

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 3Co/172/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8116204124
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 01. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Šofranková
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2019:8116204124.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Šofrankovej a členov senátu JUDr. Gabriely Világiovej a JUDr. Zlady Simkovej v spore žalobcu: X. J. L.C., U. U. X. XX, XXX XX L., N.: XX XXX XXX, právne zastúpeného JUDr. Danielom Boľanovským, advokátom, Bajkalská 30, Prešov proti žalovanej: Q. L., B.. XX.X.XXXX, X. Y. XX, XXX XX L., o vypratanie bytu, o odvolaní žalobcu a žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Prešov zo dňa 16. apríla 2018, č. k. 19C 71/2016-77, takto jednohlasne

rozhodol:

- I. Potvrdzuje rozsudok.
- II. Stranám sporu náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Prešov (ďalej len súd prvej inštancie) napadnutým rozsudok rozhodol, cit: „I. Žalovaná je povinná vypratať trojizbový družstevný byt č. XX na ul. Y. XX P. L. nachádzajúci sa na X.poschodí bytového domu súp.č. XXXX stojaceho na pozemku parc. č. S. XXXXX zapísaného na liste vlastníctva č. XXXXX kat. úz. L. v lehote 15 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia bez práva na zabezpečenie bytovej náhrady.
- II. Náhradu trov konania žalobcovi voči žalovanej nepriznáva“ .
2. Rozhodnutie odôvodnil zistením, že strany sporu uzavreli dňa 5.8.2004 nájomnú zmluvu o prenechaní družstevného bytu do užívania podľa ust. § 685 a § 686 Občianskeho zákonníka a stanov bytov Družstvo, pričom podľa čl. 1 tejto zmluvy žalobca ako prenajímateľ prenechával žalovanej ako členovi družstva evidovanej pod členským č. XX XXX do užívania družstevný byt č. XX o veľkosti XX,XX m² na X. poschodí, ulica Y. XX v L. vrátane príslušenstva (ďalej len byt).
3. Podľa predpisu mesačných záloh platieb účinného od 1.7.2014 mala žalovaná platiť mesačné zálohové platby spojené s užívaním bytu vo výške 175,86 eur. Podľa prehľadu mesačných predpisov a úhrad za rok 2014, žalovaná dlhovala žalobcovi sumu 2.577,10,- eur, za rok 2013 sumu 511,38,- eur. Podľa predpisu mesačných zálohových platieb s účinnosťou od 1.7.2015 mala žalovaná platiť mesačné zálohové platby spojené s užívaním bytu vo výške 169,35,- eur a podľa prehľadu mesačných predpisov a úhrad za rok 2015, žalovaná dlhovala žalobcovi sumu 4.216,66,- eura.
4. Listom zo dňa 26.8.2015 žalobca vypovedal žalovanej nájom z bytu z dôvodu, že si neplní svoje povinnosti člena družstva a nájomcu, neplatí riadne nájomné a úhrady za plnenia poskytnuté s užívaním

bytu, pričom celkový dlh k 31.7.2015 činí 3.708,61,- eur. Predmetný list - výpoveď z nájmu bytu, žalovaná prevzala 2.9.2015.

5. Listom zo dňa 12.2.2016 žalobca vyzval žalovanú na riešenie vzniknutých ďalších pozdĺžností, keďže napriek tomu, že nájomný vzťah výpoveďou zanikol, žalovaná s rodinou v predmetnom byte bývala a dlh narástol na sumu 4.389,01,- eur. Podľa predpisu mesačných zálohových platieb účinného od 1.4.2016 mala žalovaná platiť mesačné zálohové platby spojené s užívaním bytu vo výške 170,64,- eur. Z výpovede žalobcu súd zistil, že žalujúca strana mala záujem sa dohodnúť so žalovanou, dala jej niekoľko lehôt na vyrovnanie pozdĺžnosti, pričom dlh ku dňu pojednávania, t. j. ku dňu 27.10.2017 predstavoval 6.697,17,- eur. Pozdĺžnosť žalovanej voči žalobcovi je právoplatne priznaná súdnymi rozhodnutiami a je vymáhaná v exekučnom konaní. Žalovaná napriek povinnosti platiť nájomné, hoci už bola v súdnom spore o vypratanie bytu, nájomné neuhrádzala. Žalujúca strana aj v priebehu celého konania mala záujem vyriešiť pozdĺžnosti žalovanej, ale pokiaľ žalovaná dlhodobo a niekoľko rokov odmieta akékoľvek plnenie povinností, ktoré jej vyplývajú z nájomnej zmluvy, žalobca trval na žalobe o vyprataní bytu.

