

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 17Co/97/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8618200444  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 11. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Burešová  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2019:8618200444.1

## Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Burešovej a členov senátu JUDr. Moniky Juskovej a JUDr. Gabriely Klenkovej, PhD., v spore žalobcu SCBC, s.r.o., so sídlom Puškinova 1155/16, 091 01 Stropkov, IČO: 36 495 123, právne zastúpený JUDr. Martinom Štrkolecom, PhD., advokátom, Bazová 41, 040 22 Košice, proti žalovaným 1) B. W., nar. X.X.XXXX, 2) Z. W., nar. XX.XX.XXXX, 3) mal. B. W., nar. XX.XX.XXXX, 4) mal. B. W., nar. X.X.XXXX, 5) mal. C. W., nar. XX.X.XXXX, žalovaní v 3. až v 5 rade zastúpení otcom, žalovaným v 1. rade, 6) G. W., nar. XX.X.XXXX, 7) M. W., nar. XX.X.XXXX a 8) Q. W., nar. XX.XX.XXXX, všetci bytom XXX XX K. XX, o vypratanie bytu, o odvolaní žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Svidník č.k. 4C/6/2018-56 zo dňa 13.3.2019 takto

### rozhodol:

Zrušuje rozsudok a vracia vec na ďalšie konanie a nové rozhodnutie prvoinštančnému súdu.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom prvoinštančný súd žalovaným v 1/ až 8/ rade uložil povinnosť vypratať byt č. X na poschodí č. X vo vchode č. X, bytového domu so súp. č. XX, postaveného na parcele registra C-KN XXX, zapísaného na LV XXX, k.ú. K., obec K., okres A., do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Žalobcovi priznal náhradu trov konania proti žalovaným v plnom rozsahu. O ich výške súd rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

2. Prvoinštančný súd tak rozhodol o žalobe, kde žalobca žiadal, aby súd uložil žalovaným povinnosť vypratať byt.

Žalovaní žiadali žalobu zamietnuť. Uviedli, že stále si v rámci svojich možností riadne a včas platili služby spojené s bývaním. V bytovom dome bývajú už dlhé roky, pôvodný vlastník tieto nehnuteľnosti predal novému vlastníkovi - žalobcovi, ktorý s nimi obnovil nájomné zmluvy. Namietali, že v priebehu nájomného vzťahu nedošlo k výpovedi z nájmu. Žalobca robil všetko pre to, aby to bolo v jeho prospech, odstavil ich od zdroja tepla, odstránil pripojenie na elektrickú energiu, dodávku zdroja pitnej a úžitkovej vody, zobral im kuka nádoby na smeti a podobne.

Prvoinštančný súd vo veci vykonal dokazovanie, a to výpisom z LV č. XXX, k.ú. K., zmluvou o nájme zo dňa 1.11.2016 a výsluchom žalovaného v 1/ rade. Mal preukázané, že žalobca je výlučným vlastníkom predmetného bytu. Dňa 1.11.2016 uzatvoril žalobca so žalovaným v 1/ rade v súlade s § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom bytu, spoločných častí a spoločných zariadení. Žalovaní v 2/ až 8/ rade sú spoluzijúce osoby, ktoré bývajú so žalovaným v 1/ rade v tomto byte. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú od 1.11.2016 do 31.12.2017. Nájom podľa nájomnej zmluvy zanikol uplynutím dohodnutej doby nájmu. Pretože ide o krátkodobý nájom bytu, ustanovenia o obnovení doby trvania nájmu sa nepoužijú. Žalovaní aj napriek tomu, že nájomný vzťah im v byte skončil, byt aj naďalej užívajú.

Prvoinštančný súd vec posúdil podľa § 6 písm. a/ zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu a ďalej podľa § 676 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka.

Vo vzťahu k námietke žalovaného, že podmienkou skončenia nájmu dohodnutého na dobu určitú je buď výpoveď z nájmu bytu, alebo dohoda o ukončení nájmu uviedol, že právna úprava to nijakým spôsobom pre prenajímateľa bytu neustanovuje.

