

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 11Co/874/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7712204458  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 04. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jarmila Čabaiová  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2016:7712204458.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jarmily Čabaiovej a sudkýň JUDr. Zuzany Matyiovej a JUDr. Jarmily Sopkovej Maximovej vo veci žalobkyne H. agentúry rezortu ministerstva obrany, so sídlom U., V. 7, IČO: 34 000 666, proti žalovanému V. T. M., nar. XX.X. XXXX, bytom I., M. 3, o vypratanie bytu, o odvolaní žalovaného proti rozsudku 12C 16/2012-68 z 29.4.2014 Okresného súdu Michalovce

### rozhodol:

M e n í rozsudok tak, že žalovaný je povinný vypratať byt č. 3, pozostávajúci z X izieb s prísl., nachádzajúci sa na 7. poschodí bytového domu, súp. č. XXXX, vchod č. 3, ul. M., v I., zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. G. a odovzdať ho žalobkyni v lehote 15 dní po zabezpečení náhradného bytu.

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni trovy konania vo výške 99,50 € do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

Súd prvého stupňa (ďalej aj „súd“) rozsudkom žalovanému uložil povinnosť vypratať byt č.3, pozostávajúci z 3 izieb a príslušenstva nachádzajúci sa na 7.poschodí bytového domu, súp. č. XXXX, vchod č. 3, ul. M., v Michalovciach, zapísaný na LV č. XXXX, kat.úz. G. s tým, že žalovaný nemá právo na bytovú náhradu. Zároveň žalovanému uložil zaplatiť žalobkyni trovy konania vo výške 99,50 € do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Vychádzal zo žaloby, z ktorej zistil, že žalobkyňa je na základe zriaďovacej listiny 30077/85 vydananej 30.6.1993 Ministerstvom obrany Slovenskej republiky správkynou bytového fondu rezortu obrany, že žalovaný bol na základe nájomnej zmluvy z 29.5.2008 nájomcom bytu č. 3, na 7. poschodí v bytovom dome na ul. Ružovej 5789/3 Michalovce, a že žalovanému pre neplatenie nájomného a preddavkov na služby spojených s užívaním bytu za dlhší čas ako 3-mesiace, bol v zmysle § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka nájom bytu vypovedaný písomnou výpoveďou z 9.3.2011, ktorá mu bola doručená dňa 30.3.2011. Trojmesačná výpovedná lehota uplynula 30.6.2011, pričom žalovaný podľa § 712a ods. 3 OZ nemá nárok na bytovú náhradu. Vykonaným dokazovaním súd zistil, že na LV XXXX kat. úz. G. pod B 131 je vedená ako vlastníčka bytu č. 3 nachádzajúceho sa na 7. poschodí bytového domu, blok H3, žalobkyňa. Dôvodom výpovede z nájmu z 9.3.2011 je hrubé porušenie povinnosti platiť nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu. Z výpovede, ktorú žalovaný prevzal 30.3.2011, vyplýva, že žalovaný nemá nárok na bytovú náhradu a zároveň ho žalobkyňa vyzvala, aby do 15 dní predmetný byt dobrovoľne vypratal. Žalovaný uznal, že bankové platby v minulosti neplatil podľa platnej zmluvy riadne a včas, pretože bol v zlej ekonomickej situácii kvôli neuváženému konaniu v minulosti. Jeho súčasný príjem je následkom zlých rozhodnutí vo veci financií, krátenia rôznymi zrážkami zo mzdy a exekučnej zrážky pre rôznych veriteľov, na spodnej hranici pre príjem osoby s jednou vyživovanou osobou. Po právnom posúdení veci podľa § 710 ods. 1, 3, 4, § 711 ods. 1 písm. d,/ § 712a ods.3, 4 Občianskeho zákonníka, § 1 ods. 3 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave pomerov súvisiacich s nájmom bytu a bytovými náhradami uzavrel, že nárok žalobkyne je dôvodný. Predmetný byt

