

Súd: Okresný súd Rožňava  
Spisová značka: 12C/75/2011  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7811203777  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 09. 2011  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Edita Kušnírová  
ECLI: ECLI:SK:OSRV:2011:7811203777.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rožňava, sudkyňou JUDr. Editou Kušnírovou, v právnej veci žalobcu Železnice Slovenskej republiky, so sídlom v Bratislave, Klemensova 8, IČO: 31364501, proti žalovanej R. P.D., nar. XX.XX.XXXX, naposledy bytom I., Š. Č.. XXX, v konaní zastúpená ustanoveným opatrovníkom J.. R. Y., O. N. T. I., o vypratanie bytu, takto

### rozhodol:

žalovaná je p o v i n n á vypratať dvojizbový byt nachádzajúci sa v obytnom dome na Š. ulici, orientačné číslo XXX, súpisné číslo XXX, na parc. č. XXXX/X, v k. ú. I., ktorý je zapísaný na LV č. XXX, Katastrálneho úradu v Košiciach, Správa katastra Rožňava, bez nároku na bytovú náhradu a odovzdať ho žalobcovi v lehote do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku,

žalovaná je p o v i n n á nahradiť trovy konania žalobcovi v sume 99,50 Eur, v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

### odôvodnenie:

Žalobca sa pôvodne v konaní sp. zn. 12C/7/2011, vedenom na tunajšom súde, domáhal vypratania dvojizbového bytu v obytnom dome na Š.I. C. XXX, súpisné číslo XXX, parc. č. XXXX/X, k. ú. I., bez nároku na bytovú náhradu, voči žalovaným R. T., v 1. rade a R. P., v 2. rade.

Uznesením sp. zn. 12C/7/2011 - 23 zo dňa 17.03.2011 súd konanie zastavil voči žalovanému v 1. rade, R. T., pretože ten sa dobrovoľne vystaľhoval z bytu dňa 25.02.2011. Konanie voči žalovanej v 2. rade, R. P., vylúčil na samostatné konanie, ktoré bolo vedené následne pod sp. zn. 12C/75/2011.

Žalobca žalobu odôvodnil tým že na základe Zmluvy o nájme bytu zo dňa 28.07.2003 a Zápisnice o prevzatí bytu bol byt pridelený do užívania žalovanému v 1. rade, Michalovi T., a na základe Dodatku č. 1 k uvedenej zmluvy zo dňa 19.06.2009, žalovanej v 2. rade, R. P.. Nájomcovia bytu boli povinní platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu. Túto svoju povinnosť včas a riadne platiť neplnili. Na porušovanie platobných povinností boli opakovane aj v minulosti upozorňovaní a následne bolo dlžné nájomné vymáhané na základe platobného rozkazu sp. zn. 15Ro/20/2006 zo dňa 28.03.2006 a tiež v exekučnom konaní EX 480/2010. Za obdobie do 30.06.2009 dlhovali na nájomnom a uvedených službách sumu 1.102,12 Eur. Aj táto suma bola predmetom súdneho konania. Vzhľadom k tomu, že žalovaní hrubo porušovali povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o nájme tým, že neplatili nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu, ukončil žalobca ako prenajímateľ, nájomný vzťah výpoveďou zo dňa 11.06.2010. Výpoveď bola doručená dňa 23.06.2010, výpovedná lehota uplynula k 01.10.2010.

Vo veci sp. zn. 12C/75/2011 súd vydal rozkaz na plnenie, na základe ktorého zaviazal žalovanú vypratať vyššie označený dvojizbový byt. Rozkaz na plnenie nebolo možné doručiť žalovanej, z toho dôvodu súd vytýčil vo veci pojednávanie.

Keďže nebolo možné zistiť miesto pobytu žalovanej ani prostredníctvom dotazu na jej dcéry, súd ustanovil žalovanej pre účely konania opatrovníka v zmysle ust. § 29 ods. 2,6 O. s. p..

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu, pripojenými listinnými dôkazmi a zistil nasledovný skutkový stav.

Žalobca trval na podanej žalobe v celom rozsahu, pretože žalovaná i napriek tomu, že už žalovaný v 1. rade, R. T. byt odovzdal žalobcovi, žalovaná v 2. rade, R. P. tak neurobila ani počas prebiehajúceho konania, a to i napriek tomu, že výpovedná lehota uplynula ku dňu 01.10.2010. Kontakt so žalovanou nebol možný, nereagovala na výzvy, neplatila ani čiastočne nájomné, ani služby a z toho dôvodu významným spôsobom narastal dlh žalovanej na nájomnom. Proti žalovanej bolo vedených už niekoľko konaní, vrátane exekučných konaní, okrem konaní označených v žalobe boli už právoplatne ukončené konania sp. zn. 16Ro/307/2010, 5C/67/2011, v ktorých bola žalovaná zaviazaná na úhradu bezdôvodného obohatenia tým, že byt užívala po uplynutí výpovednej lehoty, bez právneho dôvodu. V prípade žalovanej sa nejedná o nedoplatok na nájomnom len v období po uplynutí výpovednej doby nájmu bytu, ale nedoplatky v jej prípade boli vykázané už od roku 2008. Stav dlhu k 31.08.2011 predstavoval výšku 2.514,07 Eur.

