

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 4Co/21/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1416204661
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 08. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ingrid Degmová Pospíšilová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2020:1416204661.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Ingrid Degmovej Pospíšilovej a sudcov JUDr. Valérie Kleinovej a JUDr. Anny Kašajovej v spore žalobcu: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, proti žalovaným: 1/ P. G., X.. XX.XX.XXXX, L. V. X, L., 2/ H.X. G., X.. XX.XX.XXXX, L. V. X, L., obaja zastúpení Advokátskou kanceláriou JUDr. Jana Uhrinová, s.r.o., so sídlom Bezručova 1, Bratislava, o vypratanie bytu, na odvolanie žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 6. septembra 2018 č.k. 6C 103/2016-110 takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalobca nemá nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovaným 1/, 2/ povinnosť vypratať a protokolárne odovzdať žalobcovi byt I. kategórie č. XX nachádzajúci sa na X. X. J. G. na V. N.. Č.. X Y. L., súpisné číslo XXXX, parc. č. XXXX/XXX, evidovaný na LV č. XX, k. ú. F. Y., do troch dní od jeho právoplatnosti bez nároku na bytovú náhradu a taktiež im uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100%.

2. Vychádzal zo žaloby žalobcu, ktorou sa proti žalovaným domáhal vypratania bytu č. XX, nachádzajúceho sa na V. N. X Y. L., skutkovo odôvodnenej tým, že žalovaní boli na základe nájomnej zmluvy č. XX-XX-XXXX-XX-XX zo dňa 29.9.2008 nájomcami bytu I. kategórie č. XX, nachádzajúceho sa na A. J. bytového domu ulici V. X Y. L.. Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu 3 rokov od 29.9.2008 do 29.9.2011 s možnosťou predĺženia doby nájmu po vzájomnej dohode o ďalšie 3 roky. Žalovaní podmienky na predĺženie doby nájmu nespĺnili, pričom neuhradili riadne a včas nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Nájom bytu im preto skočil uplynutím pôvodne dohodnutej doby. Žalobca pristúpil k výzve na vypratanie a odovzdanie nehnuteľnosti, pričom žalovaní byt od 30.9.2011 naďalej užívajú bez právneho dôvodu a do podania žaloby byt nevypratali a neodovzdali.

3. Žalovaní vo vyjadrení k žalobe uviedli, že žalobca si nesprávne vyložil ustanovenie čl. III ods. 1 nájomnej zmluvy, pričom podľa ich názoru k predĺženiu nájmu prichádza za predpokladu splnenia vyššie uvedených podmienok automaticky a nie po predchádzajúcej vzájomnej dohode zmluvných strán. Tvrdili, že počas celého trvania nájmu spĺňali a aj teraz spĺňajú podmienky predpokladané ustanoveniami čl. III ods. 1 nájomnej zmluvy. Uviedli, že nedošlo k vypovedaniu nájomnej zmluvy, a preto navrhli žalobu zamietnuť.

4. Žalobca v replike uviedol, že nájmomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú s možnosťou predĺženia doby nájmu po vzájomnej dohode o ďalšie 3 roky za splnenia podmienok v nájomnej zmluve, keď

nájomná zmluva nebola predĺžená z dôvodu, že žalovaní neuhradili úhrady riadne a včas, z toho dôvodu im vznikol na predmetnom byte dlh. Vzhľadom na to, že žalovaní užívajú byt bez právneho dôvodu, pristúpil žalobca k výzve na vypratanie a odovzdanie bytu. Dlh za užívanie bytu predstavoval ku dňu 30.5.2017 sumu 3.340,66 eur.