Prvoinštančný súd ďalej uviedol, že medzi žalobcom ako prenajímateľom bytu a žalovanými ako nájomcami bytu nebola dohodnutá povinnosť žalobcu ako prenajímateľa bytu zabezpečiť žalovaným ako nájomcom bytu náhradné bývanie. Aj podľa nájomnej zmluvy nájomca na bytovú náhradu nemá nárok. O trovách konania prvoinštančný súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP s použitím ust. § 262 ods. 2 CSP a plne úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania, o ktorých rozhodne súd samostatným uznesením.

3. Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podali odvolanie žalovaní. Žalovaní namietali rozhodnutie prvoinštančného súdu v celom rozsahu s tým, že na základe vykonaných dôkazov prvoinštančný súd dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam. Namietali, že prvoinštančný súd sa nezaoberal pôvodnou nájomnou zmluvou. Preto žiadali vykonať tento dôkaz, kde bude predložená pôvodná nájomná zmluva uzatvorená na dobu neurčitú s predchádzajúcim majiteľom bytového domu. Ich postavenie je ako slabšej strany sporu, ako sociálne znevýhodnených. Vec sa dotýka bytu, ktorý je jediným obydľím žalovaných. Namietali uzavretie novej nájomnej zmluvy na dobu určitú, keď mali uzatvorenú nájomnú zmluvu s predchádzajúcim nájomcom. Nový nájomca, žalobca, obnovil nájomné vzťahy, kde pôvodnú dobu neurčitú v nájomnom vzťahu zmenil na dobu určitú, ktoré konanie nie je v súlade so zákonom. Žalovaní ho považujú v rozpore s ust. § 680 Občianskeho zákonníka. Žiadali, aby súd pripojil aj kúpnu zmluvu, kde žalobca nadobudol vlastníctvo k predmetnému bytu. Pri uzatváraní novej nájomnej zmluvy žalovaní sa dostali do tiesne a tiež mali postavenie slabšej strany. Zo strany žalobcu išlo v tom čase o špekulatívne konanie, jeho cieľom bolo jednoduchším spôsobom zabezpečiť právny titul, na základe ktorého by žalovaní boli nútení sa z bytu, ktorý dovtedy dlhodobo užívali, vysťahovať. Žalobca sa tým dopustil konania v rozpore s dobrými mravmi. Žalovaní mali tento byt pridelený ešte v minulom období ako zamestnanecký. Žalovaní trvali na platnosti pôvodnej nájomnej zmluvy s pôvodným vlastníkom. Zo strany žalobcu došlo k neoprávnenému zásahu do ich obydlia, do súkromného a rodinného života. Poukázali na to, že v byte žijú ešte aj maloleté deti. Preto žiadali, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

4. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu poukázal na to, že so žalovanými mal uzatvorenú nájomnú zmluvu o krátkodobom nájme bytu. Zmluva bola dohodnutá na dobu určitú. Poukázali na to, že v rámci koncentrácie civilného sporového konania žalovaní mali možnosť svoje požiadavky na predloženie dôkazov tlmočiť prvoinštančnému súdu. Žiadal, aby odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil.

5. K vyjadreniu žalobcu zaujali písomné stanovisko žalovaní, ktorí poukázali na to, že žalobca sa všemožne snažil, aby žalovaní nehnuteľnosť opustili tým, že dali im odvieť kuka nádoby, odpojil od elektriny, vody, znemožnili im prístup do bytového domu bez rozhodnutia stavebného úradu o odstránení schodišťa, neustále kontaktujú políciu k nezmyselným situáciám. Žiadali, aby rozsudok bol zrušený v celom rozsahu.

6. Odvolací súd v rámci kompetencií vyplývajúcich z ust. § 34 CSP preskúmal napadnutý rozsudok prvoinštančného súdu podľa zásad uvedených v § 379 a nasl. CSP, bez nariadenia pojednávania podľa § 385 CSP a contrario a zistil, že rozhodnutie súdu prvej inštancie nie je správne.

Je potrebné uviesť v prvom rade, že rozsudok prvoinštančného súdu v rámci svojho odôvodnenia nie je v súlade s ust. § 220 ods. 2 CSP. V odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil. Súd jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Súd dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

Z obsahu rozsudku prvoinštančného súdu vyplýva, že súd pri odôvodňovaní svojho rozhodnutia nevychádzal z citovaného zákonného ust. § 220 ods. 2 CSP. Z rozsudku prvoinštančného súdu nie je možné zistiť, aké skutočnosti žalobca tvrdil a aké dôkazy označil na uplatnenie svojho nároku v žalobe. Prvoinštančný súd v bode 2 odkazuje na svoj rozsudok v bodoch 9 - 11 odôvodnenia. Z obsahu odôvodnenia prvoinštančného rozsudku však v týchto bodoch sa prvoinštančný súd zaoberá námietkami žalovaných, nie dôvodmi uplatneného nároku zo strany žalobcu.

