

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 17Co/210/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8114218043  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 10. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Burešová  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2015:8114218043.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Burešovej a sudkýň JUDr. Zlato Simkovej a JUDr. Mariany Muránskej v právnej veci žalobkyne Q. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. Z. XX, zastúpená JUDr. Ernestom Vokálom, advokát so sídlom Prešov, Hlavná 61 proti žalovanému V. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom W., Z. XX, zastúpený Mgr. Karolom Ševcom, advokátom so sídlom Prešov, Hlavná 29 o vypratanie nehnuteľnosti, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Prešov č.k. 15C 247/2014 zo dňa 21.5.2015 jednohlasne takto

### rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Žalobkyňa je povinná nahradiť žalovanému trovy odvolacieho konania vo výške 72,92 eur na účet JUDr. Karola Ševca, advokáta, Hlavná 29, Prešov do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom prvostupňový súd návrh zamietol. Žalobkyni uložil povinnosť nahradiť žalovanému 100 % účelne vynaložených trov konania.

Prvostupňový súd tak rozhodol o žalobe, kde sa žalobkyňa domáhala, aby súd uložil žalovanému povinnosť vypratať byt č. XX, nachádzajúci sa na X. poschodí bytového domu v W., súpisné číslo XXXX, na ulici Z. XX, ktorý je vedený na LV č. XXXXX v k.ú. W. a odovzdať ho žalobkyni do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Žalobkyňa si uplatnila trovy konania.

Prvostupňový súd po vykonanom dokazovaní zistil, že účastníci konania boli manželia. Ich manželstvo bolo rozsudkom Okresného súdu Prešov č.k. 7C 177/98 zo dňa XX.X.XXXX, ktorý sa stal právoplatný dňa 24.8.1998, rozvedené.

Účastníci konania mali v spoločnom nájme družstevný byt. Ohľadne družstevného bytu prebiehalo konanie pod sp. zn. 17C 253/1998, kde uznesením bol schválený súdny zmiar, ktorým sa zrušilo právo spoločného nájmu k družstevnému bytu nachádzajúcemu sa na ulici Z. XX, byt č. XX pozostávajúci z 3,5 izieb, kuchyne a príslušenstva. Za výlučného nájomcu a členku družstva súd určil žalobkyňu a uložil žalovanému povinnosť sa z bytu vysťahovať v lehote 15 dní po tom, čo mu žalobkyňa zabezpečí primeraný náhradný byt. Uznesenie sa stalo právoplatné dňa 12.6.1999.

V konaní vedenom pred Okresným súdom Prešov sp. zn. 12C 110/2009 sa žalobkyňa domáhala identického nároku ako v tejto prejednávanej veci. Prvostupňový súd rozsudkom č.k. 12C 110/2009-49 zo dňa 9.3.2010 rozhodol tak, že návrh zamietol. Rozhodol o trovách konania, pretože žalobkyňa nepreukázala zabezpečenie zákonom stanovenej bytovej náhrady žalovanému. Tento rozsudok bol

rozsudkom Krajského súdu v Prešove sp. zn. 15Co 86/2010, ktorý sa stal právoplatný 5.1.2011, potvrdený.

V tejto prejednávanej veci žalobkyňa predložila prvostupňovému súdu listinný dôkaz preukazujúci splnenie ponukovej povinnosti na zabezpečenie náhradného bytu žalovanému. Ide o list realitnej kancelárie F.O.G., s.r.o., so sídlom Jarková 59 Prešov, z 2.12.2013 adresovaný žalobkyni. Na základe jej žiadosti realitná kancelária zaslala žalobkyni aktuálnu ponuku bytov, a to na 1/ garsónku v W. na ul. B. X, na X. poschodí, stav: kompletná rekonštrukcia, cena prenájmu pre 1 osobu na mesiac 170 eur, cena zahŕňa aj poplatky za služby spojené s nájmom; 2/ jednoizbový byt v W. - B., ul. A., X. poschodie, stav: byt je v pôvodnom stave zachovaný, cena prenájmu pre 1 osobu na mesiac 240 eur, cena zahŕňa aj poplatky za služby spojené s nájmom.

Okrem toho žalobkyňa na pojednávaní dňa 12.5.2015 predložila list zo dňa 5.2.2015, ktorý zasielal právny zástupca žalobkyne žalovanému a ktorého súčasťou je ponuka bytu, ku ktorému sa žalovaný vyjadriť nevedel, pretože ho neobdržal.

Žalobkyňa v priebehu konania uviedla, že tento stav trvá veľmi dlho a v súčasnej dobe užíva byt užíva ona, jej manžel a dcéra, žalovaný je pre ňu cudzím človekom a narúša jej pokoj. Žalovaný však od nej požaduje, aby mu zabezpečila byt odkúpený. Poukázala na to, že žalovaný má možnosť bývať s jeho rozvedeným bratom, ktorý sám obýva trojizbový byt, alebo má možnosť bývať v byte po rodičoch, ktorý je prázdny.