5. Žalovaní v duplike uviedli, že podľa žalobcu neplatia obvyklé nájomné a preddavky po dobu dlhšiu ako 3 mesiace, čo však nemali za preukázané žiadnym rozpisom platieb, podľa ktorého by bolo zrejmé, ktoré platby a za ktoré konkrétne mesiace odo dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy považuje žalobca za neuhradené. Označili za nepravdivé, že neplatia a rovnako i to, že ich dlh k 30.5.2017 predstavoval sumu 3.340,66 eur. Súčasne predložili potvrdenia o úhrade za obdobie 12/2016-04/2017. Uviedli názor, že ak by boli dlžní žalobcovi ním spomínanú sumu, určite by si ju žalobca uplatnil už v skoršom konaní, vedenom na Okresnom súde Bratislava IV pod sp. zn. 6C/236/2015, kde predmetom konania bolo zaplatenie sumy 1.190,43 eur, pričom táto suma je aktuálne z ich strany vyrovnaná.

6. Žalobca vo svojej duplike uviedol, že konanie vedené pod sp. zn. 6C/236/2015 bolo iniciované za účelom vydania nedoplatku na skutočných nákladoch za služby spojené s užívaním bytu. Eviduje však aj nedoplatky na platbách za nájom, ako aj zálohových platbách za služby a vyúčtovanie i služieb za roky 2013, 2014, 2015. Žalobca nespochybnil platby žalovaných za obdobie 12/2016-04/2017.

7. Súd prvej inštancie vo veci po vykonanom dokazovaní ustálil nasledovný skutkový stav: Z protokolu o prevzatí bytu zo dňa 16.6.2005 zistil, že byt č. XX v dome č. XXXX/X na V. N. Y. L. (ďalej len „byt“) bol správcom domu odovzdaný užívateľke - P. G.. Dňa 29.9.2008 bola medzi žalobcom, ako prenajímateľom a žalovanou 1/, ako (vydatou) nájomníčkou, uzavretá nájomná zmluva č. XX-XX-XXXX-XX-XX, na základe ktorej bol nájomníčke prenechaný do užívania byt I. kategórie (č. XX), A. X. J., nachádzajúci sa na V. N. Y. L., S. Č. X.

8. Poukázal na Čl. III bod 1 nájomnej zmluvy o vzniku nájomnej zmluvy n dobu určitú 3 roky, s tým, že uplynutím uvedenej doby nájmu bude nájom predĺžený o ďalšie 3 roky za súčasného splnenia nasledujúcich podmienok:

nájomca okrem nájmu bytu, ktorý je predmetom zmluvy naďalej spĺňa všetky podmienky pre pridelenie nájmu bytu podľa príslušných právnych predpisov, mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, nebude prevyšovať 3-násobok životného minima, 2) vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá, počas doby nájmu nedošlo k porušeniu povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a príslušných právnych predpisov, počas doby nájmu nedošlo k uplatneniu ustanovení Občianskeho zákonníka pre ukončenie nájmu.

9. Súd prvej inštancie poukázal i na Čl. IV bod 2 nájomnej zmluvy, podľa ktorého nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi nájomné, ako aj zálohy na poskytovanie plnenia spojeného s užívaním bytu.

10. Z evidenčného listu ku dňu 1.2.2012 vyvodil, že užívatelia mali mesačne uhrádzať sumu 249,83 eur (87,87 eur - nájomné, 161,98 eur - zálohy za služby spojené s užívaním bytu).

11. Výzvou na vypratanie a odovzdanie bytu zo dňa 31.12.2014 žalobca vyzval žalovanú 1/, aby v lehote 15 dní odo doručenia výzvy predmetný byt vypratala a odovzdala hlavnému mestu. Zásielku si žalovaná 1/ neprevzala, táto bola na pošte uložená dňa 15.1.2015 a následne bola ako neprevzatá v odbernej lehote vrátená odosielateľovi.

12. Z čiastočného výpisu z LV č. XX pre k. ú. F. Y. zo dňa 13.5.2015 zistil, že majiteľom bytového domu na V. N. Č. X C. X Y. L. je žalobca.