6. Z výsluchu žalovanej súd zistil, že v čase uzavretia nájomnej zmluvy (v roku 2004) s ňou v byte bývalo ešte 5 detí. V roku 2013 sa stalo, že jej manžel, ktorý dovtedy bol zamestnaný, stal sa invalidným dôchodcom a začal poberať čiastočný invalidný dôchodok vo výške 200 eur mesačne. Z tohto dôvodu, keďže sa príjem rodiny znížil, žalovaná nemala ako platiť nájomné za byt. Žalovaná je dôchodkyňou, poberá dôchodok vo výške 320 eur, k tomu je zamestnaná, pracuje ako upratovačka v škôlke s príjmom 270 eur mesačne. V súčasnosti so žalovanou býva ešte plnoletý syn, ktorý nikde nepracuje a neprispieva jej na domácnosť. Z dôvodu zlej finančnej situácie, žalovaná vzala úvery u nebankových subjektov (Quatro, PROFÍ CREDIT, Provident) a musela tieto dlhy splácať. Žalovaná na pojednávaní tvrdila, že má pohľadávku voči pani Y. ako kúpnu cenu za pozemok, ktorý jej má zaplatiť vo výške 8.000 eur. Prehlásila, že pokiaľ jej uvedenú sumu do konca marca 2018 pani Y. uhradí, celú ju poukáže na zapltenie dlhu za byt. Tiež uviedla, že sa pokúšala získať finančné prostriedky aj od svojich detí, ktoré sú už zabezpečené, majú vyriešené svoje bytové podmienky, ale tieto jej oznámili, že finančné prostriedky jej požičať nemôžu, pretože sami majú poskytnuté úvery.

7. Z listinných dôkazov súd zistil, že manžel žalovanej P. L., ktorý s ňou býva v spoločnej domácnosti poberá invalidný dôchodok vo výške 204,20 eur. Žalovaná je poberateľkou starobného dôchodku od 17.2.2012 vo výške 334,80 eur, pričom sa jej z dôchodku vykonávajú exekučné zrážky vo výške 45,10 eur mesačne.

8. Následného pojednávania konaného dňa 25.1.2018, sa žalovaná nezúčastnila a žalobca potvrdil, že celková pozdĺžnosť na nájmomnom a úhradách spojených s užívaním bytu činí už 15.000 eur. Pokiaľ žalovaná označila v konaní, že má pohľadávku voči pani Y., túto okolnosť žalobca oznámil súdnemu exekútorovi, ktorý vykonáva exekúcie na základe skorších právoplatných rozhodnutí súdov, ktoré rozhodovali o priznaní nároku z titulu nájomného a úhrady spojených s užívaním bytu, kde tento si mal vyžiadať informácie zo spisu 10C 427/2015 o pohľadávke žalobkyne voči pani Y.. Žalovaná sa ani ďalšieho pojednávania nariadeného na deň 16.4.2018 opätovne nezúčastnila, pričom súd zo spisu 85Er 156/2016 zistil, že žalovaná podala námietky voči exekúcii a nesúhlasila, aby bol dlh, ktorý nadobudla žalovaná od dlžníčky Y. prikázaný na zapltenie predmetnej pohľadávky z titulu nedoplatkov nájomného a na úhradách spojených s užívaním bytu voči žalobcovi.

