

Súd: Okresný súd Trnava  
Spisová značka: 8C/65/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2112211594  
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 02. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Bibiana Ťažiarová  
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2013:2112211594.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava samosudkyňou JUDr. Bibiánou Ťažiarovou v právnej veci navrhovateľa: TT-KOMFORT s. r. o., Františkánska 16, Trnava, IČO: 36 277 215, proti odporkyni: K. D., narodená XX. X. XXXX, bytom P. XX, T., zastúpená I. D., narodenou XX. X. XXXX, bytom P. XX, T., o vypratanie bytu, takto

### rozhodol:

I. Odporkyňa je povinná vypratať dvojizbový byt č. X, na 1 podlaží, nachádzajúci sa v T., na ulici P. XX, v bytovom dome súp. č. XXXX, postavenom na parcele č. XXXX, zastavané plochy a nádvoría o výmere 151 m<sup>2</sup>, zapísaný Správou katastra Trnava na LV č. X, katastrálne územie T., bez bytovej náhrady a to do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Odporkyňa je povinná zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov konania za súdny poplatok vo výške 99,50 eur a to do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Súd zrušuje rozkaz na plnenie č. k. 8C/65/2012-16 zo dňa 6. 6. 2012..

### odôvodnenie:

Navrhovateľ sa návrhom doručeným tunajšiemu súdu dňa 5. 6. 2012 domáha voči odporkyni vypratania bytu č. X, na 1 podlaží, nachádzajúci sa v T., na ulici P. XX, v bytovom dome súp. č. XXXX, postavenom na parcele č. XXXX, zastavané plochy a nádvoría o výmere 151 m<sup>2</sup>, zapísaný Správou katastra T. na LV č. X, katastrálne územie T. a náhrady trov konania.

Tunajší súd vydal dňa 6. 6. 2012 rozkaz na plnenie, ktorým návrhu vyhovel.

Dňa 12. 9. 2012 podala odporkyňa voči rozkazu na plnenie odpor, v ktorom okrem iného uviedla, že odporcu požiadala o splátkový kalendár, je vdova, imobilná, nemá možnosť sa zamestnať.

Podľa ustanovenia § 174 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku sa zrušil rozkaz na plnenie, nakoľko odporkyňa podala odpor.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom navrhovateľa, zástupkyne odporkyne, navrhovateľa, oboznámením sa s obsahom spisového materiálu najmä výpisom z listu vlastníctva č. X, výzvou na vypratanie bytu na č.l. 9-10, spisom tunajšieho súdu sp.zn. 8C/114/2010, súhlasom na uzatvorenie nájomnej zmluvy zo dňa 4. 5. 2010, zmluvou o nájme bytu zo dňa 14. 5. 2010, zmluvou o nájme bytu zo dňa 30. 5. 2011, predpisom mesačnej zálohovej úhrady za plnenia za užívanie bytu od 1. 5. 2010,

predpisom mesačnej zálohovej úhrady za plnenia za užívanie bytu od 1. 1. 2011, obsahom celého spisového materiálu a zistil nasledovný skutkový a právny stav.

Navrhovateľ uviedol, že nájom s odporkyňou vznikol na základe súhlasu mesta, uzavretím nájomnej zmluvy zo dňa 30. 5. 2011 na dobu určitú do 31. 5. 2011. Odporkyňa má dlh na byte 500 eur. V byte žije 5 osôb.

Zástupkyňa odporkyne uviedla, že odporkyňa s návrhom nesúhlasí, je si vedomá dlhu voči navrhovateľovi. Dlh chce uhradiť, avšak má zdravotné problémy, je imobilná.

Z výpisu z listu vlastníctva č. X, katastrálne územie T. vyplýva, že Mesto Trnava je okrem iného vlastníkom budovy súp. č. XXXX, postavený na parcele č. XXXX, v ktorom sa nachádza aj predmetný byt.

Zo zmluvy o nájme bytu č. XX, P. XX, T. zo dňa 30.5. 2010 vyplýva, že bola uzavretá na dobu určitú do 31. 5. 2011 s odporkyňou ako nájomníčkou.

Podľa ustanovenia § 120 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku účastníci sú povinní označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení, ods. 2 súd rozhodne, ktoré z označených dôkazov vykoná.

Podľa ustanovenia § 123 Občianskeho zákonníka vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

Podľa ustanovenia § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka 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.

Podľa ustanovenia § 663 ods. Občianskeho zákonníka nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

Podľa ustanovenia § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania; nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

Podľa ustanovenia § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsah užívania, výšku nájomného, výšku úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Mala by tiež obsahovať aj opis príslušenstva, opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrie písomne, vyhotoví sa jej obsahu zápisnica. Ak doba nájmu nie je dohodnutá, predpokladá sa, že zmluva o nájme sa uzatvára na dobu neurčitú.

Zákon nevyžaduje písomnú formu nájomnej zmluvy, pokiaľ nebola nájomná zmluva uzavretá písomne, treba o jej obsahu vyhotoviť zápisnicu. K povinnému obsahu nájomnej zmluvy bez ohľadu na formu jej uzavretia patrí označenie predmetu bytu, rozsahu užívania, ako aj výška nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich vypočítania.

