

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 2Co/47/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8220200513
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 06. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mariana Muránska
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2022:8220200513.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky JUDr. Mariany Muránskej a členov senátu JUDr. Evy Šofrankovej a JUDr. Martina Barana v spore žalobcu: F., právne zastúpený: JUDr. Ivanom Savčákom, advokátom, so sídlom Partizánska 45, 085 01 Bardejov, IČO: 42 230 080, proti žalovanému: O. I., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Y. XX, XXX XX Y., o vypratanie bytu, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Bardejov č.k. 2C/14/2020-50 zo dňa 25.05.2021, takto

rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

N e p r i z n á v a stranám náhradu trov odvolacieho konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Prešov (ďalej „súd prvej inštancie“) napadnutým rozsudkom rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n ý vypratať byt č. X spolu s príslušenstvom, nachádzajúci sa v bytovom dome súpisné číslo XXX, postavenom na parcele CKN č. XXX/X, zapísanom na LV č. XXXX, okres I., obec Y., k. ú. Y., o výmere 79,8 m², vo vlastníctve žalobcu, bez bytovej náhrady, v lehote 60 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Stranám súd n á r o k na náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

2. Súd prvej inštancie svoje rozhodnutie právne odôvodnil podľa § 52 ods. 1 až 4, § 663, § 671 ods. 1 a 2, § 685 ods. 1, § 710 ods. 2, § 712a ods. 9 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, § 4 zákona č. 189/1999 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami.

3. V dôvodoch rozhodnutia súd prvej inštancie uviedol, že žalobca sa žalobou domáhal vypratania bytu č. X spolu s príslušenstvom, nachádzajúceho sa v bytovom dome súpisné číslo XXX, postaveného na parcele T. č. XXX/X, zapísaného na LV č. XXXX, okres I., obec Y., k. ú. Y., o výmere 79,8 m², vo svojom vlastníctve, bez bytovej náhrady. Uplatnil si aj nárok na náhradu trov konania.

Žalobca dôvodil tým, že so žalovaným uzavrel nájomnú zmluvu na dobu určitú, a to na 3 roky, pričom po uplynutí tohto obdobia boli k zmluve postupne uzavreté dodatky č. 1, 2, a 3. Z toho posledný dodatok bol uzavretý dňa 11.06.2016, ktorým bola doba nájmu predĺžená do dňa 12.06.2019. Po uzavretí dodatku č. 3 sa správanie žalovaného ako nájomcu zhoršilo tak, že prestal uhrádzať nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu, zároveň začal vo významnej miere požívať alkoholické nápoje a poškodzovať predmet nájmu. Žalobca niekoľkokrát ústne alebo písomne vyzval žalovaného na úhradu nedoplatku, ktorý je v súčasnosti vo výške 2.518,57,- eur. Pasívny prístup žalovaného bol dôvodom, pre ktorý žalobca s ním neuzavrel ďalší dodatok. K ukončeniu nájmomného vzťahu došlo dňa 12.06.2019. Žalobca dňa 03.07.2019 zaslal žalovanému výzvu, v ktorej ho upozornil na nedoplatok, vyzval ho na jeho úhradu, na vypratanie bytu a odovzdanie kľúčov. Súd mal preukázané aj to, že aktuálny nedoplatok žalovaného predstavuje

ku dňu 31.12.2020 sumu 3.967,24,- eur. Žalovaný na výzvu nereagoval. Na základe uvedeného žalobca navrhol, aby súd uložil žalovanému povinnosť vypratať označený byt bez bytovej náhrady.

4. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalovaný užíva nájomný byt o výmere takmer 80 m² sám, pretože ako uviedol, jeho deti bývajú s manželkou v I.. Žalovaný neprodukoval žiadne dôkazy, ktoré by nárok žalobcu oslabili. Nebolo preukázané, aby žalovaný náhle prišiel o prácu, a tak nemohol platiť nájomné. Nebolo preukázané, aby na bývanie v byte boli odkázané osoby žijúce so žalovaným v spoločnej domácnosti, najmä maloleté deti. Nebolo preukázané, aby zdravotný stav žalovaného neumožnil mu zamestnať sa a tak získať príjem, z ktorého by dokázal platiť nájomné. Na tomto mieste považuje súd za potrebné pripomenúť, že žalovaný bol už v júli 2019 žalobcom vyzvaný na úhradu nedoplatkov a na vypratanie bytu. Tiež v novembri 2019 mu bola zaslaná výpoveď z nájmu, a to pre nedodržiavanie platobnej disciplíny. Dve pojednávania, ktoré boli vo veci nariadené, boli zrušené z dôvodu pandemickej situácie. Podľa názoru súdu žalovaný mal dostatok času na to, aby zodpovedne pristúpil k svojmu životu a nepripravil sa o jeho kvalitu tým, že stratí bývanie. Súd prvej inštancie konštatoval, že vzhľadom na to, že nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú, pričom po uplynutí tejto doby nájom zanikol, nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Zároveň žalovaný je povinný byt vypratať, nakoľko po ukončení nájmu užíva byt bez právneho dôvodu, a neoprávnene tak zasahuje do vlastníckeho práva žalobcu. Súd uložil žalovanému povinnosť vypratať byt v súlade s § 232 ods. 3 Civilného sporového poriadku v lehote 60 dní od právoplatnosti rozsudku. O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie v súlade s § 257 CSP.

5. Proti rozsudku v celom rozsahu podal v zákonom stanovenej lehote včas odvolanie žalovaný v súvislosti s § 365 ods. 1 písm. e), f) a g) CSP. Uviedol, že si prácu snaží získať vo firme Z. u pána Z. ako aj vo firme A.-A.. Zamestnal by sa ako murár a samotný dlh na nájomnom byt bol schopný splácať po cca 400,- eur. Podľa žalovaného nie je dôležité, či prišiel náhle o prácu, ale rozhodné pre výsledok sporu je, že si prácu hľadá, má naliehavý záujem sa zamestnať a tak získať príjem, z ktorého by dokázal splatiť nájomné resp. samotný dlh. Súd prvej inštancie konštatoval, že počas pandémie žalovaný mal možnosť hľadať si prácu, ale pravda je taká, že počas pandémie COVID-19 aj tí pracovníci, ktorí mali stabilnú prácu o ňu prišli. Pracovný trh nebol nezamestnaným priaznivo naklonený a za takejto situácie pokiaľ by bol žalovaný deložovaný a bol nútený predmetný byt vypratať, bolo by to zo strany žalobcu minimálne v rozpore s dobrými mravmi a bol by to neprimerane tvrdý zásah do jeho osobnej integrity, jeho práv a z človeka, ktorý vinou osudu by sa stal bezdomovec bez akejkoľvek budúcnosti a nádeje na normálny život. Žalovaný bol po ťažkej operácii. Na záver uviedol, že jeho vzťah k povinnostiam platiť nájomné nie je a ani nebol benevolentný, ale napriek jeho snahe má problém sa na trhu zamestnať už aj z dôvodu obmedzených možností, ktoré poskytuje súčasný pracovný trh. Navrhol, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušil a vrátil vec na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

6. Žalobca sa k podanému odvolaniu písomne vyjadril. Uviedol, že sa v plnej miere stotožňuje s obsahovým znením napádaného rozsudku a považuje ho za správny. Súd prvej inštancie svoje rozhodnutie dostatočne vyčerpávajúco zdôvodnil, vysporiadal sa so všetkými zásadnými skutočnosťami a argumentmi strán sporu a vec správne vyhodnotil. Navrhol, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správne a priznal mu nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

7. Krajský súd v Prešove ako odvolací súd príslušný na rozhodnutie o odvolaní v zmysle § 34 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) preskúmal rozhodnutie v napadnutom rozsahu spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo v súlade s § 379 a § 380 CSP, bez nariadenia pojednávania, pričom dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nebolo dôvodné.

8. V odvolacom konaní z dispozičnej zásady vyplýva, že odvolací súd vec prejedná v medziach, v ktorých sa odvolateľ domáha prieskumu. Určením rozsahu napadnutia rozhodnutia súdu prvej inštancie odvolateľ nielen vymedzuje to, ohľadne akých výrokov u rozhodnutia súdu prvej inštancie nastal suspenzívny účinok odvolania, ale súčasne stanoví medze, v ktorých je odvolací súd oprávnený a povinný rozhodnutie súdu prvej inštancie preskúmať.

9. Je potrebné konštatovať, že súd prvej inštancie v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností prijal správny právny záver. Keďže ani v priebehu odvolacieho konania sa na týchto skutkových a právnych zisteniach nič nezmenilo, odvolací súd si osvojil náležité a presvedčivé

odôvodnenie súdu prvej inštancie, na ktoré odkazuje a vo vzťahu k odvolacím námietkam žalovaného poukazuje na ust. § 387 ods. 2 CSP.

