

Súd: Okresný súd Spišská Nová Ves
Spisová značka: 4C/491/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7615220350
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 01. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Júlia Weiserová
ECLI: ECLI:SK:OSSN:2017:7615220350.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Spišská Nová Ves, sudkyňa JUDr. Júlia Weiserová, v právnej veci žalobcu: E. H., nar. XX.X.XXXX, bytom V. X.H. Č.. XXXX/XX, R. X. Y., právne zastúpeného JUDr. Emíliou Šimkulákovou, advokátkou, AK, Štefánikovo nám. 2, Spišská Nová Ves, proti žalovaným: X. Š. J., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Š. XX, R. X. Y., 2. H. J., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Š. XX, R. X. Y., o vypratanie bytu, takto

rozhodol:

Žalovaní 1, 2 sú povinní spolu s rodinnými príslušníkmi vypratať byt nachádzajúci sa v R. X. Y., na ul. Š. Č.. XX, v dome súp.č. XXX, na prízemí, prvý byt vpravo z pohľadu od vstupnej brány a odovzdať ho žalobcovi do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalobca má právo na plnú náhradu trov konania od žalovaných 1, 2.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 19.11.2015 domáhal, aby bola žalovaným 1,2 uložená povinnosť spolu s rodinnými príslušníkmi vypratať byt nachádzajúci sa v R. X. Y., na ulici Š. XX v dome s. č. XXX na prízemí - prvý byt vpravo z pohľadu od vstupnej brány a odovzdať ho žalobcovi do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku a nahradiť mu trovy konania. Žalobu odôvodnil tým, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. R.Š. X. Y., ktoré sú zapísané v LV č. XXXXX a to: dom s. č. XXX, postavený na parcele registra "C" č. XXXX, ako aj parcela registra "C" č. XXXX o výmere 1118 m² zastavané plochy a nádvoria, pričom jeho spoluvlastnícky podiel činí 19/150 v pomere. Spoluvlastnícky podiel nadobudol postupne v roku 2015 darovaním a kúpou. Jeho právny predchodca nebohy A. H. uzavrel dňa 28.12.2001 so žalovaným v 1. rade zmluvu o prenájme bytu, na základe ktorej mu prenajal do užívania byt nachádzajúci sa v R. X. Y., na ulici Š. XX v dome s. č. XXX na prízemí - prvý byt vpravo z pohľadu od vstupnej brány. Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú do 30.6.2003. Od tejto doby žalovaný byt užíva spolu s rodinou, manželkou H. J., žalovanou v 2. rade a deťmi. Po skončení dohodnutej doby nájmu byt neodovzdali a trvanie nájomnej zmluvy nebolo žiadnym spôsobom predĺžené. Po nadobudnutí vlastníckeho práva zistil, že žalovaní užívajú byt bez právneho dôvodu a dom, v ktorom sa byt nachádza je natoľko schátralý, že nie je vhodný na bývanie, nevyhnutne potrebuje opravy a celkovú rekonštrukciu. Vyzval preto žalovaných, aby byt vypratali a odovzdali mu ho v lehote do 31.10.2015. V zmysle § 712a ods. 9 Občianskeho zákonníka žalovaní nemajú nárok na bytovú náhradu. Žalovaní byt nevypratali a žalobcovi ho v určenej lehote neodovzdali, odmietajú sa z bytu vysťahovať. Keďže byt je pre bývanie v nevyhovujúcom stave, a to aj z dôvodu havarijného stavu komína a nevyhnutnej potreby celkovej rekonštrukcie, žalobca je nútený domáhať sa vypratania bytu súdnou cestou.

2. Súd vo veci vydal dňa 30.11.2015 rozkaz na plnenie, ktorým vyhovel žalobe žalobcu a rozhodol o povinnosti žalovaných a všetkých, ktorí s nimi predmetný byt obývajú tento vypratať. Proti rozkazu na

plnenie, podali v zákonom stanovenej lehote odpor žalovaní 1,2 čím sa tento v celom rozsahu zrušil a súd nariadil v predmetnej veci pojednávanie.

