

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 8Co/18/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8821201955
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 06. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eduard Valenčin
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2024:8821201955.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Eduarda Valenčina a členov senátu JUDr. Jany Burešovej a JUDr. Mariana Hoffmanna, PhD., v právnej veci žalobcu: Mesto Vranov nad Topľou, so sídlom Dr. C. Daxnera 87/1, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 00 332 933, právne zastúpený: JUDr. Ing. Michal Plenta, advokát, so sídlom Sídlisko Okulka 19/42, 093 01 Vranov nad Topľou, proti žalovaným: 1/ A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX/XX, XXX XX D. E. F., 2/ G. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX/XX, XXX XX D. E. F., o vypratanie nehnuteľnosti, o odvolaní žalovaných v 1. a 2. rade proti rozsudku Okresného súdu Vranov nad Topľou č.k. 3C/30/2021-53 zo dňa 24.08.2022 takto

rozhodol:

I. Potvrdzuje rozsudok.

II. Žalobcovi priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobcom v rozsahu 100 % s tým, že o výške týchto trov rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Vranov nad Topľou, ako súd prvej inštancie odvolaním napadnutým rozsudkom rozhodol tak, že:

I. Súd ukladá žalovanému 1/ a žalovanej 2/, aby do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku spoločne a nerozdielne vypratali a odovzdali byt žalobcovi, a to byt č. XX, D. H. X, poschodie č. 1, v stavbe súp. H. XXX/XX, na ulici Domašská vo Vranove nad Topľou, stavba zapísaná na LV č. XXXX, pre katastrálne územie D. E. F..

II. Žalobcovi sa priznáva nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu, ktoré je trovy sú povinní zaplatiť žalovaní 1/, 2/ spoločne a nerozdielne a o ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

2. V odôvodnení svojho rozhodnutia súd prvej inštancie uviedol, že žalobca a žalovaní uzavreli nájomnú zmluvu na dobu určitú od 01.01.2021 do 30.06.2021 a po uplynutí dohodnutej doby nájmu dobrovoľne byt č. XX D. X, E. I. C. H. XX D. D. E. F. nevypratali a naďalej ho užívajú. Súd prvej inštancie ďalej poukázal na to, že na pojednávaní konanom dňa 14.02.2022 žalovaní uviedli, že sa snažia platiť nájomné, avšak niekedy im to nevychádza a preto požiadali súd o lehotu na usporiadanie celej veci. Na ďalšom pojednávaní dňa 24.08.2022 žalobca vo vzťahu k žalovaným naďalej evidoval dlh z titulu nájomného. Keďže si žalovaní neplnili svoje povinnosti týkajúce sa riadneho a včasného platenia nájomného a náhrad spojených s užívaním bytu, zo strany žalobcu už nedošlo k uzatvoreniu ďalšej nájomnej zmluvy.

3. Súd prvej inštancie vec správne právne posúdil podľa § 685 ods. 1, § 710 ods. 1, 2 a § 712a ods. 9 veta prvá a § 686 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka (OZ). Vychádzajúc z týchto zákonných ustanovení konštatoval, že žaloba žalobcu je dôvodná, a preto jej vyhovel. O trovách konania rozhodol podľa § 255

ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. - Civilný sporový poriadok (CSP) a úspešnému žalobcovi priznal voči neúspešným žalovaným nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

4. Proti tomuto rozsudku podali odvolanie žalovaní, pričom aj keď označili, že podávajú odvolanie iba proti výroku I. tohto rozsudku, odvolanie sa týka aj súvisiaceho výroku II. o trovách konania. Poukázali na to, že podľa ich názoru, hlavným dôvodom krátkodobých nájomných zmlúv je privádzať občanov mesta do neistoty, aby v prípade neplnenia si povinností zo strany nájomcu, najmä omeškaním na nájomnom, mal žalobca možnosť nájomcu vypratať, a to bez bytovej náhrady. Žalovaní vyjadrili nesúhlas s tvrdením žalobcu o nedostatočnom úsilí riešiť ich dlhodobý problém so splácaním nájomného, pričom žalovaní zo svojej pozície nevedeli ovplyvniť obsah nájomnej zmluvy. Poukázali na to, že platby síce boli oneskorené, avšak všetky boli uhradené a v čase podania odvolania už nemali byť 10 mesiacov v omeškaní s platbou nájomného. Poukázali na to, že majú 6 maloletých detí a ich 12 ročný syn je odkázaný na celodenné opatrovanie. Uviedli, že žalovaný v 1. rade už pracuje v zahraničí práve z dôvodu, aby zabezpečil rodinu. Žalovaní vyjadrili presvedčenie, že ich prípad by sa mal posudzovať individuálne ako prípad hodný osobitného zreteľa. Poukázali tiež na to, že súd musí zvážiť, či výkon práva žalobcu nie je v kolízii s ich právom na obydlie, pričom základnou úlohou žalobcu pri výkone samosprávy je garantovať starostlivosť o všestranný rozvoj územia a o potreby jeho obyvateľov, avšak žalobca zjavne favorizoval svoje vlastnícke právo pred právom žalovaných na obydlie. Žalovaní ďalej apelovali na právo na rešpektovanie súkromného rodinného života, ochranu rodiny a záujem maloletých detí. Poukázali na to, že v prípade vystaňovania bez bytovej náhrady by si museli prenajať podobný byt, pričom obvyklá trhová cena nájmu dvojizbového bytu v meste D. E. F. je 300 – 400,- eur, preto si iný ako mestský byt s výškou nájomného 114,- eur ani nemôžu dovoliť. Citovali aj rozhodnutie Krajského súdu v Prešove sp.zn. 12Co/68/2019 v súvislosti s aplikáciou § 3 ods. 1 OZ s tým, že sa jedná o výnimočný prípad, kedy výkon práva vážne poškodí užívateľa veci bez toho, aby vlastníčkovi priniesol zodpovedajúci prospech a vyhovie žalobe by sa dotýkalo významného práva žalovaných, a to práva na bývanie. Navrhli, aby súd posúdil ich prípad ako prípad hodný osobitného zreteľa a aby rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