V tejto súvislosti prvostupňový súd zistil, že po nebohom otcovi žalovaného Q. A., ktorý zomrel XX.XX.XXXX, bolo vedené dedičské konanie pod sp. zn. 35D 163/2009, kde predmetom prejednávania dedičstva bola aj nehnuteľnosť, a to byt č. X na ulici G., ktorý nadobudol B. A. bez povinnosti vyplatiť spoludedičovi V. A. jeho dedičský podiel. Dedičské konanie nadobudlo právoplatnosť dňa 27.2.2010.

Žalovaný v priebehu konania namietal, že žalobkyňa mu nezabezpečila náhradný byt. Poukázal na svoj nepriaznivý zdravotný stav a nízky príjem.

Prvostupňový súd na daný právny vzťah aplikoval ust. § 712c ods. 3 OZ, ďalej ust. § 712 ods. 2, § 712c ods. 1 Občianskeho zákonníka, vychádzal aj z ust. § 5 ods. 1 zák. č. 189/1992 Zb.

Uviedol, že zánik nároku na bytovú náhradu je viazaný výlučne na skutočnosť bezdôvodného neuzavretia nájomnej zmluvy ohľadne zabezpečenia bytovej náhrady tým, kto má byt vypratať. Zabezpečenie bytovej náhrady je pre účely tohto zákona predložením písomného vyhlásenia osoby, ktorá poskytne náhradný byt alebo náhradné ubytovanie o tom, že uzavrie zmluvu o nájme alebo podnájme bytu s osobou, ktorá má byt vypratať.

Písomné vyhlásenie o zabezpečení bytovej náhrady je jednostranným, adresným právnym úkonom osoby, ktorá poskytne náhradný byt alebo náhradné ubytovanie v právnom záujme osoby, ktorú zaťažuje povinnosť zabezpečiť bytovú náhradu. Tento jednostranný právny úkon (vyhlásenie) musí byť doručený osobe, ktorá má nárok na bytovú náhradu (nájomca). Uvedená požiadavka pramení z predpokladaných právnych účinkov prejavu vôle určeného v danom prípade nájomcovi, s ktorým zákon spája vznik, zmenu alebo zánik vzájomných práv a povinností vyplývajúcich z právnych vzťahov. Písomné vyhlásenie osoby, ktorá poskytne náhradný byt alebo náhradné ubytovanie o tom, že uzavrie zmluvu o nájme alebo podnájme bytu s osobou, ktorá má byt vypratať, je potrebné považovať za jednostranný, adresný prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy (ofertu).

Žalobkyňou predkladané dôkazy o zabezpečení náhradného bytu pre žalovaného nespĺňajú náležitosti tak, ako ich vymedzuje zákon. Žalobkyňou predložené ponuky realitnou kanceláriou F.O.K. o existencii bytov na prenájom v ponuke realitnej kancelárie zasielané žalobkyni nie sú totožné s písomným vyhlásením o zabezpečení bytovej náhrady a jednostranným adresovaným právnym úkonom osoby, ktorá poskytne náhradný byt alebo náhradné ubytovanie v právnom záujme osoby, ktorú zaťažuje táto povinnosť zabezpečiť bytovú náhradu a v prospech osoby, ktorej má byť bytová náhrada zabezpečená spôsobom, že jej tento jednostranný právny úkon (vyhlásenie, oferta) doručí.

Bezvýznamnou je v danom prípade argumentácia žalobkyne o existencii bytu po nebohom poručiteľovi - otcovi žalovaného, ktorého sa žalovaný vzdal v prospech brata, nakoľko to s prejednávanou vecou nemá žiadny súvis. Žalobkyni záväzok vyplýva priamo z rozhodnutia súdu v konaní sp. zn. 17C 253/98, kde žalobkyňa sa zaviazala žalovanému zabezpečiť primeraný náhradný byt a túto povinnosť si zatiaľ nespĺnila. Preto prvostupňový súd žalobe nemohol vyhovieť.

O trovách konania prvostupňový súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. s použitím ust. § 151 ods. 7 O.s.p.

Žalobkyňa je povinná nahradiť žalovanému 100 % účelne vynaložených trov konania, o výške trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti rozsudku.

Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podala odvolanie žalobkyňa. Žiadala, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa podľa § 220 O.s.p. zmenil a návrhu v celom rozsahu vyhovel. Alternatívne žiadala podľa § 221 ods. 1 písm. h/ O.s.p. zrušiť rozsudok a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie a rozhodnutie. Uplatnila si trovy konania. Namietala nesprávne právne posúdenie súdom prvého stupňa. Žiadna realitná kancelária totiž nevyhotoví nájomnú zmluvu bez konkrétneho záujmu žalovaného. Samotný potencionálny prenajímateľ nie je ochotný ponúknuť nájom osobe, s ktorou sa nikdy nestretne. Preto je objektívne nemožné, aby bola doručená ponuka na bytovú náhradu súdom požadovaným spôsobom, pretože žalovaný nebol ochotný dostaviť sa ani na jednu ohliadku bytov, ktoré boli v ponuke.

Takúto požiadavku súdu považuje za požiadavku v rozpore s dobrými mravmi, pretože nie je možné od žalobkyne spravodlivo žiadať predložiť ponuku na zabezpečenie bytovej náhrady súdom požadovaným spôsobom. V prípade, keď žalovaný nebude chcieť spolupracovať a osobne sa nezúčastní ohliadky bytu, či aspoň minimálne nebude sám komunikovať s realitnou kanceláriou za účelom nájmu bytu, je absolútne nemožné predložiť predmetnú ponuku. Práva žalobkyne ako vlastníčky bytu sú drastickým spôsobom obmedzované svojvoľou žalovaného a jeho právnou neúčinnosťou, ktorá hraničí až s aroganciou.

Opätovne poukázala na to, že žalovaný sa vzdal v prospech svojho brata bez vyplatenia dedičského podielu na byt, ktorý nie je nikým obývaný. Navyiac, žalobkyňa poukázala na to, že jej dcéra býva v tomto byte s terajším manželom žalobkyne a mieni od nej odísť, pretože správanie žalovaného v byte je nezvládnuteľné. Žalovaný svojou nečinnosťou aj naďalej bude oprávnený využívať predmetný byt a znemožní jej zabezpečiť mu náhradné ubytovanie.

Namietala, že všetky ponuky žalovanému boli adresné, týkali sa konkrétnych nájomných vzťahov, konkrétnych bytov na dlhšiu dobu nájmu a k uzavretiu nájomnej zmluvy nedošlo výhradne z dôvodu nečinnosti a nechoty žalovaného spolupracovať.

K odvolaniu žalobkyne sa písomne vyjadril žalovaný, ktorý žiadal rozsudok súdu prvého stupňa potvrdiť ako vecne správny a uplatnil si náhradu trov odvolacieho konania, ktoré aj písomne vyčíslil. Poukázal na to, že žalobkyňou predkladané dôkazy o zabezpečení náhradného bytu nespĺňali náležitosti tak, ako to vymedzuje zákon. Na zabezpečenie bytovej náhrady nie je možné považovať neadresované ponuky realitných kancelárií, ktoré mu boli doručené. V tejto súvislosti poukázal aj na ust. § 5 ods. 4 zákona č. 189/1992 Zb., podľa ktorého zabezpečením bytovej náhrady je pre účely tohto zákona predloženie písomného vyhlásenia osoby, ktorá poskytne náhradný byt alebo náhradné ubytovanie o tom, že uzavrie zmluvu o nájme alebo podnájme bytu s osobou, ktorá má byť vypratať. To sa v prejednávanej veci nestalo.

Odvolací súd v rámci kompetencií vyplývajúcich z ust. § 10 ods. 1 O.s.p. preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo v zmysle zásad uvedených v ust. § 212 O.s.p., vo veci nenariadil odvolacie pojednávanie, čo je v súlade s ust. § 214 ods. 1, 2 O.s.p. a zistil, že rozhodnutie súdu prvého stupňa je správne.

Prvostupňový súd správne zistil skutkový stav, správne aplikoval právny predpis a správne vo veci aj rozhodol.

Odvolačný súd sa stotožňuje s právnymi závermi rozhodnutia súdu prvého stupňa, na ktoré v celom rozsahu poukazuje.

Naviac, je potrebné uviesť, že prvostupňový súd sa vysporiadal so všetkými odvolacími námietkami žalobkyne, ktoré vznesla počas konania. Správne vyhodnotil, že žalobkyňa si nespĺnila svoju povinnosť predložiť žalovanému písomné vyhlásenie osoby, ktorá poskytne náhradný byt alebo ubytovanie o tom, že uzavrie zmluvu o nájme alebo podnájme bytu so žalovaným. Taktiež tieto jednostranné právne úkony neboli doručené ani žalovanému. Prvostupňový súd vyhodnotil správne aj okolnosť, že vzdanie sa práva na dedičský podiel po svojom otcovi, ktorý podiel sa týka nehnuteľnosti - bytu nemá priamy vplyv na zánik povinnosti žalobkyne zabezpečiť žalovanému bytovú náhradu, ktorá povinnosť vyplýva priamo z rozhodnutia prvostupňového súdu, ku ktorému sa dokonca sama žalobkyňa zaviazala (sp. zn. 17C 253/1998).

