

Súd: Okresný súd Košice II
Spisová značka: 24C/32/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7218204124
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 07. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Adriana Szaniszlová
ECLI: ECLI:SK:OSKE2:2020:7218204124.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice II sudkyňou JUDr. Adrianou Szaniszlovou vo veci žalobcu: CELIUS SK, s.r.o., so sídlom v Košiciach, Vihorlatská 7, IČO: 46 112 391, zast. JUDr. Štefanom Strakom, advokátom so sídlom v Košiciach, Krmanova 1, proti žalovanej: H. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom v F., J. 2, zast. Advokátskou kanceláriou JUDr. Peter Rybár, s.r.o. so sídlom v Košiciach, Kuzmányho 29, o vypratanie nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

Žalovaná je povinná vypratať byt č. 50 vo výmere 40,21 m² nachádzajúci sa na I. poschodí bytového domu na ul. J. X v F. so súpisným č. XXXX na pozemku parc. č. XXXX, XXXX, XXXX, zapísaný na LV č. XXXX katastrálneho územia E., obec F. - X. Jazerom, okres F. IV do 30 dní odo dňa zabezpečenia prístrešia.

Žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobca žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 27.4.2018 žiadal, aby súd uložil žalovanej povinnosť vypratať byt č. 50 o veľkosti 40,21 m² na I. posch. bytového domu na ul. J. v F., súp. č. XXXX, vchod 2, zapísaný na LV č. XXXX, nachádzajúci sa na parc. č. XXXX, XXXX, XXXX, kat. územie E., obec F. - X. Jazerom, okres F. IV do 15 dní od právoplatnosti rozsudku a nahradiť trovy konania.

Žalobca žalobu odôvodnil tým, že je vlastníkom bytu č. XX, nachádzajúceho sa na I. posch. bytového domu na ul. J. X v F. so súp. č. XXXX, zapísaného na LV č. XXXX, kat. územia E., obec F. - X. j.c.m, okres F. IV vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 975/100 000. So žalovanou ako s členkou Stavebného bytového družstva IV Košice bola uzavretá dňa 16.8.2004 nájomná zmluva, predmetom ktorej bol byt č. XX na J. v F. Dňa 26.1.2016 Stavebné bytové družstvo IV Košice vypovedalo nájomnú zmluvu so žalovanou z dôvodu hrubého porušenia povinností zo strany žalovanej ako nájomcu, ktorá neplatila správnu réžiu, príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv, ani zálohy na plnenia poskytované s užívaním bytu za dobu dlhšiu ako tri mesiace. Žalovaná danú situáciu neriešila, byt po uplynutí výpovednej doby nevypratala, ale naopak naďalej ho užívala bez uhrádzania nákladov spojených s užívaním bytu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na J. zastúpení správcou - Správcovské bytové družstvo IV Košice na základe zákonného záložného práva v zmysle § 15 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov pristúpili k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Dražba predmetného bytu sa konala dňa 15.4.2015. Vydražiteľom predmetného bytu sa stal žalobca.

Žalovaná sa domáhala určenia absolútnej neplatnosti dobrovoľnej dražby konajúcej sa dňa 16.4.2015 na súde. Okresný súd Košice II rozsudkom sp. zn. 13C/447/2015 zo dňa 7.9.2016 jej žalobu zamietol. Toto rozhodnutie bolo potvrdené rozsudkom Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 9Co/63/2017 zo dňa 31.1.2018. Žalovaná naďalej neoprávnene užíva predmetný byt. Žalobca vyzval žalovanú na vypratanie bytu listom zo dňa 11.11.2016 a opakovane listom zo dňa 19.3.2018, avšak žalovaná na výzvy

nerieagovala. Žalovaná napriek tomu, že v súčasnosti platný právny titul na užívanie predmetného bytu nemá, ten užíva a naďalej zaň neplatí žiadne nájomné ako aj ostatné platby spojené s užívaním bytu, ktoré znáša žalobca, ktorý napriek tomu, že je vlastníkom bytu, s týmto bytom nemôže disponovať.

