

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 9Co/82/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8113227173
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 12. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Šebeň
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2015:8113227173.1

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v právnej veci žalobcu: Ústav na výkon väzby a Ústav na výkon trestu odňatia slobody, so sídlom v Prešove 080 13, ul. kpt. Nálepku č. 1, IČO: 00 738 409, proti žalovanému: Y. N., nar. XX.X.XXXX, bytom K. XXX XX, G. 3, štátny občan SR, právne zastúpeného advokátkou JUDr. Gabrielou Zelemovou, so sídlom v Bratislave 811 08, Heydukova č. 16, o vypratanie služobného bytu, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Prešov č. k. 25C 125/2013-157 zo dňa 8.1.2015, takto

rozhodol:

Z r u š u j e rozsudok a vec vracia súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

Prvostupňový súd napadnutým rozsudkom zamietol žalobu na uloženie povinnosti žalovanému vypratať byt č. 4 na prízemí na ulici G. č. X v K., pozostávajúci zo štyroch izieb, kuchyne a príslušenstva, a to do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

Po vykonanom dokazovaní vzal za preukázané, že žalovaný pracoval pre žalobcu ako príslušník L. väzenskej a justičnej stráže. K. rozkazom č. XXX riaditeľa B. na výkon väzby K. zo dňa X.XX.XXXX bol žalovaný na vlastnú žiadosť uvoľnený zo služobného pomeru a služobný pomer mu skončil dňom XX.XX.XXXX. Už v čase, keď žalovaný bol príslušníkom zboru, bolo mu rozhodnutím S. národného výboru, odbor bytový v K. zo dňa XX.X.XXXX, pridelený byt v K. na K. ulici A/5. Tento byt ako jediné obydlie užíval so svojou rodinou od XX.X.XXXX do XX.XX.XXXX. Vzhľadom k tomu, že sa mu postupne narodili tri deti, požiadal o priznanie väčšieho bytu. V roku XXXX ho bytová komisia kontaktovala, že mu môže byť pridelený štvorizbový byt na G. ulici. Žalovaný s tým súhlasil, na čo dostal ústny rozkaz odovzdať byt na ulici K.. Tento uvoľnil dňa XX.XX.XXXX. Nájomná zmluva do bytu na G. ulici v čase odovzdávania pôvodného bytu a nasťahovania sa do bytu na ul. G., spísaná nebola. Bola podpísaná až X.X.XXXX s tým, že v nej bolo uvedené, že byt je služobný a jeho užívanie trvá do doby trvania služobného pomeru. Vzhľadom na skutočnosť, že nebolo možné vrátiť situáciu do pôvodného stavu, podpísali žalobca ako aj žalovaný dňa 3.1.1994 Doplnok k nájomnej zmluve, ktorý dopĺňa článok 12 Zmluvy, ktorý znie: „od vymáhania uvoľnenia bytu možno upustiť v týchto prípadoch, ak:

a) príslušník odpracoval v službách ZVJS SR viac ako 15 rokov
b) príslušníkovi bol priznaný plný invalidný alebo starobný dôchodok
c) došlo k úmrtiu príslušníka v čase trvania služobného pomeru a v byte zostali bývať priami príslušníci rodiny zomrelého“. Tento doplnok za žalobcu podpisoval Ing. Peter Masaryk. Ten uviedol ako svedok, že pred podpisom nájomnej zmluvy boli ústne dohodnuté jej podmienky. Dĺžka nájmu dohodnutá nebola, resp. bolo dohodnuté, že nájom bude trvať aj po ukončení služobného pomeru, ak tento služobný pomer potrvá určitú dobu, alebo v prípade úmrtia príslušníka zboru. Neskôr bol uzatvorený aj doplnok zmluvy, aby bolo na papieroch to, čo už bolo dohodnuté ústne, ako aj z dôvodu, že už existovalo usmernenie Generálneho riaditeľstva, ktoré taktiež uvádzali dané skutočnosti. Žalobca podal žalobu o vypratanie až potom, čo v rámci záveru kontroly Najvyššieho kontrolného úradu bolo zistené, že v predmetných bytoch bývajú príslušníci aj po ukončení služobného pomeru. Súd mal za

