

Súd: Okresný súd Svidník
Spisová značka: 6C/26/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8618201036
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 04. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Frigová
ECLI: ECLI:SK:OSSK:2019:8618201036.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Svidník sudkyňou JUDr. Annou Frigovou v spore žalobcu N., s.r.o., K. XXXX/XX, XXX XX N., F.: XX XXX XXX, právne zastúpeného JUDr. Martinom Štrkolcom, PhD., advokátom, so sídlom Bazová 41, 040 22 Košice, proti žalovaným 1/ D., všetci štátni občania SR, o vypratanie bytu, takto

rozhodol:

I. Žalovaní v 1. až v 4. rade sú povinní vypratať byt č. 2, na posch. č. 2, vo vchode č. 1, bytového domu so súpisným č. 94, postaveného na parcele registra U.kres Stropkov do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobcovi priznáva náhradu trov konania proti žalovaným v plnom rozsahu, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou zo dňa 21.6.2018 domáhal proti žalovaným v 1. - 4. rade vypratania bytu č. 2, na posch. č. 2, vo vchode č. 1, bytového domu so súpisným č. XX, postaveného na parcele registra C KN č. XXX, zapísaného na LV č. XXX, kat. úz. G., obec G., okres N.. Žalobu odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom uvedených nehnuteľností. Dňa 1.1.2015 uzatvoril so žalovanou v 1. rade a so žalovaným v 3. rade v súlade s ustanovením § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu nájomné zmluvy, ktorých predmetom bol nájom bytu, spoločných častí a spoločných zariadení. Obe nájomné zmluvy boli uzavreté na dobu určitú, t. j. od 1.1.2015 do 31.12.2015. Platnosť a účinnosť oboch nájomných zmlúv zo dňa 1.1.2015 na
6C/26/2018

-2-

dobu určitú na nájom bytu, na ktorej sa dohodol so žalovanou v 1. rade a žalovaným v 3. rade, už uplynula, čím v zmysle § 6 ods. 1 písm. a) zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu a § 710 ods. 2 Občianskeho zákonníka zanikol nájomný vzťah. Podľa § 6 ods. 1 písm. a) zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu: „Krátkodobý nájom bytu zanikne uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý.“ Napriek tomu, že nájom skončil uplynutím doby nájmu, t. j. dňom 31.12.2015, žalovaní byt ešte naďalej užívajú.

2. Žalovaní navrhli žalobu zamietnuť. Uviedli, že ich rodiny bývajú v predmetnom bytovom dome v obci Brusnica už dlhé roky. Stále si v rámci svojich možnosti riadne a včas platili za služby spojené s bývaním. Dňa 29.4.2014 pôvodný vlastník nehnuteľnosti ich predal novému majiteľovi N., s.r.o., teda žalobcovi. Žalobca im zo začiatku bez akýchkoľvek náznakov nevôle obnovil nájomné zmluvy na dobu určitú a umožnil uhrádzať svoje pohľadávky spojené s bývaním. Avšak postupne nájom zvyšoval až do stropu, ktorý bol pre ich rodiny neúnosný. Konateľ vyššie uvedenej firmy, majiteľ domu, účelovo navrhoval poplatky za bývanie tak, aby neboli schopní tieto platiť. Napriek viacerým snahám informovať ho, že