2. Žalovaná vo svojom vyjadrení k podanej žalobe zo dňa 23.7.2018 (č.l. 90) navrhla, aby súd predmetné konanie prerušil podľa ust. § 164 C.s.p., nakoľko v súčasnosti prebieha na Okresnom súde Košice II pod sp. zn. 12C/127/2016 konanie, v ktorom sa žalovaná domáha zabezpečenia bytovej náhrady. Svoj návrh odôvodnila tým, že v prípade úspešného skončenia daného konania o zabezpečenie bytovej náhrady, sa žalovaná spolu so svojimi vnučkami zverenými do jej opatery, dobrovoľne presťahuje do nového bytu, na základe čoho toto konanie bude bezpredmetné.

3. Žalobca vo svojom vyjadrení k vyjadreniu žalovanej zo dňa 20.8.2018 (č.l. 104) uviedol, že s prerušením konania zásadne nesúhlasí, pretože je nespochybniteľné, že žalovaná už niekoľko rokov neodôvodnene užíva byt vo vlastníctve žalobcu, neplatí žiadne náhrady spojené s užívaním bytu, pričom žalobca nie je ani stranou v spore, ktorý je vedený pod sp. zn. 12C/127/2016. Žalovaná vykonáva ďalšie kroky za účelom zneužitia práva v súvislosti s neoprávneným užívaním bytu tým, že dňa 30.3.2015 podala návrh na zverenie svojich dvoch vnúčat do opatery, ktoré jej boli zverené rozsudkom Okresného súdu Košice II č. 27P/121/2015, právoplatným dňa 11.9.2015 na základe jej tvrdenia, že má zabezpečené bývanie pre seba a pre svoje vnúčatá, hoci v dobe podania návrhu na zverenie vnúčat do svojej opatery už nemala k bytu žiadny právny vzťah. Voči žalovanej nadobudol dňa 21.6.2018 právoplatnosť platobný rozkaz vydaný Okresným súdom v Banskej Bystrici pod sp. zn. 22Up/346/2018, ktorým bola zaviazaná žalobcovi zaplatiť škodu vo výške 3.158,- eur v súvislosti s tým, že žalobca platil všetky náklady súvisiace s vlastníctvom bytu za obdobie rokov 2015, 2016, 2017, do konca apríla 2018.

4. Okresný súd Košice II rozsudkom sp. zn. 24C/32/2018 - 140 zo dňa 20.11.2018 uložil žalovanej povinnosť vypratať predmetný byt do 15 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku. Stranám sporu nárok na náhradu trov konania nepriznal a návrh žalovanej na prerušenie konania zamietol. Voči rozsudku podala odvolanie žalovaná.

5. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd uznesením sp. zn. 9Co/105/2019 - zo dňa 3.12.2019 rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil vo výroku o zamietnutí návrhu žalovanej na prerušenie konania, rozsudok zrušil okrem výroku o zamietnutí návrhu žalovanej na prerušenie konania a vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

Úspešnosť žaloby o vypratanie bytu ako reivindikačnej žaloby závisí na preukázaní skutočnosti, že žalovaný subjekt byt užíva neoprávnene. V danej veci nebolo pochyb o tom, že žalovaná ku dňu podania žaloby a ani ku dňu rozhodnutiu súdu prvej inštancie neužívala predmetný byt oprávnene. V ust. § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka je vyjadrená občianskoprávna zásada, že zmenou vlastníctva k prenajatej veci sa neruší nájomný pomer k tejto veci. Nezáleží pritom na tom, akým právnym spôsobom došlo k zmene vlastníctva. Nový vlastník prenajatej veci sa stane v dôsledku zmeny vlastníctva zo zákona prenajímateľom a vstupuje do práv doterajšieho prenajímateľa ex lege. Z ust. § 712c ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka a podľa ust. § 5 zák. č. 189/1992 Zb. vyplýva, že povinnosť vypratať byt je viazaná na zabezpečenie bytovej náhrady, ktorá nájomcovi patrí. V prípade rozhodovania o vypratanie bytu sa preto súd musí zaoberať otázkou, či nájomcovi patrí právo na bytovú náhradu. Súd prvej inštancie sa dopustil pochybenia pokiaľ v konaní o vypratanie bytu vo vzťahu k žalovanej sa nezaoberal skúmaním otázky, či žalovanej patrí bytová náhrada.

