

Súd: Mestský súd Bratislava IV  
Spisová značka: 7C/22/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1422201711  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 09. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Tatiana Redenkovičová Koprďová  
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2023:1422201711.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Bratislava IV v konaní pred sudkyňou JUDr. Tatianou Redenkovičovou Koprďovou, v právnej veci žalobcu : Mestská časť -Dúbravka, ul. Žatevná č. 2241/2, 844 02 Bratislava, IČO: 00 603 406, proti žalovanej : R. D., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom ul. C. č. XXXX/X, XXX XX C., o vypratanie bytu, takt

### rozhodol:

I. Žalovaná je povinná vypratať byt č. XX na V. NP ( piate nadzemné podlažie ), na ulici S., nachádzajúci sa v katastrálnom území M., evidovaný Okresným úradom C. na LV č. XXXX a odovzdať ho žalobcovi do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobcovi súd p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania voči žalovanej v rozsahu 100%.

III. O výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou Okresnému súdu Bratislava IV dňa 05.05.2022, sa žalobca domáhal vypratania predmetného bytu žalovanou (vypratanie 2-izbového bytu č. XX na V. NP v bytovom dome S., vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava-M. zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX - katastrálne územie Dúbravka, obec BA - m. č. M.a, okres C., vedený Okresným úradom C. odbor katastrálny) s odôvodnením, že žalovaná bola na základe Nájomnej zmluvy č. 93/2020 uzavretej dňa 10.02.2020, nájomcom dvojizbového bytu č. XX na V.NP, I. kategórie, v bytovom dome na ul. S.. Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú od 10.02.2020 do 31.01.2023. Byt je v katastri nehnuteľnosti vedený na liste vlastníctva č. XXXX, pre kat. územie M. a je vo vlastníctve žalobcu, ktorý je aj jeho prenajímateľom. Dňa 30.07.2021 žalobca zaslal žalovanej výpoveď z nájmu bytu podľa §711, ods.1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. (Občianskeho zákonníka) v znení neskorších predpisov, z dôvodu, že „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.“ Žalovaná zásielky nepreberá ani na adrese trvalého bydliska, ani v mieste nájmu bytu. Dňom 31.01.2022 žalovanej zanikol nájom predmetného bytu. Od 01.02.2022 predmetný byt užíva žalovaná protiprávne, bez nájomnej zmluvy. Dňa 03.02.2022 žalovanej bola zaslaná výzva na odovzdanie bytu a to doporučené ako aj obyčajnou poštou. Doporučená zásielka sa vrátila späť neprevzatá dňa 09.03.2022, obyčajná zásielka sa nevrátila. Lehota na odovzdanie bytu uplynula dňom 28.02.2022. Doteraz žalovaná byt neodovzdala. Na základe Čl. IV, ods. 5 vyššie uvedenej Nájomnej zmluvy platí: „Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi nájomné, ako aj zálohy na poskytovanie plnenia spojeného s užívaním bytu /ďalej len služby/.“ Uvedené platby nájomcovia uhradí na účet prenajímateľa vedený vo N. na č. účtu IBAN: K., VS: 3012211203. Ak nájomca neuhradí nájomné včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

Žalovaná si neplní povinnosti tak, ako sa zaviazala v Nájomnej zmluve. Preddavkové platby nájomného a na služby spojené s užívaním bytu vyplývajúce z predpisu neplní včas a v plnej výške, neuhradila vyúčtovanie za rok 2020, čím im vznikol ku dňu 31.03.2022 dlh na nájomnom a na platbách za služby spojené s užívaním bytu vo výške 3.342,68 €. Žalobca súdu predložil so žalobou dôkazy : Nájomnú zmluvu k bytu v „Bytovom dome S. č. 93/2020 zo dňa 10.02.2020, Predžalobnú výzvu, Výpoveď z nájmu bytu zo dňa 30.07.2021, doručenky - 2 x neprevzatá obálka zo dňa 13.10.2021, Výzvu na odovzdanie bytu zo dňa 03.02.2022, doručenku - neprevzatá obálka zo dňa 09.03.2022, Analýzu platieb od 02/2020 do 30.03.2022.