Žalobca trval na vypratani žalovanej bez bytovej náhrady, s poukazom na to, že žalovaná užívala byt len ako družka pôvodného žalovaného v 1. rade, R. T.. Je nepochybné, že žalovaná nepotrebuje uvedený byt, pretože sa v tomto byte nezdržiava už dlhšiu dobu. Okrem žalovanej, R. P. a pôvodného žalovaného v 1. rade, neboli v byte evidované žiadne bezvládne alebo maloleté osoby, ktoré by boli odkázané na starostlivosť žalovanej alebo žalovaného.

Zmluvou o nájme bytu zo dňa 28.07.2003 (založenou v spise sp.zn. 12C/7/2011), odovzdal prenajímateľ - žalobca pôvodnému žalovanému v 1. rade do užívania dvojizbový byt č. X, nachádzajúci sa na Š. C. v I., súpisné číslo domu XXX, na prvom poschodí, druhej kategórie. Zápisnica o prevzatí bytu zo dňa 30.06.2003 obsahovala celkový stav a popis vybavenia a zariadenia bytu. Dodatkom č. 1 k uvedenej zmluve zo dňa 19.06.2009, bola ako spoločný nájomca zahrnutá do nájomného vzťahu R. P. - žalovaná v 2. rade, ako družka nájomcu. Výpoveď z nájmu bytu bola obom žalovaným doručovaná listom dňa 23.06.2010. Dôvodom pre udelenie výpovede bolo podľa ust. § 710 ods. 1 OZ hrubé porušovanie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu tým, že nezaplatili žalovaní nájomné a úhradu plnenia poskytovanú s užívaním bytu dlhší čas ako tri mesiace. Listom zo dňa 05.11.2010 boli vyzvaní obaja žalovaní na odovzdanie bytu ku dňu 01.12.2010 s tým, že súčasne bola vykázaná výška nedoplatkov k 31.10.2010 v sume 2.023,51 Eur. K uvedenému termínu ani jeden zo žalovaných byt neodovzdal, o čom svedčí nepodpísaný preberací protokol zo dňa 01.12.2010. Celkový nedoplatok na dlžnom nájomnom a službách spojených s užívaním bytu bol vykázané vo výške 2.092,71 Eur a celkový dlh k 31.08.2011 predstavoval sumu 2.514,07 Eur.

Podľa ust. § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka (OZ), nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

Podľa odseku 3 uvedeného ustanovenia, ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehodu. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.

Podľa odseku 4 uvedeného ustanovenia, ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d), že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že

ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.

Podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d.) OZ, prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Podľa ust. § 712a ods. 3 OZ, 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.

Podľa odseku 4 uvedeného ustanovenia, ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov uvedených v odseku 3 nájomcovi, ktorý sa stará o maloleté dieťa alebo o bezvládnú 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.

Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalovaná bola nájomcom vyššie označeného dvojizbového bytu na základe Dodatku k zmluve o nájme zo dňa 19.06.2009. Povinnosťou žalovanej aj pôvodného žalovaného bolo pravidelne a riadne uhrádzať predpísané nájomné a náhradu služieb spojených s užívaním bytu. Tieto povinnosti si žalovaná so svojim druhom neplnila dlhodobo, čo je zrejmé z predloženého stavu účtu k 31.08.2011. Nedoplatky sú evidované na uvedenom účte už od roku 2007 a pretrvávali až do obdobia, kedy bola žalovanej a pôvodnému žalovanému v 1. rade, jej druhovi, udelená výpoveď pre hrubé porušovanie povinností riadne a včas platiť nájomné, v zmysle ust. § 711 ods. 1 písm. d.) OZ. Keďže ani jeden z nájomcov bytu nepreukázal v čase doručenia výpovede, že by spĺňal podmienky objektívnej hmotnej núdze, výpovedná lehota nájmu bytu predstavovala tri mesiace, v zmysle ust. § 710 ods. 3 OZ. Nájomný vzťah zanikol po uplynutí trojmesačnej lehoty ku dňu 01.10.2010. Žalovaná a jej druh boli vyzvaní na odovzdanie bytu po ukončení nájmu, v lehote do 01.12.2010, preukázateľne tak neurobili, nereagovali ani na dodatočné výzvy, a z toho dôvodu od uvedeného obdobia byt užívali bez akéhokoľvek právneho dôvodu. Druh žalovanej odovzdal byt dňa 25.02.2011, žalovaná tak neurobila ani ku dňu rozhodnutia vo veci samej. V byte so žalovanou, ani s jej druhom neboli nahlásené žiadne iné osoby, v prípade ktorých by bol odôvodnený postup podľa ust. § 712a ods. 4 OZ. Z týchto dôvodov súd dospel k záveru, že vypratanie bytu žalovanou bude zrealizované bez priznania bytovej náhrady, v zmysle ust. § 712a ods. 3 OZ, pretože nájomný pomer skončil z dôvodu podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d.) OZ.

Zhodnotením vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žalobca sa dôvodne domáhal vypratania bytu bez bytovej náhrady, a preto žalobe vyhovel.

O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 142 ods. 1 O.s.p., podľa ktorého účastníkovi, ktorý mal vo veci úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

V danom prípade mal úspech v konaní žalobca, ktorý si uplatnil výlučne náhradu zaplateného súdneho poplatku vo výške 99,50 Eur, ktorú je žalovaná povinná zaplatiť žalobcovi.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie, v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia, na Krajský súd v Košiciach, prostredníctvom tunajšieho súdu.

Podľa ust. § 205 ods. 1, 2 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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