

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 7Co/554/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4114209966
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 11. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Sidónia Sládečková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2015:4114209966.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Sidónie Sládečkovej a členiek senátu JUDr. Sone Zmekovej a JUDr. Eriky Madarászovej v právnej veci navrhovateľa: Službyt Nitra, s.r.o., so sídlom Nitra, Janka Kráľa č. 122, IČO: 31 447 929, proti odporkyni: X. Z., nar. XX. XX. XXXX, bytom H., T. 19, o vypratanie bytu, o odvolaní odporkyne proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 10C/55/2014-34 zo dňa 19. januára 2015, takto

rozhodol:

Odvolačný súd rozsudok súdu prvého stupňa **p o t v r d z u j e**.
Navrhovateľovi nepriznáva náhradu trov odvolacieho konania.

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa uložil odporkyni povinnosť vypratať na vlastné náklady byt č. XX., na X. poschodí nachádzajúci sa na ul. T., ktorý je zapísaný vo vlastníctve Mesta Nitra, súp. č. X na LV č. XXXX, k.ú. H., obec H., okres H. a zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov konania vo výške 99,50 eura, a to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Svoje rozhodnutie odôvodnil s poukazom na vykonané dokazovanie a ustanovenia § 710 ods. 2, § 712, § 719 ods. 1, 3 Občianskeho zákonníka, konštatujúc dôvodnosť podaného návrhu navrhovateľa na vypratanie bytu. Za preukázané považoval, že Mesto Nitra ako vlastník sporného bytu uzatvorilo ako prenajímateľ s navrhovateľom ako nájomcom dňa 09.09.2008 zmluvu č. 28/2008 o nájme bytu č. XX nachádzajúceho sa na 6. poschodí obytného domu na zvolenskej ul. č. XX v H., ktorou prenajímateľ prenechal tento byt do nájmu navrhovateľovi ako nájomcovi. V čl. III bod 2. Bolo dohodnuté, že nájomca sa zaväzuje uzatvoriť zmluvu o podnájme bytu s bývalým nájomcom, ktorému bol vypovedaný nájom pre neplatenie nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu. V zmysle tejto zmluvy navrhovateľ ako nájomca dňa 08.07.2013 uzatvoril s odporkyňou zmluva o podnájme uvedeného bytu na dobu určitú od 01.10.2011 do 31.12.2013. V zmysle bodu IV bod 2 tejto zmluvy sa dohodli, že ak podnájomca si bude riadne plniť riadne svoje povinnosti, je povinný písomne požiadať o uzatvorenie novej zmluvy o podnájme dva mesiace pred uplynutím doby nájmu. Odporkyňa si riadne neplnila svoje povinnosti lebo neuhrádzala platby spojené s užívaním bytu, pričom ku dňu 28.01.2014 jej vznikol nedoplatok vo výške 1.738,15 eura. Preto navrhovateľ listom zo dňa 28.01.2014 vyzval odporkyňu, aby uhradila nedoplatok a zároveň jej oznámil že ak tak neurobí, nedôjde k uzatvoreniu novej podnájomnej zmluvy, keďže 31.12.2013 skončila platnosť zmluvy o podnájme. Vychádzajúc z uvedených skutočností súd prvého stupňa dospel k záveru, že podnájom odporkyni na základe zmluvy o podnájme uzatvorenej medzi účastníkmi na dobu určitú, skončil uplynutím dohodnutej doby t.j. dňom 31.12.2013 a preto odporkyňa od tohto dňa užíva byt bez právneho dôvodu. V podnájomnej zmluve bola dojednaná aj možnosť predĺženia doby podnájmu, pričom odporkyňa tvrdila, že nedoplatok, ktorý bránil k uzatvoreniu novej podnájomnej zmluvy zaplatí. Odporkyňa napriek tvrdeniu, že nedoplatok na službách spojených s užívaním bytu zaplatí do 1 mesiaca, tak neurobila. Súd prvého stupňa preto návrhu navrhovateľa vyhovel a odporkyni uložil povinnosť vypratať na vlastné náklady predmetný byt. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 OSP tak,

že odporkyni uložil povinnosť zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov konania v sume 99,50 eura titulom náhrady súdneho poplatku.

