

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 9Co/276/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5419200115
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 02. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ladislav Mejstřík
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2020:5419200115.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ladislava Mejstříka a členov senátu JUDr. Jána Burika a JUDr. Jozefa Turzu, v spore žalobcu Mesto Dolný Kubín, so sídlom Hviezdoslavovo námestie 1651/2, Dolný Kubín, IČO: 00 314 463, zastúpeného Advokátska kancelária Kováčik Legal s.r.o., so sídlom Radlinského 1729, Dolný Kubín, IČO: 47 238 429, proti žalovanému K. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. J., zastúpenému JUDr. Ivicou Firstovou, advokátkou so sídlom W. XXXX, A. J., o vypratanie nehnuteľnosti, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Dolný Kubín, č. k. 5C/7/2019-91 zo dňa 20. mája 2019, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

Žalobca má nárok proti žalovanému na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

odôvodnenie:

1) Napadnutým rozsudkom súd uložil žalovanému povinnosť vypratať byt č. 43 nachádzajúci sa v podkroví vo vchode č. 16 bytového domu súpisné č. XXXX v A. J. na ul. T. C., k. ú. A. J., a to do 30 dní od právoplatnosti rozsudku a žalobcovi priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

2) Po vykonanom dokazovaní dospel k záveru, že žalovanému zanikol právny dôvod pre užívanie predmetného bytu uplynutím dojednanej doby nájmu, t.j. k 31.10.2016 a od 01.11.2016 užíva tento byt bez právneho dôvodu. Žalovaný porušil svoju zmluvnú povinnosť tým, že predmetný byt hneď po skončení nájomného vzťahu neodovzdal žalobcovi tak, ako vyplýva z bodu 6 čl. VIII nájomnej zmluvy. Žalovaný nebol schopný dodržiavať splátkový kalendár v dobe trvania nájomného vzťahu a svoje splatné záväzky voči žalobcovi titulom (neoprávneného) užívania bytu neuhradil riadne ani od jeho zániku. Čo sa týka skutočnosti súvisiacou s rušením nočného kludu a porušovaním domového poriadku, ku ktorej došlo 08.07.2017 činnosťou inej osoby zdržiavajúcej sa v predmetnom byte bol názoru, že žalovaný zdôvodňoval svoju nemožnosť ovplyvniť vznik danej situácie z dôvodu jeho náhle hospitalizácie bez toho, aby tieto tvrdenia akýmkoľvek spôsobom podložil. Povinnosť žalovaného vypratať predmetný byt neviazal na zabezpečenie akejkoľvek bytovej náhrady, nakoľko v zmysle ust. § 721a ods. 9 OZ, § 4 zákona SNR č. 189/1992 na ňu nemá nárok. O trovách konania rozhodol v zmysle ust. § 262 ods. 1 CSP s poukazom na úspech strán v konaní.

3) Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote, prostredníctvom zástupcu, podal odvolanie žalovaný. Dôvodil tým, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. Žalobca ako prenajímateľ si nespĺnil svoju povinnosť vyplývajúcu mu z bodu 3. Čl. VIII nájomnej zmluvy tým, že pred skončením nájmu uplynutím času neoznámil žalovanému deň skončenia nájmu tak, aby oznámenie bolo žalovanému doručené najneskôr jeden mesiac pred

skončením nájmu. Poukázal na to, že je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím, pričom poberá invalidný dôchodok vo výške 324,20 eur mesačne. Svoje záväzky voči žalobcovi sa snaží plniť podľa svojich schopností a možností - momentálne je dlžný 46,34 eur. K udalosti zo dňa 08.07.2017, kedy malo dôjsť k rušeniu nočného kľudu a porušeniu domového poriadku, došlo činnosťou inej osoby. Vznik danej situácie nemohol ovplyvniť, nakoľko v čase, keď ho kvôli zraneniu brala záchranka do nemocnice, zabudol zamknúť dvere. Na základe uvedeného žiadal, aby odvolací súd rozhodnutie zmenil a návrh žalobcu v celom rozsahu zamietol.

