

Súd: Okresný súd Dunajská Streda  
Spisová značka: 10C/307/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2213222932  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 04. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Erika Szalaiová  
ECLI: ECLI:SK:OSDS:2016:2213222932.11

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dunajská Streda pred sudkyňou Mgr. Erikou Szalaiovou v právnej veci navrhovateľa: SOUTHERM s.r.o., IČO: 34152644, so sídlom Športová 4021/13A, Dunajská Streda, zastúpená advokátkou: JUDr. Beáta Slováková, so sídlom Ádorská 41, Dunajská Streda proti odporcovi: K.. N.. S. W., R.. XX.XX.XXXX, D. R.. I. XXX/XX, A. I. o vypratanie bytu takto

### rozhodol:

Odporca je povinný vypratať byt č. X I. N., nachádzajúci sa na N. N., vchod č. XX X poschodového obytného domu súpisného čísla XXX na parcele č. XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX O. XXXX/XXX, R.. I. C. A. I., katastrálne územie A. I., zapísaný na LV č. XXXX do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľovi trovy konania z titulu zaplateného súdneho poplatku za podaný návrh vo výške 99,50 € a trovy právneho zastúpenia právnej zástupkyňi navrhovateľa vo výške 192,48 € do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

Navrhovateľ návrhom zo dňa 11.11.2013 sa domáhal na tunajšom súde o vypratanie bytu. Súd dňa 28.03.2014 vydal vo veci rozkaz na plnenie kde zaviazal odporcu vypratať spornú nehnuteľnosť do 15 dní od doručenia rozkazu na plnenie. Proti tomuto rozkazu v zákonnej lehote odporca podal odpor. Podaním odporu sa zrušil rozkaz na plnenie a súd vo veci nariadil pojednávanie.

Súd vo veci vykonal dokazovanie vypočutím právnej zástupkyňi navrhovateľa, oboznámil sa s pripojenými listinnými dôkazmi a to zmluvou o nájme bytu ako na č.l. 3, 4, 54, výzvou navrhovateľa na vypratanie a na úhradu nedoplatku ako na č.l. 6, 7, uznesením ako na č.l. 13, písomným podaním právnej zástupkyne ako na č.l. 17, rozkazom na plnenie ako na č.l. 18, odporom odporcu ako na č.l. 22, výzvu na zaplatenie nedoplatku ako na č.l. 26, vyjadrením navrhovateľa ako na č.l. 30, písomnými podaniami odporcu ako na č.l. 38, 47, 51, 70, 76, 83, 95, 98 uznesením ako na č.l. 42, výpisom z prehľadu pohybov platieb na účte ako na č.l. 49, žiadosťou o povolenie prestavby bytu ako na č.l. 55, sumárnou analýzou platieb odporcu od 01.01.2010 do 31.12.2014, uznesením ako na č.l. 65 a ustálil nasledovný skutkový stav veci:

Navrhovateľ v návrhu uviedol, že v pozícii prenajímateľa uzatvoril s odporcom dňa 25.09.2001 zmluvu o nájme bytu. Na základe tejto zmluvy bol odporcovi prenechaný do užívania byt č. X bytovom dome súp. čísla XXX, chod XX R.. I. A. I. na dobu určitú a to síce 5 rokov. Odporca byt nevypratol, po ukončení zmluvného vzťahu, byt ďalej užíval ale za jeho užívanie a ani za odberané služby nič neplatil. Z uvedeného dôvodu navrhovateľ už v roku 2011 podľa návrh na vypratanie bytu, pričom uviedol, že toto konanie prebiehalo na tunajšom súde pod č. 12C 20/2011. Pred rozhodnutím vo veci odporca vyrovnal svoj dlh v dôsledku čoho navrhovateľ zoberal návrh späť. Nadväzne na túto skutočnosť po zastavení konania uzatvorili účastníci konania nájomnú zmluvu dňa 31.05.2011 na základe ktorej navrhovateľ dal odporcovi do nájmu predmetný byt na dobu určitú a to síce od 01.06.2011 do 31.07.2011. Zmluvný vzťah nebol po uvedenom dátume písomne predĺžený, resp. nebola medzi účastníkmi konania uzatvorená