z dávok v hmotnej núdzi nedokážu poplatky za bývanie zaplatiť, to konateľ neakceptoval. Aj napriek tomu, že v roku 2017 platili za bývanie, pán Z. aktuálnymi mesačnými poplatkami za bývanie uhradil dlhy na bývanie a nie aktuálne poplatky. Žiaden z nájomníkov nedostal v zmysle OZ písomnú výzvu na zaplatenie dlhov a výzvu, aby sa vysťahoval. V minulosti mali nájomníci uzavreté zmluvy na dobu neurčitú a dokonca splácali družstvu odkúpenie bytu, avšak predchádzajúci vlastník bytového domu im nedal možnosť odkúpiť si byty v Brusnici do vlastníctva, čím porušil svoju zákonnú povinnosť previesť byt do vlastníctva len nájomcovi. Žalovaní mali záujem o odkúpenie bytov, no boli oklamaní a zrazu sa stal vlastníkom bytového domu pán Z.. Nájomné zmluvy mali s novým vlastníkom uzatvorené na dobu určitú a to na jeden rok. Hoci na nájomných zmluvách je uvedený len jeden z manželov, podľa § 703 ods. 1 Občianskeho zákonníka vznikol nájomcom ako manželom spoločný nájom bytu manželmi. V zmysle § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Žiaden z nájomcov nemá výpoveď z nájmu bytu a vlastník BD s nimi nepodpísal dohodu o ukončení nájmu. Následne konateľ požiadal súd o vypratanie nehnuteľnosti. Konateľ firmy N., s.r.o. aj napriek tomu, že im nedoručil písomné výpovede z nájmu, začal konať v ich neprospech a to: odstavením zdroja tepla v bytovom dome, odstránením pripojenia na elektrickú energiu, odstávkou zdroja pitnej a úžitkovej vody, zobrať kuka nádob na smetí a pod.. Dňa 12.7.2018 odstránil schodište, čím znemožnil bezpečný prístup do bytov a z nich. Vysťahovanie z bytu by výrazne zasiahlo do ich života i do ich práv chránených Listinou základných práv a slobôd, a to práva na primerané bývanie, ochranu rodiny a ľudskej dôstojnosti. Preto pokiaľ sa vlastník pozemku a bytového domu domáha vypratania bytov slúžiacich na bývanie rómskych bezdomovcov, bez poskytnutia náhradného bývania, pričom títo nemajú možnosť zaistiť si bývanie inak (a to aj s podstatne nižšou úrovňou bývania, ale z ľudskejšieho zaručujúcou úrovňou), je výkon práva vlastníka pozemku a bytového domu požadovať vypratanie predmetných pozemkov v rozpore s dobrými mravmi. Ministerstvo vnútra SR, Úrad splnomocnenca vlády SR pre rómske komunity aktuálne rokuje so samosprávou Obce Brusnica a hľadajú možnosti riešenia prostredníctvom výstavby nájomných bytov nižšieho štandardu. Poukázali na ústavu SR, antidiskriminačný zákon, rámcový dohovor na ochranu národnostných menšín a medzinárodný pakt o hospodárskych, sociálnych a kultúrnych právach. Uvádzané dokumenty patria medzi medzinárodné zmluvy, ktoré majú prednosť pred zákonmi a štáty sú

6C/26/2018

-3-

na základe týchto zmlúv priamo povinné tmiť povinnosti z nich vyplývajúce. Garantovanie sociálnych práv, ako aj právo na primeranú životnú úroveň, právo na byt, či na neustále zlepšovanie životných podmienok sa od štátov vyžaduje samozrejme v závislosti od ekonomických možností jednotlivých štátov. V tomto prípade štát, obec Brusnica, ekonomické možnosti na garantovanie a dodržiavanie vyššie uvedených práv má, o čom svedčí fakt, že výstavba bytov nižšieho štandardu je štátom dotovaná. Keďže je jednoznačné, že štát na garantovanie sociálnych práv finančné prostriedky má, ich využitie musí byť realizované v súlade s pravidlami stanovenými týmito normami, čo obec Brusnica v ich prípade z rôznych dôvodov dlhodobo ignorovala.

3. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi, a to výpisom z listu vlastníctva P. zmluvami o nájme bytu zo dňa 1.1.2015, výsluchom strán, výsluchom svedkyne Y. N. a zistil tento skutkový stav:

4. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX súd zistil, že žalobca je výlučným vlastníkom bytu č. 2, na posch. č. 2, vo vchode č. 1, bytového domu so súpisným č. XX, postaveného na parcele registra C KN č. XXX, zapísaného na LV č. XXX, kat. úz. Brusnica, obec Brusnica, okres Stropkov.