13. Zo špecifikácie peňažnej pohľadávky žalobcu voči žalovanej 1/ ku dňu 30.05.2017 ustálil, že dlh žalovanej k uvedenému dátumu činí sumu 3.340,66 eur, pričom z rozpisu taktiež vyplýva, že za vyúčtovanie služieb za rok 2013 žalovaná dlží sumu 1.223,94 eur s dátumom splatnosti do 31.7.2014.

Zo špecifikácie peňažnej pohľadávky žalobcu voči žalovanej 1/ ku dňu 13.6.2018 zistil, že dlh žalovanej 1/ na nájomnom a službách činí sumu 3.719,56 eur.

14. Ustálený skutkový stav právne posúdil podľa § 36 ods. 1, 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), § 676 ods. 1, 2 OZ, § 703 ods. 1 OZ a § 710 ods. 2 OZ, keď vyhodnotením vykonaného dokazovania mal za preukázané, že žalovaná a žalobca uzavreli dňa 29.9.2008 nájomnú zmluvu na byt s dobou nájmu na dobu určitú - 3 roky, pričom nájom podľa nájomnej zmluvy trval od 29.9.2008 do 29.9.2011. Vzhľadom k tomu, že žalovaná 1/ bola v čase uzatvárania nájomnej zmluvy vydatá, právne posúdil, že je vznikol spolu so žalovaným 2/ spoločný nájom bytu manželmi. K otázke trvania nájomného vzťahu poukázal na § 676 ods. 1 OZ, ktorý uvádza, že nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak. Reflektoval aj na § 710 ods. 2 OZ, ktorý uvádza, že nájomný vzťah zaniká uplynutím času, na ktorý bol dojednaný. Konštatoval, že pri nájme bytu nie je možné automatické predlžovanie nájomnej zmluvy, pričom ale nie je výslovne vylúčená špecifická dohoda strán. Uviedol, že zákon výslovne vylučuje iba aplikáciu § 676 ods. 2 OZ, ktorý je možné použiť pri nájomných vzťahoch, no nie pri nájme bytu. Uzavrel, že obnovenie nájmu bytu iba jeho faktickým užívaním aj po uplynutí doby nájmu nie je možné, keď zákonná úprava uvádza, že uplynutím doby nájmu sa nájomný vzťah končí, bez možnosti jeho ďalšieho predĺženia, spôsobeného iba reálnym užívaním veci nájomcom po skončení nájmu. Konštatoval, že nájomná zmluva zo dňa 29.9.2008 v čl. III však uvádza, že nájom bytu trvá dobu určitú - 3 roky, ale jej uplynutím sa nájom predlžuje o ďalšie 3 roky za predpokladu, že sú splnené podmienky uvedené v nájomnej zmluve v čl. III. Jednou z týchto podmienok je aj to, aby počas nájmu nedošlo k porušeniu povinnosti nájomcu vyplývajúcej z nájomnej zmluvy a príslušných právnych predpisov. Právne posúdil, že ide o rozvázovaciu podmienku, ktorej splnením (porušením povinnosti nájomcu), nastupuje nemožnosť automatického predĺženia nájomnej zmluvy na byt. Žalobca vyhotovil výzvu na vypratanie bytu dňa 31.12.2014, pričom argumentoval tým, že nájomca byt od 30.9.2011 užíva bez právneho dôvodu, nakoľko nájom skončil dňa 29.9.2011. V zmysle čl. III nájomnej zmluvy sa mal však nájomný vzťah automaticky obnoviť o ďalšie 3 roky (do 29.9.2014), pričom súd prvej inštancie nemal žalobcom preukázané a ani to ním nebolo tvrdené, že by žalovaní počas nájomného vzťahu v období od 29.9.2008 do 29.9.2011 porušili podmienky predpokladajúce automatické obnovenie nájmu. Súd prvej inštancie preto vyslovil, že nájom bytu sa automaticky, aj vzhľadom na zmluvnú voľnosť strán, pretavenú do nájomnej zmluvy v čl. III, obnovil za rovnakých podmienok na ďalšie tri roky, pričom prihliadol na to, že strany nájomného vzťahu sa v zmysle § 676 ods. 1 OZ síce dohodli na určitom trvaní nájmu, pričom však využili aj dispozitívne ustanovenie daného ustanovenia za čiarkou, teda že sa dohodli inak, teda tak, že sa nájom obnoví, ak sú splnené podmienky. Dospel k záveru, že nemal preukázané nesplnenie podmienok obnovenia nájmu, preto právne posúdil, že nájom sa obnovil o ďalšie 3 roky. Zo špecifikácie peňažnej pohľadávky žalobcu ku dňu 30.05.2017 však vyvodil, že žalovaní si riadne a včas neplnili finančné povinnosti vyplývajúce z nájmu, pričom za vyúčtovanie služieb za rok 2013 sú dlžní žalobcovi sumu 1.223,94 eur s dátumom splatnosti tejto sumy do 31.7.2014. Z uvedeného mal za evidentné, že počas obnoveného nájmu (v období rokov 2011-2014) už neboli splnené podmienky ďalšieho obnovenia nájmu, a teda nemohlo ani dôjsť k pokračovaniu nájomného vzťahu po 29.9.2014. Dospel k záveru, že nájomný vzťah k bytu sa po 29.9.2014 neobnovil v zmysle čl. III nájomnej zmluvy a nemohol sa obnoviť ani v zmysle § 676 ods. 2 OZ. Právne uzavrel, že nájomný vzťah skončil a byt je užívaný bez právneho dôvodu. Z uvedeného dôvodu preto žalobe, ako dôvodne podanej, vyhovel v celom rozsahu.

