

Súd: Okresný súd Dolný Kubín  
Spisová značka: 5C/83/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5414203875  
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 12. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Bebej  
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2015:5414203875.8

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dolný Kubín samosudcom JUDr. Petrom Bebejom v právnej veci žalobcu: Mesto Dolný Kubín, so sídlom v Dolnom Kubíne, Hviezdoslavovo námestie 1651/2, IČO: 00314463, zastúpené Advokátska kancelária Kováčik Legal s.r.o., so sídlom v Dolnom Kubíne, Radlinského 1729, IČO: 47238429, proti žalovaným: 1/ X. V.Š., K.. XX.XX.XXXX, W. I. V. P. S., P. Z. XXXX/XX, O. B. P. S., L. Š. XXXX/XX-XX, 2/ W.Ň. V., K.. XX.XX.XXXX, W. I. V. P. S., P.J. Z. XXXX/XX, O.Ú. B. P. S., L. Š. XXXX/XX-XX, v konaní o vypratanie nehnuteľnosti, takto

### rozhodol:

I. Žalovaní 1/ a 2/ sú povinní vypratať byt č. XX nachádzajúci sa v podkroví bytového domu súp. č. XXXX vo vchode č. XX na ulici L. Š. v k. ú. a obci P. S. do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Súd priznáva žalobcovi voči žalovaným 1/ a 2/ náhradu trov konania vo výške 645,51 eura, pozostávajúcich z trov právneho zastúpenia 546,01 eura a ďalších trov 99,50 eura, ktorú sú žalovaní povinní zaplatiť zástupcovi žalobcu spoločne a nerozdielne do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

### odôvodnenie:

Žalobou doručenou na tunajší súd 13.08.2014 sa žalobca prostredníctvom splnomocneného zástupcu pôvodne len voči žalovanému 1/ domáhal vypratania nehnuteľnosti - byt č. XX vo vchode č. XX v bytovom dome súp. č. XXXX na ul. L. Š. v k.ú. a obci P. S. (ďalej len „predmetný byt“), ako aj náhrady trov konania.

Žalobu odôvodnil tým, že žalobca je vlastníkom predmetného bytu, ku ktorému bola dňa 14.02.2013 uzavretá nájomná zmluva medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom s účinnosťou na dobu určitú do 30.06.2013. Žalovaný dodnes byt užíva, avšak bez uzavretej nájomnej zmluvy, a teda ho užíva bez právneho dôvodu.

Na základe podania žalobcu prostredníctvom jeho zástupcu zo 06.11.2014, doručeným súdu toho istého dňa, tunajší súd uznesením z 10.11.2014 č. k. 5C/83/2014-42, právoplatným 05.02.2015 pripustil vstup terajšej žalovanej 2/ do tohto konania a následne uznesením z 10.08.2015 č. k. 5C/83/2014-92 právoplatným 18.08.2015 pripustil zmenu žaloby v tomto znení: „Žalovaní 1/ a 2/ sú povinní vypratať byt č. XX nachádzajúci sa v podkroví vo vchode č. XX bytového domu súp. č. XXXX na ul. L. Š. v k. ú. a obci P. S. do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Žalovaní 1/ a 2/ sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi trovy konania“.

Zástupca žalobcu v ďalšom konaní o.i. uviedol, že hoci v súčasnosti majú žalovaní splnené k žalobcovi, resp. správcovi všetky peňažné povinnosti v súvislosti s užívaním predmetného bytu, títo doposiaľ nepredložili všetky potrebné doklady, aby bolo možné s nimi opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu. V súčasnosti žalovaným nesvedčí žiadny titul, ktorý by ich oprávňoval predmetný byt užívať, keď nájomný vzťah na podklade nájomnej zmluvy, na podklade ktorej ho v minulosti užívali, už zanikol. Žalobca vyradil

žiadosť žalovaných o pridelenie bytu z evidencie uchádzačov, a to jednak s poukazom na článok 2 ods. 6 písm. c) VZN žalobcu č. 7/2014, keďže do dnešného dňa žalovaní nijakým spôsobom nedokladovali výšku svojich príjmov, keď akurát žalovaná 2/ predložila svoj živnostenský list z 22.04.2015 a aj s poukazom na článok 8 ods. 3 písm. e) daného VZN s ohľadom na doterajšie skúsenosti žalobcu so žalovanými, keď títo cca až po roku od začatia konania voči nim začali riešiť túto situáciu. Podľa jeho informácií bola žiadosť žalovaných o udelenie výnimky na bytovej komisii zamietnutá. Žalovaní neboli nútení presťahovať sa do predmetného bytu, ale sa do neho chceli presťahovať. Pokiaľ by súd viazal splnenie povinnosti žalovaných vypratať na pridelenie bytovej náhrady, poukázal na to, že žalobca nemá dostatok bytov, ktoré by mohlo dať ako bytovú náhradu, poukazujúc v tomto smere na výpoveď svedka Ing. P., ktorý uviedol, že je viac žiadateľov o pridelenie bytu, než počet bytov, ktoré sú k dispozícii.

Žalovaný 1/ na pojednávaní 05.10.2015 vypovedal, že nemohol dokladovať žalobcovi svoj príjem za r. 2015, dokým nepodal daňové priznanie za r. 2015, ohľadne ktorého si požiadal o odklad do júna 2015. Keď daňové priznanie mal spravené, tak ho zanesol žalobcovi niekedy v mesiaci jún - júl 2015. Tam mu bolo povedané, že má malý príjem. Potom p. P. z Tehosu mu povedal, že môže požiadať aj o výnimku, dal mu taký papier, ktorý mu pomohol aj vypísať a zanesol ho na mesto do podateľne. Potom sa už nič nedialo. Je dobrovoľne nezamestnaný, platí si sám zdravotné poistenie, občas pracuje brigádnicky a občas pracuje aj pre žalovanú 2/. Teraz už tretí mesiac pracuje - robí pre jedného Nemca. V mesiaci robí 2 - 3 týždne, potom je doma a za mesiac zarobí 1.200,- eur mesačne v čistom. Predtým pracoval od apríla 2015 asi 2 mesiace cez žalovanú 2/ pre Technické služby - robili výkopové práce pre verejné osvetlenie. Dovtedy od začiatku roku nikde nerobil. Živnosť ukončil ku koncu decembra minulého roku. Nevie, prečo im nechcú prideliť predmetný byt, keď už nemajú žiadne podlžnosti. Všetko si vyrovnal a teraz už riadne platia. Predtým, ako sa do predmetného bytu nastahovali, museli zložiť zábezpeku.

Žalovaná 2/ na pojednávaní 10.08.2015 vypovedala, že sa dohodla s p. Q., že jej prinesie chýbajúce doklady a že potom bude komisia rozhodovať v septembri o ich žiadosti o pridelenie bytu. Podnikať začala v apríli tohto roku a tak nemá žiadne doklady, ktorými by preukázala výšku svojho príjmu. Podniká v oblasti v stavebnej činnosti a žalovaný 1/ pracuje v rámci jej živnosti. V súčasnosti žalovaný 1/ pracuje v Čechách, kde vykonáva práce v súvislosti s jej živnosťou. V predmetnom byte okrem nej a žalovaného 1/, za ktorého je vydatá už takých 36 rokov, nebýva nikto iný. V byte, v ktorom majú vedený trvalý pobyt, už dlhodobo nebyvajú, keďže tento vymenili za iný byt, z ktorého sa potom odsťahovali ku svokre do V. a potom sa znova vrátili do P. S.. Tie byty, ktoré tak vymieňali, neboli ich, ale išlo o nájomné byty. Nerozumie tomu, prečo majú mať príjem vo vyše 3-násobku životného minima, aby mohli predmetný byt užívať a mať v nájme. Všetci aj iní užívatelia bytov v danej bytovke určite takýto príjem nemôžu mať, lebo sú na sociálnych dávkach. Už sa presne nepamätá, ale na začiatku zložili zábezpeku okolo 350,- alebo 400,- eur. Doposiaľ im z tejto zábezpeky nebolo nič vrátené.

V rámci dokazovania súd vypočul ako svedka Ing. X. P., ktorý vypovedal, že má na starosti na Tehose o.i. ekonomické záležitosti v súvislosti s bytmi, napr. rieši splátkové kalendáre u dlžníkov a pod. So žalovanými mal žalobca v minulosti takú skúsenosť, že títo boli opakovane dlžníkmi. Žalovaní zostali bývať v predmetnom byte aj potom, ako im skončila platná nájomná zmluva a mali záujem o uzavretie novej nájomnej zmluvy, ale podmienkou preto, aby sa ich žiadosťou bolo možné vôbec zaoberať, bolo to, aby si všetky svoje podlžnosti vyrovnali, čo sa v ich prípade aj stalo. Potom si podali žiadosť cez bytovú komisiu, ku ktorej pripojili výpis z účtu žalovanej 2/ z banky, keďže táto mala mať príjem zo živnosti. Na bytovej komisii aj s ohľadom na doterajšie skúsenosti so žalovanými sa prišlo k záveru, že ňou predložený doklad nie je hodnoverný a tak žiadosť žalovaných neodporučila na schválenie. Žalovaní podľa neho nie sú sociálnym prípadom. Je plne v kompetencii žalobcu, či a komu pridelí byty do nájmu. Žalobca je vlastníkom nájomných bytov a nie je povinný uzavrieť nájomnú zmluvu s každým, kto o to požiada a trebárs aj splní podmienky pre pridelenie bytu. Žalobca nie je schopný uspokojiť všetkých žiadateľov o pridelenie bytu do nájmu a nie je schopný vyhovieť ani tým zo žiadostí, ktoré sú oprávnené, teda ktoré spĺňajú všetky požiadavky. Tí, ktorých požiadavky nebolo možné splniť a šlo o žiadosti spĺňajúce požadované predpoklady, tie sú vedené v databáze a ako náhle sa uvoľní nejaký byt, potom sa nimi zaoberá a oslovujú sa títo žiadatelia, či ešte majú záujem o byt. Žiadosti, ktoré nespĺňajú požiadavky sa vyradujú a znova môže záujemca požiadať o zaradenie asi po polroku od vyradenia, resp. keď sa mu zmení situácia a je schopný splniť stanovené podmienky. Bytová komisia, ktorá sa zišla pred septembrovým mestským zastupiteľstvom, neodporučila schválenie žiadosti žalovaným.

Na základe vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že dňa 14.02.2013 bola medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným 1/ ako nájomcom uzavretá nájomná zmluva v písomnej forme, ktorú podpísala len žalovaná 2/, na základe ktorej žalobca prenechal žalovanému predmetný byt do nájmu na dobu určitú - od 01.07.2012 do 30.06.2013. Vlastníkom predmetného bytu vcelosti je žalobca výlučne vlastníaci celý bytový dom, v ktorom sa tento byt nachádza nachádzajúci sa na parc. KN-C č. 670/128, ako to vyplýva z výpisu z LV č. XXXX k. ú. P. S.. Podľa bodu 8. zmluvy po zániku nájmu je nájomca povinný byt vypratať a vypratany odovzdať správcovi so všetkým vybavením a zariadením v stave, v akom ho prevzal (s prihliadnutím k opotrebovaniu pri riadnom užívaní a údržbe). Predmetný byt užívali výlučne žalovaní, ktorí sú manželmi.

Nebolo preukázané, že by po skončení dojedanej doby nájmu malo v prospech žalovaných existovať nejaké právo, ktoré by žalovaných oprávňovalo v jeho ďalšom užívaní a ktoré by súčasne malo trvať aj v čase vyhlásenia tohto rozsudku. Napokon také niečo nebolo zo strany niektorého zo žalovaných ani len tvrdené. Podľa zhodných vyjadrení oboch žalovaných, títo dlh, ktorí im mal vzniknúť na úhradách spojených s užívaním predmetného bytu, mali v celom rozsahu vyrovať v období mesiacov február - marec 2015. Pred uzavretím nájomnej zmluvy týkajúcej sa obdobia od 01.07.2012 do 30.06.2013 boli ohľadne predmetného bytu uzavreté štyri nej predchádzajúce nájomné zmluvy na dobu určitú, všetky podpísané ako nájomcom len žalovaným 1/, a to dňa 25.08.2011 nájomná zmluva na obdobie od 01.07.2011 do 30.06.2012, nájomná zmluva z 30.07.2010 týkajúca sa obdobia od 01.07.2010 do 30.06.2011, nájomná zmluva z 28.07.2009 týkajúca sa obdobia od 01.07.2009 do 30.06.2010 a napokon nájomná zmluva zo 06.06.2008 týkajúca sa obdobia od 01.06.2008 do 30.06.2009. Pred naposledy zmienou nájomnou zmluvou boli žalovaní so žalobcom v nájomnom vzťahu ohľadne bytu č. XX v P. S., X.. Ĥ.U. XXXX/X, dojednaného na dobu určitú od 01.01.2008 do 31.01.2009, počas ktorého však došlo k vzniku nájomného vzťahu, a to od 01.06.2008 k predmetnému bytu, čo sa udialo na základe žiadosti žalovaných. Z vyjadrenia žalovanej 2/ vyplynulo, že pred vznikom nájomného vzťahu so žalobcom, pôvodne k bytu na ul. Ĥ., žalovaní bývali v iných bytoch na základe nájomných vzťahov s fyzickými osobami, pričom so žalobcom sa dostali do nájomného vzťahu až vtedy, keď sa presťahovali do mestského bytu na ul. Ĥ., odkiaľ išli bývať do predmetného bytu.

Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien (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 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 § 686 ods. 1, 2 OZ nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Mala by tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica. Ak doba nájmu nie je dohodnutá, predpokladá sa, že zmluva o nájme sa uzavrela na dobu neurčitú.

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

Podľa § 703 ods. 1 OZ, ak sa za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich stanú nájomcami bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.

Pretože vykonané dokazovanie preukázalo, že medzi účastníkmi došlo k uzatvoreniu viacerých nájomných zmlúv k predmetnému bytu, vo všetkých prípadoch len na dobu určitú, ktorá naposledy na základe nájomnej zmluvy zo 14.02.2013 uplynula dňom 30.06.2013, pričom s ohľadom na to, že žalovaní sú manželmi žijúcimi v spoločnej domácnosti, vznikol im k predmetnému bytu spoločný nájom, uplynutím naposledy dojedanej doby nájmu ich spoločný nájomný vzťah zanikol a od 01.07.2013 žalovaní užívajú predmetný byt bez právneho dôvodu, súd žalobe vyhovel a uložil žalovaným povinnosť predmetný byt vypratať a na splnenie uloženej povinnosti (zohľadniac v tomto smere charakter uloženej povinnosti) im stanovil lehotu 15 dní, plynúcu odo dňa právoplatnosti rozsudku.

V prípade zániku nájmu dojednaného na určitý čas nájomcovi zásadne neprináleží akákoľvek forma bytovej náhrady ako to vyplýva z § 712a ods. 9 OZ, keď ani osobitný zákon (ktorým je zákon SNR

