

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 10Co/257/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5416203381
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 04. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Róbert Urban
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2018:5416203381.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Róberta Urbana a sudcov JUDr. Amálie Paulerovej a JUDr. Erika Vargu, v právnej veci žalobcu Mesto Dolný Kubín, IČO: 00 314 463, so sídlom Mestského úradu Dolný Kubín, Hviezdoslavovo námestie 1651/2, právne zastúpeného Advokátska kancelária Kováčik Legal, s.r.o., so sídlom Dolný Kubín, Radlinského 1729, proti žalovanej B. T., nar. X.XX.XXXX, bytom K. T., C. Y. XXXX/XX, o vypratanie bytu, na základe odvolania žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Dolný Kubín č. k 6C/92/2016-49 zo dňa 25. apríla 2017 takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu m e n í tak, že žalobu z a m i e t a .

Žiadna zo strán n e m á nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom okresný súd uložil žalovanej povinnosť vypratať byt č. XX na prízemí vchodu č. XX v bytovom dome číslo súpisné XXXX na Ulici C. Y. v K. T.. Vychádzal z toho, že žalobca je výlučným vlastníkom dotknutého bytu, ktorý prenechal žalovanej do nájmu na dobu určitú od 1.2.2014 do 31.1.2015. Spolu so žalovanou byt užívajú jej deti W. (nar. XXXX), C. (nar. XXXX), E. a L. (obe nar. XXXX), ako aj jej druh C. C., pričom jej dlh predstavuje na nájomnom a na úhradách spojených s užívaním bytu sumu 394,33 eur, dlh na poplatkoch za komunálny odpad 1.005,01 eur a na dani za psa 59,40 eur; čo bolo v konaní nespochybnené. Okresný súd uviedol, že žalovaná, na ktorej spočívalo dôkazné bremeno, nepreukázala, že by po skončení doby nájmu malo v jej prospech existovať nejaké právo, ktoré by ju a členov jej domácnosti oprávňovalo v ďalšom užívaní bytu. Doplnil, že žalovaná ani v priebehu konania dlhy voči žalobcovi neuhradila a porušovala tiež povinnosť riadne byt užívať (narušila pokojné bývanie nájomcov ostatných bytov), keď u nej zasahovala mestská polícia.

2. Nadväzne okresný súd uzavrel, že u žalovanej zanikol právny dôvod pre užívanie predmetného bytu uplynutím dojednanej doby nájmu a od 1.2.2015 užíva byt bez právneho dôvodu. Z daného titulu žalobe žalobcu vyhovel, pričom žalovanej neprináleží akákoľvek forma bytovej náhrady. Potrebu viazať vypratanie bytu na zabezpečenie bytovej náhrady okresný súd nezistil ani pri aplikácii § 3 ods. 1 Obč. zák. a článku 8 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd. Žalovaná je síce matkou troch maloletých detí, ale ide o deti na druhom stupni základnej školy, prípadne v prvom ročníku strednej školy, ohľadne ktorých neboli tvrdené žiadne závažné zdravotné problémy. Súčasne žalovaná pracuje a v byte s ňou bývajú ďalšie dve plnoleté osoby, takže je v ich spoločných možnostiach zabezpečiť si bývanie iným spôsobom (napríklad komerčným nájmom).

3. O trovách konania rozhodol okresný súd podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že žalovaná je povinná nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 100%.

4. Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podala odvolanie (na hranici úplnosti z hľadiska náležitosti tohto opravného prostriedku v zmysle § 363 CSP) žalovaná, ktorá s ním nesúhlasila. Poukazovala na to, že zaplatila dlžné nájomné, daň za psa i časť dlhu za komunálny odpad a žiadala, aby dotknuté platby „boli vzaté na vedomie“. Doplnila, že je ochotná dlh (jeho zvyšok) za komunálny odpad splácať v mesačných splátkach. V rámci doplnenia odvolania žalovaná požiadala aj o „náhradu bytu“.