5. Zo zmluvy o nájme bytu uzatvorenej v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 98/2014 Z.z. súd zistil, že žalobca dňa 1.1.2015 uzatvoril so žalovanou 1/ zmluvu, na základe ktorej prenechal žalovanej, ako nájomcovi do nájmu byt, ktorého je vlastníkom. Z článku II zmluvy Doba nájmu je zrejmé, že nájom sa dojednáva na dobu určitú, do 31.12.2015. Z článku III zmluvy Odplata za nájom vyplýva, že nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške 35,74 eura. Nájomca sa zaväzuje, že byt bude riadne užívať po dohodnutú dobu nájmu. Z článku V bod 1 písm. c) Ukončenie nájmu je zrejmé, že nájom zaniká uplynutím doby nájmu a z bodu 4 je zrejmé, že po ukončení nájmu nemá nájomca právo na akúkoľvek bytovú náhradu, prípadne na náhradný nájom.

6. Zo zmluvy o nájme bytu uzatvorenou zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 98/2014 Z.z. súd zistil, že žalobca dňa 1.1.2015 uzatvoril so žalovaným 3/ zmluvu, na základe ktorej prenechal žalovanej, ako nájomcovi do nájmu byt, ktorého je vlastníkom. Z článku 2 zmluvy Doba nájmu je zrejmé, že nájom sa dojednáva na dobu určitú, do 31.12.2015. Z článku III zmluvy Odplata za nájom vyplýva, že nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške 35,74 eura. Nájomca sa zaväzuje, že byt bude riadne užívať po dohodnutú dobu nájmu. Z článku V Ukončenie nájmu je zrejmé, že po ukončení nájmu nemá nájomca právo na akúkoľvek bytovú náhradu, prípadne na náhradný nájom.

7. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní trval na podanej žalobe v celom rozsahu vo vzťahu ku všetkým žalovaným v 1. - 4. rade, čo odôvodnil najmä tým, že v okolí bytu, o ktorého vypratanie sa jedná, vládne určitý chaos, čo sa týka obyvateľov či už tohto bytu ale aj ďalších bytov, ktoré sú tiež predmetom žaloby o vypratanie nehnuteľnosti a preto žalobca nemôže si byť úplne istý, že žalovaní v 3. a 4. rade sa už do bytu nedostavia a nebudú chcieť tam bývať. Čo sa týka dôvodnosti žaloby, poukázal na to, že žalovaní mali uzatvorenú zmluvu o krátkodobom nájme bytu, na ktorú sa vzťahuje osobitný režim zákona o krátkodobom nájme bytu. Táto zmluva spĺňa všetky obsahové náležitosti toho, aby sa tento režim na ňu

6C/26/2018

-4-

vzťahoval a žalovaní mali k nájmu bytu, ktorý je predmetom tohto sporu, právny vzťah iba od 1.1.2015 do 31.12.2015. Nájomný vzťah skončil uplynutím určitej doby, o čom žalovaní museli mať vedomosť, keď podpísali túto zmluvu. Vzhľadom k tomu, že žalovaní neplatili riadne nájom, ktorý im vyplýval zo zmluvy, žalobca sa rozhodol, že s nimi neuzavrie nový nájomný vzťah, preto žalovaní v súčasnej dobe užívajú byt bez akéhokoľvek právneho vzťahu. V týchto súvislostiach uviedol, že zákon o krátkodobom nájme bytu vo svojom ustanovení § 10 vylučuje niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka týkajúce sa nájmu bytu. Jedná sa hlavne o ustanovenia Občianskeho zákonníka týkajúce sa skončenia nájmu, bytových náhrad a taktiež opätovného predĺženia nájmu. Obrana žalovaných, ktorí poukazujú na problematiku rómskych menšín v celej ich situácii, je účelová a nie je za danej situácie predmetom tohto sporu. Rovnako diskriminovaný sa môže cítiť aj žalobca vo vzťahu ku konaniu žalovaných.