Žalovaný, nie je povinný vysťahovať sa z bytu a byt vypratať, kým preňho žalobkyňa nezabezpečí zodpovedajúcu bytovú náhradu. Byt sa totiž vypratáva v prospech žalobkyne a žalobkyňa nepreukázala dôvody, pre ktoré by jej táto povinnosť zanikla.

Zabezpečením bytovej náhrady je tak, ako to správne uviedol prvostupňový súd, predloženie písomného vyhlásenia osoby, ktorá poskytne náhradný byt alebo náhradné ubytovanie o tom, že uzavrie zmluvu o nájme alebo podnájme bytu s žalovaným, ktorý má byt, ktorý v súčasnej dobe vlastní navrhovateľka, vypratať. Lehota na vypratanie je stanovená v zákone, vyplýva nakoniec aj z uznesenia o schválení súdneho zmierného pred prvostupňovým súdom vo veci 17C 253/1998.

Zabezpečenie bytovej náhrady pre odporcu musí byť doložené vierohodným spôsobom. Je to buď predloženie dokladu obsahujúceho vyhlásenie vlastníka o tom, že je ochotný s odporcom uzavrieť nájomnú zmluvu ohľadom náhradného bytu, ale aj alternatívne je možné predložiť doklad o tom, že žalobkyňa uzavrela s vlastníkom domu, resp. bytu nájomnú zmluvu v prospech odporcu. Takýto prejav musí sa dostať do sféry dispozície adresáta, teda žalovaného, nevyžaduje sa jeho faktické prevzatie.

Žalobkyňa v prejednávanej veci predložila len potvrdenie realitnej kancelárie o tom, že majú k dispozícii na prenájom garsónku, resp. jednoizbový byt v W.. Toto vyhlásenie realitnej kancelárie nenahrádza doloženie vyhlásenia bytu o tom, že je ochotný s odporcom, resp. žalovaný uzavrieť nájomnú zmluvu a ani nenahrádza uzavretie nájomnej zmluvy žalobkyne v prospech žalovaného s vlastníkom nehnuteľnosti. Oznámenie realitnej kancelárie totiž vierohodným spôsobom nepreukazuje, že žalovaný mal príležitosť uzavrieť zmluvu o nájme garsónky, resp. jednoizbového bytu, pretože toto vyhlásenie neobsahuje ani aspoň prísľub vlastníka uvedených nehnuteľností, že s nájomcom, teda žalovaným, uzavrie nájomnú zmluvu k tomuto bytu alebo garsónke.

Preto správne postupoval prvostupňový súd, keď žalobe žalobkyne nevyhovel a odvolací súd rozhodnutie súdu prvého stupňa podľa § 219 ods. 1, 2 potvrdil.

Žalobkyňa nadobudla vlastníctvo nehnuteľnosti po tom, čo sa stala výlučnou nájomníčkou družstevného bytu s povinnosťou zabezpečiť bytovú náhradu žalovanému. Táto povinnosť žalobkyne doposiaľ splnená nebola. Skutočnosť, že nájomný vzťah k uvedenému bytu sa postupom času zmenil v prospech žalobkyne na vzťah vlastnícky nemôže spôsobiť zánik súdom uloženej povinnosti zabezpečiť bytovú náhradu. Vlastnícke právo žalobkyne je preto zákonným spôsobom vyplývajúcim z predchádzajúceho rozhodnutia súdu obmedzené. Pokiaľ žalobkyňa si svoju uloženú povinnosť splní, nebude dôvodné obmedzovať jej vlastnícke právo k vypratávanej nehnuteľnosti.

O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 224 ods. 1 O.s.p. s použitím ust. § 142 ods. 1 O.s.p. V odvolacom konaní bola žalobkyňa neúspešnou účastníčkou konania, uplatnila si trovy konania. Žalovaný bol úspešným účastníkom konania, trovy konania si uplatnil a aj vyčísliť.

Žalobkyňa nárok na náhradu trov konania nemá, v konaní pred odvolacím súdom nebola úspešná. Žalovanému bola priznaná náhrada trov právneho zastúpenia účelne vynaložená v súvislosti s odvolacím konaním, a to za 1 úkon právnej pomoci a to vyjadrenie k odvolaniu zo dňa 3.6.2015 vo výške 64,53 eur a 1 x režijný paušál vo výške 8,39 eur. Podľa § 149 O.s.p. tieto trovy je povinná zaplatiť žalobkyňa na účet právneho zástupcu žalovaného, pretože žalovaný bol v odvolacom konaní úspešný.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.