5. Žalobca žiadal rozsudok okresného súdu potvrdiť. Uviedol, že nedoplatky na nájomnom, či nedoplatky na iných povinnostiach žalovanej voči Mestu Dolný Kubín nie sú predmetom konania v súdnej veci. Pripustil však, že dotknuté nedoplatky predstavujú prekážku uzavretia novej nájomnej zmluvy. Žalovaná mala pritom dostatok času, aby preukázala schopnosť vyrovnáť tieto nedoplatky. Žalobca zopakoval, že žalovaná neužívala byt ani riadne, t.j. tak, aby nerušila pokojné užívanie nájomcov ostatných bytov.

6. Zdôraznil, že žalovanej zanikol právny dôvod na užívanie predmetného bytu a neprináleží len jej ani akákoľvek forma bytovej náhrady. V otázkach zohľadňovania dobrých mravov sa v plnej miere stotožnil s konštatovaniami okresného súdu.

7. Krajský súd, ako súd odvolací, vec preskúmal v rozsahu a z dôvodov vymedzených v odvolaní (§ 379 a § 380 ods. 1 CSP) a po vykonaní pojednávania, vrátane doplnenia a zopakovania dokazovania napadnutý rozsudok v zmysle § 388 CSP zmenil tak, že žalobu zamietol.

8. V rámci odvolacieho pojednávania bolo ustálené, že žalovaná uhradila v plnej miere nedoplatky za užívania predmetného bytu, daň za psa a tiež poplatky za komunálny odpad (vrátane poplatkov týkajúcich sa všetkých členov jej domácnosti). Uvedené zistenia nerozporoval ani žalobca, poukazoval však na to, že nie je vyrovnaný nedoplatok na nájomnom za predchádzajúci byt, ktorého bola nájomkyňou žalovaná (na Ulici H. vo výške 1.774 eur). V zmysle aktuálneho všeobecne záväzného nariadenia Mesta Dolný Kubín aj predmetný fakt bráni uzavretiu novej nájomnej zmluvy so žalovanou. Žalobca zároveň poukázal na nedostatky žalovanej a jej druha v starostlivosti o ich maloleté deti (boli uznaní vinnými z priestupku/ov, pretože maloletý C. C. požil alkoholické nápoje pred dovŕšením veku 18 rokov a maloletá E. C. v školskom roku 2016/2017 neospravedlnene vymeškala celkovo 88 vyučovacích hodín) a tiež na to, že podľa potvrdenia Mestskej polície Dolný Kubín z 17.4.2018 bola žalovaná aj jej druh opakovane predmetom hlásení vo veci porušovania občianskeho spolunažívania, porušovania domového poriadku alebo rušenia nočného klúdu.

9. Žalovaná poprela opakované zásahy mestskej polície, tvrdila, že sa správajú štandardne a aj vzťahy so susedmi sú na bežnej úrovni. Priznala, že s dochádzkou dcéry E. do školy boli v minulosti problémy, ale aktuálne je to už v poriadku. Zopakovala, že trvalo pracuje, a preto je schopná platiť riadne všetky platby voči žalobcovi.

10. V súdnej veci je nesporné, že žalovaná aktuálne nedisponuje žiadnym právnym titulom na užívanie bytu č. XX v obytnom dome číslo súpisné XXXX v K. T., ktorého výlučným vlastníkom je žalobca. Z daného - čisto formálnoprávneho - hľadiska je uplatňovaný nárok žalobcu opodstatnený. Vzhľadom na osobitosť základného práva na ochranu obydlia; osobitne, ak vypratanie by bolo uskutočnené bez akejkoľvek náhrady, bolo nevyhnutné posúdiť predmetný výkon práva žalobcu (uplatnenie ochrany vlastníckeho práva vypratáním) prostredníctvom inštitútu dobrých mravov.

11. Samotný žalobca si bol vedomý tejto súvislosti, ako aj vlastného postavenia verejnoprávnej korporácie. Za dostatočné v danom smere považoval umožnenie žalovanej a jej rodinným príslušníkom bývať v sociálnom zariadení T., ktoré spravuje. Žalovaná s takýmto riešením nesúhlasila; jednak v danom zariadení by nemali súkromie, a jednak poplatky v ňom by boli cca dvojnásobné oproti výške nájomného za byt na Y. ulici.

12. Pri rozhodovaní v súdnej veci bolo nevyhnutné vnímať aj širšie súvislosti týkajúce sa riešenia bytovej otázky sociálne slabších vrstiev obyvateľstva. Počty bytov nižšieho štandardu (tzv. sociálne byty), ktoré majú vo vlastníctve mestá, resp. obce, zďaleka nepokrývajú reálne potreby; uvedené potvrdil i žalobca bezprostredne vo vzťahu k situácii v Meste Dolný Kubín. Pri dotknutých skupinách obyvateľov je veľkým problémom dosiahnutie pravidelnosti platieb. Inými slovami, nie je ničím výnimočným, ak dochádza k vzniku a narastaniu dlhov nielen bezprostredne na platbách nájomného, ale i na ďalších platbách - predovšetkým za komunálny odpad. Mestá preto už dlhodobo vo vzťahu k sociálnym bytom uplatňujú tzv. reťazenie nájmu na dobu určitú. Takýto prístup sleduje na jednej strane motivovanie užívateľov bytov/nájomcov k riadnemu plneniu ich povinností a na strane druhej v prípade eventuality

neplnenia si týchto povinností umožňuje v zásade jednoduchý (resp. jednoduchší) spôsob dosiahnutia uvoľnenia/vypratania bytu zo strany prenajímateľa.

13. Dotknutý stav, ktorý má celospoločenský charakter a rozmer, nemožno označiť za uspokojivý a v nemalej miere je z dlhodobého hľadiska (zrejme) neudržateľný. Nájomcovia bytov nemajú totiž žiadnu garanciu, že prenajímateľ (mesto/obec) s nimi uzavrie ďalšiu nájomnú zmluvu. Rovnako zo strany nájomcu nie je možné voči mestu úspešne uplatňovať nárok na uloženie povinnosti uzavrieť ďalšiu zmluvu o nájme. Vlastník bytu je oprávnený (podľa vlastných kritérií) si vybrať, s ktorým zo žiadateľov o nájom sociálneho bytu zmluvu uzatvorí; čo v konkrétnostiach súdnej veci potvrdil i žalobca. Vzniká tak v podstate permanentný stav (nielen právnej) neistoty.

14. Základným, hoci určite nie jediným, kritériom obnovovania nájomnej zmluvy na dobu určitú je (ne)existencia dlžôb na platbách za užívaný byt, ako aj preukázanie schopnosti úhrady nájmu (eventuálne aj iných povinných platieb v širšom význame zahŕňajúcom miestne dane a poplatky) do budúcnosti. Krajský súd po doplnení dokazovania konštatuje, že žalovaná ku dňu jeho rozhodovania vyrovnala všetky finančné povinnosti týkajúce sa bytu na Y. ulici. Osobitne v súvislosti s poplatkami za komunálny odpad išlo o povinnosti vzniknuté v priebehu niekoľkých rokov (v zmysle príjmového dokladu z 21.4.2017 aj za roky 2005, či 2007, t.j. aj za obdobie viac ako 10 rokov spätne). Zároveň bolo tiež preukázané, že žalovaná pracuje v trvalom pracovnom pomere, od ktorej transformácie pracovného pomeru došlo i k celkovej stabilizácii jej platieb.

15. Krajský súd je si vedomý toho, že nedostatok sociálnych bytov zvyšuje nároky na ich nájomcov pre prípad obnovenia nájomnej zmluvy, nielen z hľadiska platobnej disciplíny, ale i z hľadiska náležitého užívania bytu, t.j. takého užívania, ktorým nebudú neprimerane zasahovať do nerušeného užívania nájomcov ostatných bytov. V tomto smere však nepovažoval potvrdenie mestskej polície (za procesného stavu, kedy žalovaná poprela opakované zásahy v jej domácnosti) za dostatočne preukazné. Neobsahuje totiž žiaden konkrétny údaj (či už časový alebo skutkový). Súčasne v danej spojitosti nie nevýznamnou okolnosťou je tiež značná vzájomná prepojenosť žalobcu a mestskej polície, ktorá má taktiež (pri konštatovanej všeobecnosti potvrdenia) „znižujúci“ vplyv na preukaznú schopnosť predmetného listinného dôkazu.

16. Medzi stranami bolo nesporné, že žalovaná spolu s jej rodinnými príslušníkmi dlhodobo užíva/má v nájme byt/y vlastnícky patriace žalobcovi. V predchádzajúcom období išlo o byt na ulici H.; aktuálne (cca 7 rokov) predmetný byt na ulici Y.. Z rozpisu dlžôb na nájomnom, ako i na miestnych poplatkoch je rovnako zrejme, že v minulosti žalobca uzavrel so žalovanou nájomnú zmluvu aj pri existencii dlhov na predmetných platbách. Dokonca vo vzťahu k nedoplatkom za komunálny odpad dlhodobým; čo v plnej miere platí aj pre poslednú nájomnú zmluvu uzavretú medzi stranami na dobu určitú. Hoci krajský súd nespochybňuje oprávnenie vlastníka bytu meniť podmienky, za ktorých uzatvára reťaziace sa nájomné zmluvy, predsa len je vzhľadom na faktickú realizáciu vlastníckych oprávnení v minulosti (aj vo vzťahu bezprostredne k žalovanej) namiesto konštatovať existenciu určitých očakávaní na strane žalovanej. Nejedná sa svojou kvalitou a povahou síce o legitímne očakávania v duchu judikatúru Európskeho súdu pre ľudské práva, ale ich danosť je viac ako zrejme.

17. Krajský súd sa nestotožnil s okresným súdom v tom, že hľadisko dobrých mravov je do určitej miery zoslabené tým, že maloleté deti už navštevujú druhý stupeň základnej školy. Stabilita zabezpečenia bytovej otázky (aj to len vo vyššie rozoberanom stave permanentnej neistoty) je nepochybne vo vzťahu k osobe a osobnosti maloletých detí zásadná. Hoci nejde doslova o odkázanosť, ktorá je vlastná deťom v nízkom veku, rozhodne ani pri deťoch v pubertálnom, resp. krátko postpubertálnom veku nie je akceptovateľné prehliadanie tohto rozmeru starostlivosti o maloletých, ako celospoločensky (minimálne v európskom priestore) rešpektovanej hodnoty. Výrazné zníženie kvality starostlivosti o maloletých by v prípade vypratania a následného využitia sociálneho zariadenia žalobcu pritom nastalo nielen bezprostredne v bytovej otázke, ale aj v širšej otázke celkového finančného zabezpečenia. Súvisiace platby by domácnosti/rodine žalovanej vzrástli cca dvojnásobne; čo pri nízkopríjmových skupinách obyvateľstva je značná negatívna zmena, ktorá by sa odrazila aj v otázkach krytia potrieb maloletých detí.

18. V konkrétnostiach súdnej veci ide o tri maloleté deti, pričom osobitne k maloletej L., resp. vo vzťahu k starostlivosti o ňu, neboli ani len tvrdené žiadne nedostatky. Záujem na ochrane maloletých (v širšom význame slova) krajský súd vzal za prioritný pri posúdení, či výkon práva žalobcu - vlastníka bytu - neodporuje dobrým mravom. Vzhľadom na doteraz uvedené okolnosti a širšie súvislosti uzavrel, že v aktuálnom štádiu by vypratanie maloletých z bytu na Y. ulici neprimerane zasiahlo do ich základného

práva na obydlie, ktorému právu priznal prednosť pred vlastníckym právom žalobcu. Odvolací súd prihliadol aj na judikatúru Európskeho súdu pre ľudské práva (napr. Paulić v. Chorvátsko z 1. marca 2010; McCann v. Spojené kráľovstvo, z 13. mája 2008) a Ústavného súdu SR týkajúcu sa pomerovania týchto dvoch základných práv.

19. Bezprostredne v nadväznosti na dotknutý určujúci záver však krajský súd zdôrazňuje, že žalovaná, ako i všetci členovia jej domácnosti musia dôsledne plniť všetky povinnosti vyplývajúce z faktického užívania bytu. Samozrejmosťou sú pravidelné a úplné platby za užívanie bytu, ako i plnenie ďalších finančných povinností voči žalobcovi - Mestu Dolný Kubín. Rovnako nie je prípustné neadekvátne správanie žalovanej a jej rodinných príslušníkov, ktoré by rušilo nájomcov ostatných bytov; ani už nehovoriac o nutnosti odôvodneného zásahu polície (mestskej, či štátnej). Žalovaná spolu s ďalšími členmi domácnosti musí byť doslova „vzorným nájomcom“.

20. Je aj v jej záujme vyvinúť maximálne úsilie na to, aby dorovnala alebo aspoň priebežne znižovala nedoplatok (ktorý ani sama nerozporovala) v súvislosti s nájmom predchádzajúceho bytu na ulici H., a tak vytvorila reálnu možnosť uzavretia ďalšej nájomnej zmluvy so žalobcom ohľadne aktuálne užívaného bytu na ulici Y.. Rozsah splnenia povinností po rozhodnutí okresného súdu (rádovo v stovkách eur) potvrdzuje, že uvedené je v jej možnostiach a schopnostiach. Žalovaná si musí byť vedomá, že prípadné neplnenie si finančných povinností vo vzťahu k žalobcovi, alebo nerešpektovanie domového/bytového poriadku pri užívaní predmetného bytu, povedie k zmene skutkovej situácie a tým umožní zo strany žalobcu eventuálne opakovane uplatňovať nárok na vypratanie predmetného bytu.

21. Krajský súd dodáva, že v prípade žaloby na vypratanie bytu môže byť výrok iba (plne) vyhovujúci alebo zamietajúci. To znamená, že i v prípade, kedy argumenty a rozhodné okolnosti svedčia v prospech jedného alebo druhého záveru len v prevažujúcej časti (napríklad v percentách 60:40), je konečný výsledok buď výlučne vyhovujúci, alebo výlučne zamietajúci. V súdnej veci išlo práve o takúto situáciu; osobitne pri vyhodnotení súladu výkonu (vlastníckeho) práva žalobcu s dobrými mravmi.

22. Vzhľadom na zmenu rozhodnutia v odvolacom konaní krajský súd rozhodoval o nároku na náhradu trov vo vzťahu k celému (prvoinštančnému i odvolaciemu) konaniu - § 396 ods. 2 CSP. V dôsledku zamietnutia žaloby sa v spore plne úspešnou stranou stala žalovaná, avšak s poukazom na vyššie rozoberané okolnosti, sú v súdnej veci dané dôvody hodné osobitného zreteľa, na základe ktorých jej nebol priznaný nárok na náhradu trov konania (§ 257 v spojení s § 396 ods. 1 CSP). Prioritne ide o ten fakt, že sa jednalo o rozhodnutie, kedy argumenty v prospech žalovanej len mierne prevážili argumenty v jej neprospech; navyše aj s nemalým zásahom do reálne existujúcich hmotných práv žalujúcej strany.

23. Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné dovolanie z dôvodov vymedzených v § 420 a § 421 ods. 1 CSP. Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané, v lehote dvoch mesiacov od doručenia tohto rozhodnutia na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde.

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

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom a dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. Táto povinnosť neplatí v prípadoch vymedzených v § 429 ods. 2 CSP.