúc pritom i judikatúru Európskeho súdu pre ľudské práva a z viacerými jeho čiastkovými závermi vyššie uvedenými možno súhlasiť.

V tomto kontexte je potrebné uviesť, že pre samotné rozhodnutie vo veci samej je nevyhnutné zaoberať sa posúdením predbežnej otázky, týkajúcej sa posúdenia nájomnej zmluvy na dobu určitú zo dňa 15.11.2012 z hľadiska absolútnej neplatnosti podľa ustanovení Občianskeho zákonníka. Zo spisového materiálu, ani zo zápisníc z pojednávania nie je zjavné, či sa prvostupňový súd s platnosťou, resp. neplatnosťou tejto zmluvy vypořadal, osobitne za situácie, pokiaľ odporkyňa tvrdila, že 20 rokov bývala v byte na H., kde nemala žiadne podlžnosti, ale bola nútená sa presťahovať do mestského bytu na ulici U. D.. Táto otázka je pre rozhodovanie vo veci samej podstatná z toho hľadiska, či pri uzatváraní nájomnej zmluvy na dobu určitú boli dodržané ustanovenia Občianskeho zákonníka týkajúce sa platnosti právneho úkonu podľa § 37 a nasl., ktorých skúmanie je povinnosťou súdu ex offo. Dôvodnosť posúdenia tejto okolnosti odvolací súd vidí v tom, že sama odporkyňa vypovedala, že bola nútená sa presťahovať do mestského bytu, avšak prvostupňový súd už ďalej neskúmal platnosť nájomnej zmluvy, ani okolnosti, za

ktorých bola nájomná zmluva uzavretá, resp. čo bolo dôvodom pre „nútené presťahovanie sa“. V tejto súvislosti nebude nepodstatné zistiť, či byt na H. bol v jej osobnom vlastníctve, prenajatý, resp. či išlo o byt mestský. Pokiaľ by išlo o mestský byt, bude podstatné skúmať, na akú dobu bola uzavretá nájomná zmluva, a to najmä z hľadiska, či nové uzavretie nájomnej zmluvy nesledovalo, resp. nemalo za cieľ obísť ustanovenia zákona týkajúce sa chráneného nájmu (pri nájme na dobu neurčitú).

Pokiaľ okresný súd neskúmal ako predbežnú otázku platnosti, resp. neplatnosti nájomnej zmluvy na dobu určitú, ktorej porušenie malo za následok podanie žalobného návrhu vo veci samej a ktorej posúdenie má zásadný význam pre konečné rozhodnutie vo veci samej, vychádza rozhodnutie prvostupňového súdu z nedostatočne zisteného skutkového stavu, čo má za následok predčasne, a teda nesprávne právne posúdenie v zmysle ustanovenia § 221 ods. 1 písm. h) O. s. p.. Preto odvolací súd rozsudok prvostupňového súdu zrušil a postupom podľa ustanovenia § 221 ods. 2 O. s. p., vrátil vec prvostupňovému súdu na ďalšie konanie.

Krajský súd za tohto stavu konštatuje, že v danom prípade pri absencii posúdenia predbežnej otázky o platnosti, resp. neplatnosti nájomnej zmluvy a pri predčasnom právnom závere, nemôže tento nedostatok preklenúť doplnením odôvodnenia napadnutého rozsudku.

Hoci odvolateľ namietal správnosť výroku rozsudku prvostupňového súdu iba v časti uloženia povinnosti zabezpečiť náhradný byt, odvolací súd zrušil rozsudok okresného súdu v plnom rozsahu, teda aj vrátane výroku, ktorým bola odporkyni uložená povinnosť byt vypratať, nakoľko ide o súvisiaci výrok. Z uvedeného konštatovania predčasnosti záverov okresného súdu, sa odvolací súd nezaoberal odvolacími námietkami odvolateľa.

V ďalšom konaní sa okresný súd bude dôsledne zaoberať vyriešením otázky platnosti, resp. neplatnosti nájomnej zmluvy, čo si vyžaduje doplnenie skutkových zistení, prešetrenie okolností, za ktorých bola nájomná zmluva na dobu určitú uzavretá a po ustálení skutkového stavu o tejto otázke opätovne vyhodnotí všetky dôkazy, vrátane námietok odvolateľa a zdôvodní.

Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Žiline pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu riadny opravný prostriedok prípustný nie je.