

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 3C/15/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1114218770
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 05. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Hlistová
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2016:1114218770.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I v konaní vedenom pred sudkyňou JUDr. Zuzanou Hlistovou, v právnej veci navrhovateľa: A. J. N., N. XX.XX.XXXX, A. L. H. XX, XXX XX Bratislava, občan Slovenskej republiky, právne zastúpeného: JUDr. Andrej Gara, advokát so sídlom Štefánikova 14, 811 05 Bratislava, proti odporcovi: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, sídlom Pribinova 2, 812 72 Bratislava, IČO: 00 151 866, o určenie, že právo navrhovateľa na zabezpečenie náhradného bytu nezaniklo, takto

rozhodol:

I. Súd návrh z a m i e t a.

II. Účastníkom súd n e p r i z n á v a právo na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

Návrhom doručeným súdu dňa 26.06.2014 sa navrhovateľ domáhal určenia, že jeho právo na zabezpečenie náhradného bytu nezaniklo a náhrady trov konania.

Uvedené právo mu vyplýva z rozsudku Okresného súdu Bratislava IV č. k. 6C/290/2010-143 zo dňa 12.03.2013, potvrdeného rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č. k. 6Co/396/2013 zo dňa 27.01.2014, právoplatného dňa 03.03.2014, podľa ktorého bol navrhovateľ (v danom konaní odporca) povinný v lehote 15 dní vypratať trojizbový služobný byt č. X na C. poschodí v A., L. H. XX (ďalej len "služobný byt") potom, čo mu bude zabezpečený náhradný byt.

Vo vyššie uvedenom súdnom konaní Okresného súdu Bratislava IV bolo rozhodnuté na základe toho, že navrhovateľovi, p. N.V. (v danom konaní odporcovi) bol služobný byt prenajatý odporcom, Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky (v danom konaní navrhovateľom) na dobu určitú, a to počas trvania služobného pomeru. Navrhovateľ, p. N., bol uvoľnený zo služobného pomeru dňa 31.03.2004, pričom byt ďalej užíval. Súd, zhodne s názorom Krajského súdu v Bratislave dospel k záveru, že p. N. užíva od 01.04.2004 predmetný byt bez právneho dôvodu, a preto rozhodol o povinnosti tento byt vypratať, avšak s tým, že má nárok na náhradný byt.

V intenciách predmetného rozhodnutia následne odporca zabezpečoval navrhovateľovi bytovú náhradu.

Dňa 05.06.2014 navrhovateľ prevzal list odporcu zo dňa 21.05.2014 pod názvom poskytnutie náhradného bytu, v ktorom mu odporca zaslal vyhlásenia J. J. E. a T. V. zo dňa 19.05.2014 ako dve ponuky náhradných bytov v súlade s ustanovením § 712 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Uvedené vyhlásenia podľa navrhovateľa nijako nepreukazovali vlastníctvo náhradného bytu a absentoval návrh nájomnej zmluvy s podmienkami nájmu, a preto odporcovi listom zo dňa 19.06.2014, doručeným dňa 20.06.2014 oznámil, že namieta spôsob zabezpečenia bytovej náhrady.

Navrhovateľ uviedol, že na jeho námietky odporca nereagoval. Zo strany odporcu mu nebol predložený návrh nájomnej zmluvy k náhradnému bytu, nemá konkrétnu vedomosť o podmienkach nájmu, najmä o dobe trvania a spôsoboch jeho ukončenia, nie je mu jasný vlastnícky pomer, výška a spôsob úhrady nájomného, služieb s tým spojených, právo na odkúpenie atď. Má za to, že náhradný byt mu doposiaľ zabezpečený nebol, z ktorého dôvodu jeho právo na bytovú náhradu nezaniklo a stále trvá.

Návrh podal navrhovateľ z obavy, aby nenastali účinky predpokladané v ustanovení § 712c ods. 3 Občianskeho zákonníka, čím odôvodňoval naliehavý právny záujem na predmetnom určení (§ 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku), t.j. aby jeho nárok na bytovú náhradu v prekluzívnej lehote 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia o zabezpečení bytovej náhrady, neuzatvorením zmluvy nezanikol.