5. Žalobca k odvolaniu žalovaných uviedol, že predpokladom uzavretia novej nájomnej zmluvy je nulový dlh na karte bytu, pričom u žalovaných bol vždy vykazovaný dlh. Podľa žalobcu žalovaní neprípustným spôsobom bagatelizujú plnenie svojich zmluvných povinností, teda uhrádzať nájomné a platby súvisiace s užívaním bytu riadne a včas. Omeškanie u žalovaných bolo dlhodobé, pričom sa jednalo o omeškanie od 2. až 9. mesiacov po lehote splatnosti. Z karty bytu k 22.08.2022 vyplýva, že žalovaní neuhradili nájomné za mesiace apríl, jún a júl 2023 a taktiež aj vyúčtovanie nákladov za rok 2021 v sume 275,87 eur. Z uvedeného vyplýva, že ku dňu rozhodnutia súdu mali žalovaní tak starý dlh, ako aj nový dlh, ktoré neboli uhradené. Tvrdenie žalovaných o tom, že už 10 mesiacov nie sú v omeškaní, preto nie je pravdivé. Žalobca poukázal na to, že žalovanými citované ustanovenia zákona o rodine sa vzťahujú predovšetkým na vzťahy medzi rodinnými príslušníkmi a žalovaní zdá sa opomíňať rodičovské povinnosti týkajúce sa starostlivosti o deti, a teda aj ich materiálne zabezpečenie, čo si zjavne neplnili, pričom obaja rodičia sú zárobkovo schopní. Žalovaní nepreukázali, či využili niektorý z nástrojov všeobecne dostupných pre danú životnú situáciu tak, aby si ju zlepšili a ich pasivita nemôže ísť na úkor žalobcu, teda, či žalovaní požiadali o príspevok na bývanie, dávku v hmotnej núdzi, dotáciu na podporu humanitárnej pomoci pre fyzickú osobu, jednorazovú dávku v hmotnej núdzi, dotáciu na podporu výchovy dieťaťa, či žalovaná v 2. rade požiadala o náhradné výživné v prípade pokiaľ otec zanedbáva povinnú výživu. Žalobca ďalej poukázal na to, že mesto hospodári s bytmi, ktoré podliehajú režimu podľa zákona č. 433/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, podľa ktorého je stanovená maximálne dĺžka trvania nájomného vzťahu 3 roky, pričom určenie individuálnej dĺžky trvania nájomného vzťahu ministerstvo ponechalo plne na úvahu prenajímateľov a všeobecne sa akceptuje dĺžka trvania nájomnej zmluvy na 1 rok, za predpokladu, že si nájomca plní všetky zmluvné povinnosti. Preto aj v danom prípade bola dĺžka nájomného vzťahu primeraná. Žalobca dal do pozornosti rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 4Cdo/53/2015, v skutkovo porovnateľnom prípade, z ktorého okrem iného vyplýva, že ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka má len aplikačný a interpretačný význam pre výkon subjektívnych občianskych práv a nemá vlastnú normotvornú platnosť. Výkon práv a povinností podľa tohto ustanovenia predpokladá existenciu práva alebo povinnosti a ak takéto právo alebo povinnosť neexistuje, nemôže ho súd založiť svojim rozhodnutím. Súd môže rozhodnutím výkon práva alebo povinností odoprieť. Právo na obydlie je právom základným, no jeho ochranu nemožno považovať za bezhraničnú, keď povinnosťou súdu je vychádzať z preukázaných skutočností rozhodných pre posúdenie veci. Dovolací súd vyjadril názor, že ak zákon výslovne umožňuje dohodnutie nájmu

na dobu určitú a nepredpokladá pri skončení takéhoto nájmu s poskytnutím bytovej náhrady, potom nemožno vyvodiť záver, že uplynutie doby nájmu bytu dohodnutého na dobu určitú, je, bez ďalšieho, potrebné považovať za rozporné s dobrými mravmi pre obchádzanie ustanovení o bytových náhradách. Žalobca taktiež poukázal na to, že z oznámenia mestského úradu, oddelenie bytov zo dňa 17.08.2022 má za preukázané, že žalobca eviduje 38 žiadostí o pridelení mestského bytu, preto je požiadavka na vypratanie bytu plne legitímna. Žalovaná užíva predmetný byt bez právneho dôvodu a z dôvodu dlhoročného neplnenia si zmluvných povinností bola vyhodnotená ako osoba, ktorá nemá právo na pridelenie mestského bytu. Žalobca uviedol, že úlohou mesta je nielen chrániť mestský majetok, ale aj zabezpečiť plnenie verejnoprospešnej funkcie. Je nevyhnutné byt vypratať, nakoľko sa v ňom protiprávne zdržiava subjekt, ktorý nespĺňa podmienky na pridelenie mestského bytu a následne byt prideliť novému nájomcovi, ktorý tieto podmienky spĺňa. Podanie žaloby v tejto sledovalo legitímny cieľ v zmysle § 126 OZ o ochrane vlastníckeho práva, pričom cieľom žaloby je umožnenie nájmu iným oprávneným fyzickým osobám a je nevyhnutným riešením v záujme dosiahnutia tohto legitímneho cieľa. Z uvedených dôvodov preto žalobca navrhol napadnutý rozsudok v celom rozsahu ako vecne správny potvrdiť a priznať mu trovy odvolacieho konania.

