

Súd: Okresný súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 20C/32/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6123321191  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 10. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Libuša Záthurecká  
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2023:6123321191.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

4 20C/32/2023

Okresný súd Banská Bystrica v konaní pred sudkyňou JUDr. Libušou Záthureckou v právnej veci žalobcu MBB, a.s., so sídlom ČSA 26, Banská Bystrica proti žalovanému 1/ A. B., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom C. XXXX/XX, D. D. a žalovanému 2/ E. F. G., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom C. XXXX/XX, D. D., o vypratanie bytu, takto

### rozhodol:

3 20C/32/2023

I. Žalovaní 1/, 2/ sú povinní vypratať a žalobcovi odovzdať byt H. XX na X. poschodí obytného domu nachádzajúce sa v D. D. I. C. J., K. H. XXXX, L. XX postavený na parcele M. H. XXXX/XXX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 2452 m<sup>2</sup> zapísaný na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, k. ú. K. v lehote 15 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia.

II. Žalobca má nárok na náhradu trov tohto konania voči žalovaným 1/, 2/ vo výške 100 %, ktoré sú žalovaní 1/, 2/ spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi v lehote 3 dní odo dňa právoplatnosti uznesenia o výške trov tohto konania.

### odôvodnenie:

2 20C/32/2023

1. Žalobca navrhol, aby súd uložil žalovaným 1/, 2/ povinnosť vypratať a odovzdať žalobcovi byt č. XX, na X. N. obytného domu v D. D. I. C. J., K. H. XXXX, vchod XX, postavený na parcele M. H. XXXX/XXX, zapísaný na LV č. XXXX v lehote 15 dní a uplatnil si nárok na náhradu trov tohto konania s poukazom na § 711 ods. 1 OZ, keďže nájomný vzťah skončil výpoveďou z nájmu bytu, ktorú žalovaní 1/, 2/ prevzali dňa XX. XX. XXXX, výpovedná lehota začala plynúť dňa XX. XX. XXXX a uplynula dňa XX. XX. XXXX.

2. Žalovaní 1/, 2/ sa k žalobe žalobcu nevyjadrili.

3. Na pojednávaní dňa 19. 10. 2023 bolo zistené, že žalovaný 2/ má vedený prechodný pobyt K. O., B. XX, ktorý nemá vyznačený v Registri obyvateľov. Obaja majú vedený trvalý pobyt na adrese C. XX, D. D.. Žalovaná 1/ uviedla, že v byte býva so svojím plnoletým synom, je dlhodobo nezamestnaná asi desať rokov, nepoberá žiadne dávky, nevie, či má na ne nárok, nemá jej s tým kto pomôcť. Syn má

35 rokov, tiež nemá stále zamestnanie, väčšinou pracuje brigádnicky. Ona nemá žiadny príjem a nemá z čoho platiť úhrady za užívanie bytu a nemá ani možnosť iného bývania.

4. Žalovaný 2/ uviedol, že so žalovanou 1/ žili ako druh a družka v spoločnej domácnosti, majú spolu 23-ročnú dcéru, ktorá študuje na vysokej škole v Bratislave. Uviedol, že je ženatý, uzatvoril manželstvo, v dome žije s manželkou a majú tri maloleté deti. Pokiaľ uzatvoril nájomnú zmluvu bolo to z dôvodu, aby žalovaná 1/ mala bývanie. On je od júna mimo republiky, snaží sa nájsť si prácu v I., L. P., teraz bol vo Vietname.

5. Žalovaná 1/ uviedla, že je v domácnosti bez príjmu, syn zarába okolo 800 Eur, neprispieva na byt, nemá záujem prispievať na byt, predtým prispel len okolo 200 Eur.