9. S poukazom na ust. § 711 a násl. Občianskeho zákonníka, súd uzavrel, že v prejednávanej veci došlo k platnej výpovedi z nájmu bytu pre hrubé porušovanie povinnosti žalovanej ako nájomkyne bytu, pričom ako žalobca, tak aj súd poskytol žalovanej dostatočný dlhý časový priestor na vysporiadanie situácie nájomkyne. Súd skonštatoval, že dobrá vôľa žalobcu v danom prípade nemôže byť zneužívaná v tomto konkrétnom prípade ako došlo na strane žalovanej, keď táto má určité finančné prostriedky na zapltenie dlžného nájomného, v spoločnej domácnosti s ňou bývajú ďalšie osoby (manžel a syn), ktoré sú schopné platiť za nájom, napriek tomu od roku 2013 vzniká na byte pozdĺžnosť, pre ktorú došlo aj k platnej výpovedi z nájmu bytu. Súd poskytol žalovanej v rámci súdneho konania možnosť, aby časť dlhu uhradila a žalobca bol dokonca ochotný uzavrieť so žalovanou novú nájomnú zmluvu, avšak žalovaná napriek deklarovaniu, že z dlhu, ktorý ma od svojho dlžníka prijať, túto sumu poskytne na zapltenie dlžného nájomného žalobcovi, tak neučinila, ďalších pojednávani sa nezúčastňovala a v podstate bola nečinná. Súd preto vyhodnotil správanie žalovanej ako správanie svedčiace o jej nezodpovednom prístupe k zabezpečeniu jej vlastného bývania a potrieb rodiny. Pokiaľ sa osoby, ktoré bývajú so žalovanou v byte

odmietajú podieľať na úhrade nájmu a úhradách spojených s užívaním bytu, nemôže túto skutočnosť žalobca donekonečna tolerovať, znášať a prebrať za to zodpovednosť. Z tohto dôvodu súd zvážil všetky okolnosti daného prípadu a považoval za spravodlivé vyhovieť žalobe v celom rozsahu a zaviazal žalovanú predmetný byt vypratať bez práva na zabezpečenie bytovej náhrady.

10. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 257 CSP a výnimočne nepriznal náhradu trov konania žalobcovi, pretože tu existujú dôvody hodné osobitného zreteľa a žalobca sa vyslovene nároku na náhradu trov konania zriekol.

11. Proti tomuto rozsudku podala v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaná namietajúc, že súd prvej inštancie vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci a dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. Uviedla, že so žalobcom sa v minulosti priebežne snažila vzniknutú situáciu riešiť písomne aj osobne, ale nedospeli k dohode, ktorá by zohľadňovala jej finančné možnosti. V prospech žalobcu sa snaží o získanie finančných prostriedkov od svojich dlžníkov, ale samotný súd jej finančne priťahuje a svojim konaním bráni podvodníkov v konaní 10C 427/2015, pretože ak by súd v tejto veci konal, žalovaná by žalobcovi uhradila predmetných 8.000 eur, o ktoré ju Y. Y. H. T. Y. okradli. Ďalej uviedla, že nájomná zmluva uzavretá medzi stranami sporu je zmluvou spotrebiteľskou a obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky, ktoré súd nebral do úvahy a porušil tak svoje povinnosti v tejto právnej veci. Poukázala na ustanovenie § 298 zákona č. 160/2015 Z.z. CSP, podľa ktorého súd môže v rozsudku, ktorý sa týka spotrebiteľského sporu aj bez návrhu vysloviť, že určitá zmluvná podmienka používaná dodávateľom v spotrebiteľskej zmluve je neprijateľná. Ďalej poukázala na ust. § 52 ods. 2, § 54 ods. 2, § 39, § 39a Občianskeho zákonníka, § 5b zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a uviedla, že nemala možnosť oboznámiť sa s textom zmluvy a celou zmluvnou dokumentáciou pred podpisom zmluvy so žalobcom. V zmluve chýbajú povinné náležitosti a jej uzavretie bolo dosiahnuté nekalými obchodnými praktikami. Preto finančné nároky žalobcu sú preukázateľne bez právneho titulu, predstavujúce bezdôvodné obohatenie žalobcu v neprospech žalovanej. V zmysle uvedeného považuje nájomnú zmluvu za absolútne neplatnú. Navrhla, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil a žalobu v celom rozsahu zamietol.