8. Z výsluchu žalovanej 1/ súd zistil, že žalovaná pri uzavretí nájomnej zmluvy 1.1.2015 vedela, že uzatvára nájomnú zmluvu na jeden rok. V roku 2017 zobrala do bytu svojho syna s manželkou aj so štyrmi deťmi, bolo to v tom čase, keď tam už neboli S., s čím konateľ žalobcu súhlasil. V roku 2017 už nájom neplatili, nájom už bol 120 eur mesačne. V tom roku pracovala na aktivačných prácach a mala príjem len 125 eur, tak nemala z čoho zaplatiť. Spolu s manželom aj do roku 2015 bývala v tej bytovke aj v tom istom byte. Byt vypratať nechcú, nakoľko nemajú kde ísť, nepôjdu na ulicu. Na otázku, že či býva v byte v súčasnej dobe bez zmluvy, odpovedala áno.

9. Žalovaný 2/ pri výsluchu uviedol, že ako manžel žalovanej 1/ býva v predmetnom byte. Teraz s nimi býva aj manželkin syn so svojou manželkou a štyrmi deťmi. I. S. a jeho otec teraz v byte nebyvajú. Pôvodne bytovka patrila družstvu a keď ju odkúpila spoločnosť pána J., oni to ani nevedeli. O., p. F. platili nájom a aj navyše ako zálohu na odkúpenie bytu, ale potom to kúpil žalobca. Od uzavretia nájomnej zmluvy v roku 2015, ktorú podpísala manželka, tam bývajú. On nevedel, že je to zmluva na jeden rok. V roku 2015 platili nájom, v roku 2016 platili nájom sem tam a v roku 2017 neplatili vôbec. Kým pracoval za pána J., platil nájom, sťahovali mu z výplaty a odkedy už nemá prácu pre neho, je nezamestnaný a už nemá z čoho platiť nájom. K. J. im tohto roku dal odstrániť vchodové schody do bytu, oni si urobili drevené. Na otázku, že aké právne kroky urobil proti pôvodnému vlastníkovi bytového domu, nakoľko z jeho výpovede vyplynulo, že voči pôvodnému vlastníkovi domu boli nejaké pohľadávky, žalovaný 2/ uviedol, že vtedajší predseda bol pán F., boli za ním a pýtali sa ho, že kto im vráti peniaze, ktoré platili a ten im povedal, že majú nového majiteľa a že on s nimi už nič nemá. Jemu platili nájom, aj dopredu nejaké čiastky, nakoľko si chceli odkúpiť tieto byty. Vo vzťahu ku konaniu pôvodného vlastníka nepodali žiadnu žalobu na súd. Na ďalšiu otázku, že aký má on a jeho manželka právny vzťah k tomu bytu, žalovaný 2/ uviedol, že nemá žiadny právny vzťah, ale býval veľa rokov v tomto byte a teraz sa ocitne na ulici.

10. Žalobca k výsluchu žalovaného 2/ uviedol, že pokiaľ má vedomosť od pána IX.a, od predchádzajúceho vlastníka, tak žalovaní platili len nájom a tie ďalšie veci si len domýšľajú a nie je to pravda.

11. Sl. ktorá je starostkou obce G. už tretie volebné obdobie, na pojednávaní potvrdila, že žalovaní žijú v obci asi od roku 1980, keď ešte
6C/26/2018