4) K podanému odvolaniu sa prostredníctvom zástupcu vyjadril žalobca, ktorý navrhol, aby odvolací súd rozhodnutie ako vecne správne potvrdil. Tvrdenia žalovaného ohľadom porušenia bodu 3 čl. III sú nepravdivé, nakoľko dňa 23.09.2016 zaslal žalovanému písomné upozornenie na platnosť nájmovej zmluvy. Nesplnenie tejto zmluvnej povinnosti prenajímateľa nemá žiadny vplyv na trvanie nájmovej zmluvy. Naopak žalovaný opomenul svoje povinnosti pri podaní žiadosti o pridelenie nájomného bytu. Žalovaný vedel o termíne skončenia nájmu, čo vyplýva zo skutočnosti, že dňa 03.10.2016 bola žalobcovi doručená žiadosť o pridelenie nájomného bytu, datovaná tým istým dňom. Stotožnil sa s názorom súdu, že žalovaný nespĺnil podmienky na opakované uzavretie nájmovej zmluvy tým, že nedodrжал splátkový kalendár (aktuálny stav nedoplatkov je 26,34 eur) a z dôvodu rušenia nočného kľudu a porušenia domového poriadku ku ktorému došlo dňa 08.07.2017. Tvrdenie žalovaného, že za vzniknutú situáciu zo dňa 08.07.2017 neobstojí, nakoľko v čase odchodu z bytu za asistencie RZP bol pri vedomí a podľa vyjadrenia osôb, ktoré sa v danom čase v byte nachádzali im kľúče odovzdal dobrovoľne. Keďže doba trvania nájmu skončila pred viac ako 8 mesiacmi od incidentu, nielen tretie osoby, ale aj žalovaný sa v byte nachádzali bez právneho dôvodu. Uviedol, že žalovaný netvrdil, neoznačil a ani nepredložil platný právny titul oprávňujúci ho k užívaniu predmetného bytu.

5) Žalovaný s vyjadrením žalobcu nesúhlasil a v plnom rozsahu sa pridrжал skutočností uvedených v odvolaní. Opätovne uviedol, že je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím a svoje záväzky voči žalobcovi sa snaží plniť podľa svojich finančných schopností a možností s tým, že má vedomosť, že jeho susedia majú tiež nedoplatky na nájmomnom voči žalobcovi no aj napriek tomu im boli nájmné zmluvy predĺžené.

6) Žalobca k vyjadreniu žalovaného uviedol, že s týmto nesúhlasí a zotrval na stanovisku o vecnej správnosti napadnutého rozhodnutia. Uviedol, že nie je možné kvitovať stav, kedy žalovaný užíva byt vo vlastníctve žalobcu, hoci je nesporné, že žalovaný nedisponuje žiadnym právnym či iným titulom oprávňujúcim ho na užívanie bytu. Nesúhlasil s tvrdením žalovaného, že nebolo prihliadnuté na jeho zdravotný stav a príjem. Žalobca na uvedené prihliadol v dôsledku čoho bolo žalovanému umožnené jeho záväzky splácať aj v mesačných splátkach, avšak žalovaný nebol schopný splátkový kalendár dodržiavať.

7) Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 CSP), preskúmal vec v rozsahu vymedzenom v podanom odvolaní (§ 379 CSP, § 380 ods. 1 CSP) a bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP) odvolaním napadnutý rozsudok podľa ust. § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

8) Pokiaľ išlo o meritum veci a skutkové zistenia, vyhodnotenie rozhodujúcich skutočností a právne posúdenie veci, v tomto smere sa odvolací súd v celom rozsahu stotožnil s dôvodmi napadnutého rozhodnutia, ktoré v takomto prípade nie je potrebné opakovať (ust. § 387 ods. 2 CSP), keď ani zo strany odvolateľa neboli v priebehu odvolacieho konania tvrdené také skutočnosti, s ktorými by sa nevyporiadal súd prvej inštancie v dôvodoch napadnutého rozhodnutia.