V danom prípade v zmysle ust. § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka prešli všetky práva a povinnosti vyplývajúce z nájmu k predmetnému bytu na nového vlastníka, ktorým je žalobca. Pokiaľ teda žalovanej z nájomného vzťahu, ktorý zanikol výpoveďou vzniklo právo na bytovú náhradu, žalobca vstúpil do práv a povinností pôvodného prenajímateľa a táto skutočnosť sa odrazila aj v jeho povinnosti zabezpečiť žalovanej náhradný byt, pokiaľ jej toto právo v dôsledku ukončenia nájomného vzťahu patrí. Preto bolo povinnosťou súdu prvej inštancie sa otázkou práva žalovanej na bytovú náhradu zaoberať a uložil súdu prvej inštancie po vrátení veci zamerať dokazovanie na zistenie otázky, či žalovanej patrí právo na bytovú náhradu a v závislosti od týchto zistení vo veci opätovne rozhodnúť.

6. Súd vo veci vykonal dokazovanie a zistil tento skutkový stav:

Žalovaná bola nájomcom predmetného bytu na základe nájomnej zmluvy uzavretej dňa 16.8.2004 s prenajímateľom - Stavebným bytovým družstvom IV Košice na dobu neurčitú od 4.8.2004 (č.l. 6).

Správčovské bytové družstvo IV Košice listom zo dňa 28.2.2014 dalo žalovanej ako nájomcovi výpoveď z nájmu predmetného družstevného bytu podľa § 711 ods. 1 písm. b) Občianskeho zákonníka, teda z dôvodu hrubého porušovania povinností vyplývajúcich z nájmu a stanov družstva pre neplatenie správnej réžie, príspevku do FPUO a záloh na plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace. K 28.2.2014 prenajímateľ vykázal dlh žalovanej vo výške 3.836,29 eur na istine. Podľa výpovede výpovedná lehota bola trojmesačná a začala plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď žalovanej doručená (č.l. 27).

Z notárskej zápisnice č. X. napísanej dňa 16.4.2015 vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na ul. J.h ako prednostný záložný veriteľ zo zákonného záložného práva v zmysle § 15 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v zastúpení správcou - Správčovské bytové družstvo IV Košice podali dražobníkovi -Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o. návrh na výkon záložného práva predajom nehnuteľnosti - sporného bytu dobrovoľnou dražbou. Dražba sa konala dňa 16.4.2015 a vydražiteľom predmetného bytu sa stal žalobca (č.l. 13, 127, 128, 130).

Žalovaná dňa 15.7.2015 podala na Okresný súd Košice II žalobu proti Správčovskému bytovému družstvu IV Košice, Profesionálnej dražobnej spoločnosti, s.r.o. a spol. CELIUS SK, s.r.o. - žalobcovi, ktorou žiadala o určenie absolútnej neplatnosti dobrovoľnej dražby. Okresný súd Košice II rozsudkom sp. zn. 13C/447/2015 zo dňa 7.9.2016 žalobu zamietol (č.l. 30). Na základe odvolania žalovanej (v procesnej pozícii žalobkyne) Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd rozsudkom sp. zn. 9Co/63/2017 zo dňa 31.1.2018 potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie (č.l. 15).

Žalobca je zapísaný ako výlučný vlastník sporného bytu na základe notárskej zápisnice č. X. - osvedčenia o vykonaní dobrovoľnej dražby, ktorá skutočnosť vyplýva z výpisu z LV č. kat. územia E. okres KS., obec F.č.l. 9).

Žalobca listami zo dňa 11.1.2015 a zo dňa 19.3.2018, ktorý bol žalovanej doručený dňa 20.3.2018 vyzval žalovanú na vypratanie predmetného bytu (č.l. 48 - 50).

Žalovaná v procesnej pozícii žalobkyne dňa 23.3.2016 podala na Okresný súd Košice II žalobu proti žalovanému - Správčovské bytové družstvo IV Košice, ktorou žiada, aby súd uložil žalovanému povinnosť zabezpečiť žalobkyňu bytovú náhradu v súlade s ust. § 712a ods. 4 Občianskeho zákonníka a žalobkyňu uložil povinnosť vystaňovať sa z predmetného bytu až po zabezpečení bytovej náhrady. Okresný súd Košice II uznesením sp. zn. 12C/127/2016 zo dňa 21.2.2020 konanie zastavil z dôvodu späťvzatia žaloby žalobkyňou, uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 12.3.2020 (č.l. 120).