-5-

pracovali na JV., v ktorej bývajú, stále patrila družstvu a v tejto bytovke im družstvom bolo poskytnuté nájomné bývanie. Keď skončili družstvá, túto bytovku odkúpil F.. F.. Presne nevie, kedy pán Novický odkúpil od obyvateľa obce, pána O., jeho biostanicu, ktorú začal rekonštruovať. Následne odkúpil od pána IJ. aj bytovku, v ktorej bývali, resp. bývajú V.. Q. celú bytovku so šiestimi bytmi aj s V.. Nevie, aké zmluvy mali Rómovia podpísané s pánom IJ. a nevie ani, aké mali podpísané s pánom J. Rómovia jej len potom povedali, že koľko im dal pán Novický nájom, že to bolo 60 eur alebo 65 eur. Postupne nájom zvyšoval tak, že za dvojizbové byty mali platiť 145 eur a trojizbové 190 eur. Nie je to byt prvej, ale ani druhej kategórie. Myslí si, že to bolo veľa, čo mali platiť. Nepamätá si presne kedy, prišiel za ňou konateľ žalobcu a povedal jej, že žalovaní neplatia za užívanie bytov nájom a preto on chce, aby opustili bytovku. Zvolala mimoriadne zasadnutie obecného zastupiteľstva, kde bol prítomný aj pán U. zo Stropkova, za nájomníkov pán P. a ďalšia pani FD., ktorá má na starosti komunitné centrum. Na zastupiteľstve zástupca žalobcu žiadal, aby sa Rómovia vysťahovali z bytovky. Zdôvodňoval to tým, že neplatia. Žiadali ho, aby urobil splátkový kalendár alebo úrad by bol ako osobitný príjemca, kde by chodili peniaze od Rómov a obec by mu postupne pozdĺžnosti vyrovnávala z dávok z hmotnej núdzy. Neskôr mali ešte viaceré stretnutia aj za prítomnosti ÁG.a. Potom sa situácia začala zhoršovať, žalobca začal robiť schválnosti Rómom. Pokiaľ sa týka nejakého riešenia, tak toto nie je ešte celkom v dohľadnej dobe. Hľadá riešenie cez Slovenský pozemkový fond SR kvôli pozemkom, lebo obec pozemky na bývanie pre Rómov nemá. Jednali s pánom Ravaszom o prestupnom bývaní, t. j. o bytovkách, ktoré sa Rómom stavajú, no je to dlhodobejší proces. V obci Brusnica je prihlásených na trvalý pobyt 55 Rómov. Syn žalovanej 1/ s manželkou a deťmi nie je prihlásený na trvalý pobyt. Všetci títo V. bývajú v tej jednej bytovke, t. j. v šiestich bytoch. I., že Rómovia teraz nemajú zmluvy a že to nie je obvyklé takto bývať. Na otázku, či má vedomosť o tom, aby predaj pána F.a pánovi J.u bol kýmkoľvek napadnutý na súde, uviedla, že nevie o tom. Na ďalšiu otázku, či vie, že pán J. rekonštruoval túto nehnuteľnosť a akým spôsobom, uviedla, že vie, že niečo robil, lebo tam robili aj občania obce. Vie, že sa tam vymieňali okná, dvere. Na otázku, či má zavedené aktivačné práce v obci, svedkyňa uviedla, že Rómovia boli zamestnaní aj na obecnom úrade. Niekedy sa stalo, že robili na 8 hodín a zarobili 400 eur aj 450 eur. Nie všetci mohli ísť robiť, žalovaní 1/ a 2/ od roku 2015 takto zamestnaní neboli. Má aj menšie obecné služby, kde Rómovia zarobia 62 eur a väčšie obecné služby, kde zarobia aj 124 eur. Žalovaní v tomto spore takto neboli zamestnaní.

12. Právny zástupca žalobcu v záverečnej reči navrhol, aby súd na základe vykonaného dokazovania vyhovel žalobe v celom rozsahu a žalobcovi priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Má za to, že aj z výpovede starostky obce vyplýva, že obec Brusnica pravdepodobne nie je spôsobilá riešiť vzniknutú situáciu. Naďalej zotrváva na tom, že žalovaní užívajú nehnuteľnosť žalobcu bez právneho titulu, a preto bol aj výsluch starostky obce Brusnica pre tento spor irelevantný. Skôr to len potvrdzuje, že žalovaní, starostka obce Brusnica, ako aj rómsky splnomocnenec majú s najväčšou pravdepodobnosťou vzhľadom k objektívnym skutočnostiam snahu iba o zbrzdzenie procesov.

13. Podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy SR má každý právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje.

6C/26/2018

-6-

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

15. 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 neprávnom zadržuje.

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

17. Podľa § 2 zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu, krátkodobým nájmom bytu sa na účely tohto zákona rozumie nájom založený nájmovnou zmluvou, ktorá je uzavretá podľa tohto zákona, spĺňa náležitosti podľa § 3, a na základe ktorej nájom vrátane jeho predĺženia trvá najviac šesť rokov.

18. Podľa § 3 ods. 1 a 2 zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu, krátkodobý nájom bytu vzniká uzavretím nájmovej zmluvy, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt alebo jeho časť do užívania, a to na dobu určitú, najdlhšie na dva roky. Krátkodobý nájom bytu možno na základe dohody zmluvných strán za rovnakých podmienok predĺžiť najviac na ďalšie dva roky, a to dvakrát. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a zmluvné strany si navzájom poskytnú najmenej jedno jej vyhotovenie.

19. Podľa § 4 ods. 1 a 2 zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu, zmluvné strany si dohodnú aj výšku platieb, rozsah, spôsob výpočtu úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva. Dôvodom zmeny môže byť zmena cien dodávaných služieb spojených s užívaním bytu alebo očakávaná priemerná ročná miera inflácie v nadchádzajúcom kalendárnom roku a prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva vždy najviac o nárast cien alebo inflácie. Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavok na ne sa platí spolu s nájomným, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

20. Podľa § 6 písm. a) zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu krátkodobý nájom bytu zanikne uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý.

21. Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu nájomca je povinný na vlastné náklady vypratať byt a ten odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to ku dňu skončenia nájmu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

22. Podľa § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

23. 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

6C/26/2018

-7-

nehnutelnosti 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.

24. Na základe vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žaloba žalobcu je dôvodná. Žalobca ako výlučný vlastník predmetného bytu dňa 1.1.2015 uzatvoril so žalovanou v 1. rade a so žalovaným v 3. rade v súlade s ustanovením § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu nájmovné zmluvy, ktorých predmetom bol nájom bytu, spoločných častí a spoločných zariadení. Žalovaní v 2. až v 4. rade sú spolužijúce osoby, ktoré bývajú so žalovanou v 1. rade a žalovaným v 3. rade v tomto byte. Nájomné zmluvy boli uzavreté na dobu určitú od 1.1.2015 do 31.12.2015, čo je zrejmé z článku II. bod 2 tejto zmluvy. Nájom v zmysle článku V. bod 1 písm. c) nájmovej zmluvy zanikol uplynutím dohodnutej doby nájmu. Pretože ide o krátkodobý nájom bytu, ustanovenie o obnovení doby trvania nájmu v zmysle ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa v tomto prípade nepoužije a nájom bytu zanikne uplynutím času, na aký bol dohodnutý. Napriek tomu, že nájom bytu skončil uplynutím doby nájmu, t. j. dňom 31.12.2015, žalovaní byt bez právneho dôvodu naďalej užívajú. Z výsluchu žalobcu, žalovaných 1/ a 2/ a svedkyne bolo preukázané, že žalobca vyzýval žalovaných na vypratanie bytu, zúčastnil sa spoločného stretnutia na obecnom úrade v Brusnici za účasti starostky obce, predstaviteľa rómskych komunit a splnomocnenca vlády, kde sa situácia s bývaním žalovaných riešila, avšak ani po tomto stretnutí žalovaní dobrovoľne byt nevypratali. Z výpovede