12. Žalobca odvolaním napadol výrok rozsudku o náhrade trov konania namietajúc, že odôvodnenie rozsudku o nepriznaní trov konania považuje za nedostatočné a neurčité. Súd nijako neodôvodnil v čom vidí splnenie výnimočných podmienok na aplikáciu dôvodov hodných osobitného zreteľa a žalobca má za to, že takéto dôvody v tomto prípade ani neexistujú. Preto takýto postup súdu možno hodnotiť ako nesplnenie procesných podmienok pre výrok o náhrade trov konania. Navrhol rozsudok vo výroku II zmeniť a žalobcovi priznať náhradu trov konania voči žalovanej v rozsahu 100%.

13. Žalobca v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalovanej uviedol, že popiera, aby sa žalovaná snažila relevantným spôsobom riešiť vzniknutú situáciu osobným kontaktom so žalobcom, resp. jeho právnym zástupcom. Voči žalovanej sú vedené viaceré súdne konania na Okresnom súde Prešov napr. pod sp. zn. 15Csp 196/2016 a na Okresnom súde v Banskej Bystrici pod sp. zn. 13Up 377/2017, kde žalovaná okrem jedného pojednávania sa nedostavila na ostatné vytyčené pojednávania. Tvrdenie žalovanej o jej snahe získať finančné prostriedky od svojich dlžníkov vo výške 8.000 eur sú skreslené, nakoľko v exekučnom konaní Ex 382/2016 vedenom u súdneho exekútora T. T. L. W. (konanie na OS Prešov pod sp. zn. 85Er 156/2016) bol vydaný exekučný príkaz na prikázanie tejto pohľadávky, avšak vymožené finančné prostriedky nemohli byť žalobcovi preukázané z dôvodu, že žalovaná podáva opätovné nedôvodné námietky proti exekučnému konaniu. Žalovaná tým marí uspokojenie pohľadávky žalobcu uvedenými finančnými prostriedkami. Ďalej uviedol, že popiera, aby nájomná zmluva o prenechaní družstevného bytu do užívania uzatvorená podľa § 685 a § 686 Občianskeho zákonníka medzi stranami sporu obsahovala neprijateľné zmluvné podmienky. Predmetom konania je vypratanie bytu po vypovedaní nájomnej zmluvy, pričom o neplatnosť výpovede žalovaná nepodala žalobu postupom podľa § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka. Samotná výpoveď z nájmu bytu a ani povinnosť vypratať byť nie sú predmetom nájomnej zmluvy, toto právo si žalobca uplatnil výlučne na základe Občianskeho zákonníka. Žalovaná si dlhodobo neplní svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, dlhodobo neuhrádza nájomné ani platby spojené s užívaním bytu, dlh nespláca a splátky dlhu plynú iba prostredníctvom súdneho exekútora. Navyiac akákoľvek snaha žalovanej vyjadrená v samotnom odvolaní je len jej snahou formálnou. Žalobca popiera, že by sa žalovaná nemala možnosť oboznámiť so zmluvnými podmienkami nájomnej zmluvy vopred. Nájomná zmluva bola so žalovanou uzavretá až po tom, čo žalovaná doručila žalobcovi dohodu o zrušení práva spoločného nájmu k družstevnému bytu, uzavretú s bývalým manželom dňa 10.6.1999.

