

Súd: Okresný súd Čadca  
Spisová značka: 8C/8/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5314200228  
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 07. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Plichtíková  
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2015:5314200228.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Č a d c a sudkyňou JUDr. Annou Plichtíkovou v právnej veci navrhovateľa Obec Vysoká nad Kysucou, Ústredie 215, Vysoká nad Kysucou, IČO: 00 314 340, právne zastúpeného JUDr. Stopka, JUDr. Blendovský, JUDr. Strapáč, PhD., s. r. o., Potočná 2835/1A, Čadca, IČO: 36 866 849 proti odporcovi P. F.H., Z. XX.XX.XXXX, V. Z. A. XXXX/XX v konaní o vypratanie bytu takto

### rozhodol:

I. Odporca je p o v i n n ý vypratať byt Č.. XX V. B. L. Č.. XXXX I. Z. E. Č.. XXXX Okresného úradu Čadca, katastrálne územie V. Z. A. v lehote 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Odporca je p o v i n n ý nahradiť navrhovateľovi trovy konania vo výške 438,68 € v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku na účet právneho zástupcu navrhovateľa Advokátska kancelária JUDr. Stopka, JUDr. Blendovský, JUDr. Strapáč, PhD., s. r. o., Potočná 2835/1A, Čadca, vedený v ČSOB, a. s., číslo účtu: 4010446960/7500.

III. Odporca je p o v i n n ý zaplatiť Slovenskej republike na účet Okresného súdu v Čadci titulom súdneho poplatku za podaný odpor sumu 99,50 € v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

### odôvodnenie:

Navrhovateľ sa návrhom zo dňa 13.1.2014, doručeným súdu dňa 14.1.2014, domáhal, aby súd zaviazal odporcu vypratať byt číslo XX V. B. L. Č. XXXX I. Z. E. Č.. XXXX, vedenom Okresným úradom v Čadci, Správa katastra Čadca, katastrálne územie V. Z. A. a odovzdať ho navrhovateľovi do 15 dní od právoplatnosti rozhodnutia.

Navrhovateľ tvrdil, že odporca bol užívateľom sporného bytu na základe zmluvy o nájme bytu zo dňa 19.8.2005, ktorá bola uzavretá na dobu neurčitú. Vzhľadom k tomu, že odporca neplatil nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu za mesiace február, marec, apríl, máj, jún a júl 2013, navrhovateľ nájom sporného bytu vypovedal. Nájom skončil uplynutím výpovednej doby dňa 30.11.2013, odporca preto v súčasnosti užíva sporný byt bez právneho dôvodu. V danom prípade nie sú splnené podmienky pre zánik výpovede podľa § 711 ods. 5 Občianskeho zákonníka, pretože odporca nepreukázal, že bol ku dňu doručenia výpovede v stave hmotnej núdze z objektívnych príčin a pred uplynutím výpovednej doby dlžné nájomné neuhradil a nedošlo ani k dohode k spôsobu úhrady.

Súd vydal vo veci rozkaz na plnenie č. k. 8C 8/2014-18- zo dňa 15.5.2014, ktorým návrhu vyhovel. Proti rozkazu na plnenie podal odporca odpor, v ktorom namietal, že návrh bol podaný počas výpovednej doby, ktorá podľa jeho názoru mala uplynúť vo februári 2014, pretože výpovedná doba v danom prípade mala byť 6 mesiacov. Ďalej uviedol, že navrhovateľovi oznámil, že je dlhodobo nezamestnaný, v stave hmotnej

núdze a mal záujem dlh splácať v pravidelných splátkach. Odporcovi doposiaľ vyjadrenie navrhovateľa nebolo zaslané (čl. 20). Odporca uviedol, že sa s navrhovateľom dohodol, že svoj dlh zaplatí do konca roka 2013. Takúto dohodu však súdu nedoručil.

Na nariadenom termíne pojednávania konanom v súlade s ust. § 115 ods. 2 O. s. p. v nadväznosti na § 101 ods. 2 O. s. p. v neprítomnosti navrhovateľa vykonal súd dokazovanie výsluchom odporcu, prečítaním podstatného obsahu listinných dôkazov, najmä návrhu čl. 1-2, zmluvy o nájme obecného bytu Č.. X, V. Č.. X, V. I. E. Č.. XXXX čl. 8, výpovede z nájmu bytu zo dňa 23.8.2013 čl. 10, doručenky o doručení výpovede zo dňa 26.8.2013 čl. 10 rub, nedoplatkov čl. 11, nájomného a ostatných pohľadávok čl. 12, špecifikácie, rozkazu na plnenie čl. 18, odporu odporcu čl. 20, vyjadrenia k odporu čl. 25, vyjadrenia navrhovateľa čl. 28, listinného dôkazu odporcu zo dňa 23.2.2014 čl. 29, výzvy súdu zo dňa 06.2.2015 čl. 32, aby sa navrhovateľ vyjadril, či došlo k zaplateniu dlhu a či berie návrh späť, výzvy zo dňa 06.2.2015 čl. 33 spisu, aby odporca doručil súdu doklad o zaplatení dlhu (výzvu prevzal podľa doručenky dňa 18.02.2015 čl. 33 rub spisu), vyjadrenia právneho zástupcu navrhovateľa čl. 34, že dlh nie je zaplatený, narastá, námietkového konania čl. 35 spisu, uznesenia o tom, že sudkyňa nie je vylúčená z konania a rozhodovania čl. 37, na základe čoho dospel k nasledovným skutkovým zisteniam.

Medzi navrhovateľom so statusom prenajímateľa a odporcom so statusom nájomcu, bola dňa 19.8.2005 uzavretá písomná nájomná zmluva na dobu neurčitú (čl. 5). Z listinných dôkazov, ako aj z písomných vyjadrení a z výsluchu samotného odporcu mal súd preukázané tvrdenie navrhovateľa, že odporca má na nájomnom nedoplatok, na základe čoho navrhovateľ nájomnú zmluvu vypovedal. Výpoveď bola odporcovi doručená dňa 26.8.2013, výpovedná doba uplynula dňa 30.11.2013. Ku dňu podania návrhu na začatie konania teda odporca užíva podľa tvrdenia navrhovateľa byt bez právneho dôvodu.

Podľa § 685 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len OZ) 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 § 711 ods. 1 písm. d) OZ prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca hrubo porušil 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.

Podľa § 711 ods. 4 OZ ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d), že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, 5b) výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.

Podľa § 711 ods. 5 OZ ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím ochrannej lehoty ( § 710 ods. 4) zaplatí prenajímateľovi dlžné nájomné alebo sa písomne dohodne s prenajímateľom o spôsobe jeho úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu bytu zanikol.

Súd vyhodnotil vzťah navrhovateľa a odporcu ako vzťah zmluvný, ktorý vznikol na základe zmluvy o nájme bytu zo dňa 19.8.2005, uzavretej na dobu neurčitú. Nakoľko odporca svoju povinnosť vyplývajúcu mu zo zmluvy (povinnosť platiť nájomné za užívanie bytu a úhrady za služby spojené s užívaním bytu) neplnil a nájomné nezaplatil za viac ako tri mesiace, navrhovateľ zmluvu vypovedal. Výpoveď doručil odporcovi dňa 26.8.2013, výpovedná doba 3 mesiacov uplynula 30.11.2013 (doručenka čl. 10 rub spisu, výpovedná doba 3 mesiacov začala plynúť prvý deň mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a uplynula posledným dňom posledného mesiaca výpovednej doby). Uplynutím tejto výpovednej doby došlo k platnému ukončeniu nájomného vzťahu. Nájomný vzťah teda dňom 30.11.2013 zanikol. Od 1.12.2013 preto odporca užíva bez právneho dôvodu. Tvrdenie odporcu a jeho stave hmotnej núdze z objektívnych dôvodov a dohode s navrhovateľom o platení dlžného nájomného súd nemal žiadnym

relevantným dôkazom preukázané. Odporca v tejto časti svoje dôkazné bremeno neunesol. Nakoľko odporca nepreukázal, že bol ku dňu doručenia výpovede v hmotnej núdzi z objektívnych príčin, nemohlo dôjsť ani k predĺženiu výpovednej doby o ochrannú dobu 6 mesiacov v zmysle § 711 ods. 4 OZ. Súd vzhľadom k uvedenému nemohol preto aplikovať ani vyššie citované ustanovenie § 711 ods. 5 OZ. Dospel tak k jednoznačnému záveru, že odporca užíva sporný byt, ktorý bol predmetom nájmu, bez právneho dôvodu. Nakoľko sa nájomný vzťah na základe výpovede nájmu bytu platne skončil ku dňu 30.11.2013 a odporca byt navrhovateľovi neodovzdal, súd ho zaviazal vypratať predmetný byt v lehote do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku a odovzdať ho navrhovateľovi.

O trovách konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 O. s. p., v zmysle ktorého priznal navrhovateľovi ako úspešnému účastníkovi konania právo na plnú náhradu trov konania pozostávajúcich zo zaplateného súdneho poplatku vo výške 99,50 € a trov právneho zastúpenia vo výške 339,18 €. Trovy právneho zastúpenia predstavujú trovy za 4 úkony právnej pomoci (3 úkony v roku 2014 po 61,87 €: prevzatie a príprava zastúpenia, návrh na začatie konania a vyjadrenie k odporu a 1 úkon v roku 2015: zastupovanie na pojednávaní dňa 7.7.2015), režijný paušál za 3 úkony v roku 2014 vo výške 8,04 €/1 úkon a za 1 úkon v roku 2014 vo výške 8,39 € a 20% DPH (osvedčenie o registrácii pre DPH na čl. 48). Nakoľko trovy konania boli vyúčtované v súlade s § 10 ods. 1, § 14 ods. 1, písm. a/, c/, d/, § 16 ods. 3, § 18 ods. 3, § 14 ods. 4 vyhlášky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb, súd ich priznal v plnom uplatnenom rozsahu 438,68 € ( 99,50 € + 339,18 € ). Ich náhradou zaviazal odporcu ako neúspešného účastníka konania. Uložil mu, aby trovy zaplatil navrhovateľovi do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

#### **Poučenie:**

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Žiline prostredníctvom Okresného súdu Čadca v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 205 ods. 1 O. s. p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O. s. p.) 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.

Podľa § 205 ods. 3 O. s. p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom splnená dobrovoľne, je možné navrhnúť výkon rozhodnutia.