to, že bolo nepochybne preukázané, že nájom bytu bol viazaný na existenciu služobného pomeru a po jeho ukončení stratil žalovaný oprávnenie tento byt užívať. Napriek tomu súd žalobe nevyhovela a priznal mu ochranu podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Vychádzal z toho, že predmetný byt je jediným obydľím žalovaného a jeho rodiny. Počas trvania služobného pomeru žalovaného u žalobcu, čo bolo viac ako 33 rokov, bol mu dvakrát poskytnutý služobný byt. Aj keď prvý byt pridelený ešte v roku 1974 nebol klasickým služobným bytom, pokiaľ by v ňom žalovaný zostal bývať aj po roku 1992, zrejme by prešiel do jeho vlastníctva, pretože všetky byty prešli do vlastníctva príslušníkov, ktorí tieto byty dostali ako byty služobné, hoci charakter služobných bytov už nemali. V čase sťahovania sa nebola k dispozícii písomná nájomná zmluva a žalovaný mal len ústne prisľuby. Žalovaný takto opúšťal byt, ktorý mohol užívať na dobu neurčitú. Následným uzatvorením nájomnej zmluvy sa postavenie žalovaného ako nájomníka v druhom byte podstatne zhoršilo. Na žiadosť žalovaného a ďalších príslušníkov na poskytnutie záruk, že v byte budú môcť ostať aj po ukončení služobného pomeru, ako mu to bolo sľúbené pri sťahovaní, vyústili tieto snahy do podpisu doplnku k nájomnej zmluve. Vychádzajúc z výpovede svedka S., z pokynu generálneho riaditeľa, ako aj z vôle účastníkov tento dodatok uzatvoriť, bola vôľa oboch strán taká, že ak sa splnia podmienky v doplnku, k vyprataniu bytu sa nepristúpi. Tvrdenie žalobcu, že žalobu podal z dôvodu, že potrebuje byt pre ďalších príslušníkov, neobstojí, pretože aj za takejto situácie by žalobca pristúpil k vyprataniu bytu krátko po uplynutí výpovednej lehoty. Vlastník bytu Slovenská republika rozhodnutím súdu nepríde o žiadny prospech, keď žalovaný bude uhrádzať riadne všetky platby spojené s užívaním bytu. Vyhovením žalobe by podľa súdu vznikla nepríjemná situácia, kedy by rodina žalovaného sa doslova dostala na ulicu a na druhej strane žalobca a štát by mal k dispozícii služobný byt, ktorý mu desať rokov od ukončenia služobného pomeru žalovaného, nechýbal. Súd má za to, že je na mieste v demokratickej spoločnosti poskytnúť ochranu týmto záujmom pred záujmom štátu za situácie, kedy sám štát a žalobca vypustili možnosť obmedzenia svojho práva aj po ukončení služobného pomeru. Odopretie práva žalobcovi nie je trvalé, ale len dočasné. Je namieste priznať vyššiu ochranu rodinnému životu, zdraviu a obydliu žalovaného ako právu na vlastníctvo štátu v správe žalobcu, aj keď s poukazom na to, že toto obmedzenie je len dočasné. Pre prípad, že by súd žalobe vyhovel, žalovaný žiadal o bytovú náhradu. Súd je toho názoru, že to nie je možné za použitia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka priznať určité právo, ktoré účastník nemá, ale možné je výkon jeho oprávnenia odoprieť.

Ďalším výrokom rozsudku bola žalobcovi uložená povinnosť zaplatiť žalovanému náhradu trov konania vo výške 1.344,84 eur v lehote 3 dní.