2. Žalovaná bola uznesením č.k. 7C/22/2022 - 36 zo dňa 26.10.2022 vyzvaná na vyjadrenie sa k podanej žalobe s prílohami ( I.č. 41 - žalovaná si zásielku súdu na adrese : C. neprevzala v odbernej lehote). Súd požiadal o súčinnosť pri doručení a šetrenie pobytu žalovanej OO PZ M.. Listom zo dňa 07.05.2023 (I.č. 47) ORPZ Bratislava IV oznámilo súdu, že na opakované zvonenie hliadky v rôznych dňoch nikto nereagoval a obyvateľka obytného domu uviedla, že menovanú osobu pozná a k osobe uviedla, že sa na adrese často zdržiava, ale na menovanú nemala telefónny kontakt. Lustráciou v EO neboli zistené iné skutočnosti a z uvedeného dôvodu nebolo možné žiadosť súdu kladne realizovať.

3. Súd vo veci vytyčil termín pojednávania na deň 28.09.2023. Po vyvolaní veci súd zistil, že na pojednávanie riadne a včas dostavil právny zástupca žalobcu a založil do súdneho spisu poverenie z 25.09.2023. Na pojednávanie konané dňa 28.09.2023 sa nedostavila sa žalovaná. Súd v zmysle CSP vykonal šetrenie trvalého pobytu žalovanej podľa Registra obyvateľov, vykonal lustráciu v Sociálnej poisťovni a zistil, že zásielku žalovaná na adrese : C. neprevzala v odbernej lehote ( doklad I. č. 52 ). Podľa lustrácie v Sociálnej poisťovni súd zistil, že žalovaná bola zamestnaná do dňa 13.06.2022 a v súčasnosti nie je registrovaná ako zamestnanec. S poukazom na uvedené doručil žalovanej predvolanie v zmysle CSP Oznámením o doručení súdnej písomnosti zverejneným na úradne tabuli Mestského súdu Bratislava IV a webovej stránke Mestského súdu Bratislava IV (zverejnené dňa 26.07.2023, zvesené dňa 28.09.2023) s tým, že bola poučená, že písomnosť sa považuje po 15 dňoch od zverejnenia tohto oznámenia za doručenú , a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie. ( § 106 ods. 3 nasl. CSP - I.č. 53 - 54). Prítomný právny zástupca žalobcu uviedol, že v plnom rozsahu trvá na podanej žalobe s tým, že žiadal, aby žalovaná bola povinná uhradiť žalobcovi náhradu trov konania. Okrem iného poukázal na to, že žalovaná nepreberá zásielky, predmetný byt stále užíva a zvyšuje sa nedoplatok na predpokladanom nájomnom - dlžná čiastka je aj vyčíslená k 27.09.2023 v výške 1.655,30,- eur, pričom tieto skutočnosti vyplývajú z listinných dôkazov, ktoré založil do spisu (pracovná analýza platieb za obdobie od 01.02.2020 do 30.09.2020.Na záver zástupca žalobcu uviedol, že žalovaná bola na základe Nájomnej zmluvy č. 93/2020 uzavretej dňa 10.02.2020 nájomcom predmetného 2 - izbového bytu, nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú odo dňa 10.02.2020 do dňa 30.07.2021, pričom žalobca zaslal žalovanej Výpoveď z nájmu bytu z dôvodu, že ako nájomca hrubo porušovala svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu a dňa 03.02.2022 bola žalovanej zaslaná Výzva na odovzdanie bytu. Nakoľko žalovaná nereagovala na uvedené písomnosti, bola zo strany žalobcu podaná Žaloba na vypratanie nehnuteľnosti nakoľko predmetná nehnuteľnosť nebola k dnešnému dňu žalovanou vypratá a žalovaná túto nehnuteľnosť naďalej užíva. Z uvedeného dôvodu narastá aj dlh žalovanej na predpokladanom nájomnom. Na základe uvedených tvrdení žiadal súd , aby žalovaná bola povinná vypratať predmetný byt č. XX, na V. nadzemnom podlaží na ulici S.

4. V predmetnej veci súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi, ktoré sú súčasťou súdneho spisu a zistil nasledovný skutkový stav :

5. Z obsahu listinných dôkazov (I. č. 6 - 22) bolo nesporne preukázané, že žalovaná bola na základe Nájomnej zmluvy č. 93/2020 uzavretej dňa 10.02.2020, nájomcom dvojizbového bytu č. XX na V.NP, I. kategórie, v bytovom dome na ul. S.. Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú od 10.02.2020 do 31.01.2023. Predmetný byt je v katastri nehnuteľností vedený na liste vlastníctva č. XXXX, pre kat. územie M. a je vo vlastníctve žalobcu, a tento je aj jeho prenajímateľom. Dňa 30.07.2021 žalobca (prenajímateľ) zaslal žalovanej Výpoveď z nájmu predmetného bytu zo dňa 30.07.2021 (I.č. 13 - 14) podľa §711, ods.1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. (Občianskeho zákonníka) v znení neskorších predpisov, z dôvodu, že „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.“ (doručenky I. č. 15 - 16). Dňom 31.01.2022 žalovanej zanikol nájom predmetného bytu a žalovaná od 01.02.2022 predmetný byt užíva žalovaná bez právneho titulu, bez nájomnej zmluvy.