Podľa ustanovenia bodu 3 zákona č. 261/2001 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v § 710 ods. 2 tak, že ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu.

Podľa ustanovenia § 712a ods. 9 Občianskeho zákonníka v platnom znení pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu. Osobitný zákon môže ustanoviť, kedy aj v týchto prípadoch má nájomca právo na bytovú náhradu.

Podľa ustanovenia § 4 zákona č. 189/1992 Zb. v platnom znení pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nájomca nemá právo na bytovú náhradu, 6) okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo o byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu.

Navrhovateľ sa domáhal voči odporkyňi vypratania bytu č. X na P. ulici č. XX, v T. z dôvodu, že odporkyňa užíva predmetný byt bez právneho dôvodu, t. j. bez toho, aby bola medzi vlastníkom bytu a odporkyňou bola uzavretá riadna nájomná zmluva, ktorá by oprávňovala odporcov predmetný byt užívať potom ako pôvodná nájomná zmluva na byt, ktorá bola uzavretá na dobu určitú uplynula dňa 31. 5. 2011. V konaní nebolo sporné, že medzi vlastníkom bytu a odporkyňou nie je uzavretá riadna nájomná zmluva, a súd má za preukázané, že odporkyňa užíva predmetný byt bez právneho dôvodu, a preto mu bola uložená povinnosť predmetný byt vypratať. Súd má za to, že ani prostredníctvom § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nie je možné nevyhovieť požiadavke na vypratanie predmetného bytu, keďže odporkyňa ani netvrdila, že existuje titul, ktorý by im svedčil k bývaniu a užívaniu predmetného bytu. Odporkyňa si povinnosti nájomníka neplnila, a na tom nemení nič ani skutočnosť, že odporkyňa 2 vyjadrila ochotu uhrádzať dlžné platby za byt. Zo správania sa vlastníka a odporcov má súd za to, že nedošlo k prípadnému uzavretiu nájomnej zmluvy a to ani konkludentne, keď v konaní ani sám navrhovateľ a ani odporkyňa netvrdili, že im vlastník bytu dovolil užívať predmetný byt. S ohľadom na to, že uzavretie nájomnej zmluvy aj konkludentne je dvojstranný právny úkon, nemožno v danej veci vyvodil právny záver, že vznikol medzi účastníkmi nájomný vzťah konkludentne, keď konanie, resp. nekonanie odporcov, ich správanie nepreukazuje ich ochotu s navrhovateľom, resp. vlastníkom uzavrieť nájomný vzťah. Súd má za to, že vznik dvojstranného právneho úkonu (zmluvy) konkludentným spôsobom nie je možné posudzovať len z chovania jednej zmluvnej strany, ale je potrebné skúmať správanie sa oboch prípadných zmluvných strán v súvislosti s posudzovaním vzniku nájmu. Z vyššie uvedeného má súd za to, že vlastník bytu s odporkyňou neuzavrel nájomnú zmluvu na predmetný byt. Odporkyňa v dobe podania návrhu vo veci nemala platný právny titul k bývaniu v predmetnom byte. S ohľadom na to, že odporcom nevznikol k predmetnému bytu nájom, súd sa v konaní nezaoberal skúmaním možnosti poskytnutia bytovej náhrady, keď nebola preukázaná existencia nájomného vzťahu medzi účastníkmi. Na základe uvedeného a v súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami rozhodol tak ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

V súvislosti s vyprataním bytu aj napriek tomu, že žalobca sa nedomáhal vypratania predmetného bytu bez poskytnutia bytovej náhrady a taktiež odporkyňa v konaní nepoužila poskytnutie bytovej náhrady ako svoju obranu, súd sa zaoberal aj možnosť bytovej náhrady v zmysle vyššie citovaného zákonného ustanovenia, avšak nakoľko nájomný pomer bolo uzavretý na dobu určitú a skončil dňa 31. 5. 2011 rozhodol súd tak, že uložil odporkyňi povinnosť vypratať byt bez bytovej náhrady.

Podľa ustanovenia § 160 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, ak súd uložil v rozsudku povinnosť, je potrebné ju splniť do troch dní od právoplatnosti rozsudku; súd môže určiť dlhšiu lehotu.

S ohľadom na skutočnosť, že odporkyňa nemá vyriešenú bytovú situáciu, súd určil odporkyňi lehotu na vypratanie, tak aby si mohli vyriešiť bytovú situáciu.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku a vo veci úspešnému navrhovateľovi priznal náhradu trov konania v sume 99,50 € za zaplatený súdny poplatok.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Trnave.

Z odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje a musí byť podpísané a datované. Ďalej musí byť v odvolaní uvedené, 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 treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis.

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

§ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

§ ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania,

§ účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený,

§ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

§ sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný,

§ účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom,

§ rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát,

§ súd prvého stupňa nesprávne právne posúdil vec, a preto nevykonal ďalšie navrhované dôkazy,

§ konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

§ súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

§ súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

§ doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),

§ rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne neplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zák. č. 233/1995 Z.z., ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí návrh na súdny výkon rozhodnutia.