6. K vyjadreniu žalobcu sa vyjadrili žalovaní podaním zo dňa 05.04.2023. Žalovaní poukázali na to, že aj keď meškali s úhradou platieb, tieto postupne splácali a dlh na nájomnom vznikol z dôvodu, že manžel stratil prácu. Poukázali na to, že mestské sociálne nájomné byty zväčša obývajú občania, ktorí sú v neľahkej životnej situácii a pomoc mesta potrebujú. Preto sú ochotní akceptovať aj stav, keď nedostanú písomnú nájomnú zmluvu, len aby mali kde bývať so svojimi rodinami a mesto im na druhej strane takýmto konaním upiera možnosť napr. požiadať o príspevok na bývanie. Absencia písomnej nájomnej zmluvy neznamena, že tam bývajú nelegálne, keďže tam bývajú s plným vedomím a súhlasom mesta. Poukázali taktiež na to, že súd sa v rámci svojej rozhodovacej právomoci nezaoberal skutočnosťou, či k uzavretiu nájomnej zmluvy nedošlo tzv. konkludentným spôsobom. Navrhli, aby odvolací súd žalobu zamietol, resp. vec vrátil súdu na ďalšie konanie a čo sa týka náhrady trov konania, aby ťaživú situáciu žalovaných vyhodnotil ako dôvod hodný osobitného zreteľa podľa § 257 CSP a náhradu trov konania žalobcom nepriznal. V prípade úspechu si žalovaní uplatnili nárok na náhradu trov konania, nakoľko im bol ustanovený advokát prostredníctvom Centra právnej pomoci.

7. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie bolo podané v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), oprávneným subjektom (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 355 CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a nasl. CSP, bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 CSP a contrario) s tým, že miesto a čas vyhlásenia rozsudku oznámil na úradnej tabuli ako aj na jeho webovej stránke Krajského súdu v Prešove dňa 13.06.2024 (§ 219 ods. 3 CSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaných nie je dôvodné.

8. Odvolací súd poukazuje na to, že súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí správne citoval príslušné právne predpisy, z ktorých vyplýva, že ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne uplynutím tohto času a v takomto prípade nemá nájomca právo na bytovú náhradu. Z nájomnej zmluvy vyplýva, že žalovaní sú povinní platiť nájomné a náklady spojené s užívaním bytu. Splnenie tejto povinnosti nemožno hodnotiť tak ako to uviedli žalovaní, teda že žalobca pri krátkodobých nájomných zmluvách občanov mesta privádza do neistoty, aby v prípade omeškania s platením nájomného mal možnosť žiadať nájomcu o vypratanie bytu. Odvolací súd poukazuje na to, že žalobca iba žiada splnenie povinností, ktoré boli žalovaným nepochybne úplne známe už pri uzavretí nájomnej zmluvy, pričom v tom čase mali žalovaní už všetky deti, a hlavne s ohľadom na túto skutočnosť, bolo ich základnou povinnosťou v zmysle zákona o rodine, ktorý sami cítujú, zabezpečiť deťom výživu, teda aj primerané materiálne podmienky, ktoré spočívajú okrem iného hlavne v zabezpečení bývania. Žalovaní citovali viaceré rozhodnutia resp. zákonných ustanovení, z ktorých má pre nich vyplývať právo, aby obývali predmetný byt bez právneho titulu, teda bez platnej nájomnej zmluvy. Taktiež poukázali na to, že žalobca si je vedomý tejto situácie a s takýmto stavom plne súhlasí. Toto vyjadrenie žalovaných ale nemožno akceptovať, pretože žalobca určite nevyjadril súhlas s takýmto stavom, o čom svedčí minimálne podanie žaloby v tejto veci, pričom tak ako uviedol vo svojich vyjadreniach, so žalovanými mal dlhodobý problém z hľadiska ich platobnej disciplíny, keďže v roku 2019 meškali so 4. platbami, v roku 2020 so 7. platbami a v roku 2021 už s 10. platbami. Odvolací súd má zároveň za to, že pokiaľ by žalovaní mali uhradený dlh z titulu nájomného, tak by túto skutočnosť súdu nepochybne oznámili resp. v prípade pokiaľ by bol dlh uhradený, žalobca by pravdepodobne zvažoval možnosť predĺženia zmluvy a späťvzatia tejto žaloby, avšak vzhľadom na