služi k zabezpečeniu bytových potrieb profesionálnych vojakov a ozbrojených síl, samotný žalovaný je profesionálnym vojakom a zamestnancom armády SR. Byt síce užíva s manželkou a dvoma maloletými synmi, ale spoločný nájom k bytu nevznikol, pretože ide o byt služobný. Správne preto žalobkyňa len žalovanému ako nájomcovi doručila výpoveď z nájmu služobného bytu. Žalovaný platnosť výpovede na súde nenapadol. Nájomný pomer k bytu zanikol žalovanému k 30.6.2011. V súčasnosti teda obýva byt bez nájomnej zmluvy, a preto súd žalovanému uložil povinnosť tento byt vypratať. Pri rozhodovaní súd skúmal, či je na mieste rozhodnúť o vypratání predmetného bytu bez zabezpečenia bytovej náhrady. Nielen z písomného vyjadrenia žalovaného, ale i z jeho výpovede je zrejmé, že vlastným neuváženým konaním a zlými subjektívnymi rozhodnutiami vo veciach vlastných financií spôsobil, že nebol schopný splácať nájomné a preddavky spojené s užívaním bytu včas a riadne. Ako zamestnanec Armády SR má nepochybne zabezpečený dostatočný príjem k tomu, aby z tohto príjmu dokázal zaplatiť i nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu. Podľa samotného žalovaného jeho čistý mesačný zárobok je 1 000 €. Ustanovenie § 712a ods.3, 4 OZ umožňujú nájomcovi, ktorý sa stará o maloleté dieťa, čo je prípad žalobcu, a ak to pomery prenajímateľa umožňujú, namiesto náhradného ubytovania zabezpečiť náhradný byt avšak za plnenia podmienky, že žalobca je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov. To, že nájomca je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov je dôkazným bremenom, ktoré znáša žalovaný. Žalovaný v konaní nepreukázal, že v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov bol resp. je. Ako bolo uvedené, z jeho tvrdení a výpovedí vyplýva opak, že do hmotnej núdze sa dostal v dôsledku zlých subjektívnych rozhodnutí ohľadne finančných záležitostí rodiny. Keďže u žalovaného sa nájomný pomer podľa § 711 ods.1 písm. d/ OZ pre neplatenie nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu skončil z iných príčin ako hmotnej núdze z objektívnych dôvodov, súd skúmal, či na strane žalovaného existujú dôvody osobitného zreteľa pre poskytnutie prístrešia. I keď žalovaný žije v úplnej rodine, má 2 maloleté deti vo veku 8 rokov a 3 mesiace, manželka je na materskej dovolenke poberajúca materský príspevok, podľa názoru súdu boli žalovanému v priebehu občianskeho súdneho konania vytvorené i zo strany žalobkyne podmienky k tomu, aby svoj dlh uhradil, čím by žalobkyňa žalobu vzala späť v celom rozsahu. Ani takmer dvojročný časový priestor od začatia konania žalovaný nevyužil k tomu, aby svoje záväzky vyplývajúce z nájomného vzťahu trvajúceho do 30.6.2011, resp. z užívania bytu po tomto dátume žalobkyňu uhradil. Preto bolo rozhodnuté, že žalovaný nemá právo na zabezpečenie bytovej náhrady. O trovách konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a žalobcovi priznal náhradu trov konania vo výške 99,50 € za zaplatený súdny poplatok.

Rozsudok napadol včas podaným odvolaním žalovaný, ktorý ho navrhol zrušiť a vrátiť vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Poukázal na skutočnosť, že v byte býva s manželkou a s dvoma maloletými deťmi (8 ročným a polročným), pre ktorých dôsledok rozsudku môže mať neblahý vplyv na zaistenie ich základných potrieb a fungovanie rodiny. Nepoprel, že svojimi neuváženými krokmi vo veciach financií spôsobil najmä svojej rodine už dosť problémov, preto má snahu udržať predmetný byt. Vyvinul enormnú snahu na vyriešenie všetkých pozdĺžností voči žalobkyňu, pričom dôvodil, že práve žalobkyňa nejednoznačne vyčíslila sumy, ktoré dlhuje. Mimoriadnymi platbami súm vyšších, ako bolo mesačné nájomné, sa snažil starý dlh vyrovnáť a riadne platiť bežné mesačné nájomné. Po platbách týchto mimoriadnych vyšších súm sa domnieval, že podstatnú, alebo aj celú dlžnú sumu vyrovnal, ale jednalo sa len o istinu a zostávalo zaplatiť ostatné príslušenstvo. Z dlžných súm, ktoré prekročovali sumu 5 000 €, dlhoval k 30.4.2014 už len sumu 1 976,54 €, k 13.6.2014 ukončil splácanie exekučných pohľadávok voči žalobkyňu vo výške 951,09 €. Naďalej sa snaží zbytok dlhu zaplatiť a riadne platiť bežné nájomné a byť nájomcom predmetného bytu.