Odporca sa k návrhu navrhovateľa vyjadril podaním doručeným súdu dňa 14.10.2014, v ktorom uviedol, že svoju zákonnú ako aj súdom danú povinnosť zabezpečiť náhradný byt navrhovateľovi splnil, osoby poskytujúce vyhlásenie vyjadrili vôľu uzatvoriť nájomnú zmluvu s navrhovateľom, navrhovateľ nájomnú zmluvu v 30 dňovej lehote od doručenia vyhlásenia bezdôvodne neuzavrel, a preto jeho právo na zabezpečenie náhradného bytu uplynutím prekluzívnej lehoty zaniklo. Vyhlásenia prevzal navrhovateľ dňa 05.06.2014, čo značí, že posledný deň na uzatvorenie nájomnej zmluvy za niektorý z ponúkaných bytov navrhovateľovi uplynul dňom 05.07.2014. Odporca zároveň doložil do spisu fotokópiu doručky o prevzatí vyhlásení navrhovateľom.

K mimosúdnej dohode medzi účastníkmi nedošlo.

Súd vykonal dokazovanie, a to oboznámením sa s celým spisovým materiálom, najmä s listinami k návrhu doloženými navrhovateľom (rozsudok Okresného súdu Bratislava IV č.k. 6C/290/2010-143 z 12.03.2013, rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.k. 6Co/396/2013 z dňa 27.01.2014 a dovolanie zo dňa 02.04.2014 podané proti rozsudku odvolacieho súdu, vyjadrenie k dovolaniu zo dňa 31.03.2014, list Ministerstva vnútra SR zo dňa 21.05.2014 spolu s dvoma vyhláseniami - ponuky náhradných bytov, oznámenie navrhovateľa odporcovi zo dňa 19.05.2014, výzva Ministerstva vnútra SR zo dňa 07.03.2008, oznámenie odporcu s prílohami), s prednesmi a vyjadreniami účastníkov konania na pojednávaniach a ich výsluchom, ako aj s ostatnými listinami založenými v spise, najmä s č.l. 25-27, 29, 62-69, 76-96, 101-110, 117-120. Ďalej súd vykonal dopyt na realitné kancelárie, za účelom zistenia priemerných cien nájmu bytov (1-3 izbových) v lokalite okresu Bratislava IV, za obdobie rokov 2014, 2015. Vyjadrenie realitných kancelárií sa nachádza na č.l. 125, 131 a 142 spisu. Na základe vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový stav:

Podľa ustanovenia § 120 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, účastníci sú povinní označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Súd rozhodne, ktoré z označených dôkazov vykoná. Súd môže výnimočne vykonať aj iné dôkazy, ako navrhujú účastníci, ak je ich vykonanie nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci.

Podľa ustanovenia § 122 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, súd vykonáva dokazovanie na pojednávaní, ak neboli splnené podmienky na vydanie rozhodnutia bez ústneho pojednávania.

Podľa ustanovenia § 132 Občianskeho súdneho poriadku, súd hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo za konania najavo včítane toho, čo uviedli účastníci.

Podľa ustanovenia § 153 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, súd rozhodne na základe skutkového stavu zisteného z vykonaných dôkazov, ako aj na základe skutočností, ktoré neboli medzi účastníkmi sporné, ak o nich alebo o ich pravdivosti nemá dôvodné a závažné pochybnosti.

Podľa ustanovenia § 712 ods. 1 Občianskeho zákonníka, bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.

Podľa ustanovenia § 712 ods. 2 Občianskeho zákonníka, náhradným bytom je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu a členov jeho domácnosti.

Podľa ustanovenia § 712 ods. 3 Občianskeho zákonníka, náhradným ubytovaním je byt s jednou obytnou miestnosťou alebo obytná miestnosť v slobodárni, ubytovni alebo v iných zariadeniach určených na trvalé bývanie alebo podnájom v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu u iného nájomcu. Byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia.

Podľa ustanovenia § 712a ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov podľa § 711 ods. 1 písm. a), e) alebo písm. f) alebo z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. b) nájomcovi, ktorý prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, z dôvodu na strane zamestnávateľa alebo z dôvodu, za ktorý zamestnávateľ zodpovedá podľa osobitných predpisov, nájomca má právo na náhradný byt, ktorý je veľkosťou obytnej plochy, vybavením, umiestnením a výškou nájomného primeraný bytu, ktorý má vypratať, a to s prihliadnutím na jeho životné a pracovné potreby. Nájomca má tiež právo na úhradu nevyhnutných výdavkov spojených so sťahovaním. V iných prípadoch skončenia vykonávania práce, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, nemá nájomca, ktorému bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. b), právo na bytovú náhradu.

Podľa ustanovenia § 712c ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak tento zákon neustanovuje inak, nájomca nie je povinný vysťahovať sa z bytu a byt vypratať, kým nie je pre neho zabezpečená zodpovedajúca bytová náhrada. Spoloční nájomcovia majú právo len na jednu bytovú náhradu.

Podľa ustanovenia § 712c ods. 2 Občianskeho zákonníka, ustanovenia osobitného zákona o zabezpečení bytovej náhrady a prístrešia platia primerane.

Podľa ustanovenia § 712c ods. 3 Občianskeho zákonníka, nájomca, ktorý má byt vypratať, je povinný uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade do 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia o zabezpečení bytovej náhrady; ak nájomnú zmluvu bezdôvodne neuzavrie, jeho nárok na bytovú náhradu zanikne.

Osobitným zákonom upravujúcim poskytovanie bytových náhrad, ktorý spomína ustanovenie § 712c ods. 2 Občianskeho zákonníka, je zákon č. 189/1992 Zb. Zabezpečením bytovej náhrady sa na účely tohto zákona považuje 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 vypratať byt (ustanovenie § 5 ods. 4 zákona č. 189/1992 Zb.).

Bytovú náhradu má nájomcovi zabezpečiť prenajímateľ, ktorý je s nájomcom povinný uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade. Zmluve musí predchádzať písomné vyhlásenie prenajímateľa o zabezpečení bytovej náhrady. Obsahom tohto vyhlásenia je najmä to, aký druh bytovej náhrady bol zabezpečený pre nájomcu. Druh bytovej náhrady musí korešpondovať takej bytovej náhrade, na ktorú má nájomca podľa § 712a Občianskeho zákonníka právo. Písomné vyhlásenie môže mať aj formu návrhu zmluvy o poskytnutí bytovej náhrady. Vyhlásenie prenajímateľa nadobudne právne účinky dňom doručenia nájomcovi. Zmluvu o bytovej náhrade je nájomca, ktorý má byt vypratať, povinný uzavrieť do 30 dní od doručenia vyššie uvedeného vyhlásenia prenajímateľa. Zákon neustanovuje spôsob doručenia tohto vyhlásenia nájomcovi.

Súd poznamenáva, že zákon č. 189/1992 Zb., ani príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka ďalej bližšie nešpecifikujú obsahové náležitosti týchto písomných vyhlásení, iba to, že má ísť vyhlásenie v písomnej forme a má obsahovať aký druh bytovej náhrady bol zabezpečený pre nájomcu.

Je nesporné, že rozsudkom Okresného súdu Bratislava IV č. k. 6C/290/2010-143 zo dňa 12.03.2013 potvrdeným rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č. k. 6Co/396/2013 zo dňa 27.01.2014 bolo rozhodnuté o tom, že navrhovateľ (v danom konaní odporca) je povinný v lehote 15 dní vypratať služobný potom, čo mu bude zabezpečený náhradný byt, a teda mal právo na zabezpečenie bytovej náhrady od odporcu.

