

Súd: Okresný súd Bratislava I  
Spisová značka: 18C/17/2011  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1111201672  
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 03. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Hlistová  
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2016:1111201672.9

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava 1 v konaní pred sudkyňou JUDr. Zuzanou Hlistovou v právnej veci navrhovateľa: Mestská časť Bratislava - Staré Mesto, IČO: 603 147, Vajanského nábr. č.3, 814 21 Bratislava proti odporcovi: P. B., Š. E.. XX, XXX XX Bratislava zast. U. B., Q. Š. E.. XX, XXX XX Bratislava o vypratanie bytu takto

### rozhodol:

Odporca je povinný vypratať byt č.3 pozostávajúci z dvoch izieb s príslušenstvom, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu na ul.Š. Č..XX F. Q., súpisné č.XXXX, postavený na parcele č. XXXX, zapísaný na C. Č.. XXXX vedeného pre katastrálne územie Bratislava - Staré Mesto v lehote do 30 dní odo dňa pridelenia bytovej náhrady vo forme prístrešia.

Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľovi titulom náhrady trov konania 99,50 Eur v lehote do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

### odôvodnenie:

Návrhom podaným dňa 21.01.2011 navrhovateľ žiadal zaviazať odporcu k vyprataniu bytu vypratať byt č.3 pozostávajúci z dvoch izieb s príslušenstvom, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu na ul.Š. Č..XX F. Q. v lehote do 15 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku bez poskytnutia bytovej náhrady.

Návrh odôvodnil tým, že odporca bol nájomcom predmetného bytu na základe Rozhodnutia o pridelení bytu č.j. Byt XXX-X-XXXX/XXXX zo dňa 25.09.1986. z dôvodu, že odporca a členovia jeho domácnosti hrubo poškodzovali prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome, správali sa v rozpore so zásadami občianskeho spolunažívania, navrhovateľ poslal odporcovi písomnú výpoveď nájmu bytu podľa § 711 ods.1 písm.c) Občianskeho zákonníka. Výpoveď bola odporcovi riadne doručená. Podľa § 711 ods.6) Občianskeho zákonníka sa mohol odporca do 3 mesiacov odo dňa doručenia výpovede domáhať určenia neplatnosti výpovede z nájmu. Vzhľadom k tomu, že odporca toto svoje právo nevyužil výpovedná lehota bezvýsledne uplynula dňom 30.11.2010. Uplynutím výpovednej lehoty došlo k platnému skončeniu nájomného vzťahu a odporca naďalej byt užíva bez právneho dôvodu. Odporca v písomnom vyjadrení k návrhu zo dňa 20.12.2011 žiadal návrh zamietnuť z dôvodu, že k výpovedi došlo na základe nepravdivých údajov.

Na základe vykonaného dokazovania výsluchom účastníkov konania, svedkov, oboznámením sa s listinnými dôkazmi ( Rozhodnutie o pridelení bytu č.Byt.XXX-X-XXXX/XXXX-B. zo dňa 23.09.1986, výpisom C. Č..XXXX kat.územie Staré mesto, výpoveď z nájmu bytu, a nasl.) mal preukázané, že na základe vyššie uvedeného rozhodnutia bol odporcovi pridelený sporný byt, ktorý obýval spolu s manželkou. Do bytu sa prisťahoval aj jeho brat s rodinou, t.z. že predmetný byt obývalo 9 osôb. Listom zo dňa 17.08.2010 navrhovateľ vypovedal nájom predmetného bytu z dôvodu podľa § 711 ods.1 písm.c) Obč. zákonníka. Výpoveď bola odporcovi riadne doručená dňa 23.08.2010. odporca v zákonnej lehote síce uplatnil svoje právo na určenie neplatnosti výpovede na súde, ale jeho žalobu súd odmietol uznesením zo dňa 14.01.2011 č.k. 5C 191/2010 v dôsledku čoho odporcovi platne zaniklo právo nájmu k bytu. Odporca počnúc od 30.11.2010 predmetný byt užíval bez právneho dôvodu. S poukazom na túto

skutočnosť súd návrhu vyhovel a rozsudkom č.k.18C 17/2011-104 zo dňa 20.03.2015 zaviazal odporcu k povinnosti predmetný byt vypratať v lehote do 15 dní od právoplatnosti rozsudku bez pridelenia bytovej náhrady ako i k náhrade trov konania.

Proti rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odporca odvolanie, v ktorom poukázal na skutočnosť, že výpoveď mu bola zo strany navrhovateľa daná neoprávnene, ďalej že byt užíva po dlhú dobu. V byte okrem neho býva aj brat s rodinou. Navyše je invalidný dôchodca a v právnych veciach sa nevyzná.

Odvolačný súd napadnutý rozsudok preskúmal a dospel k záveru, že v danom prípade sú splnené predpoklady pre vypratanie odporcu zo sporného bytu vzhľadom k zániku nájomného vzťahu z dôvodu výpovede z nájmu, avšak pokiaľ ide o rozhodnutie o otázke pridelenia bytovej náhrady, tu by mal súd skúmať či má nájomca právo na bytovú náhradu vo forme prístrešia z dôvodov hodných osobitného zreteľa, s poukazom na § 712a ods.2) a §3 ods.1 Obč. zákonníka.

Z uvedeného dôvodu Krajský súd v Bratislave ako odvolací súd uznesením zo dňa 17.12.2015 č.k. 6Co 392/2015-124 rozsudok prvostupňového súdu zrušil a vec mu vrátil na nové konanie.

Súd v ďalšom konaní vychádzal zo skutkového a právneho stavu veci konštatovaného v rozhodnutí odvolacieho súdu a zameril sa na zisťovanie dôvodov osobitného zreteľa pre potreby rozhodovania o poskytnutí bytovej náhrady vo forme prístrešia.

Z doplneného dokazovania výpoveďou odporcu mal preukázané, že tento je invalidný dôchodca, byt obýva spolu s manželkou, ktorá je taktiež na invalidnom dôchodku. Z manželstva sa im nenarodili žiadne deti. S poukazom na svoj zdravotný stav a príjem nemajú možnosť zabezpečiť si byt alebo náhradné ubytovanie vo vlastnej réžii.

Navrhovateľ v intenciách rozhodnutia odvolacieho súdu predložil zoznam prístreší - ubytovní, ktoré je schopný odporcovi zabezpečiť v súlade s jeho platobnou schopnosťou.

Na pojednávaní konanom dňa 31.03.2016 titulom záverečného prednesu odporca súhlasil s vypratáním bytu ako i so zabezpečením primeraného prístrešia.

Podľa § 712a ods.2 Občianskeho zákonníka ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa §711 ods.1 písm.c) nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods.1 písm.c) a ide o dôvod osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.

V danom prípade pri skúmaní podmienok, vedúcich k uloženiu povinnosti navrhovateľovi, odporcovi zabezpečiť bytovú náhradu podľa vyššie citovaného zákonného ustanovenia, súd zohľadnil vek a zdravotný stav odporcu a jeho manželky, ich príjmy vo forme invalidných dôchodkov a z toho odvíjajúce sa možnosti zabezpečenia si náhradného bytu alebo náhradného ubytovania. Súčasne zohľadnil aj samotný prístup navrhovateľa, ktorý preukázal možnosť a vôľu zodpovedajúce prístrešie odporcovi a členom jeho rodiny ( manželka ) zabezpečiť.

Podľa § 712c Občianskeho zákonníka

1) 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. Spoloční nájomcovia majú právo len na jednu bytovú náhradu.

2) Ustanovenia osobitného zákona o zabezpečení bytovej náhrady a prístrešia platia primerane.

3) 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.

V súvislosti s vyššie citovaným zákonným ustanovením súd odporcovi stanovil povinnosť sa z predmetného bytu vystať do 30 - dní potom, čo mu bude zabezpečená bytová náhrada uvedená vo výroku rozsudku.

Bytová náhrada sa vzťahuje na odporcu ako nájomcu bytu a manželku odporcu, ktorým bolo na základe rozhodnutia o pridelení bytu sporný byt pridelený do užívania.

Pokiaľ ide o ostatné osoby byt obývajúce, tieto sú povinné byt vypratať bez bytovej náhrady z dôvodu že ich právo bývania je založené len na súhlase nájomcu v byte bývať čo nemá za následok, podľa ustálenej judikatúry súdu, vznik nájomného pomeru k bytu ani iného právneho dôvodu užívania bytu. V konaní bolo jednoznačne preukázané, že brat odporcu s rodinou v spornom byte bývali len na základe súhlasu odporcu a jeho manželky, bez súhlasu prenajímateľa. Vo vzťahu k týmto osobám nebola nájomná zmluva k predmetnému bytu nikdy menená tak, aby osobám v byte bývajúcim, s výnimkou pôvodných nájomcov, vznikol relevantný právny vzťah, ktorí by im zakladal právo na bytovú náhradu.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods.3 O.s.p. a navrhovateľovi priznal náhradu trov konania, keďže mal neúspech v nepatrnej časti. Trovy konania spočívajú v úhrade súdneho poplatku uhradeného za návrh na začatie konania.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia na Okresnom súde Bratislava 1.

Rozsudok je vykonateľný bezvýsledným uplynutím lehoty na plnenie v ňom uvedenej. Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený je oprávnený podať návrh na súdny výkon rozhodnutia.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach ( §42 ods.3 OSP) 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 OSP,
- 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.