3. Žalovaní v odpore so žalobou nesúhlasili. Uvedli, že mali riadne uzavretú nájomnú zmluvu na dobu určitú a táto sa predlžovala na základe ústnych dohôd s predchádzajúcim spoluvlastníkom. Za byť riadne platili dohodnutý nájom a mali za to že ich nájomná zmluva má charakter zmluvy na dobu neurčitú. V opačnom prípade by boli uvedení do omylu v rozpore s dobrými mravmi. Navyše vykonávali na nehnuteľnosti s predchádzajúcim súhlasom predošlého prenajímateľa aj údržbu a opravy, ktorý tieto od nich dokonca vyžadoval. Boli presvedčení o tom, že majú zmluvu uzavretú na dobu neurčitú, inak by neinvestovali vlastné peniaze na cudziu vec, keď dokonca nemali úľavu na nájomnom. O tejto skutočnosti má vedomosť aj samotný žalobca, ktorý bol takmer najmenej desať rokov voči predchádzajúcemu prenajímateľovi v nájomnom vzťahu. Konštatovali že žalobca podielovým spoluvlastníkom na predmetných nehnuteľnostiach avšak iba menšinovým s podielom 19/150 a nie je zrejmé, či jeho postup je aj vôľou ostatných spoluvlastníkov. Oni sú nájomcami od roku 1990 na dobu neurčitú a nájomná zmluva uzavretá v roku 2001 do roku 2003 bola uzavretá preto, lebo v tom čase boli nezamestnaní a chceli príspevok na bývanie. Predchádzajúci prenajímateľ mal následne pripraviť novú zmluvu o nájme na dobu neurčitú, avšak nevedia preukázať jej existenciu.

4. Žalobca vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 22.1.2016, 15.3.2016 a 19.8.2016 uviedol, že nájomná zmluva bola uzavretá písomne a táto obsahuje jasné dojednanie o písomnej forme zmien. Vzhľadom k tomu, že dojednania boli žalovaným známe, nich ich nemohol uviesť do omylu a konať v rozpore s dobrými mravmi. Čo sa týka stavebných úprav, tie v zmysle článku VII. zmluvy mohli byť vykonávané iba so súhlasom prenajímateľa, údržbu a opravy predmetu nájmu mal v zmysle článku IX. v zmysle zmluvy vykonávať nájomca. Ak žalovaní vykonali v prenajatom byte stavebné úpravy, učinili tak svojvoľne v rozpore so zmluvou. Fakt, že žalobca je menšinovým spoluvlastníkom je pre podanie žaloby irelevantný, s poukazom na ustanovenie § 139 Občianskeho zákonníka. Žalobca si uplatnil svoje právo na ochranu vlastníckeho práva v súlade s ustanovením § 126 Občianskeho zákonníka, aktívna legitímácia aj menšinového spoluvlastníka je u žaloby na vydanie veci, ktorou je aj žaloba na vypratanie bytu nepopierateľná. Ďalej uviedol, že toto konanie bolo vyvolané aj z dôvodov naliehavej potreby rekonštrukcie domu, ktorý je v zlom technickom stave, hrozí vznik škôd. Čo sa týka rozhodnutia o pridelení bytu č. 143/89 zo dňa 6.4.1990 bývalé MsNV prideliť byt žalovanému v 1. rade, v zmysle § 19 Zákona č. 41/1964 Zb.. Na základe tohto rozhodnutia vzniklo žalovanému právo na uzavretie dohody o odovzdaní a prevzatí bytu podľa v tom čase platného § 154 Občianskeho zákonníka. Zákom č. 509/1991 Zb. ktorým bol Občiansky zákonník novelizovaný bol zároveň zrušený zákon č. 41/1964. V zmysle prechodného ustanovenia § 871 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa právo osobného užívania bytu vzniknuté podľa doterajších predpisov, ktoré trvá ku dňu nadobudnutia účinnosti novely mení na nájom. Konštatoval, že vlastníctvo pôvodných vlastníkov k nehnuteľnosti nebolo pôvodným vlastníkom nikdy odňaté, avšak pokiaľ byty v bytových domoch neboli vlastníkami využívané, tieto prideloval v zmysle vyššie citovaného zákona miestny národný výbor.