6. Z obsahu listu „Výzva na odovzdanie bytu zo dňa 03.02.2022“ (l.č. 17) vyplýva, že dňa 03.02.2022 žalovanej bola zaslaná výzva na odovzdanie bytu a to doporučené ako aj obyčajnou poštou. (doručenky l. č. 18 - 19). Doporučená zásielka sa vrátila späť neprevzatá dňa 09.03.2022, obyčajná zásielka sa nevrátila. Lehota na odovzdanie bytu uplynula dňom 28.02.2022. Žalovaná žalobcovi byt neodovzdala.

7. Podľa čl. IV, ods. 5 Nájomnej zmluvy, nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi nájomné, ako aj zálohy na poskytovanie plnenia spojeného s užívaním bytu. Uvedené platby nájomcovia uhradí na účet prenajímateľa vedený vo VN.. na č. účtu IBAN: K., VS: 3012211203. Žalovaná si neplnila povinnosti a preddavkové platby nájomného a na služby spojené s užívaním bytu vyplývajúce z predpisu neplnila včas a v plnej výške, neuhradila vyúčtovanie za rok 2020, čím vznikol ku dňu 31.03.2022 dlh na nájomnom a na platbách za služby spojené s užívaním bytu vo výške 3.342,68,- € (pracovná analýza platieb za obdobie od 01.02.2020 do 30.09.2023, s vyčísleným nedoplatku 1.655,30,- eur).

8. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

9. Podľa § 126 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. (Občianskeho zákonníka) v znení neskorších predpisov, 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.

10. Podľa § 710 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. (Občianskeho zákonníka) v znení neskorších predpisov, nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

11. Podľa § 711, ods. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. (Občianskeho zákonníka) v znení neskorších predpisov, prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak  
d/ 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.

12. Medzi stranami sporu neboli sporné žiadne skutkové tvrdenia, a preto mal súd za preukázané listinnými dôkazmi, že na základe Nájomnej zmluvy č. 93/2020 uzavretej dňa 10.02.2020, sa stala žalovaná nájomcom dvojizbového bytu č. XX na V.NP, I. kategórie, v bytovom dome na ul. S.. Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú od 10.02.2020 do 31.01.2023.

13. Podľa citovaného ustanovenia § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka prenajímateľ (žalobca) mohol vypovedať nájom bytu, ak 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, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa. Ustanovenie § 711 ods. 1 písm. d/ bolo inkorporované do nášho právneho poriadku novelou Občianskeho zákonníka (zákonom č. 261/2001 Z. z.), ktorá zmenila celkový spôsob zániku nájmu bytu výpoveďou (§ 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Dovtedajšia úprava, podľa ktorej ku každej výpovedi musel dať privolenie súd, sa od 1. septembra 2001 zmenila tak, že nájomcovi možno dať výpoveď z taxatívne určených dôvodov, ale súd bude o výpovedi z nájmu bytu rozhodovať iba na návrh nájomcu, ktorý nesúhlasí s výpoveďou, tvrdiac, že je daná v rozpore so zákonom, a bude žiadať súd, aby vyslovil, že je neplatná (§ 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka). Jedným zo spôsobov zániku nájmu bytu je výpoveď (§ 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Výpoveď z nájmu bytu podľa citovaného ustanovenia je krajným opatrením predstavujúcim najprísnejšiu možnú sankciu za porušenie povinností nájomcom, ktorej použitie musí byť úmerné závažnosti konania nájomcu v konkrétnom prípade. Výpoveď z nájmu bytu je jednostranným hmotnoprávnym úkonom, ktorý musí spĺňať podmienky stanovené Občianskym zákonníkom v jeho všeobecnej časti (§ 37 a nasl.), ako i v jeho osobitnej časti (§ 710 ods. 3). Musí ísť o taký písomný prejav vôle prenajímateľa, z ktorého je zrejmé, že smeruje k zániku nájmu bytu výpoveďou z niektorého z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pričom prejav vôle musí obsahovať okrem výpovedného dôvodu aj lehotu, kedy sa má nájom skončiť (§ 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka). Dôvodom k výpovedi z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka nemôže byť každé porušenie povinností nájomcu vyplývajúcich z nájmu bytu, ale len porušenie hrubé. Pojem „hrubo porušuje svoje povinnosti“