15. O náhrade trov konania súd prvej inštancie rozhodol v zmysle zásady úspechu v konaní podľa ustanovenia § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) a úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

16. Proti tomuto rozsudku podali riadne a včas prostredníctvom svojho právneho zástupcu odvolanie žalovaní 1/, 2/ a navrhli ho zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, majúc za to, že súd prvej inštancie vykonaným dokazovaním dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Súdu prvej inštancie vytkli, že nevenoval dostatočnú pozornosť skutočnosti, že v postavení žalobcu a žalovaných v rámci ich zmluvného vzťahu existovala značná nerovnováha, keď žalobcom je mesto ako verejnoprávny korporácia, má vlastný majetok a vlastné príjmy a hospodári za podmienok stanovených zákonom podľa vlastného rozpočtu. Vyjadrili názor, že súd prvej inštancie vlastníctvo žalobcu favorizoval pred ich právom na obydlie. Poukázali na to, že Ústava SR pojem „obydlie“ bližšie nešpecifikuje, preto ho je potrebné vykladať v zmysle medzinárodných zmlúv, a so zreteľom na judikatúru týkajúcu sa čl. 8

ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd. Tiež dali do pozornosti ust. § 3 ods. 1 OZ o nutnosti súladu výkonu práv s dobrými mravmi. Vyjadrili názor, že okrem ochrany vlastníctva žalobcu je predmetom sporu j ochrana ich obydľia ako jednej zo základných sociálnych istôt. Dôvodili, že ochranu vlastníckeho práva možno odoprieť s poukazom na uvedené ust. OZ, čo je konajúci súd povinný skúmať objektívne. Dali do pozornosti, že im napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil povinnosť relevantný byt vypratať a spolu s nimi aj ich synovi a maloletej dcére spolu s jej maloletou dcérou, vo vzťahu ku ktorej vykonávajú spoločnú náhradnú starostlivosť v zmysle uznesenia Okresného súdu Bratislava IV č.k. 25P 229/2017-66 z 16.04.2018. Ich syn riadne pracuje a snaží sa im finančne pomôcť. Aj oni sami riadne pracujú napriek starostlivosti o vnučku. V prípade ich rodiny ide o sociálny prípad a môže vyústiť do situácie, že nebudú vedieť zabezpečiť starostlivosť o svoju maloletú dcéru a maloletú vnučku. V predmetnom byte žijú viac ak 10 rokov, pričom mesto má plniť sociálnu funkciu podľa § 1 ods. 2 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení. Poukázali na uznesenie Krajského súdu v Prešove č.k. 6Co150/2011 z 11.12.2012, ktoré bolo vydané v konaní o neplatnosť výpovede z nájmu bytu podanej po uplynutí zákonnej trojmesačnej lehoty. Odvolací súd v tomto rozhodnutí pripomenul právo na obydľie ako základné právo, s tým, že si nedokáže predstaviť, aby sa v danej veci žalobkyňa vypratala a mala sa stať fakticky bezdomovcom, keď okolnosti neplatenia nájmu ovplyvnili objektívne udalosti (choroba