nová nájomná zmluva v písomnom vyhotovení. Pokiaľ odporca platil dojednané nájomné, preddavky za poskytované služby a hradil vyúčtovaním vykázaný nedoplatok uviedol, že to akceptoval, že odporca byt užíva aj bez písomne uzatvorenej nájomnej zmluvy. Uviedol ďalej, že svoje povinnosti nájomcu si však odporca už dlhodobo neplní. Listom zo dňa 07.08.2013 odporca bola písomne vyzvaný k vyrovnaní dlhu ako aj k vyprataniu predmetného bytu. Odporca výzvu prevzal dňa 09.08.2013 a následne zaplatil dňa 09.09.2013 sumu 1203,07 €. Zvyšok svojho dlhu nevyrovnal a ani byt nevypratol. Byt naďalej bez zmluvného vzťahu a platenia ďalej užíva. V návrhu uviedol, že ku dňu vyhotovenia tohto návrhu dlhuje navrhovateľovi sumou 6220,95 €. Čo sa týka odporu odporcu podaním zo dňa 11.06.2014 uviedol, že naďalej trvá na dôvodnosti svojho návrhu. Poukázal ďalej, že nie je už ochotný uzatvoriť s odporcom nájomnú zmluvu, keďže odporca si opakovane a dlhodobo neplní povinnosti nájomcu a neplatí ani nájomné ani preddavky za služby s užívaním bytu ( najmä dodávku tepla, teplej a studenej vody). Poukázal ďalej na to, že bol voči odporcovi dlhé časové obdobie tolerantný čo odporca zneužíval tým, že neplatil pravidelné mesačné preddavky a nájomné a opakovane svoj dlh vyrovnal až po tom, keď bol vyzvaný k vyprataniu bytu a k vyrovnaní dlžnej sumy. Poukázal ďalej na tú skutočnosť, že z príloh ktoré predložil k návrhu je zrejmé, že odporca neplatil mesačné platby. V roku 2011 mal platiť mesačne sumu 191,76 €, teda za rok 2011 má zaplatiť úhrnne sumu 2301,12 €. Nakoľko v predchádzajúcich rokoch nezaplatil preddavky v určenej výške, resp. tieto neplatil vôbec, k 01.01.2011 predstavoval jeho dlh z predchádzajúcim období sumu 5325,25 €. Odporca zaplatil dňa 23.03.2011 úhrnne sumu 5538,- € a touto platbou vyrovnal svoj dlh z predchádzajúcich rokov, a preddavky za mesiace januára a časť mesiaca marec 2011. Po zvyšok roka 2011 ani za celý rok 2012 odporca nič nezaplatil. Listom zo dňa 07.08.2013 bol vyzvaný odporca k vyprataniu bytu a k zaplateniu dlžnej sumy, ktorá ku dňu vyhotovenia výzvy predstavovala sumu 6814,81 €. Poukázal ďalej na to, že odporca mal v roku 2013 platiť mesačné preddavky spolu s nájomným vo výške 203,07 € mesačne. Z dôvodu, že predchádzajúcim roku nevykonal žiadnu platbu k 01.01.2013 predstavoval jeho dlh sumu 5393,32 €. V roku 2013 zaplatil pravdepodobne po výzve navrhovateľa dňa 09.09.2013 sumu 1203,07 €. Táto platba bola zaúčtovaná ako úhrada preddavkov a nájomného za mesiace január až jún 2013. Platby ktoré odporca vykonal v roku 2014 boli zaúčtované na úhradu jeho dlhu, ktoré vznikli v predchádzajúcich obdobiach. Uviedol ďalej, že v mesiacoch v ktorých odporca neplatil preddavky za služby tieto služby odoberal na úkor ostatných - riadne platiacich užívateľov bytov v dome. Poukázal na to, že nemôže ďalej tolerovať takúto situáciu, pretože po dlhoročných skúsenostiach s odporcom nemá žiadnu garanciu, že hoci aj vyrovná svoj aktuálny dlh, avšak ďalšie mesiace opäť nebude poskytovať ani len preddavky na služby a o nájomnom ani nehovoriac. Uviedol, že odporca si musí uvedomiť, že nemôže bývať v cudzom majetku a zároveň odoberať služby a za tieto neplatiť. Takúto situáciu vlastníka nehnuteľnosti z pravidla toleruje skutočne len krátky čas a to len v prípade, že zo strany nájomcu nedochádza k zneužívaniu tolerantnosti navrhovateľa. Uviedol, že je presvedčený o tom, že návrh bol podaný dôvodne. Na ústnom pojednávaní dňa 07.04.2016 ďalej poukázal na tú skutočnosť, že odporca užíva byt bez právneho dôvodu od 01.08.2011 nakoľko nájomná zmluva naposledy bola uzatvorená a skončila 31.07.2011. Zo strany odporcu v danom prípade ide o pretrvávajúci stav, keďže už aj v období pred rokom 2011 bol z dôvodu nezaplatenia nájomného ako aj z dôvodu ukončenia predchádzajúcej nájomnej zmluvy podaný návrh na vypratanie predmetného bytu a to ešte v roku 2011, avšak v priebehu konania odporca svoj dlh vyrovnal a preto bola odporcom uzatvorená nová nájomná zmluva. Uviedol ďalej, že na tieto skutočnosti poukazuje osobitne z dôvodu správania sa odporcu, aj v priebehu tohto súdneho konania najmä na to, že neustále sľubuje, že svoj dlh vyrovná. Oprávnenosť svojho návrhu vidí v tom, že naposledy uzatvorená nájomná zmluva už pred rokmi skončila, odporca počas súdneho konania neplatí žiadne platby a hoci by to nemalo vplyv na rozhodnutie súdu predložil súdu aktuálny dlh odporcu na nájomnom a preddavkov na služby, ktoré odporca odoberal ku dňu 31.03.2016, pričom je to suma vo výške 8091,-€. Uviedol, že žiada, aby súd návrhu vyhovel v celom rozsahu. Žiadal ďalej priznať trovy konania a trovy právneho zastúpenia.