Proti rozsudku podala v zákonnej lehote odvolanie odporkyňa, ktorá žiadala napadnutý rozsudok zmeniť a návrh zamietnuť. Namietala, že súd prvého stupňa sa nevysporiadal so skutočnosťou, že k predmetnému bytu jej vznikol nájom dňom podpisu nájomnej zmluvy, t.j. dňom 09.09.2008. Preto sa nájomný vzťah mohol skončiť iba písomnou dohodou nájomcu alebo prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou. Keďže k dohode o skončení nájomnej zmluvy ani k výpovedi nájomnej zmluvy medzi účastníkmi nedošlo, nájomný vzťah medzi účastníkmi neskončil podľa zmluvy č. 28/2008. Okrem toho dodala, že si je vedomá nedoplatku, avšak je v tiesnivej finančnej situácii. Vypratanie bytu by znamenalo pre ňu a jej rodinu stratu možnosti bývania.

Navrhovateľ v písomnom vyjadrení k odvolaniu odporkyne navrhol rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdiť. Odporkyňa nesprávne poukazuje na nájomnú zmluvu zo dňa 09.09.2008, predmetom ktorej bolo uzatvorenie nájomnej zmluvy medzi navrhovateľom ako nájomcom a Mestom Nitra ako prenajímateľom. Predmetnou zmluvou nebol založený právny vzťah s odporkyňou, s ktorou bola uzatvorená zmluva o podnájme bytu č. 00103055 a to na dobu určitú, t.j. do 31.12.2013. Záverom dodal, že celkový nedoplatok je v súčasnosti už vo výške 5.550 eur, s tým, že posledná platba odporkyne je ešte z júna 2013.

Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 OSP) viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania odporkyne (§ 212 ods. 1 OSP) a viazaný skutkovým stavom zisteným súdom prvého stupňa (§ 213 ods. 1 OSP), prejednal vec podľa § 214 ods. 2 OSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania, s verejným vyhlásením rozsudku pri splnení si povinnosti upravenej v ust. § 156 od. 3 OSP a po prejednaní veci dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvého stupňa je vecne správne a odvolanie odporkyne nie je opodstatnené.

Predmetom konania je návrh, ktorým sa navrhovateľ domáha uloženia povinnosti odporkyni vypratať byt z dôvodu, že v byte býva po uplynutí dohodnutej doby podnájmu, ktorý trval odo dňa 1.10.2011 do 31.12.2013. Ku dňu 28.1.2014 jej nedoplatok na úhradách spojených s užívaním bytu dosiahol sumu 1.283,80 eura. Odporkyňa nepopierala nedoplatok na platbách spojených s užívaním bytu, a preto žiadala o odročenie pojednávania nariadeného súdom prvého stupňa dňa 15.10.2014 (č.l. 29 spisu) na obdobie jedného mesiaca, pričom v tejto lehote sľúbila nedoplatok uhradiť, čo sa však nestalo a navrhovateľ na pojednávaní pred súdom prvého stupňa dňa 19.01.2015 (č.l. 32 spisu) potvrdil, že odporkyňa ich nekontaktovala a na nedoplatku neuhradila ani čiastočnú úhradu. Keďže podnájomný vzťah medzi účastníkmi v danej veci bol dohodnutý na dobu určitú a uplynutím tejto doby t.j. 31.12.2013 zanikol, potom ku skončeniu podnájomného vzťahu došlo uplynutím dohodnutej doby. Napriek tomu, že odporkyňa, aj po uplynutí dohodnutej doby podnájmu v byte stále býva, hoci k uzatvoreniu novej podnájomnej zmluvy nedošlo, správne súd prvého stupňa konštatoval, že užíva byt bez právneho dôvodu.

Podľa § 719 ods. 1 Občianskeho zákonníka prenajatý byt alebo jeho časť možno inému prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia len s písomným súhlasom prenajímateľa. Zmluva o podnájme upravuje podmienky skončenia podnájmu, najmä možnosť dať výpoveď zo strany prenajímateľa; ak sa nedohodlo inak, platí, že podnájom možno vypovedať bez uvedenia dôvodov v lehote podľa § 710 ods. 3.

Podľa § 719 ods. 3 Občianskeho zákonníka ak bol podnájom dojednaný na určitú dobu, skončí sa tiež uplynutím tejto doby.

Podľa § 719 ods. 4 Občianskeho zákonníka po skončení podnájmu podnájomník nemá právo na náhradný podnájom.