Žalovaná teda užívala byt' od roku 1983 na základe prihlášky bývalého manžela z 30.3.1983 a je vylúčené, aby nepoznala zmluvné podmienky, na základe ktorých byt' užíva. Žalobca popiera, že by používal nekalé obchodné praktiky, finančné nároky voči žalovanej vyplývajú z nájomnej zmluvy, z výpovede z nájmu bytu, ako aj zo skutočností, že žalovaná byt' doposiaľ užíva bez toho, aby hradila nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu. Navyše predmetom tohto konania je právo žalobcu na vypratanie bytu voči žalovanej po skončení nájmu bytu, ktorého platnosť nebola spochybnená.

14. K vyjadreniu žalobcu, žalovaná uviedla, že nájomná zmluva zo dňa 5.8.2004 je zmluvou s právnickými osobami, t.j. neprijateľnými zmluvnými podmienkami. Popiera skutkové tvrdenia protistrany a opakovane uvádza vlastné skutkové tvrdenia s dôrazom, že na rozdiel od žalobcu ona rešpektuje zákony. K časti relevantného spôsobu riešiť vzniknutú situáciu uviedla, že žalobca popiera existenciu jej osobného záujmu o riešenie finančných problémov, pričom nedisponuje dôkazom, ktorým by osobné aktivity žalovanej poprel. Ak by žalobca v predmetnom konaní predložil súdu o ostatných súdnych sporoch, potom by sa konanie v ostatných veciach urýchlilo, lebo žalobca v nich zatajuje dôkazy, ktoré v tomto spore predložil. K zasielaným upomienkam k vzniknutej situácii uviedla, že nájomná zmluva nie je len o úhrade nájomného, ale aj o starostlivosti o prenajatý byt, pričom žalovaná aj jej rodina sa o byt' stará a nezanedbáva ho. Skutočnosť, že žalovaná byt' užíva ešte neznamená, že sa musí vyznať aj v ustanoveniach nájomnej zmluvy alebo v stanovách družstva. V časti jednostranných zmluvných podmienok uviedla, že žalobca koná tak, ako si uváži sám podľa vlastného rozhodnutia. Príkladom toho sú žalobcom vypočítané poplatky pre žalovanú, o ktorých sa nájomná zmluva nezmieňuje. Na záver uviedla, že trvá na preukázaní dôkazu od žalobcu o detailnom rozpočítaní jej dlhu, osobitne na poplatky spojené s užívaním bytu (v časovom rozlíšení) a osobitne poplatky, resp. úroky z omeškania v časovom rozlíšení. Z dôvodu opatrnosti vznáša aj námietku premlčania a navrhuje, aby odvolací súd žalobu žalobcu v celom rozsahu zamietol.

15. Krajský súd v Prešove ako odvolací súd (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie bolo podané v zákonom stanovenej lehote, oprávnenými osobami proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, preskúmal napadnuté rozhodnutie, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a nasl. CSP bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP a contrario) s tým, že miesto a čas vyhlásenia rozsudku oznámil na úradnej tabuli, aj webovej stránke Krajského súdu v Prešove a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu i žalovanej nie je dôvodné.

16. 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 v medziach, v ktorých je odvolací súd oprávnený a povinný rozhodnutie súdu prvej inštancie preskúmať.

17. Odvolací súd v odvolacom konaní posúdil relevantnosť konkrétnych odvolacích dôvodov, a to či súd prvej inštancie na zistený skutkový stav správne v úplnosti aplikoval príslušné právne predpisy, či riadne svoje rozhodnutie odôvodnil, to všetko s prihliadnutím na to, že v odôvodnení rozhodnutia nemusí byť daná odpoveď na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní (rozhodnutie Ústavného súdu SR sp. zn. II ÚS 78/05).