Odporca po vydaní rozkazu na plnenie podal odpor proti tomuto rozkazu. V odpore uviedol, že odpor podal z dôvodu, že vyčíslený nedoplatok je ku dňu 27.05.2014 suma vo výške 2842,44 €. Dňa 14.05.2014 zaplatil v hotovosti navrhovateľovi sumu 4800,-€ v septembri 2013 zaplatil sumu 1200 €. Uviedol, že má XX rokov, stará sa o XX ročného syna, ktorý študuje na obchodnej akadémii. Je stále aktívny. Poukázal na to, že jeho družka našla prácu a pracuje v D. ako predavačka. Uviedol, že čestne prehlasuje, že nedoplatok zaplatí do konca júna 2014 a mesačný nájom bude riadne platiť. Podaním zo dňa 22.04.2016 uviedol, že žiada, aby súd v možnosti zákona rozhodoval tak, aby mohli naďalej bývať v byte, nakoľko nemá kam ísť. Uviedol, že je vážne dlhodobo chorý. Jeho syn študoval a teraz sa pripravuje externe študovať na vysokej škole. Jeho družka už pracuje a on má starobný dôchodok vo výške 280,-€ ako aj vedľajší pracovný pomer, čo mu umožňuje mesačne platiť nájomné 203,-€ plus mesačne 153,-

€ nedoplatok, teda celkom sumu 353,-€. Ako rodina je schopný platiť tú čiastku od 01.05.2016 a to vždy do 20. dňa v mesiaci. Uviedol, že do prerábania bytu musel investovať do 300.000 Sk.

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 § 663 OZ nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne ( v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

Podľa § 676 ods. 1 OZ nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

Súd z výsledkov vykonaného dokazovania mal jednoznačne za preukázané, že medzi navrhovateľom a odporcom dňa 31.05.2011 bola uzavretá zmluva o nájme bytu na dobu určitú od 01.06.2011 do 31.07.2011. predmetom zmluvy bol byt č. X, domu č. XXX, orientačného čísla XX, na ulici I. C. A. I.. Z článku č. II predmetnej zmluvy súd ďalej zistil, že výška nájomného bola určená podľa opatrenia MF SR č. R-1/2001 vo výške 75,81 € a za plnenie poskytované s užívaním bytu bol odporca zaviazaný platiť mesačné preddavky vo výške 115,95 €, teda spolu nájomné a preddavky boli určené v celkovej mesačnej výške 191,76 €. Z článku V súd ďalej zistil, že nájom bytu sa skončí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa, alebo písomnou výpoveďou, alebo dňom ukončenia platnosti nájomnej zmluvy. Poukajúc na zmluvu o nájme bytu ( č.l. 4) súd dospel k názoru, a to poukajúc na článok I tejto zmluvy, že táto zmluva bola uzatvorená na dobu určitú a to od 01.06.2011 do 31.07.2011, teda nájom skončil 31.07.2011. Navrhovateľ pri podaní návrhu si založil do spisu výzvu na vypratanie bytu a na úhradu nedoplatku ( č.l. 6). Z predmetnej výzvy súd zistil, že skutočnosti, ktoré skonštatoval navrhovateľa a to že dňa 31.05.2011 bola uzatvorená medzi účastníkmi konania zmluva o nájme bytu. Na základe tejto zmluvy bol odporcovi prenechaný do užívania byt č. X, v bytovom dome č. XXX, vchod č. XX na R. I. C. A. I.. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú a so síce do 31.07.2011. Zmluvný vzťah nebol po uvedenom dátume písomne predĺžený, resp. nebola medzi účastníkmi konania uzatvorená nová nájomná zmluva v písomnom vyhotovení. Navrhovateľ vo výzve ďalej poukázal na to, že pokiaľ odporca platil dojednané nájomné, preddavky za poskytované služby a hradil vyúčtovaním vykázaný nedoplatok navrhovateľ mu to akceptoval a to skutočnosť, že užíva bez písomne uzatvorenej nájomnej zmluvy predmetný byt. Odporca však svoje povinnosti nájomcu však už dlhodobo neplní v dôsledku čoho má pohľadávku - nedoplatok spolu vo výške 6814,81 €. V predmetnej výzve ďalej navrhovateľ poukázal na § 710 ods. 2 OZ, pričom uviedol, keďže odporca užíva predmetný byt bez právneho dôvodu, ho vyzýva na jeho dobrovoľné vypratanie a to do troch dní odo dňa prevzatia tejto výzvy. Zároveň bol odporca vyzvaný, aby predmetný dlh vyrovnal najneskôr pri odovzdaní kľúčov od bytu. Na č.l. 8 spisu sa nachádza podpísaná doručka od odporcu s dátumom 09.08.2013.

Nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne ( v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky. Predmetom užívania na základe nájmu môžu byť hnutelné a nehnuteľné veci. Pojmovým znakom nájmu je, že sa zriaďuje za odplatu ( nájomné).

Nájom sa skončí uplynutím doby na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak. Uplynutie dojednanej doby trvania nájmu ( do určité dňa, do určitej udalosti, na určitý - objektívne vopred ohraničiteľný a v nájomnej zmluve ohraničený - čas) má za následok skončenie nájmu zo zákona ( ex lege). Prenajímateľ a nájomca sa môžu dohodnúť - ústne i písomne - ešte pred uplynutím dojednanej doby o zmene jej dĺžky, prípadne aj o tom, že nájomná zmluva dojednaná na určitú dobu sa zmení na nájomnú zmluvu dojednanú na dobu neurčitú. Pokiaľ sa takáto dohoda neuzavrie písomne, je v záujme prenajímateľa i nájomcu, aby mohli nepochybným spôsobom preukázať vznik i obsah dohody. K obnoveniu nájomnej zmluvy dojednanej na dobu určitú podľa § 767 ods. 2 dochádza ex lege konkludentnou formou po súčasnom splnení dvoch podmienok a to, že nájomca neprestal vec užívať a prenajímateľ neuplatnil nárok na vydanie veci, alebo na vypratanie nehnuteľnosti podaním návrhu na súde do 30 dní od skončenia nájmu. Nájomná zmluva sa obnovuje uplynutím 30 dňa skončenia nájmu. Aj obnovená zmluva je nájomnou zmluvou dojednanou na určitú dobu. Nájom sa obnovuje na rovnakú dobu, na akú bol dojednaný pôvodne ( napr. 3 mesiace) najdlhšie však na rok ( ak bol pôvodne dojednaný na rok alebo na dobu dlhšiu ako na rok). Skončenie užívania veci zo strany nájomcu, prípadne uplatnenie nároku prenajímateľa na vydanie veci alebo vypratanie nehnuteľnosti na súde v rámci 30 dňovej lehoty ( § 676 ods. 2) vylučuje obnovenie pôvodnej zmluvy. To však nebráni k uzavretiu novej nájomnej zmluvy. Podľa § 710 ods. 2 OZ - doplneného zákonom č. 261/2001 Z.z., ktorý nadobudol účinnosť 01.09.2001 - ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu.

