

Súd: Okresný súd Košice II  
Spisová značka: 13C/124/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7212215588  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 06. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Oľga Mičietová  
ECLI: ECLI:SK:OSKE2:2013:7212215588.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice II sudkyňou JUDr. Oľgou Mičietovou v právnej veci žalobcu: Bytový podnik mesta Košice, s.r.o., so sídlom v Košiciach, Južné nábregie 13, IČO: 44 518 684, proti žalovanému E. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom v M., B. XX, v konaní o vypratanie bytu takto

### rozhodol:

Žalovaný je povinný spolu so všetkými, ktorí s ním v predmetnom byte bývajú, vypratať byt č. X nachádzajúci sa v M. na ul. B. č. XX pozostávajúci z kuchyne, 4 izieb a príslušenstva a odovzdať ho žalobcovi do 15 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

Žalovaný je povinný nahradiť žalobcovi trovy konania vo výške 99,50 eura do troch dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

### odôvodnenie:

Žalobca návrhom na vydanie rozkazu na plnenie - vypratanie bytu, doručeným tunajšiemu súdu dňa 28.5.2012, žiadal, aby súd rozkazom na plnenie uložil povinnosť, žalovanému - pôvodne v 1. rade a žalovanej v 2. rade Q. U., aby spolu so všetkými, ktorí s nimi v byte bývajú, vypratali byt č. X nachádzajúci sa v M. na ul. B. č. XX, pozostávajúci z kuchyne, 4 izieb a príslušenstva do 15 dní od doručenia rozkazu na plnenie a uplatnil si náhradu trov konania. Na odôvodnenie svojho návrhu žalobca uviedol, že vlastníkom bytu, ktorého vypratania sa domáha, je Mesto Košice, ktoré Zmluvou o nájme bytu č. NZ/315/2007/soc-42 ako prenajímateľ prenechalo do nájmu tento byt žalovaným v 1. a 2. rade na dobu určitú od 1.1.2007 do 30.6.2007. Uviedol, že nakoľko žalovaní nájomné a náklady za plnenia spojené s užívaním bytu neuhradili, ďalšia nájomná zmluva s nimi nebola uzavretá. Žalovaní, aj ich rodinní príslušníci, však aj po uplynutí doby nájmu byt naďalej užívajú. Žalobca uviedol, že Zmluvou o výkone správy č. 1336/2008 zo dňa 1.12.2008 uzavretou medzi Mestom Košice a ním, zverilo mu Mesto Košice do správy predmetný byt. Uviedol, že správca je povinný vo vlastnom mene uplatňovať na súde nároky na vypratanie bytov patriacich Mestu Košice v zmysle čl. VI. bod B. ods. 1. Zmluvy o výkone správy v znení Dodatku č. 3, na základe čoho, uviedol žalobca, že je oprávnený domáhať sa vypratania tohto bytu v súlade s ust. § 126 ods. 2 Obč. zák..

Vo veci vydal tunajší súd dňa 14.8.2012 rozkaz na plnenie, č.k. 13C/124/2012-21, ktorým uložil žalovaným v 1. a 2. rade, aby v lehote do 15 dní od doručenia rozkazu na plnenie, splnili spolu so všetkými, ktorí s nimi v predmetnom byte bývajú, povinnosť vypratať byt č. X nachádzajúci sa v M. na ul. B. č. XX pozostávajúci z kuchyne, 4 izieb a príslušenstva a nahradili žalobcovi trovy konania. Pôvodne v 1. rade žalovanému bol rozkaz na plnenie doručený do vlastných rúk dňa 10.8.2012, pôvodne v 2. rade žalovanej U. U. rozkaz na plnenie doručený nebol. V priebehu konania súd zistil v dedičskej kancelárii tunajšieho súdu, že žalovaná v 2. rade U. U. zomrela ešte pred začatím konania dňa 20.8.2011. Keďže platobný rozkaz nebolo možné doručiť žalovanej v 2. rade do vlastných rúk, súd ho uznesením

č.k. 13C/124/2012-25 zo dňa 3.5.2013 zrušil a konanie voči žalovanej v 2. rade zastavil. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 31.5.2013.

Žalovaný v 1. rade, ktorému bol návrh na vydanie rozkazu na plnenie - vypratanie bytu doručený spolu s rozkazom na plnenie do vlastných rúk dňa 10.8.2012, a ktorý uznesením zo dňa 10.5.2013 bol vyzvaný, aby sa k návrhu vyjadril, ktoré uznesenie mu bolo riadne do vlastných rúk doručené dňa 15.5.2013 spolu s predvolaním na pojednávanie, sa k návrhu ani nevyjadril a ani sa na pojednávanie nedostavil a ani nepožiadaval z dôležitého dôvodu o jeho odročenie.

Súd preto v zmysle ust. § 101 ods. 2 O.s.p. vec prejednal v neprítomnosti žalovaného, prihliadol pritom na obsah spisu.

Vo veci súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s predloženými listinnými dôkazmi a to so Zmluvou o nájme bytu NZ/315/2007/soc-42, evidenčným listom pre výpočet nájomného a služieb zo dňa 1.4.2001, upomienkou zo dňa 23.5.2012, Zmluvou o výkone správy majetku mesta Košice č. 1336/2008 vrátane dodatkov č. 1 až č. 6 k tejto zmluve a zistil tento skutkový stav:

Žalovanému E. U. a pôvodne žalovanej v 2. rade U. U. na základe Zmluvy o nájme bytu č. NZ/315/2007/soc-42 zo dňa 19.3.2007, ktorú žalovaný a U. U. uzavreli ako nájomcovia s vlastníkom a prenajímateľom bytu Mestom Košice a žalobcom ako správcom, prenechal prenajímateľ a vlastník bytu Mesto Košice byt č. X na 3. posch., pozostávajúci zo 4 izieb a príslušenstva, nachádzajúci sa v M. na ul. B. č. XX do nájmu a to na dobu určitú od 1.1.2007 do 30.6.2007. Podľa čl. 3 ods. 2 posl. veta zmluvy, v prípade, že nájom bytu bol dojednaný na dobu určitú, bolo dohodnuté, že sa skončí tiež uplynutím tejto doby. Podľa čl. 2 ods. 5 zmluvy, v prípade ukončenia nájmu bol nájomca, t.j. žalovaný, povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

Podľa Evidenčného listu pre výpočet nájomného a služieb, ktorý bol vyhotovený dňa 1.4.2001 spolu s nájomcom - žalovaným, mali byť užívať manželka U., syn E., nar. XX.XX.XXXX, syn D., nar. XX.X.XXXX, syn Y., nar. X.X.XXXX a syn Y., nar. XX.XX.XXXX.

Podľa upomienky žalobcu zo dňa 23.5.2012 na predmetnom byte k uvedenému dňu vyhotovenia upomienky existoval nedoplatok vo výške 12.489,64 eura, t.j. 376.262,89 Sk bez sankcií za omeškanie.

Dňa 1.12.2008 bola uzatvorená medzi Mestom Košice ako vlastníkom a žalobcom ako správcom Zmluva o výkone správy majetku mesta Košice č. 1336/2008 podľa zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, predmetom ktorej zmluvy bol výkon správy obecného majetku žalobcom ako správcom v súlade so zákonom o majetku obcí a ďalšími právnymi predpismi a internými predpismi mesta. Podľa čl. III. tejto zmluvy, žalobca ako správca prebral do správy nehnuteľný majetok vlastníka - Mesta Košice uvedený v prílohách zmluvy; podľa Prílohy č. 2 prevzal byty a nebytové priestory vo vlastníctve mesta v hybridných bytových domoch s príslušnými pozemkami a podľa Prílohy č. 3 bytové domy vo vlastníctve Mesta Košice s príslušnými pozemkami a podľa Prílohy č. 5 aj pozemky. Podľa čl. IV. zmluvy, zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú počnúc dňom 1.12.2008. Podľa čl. VI. zmluvy, bol správca povinný vykonávať správu majetku v zmysle čl. III. v súlade so zákonom o majetku obcí a ostatnými právnymi predpismi a dojednaniami v tejto zmluve. Správu správca vykonával samostatne, vo vlastnom mene a na svoj účet. Podľa Dodatku č. 3 k zmluve o výkone správy majetku mesta Košice č. 1336/2008, ktorý dodatok bol uzavretý dňa 6.10.2010, sa čl. VI. pôvodnej zmluvy doplnil o bod B., v zmysle ktorého správca bol povinný samostatne vo vlastnom mene a na účet vlastníka uplatňovať a vymáhať pohľadávky z nezaplateného nájomného za užívanie bytov patriacich vlastníkovi, uplatňovať a vymáhať nároky na vypratanie bytov patriacich vlastníkovi, ako i uplatňovať a vymáhať ostatné nároky súvisiace so spravovaním majetku vlastníka podľa tejto zmluvy v súdnych a exekučných konaniach. Dodatok nadobudol platnosť a účinnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami, t.j. 6.10.2010. Tým je odôvodnená aktívna legitímácia žalobcu.

Podľa ust. § 710 ods. 2 Obč. zák., ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu.

Podľa ust. § 126 ods. 1 Obč. zák., 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.

Na základe vykonaného dokazovania, predloženou zmluvou o nájme bytu mal súd za preukázané, že touto nájomnou zmluvou založený nájomný vzťah medzi žalobcom ako správcom a Mestom Košice ako vlastníkom a prenajímateľom bytu na strane jednej a žalovanými pôvodne v 1. a 2. rade ako nájomcami, bol založený na dobu určitú od 1.1.2007 do 30.6.2007. Uplynutím tohto času, t.j. uplynutím dňa 30.6.2007, nájom bytu zanikol a žalovaný od tej doby užíva byt bez právneho dôvodu. Bez právneho dôvodu užívajú byt aj všetky ďalšie osoby, ktoré sa v byte spolu s ním zdržujú. Keďže nie je možné požadovať od vlastníka bytu, aby trpel jeho užívanie napriek zániku záväzkového vzťahu a neexistencii práva na strane žalovaného, dôvodne vlastník bytu prostredníctvom žalobcu sa domáhal ochrany svojho vlastníckeho práva a žiadal vypratať predmetný byt zo strany žalovaného a ďalších osôb, ktoré tento byt bez právneho dôvodu užívajú a tým zasahujú do jeho dispozičných práv vlastníka. Na základe uvedeného súd preto žalobe v plnom rozsahu vyhovel.

O trovách konania rozhodol súd podľa ust. § 142 ods. 1 veta prvá O.s.p. tak, že priznal žalobcovi, ktorý bol v konaní úspešný proti žalovanému právo na náhradu trov konania, ktoré trovy žalobcu spočívajú v trovách za zaplatený súdny poplatok z návrhu na začatie konania vo výške 99,50 eura a zaviazal žalovaného nahradiť tieto trovy žalobcovi.

#### **Poučenie:**

Proti rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od doručenia na Okresný súd Košice II. 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 nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zák. č. 233/1995 Z.z. Exekučný poriadok).