Ďalej odvolací súd zistil, že prvoinštančný súd náležitým spôsobom neuviedol, z ktorých dôkazov vychádzal a ako tieto dôkazy vyhodnotil a prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy. Z bodu 4 napadnutého odôvodnenia rozsudku prvoinštančného súdu vyplýva, že dokazovanie prvoinštančný súd vykonal LV č. XXX, k.ú. K., zmluvou o nájme bytu zo dňa 1.11.2016. Prvoinštančný súd uviedol, že dôkaz vykonal aj výsluchom žalovaného v 1/ rade.

Je pravdou, že žalovaný v 1/ rade bol prítomný na pojednávaní dňa 13.3.2019, kde prvoinštančný súd pristúpil k výsluchu žalovaného v 1/ rade, ktorý sa vyjadril k veci. Podľa § 195 CSP výsluch strany je jedným z dôkazných prostriedkov. Výsluch strany sa vykoná na návrh o tvrdených skutočnostiach, ktoré v konaní vyšli najavo, ak ich nemožno preukázať inak. Žalovaný v 1/ rade nebol nikým navrhnutý na výsluch strany ako dôkazu, jeho výpoveď korešponduje ust. § 150 ods. 2 CSP, kedy sa vyjadruje pravdivo a úplne k podstatným a rozhodujúcim tvrdeniam týkajúcim sa sporu.

Iné dôkazy prvoinštančný súd v prejednávanej veci nevykonal, aj keď strany sporu, najmä žalovaní vo svojom vyjadrení, ktoré je na čl. 36 súdneho spisu, po predchádzajúcej výzve súdu (čl. 33 súdneho spisu), kde súd apeluje na sudcovskú koncentráciu konania, navrhli vo veci vykonať. Žiadali vypočúť bývalého starostu obce K., bývalého majiteľa bytu „družstva“, ktorý odpredal bytový dom žalobcovi, uložiť edičnú povinnosť žalovanému v súvislosti s predchádzajúcimi nájomnými zmluvami a vykonať ďalšie dôkazy, ktoré sú uvedené v podaní žalovaných, na ktorých žalovaní v podaní trvali.

Prvoinštančný súd však tieto dôkazy nevykonal a vo svojom rozhodnutí sa nevyssporiadal ani s okolnosťou, prečo takéto dôkazy neboli pred prvoinštančným súdom vykonané. Strana sporu nemusí presne označiť dôkaz a presne ho identifikovať, stačí, aby ho označil tak, aby bol tento dôkaz nezameniteľný, jednoznačný a jasný, vyplývajúci zo skutkových tvrdení žalobcu a žalovaných. To sa v podaní žalovaných, ktoré sa nachádza na čl. 36 súdneho spisu, stalo. Okolnosti, ktoré by boli preukazované dôkazmi označenými žalovanými, mohli mať vplyv na skutkové zistenia prvoinštančného súdu.

Takto zistený skutkový stav, ktorý prvoinštančný súd dostatočne nemaj ujasnený, je predčasne podriadiť pod ust. § 6 písm. a/ zákona č. 98/2014 Z.z. a ust. § 676 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka už aj s poukazom na to, že doplnením a zisteným skutkových okolností aj podľa tvrdení žalovaných by tieto skutkové okolnosti mohli byť posúdené aj podľa iných právnych predpisov.

7. Ďalej prvoinštančný súd sa v konaní nezaoberal námietskou žalovaných o ich sociálnej situácii, kde v podaní na čl. 23 súdneho spisu na strane 2 tohto podania žalovaní uviedli, že žiadajú o oslobodenie od platenia súdnych poplatkov. Túto okolnosť prvoinštančný súd opomenul a s touto okolnosťou sa vôbec nevyssporiadal. Bez povšimnutia nechal aj ďalšie oznámenie žalovaných, že vec mienia riešiť prostredníctvom Centra právnej pomoci, budú žiadať o pridelenie právneho zástupcu z dôvodu, že si ho nemôžu dovoliť sami zaplatiť. Túto okolnosť prvoinštančný súd vôbec neoveril a navyiac, na tieto okolnosti odôvodňujúce priznanie žalovaným oslobodenie od platenia súdnych poplatkov, resp. zistenie, či k oslobodeniu nedošlo prostredníctvom Centra právnej pomoci, neboli vykonané žiadne dôkazy.