činí citované ustanovenie normou s relatívne neurčitou hypotézou. V prípade citovaného ustanovenia môže ísť o hrubé porušenie akýchkoľvek povinností vyplývajúcich z tohto právneho vzťahu. Keďže nájomný vzťah je typicky odplatným právnym vzťahom, neplatenie nájomného možno považovať za také porušenie nájomnej zmluvy, ktoré je jej podstatným porušením. Za hrubé porušenie povinnosti nájomcu zákon považuje predovšetkým neplatenie nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace. Dňa 30.07.2021 žalobca (prenajímateľ) zaslal žalovanej Výpoveď z nájmu predmetného bytu zo dňa 30.07.2021 (l. č. 13 - 14) podľa §711, ods.1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. (Občianskeho zákonníka) v znení neskorších predpisov, z dôvodu, že žalovaná ako nájomca hrubo porušila 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 (doručenky l. č. 15 - 16) s tým, že výpovedná lehota je 3 mesiace a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená bez práva na bytovú náhradu s tým, že najneskôr je žalovaná povinná odovzdať byt prenajímateľovi v posledný deň výpovednej lehoty. Nebolo sporné, že si žalovaná ako nájomca neplnila povinnosti a predčaskové platby nájomného a na služby spojené s užívaním bytu vyplývajúce z predpisu neplnila včas a v plnej výške, neuhradila vyúčtovanie za rok 2020, čím vznikol ku dňu 31.03.2022 dlh na nájomnom a na platbách za služby spojené s užívaním bytu vo výške 3.342,68,- € (viď. pracovná analýza platieb za obdobie od 01.02.2020 do 30.09.2023, s vyčísleným nedoplatku 1.655,30,- eur).

14. Žaloba o vypratanie je prostriedok slúžiaci na ochranu najtypickejšieho absolútneho práva, je priamym vecnoprávnym prostriedkom ochrany vlastníckeho práva so všetkými z toho vyplývajúcimi sprievodnými znakmi. Hmotnoprávnym základom reivindikačného návrhu na začatie konania je skutočnosť, že určitá vec sa nachádza vo faktickej moci inej osoby, než jej vlastníka, pričom táto osoba zadržáva vec bez právneho dôvodu. Z obsahu listinných dôkazov vyplýva, že dňom 31.01.2022 žalovanej zanikol nájom predmetného bytu a žalovaná od 01.02.2022 predmetný byt užíva bez právneho titulu (t.j. bez nájomnej zmluvy). Listom žalobcu „Výzva na odovzdanie bytu zo dňa 03.02.2022“ (l.č. 17) bola dňa 03.02.2022 žalovanej zaslaná výzva na odovzdanie bytu a lehota na odovzdanie bytu uplynula dňom 28.02.2022. Žalovaná žalobcovi byt neodovzdala, a preto súd s poukazom na ustálený skutkový stav listinnými dôkazmi žalobe žalobcu vyhovel a zaviazal žalovanú vypratať predmetný byt č. XX na V. NP ( piate nadzemné podlažie ), na ulici S., nachádzajúci sa v katastrálnom území M. evidovaný Okresným úradom Bratislava na LV č.. a odovzdať ho žalobcovi do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

15. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

16. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

17. Žalobca v zmysle zák. č. 71/1992 Z. z. v znení neskorších predpisov dňa 15.07.2022 (l. č. 33) zaplatil súdny poplatok v sume 49,50,-eur. Citované ustanovenie § 262 ods. 1 a 2 Civilného sporového poriadku <<http://www.epi.sk/form/goto.ashx?t=27&p=4375486-4375487&f=2>> predpokladá rozhodovanie súdu o trovách konania v dvoch fázach (v prvej fáze súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí rozhoduje o tom, komu sa priznáva nárok na náhradu trov konania, v druhej fáze po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí súd rozhodne o samotnej výške náhrady trov konania). Žalobcovi ako plne úspešnej strane sporu súd priznal nárok na náhradu trov konania 100%, o výške ktorého rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku v zmysle CSP.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie.

Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. (§ 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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). (§ 363 CSP).

Ak podá ten, kto je na to oprávnený, včas odvolanie, nenadobúda rozhodnutie právoplatnosť, dokiaľ o odvolaní právoplatne nerozhodne odvolací súd. (§ 367 ods. 1 CSP).

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 ( § 365 ods. 1 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania ( § 365 ods. 3 CSP).

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