18. Odvolací súd má za to, že súd prvej inštancie v prejednávanom spore správne zistil skutkový stav veci v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností a na základe vykonaného dokazovania dospel k správnym skutkovým zisteniam a prejednávaný spor aj správne právne posúdil. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku jednoznačne vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami súdu pri hodnotení dôkazov na jednej strane a právnymi závermi súdu na strane druhej. Naproti tomu v priebehu odvolacieho konania žalovaná nepredostrela relevantný argument majúci súvis s prejednávanou vecou, ktorý by bol takej povahy, žeby mohol priniesť pre ňu priaznivejšie rozhodnutie.

19. Možno teda naproti názoru odvolateľky uviesť, že súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí dal zrozumiteľnú a presvedčivú odpoveď na podstatné argumenty strán sporu, pričom tak učinil v snahe garantovať stranám sporu ich právo na spravodlivé súdne konanie. Skutočnosť, že v tomto rozhodnutí neboli naplnené očakávania žalovanej, teda súd prvej inštancie nerozhodol v súlade s jej právnym názorom ešte neznamená, že došlo k porušeniu jej základného práva na spravodlivé súdne konanie. Súd prvej inštancie podľa názoru odvolacieho súdu postupoval v súlade so všeobecne záväznými právnymi

predpismi a majú na pamäti základné právo strán sporu na súdnu ochranu, túto stranám sporu poskytol v požadovanej kvalite.

20. 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 neoprávnenne zasahuje. Úspešnosť žaloby o vypratanie bytu ako reivindikačnej žaloby závisí na preukázaní dvoch predpokladov. Vlastníctvo žalobcu k vypratavanej nehnuteľnosti a skutočnosť, že žalovaný subjekt ju užíva neoprávnenne. Žalobca ako vlastníka a prenajímateľ uzatvoril so žalovanou ako nájomníčkou nájomnú zmluvu dňa 05. 08. 2004, na základe ktorej bol žalovanej pridelený do užívania trojizbový byt č. XX na ulici Y. XX v L. nachádzajúci sa na X. poschodí bytového domu súp. č. XXXX, stojaci na pozemku parcele č. S. XXXXX zapísanej na LV č. XXXXX, k. ú. L..

21. Zo skutkových záverov vyplynulo, že žalovaná spolu s manželom užívala predmetný byt od roku 1983 a potom, čo žalobcovi doručila dohodu o zrušení práva spoločného nájmu bytu uzatvorenú s bývalým manželom dňa 10. 06. 1999, žalobca s ňou ako výlučnou nájomníčkou uzatvoril nájomnú zmluvu dňa 05. 08. 2004 (č. l. 3 - 4 spisu). Predmetná písomná nájomná zmluva je stručná, riadne čitateľná a uvádza sa v nej, že úhrady za nájomné a plnenia poskytované s užívaním bytu sa budú platiť zálohovou platbou, ktorá podlieha každoročnému vyúčtovaniu s nájomcom v súlade so stanovami družstva s tým, že nájomca je povinný uhradiť žalobcovi vyúčtovaním zistený nedoplatok nájomného, prípadne úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu najneskôr do 30 dní po doručení vyúčtovania. V tej istej lehote je družstvo povinné vrátiť nájomcovi prípadný preplatok. Ďalej sa uvádza, že cit.: „Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí do piateho dňa nasledujúceho mesiaca. Ak nájomca nezaplatí túto náhradu do 5 dní po jej zročnosti, t. j. do 10-dňa nasledujúceho mesiaca, je povinný zaplatiť družstvu poplatok z omeškania v zmysle ust. § 697 Občianskeho zákonníka“ (čl. 4 a 5 nájomnej zmluvy).

22. Žalovaná ako výlučná nájomníčka bytu od roku 2004 užívala byt na základe uvedenej nájomnej zmluvy a v roku 2015 došlo k ukončeniu nájomného vzťahu v dôsledku výpovede zo strany prenajímateľa - žalobcu. Žalovaná totiž od roku 2013 si neplnila svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy a Občianskeho zákonníka, a preto jej bola daná zo strany žalobcu výpoveď z nájmu bytu v súlade s ust. § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka (č. l. 14 spisu). Výpoveď z nájmu bytu bola žalovanej doručená 02. 09. 2015 (č. l. 15 spisu) a žalovaná nevyužila právo zažalovať na súde neplatnosť výpovede podľa § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka. Preto márnym uplynutím 3-mesačnej výpovednej doby (31. 12. 2015), nastala platnosť výpovede z nájmu bytu, čím došlo k ukončeniu nájomného vzťahu. Nastala teda otázka posúdenia či prípadný nelegitímny vzťah k bytu je alebo nie je absolútnym dôvodom na jeho vypratanie, pritom je potrebné tiež pristúpiť k ďalším okolnostiam prípadu, a to, či tieto opodstatňujú záver, že nie je nevyhnutné v demokratickej spoločnosti, aby sa žalovaná z predmetného bytu vypratala. Jednou zo skutočností, ktoré nie sú zanedbateľné, je neplatenie nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu.

23. Je žiaduce uviesť, že nájom z predmetného bytu zanikol na základe platnej výpovede z nájmu bytu pre hrubé porušovanie povinnosti žalovanej ako nájomkyne bytu (31. 12. 2015), pričom žalobca v priebehu konania poskytol žalovanej dostatočne dlhý časový priestor na vysporiadanie dlžného nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu, ale žalovaná napriek tomu, že vedela o platnosti výpovede z nájmu bytu a bola opakovane upozornená na dlh a stále vznikajúce dlhy, neuhradzovala žalobcovi úhrady spojené s užívaním bytu riadne a včas. Odvolací súd sa preto stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie, že dobrá vôľa žalobcu v danom prípade nemôže byť zneužívaná v takom rozsahu ako to došlo na strane žalovanej, keď táto má určité finančné prostriedky (žalovaná je poberateľkou starobného dôchodku vo výške 334,80 Eur, okrem toho pracuje ako upratovačka v škôlke s príjmom 270 Eur mesačne, príjem jej manžela P. L. predstavuje invalidný dôchodok vo výške 204,20 Eur mesačne), na zaplatenie dlžného nájomného, v spoločnej domácnosti s ňou bývajú ďalšie osoby - manžel a plnoletý syn, ktorí sú schopní platiť za nájom, napriek tomu od roku 2013 vzniká na byte pozdižnosť, pre ktorú aj došlo k výpovedi z nájmu bytu. Inak povedané pokiaľ žalovaná a osoby, ktoré bývajú so žalovanou v byte odmietajú sa podieľať na úhradách nájmu a úhrade služieb spojených s užívaním bytu, nemožno túto skutočnosť tolerovať v tak dlhom časovom priestore a žalobca nemôže znášať a preberať za žalovanú zodpovednosť.

24. Odvolací súd v súlade s právnym záverom súdu prvej inštancie dospel k záveru, že uvedený zásah do práva žalovanej na ochranu súkromného a rodinného života, ktorého súčasťou je aj právo na obydlie je nevyhnutný a je v súlade so zásadou dobrých mravov zakotvenou v § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V konaní nebol zistený ani žiadny dôvod, aby vypratanie bytu bolo viazané na zabezpečenie bytovej náhrady.

25. K odvolacej námietke žalovanej o neprijateľnosti zmluvných podmienok plynúcich zo zmluvy o nájme, odvolací súd uvádza, že nájomná zmluva z 05. 08. 2004 je zrozumiteľná, riadne čitateľná a neobsahuje možnosť danú žalobcovi jednostranne meniť zmluvné podmienky. Samotné úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sú položkou závislou v zmluve uvedených veličín a možnosť ich zmeny upravuje ust. § 696 Občianskeho zákonníka. Žalovaná ako členka bytového družstva bola viazaná stanovami a ďalšími vnútornými predpismi bytového družstva, pričom výška úhrady nájomného a služieb spojených s nájmom bytu bola určená na základe vyúčtovania spotreby za predchádzajúci rok. Nič nesvedčí tomu, aby žalobca pri uzatváraní zmluvy používal nekalé obchodné praktiky. Nájomná zmluva bola uzatvorená 05. 08. 2004 a žalovaná plnila všetky podmienky zo zmluvy až do roku 2013, kedy prestala uhrádzať nájomné, ako aj úhrady za služby spojené s užívaním bytu. Z uvedeného vyplýva, že žalovaná poznala zmluvné podmienky, bola s nimi oboznámená, pričom so žalobcom predloženým predpisom zálohových platieb je potrebné konštatovať, že nájomcovia bytového družstva platia okrem úhrad spojených s užívaním bytu (energií a služieb) ako nájomné iba položku rovnajúcu sa úhradám do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a nad tento rámec nájomné neplatia. V tejto súvislosti navyše je potrebné konštatovať, že k 31. 12. 2015 došlo k platnému ukončeniu nájomného vzťahu vyplývajúceho z nájomnej zmluvy v dôsledku výpovede zo strany prenajímateľa - žalobcu a od 01. 01. 2016 až doposiaľ žalovaná byt užíva bez riadne uzatvorenej nájomnej zmluvy.

26. Z uvedených dôvodov odvolací súd potvrdil napadnutý rozsudok vrátane správneho výroku o trovách konania postupom podľa § 387 ods. 1 CSP. Pokiaľ žalobkyňa v odvolaní namieta, že rozhodnutie o trovách konania je nedostatočné a neurčité, lebo súd nijako nezdôvodnil aplikáciu ust. § 257 CSP, odvolací súd zdôrazňuje, že v prejednávanej veci je potreba aplikácie tohto ustanovenia.

27. Podľa § 257 CSP, ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa nemusí súd výnimočne náhradu trov konania celkom alebo sčasti priznať. Súd prihliadne najmä na okolnosti či účastník, ktorému sa priznáva náhrada trov konania uviedol skutočnosti a dôkazy pri prvom úkone, ktorý mu patril; to neplatí, ak účastník konania nemohol tieto skutočnosti a dôkazy uplatniť.

28. Vychádzajúc z tohto zákonného ustanovenia je zřejmé, že ide o procesný inštitút, ktorý nie taxatívne, ale indikatívne vypočítava okolnosti relevantné pre jeho aplikáciu. Uvedené ustanovenie nemôže byť natoľko kauzistické, žeby postihlo všetky rozmanitosti života. Predpokladom použitia tohto ustanovenia je, aby išlo o prípad hodný osobitného zreteľa, posudzovaný ako na strane toho, komu má byť náhrada trov priznaná, ako aj na strane toho účastníka, ktorý by bol inak povinný trovy konania nahradiť.

29. Odvolací súd je toho názoru, že v prejednávanej veci sú splnené predpoklady pre nepriznanie trov konania úspešnému žalobcovi. Za dôvody hodné osobitného zreteľa považuje samotné okolnosti prejednávaného prípadu, okolnosti, ktoré viedli žalovanú k neplateniu nájomného počas existencie nájomného vzťahu (čiastočná invalidita manžela žalovanej, poberanie starobného dôchodku žalovanou), jej predstava o vyrovnaní dlhu prenajímateľovi. Výnimočnosť pre nepriznanie náhrady trov konania zodpovedá tak zvláštnym okolnostiam prejednávanej veci. Navyše nepriznanie trov konania žalobcovi nepovažuje odvolací súd za neprimeranú tvrdosť voči nemu.

30. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa ust. § 396 ods. 1 v spojení s ust. § 257 CSP. Súd nepriznal náhradu trov konania opätovne pre dôvody hodné osobitného zreteľa, keď za tieto považoval sociálnu situáciu žalovanej, ako aj skutočnosť, že predmetné rozhodnutie sa podstatným spôsobom nemôže negatívne prejavovať na majetkovej sfére žalobcu ako bytového družstva. .

31. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku 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).