žalovanej 1/ mal súd za preukázané, že táto vedela, že nájomná zmluva, ktorú podpísala, je len na obdobie jedného roka s tým, že žalovaní budú platiť dohodnutý nájom. Aj sami žalovaní vo vyjadrení k žalobe uvádzali, že nájomné zmluvy mali so žalobcom uzatvorené na dobu určitú a to na jeden rok. Neobstojí ani tvrdenie žalovaných, že žalobca im po úprave bytov neúmerne zvýšil nájom, ktorý už nezvládali platiť, nakoľko žalovaní v roku 2016, keď neoprávnene v byte bývali, už neplatili nájom ani vo výške dohodnutej v zmluve pravidelne (35,74 eura) a v roku 2017 neplatili vôbec, ako uviedli pri výsluchu na pojednávaní, čo je v rozpore s ich tvrdením vo vyjadrení k žalobe, že v roku 2017 platili za bývanie. Súd nemal za preukázané tvrdenie žalovaných, že v minulosti bývalému majiteľovi splácali odkúpenie bytu a že ten im nedal možnosť byt odkúpiť. Čo sa týka námietky žalovaných vo vyjadrení k žalobe, že podmienkou skončenia nájmu dohodnutého na dobu určitú je buď výpoveď z nájmu bytu alebo dohoda o ukončení nájmu, je potrebné uviesť, že právna úprava to nijakým spôsobom pre prenajímateľa bytu neustanovuje. Zákon o krátkodobom nájme bytu zavádza špeciálnu právnu úpravu nájmu bytov, flexibilnejšie právne inštitúty do slovenského právneho poriadku oproti právnej úprave v Občianskom zákonníku. Hlavné výhody pre prenajímateľa podľa tohto zákona o krátkodobom nájme bytu sú nasledovné: nájom možno vypovedať aj z iného dôvodu, ako je stanovené v zákone, kratšie výpovedné lehoty, žiadne bytové náhrady pre nájomcu, žiadna dodatočná výpovedná lehota pre nájomcov v hmotnej núdzi, nové ustanovenia týkajúce sa peňažnej zábezpeky, v prípade podania žaloby na súde pre neplatnosť výpovede sa nečaká na rozhodnutie súdu, ale nájomca musí opustiť a vypratať prenajatý byt ku dňu skončenia nájmu. Svojpomocné vypratanie bytu zo strany prenajímateľa sa však aj naďalej považuje za nezákonné a preto žalobca sa s vyprataním sporného bytu obrátil na súd. V zmysle právnej úpravy, ak sa nájom bytu spravuje zákonom o krátkodobom nájme bytu, prenajímateľovi povinnosť poskytnúť nájomcovi bytové náhrady nevzniká a preto žalobcovi nevznikla povinnosť poskytnúť žalovaným akúkoľvek bytovú náhradu, príp. náhradný nájom, čo bolo aj obsahom zmlúv o

6C/26/2018

-8-

nájme. Žalovaní podľa zmluvy boli povinní na vlastné náklady vypratať byt a ten odovzdať žalobcovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu a to ku dňu skončenia nájmu. Žalovaní si túto povinnosť nespĺnili a preto súd rozhodol o vyprataní sporného bytu tak, ako je uvedené vo výroku I. rozsudku.