7. Žalovaná vo svojom vyjadrení zo dňa 31.1.2020 (č.l. 224) poukázala na to, že rozsudkom Okresného súdu Košice II zo dňa 14.8.2015 sp. zn. 27P/121/2015 boli žalovanej zverené do náhradnej osobnej starostlivosti maloleté deV.. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 11.8.2015. V prejednávanej veci došlo k ukončeniu nájomného vzťahu z dôvodu predpokladaného ust. § 711 ods. 1 d) Občianskeho zákonníka. Žalovaná nepopiera, že svoju povinnosť uhrádzať jednotlivé platby nájomného riadne a včas, porušila, avšak je potrebné brať ohľad na tú skutočnosť, že maloleté deti boli žalovanej zverené do osobitnej starostlivosti z toho dôvodu, že ich biologickí rodičia zanedbávali ich výživu. Žalovaná bola ich jediným blízkym príbuzným, nakoľko však jediným príjmom žalovanej v tom čase bol starobný dôchodok, nedokázala všetky úhrady nájomného platiť riadne a včas, keďže celý jej príjem poukazovala na zabezpečenie svojich základných potrieb a potrieb zverených maloletých detí. Aj napriek snahe zamestnať sa a zvýšiť si tak svoj príjem, žalovaná vzhľadom na svoj vek a zdravotné ťažkosti sa zamestnať nedokázala. Jej starobný dôchodok objektívne nepostačoval na zabezpečenie potrebného množstva potravín, ošatenia, hygienických potrieb a iných potrieb do domácnosti, v dôsledku čoho sa z objektívnych dôvodov dostala do hmotnej núdze a aj napriek svojej vôli nebola schopná uhrádzať nájomné. Z uvedeného je zrejmé, že v zmysle ust. § 712 ods. 3 Občianskeho zákonníka, žalovanej vznikol pri výpovedi zmluvy nárok na náhradné ubytovanie, lebo žalovaná sa z objektívnych dôvodov dostala do hmotnej núdze, avšak vzhľadom na to, že jej boli zverené do starostlivosti maloleté deti, v zmysle ust. § 712a ods. 4 Občianskeho zákonníka, jej vznikol nárok namiesto náhradného ubytovania na náhradný byt. Preto žalovaná navrhla, aby súd uložil žalobcovi povinnosť prideliť žalovanej náhradný byt do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

8. Podľa rozsudku Okresného súdu Košice II sp. zn. 27P/121/2015 zo dňa 14.8.2015, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 11.9.2015, maloleté deti J.á, nar. X.X.XXXX a C. nar. 1X.X.XXXX boli zverené do náhradnej osobnej starostlivosti žalovanej a matke a otcovi detí bola uložená povinnosť prispievať na výživu každej z maloletých detí výživným vo výške po 30 % zo sumy životného minima na nezaopatrené neploleté dieťa vždy do 15. dňa mesiaca vopred k rukám navrhovateľky, t.j. žalovanej v tomto spore (č.l. 232).

9. Podľa správy o stave veci zo dňa 16.12.2019 vyhotovenej exekútorom v exekučnej veci oprávneného CELIUS SK s.r.o. voči povinnému Mária Lakatová o vymoženie pohľadávky 3.158,- eur s prísl., žalovaná nemá vedený účet v žiadnej z bánk alebo pobočke zahraničných bánk, nevlastní nehnuteľnosti, pohľadávky, obchodné podiely, motorové vozidlo, poberá starobný dôchodok vo výške 311,70 eur, vykonávajú sa jej zrážky vo výške 33,83 eur a ako voči povinnej sú voči nej vedené tri exekučné konania (č.l. 236).

10. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní dňa 7.2.2020 vzniesol námietku premlčania práva na náhradný byt s poukazom na to, že výpoveď bola žalovanej daná v roku 2014, dražba sa uskutočnila v roku 2015, výzva na vypratanie bytu bola z 11.11.2016 a vzájomná žaloba žalovanej, ktorou bolo uplatnené právo na náhradný byt bola podaná v roku 2020. Pokiaľ odvolací je toho názoru, že na žalobcu prešla povinnosť z pôvodného prenajímateľa zabezpečiť náhradný byt, tak si myslí, že táto povinnosť potom zrejme mohla prejsť po uplynutí výpovednej doby v roku 2014, a teda vzťahujú sa na to premlčacie doby. Žalovaná mala možnosť sa domáhať tohto svojho práva v trojročnej premlčacej dobe.