V zmysle vyššie popísaného bolo povinnosťou odporcu predložiť písomné vyhlásenie osoby, ktorá poskytne náhradný byt alebo náhradné ubytovanie, o tom, že uzavrie zmluvu o nájme alebo podnájme bytu s osobou, ktorá má vypratať byt, a to s uvedením aký druh bytovej náhrady bol zabezpečený pre nájomcu.

Odporca si túto povinnosť splnil listom zo dňa 21.05.2014, doručeným navrhovateľovi dňa 05.06.2014, a ktorým mu odporca, v súlade s ustanovením § 712 ods. 2 Občianskeho zákonníka, doručil vyhlásenia dvoch vlastníkov bytov, ktorí vyhlásili, že s ním uzatvoria nájomnú zmluvu.

Súd zistil, že v predmetných vyhláseniach J. J. E. P. T. V. bol uvedený aj opis poskytovaného náhradného bytu a že zmluva o nájme bytu medzi prenajímateľom a nájomcom bude podpísaná po vzájomnej dohode najneskôr do 15 dní od doručenia vyhlásenia p. N.. Vyhlásenia obsahovali aj kontakt na prenajímateľov (e-mail, tel. č.).

Navrhovateľ ponuku neakceptoval a zaslal odporcovi výhrady. Má za to, že v doručených vyhláseniach neboli informácie o všetkých podmienkach týkajúcich sa uzatvorenia nájmu a nájomnej zmluvy, namietal aj určenie lehoty 15 dní.

Odporca, nad rámec zákonných povinností prejavil vôľu vyjsť navrhovateľovi v ústrety a dňa 08.09.2015 mu doručil ďalšie ponuky 3 bytov, vrátane fotografií.

Navrhovateľ ani túto ponuku neakceptoval, nakoľko mal za to, že odporca nič nešpecifikoval, z fotografií ponúknutých bytov nevie určiť, čo sa v byte nachádza, lokalita je mimo miesta kde sa bežne zdržuje, cena je vyššia a nie je uvedené na akú dlhú dobu je bývanie, či existuje možnosť odkúpenia a za akú sumu.

Právny zástupca navrhovateľa uviedol, že písomné ponuky od odporcu neobsahovali návrh nájomnej zmluvy a ako aj ďalšie byty, ktoré mu odporca následne ponúkol boli výškou nájomného podstate vyššie ako byt, ktorý sa má vypratať, boli umiestnením, podlahovou plochou k výške nájmu neprimerané. Ponuky odporcu ohľadom zabezpečenia bytovej náhrady nespĺňali zákonné náležitosti vyplývajúce z ustanovení Občianskeho zákonníka, nakoľko táto ponuka neobsahovala základné náležitosti nájomnej zmluvy, ako aj podmienky zmluvných strán, tak ako to vplýva z ustanovenia § 43 a nasl. Občianskeho zákonníka. Namietal aj autenticitu osôb, ktoré vyhlásenia podali a ponuka od odporcu mala byť doručená navrhovateľovi vo forme nájomnej zmluvy.

Navrhovateľ mal povinnosť uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade do 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia o zabezpečení bytovej náhrady, čo navrhovateľ nevykonával. Odporcu, okrem listu zo dňa 19.06.2014 a zo dňa 07.10.2015 žiadnym spôsobom nekontaktoval, neposkytol mu žiadnu súčinnosť, a to ani potom, čo mu odporca doručil dňa 08.09.2015 ďalšie ponuky bytovej náhrady. Navrhovateľ relevantným spôsobom nepreukázal dôvodnosť neuzavretia zmluvy o bytovej náhrade a nájomnej zmluvy a ani porušenie zákonných ustanovení odporcom pri zasielaní vyhlásení, resp. ponuky bytovej náhrady.