10. K jednotlivým odvolacím dôvodom odvolací súd uvádza, že súd prvej inštancie správne skúmal splnenie predpokladov pre úspešnosť podanej žaloby na vypratanie bytu. Vždy je potrebné vyhodnotiť právo vlastníka - prenajímateľa, ktorý pri neoprávnenom zásahu do vlastníckeho práva má právo na ochranu, a to proti tomu subjektu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje. Úspešnosť žaloby o vypratanie bytu ako reivindikačnej žaloby závisí na preukázaní dvoch predpokladov. Vlastníctvo žalobcu k vypratávanej nehnuteľnosti a skutočnosť, že žalovaný subjekt užíva neoprávnene.

11. Žalobca ako vlastníka a prenajímateľ uzatvoril so žalovaným ako nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú dňa 11.06.2007, na základe ktorej bol žalovanému pridelený do užívania trojizbový byt č. X., o výmere 79,8 m², bytový dom súpisné číslo XXX, zapísaný na LV č. XXXX, okres I., obec Y., kat. úz. Y.. Po uplynutí tohto obdobia boli k zmluve postupne uzavreté dodatky č. 1, 2, a 3. Posledný dodatok bol uzavretý dňa 11.06.2016, ktorým bola doba nájmu predĺžená do dňa 12.06.2019.

12. Odvolací súd uvádza, že žalovaný naďalej žije v byte sám a na bývanie v tomto byte nie sú odkázané žiadne iné osoby ani maloleté deti. Žalovaný na pojednávaní pred súdom prvej inštancie uviedol svojich potenciálnych zamestnávateľov, ale doteraz nepreukázal, že by zamestnanie získal a bol by tak schopný splácať dlh na nájomnom. Žalovaný v odvolaní uviedol, že rozhodne pre výsledok sporu je, že si hľadá prácu a má naliehavý právny záujem zamestnať sa a získať príjem.

Podľa § 710 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu.

13. Ako už bolo spomínané, nájomný vzťah zaniká aj uplynutím času, na ktorý bol dojedaný. Pri nájme bytu nie je možné automatické predlžovanie nájomnej zmluvy. Zákon výslovne vylučuje aplikáciu § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorý je možné použiť pri nájomných vzťahoch, no nie pri nájme bytu. Obnovenie nájmu bytu jeho faktickým užívaním aj po uplynutí doby nájmu tak možné nie je. V takej situácii sa prenajímateľ môže domáhať vypratania bytu žalobou o vypratanie na príslušnom súde.

14. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu (§ § 712a ods. 9 Občianskeho zákonníka). Osobitný zákon môže ustanoviť, kedy má aj v týchto prípadoch nájomca právo na bytovú náhradu. Týmto osobitným zákonom je ust. § 4 zákona č. 189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov, podľa ktorého, pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú, nájomca nemá právo na bytovú náhradu okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo o byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu.

15. Odvolací súd konštatuje, že v zmysle § 710 ods. 2 Občianskeho zákonníka, nájom bytu medzi žalobcom a žalovaným bol dojednaný na určitý čas (naposledy dodatkom č. 3 k nájomnej zmluve bola doba nájmu predĺžená do dňa 12.06.2019) a uplynutím tejto doby došlo k zániku nájmu bytu. Žalovaný prestal uhrádzať nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu po uzavretí dodatku č. 3 k nájomnej zmluve, preto výška nedoplatkov na nájomnom ku dňu 31.12.2020 dosahovala sumu 3.967,24 eur a žalobca nesúhlasil s ďalším predĺžením daného nájmu bytu.

16. Odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie správne zistil skutkový stav veci, správne vyhodnotil jednotlivé dôkazy, ako aj správne právne vec posúdil. Z týchto dôvodov odvolací súd považuje odvolanie žalovaného za nedôvodné a vzhľadom na vyššie uvedené dôvody odvolací súd rozsudok v zmysle ustanovenia § 387 ods. 1 a 2 CSP potvrdil ako vecne správny.

17. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 odsek 1 CSP v spojení s § 255 odsek 1 CSP tak, že žalovaný v odvolacom konaní nemal úspech, preto nemá nárok na náhradu trov odvolacieho konania a úspešnému žalobcovi z obsahu spisu žiadne trovy nevyplývajú, preto mu ich súd nepriznal.

18. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu v pomere hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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 musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 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).