11. Žalobca vo svojom podaní zo dňa 21.2.2020 uviedol, že v zmysle § 712a ods. 3 Občianskeho zákonníka žalovaná nemá právo na bytovú náhradu, pretože v čase doručenia výpovede nepreukázala, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov. Neplatnosť výpovede nenapadla ani z iných dôvodov. Aj z dôkazov predložených v tomto konaní vyplýva, že nejde o osobu v hmotnej núdzi, ale o osobu, ktorá je poberateľkou starobného dôchodku, ktorý prevyšuje životné minimum. Ust. § 714 Občianskeho zákonníka by nebolo pre tento prípad aplikovateľné, pretože nedošlo k zániku nájmu bytu z dôvodov zániku členstva v bytovom družstve, ale o skončenie nájmu výpoveďou. Podľa jeho názoru, súd pri skúmaní toho, či žalovaná má právo na bytovú náhradu v súvislosti s výpoveďou z nájmu, by mal vychádzať zo stavu ku dňu ukončenia výpovednej lehoty, t.j. k 31.5.2014. Súd by preto nemal prihliadať na skutočnosti uvedené vo vzájomnej žalobe žalovanej zo dňa 3.2.2020, t.j., že rozsudkom Okresného súdu Košice II sp. zn. 27P/121/2015 boli žalovanej zverené do náhradnej osobnej starostlivosti J. Zo strany žalovanej išlo o účelový krok, ktorým sa snažila zabrániť vystaňovaniu a navyše v tomto konaní zavádzala súd, že má vyriešenú bytovú otázku. Žalovaná ani v súčasnosti nespĺňa podmienky pre priznanie bytovej náhrady a je na strane žalovanej, aby preukázala opak a navrhla dôkazy oprávňujúce ju k takémuto nároku. Z vyššie uvedených dôvodov žiadal, aby súd uložil žalovanej povinnosť vypratať predmetný byt do 15 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku (č.l. 248).

12. Žalovaná vo svojom podaní zo dňa 24.2.2020 (č.l. 249) uviedla, že Okresný súd Košice II uznesením sp. zn. 14P/219/2018 zo dňa 20.11.2018 nariadil neodkladné opatrenie, ktorým nariadil žalovanej odovzdať maloletú C. do starostlivosti Detského domova, N.. Dôvodom pre odňatie maloletej bolo práve to, že bývanie žalovanej je aj vzhľadom na prebiehajúce konanie ohrozené, ak by však konajúci súd priznal žalovanej nárok na pridelenie náhradného bytu, odpadne tento dôvod nariadenia neodkladného opatrenia a maloletá vnučka môže byť vrátená do osobnej starostlivosti žalovanej. Centrum právnej pomoci Košice vo svojom rozhodnutí zo dňa 12.3.2019 priznalo žalovanej nárok na poskytnutie právnej pomoci v predmetnom konaní, nakoľko žalovaná sa nachádza v materiálnej núdzi, tak ako to vyplýva aj zo správy súdneho exekútora, žalovaná nedisponuje žiadnym hnutelným, či nehnuteľným majetkom. Jej jediným príjmom je starobný dôchodok vo výške 311,70 eur, z ktorého sa vykonávajú zrážky vo výške 33,83 eur mesačne. Žalovaná každomesačne uhrádza poplatky za plyn v sume 6,- eur, za elektrinu v sume 23,60 eur a koncesionárske poplatky v sume 4,64 eur. Zvyšnú časť starobného dôchodku využíva na úhradu nákupov za potraviny, ošatenie, bežné výdavky do domácnosti, lieky, o čom ale nemá žiadne doklady. Z uvedeného je zrejme, že žalovaná sa v súčasnosti nachádza v stave hmotnej núdze z objektívnych dôvodov, keď jej príjmy nepostačujú na úhradu všetkých výdavkov spojených s užívaním bytu.

K námietke premlčania vznesenej žalobcom uviedla, že ju nie je možné považovať za dôvodnú, lebo inštitút premlčania nie je možné aplikovať na nároky na pridelenie bytových náhrad, nakoľko tieto nároky majú povahu len akýchsi prostriedkov obrany. Nárok na pridelenie bytovej náhrady ani nemôže podliehať premlčaniu, a to hlavne z dôvodu, že poskytnutie bytovej náhrady je jednou z podmienok pre vypratanie bytu.

13. Okresný súd Košice II uznesením sp. zn. 14P/219/2018 zo dňa 20.11.2018 nariadil neodkladné opatrenie, ktorým nariadil Márii Lakatovej (žalovanej) odovzdať maloletú C. do starostlivosti Detského domova, N.e. Z odôvodnenia tohto uznesenia vyplýva, že súd dospel k jednoznačnému záveru, že

návrh na nariadenie takéhoto neodkladného opatrenia je dôvodný a toho času nevyhnutný. Maloletá bola rozhodnutím súdu zverená do náhradnej osobnej starostlivosti starej matky, ktorá však už nedokáže túto starostlivosť naďalej zabezpečovať. Stará matka nemá vytvorené vhodné výchovné prostredie, maloletá ju prestala rešpektovať, vynecháva školskú dochádzku a tiež nedokáže zabezpečiť maloletej ani základné životné potreby a ohrozené je aj ich bývanie. Výrazným spôsobom je ohrozený zdravý fyzický a psychický vývin maloletej (č.l. 257).

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

15. Podľa ust. § 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 neprávom zadržuje.

16. Žaloba žalobcu je typickou vlastníckou žalobou na ochranu vlastníckeho práva podľa ust. § 126 Občianskeho zákonníka, a to žalobou na vydanie veci. Pre úspešnosť takejto žaloby musí byť preukázané, že žalobca je vlastníkom veci a že žalovaný mu do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje.

17. Vykonaným dokazovaním mal súd preukázané, že žalobca je výlučným vlastníkom sporného bytu, vypratania ktorého sa touto žalobou domáha. Vlastnícke právo k nehnuteľnosti nadobudol v dobrovoľnej dražbe, ktorá sa konala dňa 16.4.2015. Medzi stranami sporu nebolo sporné, že žalovaná v predmetnom byte v súčasnosti býva, napriek tomu, že bývalý prenajímateľ predmetného bytu Správcovské bytové družstvo IV Košice žalovanej ako nájomcovi dalo výpoveď z nájomnej zmluvy dňa 28.2.2014 a trojmesačná výpovedná doba uplynula najneskôr 30.6.2014, v dôsledku čoho žalovaná od 1.7.2014 byt užíva neoprávnene. Dňa 16.4.2015 na základe návrhu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na Poludníkovej 2, 4, 6 v Košiciach bola vykonaná dobrovoľná dražba predmetného bytu a vydražiteľom bytu sa stal žalobca. Teda aj samotná dražba bola vykonaná už v čase, keď žalovaná nemala k bytu právo nájmu a byt užívala bez uzavretej nájomnej zmluvy, teda bez právneho dôvodu. Žalobca ako vlastník predmetného bytu má právo domáhať sa vypratania nehnuteľnosti, k čomu súd dospel na základe toho, že v danom prípade nebola preukázaná existencia nájomného alebo iného vzťahu žalovanej k predmetnej nehnuteľnosti. Vzhľadom na to, že v konaní bolo preukázané, že žalobca je výlučným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, ktorú žalovaná neoprávnene zadržáva, súd uložil žalovanej povinnosť vypratať predmetný byt O.

18. Podľa ust. § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

19. Podľa ust. § 712 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka, bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie. Prístreším je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nocľahárni alebo v iných zariadeniach na to určených, a priestor na uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby.

20. Podľa ust. § 712a ods. 3 a 4 Občianskeho zákonníka, ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nájomca má právo len na náhradné ubytovanie. V iných prípadoch skončenia nájomného pomeru z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomca nemá právo na bytovú náhradu; ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov uvedených v odseku 3 nájomcovi, ktorý sa stará o maloleté dieťa alebo o bezvládnou osobu, ktorí sú členmi jeho domácnosti, a ak to pomery prenajímateľa umožňujú, poskytne sa mu namiesto náhradného ubytovania náhradný byt. Náhradný byt môže mať horšiu kvalitu a menšiu obytnú plochu, ako má byt, ktorý má nájomca vypratať. Náhradný byt mu možno poskytnúť aj mimo obce, v ktorej sa nachádza ním vypratávaný byt. Vzdialenosť náhradného bytu musí však umožniť dennú dochádzku do práce.