8. Z obsahu spisového materiálu ďalej vyplýva, že obdobné konania sú vedené pred Okresným súdom Svidník pod sp. zn. 5C 9/2018, 4C 7/2018, 5C 8/2018, 3C 26/2018 a 6C 26/2018. V podaní na čl. 36 súdneho spisu na strane 4 žalovaní žiadajú, aby tieto konania pre účelnosť, efektívnosť, prehľadnosť, aby nedochádzalo k stavu právneho zmätku, boli zlúčené do jedného konania. Zákon, Civilný sporový poriadok, s touto alternatívou ráta a v ust. § 166 CSP umožňuje v takýchto prípadoch v záujme hospodárnosti konania spojiť takéto konania na spoločné konanie za zákonom stanovených podmienok. Prvoinštančný súd sa týmto návrhom nezaoberal a vôbec nevyhodnotil, či ide o konania, ktoré sú vhodné na spojenie. O návrhu žalovaných nerozhodol a dokonca si ani nepripojil k súdnemu spisu označené spisy, aby posúdil dôvodnosť uvedenej námietky.

9. Žalovaní v odvolaní, ale aj v priebehu konania namietali, že sa týmto postupom žalobcu cítia diskriminovaní a navyiac že vzhľadom na svoju sociálnu situáciu sa cítia slabšou stranou v uvedenom zmluvnom vzťahu so žalobcom.

Tu by bolo vhodné zo strany prvoinštančného súdu vyhodnotiť už aj vzhľadom na predmet činnosti žalobcu v obchodnom registri, či uzatvorená zmluva so žalovanými o nájme bytu nespĺňa náležitosti spotrebiteľskej zmluvy podľa § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka. Pokiaľ by prvoinštančný súd dospel k záveru, že v danom prípade táto zmluva má okrem iného aj charakter spotrebiteľskej zmluvy, žalovaní neboli potom poučení podľa § 292 CSP o svojich právach a povinnostiach a pri dokazovaní prvoinštančný súd neaplikoval ust. § 295 CSP, kde aj sám môže vykonať dôkazy, ktoré z prejednávania veci zistí na ozrejmienie skutkových okolností prípadu.

10. Všetky tieto okolnosti, ktoré vytkol odvolací súd prvoinštančnému súdu sú dôvodom pre zrušenie veci podľa § 389 ods. 1 písm. b/ CSP, kedy súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ak tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom.

Odvolací súd zrušil aj výrok prvoinštančného rozsudku o trovách konania podľa § 396 ods. 3 CSP, kedy bude musieť prvoinštančný súd rozhodnúť v ďalšom konaní o náhrade trov aj odvolacieho konania.

Naviac, odvolací súd poukazuje na to, že prvoinštančný súd v ďalšom konaní okrem iných podstatných okolností zistených v riadnom procese dokazovania bude musieť sa vysporiadať aj sa zaručuje právo na ochranu pred neoprávneným zasahovaním do súkromia a rodinného života. Je potrebné chrániť právo žalovaných na obydlie na jednej strane a na druhej strane je potrebné vyhodnotiť aj nedotknuteľnosť vlastníckeho práva žalobcu k predmetu vypratávania vyplývajúci z čl. 20 Ústavy SR. Ďalej je potrebné dôkladne zvážiť, vzhľadom na okolnosti prejednávanej veci, ktorému z týchto práv a prečo prizná ochranu.

11. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu v pomere hlasov 3:0.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Podľa § 420 CSP, dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

Podľa § 421 ods. 1 CSP, dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Podľa § 421 ods. 2 CSP, dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n).

Podľa § 423 CSP, dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné.

Podľa § 424 CSP, dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Podľa § 427 ods. 1 CSP, dovolanie sa podáva 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.

Podľa § 427 ods. 2 CSP, dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde.

Podľa § 428 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).

Podľa § 429 ods. 1 CSP, dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Podľa § 429 ods. 2 CSP, povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa.