

Súd: Okresný súd Malacky  
Spisová značka: 6C/34/2011  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1411203903  
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 04. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Ondrejáková  
ECLI: ECLI:SK:OSMA:2013:1411203903.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Malacky rozhodol samosudkyňou JUDr. Katarínou Ondrejákovou v právnej veci navrhovateľa: T. proti odporcom: T., zastúpený opatrovníčkou J., pracovníčkou Okresného súdu v Pezinku, o vypratanie bytu

### rozhodol:

Odporca je p o v i n n ý vypratať byt I. kategórie č. 4 na 1. poschodí bytového domu, súp. č. XX v M. do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Odporca je p o v i n n í zaplatiť navrhovateľovi trovy konania v sume 99,50 Eur do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

Navrhovateľ sa svojím návrhom domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd rozhodol o povinnosti odporcu vypratať byt č. 4 na 2. poschodí bytového domu, súp. č. XX. v M. Svoj návrh zdôvodnil tým, že navrhovateľ je správcom obytného domu, súp. č. XX. na M., ktorého vlastníkom je Slovenská republika. Odporca pracoval u navrhovateľa od 01.08.1998 do 15.12.2005. Pred vznikom pracovného pomeru bol odporca nájomcom služobného bytu. Dňa 01.08.1998 uzavrel navrhovateľ s odporcom nájomnú zmluvu, čím sa odporca stal nájomcom služobného bytu I. kategórie č. 4 na I. poschodí bytového domu, súp. č. XX v M. (vojenský obvod). Napriek tomu, že podľa nájomnej zmluvy bola odporcovi stanovená povinnosť platiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, odporca od roku 2008 si túto povinnosť neplnil. Z toho dôvodu navrhovateľ vypovedal nájom bytu odporcovi podľa § 711 ods. 3 Občianskeho zákonníka ku dňu 01.03.2011. Výpoveď z nájmu bytu si odporca neprevzal, pretože v predmetnom byte nebýva od leta 2010 a zdržiava sa s celou rodinou na neznámom mieste v cudzine. Predmetný byt navrhovateľovi neodovzdal.

Odporca sa v mieste trvalého pobytu nezdržiava a jeho pobyt sa súdu nepodarilo zistiť, preto mu ustanovil opatrovníka podľa § 29 ods. 2 O. s. p. v 1. rade sa k návrhu nevyjadril, odporkyňa v 2. rade vo vyjadrení uviedla, že si vybavuje pôžičku a chce dlh uhradiť.

Opatrovník odporcu sa na pojednávanie nedostavil, svoju neúčast' ospravedlnil, žiadal rozhodnúť v súlade so zákonom. Preto súd pojednával a vo veci rozhodol v neprítomnosti opatrovníka podľa § 102 ods. 1 O. s. p..

6C 34/2011

Súd vykonal dokazovanie výsluchom zástupcu navrhovateľa, oboznámil sa s listinnými dôkazmi a to zriaďovacou listinou a jej dodatkami, LV č., označením za nájomcu bytu, nájomnou zmluvou, špecifikáciou dlhu na nájomnom, výpoveďou a úhradách za plnenie poskytované s užívaním bytu, výpoveďou z nájmu bytu, dokladmi o doručení výpovede, stanoviskami Z. a spisom a zistil nasledovný skutkový stav.

Navrhovateľ ako rozpočtová organizácia Ministerstva obrany SR je správcom služobných bytov, ktoré sú vo vlastníctve Slovenskej republiky. Navrhovateľ podľa § 1 ods. 3 písm. a) zák. č. 189/1992 Zb. označil rozhodnutím č. 617-90 zo dňa 31.07.1998 odporcu za nájomcu služobného bytu č. 4 na 1. poschodí bytového domu, súp. č. XX. v M. Na základe tohto rozhodnutia účastníci uzavreli dňa 01.08.1998 nájomnú zmluvu, podľa ktorej sa odporca stal nájomcom bytu č. 4 (I. kategórie) na 1. poschodí obytného domu, súp. č. XX. v M. (vojenský obvod), ktorý pozostával z troch izieb, WC, kuchyne a predsiene. Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú a to počas trvania služobného resp. pracovného pomeru nájomcu v rezorte obrany. Dohodnuté nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu bolo v zmluve stanovené na 1.600,- Sk mesačne. Bolo dohodnuté, že nájomná zmluva zanikne uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá, odkúpením bytu, dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou. Podľa zápisnice o prevzatí bytu odporca prevzal predmetný byt dňom 01.08.1998.

Navrhovateľ s odporcom uzavrel pracovnú zmluvu, podľa ktorej odporca pracoval u navrhovateľa od 01.08.1998 do 15.12.2005 ako mechanik zbraňových systémov. Pracovný pomer s odporcom bol ukončený dohodou podľa § 60 ods. 1 Zákonníka práce. Predmetný byt odporca užíval spolu s manželkou a dvoma plnoletými deťmi T. a H.. Od roku 2008 odporca neplatil riadne dohodnuté nájomné a preddavky na úhradu plnení spojených s užívaním bytu, pričom dlh od roku 2008 do 01.03.2011 predstavoval sumu 5.273,59 Eur. Z toho dôvodu, odporca vypovedal nájom bytu odporcovi podľa § 711 ods. 1, písm. d) Obč. zák. Výpoveď bola odporcovi doručená uložením na pošte dňa 01.12. 2010. Výpovedná lehota tri mesiace uplynula ku dňu 01.03.2011. Zároveň navrhovateľ odporcu vyzval na odovzdanie bytu ku dňu 01.03.2011.

Keďže odporca si danú výpoveď neprevzal, vykonal navrhovateľ šetrenie, na základe ktorého zistil od susedov a osobným zisťovaním, že odporca sa od leta 2010 v byte nezdržiava. Posledný kontakt s odporcom mal v roku 2009, kedy odporca uhradil časť dlžného nájomného za rok 2008. Na tunajšom súde prebehlo konanie proti odporcovi o zaplatenie dlžného nájomného a odporca bol rozsudkom č. k. 5C 184/2011 zo dňa 15.03.2012, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 24.08.2012 zaviazaný zaplatiť navrhovateľovi sumu 7. 673,59 Eur s príslušenstvom. Dlžné nájomné odporca doposiaľ neuhradil.

Zo stanoviska susedov Z. H.G. súd zistil, že odporca býval v byte asi od roku 1998. Po skončení zamestnania u navrhovateľa pracoval

v rôznych firmách, avšak konkrétne skutočnosti nevedeli uviesť. Odporca s nimi kontakty neudržiaval. Odporcu a jeho rodinu v byte nevideli asi od roku 2011, kde sa odsťahoval uviesť nevedeli. Viackrát ho po tomto čase hľadala polícia a nejakí ľudia. Od roku 2010 je byt uzamknutý a nikto v ňom nebýva. Je tam odpojená elektrina .

6C 34/2011

- 3 -

Podľa § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

Podľa ods. 2 citovaného ustanovenia, ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 <javascript:%20fZzSRInternal('22023',%20'14414452',%20'14414452',%20'3978762',%20'3978762',%20'0')>neplatí pre zánik nájmu bytu.

Podľa § 712a ods. 9 Občianskeho zákonníka 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 § 1 ods. 1 zák. č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich

s nájmom bytov a s bytovými náhradami služobným bytom je byt, ktorého nájomca vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný.

Podľa ods. 3 písm. a) citovaného ustanovenia služobným bytom je aj byt vo vlastníctve štátu trvalo určený na bývanie profesionálnych vojakov ozbrojených síl.

Podľa ods. 4 citovaného ustanovenia nájomcom služobného bytu môže byť iba ten, kto vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, a v mieste výkonu práce nie je vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu. Na uzavretie nájomnej zmluvy je potrebný súhlas orgánu alebo fyzickej alebo právnickej osoby, pre ktorú nájomca vykonáva prácu, ak tento orgán alebo fyzická alebo právnická osoba nie je zároveň prenajímateľom.

Podľa § 4 pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nájomca nemá právo na bytovú náhradu, 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.

Vykonaným dokazovaním mal súd preukázať, že návrh navrhovateľa bol dôvodný.

Odporca vykonával pre navrhovateľa prácu, na ktorú bol viazaný nájom služobného bytu č. 4 na 1. poschodí obytného domu súp. č. 62 v Záhorí, ktorý bol v tejto súvislosti odporcovi pridelený ako služobný byt. Pracovný pomer odporca u navrhovateľa skončil dňom 15.12.2005. Keďže nájom bytu bol uzavretý na dobu určitú a to počas trvania služobného pomeru odporcu v rezorte, ukončením pracovného pomeru došlo aj k ukončeniu nájomnej zmluvy o nájme služobného bytu a to dňom 15.12.2005. Súd konštatuje, že výpoveď navrhovateľa z dôvodu neplatenia nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu bola v danom prípade nadbytočná, keďže nájom bytu v čase výpovede už neexistoval. Odporca predmetný byt užíval od roku 2005 bez právneho titulu. Súd preto vyhovel návrhu navrhovateľa a rozhodol o povinnosti odporcu vypratať predmetný byt a to do 15 dní od právoplatnosti rozsudku, keďže odporca pri uzavretí nájomnej zmluvy na dobu určitú nemá nárok na žiadnu bytovú náhradu.

V súlade s § 142 ods. 1 O. s. p. priznal súd v spore úspešnému navrhovateľovi náhradu trov konania, ktoré predstavujú zaplatený súdny poplatok z návrhu na začatie konania v sume 99,50 Eur.

6

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 30 dní odo dňa jeho doručenia na tunajší súd, písomne, dvojmo. V odvolaní, z ktorého má byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, a čo sleduje a ktoré musí byť podpísané a datované sa má 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. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

V Malackách, dňa 16.04.2013