matky) a nepriaznivé príjmové pomery. V danej veci konajúci súd poukázal na nemožnosť formalistického prístupu k veci. Nájomnú zmluvu vyhodnotil za spotrebiteľskú. Konajúci súd v danej veci poukázal aj na judikatúru ESLP, v zmysle ktorej je strata obydľia najextrémnejšou formou zásahu do práva na rešpektovanie obydľia. Podľa žalovaných súd prvej inštancie aj v danej veci rozhodoval príliš formalisticky a výkon práv žalobcu bol podľa neho v rozpore s dobrými mravmi.

17. Žalobca vo svojej písomnej odvolacej replike doručenej súdu prvej inštancie dňa 03.12.2018 navrhol napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť. Uviedol, že neuplatňovaním ochrany jeho vlastníckeho práva by porušil viac zákonov. Žalovaní majú nedoplatok vo výške 4.690,43 eur, čo neumožňuje ho obmedzovať v dispozícii s jeho vlastníckym právom k bytu. Mal za to, že v zmysle § 2 ods. 2 OZ majú účastníci v občianskoprávných vzťahoch rovnaké postavenie, pričom nájomné zmluvy uzatvára v zmysle OZ a majú preto rovné postavenie bez ohľadu na to, či jednou zo strán je orgán verejnej moci. Obmedzenie vlastníckeho práva je možné len na základe zákonných predpokladov, a to len za existencie nájomného vzťahu, pričom daný nájomný vzťah zanikol. Z uvedeného dôvodu preto podľa neho nemožno aplikovať judikát Krajského súdu v Prešove, predmetom ktorého konania bola neplatnosť výpovede z nájmu bytu a nájomný vzťah teda existoval. Argumentoval, že ust. § 711 OZ nemožno aplikovať na skončene nájomného vzťahu uzavretého na dobu určitú, keď v takom prípade končí nájom bytu uplynutím doby. Pokiaľ ide o súlad výkonu svojho vlastníckeho práva s dobrými mravmi uviedol, že tento pojem a jeho výklad je závislý od stavu tej-ktorej spoločnosti. Inak by sa žalovaní na situáciu pozerali, ak by boli prenajímateľmi daného bytu. Na prenájom bytu čaká ďalších 5.600 obyvateľov v porovnateľnej situácii so žalovanými, pričom ani nemali možnosť prenajať byt užívať a preukázať schopnosť hradiť nájomné riadne a včas. Vyjadril názor, že vypratanie rodiny, ktorá neplní povinnosti nájomcu od roku 2011, nie je výkon práva rozporný s dobrými mravmi, hoci ide o rodinu s maloletým dieťaťom. Stavba bytového domu bola financovaná aj z prostriedkov štátnych dotácií na rozvoj bývania, situácia je kontrolovaná Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR. Neplnením povinností by mu hrozili sankcie. Namietali, že žalovaní nesúlad výkonu jeho vlastníckeho práva s dobrými mravmi nenamietali v rámci prvoinštančného konania, pričom ide o hmotnoprávnu námietku. Tiež uviedol, že aktom aplikácie práva nemožno konštituovať doteraz neexistujúce povinnosti vlastníkom a nie je možné odôvodňovať uloženie vlastníkovi neexistujúce povinnosti s odkazom na ust. § 3 ods. 1 OZ (US 525/05 US ČR).