25. Do predmetného sporu žalovaní vo svojom vyjadrení k žalobe vniesli viac emócií z dôvodu, že sa jedná o rómskych občanov, ktorí by mali prísť o bývanie, o ktoré ich má pripraviť žalobca. Súd tu poukazuje, že nie je povinnosťou žalobcu postarať sa o bývanie žalovaných a ďalších rómskych spoluobčanov, ktorých je v obci 55 prihlásených na trvalý pobyt a ktorí všetci už viac ako 3 roky bývajú neoprávnene v bytovom dome vo vlastníctve žalobcu s tým, že za užívanie bytov neplatia žiadny nájom (v byte žalovaných aj ďalšie dve dospelé osoby so 4 deťmi bez trvalého, príp. prechodného pobytu). Túto povinnosť má z ustanovenia § 1 ods. 2 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení obec, v zmysle ktorého základnou úlohou obce pri výkone samosprávy je starostlivosť o všestranný rozvoj jej územia a o potreby jej obyvateľov. Súd tu poukazuje na správanie žalobcu, že bol to práve on, kto vyvolal stretnutie na obecnom úrade za účelom riešenia tejto situácie, na ktorom upozornil starostku, že bude žiadať vypratanie bytov, kde Rómovia bývajú bez zmluvného základu, a to z dôvodu, že dlhodobo neuhrádzajú nájom. Súd nadobudol presvedčenie, že až na popud žalobcu sa starostka obce začala touto situáciou, o ktorej vedela už dávno, zaoberať. Súd konštatuje, že žalovaní vo svojom vyjadrení k žalobe správne poukázali na ústavu SR, antidiskriminačný zákon, rámcový dohovor na ochranu národnostných menšín a medzinárodný pakt o hospodárskych, sociálnych a kultúrnych právach, na základe ktorých sú štátom garantované sociálne práva, ako aj právo na primeranú životnú úroveň, právo na byt, či na neustále zlepšovanie životných podmienok. Ako ďalej uvádzajú a súd sa s tým stotožňuje, „v tomto prípade štát, obec Brusnica, má ekonomické možnosti na garantovanie a dodržiavanie vyššie uvedených práv, o čom svedčí fakt, že výstavba bytov nižšieho štandardu je štátom dotovaná. Keďže je jednoznačné, že štát na garantovanie sociálnych práv finančné prostriedky má, ich využitie musí byť realizované v súlade s pravidlami stanovenými týmito normami, čo obec Brusnica v ich prípade z rôznych dôvodov dlhodobo ignorovala“.

26. Súd si je vedomý aj toho, že predmetný spor je na jednej strane o ochrane vlastníka nehnuteľnosti (bytového domu) a na druhej strane o obydľí a súkromí osoby. Ide o záujem na zabezpečení bývania ako jednej zo základných sociálnych istôt. Vzhľadom na vyššie spomínaný význam práva na obydľie súd tento spor posúdil nielen z hľadiska opodstatnenosti ochrany práva žalobcu, ale komplexne zo všetkých do úvahy prichádzajúcich hľadísk vrátane hľadiska, či ochranu vlastníckeho práva možno

odoprieť s poukazom na ust. § 3 ods.1 Občianskeho zákonníka. V tomto zákonom ustanovení je upravená zásada, podľa ktorej výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie zasahovať do oprávnených záujmov iného a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Ide o všeobecné ustanovenie hmotnoprávnej povahy, ktoré umožňuje posúdiť, či výkon daného subjektívneho práva je v súlade s dobrými mravmi a v prípade, že tomu tak nie je, odoprieť poskytnúť právnu ochranu uplatňovanému právu. Toto posúdenie je teda založené na úvahe súdu, ktorá musí byť podložená vždy konkrétnymi zisteniami. Otázka, či sa výkon určitého práva prieči dobrým mravom, musí byť súdom vo vzájomnom konaní subjektov občianskoprávných vzťahov vždy náležite zistená podľa objektívneho kritéria s prihliadnutím na všetky okolnosti konkrétneho prípadu, vrátane doby, miesta konania, ako aj postavenia subjektov (porov. uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Cdo 200/2010 z 31.1.2012). Na
6C/26/2018

-9-

základe už doteraz uvedeného súd poskytol žalobcovi ako vlastníkovi bytového domu právnu ochranu a má za to, že s prihliadnutím na všetky okolnosti tohto prípadu je poskytnutie právnej ochrany žalobcovi v súlade s dobrými mravmi.

27. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

28. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

29. Súd priznal žalobcovi náhradu trov konania proti žalovaným v plnom rozsahu, pretože mal plný úspech vo veci a uplatnil si ich náhradu. O ich výške súd rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajšom súde.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, 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).

Len do uplynutia lehoty na podanie odvolania môže odvolateľ rozšíriť rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda ako aj meniť a dopĺňať odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie.

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.

6C/26/2018

-10-

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č.

233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov.