

Súd: Okresný súd Bratislava II  
Spisová značka: 9C/254/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1213229323  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 09. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Petra Priečinská  
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2015:1213229323.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v Bratislave v konaní pred samosudkyňou JUDr. Petrou Priečinskou v právnej veci žalobcu: Skrealestate, s.r.o., so sídlom Sabinovská 14, Bratislava, IČO: 35 913 274, zast. Mgr. Lenkou Matlákovou, advokátkou so sídlom Oravská 15/A, Senec, proti žalovanej: H. D., R.. XX.XX.XXXX, D. I. XX/A, D., o určenie, že žalovanej zaniklo právo na zabezpečenie bytovej náhrady, takto

### rozhodol:

Súd určuje, že právo na zabezpečenie náhradného bytu, priznané žalovanej rozsudkom Okresného súdu Bratislava II, č.k. 21 C 125/2011 - 46 zo dňa 07.12.2011, ktorý nadobudol právoplatnosť 31.01.2012 a vykonateľnosť dňa 16.02.2012 z a n i k l o .

Žalovaná je p o v i n n á zaplatiť žalobcovi náhradu iných trov konania vo výške 99,50 € a náhradu trov právneho zastúpenia vo výške 272,55 € na účet advokátky Mgr. Lenky Matlákovej, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

#### O d ô v o d n e n i e

Žalobou zo dňa 11.09.2013, doručenou tunajšiemu súdu dňa 16.09.2013, sa žalobca domáhal určenia zániku práva na zabezpečenie náhradného bytu, ktoré bolo žalovanej priznané rozsudkom Okresného súdu Bratislava II č. k. 21 C 125/2011 - 46 zo dňa 07.12.2011 ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 31.01.2012 a náhrady trov konania. Žalobu odôvodnil tým, že Okresný súd Bratislava II rozsudkom č. k. 21 C 125/2011 - 46 zo dňa 07.12.2011 uložil žalovanej povinnosť vypratať trojizbový byt nachádzajúci sa v Bratislave, Sabinovská ul. 14/A, I. poschodie, byt č. 11, nachádzajúci sa v bytovom dome so súpisným číslom 64 v Bratislave, Sabinovská ulica č. 14/A, evidovaný v katastri nehnuteľností vedenom Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, Okres: Bratislava II, Obec: Bratislava - m. č. Ružinov, k. ú. Ružinov, zapísaný na LV č. 6648, do 15 dní po tom, čo jej bude žalobcom poskytnutý náhradný byt. Uvedený rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 31.01.2012. Žalobca mal záujem byť vypratať, preto žalovanej zabezpečil náhradný byt. Žalobca dňa 25.06.2013 zaslal žalovanej Vyhlásenie o poskytnutí bytovej náhrady zo dňa 18.06.2013 na základe ktorého sa vlastníčka bytu č. 12, nachádzajúceho sa na III. p, Vajnorská 80 v Bratislave, zapísaného na LV 3741, Okres: Bratislava III, Obec: Bratislava - m.č. Nové Mesto, k.ú.: Nové Mesto, súp. č.: 1358, Mgr. Lucia Large, bytom: Ľanová 12, 821 01 Bratislava, zaviazala uzavrieť najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia Vyhlásenia nájomnú zmluvu s žalovanou s náležitosťami, ktoré boli uvedené vo Vyhlásení. Poskytnutý byt bol dvojizbový o výmere 40,47 m<sup>2</sup>, po práve ukončenej rozsiahlej rekonštrukcii, vo veľmi dobrom technickom stave s novým zariadením i vybavením. Žalovaná by po rekonštrukcii bola jeho prvou užívateľkou. Nájomné bolo navrhnuté vo výške 450,- € mesačne, t. j. vo výške, ktorá zodpovedá obvyklej cene nájmu obdobných bytov v danej lokalite.

Doba nájmu bola navrhnutá ako nájom na dobu neurčitú. Žalovaná listom z 03.07.2013 odmietla prijať návrh na uzavretie nájomnej zmluvy. Odmietnutie odôvodnila tým, že jej mal byť poskytnutý „primeraný“ náhradný byt, t. j. taký, ktorý je veľkosťou obytnej plochy, vybavením, umiestnením a výškou nájomného primeraný bytu, ktorý sa má vypratať, s prihliadnutím na jej životné a pracovné potreby. Žalobca ďalej uviedol, že žalovaná užíva trojizbový byt I. kategórie o výmere 70 m<sup>2</sup>, na Sabinovskej ul. 14/A v Bratislave, na základe práva bývania. Toto právo jej vzniklo ako odvodené právo od užívacieho práva k bytu jej manžela Ing. Michala Bučeka. Jej manželovi - Ing. Michalovi Bučekovi prideliť byt n. p. Vodné zdroje PR Bratislava, rozhodnutím zo dňa 19.12.1972 počnúc dňom 01.02.1973 na dobu na dobu 10 rokov, resp. do skončenia pracovného pomeru, t. j. na dobu určitú (Zmluva zn. 465/75 o užívaní podnikového bytu bola uzavretá písomne dňa 19.05.1975). Ing. Michal Buček zomrel v roku 1977. Po smrti svojho manžela žalovaná užívala byt na základe odvodeného práva. V ust. čl. IV Zmluvy zn. 465/75 o užívaní podnikového bytu sa organizácia zaviazala, že v prípade, ak pracovník nepretržite odpracuje pre organizáciu 10 rokov, t. j. bude pre organizáciu pracovať od 01.02.1973 do 31.01.1983, môže organizácia žiadať vyprázdenie a odovzdanie bytu len proti poskytnutiu primeraného náhradného bytu. Nakoľko manžel žalovanej zomrel už v roku 1977, a teda odpracoval pre organizáciu len 5 rokov, nie je organizácia povinná tento zmluvný záväzok splniť. Ďalej na odôvodnenie svojho nároku žalobca uviedol, že ak by mal žalobca predstavu o nároku žalovanej realizovať, znamenalo by to poskytnúť žalovanej (dôchodkyňi) žalobcom: trojizbový byt - vybavením: I. kategórie, o veľkosti obytnej plochy cca 70 m<sup>2</sup>, umiestnením - širšie centrum Bratislavy, s výškou nájomného 9,95 €, pričom je podľa názoru žalobcu za týchto podmienok splnenie nároku žalovanej na poskytnutie „primeraného náhradného bytu“ nemožné. K doterajším úhradám odplaty za užívanie predmetného bytu žalovanou žalobca uviedol, že žalovaná platí žalobcovi sumu vo výške 9,95 € za „nájomné“/„užívanie bytu“ a sumu 137,40 € „za služby spojené s užívaním bytu“. Tieto sumy platí žalovaná na základe svojho rozhodnutia, pričom odmieta akceptovať sumu požadovanú žalobcom. Odvoláva sa pritom na znenie pôvodnej Zmluvy zn. 465/75 o užívaní podnikového bytu z roku 1975, uzavretej s jej nebohým manželom, kedy bolo v zmluve dohodnuté platenie úhrady za užívanie bytu na základe „evidenčného listu z 01.07.1973“ vo výške 295,- Kčs vyčíslených podľa vyhlášky č. 60/1964 Zb. platnom znení. (Vyhláška 60/1964 Zb. o úhrade za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu bola po niekoľkých zmenách zrušená Vyhláškou MF SR č. 375/1999 ku dňu 01.01.2000). V prepočte na menu EUR zodpovedá mesačná odplata za užívanie bytu, resp. „nájom“, ktorá bola určená v zmluve, sume 9,79 €. Nakoľko takto stanovená výška úhrad žalovanou nie je v súlade s nárokom žalobcu v pozícii vlastníka bytu, žalobca sa domáhal zaplata obvyklej ceny za užívanie bytu na súde. Žalobca požadoval od žalovanej titulom užívania bytu sumu 360,- € mesačne, pričom táto suma pozostáva z odplaty za užívanie bytu („nájomné“) vo výške 212,65 €/mesačne a odplaty za služby spojené z užívaním bytu vo výške 135,28 €/mesačne, ktorú mesačne platí žalobca správcovi bytov vo forme zálohových platieb. Keďže žalovaná požadovanú sumu žalobcovi neuhradza, žalobca si uplatnil svoj nárok na súde. Okresný súd Bratislava II rozhodnutím, č. k. 31 Ro/1050/2010-27, zo dňa 19.04.2010 zaviazal žalovanú doplatiť odplatu za užívanie bytu za obdobia od 06/2009 - 03/2010 tak, aby dosiahla výšku požadovanú žalobcom, t. j. sumu 360,- € mesačne. Pri domáhaní sa zaplata toho istého nároku za mesiace 04/2010 - 06/2011 Okresný súd Bratislava II, v konaní 11 C 193/2011 rovnaký nárok žalobcovi nepriznal, uvedené rozhodnutie súdu nie je právoplatné a nakoľko má žalobca za to, že rozhodnutie vyplynulo z nesprávne právne posúdenej veci a navyše je v rozpore s dobrými mravmi, v tejto veci sa odvolá. Žalobca ďalej v návrhu uviedol, že žalovanej poskytol bytovú náhradu v súlade s právoplatným rozhodnutím súdu. Keďže žalovaná dlhodobo býva v trojizbovom byte sama, ako aj vzhľadom na jej sociálne postavenie (dôchodkyňa), žalobca sa snažil zabezpečiť byt, ktorý by vyhovoval podmienkam upraveným v § 712 ods. 2 Občianskeho zákonníka čo najviac. Žalobca poskytol žalovanej v zmysle ust. § 712 ods. 2 Občianskeho zákonníka náhradný byt, ktorý jej svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie. Žalovaná o prehliadku bytu neprejavila žiadny záujem a návrh nájomnej zmluvy na prenájom ponúknutého bytu bezdôvodne odmietla. Bezdôvodné odmietnutie poskytnutého bytu žalobca vidí v tom, že hoci žalovaná uviedla dôvody odmietnutia bytu, t. j., že očakáva poskytnutie takého náhradného bytu, ktorý veľkosťou obytnej plochy, vybavením, umiestnením a výškou nájomného primeraný bytu, ktorý sa má vypratať, s prihliadnutím na jej životné a pracovné potreby, tieto nie sú právne relevantné. Neopodstatnenosť požiadaviek žalovanej možno odôvodniť v prvom rade znením ustanovenia § 879c Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sa na zabezpečenie bytovej náhrady vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka účinného od 01.09.2001. Nakoľko podľa názoru žalobcu žalovaná bezdôvodne odmietla uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade do 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia o zabezpečení bytovej náhrady, ktorú žalobca žalovanej poskytol v súlade s výrokom súdneho rozhodnutia, nárok žalovanej na bytovú náhradu podľa ust. § 712c ods. Občianskeho zákonníka zanikol a žalobca žiada súd, aby určil, že žalovanej zaniklo právo na

zabezpečenie bytovej náhrady - náhradného bytu, priznanej rozsudkom Okresného súdu Bratislava II, zo dňa 07.12.2011, č. k. 21 C 125/2011 - 46, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 31.01.2012.

Žalovaná, v písomnom vyjadrení zo dňa 07.11.2013, doručeným tunajšiemu súdu dňa 07.11.2013, uviedla, že dňa 26.06.2013 jej bolo zo strany žalobcu doručené Vyhlásenie o poskytnutí bytovej náhrady zo dňa 18.06.2013, ktorým jej bol ponúknutý dvojizbový byt o výmere 40,47 m<sup>2</sup>, na Vajnorskej ul. 80 v Bratislave, v stave popísanom v predmetnom Vyhlásení, za mesačné nájomné 450,- € plus 150,- € / mesačne za úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu s dobou trvania nájmu na dobu neurčitú. Citujúc rozsudok Okresného súdu Bratislava II č. k. 21 C 125/2011 - 46 zo dňa 07.12.2011 poukázala na skutočnosť, že zabezpečený náhradný byt má byť primeraný, čiže taký, ktorý je veľkosťou obytnej plochy, vybavením, umiestnením a výškou nájomného primeraný bytu, ktorý sa má vypratať a to s prihliadnutím na životné a pracovné potreby žalovanej. Žalobcom ponúknutý byt však v zmysle rozsudku Okresného súdu Bratislava II č. k. 21 C 125/2011 - 46 zo dňa 07.12.2011, na základe ust. § 712a ods. 1 Občianskeho zákonníka ako aj na základe zmluvy zn. 465/75 o užívaní podnikového bytu zo dňa 19.05.1975 nie je možné za primeraný náhradný byt považovať.

Žalobca, v písomnom vyjadrení zo dňa 09.12.2013, doručeným tunajšiemu súdu dňa 10.12.2013, uviedol, že žalobca dňa 26.06.2013 poskytol žalovanej bytovú náhradu vo forme náhradného bytu, v súlade s výrokom Okresného súdu Bratislava II, uvedeného v rozsudku č. k. 21 C 125/2011 - 46, zo dňa 07.12.2011, ktorým uložil žalovanej povinnosť vypratať trojizbový byt nachádzajúci sa v Bratislave, Sabinovská ul. 14/A, I. poschodie, byt č. 11, nachádzajúci sa v bytovom dome so súpisným číslom 64 v Bratislave, Sabinovská ulica č. 14/A, evidovaný v katastri nehnuteľností vedenom Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, Okres: Bratislava II, Obec: Bratislava - m. č. Ružinov, k. ú. Ružinov, zapísaný na LV č. 6648, do 15 dní po tom, čo jej bude žalobcom poskytnutý náhradný byt. Žalovaná listom z 03.07.2013 bytovú náhradu zabezpečenú žalovaným odmietla. Žalovaná vo svojom vyjadrení z 07.11.2013 odmietnutie náhradného bytu zdôvodnila tým, že súd v odôvodnení rozsudku prijal záver, že žalovaná je povinná sa z bytu vystaňovať po tom, čo jej bude zabezpečený primeraný náhradný byt. Žalobca takúto argumentáciu odmieta, nakoľko je zrejmé, že odôvodnenie rozhodnutia nie je záväznou časťou rozhodnutia, ktorou by sa mali riadiť právne vzťahy účastníkov konania. Pre vykonateľnosť súdneho rozhodnutia je právne významný výrok rozhodnutia, nakoľko iba proti výroku je možné podať odvolanie. Voči dôvodom rozhodnutia účastník konania nemá zákonnú možnosť sa odvolať (§ 202 ods. 4 O. s. p.). Pokiaľ by súd vo výroku svojho rozhodnutia uviedol, že žalovaná má povinnosť byť vypratať po tom, čo jej žalobca zabezpečí primeraný náhradný byt, určite by žalobca využil svoje právo a podal by voči takémuto výroku rozhodnutia odvolanie. Preto ak žalovaná s rozhodnutím súdu uvedeným vo výroku nesúhlasila, práve ona mala dôvod podať voči nemu odvolanie. Okrem toho, žalobca pojem „primeraný náhradný byt“, ktorý súd v odôvodnení rozsudku uvádzal, chápal ako vyjadrenie kvality bytovej náhrady v tom zmysle, že náhradný byt má svojou veľkosťou a vybavením zabezpečovať ľudsky dôstojné bývanie nájomcu (§ 712 ods. 2 O.s.p.) a práve v tom smere má byť pre žalovanú primeraným. Súd tento pojem bližšie v rozsudku nešpecifikoval a ani neuviedol žiadne zákonné ustanovenie, podľa ktorého by bolo možné tento pojem vykladať v zmysle, v akom ho uvádza žalovaná. Žalobca nevidí dôvod oprávnenosti stanoviska žalovanej, nakoľko súd v odôvodnení predmetného rozsudku niekoľkokrát citoval zákonné ustanovenie § 187 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (účinného do 31.12.1991), podľa ktorého, ak byt trvale určený pre ubytovanie pracovníka organizácie po jeho smrti užíva ďalej manžel (teda žalovaná), nie je povinný z bytu sa vystaňovať, dokiaľ mu nebude pridelený primeraný náhradný byt, ak mu podľa zákona nestačí poskytnúť náhradné ubytovanie. Súd sa však nikde v rozsudku pri rozhodovaní o bytovej náhrade nevysporiadal s argumentáciou žalobcu, ktorá sa týka tejto základnej podmienky nároku na zabezpečenie primeraného náhradného bytu a to, že nešlo o byt trvale určený pre ubytovanie pracovníka organizácie. Táto skutočnosť je priamo uvedená už v ustanovení čl. IV Zmluvy o užívaní podnikového bytu z 19.05.1975 (ďalej len „Zmluva“), kde sa uvádza, že právo užívania je dohodnuté na určitý čas, t. j. na dobu 10 rokov, ako aj v ďalšom ustanovení Zmluvy, konkrétne v čl. I, kde sa uvádza, že pridelené obytné priestory sa nachádzali v objekte „Ubytovne“, teda budove technicky i právne určenej na dočasné ubytovanie pracovníkov. O byte v právnom zmysle sa dá hovoriť až po prestavbe „Administratívno-prevádzkovej budovy“, kedy sa účel pôvodného využitia z ubytovacích priestorov pre slobodných zamestnancov zmenil na účel využitia na služobné byty (Kolaudačné rozhodnutie z 11.01.2007). Nárok žalovanej na poskytnutie primeraného náhradného bytu podľa názoru žalobcu takisto nevyplýva ani zo zmluvného záväzku právneho predchodcu žalobcu - predošlého vlastníka priestorov - n. p. Vodné zdroje PR Bratislava, resp. Vodné zdroje, a. s., Bratislava, nakoľko v čl. IV ods. 2 Zmluvy je tento záväzok viazaný až na splnenie podmienky, že pracovník bude pre organizáciu pracovať nepretržite najmenej 10 rokov. Žalobca vo svojom vyjadrení ďalej uviedol,

že žalovaná neuviedla žiadne relevantné dôvody na základe ktorých by bola oprávnená poskytnúť bytovú náhradu odmietnuť. Žalobca naďalej trvá na tom, že poskytol žalovanej bytovú náhradu v súlade s právoplatným rozhodnutím súdu, t. j. poskytol žalovanej v zmysle ust. § 712 ods. 2 Občianskeho zákonníka náhradný byt, ktorý by žalovanej svojou veľkosťou a vybavením zabezpečil ľudsky dôstojné bývanie. Podľa názoru žalobcu žalovaná bezdôvodne odmietla uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade do 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia o zabezpečení bytovej náhrady. Vzhľadom na uvedené má žalobca za to, že nárok žalovanej na bytovú náhradu v zmysle ust. § 712c ods. Občianskeho zákonníka zanikol.

Súd prejednal vec v súlade s § 101 ods. 2 O.s.p. v neprítomnosti žalovanej, ktorá sa na pojednávanie dňa 29.09.2015 nedostavila, svoju neúčast' neospravedlnila a ani nepožiadala z dôležitého dôvodu o odročenie pojednávania. Pred začatím pojednávania dňa 29.09.2015 sa do pojednávacej miestnosti dostavila žena, ktorá sa predstavila ako dcéra žalovanej, Ľubica Muránska, svoju totožnosť však súdu nepreukázala s odôvodnením, že „nemá u seba preukaz totožnosti“ a ani súdu nepredložila plnú moc na zastupovanie žalovanej konaní. Súdu predložila správu z Univerzitnej nemocnice v Bratislave zo dňa 29.09.2015, z ktorej súd zistil, že si žalovaná deň pred pojednávaním privolala sanitku z dôvodu, že ju bolela hlava a je vo veľkom strese. Z predloženej lekárskej správy súd ďalej zistil, že žalovaná bola následne nadržanom dňa 29.09.2015 z nemocnice prepustená (dimitovaná).

Súd vykonal dokazovanie prednesom právnej zástupkyne žalobcu, oboznámením s obsahom listinných dôkazov založených v spise a to najmä vyhlásením o poskytnutí bytovej náhrady zo dňa 18.06.2013, čiastočným výpisom z Katastra nehnuteľností na LV č. 6648, čiastočným výpisom z Katastra nehnuteľností na LV č. 3741, poštovou doručenkou preukazujúcou prevzatie písomnosti žalovanou z 18.06.2013, fotodokumentáciou náhradného bytu, listom odporkyne - odmietnutím bytovej náhrady zo dňa 03.07.2013, zmluvou o užívaní podnikového bytu zo dňa 19.05.1975, s obsahom pripojeného spisu Okresného súdu Bratislava II č. k. 21 C 125/2011 a zistil tento skutkový stav:

Právny zástupca navrhovateľa na pojednávaní uviedol, že trvá na návrhu zo dňa 11.09.2013 v plnom rozsahu, tento predniesol zhodne s písomne podaným.

Z čiastočného výpisu z Katastra nehnuteľností, okres: Bratislava II, Obec: Bratislava - m. č. Ružinov, k. ú. Ružinov, z výpisu na LV č. 6648 vedenom Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, súd zistil že žalobca je výlučným vlastníkom trojizbového bytu č. 11, nachádzajúceho sa v bytovom dome Sabinovská ulica č. 14/A, so súpisným číslom 64 v Bratislave na I. poschodí, evidovaný v katastri nehnuteľností vedenom Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, Okres: Bratislava II, Obec: Bratislava - m. č. Ružinov, k. ú. Ružinov.

Z pripojeného súdneho spisu Okresného súdu Bratislava II č. k. 21C 125/2011 súd zistil, že rozsudkom Okresného súdu Bratislava II č. k. 21 C 125/2011 - 46 zo dňa 07.12.2011, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 31.01.2012 súd zaviazal žalovanú povinnosťou vypratať trojizbový byt nachádzajúci sa v Bratislave, Sabinovská ul. 14/A, I. poschodie, byt č. 11, nachádzajúci sa v bytovom dome so súpisným číslom 64 v Bratislave, Sabinovská ul. 14/A, evidovaný v katastri nehnuteľností vedenom Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, okres Bratislava II, obec Bratislava - m. č. Ružinov, k. ú. Ružinov, zapísaný na LV č. 6648, do 15-tich dní po tom, čo jej bude žalobcom poskytnutý náhradný byt.

Z Vyhlásení o poskytnutí bytovej náhrady zo dňa 18.06.2013 a priloženej kópie poštovej doručenky súd zistil, že žalobca dňa 25.06.2013 doručil žalovanej Vyhlásenie o poskytnutí bytovej náhrady zo dňa 18.06.2013 na základe ktorého sa vlastníčka bytu č. 12, nachádzajúceho sa na III. p, Vajnorská 80 v Bratislave, zapísaného na LV 3741, Okres: Bratislava III, Obec: Bratislava - m.č. Nové Mesto, k.ú.: Nové Mesto, súp. č.: 1358, Mgr. Lucia Large, bytom: Ľanová 12, 821 01 Bratislava, zaviazala uzavrieť najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia Vyhlásenia nájomnú zmluvu so žalovanou, s náležitosťami, ktoré boli uvedené vo Vyhlásení. Poskytnutý byt bol dvojizbový o výmere 40,47 m<sup>2</sup>, po práve ukončenej rozsiahlej rekonštrukcii, vo veľmi dobrom technickom stave s novým zariadením i vybavením. Nájomné bolo navrhnuté vo výške 450,- € mesačne, doba nájmu bola navrhnutá ako nájom na dobu neurčitú.

Z čiastočného výpisu z Katastra nehnuteľností, okres: Bratislava III, Obec: Bratislava - m. č. Nové mesto, k. ú. Nové mesto, z výpisu na LV č. 3741 vedenom Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu,

súd zistil že Mgr. Lucia Large je výlučným vlastníkom bytu č. 12, nachádzajúceho sa na III. p, Vajnorská 80 v Bratislave.

Z listu žalovanej adresovaného žalobcovi zo dňa 03.07.2013, označeného ako Odmietnutie ponúknutej bytovej náhrady, súd zistil, že žalovaná žalobcom ponúkaný byt č. 12, nachádzajúceho sa na III. p, Vajnorská 80 v Bratislave nepovažuje za náhradný byt v zmysle Rozsudku Okresného súdu Bratislava II zo dňa 07.12.2011, nakoľko tento veľkosťou obytnej plochy, vybavením, umiestnením a výškou nájomného nie je primeraný bytu, ktorý sa má vypratať, s prihliadnutím na jej životné a pracovné potreby a preto nájomnú zmluvu tak, ako jej ju ponúkajú, neuzavrie.

Zo Zmluvy zn. 465/75 o užívaní podnikového bytu zo dňa 19.05.1975 súd zistil, že bola uzavretá medzi n. p. Vodné zdroje PR Bratislava ako organizáciou a Ing. Michalom Bučekom ako pracovníkom. V zmysle zmluvy organizácia prideliť pracovníkovi trojizbový byt na I. poschodí, na Sabinovskej ul. č. 14 v Bratislave. Pracovník sa zaviazal na úhradu za užívanie bytu a poplatkov za dodávku tepla, teplej vody, odvoz smetia ako aj ďalších poplatkov spojených s užívaním bytu. Pracovník sa tiež zaviazal, že bude u organizácie pracovať nepretržite po dobu najmenej 10 rokov. Po uplynutí tejto doby môže organizácia žiadať vyprázdenie a odovzdanie tohto bytu len a) ak poskytne pracovníkovi primeraný náhradný byt; b) napr. pri smrti pracovníka alebo rozluky manželstva, byt bude užívať jeho manželka ako vdova alebo ako rozvedená a organizácia môže žiadať vyprázdenie bytu len proti poskytnutiu primeraného náhradného bytu.

Z Kolaudačného rozhodnutia zo dňa 11.01.2007 súd zistil, že Mestská časť Bratislava - Ružinov ako príslušný stavebný úrad podľa ust. § 117 ods. 1 zák. č. 50/1976 Zb. povolil užívanie stavby „Administratívno - prevádzkovej budovy, Rekonštrukcii bytových jednotiek“ nachádzajúcich sa v Bratislave, Sabinovská ul. 14/A, pričom zmena účelu využitia spočívala zmene využitia ubytovacích priestorov na služobné byty.

Podľa § 155 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (účinného do 31. 03. 1983) právo užívať byt vznikne dohodou o odovzdaní a prevzatí bytu dojednanou medzi organizáciou a občanom.

Podľa § 187 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (účinného do 31. 12. 1991) ak byt trvale určený pre ubytovanie pracovníka organizácie po jeho smrti alebo po rozvode jeho manželstva užívajú ďalej manžel, prípadne osoby uvedené v § 179 ods. 1, nie sú povinné sa z bytu vysťahovať, dokiaľ im nie je pridelený primeraný náhradný byt, ak nestačí podľa zákona poskytnúť náhradné ubytovanie. To platí i v prípade, ak pracovník organizácie opustí trvale spoločnú domácnosť.

Podľa § 52 zákona č. 41/1964 Zb. o hospodárení s bytmi (účinného do 01. 01. 1992) namiesto náhradného bytu stačí poskytnúť náhradné ubytovanie a) užívateľovi bytu, ktorý v ňom býva bez vážnych dôvodov len občas a ktorého právo užívať byt bolo súdom zrušené; b) rozvedenému manželovi, ktorý je podľa rozhodnutia súdu o zrušení práva spoločne užívať byt povinný z bytu sa vysťahovať, ak mu pri rozvode neboli zverené do výchovy deti; c) užívateľovi časti bytu, ktorý býva s privolením miestneho národného výboru v byte, ktorý sa má vypratať, popri užívateľovi bytu a príslušníkoch jeho domácnosti; d) užívateľovi časti bytu, ktorého právo užívať časť bytu bolo súdom alebo miestnym národným výborom zrušené, pokiaľ táto časť bytu nebola prenechaná do užívania rodine. Náhradným ubytovaním sa rozumie spoločné užívanie bytu o jednej obytnej miestnosti alebo izby v slobodárni alebo ubytovanie v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu iného užívateľa.

Podľa § 53 zákona č. 41/1964 Zb. o hospodárení s bytmi (účinného do 01. 01. 1992) miestny národný výbor nie je povinný prideliť náhradný byt ani poskytnúť náhradné ubytovanie a) užívateľovi časti bytu, ktorý býva v byte popri užívateľovi bytu a príslušníkoch jeho domácnosti bez privolenia miestneho národného výboru, b) občanovi, ktorý sa nasťahoval do bytu protiprávne a je povinný na príkaz miestneho národného výboru z bytu sa vysťahovať, c) užívateľovi bytu, ktorý v ňom bez vážnych dôvodov nebýva a ktorého právo užívať byt bolo súdom zrušené, a d) užívateľovi dvoch bytov, ktorého právo užívať jeden z týchto bytov bolo súdom zrušené.

Podľa § 868 Občianskeho zákonníka pokiaľ ďalej nie je uvedené inak, spravujú sa ustanoveniami tohto zákona aj právne vzťahy vzniknuté pred 1. januárom 1992; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred 1. januárom 1992 sa však posudzujú podľa doterajších predpisov.

Podľa ust. § 712 ods. 1 Občianskeho zákonníka sú bytovými náhradami: náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.

Podľa ust. § 712 ods. 2 Občianskeho zákonníka náhradným bytom je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu a členov jeho domácnosti.

Podľa ust. § 712c ods. 1, prvá veta Občianskeho zákonníka, ak tento zákon neustanovuje inak, nájomca nie je povinný vystať sa z bytu a byt vypratať, kým nie je pre neho zabezpečená zodpovedajúca bytová náhrada.

Podľa ust. § 712c ods. 3 Občianskeho zákonníka nájomca, ktorý má byt vypratať, je povinný uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade do 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia o zabezpečení bytovej náhrady; ak nájomnú zmluvu bezdôvodne neuzavrie, jeho nárok na bytovú náhradu zanikne.

Podľa § 160 ods. 3 O. s. p., ak súd uložil povinnosť vypratať byt, za ktorý treba zabezpečiť bytovú náhradu, nie je účastník povinný byt vypratať, dokiaľ sa preňho nezabezpečí náhradný byt, prípadne náhradné ubytovanie tam, kde podľa ustanovení Občianskeho zákonníka náhradné ubytovanie postačí.

Podľa § 5 ods. 1 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v platnom znení, bytovú náhradu zabezpečí ten, v prospech koho sa byt vypratáva.

Podľa § 5 ods. 4 zákona č. 189/1992 Zb. zabezpečením bytovej náhrady pre účely tohto zákona je predloženie písomného vyhlásenia osoby, ktorá poskytne náhradný byt alebo náhradné ubytovanie, o tom, že uzavrie zmluvu o nájme alebo podnájme bytu s osobou, ktorá má byt vypratať.

Podľa § 43 ods. 1 Exekučného poriadku ak sa to, čo rozhodnutie ukladá povinnému, viaže na splnenie podmienky alebo na splnenie vzájomnej povinnosti oprávneného, možno vykonať exekúciu, len ak oprávnený preukáže, že sa podmienka splnila alebo, že svoju vzájomnú povinnosť voči povinnému sám už splnil, prípadne jej splnenie zabezpečil. V prípade sporu rozhodne súd.

Podľa § 43 ods. 2 Exekučného poriadku v prípadoch uvedených v odseku 1 treba k potvrdeniu o vykonateľnosti exekučného titulu pripojiť listinu vydanú alebo overenú oprávneným orgánom, z ktorej je zjavné, že sa splnila podmienka alebo, že oprávnený splnil, prípadne zabezpečil splnenie vzájomnej povinnosti.

Podľa § 80 písm. c/ O. s. p. návrhom možno uplatniť, aby sa rozhodlo o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom neliehavý právny záujem.

Pri určovacích žalobách musí navrhovateľ preukázať naliehavý právny záujem na určení, ktorý je daný najmä tam, kde je aktuálny stav objektívnej právnej neistoty medzi žalobcom a žalovaným, ktorý je ohrozením žalobcovho právneho postavenia, a ktorý nemožno iným právnym prostriedkom odstrániť, pričom nezáleží na tom, ako táto neistota vznikla. Určovací žaloba o určení zániku práva na bytovú náhradu je jediným prostriedkom, ktorým môže žalobca pri výkone súdneho rozhodnutia preukázať, že vzájomná povinnosť, resp. podmienka vypratania bytu žalovanou, bola naplnená, a že právo žalovanej na zabezpečenie bytovej náhrady zaniklo, čím je daný naliehavý právny záujem žalobcu na tomto určení.

Pri zániku nájmu bytu právna úprava vychádza zo zásady, že nájomca nesmie zostať bez zákonom garantovanej možnosti bývania ani v prípade, keď jeho nájom k bytu zanikol z niektorého v zákone uvedeného dôvodu a má povinnosť z bytu sa vystať. Primerane tomu zákon takémuto nájomcovi za predpokladu, že jeho bytová potreba naďalej trvá, zabezpečuje právo na bytovú náhradu vo forme práva na náhradný byt alebo náhradné ubytovanie alebo na prístrešie. Nájomca stráca nárok na zabezpečenie priznanej bytovej náhrady, ak bezdôvodne neuzavrie nájomnú zmluvu o bytovej náhrade, ktorú je povinná zabezpečiť osoba, v prospech ktorej sa nájom bytu zrušil a ktorú súd určil za ďalšieho výlučného nájomcu bytu. Ak je totiž bytová náhrada zabezpečená, nájomca, ktorý má byt vypratať, je povinný zo zákona uzavrieť nájomnú zmluvu o bytovej náhrade v zákonnej 30-dňovej lehote, počítanej od doručenia písomného vyhlásenia o tom, že bytová náhrada je zabezpečená, pokiaľ nájomca bezdôvodne takúto

nájomnú zmluvu neuzavrie, jeho nárok na bytovú náhradu zanikne priamo zo zákona a vypratanie bytu už nie je podmienené bytovou náhradou. Skutočnosť, či nájomnú zmluvu o bytovej náhrade nájomca neuzavrel bezdôvodne, posudzuje súd v konaní o určenie, že nájomcovi zaniklo právo na zabezpečenie bytovej náhrady, skúmajúc oprávnenosť prípadného odmietnutia bytovej náhrady a splnenie zákonom stanovených podmienok zániku práva na bytovú náhradu zo strany zabezpečovateľa.

Žalobca ako zabezpečovateľ bytovej náhrady - náhradného bytu v zmysle rozsudku tunajšieho súdu č. k. 21 C 125/2011 - 46 zo dňa 07.12.2011 splnil svoju povinnosť zabezpečiť žalovanej primeraný náhradný byt, keď zaslal žalovanej dňa 25.06.2013 Vyhlásenie o poskytnutí bytovej náhrady zo dňa 18.06.2013, na základe ktorého sa vlastníčka bytu nachádzajúceho sa na III. p, Vajnorská 80 v Bratislave, zapísaného na LV 3741, Okres: Bratislava III, Obec: Bratislava - m.č. Nové Mesto, k.ú.: Nové Mesto, súp. č.: 1358, Mgr. Lucia Large, bytom: Ľanová 12, 821 01 Bratislava, zaviazala uzavrieť najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia Vyhlásenia nájomnú zmluvu so žalovanou s náležitosťami, ktoré boli uvedené vo Vyhlásení. Poskytnutý byt bol dvojizbový o výmere 40,47 m<sup>2</sup>, po práve ukončenej rozsiahlej rekonštrukcii, vo veľmi dobrom technickom stave s novým zariadením i vybavením. Žalovaná by po rekonštrukcii bola jeho prvou užívateľkou. Nájomné bolo navrhnuté vo výške 450,- € mesačne, t. j. vo výške, ktorá zodpovedá obvyklej cene nájmu obdobných bytov v danej lokalite. Doba nájmu bola navrhnutá ako nájom na dobu neurčitú.

Žalovaná prevzala Vyhlásenie o zabezpečení bytovej náhrady a návrh nájomnej zmluvy dňa 25.06.2013, jej reakcia listom zo 03.07.2013 odmietnutím bytovej náhrady nie je odmietnutím dôvodným, keď žalovaná neuviedla žiadnu relevantnú skutočnosť, na ktorú by súd mohol v konaní prihliadať. Pri poskytnutí náhradného bytu ako bytovej náhrady zákon umožňuje poskytnúť náhradný byt horšej kvality a menšej obytnej plochy ako je byt vypratávaný, pri splnení podmienky pre ľudsky dôstojné bývanie nájomcu. V danom prípade ponúknutý dvojizbový byt č. 12, nachádzajúci sa na III. p, Vajnorská 80 v Bratislave o výmere 40,47 m<sup>2</sup> spĺňa zákonom stanovené podmienky náhradného bytu z hľadiska kvality, výmery podlahovej plochy, polohy, kde sa byt nachádza, predstavuje primeraný náhradný byt, zodpovedajúci náhradnému bytu v zmysle súdneho rozhodnutia. Nakoľko reakcia žalovanej listom zo dňa 03.07.2013 predstavuje podľa názoru súdu bezdôvodné neuzavretie zmluvy, odmietnutie bytovej náhrady je neoprávnené a vzhľadom na uvedené právo žalovanej na zabezpečenie náhradného bytu zaniklo.

O trovách konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 O. s.p., podľa ktorého účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelne uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Trovy konania žalobcu vzniknuté mu vo výške 372,- € tvorí súdny poplatok v sume 99,50 € a trovy právneho zastúpenia v sume 272,55 € podľa vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov za 4 úkony právnej služby po 60,07 € (1. prevzatie a príprava zastúpenia dňa 01.06.2013, 2. písomné podanie žaloby zo dňa 11.09.2013 na súd, 3. písomné vyjadrenie zo dňa 09.12.2013, 4. účasť na pojednávaní dňa 17.03.2015), za 1 úkon právnej služby po 32,27 € (účasť na pojednávaní dňa 17.03.2015 - vyhl. rozsudku 1 § 13a ods. 4 Vyhlášky) plus režijný paušál 40,21 € (3 x 7,81 € za rok 2013, 2 x 8,39 € za rok 2015). Súd nepriznal právnomu zástupcovi žalobcu odmenu za uplatnený úkon právnej služby - obhliadka bytovej náhrady, komunikácia s poskytovateľom bytovej náhrady (17.06.2013), pretože tento úkon nebol súdu nijakým spôsobom preukázaný, nebolo preukázané jeho doručenie súdu a v súdnom spise sa nenachádza. Tiež súd nepriznal právnomu zástupcovi žalobcu odmenu za uplatnený úkon právnej služby vypracovanie Vyhlásenia o poskytnutí bytovej náhrady (17.06.2013), pretože ani tento úkon nebol súdu riadne preukázaný a v spise sa nenachádza ani dôkaz, že by toto Vyhlásenie bolo vypracované právnom zástupcom žalobcu.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia na tunajšom súde, písomne v dvoch vyhotoveniach.

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; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.