č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, ktorý v § 4 upravujúceho bytovú náhradu pri nájme bytu na dobu určitú stanovuje, že 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) pre taký, akým je prejednávaný prípad, nestanovuje inak. Preto súd splnenie povinnosti žalovanými vypratať predmetný byt neviazal na splnenie nejakého predpokladu zo strany žalobcu ako vlastníka predmetného bytu. S ohľadom na sociálny status žalovaných, ktorí sú obaja v produktívnom veku, obaja pracujúci (žalovaný 1/ pracujúci aktuálne v Spolkovej republike Nemecko, kde má mať podľa svojho vyjadrenia možnosť trvalejšieho zamestnania so „slušným“ príjmom a žalovaná 2/ podnikajúca ako živnostníčka), s ktorými v predmetnom byte nebývajú iné osoby, súd nezistil žiadne tak závažné a výnimočné okolnosti prípadu, pre ktoré by bolo dôvodné pri aplikácii ust. § 3 ods. 1 OZ so zreteľom aj na článok 8 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, zohľadniac v tomto smere charakter subjektu žalobcu, ktorý má zákonom uloženú povinnosť starať sa o potreby svojich obyvateľov, viazať povinnosť vypratania bytu žalovanými na pridelenie nejakej formy bytovej náhrady. Ak žalobca nemá mať záujem opätovne vstúpiť do nájomného vzťahu so žalovanými ani potom ako si títo v priebehu konania vyrovnali svoje podlžnosti súvisiace s užívaním predmetného bytu, a to s ohľadom na svoje opakované negatívne skúsenosti s nimi ohľadne riadneho platenia predpísaných úhrad na nájomnom a za plnenia spojené s užívaním bytu, aplikujúc v tomto smere jeho všeobecne záväzné nariadenie č. 7/2014 v znení nariadenia č. 1/2015 (jeho článok 2 ods. 2, 3 v spojení s článkom 4 ods. 1 písm. d) a článok 8 ods. 3 písm. g) na základe čoho vyradil žiadost' žalovaných z evidencie žiadostí o pridelenie nájomného bytu), žalovaní majú možnosť s ohľadom na svoje pomery uspokojiť si svoje bytové potreby tzv. komerčným nájmom tak ako to aj realizovali predtým, ako si prvýkrát prenajali byt od žalobcu.

O trovách konania medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/ súd rozhodol s poukazom na § 142 ods. 1 O.s.p. tak, že priznal žalobcovi (ako plne úspešnému účastníkovi) voči žalovaným právo na ich náhradu. Žalobcovi priznané trovy v celkovej výške 645,51 eura, predstavujúce dôvodne vzniknuté a súčasne uplatnené trovy, pozostávajú z trov právneho zastúpenia vo výške 546,01 eura, predstavujúcich odmenu za 7 úkonov právnej služby - 1/ príprava a prevzatie veci 24.07.2014, 2/ písomné podanie na súd - žaloba z 31.07.2014, 3/ účasť na pojednávaní dňa 15.10.2014, 4/ dňa 10.08.2015, 5/ dňa 05.10.2015, 6/ dňa 26.10.2015 a 7/ dňa 02.12.2015 (1 úkon vykonaný v r. 2014 okrem úkonu 3/ á 61,87 eura, 1 úkon vykonaný v r. 2015 á 64,53 eura a za úkon 3/ účasť na pojednávaní 15.10.2014, ktoré bolo odročené bez prejednania veci - 15,47 eura + režijný paušál ku každému úkonu vykonanému v r. 2014 vo výške 8,04 eura a ku každému úkonu vykonanému v r. 2015 vo výške 8,39 eura + 20 % DPH z odmeny a režijného paušálu). Pri ich vyčíslení súd postupoval podľa § 18 ods. 1, 3 v spojení s § 9, § 11 ods. 1 písm. a), § 13a ods. 1 písm. a), c) a d), ods. 4 veta druhá, § 15, § 16 ods. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 655/2004 Z. z. v aktuálne účinnom znení. Ďalšie trovy vznikli žalobcovi v súvislosti so zaplatením súdneho poplatku za podanú žalobu vo výške 99,50 eura. Žalobcovi priznané trovy sú žalovaní 1/ a 2/ povinní zaplatiť spoločne a nerozdielne s poukazom na § 149 ods. 1 O.s.p. zástupcovi žalobcu, ktorý požiadal o ich úhradu na účet vedený v W. W., a.s. č. ú.: XXXXXXXXXXX/XXXX.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Dolný Kubín (§ 204 ods. 1 O.s.p.), písomne v troch vyhotoveniach.

V odvolaní sa musí okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 42 ods. 3 O.s.p. (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, jeho datovania a podpísania) 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 (§ 205 ods. 1 O.s.p.).

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 (§ 205 ods. 2 O.s.p.).

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

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozhodnutím, môže sa osoba oprávnená z rozhodnutia domáhať uspokojenia svojho nároku návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona - zákon č. 233/1995 Z. z. v znení neskorších zmien (§ 251 ods. 1 O.s.p.).