Ak bol nájom dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu. Občiansky zákonník upravuje spôsoby zániku nájmu bytu a to a) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom z akéhokoľvek dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu, b) písomnou výpoveďou, c) uplynutím dojednaného času ak bol nájom dohodnutý na určitý čas, d) smrťou

nájomcu, ak jeho práva neprešli na iné osoby ( § 706), pričom zákon poskytuje ochranu bývania osobám, ktoré zostali bývať v byte po smrti nájomcu ( § 713), e) zánikom členstva nájomcu v bytovom družstve ( § 714)

Poukazujúc na tú skutočnosť, že nájomná zmluva medzi účastníkmi konania ako súd už vyššie uviedol bola uzatvorená dňa 31.05.2011 na dobu určitú a to od 01.06.2011 do 31.07.2011 a odporca napriek tomu, že bol vyzvaný na vypratanie bytu výzvou zo dňa 07.08.2013, byt neodovzdal, súd rozhodol tak, že zaviazal odporcu aby do 15. dní od právoplatnosti tohto rozsudku vypratol byt č. X s príslušenstvom, nachádzajúci sa na prvom podlaží, vchodu č. XX, trojposchodového obytného domu, súp. č. XXX, na par. č. XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX O. XXXX/XXX na R. I. C. A. I. ved. na LV č. XXXX.

Rozhodnutie o trovách konania sa opiera o § 142 ods. 1 a o § 149 ods. 1 O.s.p.. Navrhovateľ v tomto konaní bol úspešný, preto súd mu priznal náhradu trov konania z titulu zaplateného súdneho poplatku za podaný návrh vo výške 99,50 € a trovy právneho zastúpenia právnej zástupkyňi navrhovateľa vo výške 192,48 € (tarifná odmena za jeden úkon právnej služby, za úkony uskutočnené v roku 2014 je 61,84 € za jeden úkon, a to nadväzne na § 11 ods. 1 písm. a) vyhlášky 655/2004 keďže nie je možné vyjadriť v peniazoch hodnotu veci alebo práva, za prevzatie právneho zastupovania sa účtuje jeden úkon v plnej sadzbe vo výške 61,84 €, ďalej za pojednávanie dňa 01.12.2014 ktoré bolo odročené bez meritórneho prejednania veci v 1 ine tarifnej odmeny vo výške 15,46 €, za pojednávanie 13.04.2015 taktiež v 1-ine tarifnej sadzby a v sice 16,13 €, za pojednávanie 07.04.2016 vo výške 66,-€ a k tomu režijný paušál 2x po 8,04 €, jedenkrát po 8,39 € a jedenkrát 8,58 € teda úhrne 192,48 €).

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Trnave ( § 204 ods. 1 / O.s.p. ).

Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy ( § 42 ods. 3 O. s.p. ).

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 ( § 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 rozhodovanie vo veci samej,

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,

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

Ak povinný dobrovoľne neplní, čo mu ukladá toto vykonateľné uznesenie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu ( § 251 ods. 1/ O.s.p.), ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, pri ktorom vznikla poplatková povinnosť zaplatiť súdne poplatky, trovy trestného konania, pokuty, svedočné, znalečné a iné náklady súdneho konania, vedie sa výkon rozhodnutia z úradnej moci ( § 251 ods. 2/ O.s.p. ).