21. Podľa ust. § 712c ods. 1 - 3 Občianskeho zákonníka, ak tento zákon neustanovuje inak, nájomca nie je povinný vystať sa z bytu a byt vypratať, kým nie je pre neho zabezpečená zodpovedajúca

bytová náhrada. Spoloční nájomcovia majú právo len na jednu bytovú náhradu. Ustanovenia osobitného zákona o zabezpečení bytovej náhrady a prístrešia platia primerane. Nájomca, ktorý má byť vypratáť, je povinný uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade do 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia o zabezpečení bytovej náhrady; ak nájomnú zmluvu bezdôvodne neuzavrie, jeho nárok na bytovú náhradu zanikne.

22. Podľa ust. § 5 ods. 1 - 3 zák. č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, bytovú náhradu alebo prístrešie zabezpečí ten, v prospech koho sa byť vypratáva.

Obec zabezpečí bytovú náhradu vtedy, ak nájomný pomer skončil výpoveďou prenajímateľa z dôvodov, že

a) prenajímateľ potrebuje byť v dome vo vlastníctve fyzickej osoby pre seba, manžela, svoje deti, vnukov, zaťa alebo nevestu, svojich rodičov alebo súrodencov a doterajšiemu nájomcovi bol byť pridelený orgánom štátnej správy alebo obcou,

b) verejný záujem vyžaduje s bytom alebo s domom naložiť tak, že byť nie je možné užívať alebo byť alebo dom vo vlastníctve obce vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byť alebo dom dlhší čas užívať,

c) nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú, hrubo porušujú dobré mravy v dome,

d) nájomca hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu.

Bytovú náhradu podľa odseku 2 môže zabezpečiť aj prenajímateľ.

Zabezpečením bytovej náhrady je pre účely tohto zákona predloženie písomného vyhlásenia osoby, ktorá poskytne náhradný byť alebo náhradné ubytovanie, o tom, že uzavrie zmluvu o nájme alebo podnájme bytu s osobou, ktorá má vypratáť byť.

23. Súd v súlade s právnym názorom odvolacieho súdu skúmal, či žalovanej patrí bytová náhrada, a to vzhľadom na to, že v dôsledku zmeny vlastníctva na nadobúdateľa, teda na žalobcu prešli práva a povinnosti prenajímateľa z nájomného vzťahu priamo zo zákona momentom nadobudnutia vlastníckeho práva k prenajatej veci. Ust. § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka neustanovuje výnimky z práv a povinností, do ktorých má prenajímateľ vstúpiť. Prenajímateľ preto vstupuje do všetkých práv a povinností vyplývajúcich zo zmluvy, ibaže ide o práva a povinnosti vzniknuté za predchádzajúceho vlastníka, ktoré sa existenčne osamostatnili napr. právo na už splatné nájomné a pod.. Restriktívny výklad a obmedzenie práv a povinností, do ktorých má nový vlastník vstúpiť, preto nemá právny základ.

24. V danom prípade nebolo medzi stranami sporné to, že predchádzajúci prenajímateľ - Správcovské bytové družstvo Košice IV vypovedalo žalovanej nájomnú zmluvu podľa ust. § 711 ods. 1 d) a teda z dôvodu, že žalovaná ako nájomca hrubo porušovala svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatila nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace. Podľa ust. § 712a ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak sa nájomný pomer skončil z uvedeného dôvodu, teda pre neplatenie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nájomca má právo na náhradné ubytovanie. V iných prípadoch nemá právo na bytovú náhradu, ibaže ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, v takom prípade má nájomca právo na prístrešie. Ak sa z týchto dôvodov skončil nájomný pomer nájomcovi, ktorý sa stará o maloleté dieťa, ktoré je členom jeho domácnosti a ak to pomery prenajímateľa umožňujú, poskytne sa mu namiesto náhradného ubytovania náhradný byť.

25. Žalovaná tvrdila, že má právo na náhradný byť, pretože sa stará o maloletú vnučku a navyše je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov. K týmto tvrdeniam žalovanej súd uvádza, že v súčasnosti t.j. v čase rozhodnutia súdu sa žalovaná nestarala už o maloletú vnučku a maloletá vnučka nebola členom jej domácnosti, pretože od novembra 2018 bola žalovanej odňatá a umiestnená do detského domova rozhodnutím Okresného súdu Košice II, z odôvodnenia ktorého vyplýva, že dôvodom odňatia bolo to, že žalovaná nezvláda výchovu maloletej vnučky a nevie jej zabezpečiť ani jej hmotné potreby a teda skutočnou príčinou odňatia vnučky nebola (len) jej nevyriešená bytová otázka, ako to tvrdila žalovaná, ale nezvládanie výchovy maloletej zo strany žalovanej. Z uvedeného vyplýva, že žalovaná nespĺňa podmienku uvedenú v ust. § 712a ods. 4 Občianskeho zákonníka a teda nárok na náhradný byť nemá.