Žalobkyňa uviedla, že rozsudok je vecne správny a navrhla ho potvrdiť.

Odvolací súd bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) prejednal odvolanie v rozsahu vyplývajúcom z § 212 ods. 1, 3 O.s.p. a z hľadísk uplatnených odvolacích dôvodov s tým, že miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku oznámil dňa 14.4.2016 na úradnej tabuli súdu v súlade s § 211 ods. 2 a § 156 ods. 3 O.s.p. a dospel k záveru, že odvolanie je opodstatnené len v rozsahu smerujúcom proti povinnosti vypratať byt bez bytovej náhrady.

Súd prvého stupňa vo veci o vypratání nehnuteľnosti postupoval v súlade so zákonom a zásadami ustálenými v súdnej praxi, vec správne právne posúdil, použité právne predpisy správne vyložil a na zistený skutkový stav správne aplikoval, vzal do úvahy všetky rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, resp. vyšli počas konania najavo, neopomenul žiadnu skutočnosť, ktorá vyplývala z vykonaných dôkazov a z tvrdení účastníkov a vykonané dôkazy správne vyhodnotil

vo vzťahu k uplatnenému nároku na vypratanie bytu. Odôvodnenie rozsudku má podklad v zistenom skutkovom stave vyplývajúcom zo spisu. Rozsudok je v tejto časti vecne správny a z hľadiska zákonnej požiadavky na riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia napadnutý rozsudok je v tejto časti plne akceptovateľný, presvedčivý, jasný a zrozumiteľný.

Pokiaľ ide o povinnosť vypratať byt bez bytovej náhrady, odvolací súd má za to, že táto súdom prvého stupňa uložená povinnosť, je značne rigidná a nezohľadňujúca iné (ďalšie) závažné skutkové okolnosti, ktoré v priebehu konania vyšli najavo. Nebolo možné nechať bez povšimnutia (a najmä pre spravodlivé vyriešenie veci), že žalovaný spolu s manželkou vychovávajú a zabezpečujú starostlivosť o dve maloleté deti, ktoré sú odkázané (spolu s ním) na bývanie v byte. Za situácie, ako vec posudzoval súd prvého stupňa, celistvá rodina (žalovaný, jeho manželka a dve maloleté deti), by mala byť bez akejkoľvek bytovej náhrady (či už vo forme náhradného bytu, ubytovania alebo prístrešia), a stratou obydlia sa tak ocitnúť v ťažkej životnej situácii po zániku nájomného vzťahu žalovaného k služobnému bytu, preto súd nesprávne rozhodol o povinnosti žalovaného vypratať byt tak, že ju neviazal na zabezpečenie príslušnej bytovej náhrady žalobcom. Aplikácia zákona nemôže byť rýdzo formálna, bez zreteľa na príslušné ústavné princípy a medzinárodné záväzky Slovenskej republiky, kam patrí aj rešpektovanie a ochrana rodinného života. V takýchto prípadoch je vždy potrebné mimoriadne starostlivo zvážiť, či vypratanie bytu bez zabezpečenia bytovej náhrady nie je takým zásahom do práv na ochranu súkromného a rodinného života a obydlia, ktorý sa nezakladá na relevantných dôvodoch, a to aj so zreteľom na osobitnú ochranu detí a mladistvých v zmysle čl. 41 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a možnosť všeobecných súdov výkladom a aplikáciou § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka zmierniť neprimeranú tvrdosť, ktorá by mohla vzniknúť z konania o vypratanie bytu (napr. Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky I. ÚS 13/2000, uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6 Cdo 200/2010).

Vzhľadom na uvedené odvolací súd zmenil rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutom výroku o povinnosti vypratať byt bez bytovej náhrady tak, že žalovanému uložil povinnosť vypratať byt a odovzdať ho žalobkyni v lehote 15 dní po zabezpečení náhradného bytu.

O trovách konania rozhodol odvolací súd podľa § 224 ods. 1, 2 a 142 ods. 1 O.s.p. tak, že úspešnej žalobkyni priznal náhradu trov za zaplatený súdny poplatok v sume 99,50 €, ktorú je žalovaný povinný zaplatiť do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3 : 0 (§ 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov).

#### **Poučenie:**

Proti rozsudku odvolacieho súdu odvolanie nie je prípustné.