Podnájom bytu je v podstate osobitným prípadom nájomného vzťahu, na základe ktorého nájomca prenecháva inému - podnájomníkovi svoje právo nájmu k bytu. Podnájomný vzťah je vzťahom medzi nájomcom a podnájomníkom. Nedochádza tu k vzniku právneho vzťahu medzi podnájomníkom a prenajímateľom. Prenechanie bytu do podnájmu patrí medzi právne dôvody užívania bytu. Skončením podnájmu zaniká aj právny dôvod byť užívať. Zákon právny vzťah podnájmu bytu, na rozdiel od

nájmu bytu, nechráni (neexistuje právo na náhradné ubytovanie). Zmluva o podnájme bytu môže byť uzavretá písomne, ale tiež ústne, prípadne konkludentne, no na platnosť zmluvy musí byť daný súhlas prenajímateľa. Podnájomný vzťah môže vzniknúť len medzi nájomcom a podnájomníkom, ale vždy so

súhlasom prenajímateľa. Zákon nepredpisuje spôsob udelenia tohto súhlasu, spravidla však býva obsahom samotnej nájomnej zmluvy, ale možno ho dať aj dodatočne.

Z obsahu spisu vyplýva, že v danom prípade medzi navrhovateľom a odporkyňou vznikol podnájomný vzťah na základe platnej zmluvy o podnájme bytu uzatvorenej dňa 8.7.2013 v ktorej bol dohodnutý podnájom bytu na dobu určitú od 1.10.2011 do 31.12.2013. K tejto zmluve o podnájme dal súhlas prenajímateľ (Mesto Nitra) v samotnej zmluve o nájme uzavretej dňa 9.9.2008 s nájomcom (Službyt Nitra s.r.o.). Uplynutím dohodnutej doby podnájomu - 31.12.2013 skončil podnájom a pretože k uzatvoreniu novej zmluvy nedošlo, tým, že odporkyňa v byte býva, užíva byt bez právneho dôvodu, ktorý zanikol (skončenie podnájomnej zmluvy podľa § 719 ods. 3 OZ), je povinná byt vypratať bez náhradného podnájomu.

Obranu odporkyne v odvolaní, že k predmetnému bytu jej vznikol nájom dňom podpisu nájomnej zmluvy t.j. dňom 09.09.2008, a preto sa nájomný vzťah mohol skončiť iba písomnou dohodou alebo písomnou výpoveďou, odvolací súd nepovažoval za dôvodnú, pretože právny vzťah medzi navrhovateľom ako nájomcom a odporkyňou ako podnájomcom vznikol zmluvou o podnájme zo dňa 08.07.2013 (č.l. 12 spisu) a to na dobu určitú od 01.10.2011 do 31.12.2013. Uvedená zmluva o nájme č. 28/2008 zo dňa 09.09.2008 (č.l. 11 spisu) sa týka právneho vzťahu navrhovateľa ako nájomcu a Mesta Nitra ako prenajímateľa sporného bytu, ktorý odporkyňa užívala na základe podnájomnej zmluvy uzavretej s navrhovateľom a nie na základe nájomnej zmluvy zo dňa 09.09.2008 uzatvorenej medzi prenajímateľom (Mesto Nitra a nájomcom Službyt Nitra, s.r.o.). Preto treba právny vzťah ako aj práva a povinnosti účastníkov konania posúdiť podľa podnájomnej zmluvy a nie nájomnej zmluvy, ktorá v tomto konaní iba preukazovala vecnú legitímáciu navrhovateľa pre podanie návrhu na vypratanie sporného bytu voči odporkyni. Pokiaľ išlo o nedoplatky spojené s užívaním bytu, skutočnosť, že odporkyňa má záujem ich vyrovnať, avšak je v nepriaznivej finančnej situácii, nie je pre posúdenie veci právne významná, pretože bez ohľadu na to, či by odporkyňa mala alebo nemala nedoplatok, by sa jej podnájomný vzťah skončil uplynutím dohodnutej doby podnájomu, keďže k uzatvoreniu novej podnájomnej zmluvy s navrhovateľom nedošlo.

Z týchto dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny podľa § 219 ods.1 OSP potvrdil.

V odvolacom konaní bol úspešný navrhovateľ, preto by mu patrila náhrada trov odvolacieho konania v zmysle § 142 ods. 1 a § 224 ods. 1 OSP. V tomto štádiu konania mu však žiadne trovy nevznikli a ani o ne podľa § 151 ods. 1 prvej vety OSP nepožiadala. Preto odvolací súd rozhodol, že mu náhrada trov odvolacieho konania nepriznáva.

Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu jednohlasne.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.