26. Žalovaná ďalej tvrdila, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pretože zo svojho jediného príjmu, ktorým je jej starobný dôchodok vo výške 311,- eur mesačne, nie je schopná zaplatiť všetky svoje

náklady (a náklady súvisiace s výchovou vnučky) vrátane nákladov na byt, ktorá skutočnosť má vyplývať aj z rozhodnutia centra právnej pomoci, ktoré jej priznalo nárok na bezplatnú právnu pomoc. Žalovaná súdu preukázala, že je poberateľkou starobného dôchodku vo výške 311,- eur mesačne a okrem toho nemá žiadny iný príjem, nie je vlastníčkou žiadnych nehnuteľností, motorového vozidla, nemá účet v banke a z dôchodku sa jej vykonávajú zrážky vo výške 33,83 eur mesačne. Za byt uhrádza len náklady na plyn, elektrinu a koncesionársky poplatok.

27. Podľa ust. § 2 zák. č. 601/2003 Z. z. o životnom minime, za životné minimum fyzickej osoby sa považuje suma 214,83 eur mesačne, ak ide o jednu plnoletú fyzickú osobu. Podľa ust. § 2 ods. 1 zák. č. 417/2013 Z. z. o pomoci v hmotnej núdzi a o zmene a doplnení niektorých zákonov, hmotná núdza je stav, keď príjem členov domácnosti podľa tohto zákona nedosahuje sumu životného minima ustanoveného osobitným predpisom a členovia domácnosti si nevedia alebo nemôžu pracou, výkonom vlastníckeho práva alebo iného práva k majetku a uplatnením nárokov zabezpečiť príjem alebo zvýšiť príjem.

Medzi stranami bolo nesporné, že žalovaná v spornom byte býva sama. Preto súd vychádzal zo sumy životného minima pre jednu plnoletú fyzickú osobu, ktorá je v súčasnosti vo výške 214,83 eur, pričom žalovaná poberá starobný dôchodok vo výške 311,- eur, to znamená, že jej príjem presahuje sumu životného minima. Preto podľa ust. § 712a ods. 3 Občianskeho zákonníka žalovaná nemá právo ani na náhradné ubytovanie.

V prípade dôvodu hodného osobitného zreteľa má nájomca právo na prístrešie, pričom za dôvod hodný osobitného zreteľa možno považovať zhoršený zdravotný stav niektorého z členov domácnosti, maloleté deti a pod.. Ako už bolo uvedené vyššie, so žalovanou v spoločnej domácnosti nebýva žiadne maloleté dieťa, žalovaná ani netvrdila a nepreukázala, že má zhoršený zdravotný stav. Za dôvod hodný osobitného zreteľa súd považoval vysoký vek (65 rokov) žalovanej a preto jej uložil povinnosť vypratať sporný byt do 30 dní po zabezpečení prístrešia.

28. Námietku premlčania práva žalovanej na bytovú náhradu vznesenú žalobcom súd považoval za nedôvodnú, lebo, podľa názoru súdu, inštitút premlčania nie je možné aplikovať na nároky na pridelenie bytových náhrad, nakoľko tieto nároky majú povahu len akýchsi prostriedkov obrany. Nárok na pridelenie bytovej náhrady ani nemôže podliehať premlčaniu, a to hlavne z dôvodu, že poskytnutie bytovej náhrady je jednou z podmienok pre vypratanie bytu.

29. O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 255 ods. 2 C.s.p. a keďže obe strany boli čiastočne úspešní aj neúspešní (žalobca v časti uloženia povinnosti vypratať byt a žalovaná v časti zabezpečenia bytovej náhrady), vyslovil, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Košice II v dvoch písomných vyhotoveniach. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 C.s.p.) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody § 365 C.s.p.) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah v akom sa rozhodnutie napáda môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 C.s.p.).

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.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

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