dlhodobé neplnenie povinností z ich strany nemožno žalobcovi vyčítať, že pristúpil k legitímnemu kroku spočívajúcemu v podaní žaloby na vypratanie predmetného bytu. Odvolací súd sa stotožňuje s názorom žalobcu, že sa jedná o jeho legitímne konanie, a to aj s poukazom na množstvo ďalších záujemcov o mestské sociálne byty, u ktorých možno predpokladať plnenie si svojich povinností.

9. Žalovaní taktiež poukázali na aplikáciu § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka a skutočnosť, že ich prípad je prípadom hodným osobitného zreteľa. Odvolací súd nespochybňuje, že výkon práv a povinností nie je bezhraničný a má svoje limity, ale nemožno hodnotiť ako nelegitímne a rozporné s dobrými mravmi, pokiaľ sa subjekt v prípade nedobrovoľného splnenia povinností domáha svojich práv, napr. aj podaním žaloby, tak ako je to v tomto prípade, za stavu, keď zákon umožňuje dojednanie nájomnej zmluvy na určitý čas.

10. Odvolací súd nespochybňuje špecifickú situáciu žalovaných, aj s ohľadom na počet ich detí, navyše s tým, že chorý syn je odkázaný na celodennú starostlivosť matky, avšak nie je vylúčené, že možno aj niektorí zo žiadateľov o pridelenie bytu sú v podobnej, možno aj horšej situácii a aj keď je právo na bývanie jedným zo základných práv fyzickej osoby, musí byť aj toto právo určitým spôsobom zákonne regulované, pričom žalovaní mali podľa názoru odvolacieho súdu dostatočný časový priestor na to, aby si svoje povinnosti, hoci aj dodatočne splnili, pričom tak ako uviedol samotný žalobca, žalovaní môžu využiť možnosti, ktoré im poskytuje štát formou rôznych príspevkov, resp. ktoré im poskytujú aj iné organizácie. Navyše, pokiaľ sa žalovaná v 2. rade vyjadrila, že jej manžel pracuje v zahraničí, tak sa dá predpokladať, že v zahraničí pracuje práve z dôvodu dosiahnutia vyššieho príjmu, než by bol príjem, ktorý by dosahoval na Slovensku a pri nájomnom vo výške 114,- eur mesačne je skutočne možné takéto sociálne nájomné pravidelne uhrádzať a pokiaľ tak žalovaní nekonali, vystavili sa dôvodnému riziku nepredĺženia nájomnej zmluvy, pričom je logicky akceptovateľné, že žalobca takýmto nájomníkom zmluvu nepredĺži a žiada ich o vypratanie bytu, aby ho mohol poskytnúť nájomcom, ktorí si takéto bývanie budú viac „vážiť“.

11. Vzhľadom na skutkové okolnosti prejednávanej veci a správnu aplikáciu príslušných právnych predpisov, odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil. Potvrdenie sa týka aj súvisiaceho výroku o trovách konania, keďže žalovaní žiadnym spôsobom nepreukázali svoju sociálnu situáciu ako dôvod hodný osobitného zreteľa.

12. O trovách odvolacieho konania súd rozhodol podľa § 396 CSP v spojení s § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP a v odvolacom konaní úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči neúspešným žalovaným. Odvolací súd opätovne poukazuje na to, že žalovaní aj keď žiadali rozhodnúť o trovách konania podľa § 257 CSP z dôvodu ich nepriaznivej sociálnej situácie, tak v tomto ohľade neunesli dôkazné bremeno na preukázanie týchto skutočností a za týchto okolností, keď iba tvrdili nepriaznivú sociálnu situáciu, odvolací súd nemal podklad pre prípadnú aplikáciu ust. § 257 CSP.

13. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizovanej podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 CSP v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).