9) Pri preskúmaní napadnutého rozsudku odvolací súd vychádzal z rozsahu odvolania zo spisového materiálu, ako aj zo skutkového stavu, tak ako ho zistil súd prvej inštancie. V konaní sa riešila otázka, či sa žalovaný môže po 31.10.2016 domáhať ďalšieho užívania predmetného bytu. Žalovaný v podanom odvolaní namietal nesplnenie povinnosti žalobcu v zmysle bodu 3 čl. VIII nájmovej zmluvy, podľa ktorého bol žalobca povinný oznámiť žalovanému deň skončenia nájmu, najneskôr jeden mesiac pred uplynutím doby nájmu. Ďalej poukazoval na svoju zlú finančnú situáciu, pričom čo sa týka udalosti zo dňa 08.07.2017, kedy malo dôjsť k rušeniu nočného kľudu a porušeniu domového poriadku uviedol, že vznik danej situácie nemohol ovplyvniť, nakoľko utrpel otras mozgu s krvácaním do mozgu a keď ho brala záchranka zabudol zamknúť dvere.

10) Vychádzajúc zo žalovaným uvádzaných skutočností je potrebné konštatovať, že žalovaný v konaní netvrdil a ani nepreukázal žiadny právny titul, ktorý by mu priznával právo pokračovať v nájme a teda pokračovať v ďalšom užívaní predmetného bytu vo vlastníctve žalobcu aj po 31.10.2016. Žalovaný si svojím konaním (neplnením si svojich záväzkov voči žalobcovi riadne a včas) sám zapríčinil, že nedošlo k opakovanému uzavretiu nájomnej zmluvy so žalobcom, a preto bol povinný žalobcovi odovzdať byt v deň nasledujúci po skončení nájmu. Pokiaľ žalovaný upozorňoval na porušenie bodu 3 čl. VIII, v tejto súvislosti je potrebné podotknúť, že žalobca listom zo dňa 23.09.2016 (ktorého doručenie žalovaný nerozporoval) upozornil žalovaného na blížiaci sa koniec platnosti nájomnej zmluvy a zároveň žiadal o požiadanie jej predĺženia, inak podá návrh na súdne vysťahovanie. Žalovaný síce žiadosťou zo dňa 03.10.2016 požiadal o pridelenie nájomného bytu, avšak jeho žiadosť bola vyradená z databázy žiadateľov z dôvodu nedodržiavania splátkového kalendára. Aj keď žalovaný k odvolaniu pripojil aj prepúšťaciu správu, ktorá mala preukazovať, že žalovaný dňa 07.07.2017 utrpel otras mozgu v dôsledku čoho nemohol vznik situácie zo dňa 08.07.2017 ovplyvniť, súd prvej inštancie správne ustálil, že primárnym dôvodom, pre ktorý žalobca neobnovil nájomný vzťah so žalovaným bolo neuhrádzanie jeho splatných záväzkov vo vzťahu k žalobcovi, pričom až následne došlo k udalosti zo dňa 08.07.2017, v dôsledku ktorej došlo k porušeniu ďalšej povinnosti (čl. 7 ods. 1 VZN č. 2/2017) žalovaného ako nájomníka. Ďalšie tvrdenia žalovaného o tom, že žalobca nezohľadnil zdravotný stav a finančnú situáciu žalovaného sa ukázali taktiež ako nedôvodné, keď z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalovanému bolo umožnené uhrádzať svoje záväzky na základe splátkového kalendára, ktorá skutočnosť nebola žalovaným spochybnená.

11) Pretože odvolateľ neuviedol žiadne skutočnosti v odvolaní, s ktorými by sa nezaoberal súd prvej inštancie a ktoré by boli spôsobilé inak vyhodnotiť skutkový alebo právny stav odvolacím súdom, odvolací súd potom neuznajúc dôvodnosť právnej argumentácie žalovaného, konštatujúc vecnú správnosť rozsudku súdu prvej inštancie, rozsudok, vrátane výroku o trovách konania, ako vecne správny potvrdil.

12) O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd s poukazom na ust. § 396 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP a žalobcovi, ktorý bol úspešný v odvolacom konaní, priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

13) Toto rozhodnutie bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

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