18. Ďalšie písomné podania v rámci odvolacieho konania strany sporu nepodali.

19. Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací (§ 34 CSP) prejednal vec podľa § 378 ods. 1, § 379 a § 380 ods. 1 CSP bez pojednávania s poukazom na ust. § 385 ods. 1 CSP a postupom podľa § 219 ods. 3 v spojení s § 378 ods. 1 CSP. Dospel k záveru, že odvolanie žalovaných proti rozsudku súdu prvej inštancie nie je dôvodné. Súd prvej inštancie riadne zistil skutkový stav veci, vykonal dokazovanie správnym smerom a v rozsahu potrebnom pre posúdenie opodstatnenosti žaloby a výsledky vykonaného dokazovania správne zhodnotil. Svoje skutkové a právne závery v napadnutom rozhodnutí aj náležite a dostatočne odôvodnil (§ 220 ods. 2 CSP). Odvolací súd sa s jeho právnym záverom o dôvodnosti žalobou uplatneného reivindikačného nároku žalobcu stotožňuje a konštatuje správnosť jeho dôvodov

(§ 387 ods. 2 CSP). V odvolaní uvádzané argumenty nie sú spôsobilé privodiť iný než napadnutým rozsudkom vyslovený právny záver o dôvodnosti žaloby.

20. Odvolací súd viazaný odvolacími dôvodmi uvedenými v odvolaní žalovaných, zaoberal sa preskúmaním správnosti a dôvodnosti odvolacej námietky žalovaných o tom, že ochrana ich obydla je prioritná pred ochranou vlastníctva žalobcu a že výkon vlastníckeho práva žalobcu je v rozpore so zásadou súladu tohto výkonu práv s dobrými mravmi. Podľa ust. § 366 CSP upravujúceho tzv. novoty v odvolacom konaní, prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

a) sa týkajú procesných podmienok,

b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,

c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo

d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

21. Podľa ust. § 149 CSP prostriedkami procesného útoku a prostriedkami procesnej obrany sú pritom najmä skutkové tvrdenia, popretie skutkových tvrdení protistrany, návrhy na vykonanie dôkazov, námietky k návrhom protistrany na vykonanie dôkazov a hmotnoprávne námietky.

22. Podľa ust. § 152 CSP hmotnoprávna námietka je právny úkon strany spôsobujúci zmenu, zánik alebo oslabenie práva protistrany.