Tento výrok súd zdôvodnil úspechom žalovaného, v dôsledku čoho priznal žalovanému náhradu trov titulom trov právneho zastúpenia. V súlade s § 11 ods. 1 vyhlášky č. 655/2004 Z. z., je základná sadzba tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby v roku 2013 60,17 eur, v roku 2014 61,87 eur, v roku 2015 64,53 eur. Trovy právneho zastúpenia žalovaného pozostávajú z odmeny za úkony právnej služby vymenované v odôvodnení rozsudku a z režijného paušálu vo výške 56,40 eur (7,81 + 5 x 8,04 + 8,39). Okrem toho súd priznal právnenému zástupcovi žalovaného aj cestovné náhrady podľa zákona č. 283/2002 Z. z. za použitie osobného motorového vozidla s priemernou spotrebou 6,7 l/100 km a vzdialenosti 816 km za cestu z Bratislavy do Prešova a späť na pojednávania dňa 5.5.2014, 10.11.2014, 8.1.2015, ako aj náhrady za stratu času pri cestách na tieto pojednávania. Cestovná náhrada za stratu času tak spolu činia 630,65 eur. Keďže právny zástupca žalovaného je platiteľom DPH, súd mu priznal aj túto daň vo výške 224,14 eur (20 % z 1.120,70 eur).

Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca. Navrhol rozsudok zmeniť a žalobe vyhovieť, prípadne ho zrušiť a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Ako dôvod uviedol, že preskúmané rozhodnutie je v rozpore s dokazovaním vykonaným v konaní č. 29C101/08-197, kde súd zistil, aký charakter má byt, do ktorého sa nasťahoval. Žalovaný sa do služobného bytu sťahoval dobrovoľne, nie pod tlakom rozkazu. O charaktere služobného bytu vedel už pred podpisom nájomnej zmluvy, čo dokazujú písomné dôkazy - zasadnutie bytovej komisie, ktorej programom bolo prerokovanie pridelenia služobných bytov na G. ulici. Byt bol žalovanému pridelený na základe rozhodnutia o pridelení služobného bytu zo dňa X.XX.XXXX a nájomná zmluva bola podpísaná dňa X.X.XXXX a doplnok k nájomnej zmluve dňa X.X.XXXX. Doplnkom zo dňa X.X.XXXX bola dohodnutá iba možnosť, nie povinnosť upustenia od vymáhania uvoľneného bytu. Zo strany žalobcu nie je možné upustiť od vymáhania a trvať na jeho vypratání. Odvolateľ má za to, že zlý výklad pojmov a neznalosť práva nemôže viesť k doživotnému užívaniu služobného bytu. Dohoda o možnosti upustenia od uvoľnenia bytu nemôže dávať záruku právnej istoty doživotného nájmu bytu. Rozhodnutie súdu vážne zasahuje do výkonu práv žalobcu nakladať so služobným bytom, najmä keď sa jedná o rozhodnutie súdu v troch právnych

veciach, v ktorých sa žalobca domáha vypratania bytu (12C/249/2013, 7C/125/2013, 25C/125/2013). Žalovaný služobný pomer skončil dňom XX.XX.XXXX. Keďže prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, listom zo dňa XX.X.XXXX mu bola zaslaná výpoveď z nájmu služobného bytu podľa § 711 ods. 1 písm. b) Občianskeho zákonníka. Žalovaný nespochybnil jej platnosť na súde do 3 mesiacov od doručenia výpovede. Nájom bytu skončil uplynutím trojmesačnej výpovednej doby, keď žalovaný prevzal výpoveď z nájmu dňa XX.X.XXXX. Žalobca sa od uvedeného dňa márne domáhal vypratania služobného bytu, a to či už osobnými rokovaniami, ako aj na základe výziev na vypratanie bytu. U žalovaného došlo k zmene pomerov oproti stavu v čase podpísania nájomnej zmluvy, keď v súčasnosti byt obývajú len dve osoby. Konanie žalobcu nie je v rozpore s dobrými mravmi. Ako môže ísť o rozpor s dobrými mravmi, keď žalovaný od začiatku vedel, že ide o služobný byt, doplnkom k zmluve bola deklarovaná iba možnosť, nie povinnosť upustiť od vymáhania bytu (nemohol žiť v právnej istote, že byt sa mu ponechá), neprijal ponúknutú pomoc pri hľadaní iného bytu, túto odmietol s tým, že sa zo služobného bytu nevystaňuje. Sústavne vyvíjal snahy o donútenie žalobcu, aby mu byt odpredal. Žalobca nesúhlasí ani s rozhodnutím o náhrade trov. Bolo nepochybne preukázané, že žalobca uplatnil svoje právo v súlade so zákonom, že medzi účastníkmi existoval nájomný vzťah, v ktorom bol žalobca prenajímateľom služobného bytu a žalovaný nájomcom len počas doby trvania služobného pomeru, teda nájom by tu bol viazaný na existenciu služobného pomeru a po jeho ukončení stratil žalovaný oprávnenie tento byt užívať. Sú tu preto dané dôvody hodné osobitného zreteľa, keď pri rozhodovaní o trovách konania je potrebné prihliadať na konkrétne okolnosti prípadu. Právna zástupkyňa žalovaného zastupoval v identických právnych veciach ďalších účastníkov konania (12C/249/2013, 7C/125/2013), pričom niektoré z pojednávaní boli konané v ten istý deň (X.X.XXXX).

Odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok bez nariadenia odvolacieho pojednávania, a teda bez toho, aby na takomto pojednávaní zopakoval, či doplnil dokazovanie vykonané súdom prvého stupňa. Právnym dôsledkom takéhoto preskúmania veci na neverejnom zasadnutí je viazanosť odvolacieho súdu skutkovým stavom zisteným súdom prvého stupňa (§ 213 ods. 1, 3, 4, 5 a § 214 ods. 2 O.s.p.). Pri preskúmaní napadnutého rozsudku bol odvolací súd viazaný dôvodmi podaného odvolania do tej miery, že nebol oprávnený tento rozsudok preskúmať z iných dôvodov, než ktoré boli výslovne uvedené v podanom odvolaní. Výnimkou by mohli byť len vady konania, pokiaľ by mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 212 ods. 1, 3 O.s.p.). Nakoľko rozsudok vo veci samej musí byť verejne vyhlásený, bol termín verejného vyhlásenia rozsudku uverejnený v zákonom stanovenej lehote na úradnej tabuli súdu (§ 156 ods. 1, 3 O.s.p.). Po takomto preskúmaní napadnutého rozsudku dospel odvolací súd k záveru, že z dôvodu nesprávneho právneho posúdenia veci v spojení s nedostatočne zisteným skutkovým stavom, nie je možné napadnutý rozsudok ani potvrdiť, ani zmeniť.

Prvostupňový súd zamietol žalobu na vypratanie služobného bytu v podstate z jediného dôvodu, a to pre rozpor s dobrými mravmi podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Aj keď odvolací súd nevyklučuje konečnú správnosť takéhoto rozhodnutia, nie sú akceptovateľné dôvody uvedené v preskúmanom rozhodnutí, keď na jednej strane konštatoval neprípustnosť priznania bytovej náhrady žalovanému a na druhej strane priznal vyššiu ochranu rodinnému životu, zdraviu a obydlia nájomcu pred právom vlastníka na vlastníctvo k bytu. Právne zdôvodnenie zamietnutia žaloby na vypratanie služobného bytu odkazom výlučne na rozpor s dobrými mravmi, by v podstate znemožnilo vypratanie akéhokoľvek služobného bytu po zániku služobného pomeru jeho nájomcu. Súd sa nevyporiadal náležite s právnymi dôsledkami dôsledkami uzavretia Doplnku k zmluve zo dňa X.X.XXXX, ako aj s nevyužitím práva na bytovú náhradu podľa § 879c ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Zmluvou zo dňa X.X.XXXX účastníci uzavreli nájomnú zmluvu k služobnému bytu, a to na dobu trvania služobného pomeru. Tak, ako konštatoval Krajský súd v Prešove vo svojom rozhodnutí 1Co/53/2010 zo dňa 16.6.2010, išlo o právo nájmu k služobnému bytu podľa § 1 ods. 3 písm. b) zákona číslo 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami. Podľa § 4 tohto zákona, pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú, nájomca nemá právo na bytovú náhradu okrem prípadu, ak nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu. Aplikácia tohoto ustanovenia nemá síce vplyv na rozhodnutie o vyprataní bytu. Je však vylúčené, aby súd rozhodol o návrhu na vypratanie bez toho, aby sa vyporiadal s právom žalovaného na bytovú náhradu. Citované ustanovenie sa výslovne týka len vypratania služobného bytu, ohľadom ktorého bol uzavretý nájom na dobu určitú. Toto ustanovenie nie je aplikovateľné v prípade uzavretia zmluvy o nájme služobného

bytu na dobu neurčitú. Pre ňu platila úprava § 879d ods. 2 Občianskeho zákonníka, zaručujúcu právo na bytovú náhradu za služobný byt po dobu 5 rokov od účinnosti tohoto ustanovenia.

Súd sa nevyporiadal náležite s právnymi dôsledkami uzavretia Doplnku k zmluve zo dňa X.X.XXXX, ako aj s nevyužitím práva na bytovú náhradu podľa § 879c ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Doplnok k nájomnej zmluve dňa X.X.XXXX doplnil nájomnú zmluvu o článok 12, ktorého prvá veta znie: „Od vymáhania uvoľnenia bytu možno upustiť v týchto prípadoch, ak:
a) príslušník odpracoval v službách ZVJS SR viac ako 15 rokov...“.

Za predpokladu, že tento Doplnok (dohodu o zmene nájomnej zmluvy) zo dňa X.X.XXXX uzavrel za žalobcu k tomu kompetentný vedúci pracovník, môže mať takéto dojednanie nielen charakter dohody o zmene nájomnej zmluvy, pričom citovaný článok 12 môže byť z hľadiska svojho obsahu odkladacou podmienkou v zmysle § 36 ods. 1, 2, 5 Občianskeho zákonníka, splnením ktorej sa nájom zmenil na dobu neurčitú.

Podľa týchto ustanovení, vznik, zmenu alebo zánik práva či povinnosti možno viazať na splnenie podmienky. Podmienka je odkladacia, ak od jej splnenia závisí, či právne následky úkonu nastanú. Ak z právneho úkonu alebo z jeho povahy nevyplýva niečo iné, predpokladá sa, že podmienka je odkladacia.

Podmienky patria k náhodným zložkám právneho úkonu a ich zmyslom je urobiť účinky alebo následky právneho úkonu závislými od určitej právnej skutočnosti. Pre podmienky je charakteristické, že sú to neznáme (účastníkom právneho úkonu), budúce, možné, dovolené a zároveň nieisté právne skutočnosti. Až do splnenia odkladacej podmienky vládne právna neistota, či platný právny úkon bude alebo nebude účinný. Napriek tejto neistote sú účastníci týmto právnym úkonom viazaní a musia rátať s tým, že predpokladané účinky nastanú. Účinky takéhto podmieneného úkonu nastávajú ex nunc, t. j. od okamihu splnenia podmienky. Nejasnú podmienku, t. j. takú, ktorej povahu nemožno spravodlivo zistiť z obsahu alebo slovného vyjadrenia právneho úkonu, ku ktorému je pripojená, treba považovať za odkladaciu podmienku. Nemožná podmienka predstavuje nesplniteľnú právnu skutočnosť. Pri nemožnej odkladacej podmienke vôbec nemôžu nastať účinky právneho úkonu. Ak splnenie alebo nespĺnenie podmienky závisí od vôle účastníka, treba skúmať aj to, ako účastník zasiahol do procesu splnenia, resp. nespĺnenia náhodnej zložky právneho úkonu. Zámerné splnenie podmienky účastníkom, ktorý tak nemá právo urobiť a ktorému je jej splnenie na prospech, spôsobuje, že na splnenie podmienky sa neprihliada. Zámernosť treba stotožniť s úmyselným konaním účastníka. Na iné, než úmyselné konanie, nemožno prihliadať.

Vychádzajúc z citovanej podmienky uvedenej v Doplnku zo dňa 3.1.1994, je možné vyvodiť záver, že sa zmluvné strany pravdepodobne dohodli na tom, že pokiaľ žalovaný odpracuje 15 rokov, nedôjde k zániku jeho práva nájmu k tomuto bytu ukončením služobného pomeru. Takýto záver možno vyvodiť z formulácie „od vymáhania uvoľnenia bytu možno upustiť“. Keďže sa jedná o odkladaciu podmienku, odpracovaním dohodnutej dĺžky času by zanikol stav právnej neistoty a z nájmu na dobu určitú sa stal nájom na dobu neurčitú.

Obsah a účinnosť Dohody zo dňa 3.1.1994 je skomplikovaná tým, že už v čase jej uzatvárania mal žalovaný odpracovaných 19-20 rokov u žalobcu. Nešlo teda o typickú odkladaciu podmienku, ktorá mohla nastať, no nemusela. Ak však táto skutočnosť bola známa obom zmluvným stranám ku dňu 3.1.1994, nie je vylúčený záver, že už týmto dňom došlo na základe dohody účastníkov k zmene pôvodne dohodnutej doby nájmu na dobu určitú na dobu nájmu na dobu neurčitú.

Opodstatnenosť tohto záveru je pravdepodobná aj v súvislosti so stanoviskom A. riaditeľa L. väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky zo dňa XX.XX.XXXX, ktorého časť I/C. bytové náhrady, je citovaná v Doplnku dohody zo dňa X.X.XXXX. Toto stanovisko A. riaditeľstva nasvedčuje správnosti záveru, že za splnenia podmienok uvedených v tomto ustanovení, sa zmenil nájomný pomer z doby určitej na dobu neurčitú.

Prvostupňový súd v odôvodnení svojho rozhodnutia síce správne skonštatoval, že „vôľa oboch strán bola taká, že ak sa splnia podmienky v doplnku uvedené, k vyprataniu bytu sa nepristúpi“. Súd teda

argumentoval existenciou podmienky právneho úkonu, avšak bez toho, aby vyvodil právne dôsledky z jej existencie.

Platné uzavretie dohody o zmene nájmu služobného bytu na dobu neurčitú, dáva zmysel aj následnému konaniu žalobcu, keď tento dňa XX.X.XXXX doručil žalovanému výpoveď z nájmu tohto bytu. Túto právne zdôvodnil odkazom na § 711 ods. 1 písm. b) Občianskeho zákonníka, teda na výpoveď nájmu bytu, ak nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný. Takúto výpoveď je však možné dať len z nájmu bytu na dobu neurčitú. Inak nájom bytu dohodnutý na určitý čas zaniká uplynutím dohodnutého času. Nájom bytu dohodnutý na určitý čas môže byť síce vypovedaný aj z ďalších dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, avšak len v prípade, že sa výpoveď doručí pred uplynutím dohodnutého času trvania nájmu.

Vychádzajúc z tvrdení žalobcu, ktoré čiastočne si osvojil aj prvostupňový súd, zanikol nájom žalovaného k tomuto bytu dňom XX.XX.XXXX, keď zanikol jeho služobný pomer u žalobcu. V takom prípade by ale nemal žalobca dôvod doručovať žalovanému výpoveď z nájmu bytu, ale mal právo rovno žalovať o vypratanie tohto bytu.

Žalovanému bola doručená spomínaná výpoveď z nájmu dňa XX.X.XXXX. Skutočnosť, že žalobca v následnej lehote 3 mesiacov stanovenej v § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka nepodal na súde žalobu o určenie neplatnosti výpovede, nebráni súdu v preskúmaní platnosti výpovede v rámci konania o vypratanie takéhoto bytu. Lehota 3 mesiacov uvedená v § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka nie je totiž prekluzívnou lehotou v zmysle § 578 Občianskeho zákonníka. Pokiaľ súd na základe včas podanej žaloby o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu právoplatne rozhodne, je súd viazaný týmto rozhodnutím v konaní o žalobe na vypratanie takéhoto bytu. Ak však nájomca nepodá žalobu o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu, musí sa súd vypořadovať s platnosťou takejto výpovede sám v konaní o žalobe na vypratanie z bytu.

V tejto súvislosti odvolací súd konštatoval ďalšie pochybenie na strane prvostupňového súdu, keď súd neskúmal platnosť výpovede z nájmu zo dňa XX.X.XXXX z hľadiska náležitostí predpísaných v ustanovení § 710 ods. 3, § 711 ods. 1 písm. b), ods. 2, 4 Občianskeho zákonníka. Je treba predovšetkým poukázať na to, že dôvod výpovedi sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť. Výpoveď z nájmu služobného bytu možno platne dať len za trvania nájmu.

Vychádzajúc zo znenia výpovede z nájmu služobného bytu zo dňa XX.X.XXXX, bola táto výpoveď daná z dôvodu, že žalovaný ako nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný. Tento dôvod výpovede je treba hodnotiť v súlade so znením článku 12 nájomnej zmluvy v spojení s jej Dodatkom zo dňa X.X.XXXX.

Ďalšieho pochybenia sa však dopustil prvostupňový súd tým, že sa pri svojom rozhodovaní nevyporiadal s právnymi dôsledkami ustanovenia § 879c ods. 2 Občianskeho zákonníka. Podľa tohto ustanovenia, ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. b) (Občianskeho zákonníka), nájomca má do 5 rokov od nadobudnutia účinnosti tohto zákona (t. j. do 1.9.2006), právo na bytovú náhradu podľa doterajších predpisov. To neplatí len v prípade, ak je nájomca vlastníkom bytu alebo mu vznikol nájomný vzťah k bytu u iného prenajímateľa.

V prípade dohody o zmene nájmu na dobu neurčitú je právne relevantné právo na bytovú náhradu podľa § 879c ods. 2 Občianskeho zákonníka s právom na bytovú náhradu podľa § 4 z. č. 189/1992 Zb.. V prvom prípade sa jedná o bytovú náhradu za služobný byt, ktorého užívanie nebolo časovo obmedzené, kým v druhom prípade o náhradný byt pri nájme služobného bytu dohodnutom na dobu určitú.

Podľa tvrdenia žalobcu ponúkol žalovanému bytovú náhradu bez konkretizácie, kedy sa tak stalo a kedy k nej došlo.

Ak by však žalovaný v zákonom stanovenej lehote do X.X.XXXX za predpokladu vzniku práva nájmu na dobu neurčitú o platnosti výpovede, odmietol ponuku na náhradný byt, mohlo by takéto konanie

žalovaného výrazným spôsobom ovplyvniť úspešnosť následných jeho požiadaviek na náhradný byt. V takom prípade by nebolo možné označiť podanie žaloby o vypratanie tohoto bytu za rozporné s § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Pretože prvostupňový súd pri svojom rozhodovaní vec nesprávne právne posúdil, keď nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a v tejto súvislosti aj nedostatočne zistil skutkový stav, musel byť napadnutý rozsudok v súlade s § 221 ods. 1 písm. h) O.s.p. zrušený a vec vrátená prvostupňovému súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

V novom rozhodnutí o veci súd rozhodne prvostupňový súd aj o náhrade trov tohoto odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 O.s.p.).

Toto rozhodnutie prijal odvolací senát Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je odvolanie prípustné.