5. Súd vykonal dokazovanie výsluchom sporových strán, oboznámením sa s obsahom listinných dôkazov, najmä LV č. XXXXX, zmluvou o prenájme bytu zo dňa 28.12.2001, výzvou na vypratanie zo dňa 27.8.2015, potvrdením o vykonaní čistenia a kontroly komína alebo dymovodu zo dňa 11.9.2015, poštovými poukázkami, rozhodnutím MNV v Spišskej Novej Vsi č. 143/1989 zo dňa 6.4.1990, správou od Mestského úradu Spišská Nová Ves zo dňa 18.8.2016 a 30.8.2016, spismi Okresného úradu Spišská nová Ves, katastrálny odbor č. V 2438/2015, V 2213/2015, V 2212/2015, V 918/2015, fotodokumentáciou nehnuteľnosti i obsahom celého spisu a zistil tento skutkový stav:

6. Žalobca vo svojej výpovedi uviedol, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností, ktorých časť obývajú žalovaní účastníci a to v podiele 19/150, pričom svoje vlastníctvo preukazuje výpisom z LV č. XXXXX, k.ú. R. X. Y.. Svoj podiel nadobudol jednak darovacou zmluvou V 918/2015 od U. H., ktorá zdedila svoj podiel po bývalom vlastníkovi A. H., ktorý bol pôvodným zmluvným partnerom zmluvy o prenájme bytu so žalovanými z 28.12.2011. Ďalšie podiely nadobudol kúpnyimi zmluvami. Zmluvu o nájme bytu uzavretú na dobu určitú so žalovanými získal od darkyne U. H.. Skutočným dôvodom preto, aby sa domáhal svojho nároku t.j. vypratania predmetného bytu je fakt, že celý dom sa nachádza v dezolátnom stave a je potrebná jeho nevyhnutná rekonštrukcia. Napriek tomu, že skutočným dôvodom je dezolátny stav domu, právnym dôvodom je zánik užívania bytu na základe zmlúv, ktoré boli uzavreté na dobu určitú a od uplynutia lehoty žalovaní 1,2 užívajú byt, ktorého vypratania sa domáha, bez

právneho titulu. Súkromné vlastníctvo k predmetnému domu ostalo vždy zachované, najprv na právnu predchodkyňu zmluvného partnera žalovaných A. H. a to jeho matku aj keď s bytmi, nachádzajúcimi sa v tomto bytovom dome, disponoval štát a pridieval ich rozhodnutím o pridelení bytu. On mal vedomosť, že štát pridieval z tohto domu nájomníkom iba tri byty, pričom s ostatnými bytmi disponoval priamo A. H.. Právnu predchodkyňou A. H. - pôvodného prenajímateľa bola jeho matka H., ide o jeho matku s pôvodným priezviskom M.. Od tejto získal časť podielu, ktorý v súčasnosti vlastní darom, pričom ďalšie podiely získal od pôvodných spoluvlastníkov a to H. B., ktorý bol zapísaný v LV pod L. a B. B., zapísaný v pôvodnom LV XXXXX pod L..

7. Žalovaný v 1. rade uviedol, že on by so žalobou súhlasil, ak by bolo jemu a jeho rodine pridelené náhradné bývanie, pretože on pôvodne nadobudol užívacie právo k tomuto bytu na základe rozhodnutia mestského úradu, ktoré predložil a následne na základe zmluvy s prechádzajúcim podielovým spoluvlastníkom p. H.. Tvrdil, že zmluvu o prenájme bol nútený uzatvoriť z toho dôvodu, aby dostal príspevok na bývanie od štátu a bol presvedčený o tom, že zmluva bola uzavretá s úmyslom obísť zákon. Zmluva sa mala predlžovať z doby určitej na ďalšiu dobu určitú, ale k predlžovaniu došlo iba ústne. Nesúhlasil s tým, že bytový dom je v tak dezolátnom stave, že by sa museli z toho dôvodu z bytu vysťahovať. Uviedol, že potom, ako ho žalobca vyzval na vypratanie bytu, požiadal Mesto SNV o pridelenie náhradného bytu. Pracovníčka mestského úradu sa im snažila ponúknuť náhradné bývanie v mestskej časti Vilčurňa, čo je rómska komunita, s čím oni nesúhlasili. Konštatoval, že je slušným človekom, pracuje 24 rokov nepretržite, v meste býva 51 rokov a zaslúži si lepšie bývanie.