K namietanej výške nájomného bytových náhrad súd uvádza, že výška nájomného za služobný byt, ktorý má navrhovateľ vypratať bola určená tzv. regulovaným nájomom. Podmienky, za ktorých užíval predmetný byt mal navrhovateľ zvýhodnené, keďže sa jednalo o byt služobný a tento bol navrhovateľovi pridelený ako príslušníkovi Policajného zboru. Nájomná zmluva k služobnému bytu, vrátane určenia výšky nájomného bola uzatvorená v roku 1993 (č.l. 90) a navrhovateľovi bola pri uzatvorení nájomnej zmluvy dňa 21.07.1993 určená výška nájomného na sumu 1.243,- Sk (41,26 Eur) mesačne, avšak súd opätovne poukazuje na skutočnosť, že výška nájomného bola regulovaná s ohľadom na to, že išlo o byt služobný a za trvania služobného pomeru. Na pojednávaní dňa 03.12.2015 navrhovateľ uviedol, že za byt, ktorý má vypratať platí mesačne cca 160-165 Eur.

A teda nie je možné, tohto času, z dôvodu rozdielných trhových podmienok a trhových cien nehnuteľností (v porovnaní s rokom 1993) od odporcu spravodlivo požadovať, aby navrhovateľovi vyhľadal a poskytol primeranú bytovú náhradu s rovnakým zvýhodnením čo do výšky nájomného.

Vyššie uvedené potvrdili aj vyjadrenia realitných kancelárií Bratislavská realitná spoločnosť, LEXXUS a.s. a GRAFT Slovakia s.r.o., z ktorých je zrejmé, že v rokoch 2014 a 2015, v lokalite okresu Bratislava IV, bola priemerná výška nájmu vyššia ako v roku 1993 (č.l. 125,131 a 142). Priemerná výška

nájmu za 2 izbový byt v danej lokalite sa za roky 2014, 2015 pohybovala v rozmedzí cca od 450 Eur do 750 Eur, za 3-izbové byty od 550 Eur - 1.500 Eur, pričom jednotlivé ceny závisia od stavu bytu, polohy a vybavenia, v novostavbách sú ceny vyššie.

Súd z vykonaného dokazovania konštatuje, že odporca si splnil všetky zákonom uložené povinnosti a náležitosti v súvislosti s poskytnutím bytovej náhrady a doručil navrhovateľovi dňa 05.06.2014 riadne písomné vyhlásenie osôb, ktoré prejavili vôľu s ním uzatvoriť nájomnú zmluvu. Vyhlásenia obsahovali opis bytovej náhrady (č.l. 12 a 13), ktoré zodpovedali ustanoveniu § 712 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Právo na bytovú náhradu zanikne, len ak nájomca nájomnú zmluvu na niektorú z foriem bytovej náhrady bezdôvodne neuzavrie. K zániku tohto práva dôjde po uplynutí 30-dňovej prekluzívnej lehoty, ktorá začína plynúť dňom nasledujúcim od prevzatia písomného vyhlásenia o zabezpečení bytovej náhrady.

Na základe všetkých vyššie uvedených skutočností, nakoľko navrhovateľ nájomnú zmluvu v prekluzívnej 30 dňovej lehote od doručenia vyhlásení odporcom dňa 05.06.2014 neuzavrel a neuviedol žiadne relevantné dôvody jej neuzatvorenia, jeho nárok na bytovú náhradu zanikol dňom 08.07.2014 (dňa 07.07.2014 - nedeľa), a preto súd návrh zamietol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

O trovách konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku. Plne procesne úspešným v tomto prípade je odporca, ktorý si však náhradu trov konania neuplatnil (ustanovenie § 151 ods. 1, veta prvá Občianskeho súdneho poriadku) a iné trovy konania mu v priebehu konania nevznikli. S poukazom na uvedené mu súd náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia na Okresnom súde Bratislava I. Rozsudok je vykonateľný bezvýsledným uplynutím lehoty na plnenie v ňom uvedenej. Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený je oprávnený podať návrh na súdny výkon rozhodnutia.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej možno odôvodniť len tým, že :

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné pre zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené,
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.