6. Žalobca na pojednávaní uviedol, že výpoveď bola daná z dôvodu pre neplatenie úhrad a pokiaľ sa uzatvára nájomná zmluva skúmajú sa príjmové pomery, lebo ide o režimové bývanie a to každé tri roky. Pri uzatvorení zmluvy o nájme museli byť splnené podmienky s tým, že žalobca nemal vedomosť o tom, že žalovaný 2/ tam nebyva. Predložil predpis o úhrade a platbách od 01/2023 do 10/2023, pokiaľ boli nejaké úhrady vykonal ich žalovaný 2/.

7. V konaní nebolo sporné, že žalobca je výlučným vlastníkom bytu č. XX, X. N. obytného domu nachádzajúceho sa v D. D. I. C. J., K.. H. XXXX, L. H. XX, postavený na parcele M. H. XXXX/XXX, zapísaného na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálne územie K..

8. Žalobca uzatvoril so žalovanými 1/, 2/ dňa 30. 09. 2020 Zmluvu o nájme bytu č. 556/2010 podľa § 12 zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývanie a o sociálnom bývaní podľa Článku III. na bodu určitú od 01. 01. 2020 do 30. 09. 2023 s tým, že nájomné je vo výške 248,54 Eur mesačne.

9. V konaní nebolo sporné, že žalovaní 1/, 2/ neplatili riadne nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a nebolo sporné, že žalobca im dal výpoveď z nájmu bytu dňa 01. 11. 2022. Žalovaní 1/, 2/ výpoveď prevzali dňa 13. 12. 2022 a výpovedná lehota začala plynúť dňa 01. 01. 2023 a uplynula dňa 31. 03. 2023.

10. Nájomcovia podľa Článku V. bod 10 zmluvy pri skončení nájmu sú povinní odovzdať prenajímateľovi v deň skončenia nájmu uvoľnený byt v stave v akom ho prevzali s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe bytu.

11. Žalobca podal žalobu na vypratanie a odovzdanie bytu z dôvodu, že napriek tomu, že žalovaní 1, 2/ užívajú byt bez riadnej nájomnej zmluvy, ktorá bola ukončená výpoveďou, byt naďalej užívajú, nespĺnili si svoju povinnosť byt vypratať a odovzdať žalobcovi.

12. Žalovaní 1/, 2/ boli vyzvaní listom zo dňa 13. 04. 2023 na odovzdanie predmetného bytu, zásielku žalovaná 1/ prevzala dňa 18. 04. 2023 a žalovaný 2/ dňa 19. 04. 2023, napriek tomu si svoju povinnosť nespĺnili a byt naďalej užívajú bez právneho titulu.

13. Podľa § 126 ods. 1 OZ vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníctva neoprávnene zasahuje, najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

14. Súd žalobe žalobcu vyhovel v celom rozsahu a uložil žalovaným 1/, 2/ povinnosť vyššie uvedený byt vypratať a odovzdať ho žalobcovi, keďže v konaní bolo nesporné preukázané, že nájomná zmluva bola ukončená výpoveďou z dôvodu neplnenia si povinností, výpovedná doba uplynula dňa 31. 03. 2023, výpoveď je platná a žalovaní 1/, 2/ napriek tomu, resp. žalovaná 1/ so svojim synom, keďže na pojednávaní bolo zistené, že žalovaný 2/ v predmetnom byte ani nebýval, ale uzavrel zmluvu, preto, aby mala žalovaná 1/ kde bývať, napriek tomu byt užívajú bez zmluvného vzťahu. Nedoplatok na predmetnom byte je vo výške 4 521,20 Eur.

15. Žalobca bol v konaní úspešný, uplatnil si nárok na náhradu trov tohto konania. Súd o trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a § 262 ods. 1 CSP a priznal nárok na náhradu trov konania žalobcovi voči žalovaným 1/, 2/ vo výške 100 % ako úspešnej strane sporu.

## **Poučenie:**

2

20C/32/2023

Proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie je prípustné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne vo vyhotovení trojmo na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje.

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) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Odvolanie treba predložiť v troch rovnopisoch, inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa.

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.

Ak povinný neplní dobrovoľne to, čo mu ukladá právoplatné a vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na výkon exekúcie v zmysle zvláštneho predpisu.