8. Žalovaná v 2. rade uviedla, že nesúhlasí s vypratáním bytu z toho dôvodu, že do tohto bytu investovali, byt udržiavali a okrem udržiavacích prác ako je maľovanie, napr. realizovali balkóny. Riadne platili nájom.

9. Žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. R. X. Y., ktoré sú zapísané v LV č. XXXXX a to: dom s. č. XXX, postavený na parcele registra "C" č. XXXX, ako aj parcela registra "C" č. XXXX o výmere 1118 m² zastavané plochy a nádvoria, spoluvlastnícky podiel žalobcu je 19/150 v pomere. Spoluvlastnícky podiel nadobudol postupne v roku 2015 darovaním a kúpou.

10. Žalovaný v 1. rade uzavrel dňa 28.12.2001 s jedným z podielových spoluvlastníkov vyššie uvedenej nehnuteľnosti, nebohým A. H. ako prenajímateľom Zmluvu o prenájme bytu na dobu určitú do 30.6.2003. V zmluve bolo dohodnuté, aj to, že dodatky a zmeny zmluvy sa budú uskutočňovať v písomnej forme, že bežnú údržbu a opravy predmetu nájmu bude vykonávať nájomca sám avšak na realizovanie stavebných úprav na nehnuteľnosti potrebuje predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.

11. Z výzvy na vypratanie bytu zo dňa 27.8.2015 súd zistil, že žalobca vyzval žalovaných 1,2 na vypratanie bytu, ktorý od 1.7.2003 užívajú bez právneho dôvodu. Argumentoval tým, že nehnuteľnosť si vyžaduje nevyhnutú opravu a celkovú rekonštrukciu, pretože je v stave nevyhovujúcom bezpečnostným predpisom.

12. Z potvrdenia o vykonaní čistenia a kontroly komína alebo dymovodu č. 193/2015 zo dňa 11.9.2015 od certifikovanej kominárky ev. č. 296/2010 H. F. súd zistil, že kontrolou urobenou na nehnuteľnosti žalobcu boli zistené vážne nedostatky, ktoré je nutné ihneď odstrániť. Jedná sa o rozpadajúci sa komín, cez ktorý prechádza trám. Komín nie je možné vyčistiť a je zakázané ho používať. Je nutná rekonštrukcia celého komína a výmena komínových dvierok.

13. Z rozhodnutia MNV v Spišskej Novej Vsi č. 143/1989 zo dňa 6.4.1990 súd zistil, že žalovanému v 1. rade bol v zmysle zákona č. 41/1964 Zb. o hospodárení s bytmi pridelený byt pozostávajúci z 2 izieb, z kuchyne a príslušenstva, v R. X. Y., na ulici J. XX, ktorého vlastníkom bola p. M..

14. Zo správy od zamestnávateľa žalovaného v 1. rade zo dňa 20.6.2016 súd zistil, že tento nemá a ani nikdy nemal svoje byty, takže žalovanému prideliť náhradný byt, napriek tomu, že je ich dlhodobým zamestnancom nemôžu.

15. Zo správy od Mesta Spišská Nová Ves zo dňa 18.8.2016 súd zistil, že dňa 28.8.2015 obdržali žiadosť žalovaného v 1. rade o pridelenie nájomného mestského bytu. Menovaný splnil podmienku podľa VZN č. 6/2015, jeho žiadosť bola riadne prerokovaná dňa 29.2.2016 a bol mu pridelený mestský nájomný byt v R. X. Y. na ulici Z. XX/XX. Na prejednaní dňa 4.3.2016 tento pridelený byt odmietol.

16. Zo správy od Mesta Spišská Nová Ves zo dňa 30.8.2016 súd zistil, že Mesto Spišská Nová Ves nemá vedomosť o tom, či bol nájom sporného bytu ukončený a akým spôsobom resp. či sa nehnuteľnosti vrátili pôvodným vlastníkom v rámci reštitúcie. Uviedli však, že žalovaný v 1. rade bezdôvodne ponúkaný byt odmietol prevziať, preto bol vyradený z evidencie žiadateľov o nájom bytu a nemá právo na opätovné zaradenie do zoznamu. Poukázalo na § 8, bod 5 a § 4, ods. 4, písm. h) VZN č. 6/2015.

17. Z fotografií predložených do spisu súd zistil, že komíny nehnuteľností ako aj podkrovie je v schátralom stave.

18. Zo spisu Okresného úradu Spišská Nová Ves, katastrálny odbor V 918/2015 súd zistil, že žalobca nadobudol podiel na nehnuteľnostiach v k.ú. R. X. Y., na LV č. XXXXX, parcelné číslo XXXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1118 m² a stavbe - domu, súpisné číslo XXX na parcela XXXX, od U. H., darovacou zmluvou zo dňa 23.4.2015.

19. Zo spisu Okresného úradu Spišská Nová Ves, katastrálny odbor V 2213/2015 súd zistil, že žalobca nadobudol podiel na nehnuteľnostiach v k.ú. R. X. Y., na LV č. XXXXX, parcelné číslo XXXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1118 m² a stavbe - domu, súpisné číslo XXX na parcela XXXX, od H. R., kúpnu zmluvou zo dňa 5.8.2015.

20. Zo spisu Okresného úradu Spišská Nová Ves, katastrálny odbor V 2212/2015 súd zistil, že žalobca nadobudol podiel na nehnuteľnostiach v k.ú. R. X. Y., na LV č. XXXXX, parcelné číslo XXXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1118 m² a stavbe - domu, súpisné číslo XXX na parcela XXXX, od B. B., kúpnu zmluvou zo dňa 5.8.2015.

21. Zo spisu Okresného úradu Spišská Nová Ves, katastrálny odbor V 2438/2015 súd zistil, že žalobca nadobudol podiel na nehnuteľnostiach v k.ú. R. X. Y., na LV č. XXXXX, parcelné číslo XXXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1118 m² a stavbe - domu, súpisné číslo XXX na parcela XXXX, od H. B., kúpnu zmluvou zo dňa 14.9.2015.

22. Lustráciou v registri podaným žalôb bolo zistené, že na tunajšom súde bolo resp. je okrem tohto konania vedených ďalších 6 konaní týkajúcich sa vypratania bytov resp. i nebytových priestorov vo vyššie špecifikovaných nehnuteľnostiach. Konania vedené pod sp. zn. 1C/491/2015, 2C/491/2015, 7C/491/2015 a 11C/491/2015 boli z dôvodu späťvzatia žalôb po dobrovoľnom vyprataní bytov zastavené, v konaní 13C/134/2016 došlo k uzavretiu súdneho zmiernu o vyprataní nebytových priestorov nachádzajúcich sa v dome. V konaní 8C/490/2015 bolo vo veci meritórne rozhodnuté o povinnosti žalovaných užívať byt vypratať. Rozsudok zatiaľ nenadobudol právoplatnosť. Žalovaní sú poslednými teda aj jedinými nájomcami bytu v predmetnom bytovom dome.

23. Za nesporné v tomto konaní súd považoval vlastnícke právo žalobcu k nehnuteľnostiam v k. ú. R. X. Y., ktoré sú zapísané v LV č. XXXXX a to dom s. č. XXX, postavený na parcele registra "C" č. XXXX, ako aj parcela registra "C" č. XXXX o výmere 1118 m² zastavané plochy a nádvoria, pričom jeho spoluvlastnícky podiel činí 19/150 v pomere k celku. Sporné v konaní ostalo, či žalovaní 1,2 užívať byt oprávnené a tiež či na postup žalobcu ako menšinového spoluvlastníka domáhať sa vypratania žalovaných je daná jeho aktívna legitimácia.

24. Sporové strany prevzali procesné poučenie súdu a to žalobca prostredníctvom svojej právnej zástupkyne dňa 5.8.2016 a žalovaný v 1. rade a žalovaná v 2. rade obaja dňa 5.8.2016. V zmysle ustanovenia § 182 C.s.p. neoznačili okrem vyššie uvedených žiadne dôkazy a nepredložili na podporu svojich tvrdení žiadne skutočnosti, súd preto vyhlásil na pojednávaní dňa 18.1.2017 uznesenie, ktorým dokazovanie ukončil.

25. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

26. Podľa § 123 Občianskeho súdneho poriadku, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

27. Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

28. Podľa § 710 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu.

29. Podľa § 712a, veta prvá, Občianskeho zákonníka, pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

30. Prioritne sa súd zaoberal otázkou aktívnej legitímácie žalobcu vzhľadom k tomu, že žalovaní namietali jeho aktívnu legitímáciu v spore tvrdiac, že tento je iba podielovým spoluvlastníkom na nehnuteľnostiach v podiele 19/150, teda menšinovým spoluvlastníkom a nie je zrejmé, či prezentuje vôľu ostatných spoluvlastníkov.

31. V tejto súvislosti súd konštatuje, že v zmysle vyššie citovaného ustanovenia § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka má vlastník nehnuteľnosti právo domáhať sa vydania veci od tretej osoby a rovnaké právo má aj každý spoluvlastník. Každý zo spoluvlastníkov (vrátane žalobcu) je tak oprávnený podať žalobu na súd a domáhať sa voči tretej osobe vypratania celej spoločnej veci. Žaloba na vydanie veci, ktorou je i žaloba na vypratanie by neobstála iba vtedy, ak by sa preukázalo, že tretie osoby, t.j. v tomto prípade žalovaní 1,2 užívajú nehnuteľnosť resp. jej časť - byt, oprávnene, t.j. na základe platnej nájomnej zmluvy. V danom prípade sa uvedená skutočnosť nepreukázala a preto súd dospel k záveru, že žalobca je v spore aktívne legitimovaný a je v zmysle zákona oprávnený robiť právne úkony týkajúce sa spoločnej nehnuteľnosti a preukázal aj naliehavosť právneho záujmu na vypratání.

32. Z výsledkov vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že žalobca sa v konaní domáha ochrany svojho spoluvlastníckeho práva svedčiaceho k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k.ú. R. X. Y., ktoré sú zapísané na LV č. XXXXX, ktoré nadobudol v roku 2015 kúpou a darovaním o čom svedčí predložený list vlastníctva i spisy Okresného úrad, katastrálneho odboru Spišská Nová Ves sp. zn. V 2438/2015, V 2213/2015, V 2212/2015 a V 918/2015 .

33. Žalovaní 1,2 v rámci procesnej obrany svoje právo byt užívať opierali o rozhodnutie MNV v Spišskej Novej Vsi č. 143/1989 zo dňa 6.4.1990 podľa ktorého bol žalovanému v 1. rade v zmysle zákona č. 41/1964 Zb. o hospodárení s bytmi sporný byt pridelený a následne o nájomnú zmluvu uzavretú dňa 28.12.2001, ktorá síce bola uzavretá na dobu určitú do 30.6.2003, ale uplynutím tejto doby nadobudla charakter zmluvy na dobu neurčitú, potom ako sa ústnou dohodou s predchádzajúcim prenajímateľom predĺžovala a tiež preto, že oni riadne uhrádzali nájomné za byt, realizovali na svoj náklad jeho údržbu, opravy a úpravy.

34. Súd sa však s argumentáciou žalovaných nestotožnil. Bol toho názoru, že rozhodnutím MNV v Spišskej Novej Vsi č. 143/1989 zo dňa 6.4.1990 vzniklo žalovanému v 1. rade v zmysle zákona č. 41/1964 Zb. o hospodárení s bytmi iba užívacie právo k pridelenému bytu a právo na uzavretie dohody o odovzdaní a prevzatí bytu podľa v tom čase platného § 154 Občianskeho zákonníka. Zákom č. 509/1991 Zb., ktorým bol Občiansky zákonník novelizovaný a ktorým bol zároveň zrušený zákon č. 41/1964, konkrétne prechodným ustanovením § 871 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa právo osobného užívania bytu vzniknuté podľa dovtedy platných predpisov, ktoré trvalo ku dňu nadobudnutia účinnosti novely zmenilo na nájom. Touto novelou sa teda zmenil užívací vzťah žalovaných k bytu na vzťah nájomný. Vlastníctvo pôvodných vlastníkov k nehnuteľnosti však týmto nikdy odňaté nebolo, len byty v bytových domoch pokiaľ neboli vlastníkmi využívané, prideloval do užívania miestny národný výbor. Následne však došlo medzi pôvodným spoluvlastníkom nehnuteľností A. H. a žalovaným v 1. rade k uzavretiu platnej nájomnej zmluvy. Z predloženej nájomnej zmluvy vyplynulo, že táto bola dňa 28.12.2001 písomne uzavretá medzi A. H. a žalovaným v 1. rade na dobu určitú do 30.6.2003. Podľa článku X. ods. 2 nájomnej zmluvy, zmeny a dodatky tejto zmluvy sa mohli uskutočniť len v písomnej forme. K písomnému predĺženiu príp. dodatku k nájomnej zmluve s právnym predchodcom žalobcu nedošlo, takže ku dňu 30.6.2003 právo byt užívať žalovaným 1,2 zaniklo. Žalovaní 1,2 v konaní nepreukázali, že by došlo do doby nadobudnutia vlastníckeho práva žalobcom k uzavretiu

novej písomnej zmluvy príp. k písomne uzavretému dodatku o predĺžení nájmu s právnym predchodcom žalobcu, či jeho dedičmi, ani že by od 1.7.2003 byt užívali oprávnené.

35. Vzhľadom na uvedené skutočnosti i na fakt, že medzi žalobcom a žalovanými 1,2 k uzavretiu novej nájomnej zmluvy nedošlo a to ani ústne či konkludentne, súd konštatuje, že žalovaní 1,2 spornú nehnuteľnosť užívajú bez právneho dôvodu a napriek výzvam žalobcu sa odmietajú z nej vypratať. Preto súd s poukazom na právo žalobcu na ochranu vlastníctva vyplývajúce mu z Občianskeho zákonníka ale i z dikcie čl. 20 ods. 1 Ústavy SR žalobe v celom rozsahu vyhovel a rozhodol o povinnosti žalovaných 1,2 spolu s rodinnými príslušníkmi byt vypratať bez nároku na bytovú náhradu, ktorú nie je možné poskytnúť v prípade, ak došlo k zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú.

36. V kontexte s tým dospel k záveru, že žalovaní užívajú nehnuteľnosť i v rozpore s dobrými mravmi, pokiaľ sa odmietajú z nej vysťahovať napriek tomu, že majú vedomosť o tom, že si vyžaduje opravu a údržbu strechy, sanáciu múrov ale najmä závadného komína, ktorý sa nedá vyčistiť, pretože sa rozpadáva a hrozí škoda materiálna a čo horšie aj na životoch a zdraví všetkých čo tu bývajú (čo žalovaný v 1. rade potvrdil i na pojednávaní dňa 18.1.2017). Žalobca si tak nemôže splniť svoju povinnosť vykonať opatrenia ktorými by sa predišlo možným škodám, za vznik ktorých by v konečnom dôsledku niesol zodpovednosť on, nie žalovaní 1,2, ktorí sú už jedinými obyvateľmi bytového domu.

37. Navyše súd konštatuje, že žalovaným na ich žiadosť bolo Mesto Spišská Nová Ves ochotné poskytnúť bývanie adekvátne, ak nie lepšie ako majú v súčasnosti (vzhľadom na dezolátny stav bytového domu), títo však ponúkané bývanie odmietli a preto boli z evidencie žiadateľov o nájom bytu vyradení a nemajú právo na opätovné zaradenie doň.

38. K argumentácii žalovaných 1,2 o vykonávaní údržby a opráv predmetu nájmu, táto povinnosť im vyplývala priamo z nájomnej zmluvy. V prípade, že robili stavebné úpravy nad uvedený rámec, na ich realizáciu bol potrebný súhlas prenajímateľa, čo vyplýva z článku VIII. Zmluvy o prenájme bytu. Žalovaní 1,2 v konaní takýto súhlas nepredložili, pričom investovanie finančných prostriedkov do predmetu nájmu tiež nemá vplyv na trvanie zmluvného vzťahu.

39. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

40. Podľa § 262 ods. 1,2 C.s.p., o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

41. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

42. Vzhľadom k tomu, že žalobca mal v konaní plný úspech súd mu priznal nárok na plnú náhradu trov konania voči žalovaným 1,2.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Spišská Nová Ves písomne v štyroch vyhotoveniach (§ 362 ods. 1 zákona č. 160/2015, Civilný sporový poriadok).

V odvolaní sa uvedie ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka konania, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Odvolanie musí byť podpísané (§ 127 a § 363 Civilný sporový poriadok).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,

- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 Civilný sporový poriadok).

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu vyššie uvedenú, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 Civilný sporový poriadok).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.