23. Z citácie uvedených ustanovení OZ vyplýva, že odvolacia argumentácia žalovaných o prioritne ich tvrdeného práva na obydle pred vlastníckym právom žalobcu a odvolávka na dobré mravy predstavuje hmotnoprávne námietky spôsobilé prípadne privodiť oslabenie vlastníckeho práva a žalobou uplatneného reivindikačného práva žalobcu na vypratanie bytu. Žalovaní uvedenú hmotnoprávnu argumentáciu vychádzajúcu z Ústavy SR a z Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a z ust. § 3 ods. 1 OZ uplatnili až v rámci odvolacieho konania, keďže počas konania pred súdom prvej inštancie dôvodili tým, že nájom bytu sa v ich prípade po uplynutí doby nájmu predĺžil automaticky o zhodné obdobie, na ktorý bola nájomná zmluva uzavretá v predchádzajúcom období, keďže nedošlo k pokynu žalobcu na ich vypratanie z bytu, prípadne argumentovali tým, že zmluvné povinnosti neporušili v takej miere, že by nedošlo k opakovanému predĺženiu doby nájmu bytu. Odvolacie námietky teda predstavujú tzv. novoty v odvolacom konaní, na ktoré mohol odvolací súd prihliadnuť a vziať ich pri prejednávaní podaného odvolania len za predpokladu naplnenia niektorého z taxatívne vymedzených dôvodov podľa ust. § 366 CSP. Nemožno však konštatovať, že tieto hmotnoprávne námietky sa týkajú procesných podmienok (písm. a/), že sa týkajú sudcu alebo nesprávneho obsadenia senátu (písm. b/), má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (písm. c/), keďže v uvedenom ustanovení sa majú na mysli vady procesného charakteru a nie absentujúca právna argumentácia stranou sporu, a taktiež je zrejmé, že odvolateľ ich mohol bez vlastnej viny uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie (písm. d/). Z uvedených dôvodov odvolací súd s poukazom na ust. § 366 CSP na tieto odvolacie námietky žalovaných nebol oprávnený prihliadať a vyhodnocovať ich opodstatnenosť, keďže ide o reštriktívne pravidlo civilného sporového konania ovládaného zásadou rovnosti zbraní a kontradiktórnosti sporu. Pripustením novej odvolacej argumentácie žalovaných by bolo potrebné vrátiť sporu do štádia konania pred súdom prvej inštancie vzhľadom na potrebu zachovania práva protistrany v plnej miere uplatniť svoje prostriedky procesnej obrany proti tejto novej právnej argumentácii, čo by bolo v príkrom rozpore so zásadou hospodárnosti ovládajúcou civilné sporové konanie, keďže novopoužitý prostriedok procesnej obrany mohli žalovaní skutočne použiť už v konaní pred súdom prvej inštancie. Uvedeným postupom by došlo k zásahu do práva žalobcu na spravodlivý súdny proces a prejednanie veci bez zbytočných prieťahov.

24. Okrem vyššie uvedeného odvolací súd však dospel i k záveru o rozdielnosti právnej situácie v spore vedenom pred Okresným súdom v Prešove sp. zn. 6Co 150/2011 a sporom preskúmaným, keďže predmetom konania pred Krajským súdom v Prešove bola neplatnosť výpovede, i keď oneskorene podanej, pričom sa malo za to, že podaním žaloby o neplatnosť výpovede predchádzajúci zmluvný vzťah založený nájomnou zmluvou zostal zachovaný a žalobkyni preto svedčalo i počas konania právo nájmu k relevantnému bytu a s tým spojené právo jeho užívania. Z uvedeného dôvodu teda predmetný byt predstavoval obydle žalobkyne. V spore preskúmanom však nájomný vzťah zanikol uplynutím doby, keďže nájom bytu bol dohodnutý na dobu určitú a k obnoveniu nájmu nedošlo, keď súd prvej inštancie

správne právne posúdil, že automatické predĺženie nájmu bytu v zmysle platnej právnej úpravy v prípade nájmu bytov nie je možné a odvolací súd sa s právnym posúdením súdu prvej inštancie stotožňuje a poukazuje na odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie v tejto časti, hoci viazaný odvolacími dôvodmi nie je povinný ich správnosť preskúmať, keďže tieto právne otázky netvorili obsah odvolacích námietok žalovaných. Rovnako sa odvolací súd stotožnil s právnym posúdením súdu prvej inštancie, že žalovaní v ďalšom období nespĺnili podmienky pre predĺženie doby nájmu predmetného bytu porušením povinností vyplývajúcich pre nich z nájmovej zmluvy. Z uvedeného dôvodu teda zanikol zmluvný nájomný vzťah strán sporu a v čase začatia preskúmaného súdneho konania žalovaní užívali byt vo vlastníctve žalobcu bez akéhokoľvek právneho dôvodu. Reivindikačná žaloba žalobcu je preto dôvodná. Žalobcovi ako vlastníčkovi nehnuteľnosti je potrebné poskytnúť súdnu ochranu jeho vlastníckeho práva proti žalovaným, ktorí byt užívajú aktuálne bez právneho dôvodu, keďže ich nájomný vzťah a s ním spojené právo užívania bytu zaniklo uplynutím doby. Z uvedených dôvodov potom nemožno dospieť k právnemu záveru, že byt je ich Ústavou SR a Dohovorom chráneným obydľím, nakoľko i v prípade zásahu do obydľia platí princíp tzv. legality, t. j. zásah do práva na obydlie je daný, ak je zákonný. V danom prípade vlastnícke právo žalobcu má legitímny nárok požívať súdnu ochranu, keďže nájom bytu žalovaných zanikol a byt užívajú bez akéhokoľvek právneho dôvodu.

25. Pokiaľ ide o odkaz žalovaných na dobré mravy, odvolací súd právne posúdil, že na tieto je síce potrebné prihliadať pri výkone práv, t. j. pri výkone vlastníckeho práva žalobcu, avšak dobré mravy nikdy nemôžu spôsobiť vznik, zmenu alebo zánik práv a povinností a právnych vzťahov. V danom prípade zmluvný nájomný vzťah strán sporu zanikol platne uplynutím doby nájmu. Na základe dobrých mravov nový zmluvný vzťah založený byť nemôže. Uvedený právny záver podporuje napr. aj uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo 53/2015 z 26.01.2016. Najvyšší súd SR v ňom okrem iného uvádza, že zákon výslovne umožňuje dohodnutie nájmu bytu na dobu určitú a nepredpokladá pri skončení takéhoto nájmu poskytnutie bytovej náhrady. Na rozdiel od ukončenia nájomného vzťahu dohodou alebo výpoveďou dochádza k zániku nájmu uplynutím doby nezávisle od vôle prenajímateľa alebo nájomcu. Keď nájomca užíva byt aj po uplynutí doby nájmu, užíva ho bez právneho dôvodu. Zákonné ust. § 3 ods. 1 OZ má len aplikačný a interpretačný význam pre výkon subjektívnych občianskych práv a nemá vlastnú normotvornú platnosť. Výkon práv a povinností podľa tohto ustanovenia predpokladá existenciu práva alebo povinnosti a ak takéto právo alebo povinnosť neexistuje, nemôže ho súd založiť svojím rozhodnutím. Citované ust. musí byť vykladané a uplatňované v súlade s ústavou, ktorá sleduje ako cieľ spravodlivú rovnováhu medzi ochranou legitímneho cieľa vo verejnom záujme a zaručenými základnými právami a slobodami jednotlivca. Najvyšší súd SR v danom rozhodnutí poukázal i na nález Ústavného súdu SR sp. zn. I.ÚS 13/00, podľa ktorého okrem iného pod neoprávneným zasahovaním do súkromia a tým aj do práva na obydlie treba rozumieť také zasahovanie, ktoré nemá základ v zákonnej úprave, nesleduje legitímny cieľ a nedbá na podstatu a zmysel obmedzovaného základného práva a slobody alebo nie je nevyhnutným a primeraným opatrením na dosiahnutie cieľa.

26. V danom prípade odvolací súd uzatvára, že zásah do práva žalovaných na ochranu ich obydľia, ku ktorému však zaniklo právo nájmu uplynutím doby v dôsledku porušenia povinností vyplývajúcich im z nájmovej zmluvy, je zásahom legitímnym v zmysle ust. § 126 OZ o ochrane vlastníckeho práva. Sleduje legitímny cieľ, ktorým je umožnenie nájmu iným oprávneným fyzickým osobám, a je nevyhnutným riešením v záujme dosiahnutia tohto legitímneho cieľa.

27. So zreteľom na vyššie uvedené odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa ust. § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

28. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd v zmysle zásady úspešnosti v konaní podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 378 ods. 1 CSP vzhľadom na plný úspech žalobcu v odvolacom konaní, ktorému však nárok na ich náhradu nepriznal, keďže mu v odvolacom konaní žiadne trovy nevznikli.

29. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom 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 od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolaťel musí byť 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).