

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 6Co/165/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7615220350
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 07. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Maruščák
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2018:7615220350.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Maruščáka a sudcov JUDr. Viktórie Midovej a JUDr. Alexandra Husivargu v spore žalobcu : E. H., nar. XX.X.XXXX, bytom V. X. H. č. XXXX/XX, R. X. Y., zastúpeného JUDr. Emíliou Šimkulákovou, advokátkou, Advokátska kancelária, Starosaská 6, Spišská Nová Ves, proti žalovaným : 1. Š. J., nar. XX.X.XXXX, bytom Š. XX, R.Á. X. Y., 2. H. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom Š. XX, R.Á. X. Y., o vypratanie bytu, o odvolaní žalovaných v 1. a 2. rade proti rozsudku Okresného súdu Spišská Nová Ves č.k. 4C/491/2015-125 zo dňa 18.1.2017 takto

rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok.

Žalobca má proti žalovaným v 1. a 2. rade nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Spišská Nová Ves (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo len „súd“) rozsudkom označeným v záhlaví uložil žalovaným v 1. a 2. rade povinnosť spolu s rodinnými príslušníkmi vypratať byt nachádzajúci sa v R. X. Y., na ul. Š. 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. Žalobcovi priznal plnú náhradu trov konania voči žalovaným v 1. a 2. rade.

2. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. Spišská Nová Ves, ktoré sú zapísané v LV č. XXXXX a to: dom s. č. XXX, postavený na parcele registra "C" č. 2025, ako aj parcela registra "C" č. 2025 o výmere 1118 m² zastavané plochy a nádvoria, pričom jeho spoluvlastnícky podiel činí 19/150. Spoluvlastnícky podiel nadobudol postupne v roku 2015 darovaním a kúpou. Jeho právny predchodca nebohý 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 (ďalej len „predmetný byt“). Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú do 30.6.2003. Od tejto doby žalovaný užíva predmetný byt 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. Navyše dom, v ktorom sa byt nachádza je v dezolátnom stave, 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. Žalovaní byt nevypratali a žalobcovi ho v určenej lehote neodovzdali, pričom 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 sa domáhal vypratania bytu súdnou cestou.

3. Po vykonanom dokazovaní a právnom posúdení veci podľa § 3 ods. 1, § 123, 126 ods. 1, § 710 ods. 2, § 712a veta prvá Občianskeho zákonníka mal súd preukázané, že žalobca sa v konaní domáha ochrany svojho spoluvlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k.ú. Spišská Nová Ves, ktoré sú zapísané na LV č. XXXXX, ktoré nadobudol v roku 2015 kúpou a darovaním, ktorú skutočnosť mal súd preukázanú z predmetného listu vlastníctva a zo spisov Okresného úradu, katastrálneho odboru R. X. Y. sp. zn. V 2438/2015, V 2213/2015, V 2212/2015 a V 918/2015.

4. Žalovaní v 1. a 2. rade svoju procesnú obranu založili na tom, že ich právo predmetný byt užívať vyplýva z rozhodnutia 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. Nájomná zmluva uzavretá dňa 28.12.2001, bola síce uzavretá na dobu určitú do 30.6.2003, ale uplynutím tejto doby nadobudla charakter zmluvy na dobu neurčitú, keďže sa ústnou dohodou s predchádzajúcim prenajímateľom predlžovala. Žalovaní pri obrane poukazovali tiež na to, že riadne uhrádzali nájomné za byt, realizovali na svoje náklady jeho údržbu, opravy a úpravy.

5. 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. Zákomom 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. Týmto sa zmenil užívací vzťah žalovaných k bytu na vzťah nájomný. Vlastníctvo pôvodných vlastníkov k nehnuteľnosti však 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, ktorá 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 uvedenej 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 v 1. a 2. rade zaniklo. Súd uzavrel, že žalovaní v konaní nepreukázali, že by do doby nadobudnutia vlastníckeho práva žalobcom došlo k uzavretiu novej písomnej zmluvy príp. k písomne uzavretému dodatku o predĺžení nájmu s právnym predchodcom žalobcu, prípadne jeho dedičmi, ani že by od 1.7.2003 byt užívali oprávnené.

6. Na základe uvedeného potom vzhľadom na skutočnosť, že medzi žalobcom a žalovanými k uzavretiu novej nájomnej zmluvy nedošlo a to ani ústne či konkludentne, súd konštatoval, že žalovaní v 1. a 2. rade spornú nehnuteľnosť užívajú bez právneho dôvodu a napriek výzvam žalobcu sa odmietajú z nej vypratať. Súd s poukazom na právo žalobcu na ochranu vlastníctva vyplývajúce mu z Občianskeho zákonníka žalobe v celom rozsahu vyhovel.

7. Navyše súd uviedol, že žalovaní užívajú nehnuteľnosť aj v rozpore s dobrými mravmi, pokiaľ sa odmietajú z nej vystaňovať napriek tomu, že majú vedomosť o tom, že si vyžaduje opravu a údržbu strechy, sanáciu múrov, pričom žalobca si tak nemôže splniť svoju povinnosť vykonať opatrenia, ktorými by sa predišlo možným škodám, za vznik ktorých by v konečnom dôsledku niesol zodpovednosť žalobca.

8. K argumentácii žalovaných v 1. a 2. rade o vykonávaní údržby a opráv predmetu nájmu, súd uviedol, že táto povinnosť im vyplývala priamo z nájomnej zmluvy. Na realizáciu stavebných úprav nad rámec uvedený v nájomnej zmluve bol potrebný súhlas prenajímateľa, ktorý žalovaní v 1. a 2. rade v konaní nepredložili, pričom investovanie finančných prostriedkov do predmetu nájmu nemá vplyv na trvanie zmluvného vzťahu.

9. O trovách rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1,2 CSP pričom vzhľadom na to, že žalobca mal v konaní plný úspech, súd mu priznal nárok na plnú náhradu trov konania voči žalovaným v 1. a 2. rade.

10. Proti tomuto rozsudku podali včas odvolanie žalovaní v 1. a v 2. rade. Navrhli, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a rozhodnutie.

Odvolanie odôvodnili poukazom na ustanovenie § 710 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého v prípade nájmu dohodnutého na určitý čas dochádza k zániku nájmu uplynutím doby nájmu. Poukázali však na to, že v čase ukončenia zmluvného vzťahu dňom 30.6.2003, v tom čase platný Občiansky zákonník neobsahoval ustanovenie, že § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka (ktoré počíta s obnovením nájmu veci - bytu zo zákona) sa nevzťahuje na nájom bytu, z ktorého dôvodu mali za to, že súd prvej inštancie použil vo svojom rozhodnutí nesprávnu právnu normu (odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h/ CSP).

11. K odvolaniu žalovaných sa vyjadril žalobca. Uvedol, že tvrdenia žalovaných v odvolaní nie sú správne. Ustanovenie § 710 Občianskeho zákonníka bolo novelizované zákonom č. 261/2001 Z.z. s účinnosťou od 1.9.2001. Teda predmetné ustanovenie bolo účinné nielen v čase skončenia nájomného vzťahu dohodnutého na dobu určitú, ale platilo aj v čase uzavretia nájomnej zmluvy 28.12.2001. Vzhľadom na uvedené navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil ako vecne správny.

12. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd (§ 34 CSP) prejednal odvolanie žalovaných v 1. a 2.rade ako podané včas oprávnenými osobami, proti rozhodnutiu proti ktorému je odvolanie prípustné, bez nariadenia odvolacieho pojednávania v zmysle ust. § 385 ods. 1 CSP a contrario v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 379 a § 380 CSP z hľadiska uplatneného odvolacieho dôvodu (§ 365 ods. 1 písm. h/ CSP) a dospel k záveru, že odvolaniu žalovaných v 1. a 2. rade nie je možné vyhovieť.

13. Rozsudok je vo výroku vecne správny, preto ho odvolací súd v zmysle ust. § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

14. Rozsudok bol verejne vyhlásený na Krajskom súde v Košiciach dňa 10.7.2018 o 9.30 hod. v pojednávacej miestnosti č.dv. 202/II.poschodie, pričom miesto a čas verejného vyhlásenia rozhodnutia boli zverejnené dňa 21.6.2018 na úradnej tabuli Krajského súdu v Košiciach v zmysle ust. § 219 ods. 1, 3, § 378 ods. 1 CSP a § 385 ods. 1 CSP a contrario.

15. Žalovaní v 1. a 2. rade namietajú odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h/ CSP, t.j. že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

16. K odvolaciemu dôvodu v zmysle ust. § 365 ods. 1 písm. h/ CSP odvolací súd uvádza, že právnym posúdením je činnosť súdu prvej inštancie, pri ktorej aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav, t. j. vyvodzuje zo skutkového zistenia aké práva a povinnosti majú strany sporu podľa príslušného právneho predpisu. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav (skutkové zistenie), pričom o mylnú aplikáciu právnych predpisov ide, ak použil iný právny predpis, než ktorý mal správne použiť alebo aplikoval správny predpis, ale nesprávne ho vyložil, príp. ho na daný skutkový stav inak nesprávne aplikoval (z podradenia skutkového stavu pod právnu normu vyvodil nesprávne právne závery o právach a povinnostiach strán sporu).

17. Odvolací súd dospel k záveru, že tento odvolací dôvod nie je naplnený.

18. Súd prvej inštancie vykonal dokazovanie v rozsahu dostatočnom pre úplné zistenie skutkového stavu, vykonané dôkazy vyhodnotil podľa ust. § 191 ods. 1,2 CSP, z týchto dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam a zo zisteného skutkového stavu vyvodil aj správny právny záver, pričom rozsudok aj náležite odôvodnil, preto odvolací súd rozsudok v napadnutom zamietavom výroku ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

19. Medzi stranami nebolo sporné, že medzi pôvodným spoluvlastníkom nehnuteľností A. H. a žalovaným v 1. rade došlo k uzavretiu nájomnej zmluvy, ktorá bola dňa 28.12.2001 písomne uzavretá na dobu určitú do 30.6.2003. Jediná odvolacia námietka žalovaných spočívala v namietaní, že v čase ukončenia nájomného vzťahu dňom 30.6.2003, v tom čase platný Občiansky zákonník neobsahoval ustanovenie upravujúce, že § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka („obnovenie nájmu“) sa na nájom bytu nevzťahuje, z ktorého dôvodu vyvodzovali, že nájomný vzťah sa po 30.6.2003 obnovil.

20. Podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne.

Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

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

22. 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.

23. Z dikcie citovaných ustanovení vyplýva, že nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím tohto času. Novelou uskutočnenou zákonom č. 261/2001 Z.z. s účinnosťou od 1.9.2001 bolo znenie odseku 2 citovaného ust. § 710 doplnené tak, že na prípady zániku nájmu bytu dohodnutého na určitý čas sa nevzťahuje ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka (zaradený medzi všeobecné ustanovenia nájomnej zmluvy), ktorý za určitých v zákone presne uvedených okolností umožňuje „obnovu nájmu“. Nájom bytu sa teda neobnoví, ak ho po uplynutí doby nájmu nájomca užíva, a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vypratanie bytu.

24. Citované ustanovenie bolo teda účinné tak v čase uzavretia nájomnej zmluvy ako aj v čase skončenia nájomného vzťahu.

25. Vyššie uvedená odvolacia námietka žalovaných teda nemá vplyv na vecnú správnosť napadnutého rozsudku, pretože dôvodom vypratania predmetného bytu je zánik nájmu uplynutím dojednanej doby a táto skutočnosť nepochybne vykonaným dokazovaním preukázaná bola.

26. Ani v odvolacom konaní nedošlo k zmene v tom smere, že by medzi stranami sporu bolo trvanie nájomnej zmluvy akýmkoľvek spôsobom predĺžené alebo uzavretá nová nájomná zmluva, a teda ani v čase rozhodovania odvolacieho súdu žalovaní nemajú právny titul pre užívanie vyššie uvedeného sporného bytu.

27. Z vyššie uvedeného je zrejmé, že žalovaní užívajú od 1.7.2003 predmetný byt bez právneho dôvodu, čím neoprávnene zasahujú do práv vlastníka bytu, preto žaloba o vypratanie bytu je v zmysle ust. § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka dôvodná.

28. Odvolací súd preto rozsudok ako vecne správny vrátane súvisiaceho výroku o trovách konania v súlade s ust. § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

29. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd v súlade s ust. § 396 ods. 1 v spojení s ust. § 255 ods. 1 CSP. Žalobca bol v odvolacom konaní plne úspešný, preto mu odvolací súd priznal nárok na plnú náhradu trov odvolacieho konania voči neúspešným žalovaným.

30. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 posl. veta CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie **n i e j e** prípustné.

Proti tomuto rozsudku odvolanie **n i e j e** prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,

c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie sa podáva 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. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 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).

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

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).