

Súd: Okresný súd Dolný Kubín  
Spisová značka: 4C/158/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5415203068  
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 06. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Blažena Stašíková  
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2016:5415203068.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dolný Kubín samosudkyňou JUDr. Blaženou Stašíkovou v právnej veci navrhovateľa: Mesto Dolný Kubín, so sídlom v Dolnom Kubíne, Hviezdoslavovo nám. 1651/2, IČO: 00 314 463, právne zast. Advokátska kancelária Kováčik Legal s.r.o., so sídlom v Dolnom Kubíne, Radlinského 1729, IČO: 47 238 429, proti odporcovi: S. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. O., Ľ. Š. XXXX/XX-X, v konaní o vypratanie bytu, takto

### rozhodol:

I. Odporca je p o v i n n ý vypratať byt č. X na prízemí vo vchode č. XX v bytovom dome súpisné číslo XXXX na Ulici Ľ. Š. v k.ú. a obci T. O., a to v lehote do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Odporca n e m á právo na bytovú náhradu.

III. Súd p r i z n á v a navrhovateľovi voči odporcovi náhradu trov konania 99,50 eur a trov právneho zastúpenia vo výške 411,53 eur, ktorú je p o v i n n ý odporca uhradiť na účet právneho zástupcu navrhovateľa v lehote do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

Návrhom na začatie konania doručeným súdu dňa 03.08.2015 navrhovateľ žiadal, aby súd určil, že odporca je povinný do troch dní od právoplatnosti rozsudku vypratať byt č. X na prízemí vo vchode č. XX v bytovom dome súpisné č. XXXX na Ulici Ľ. Š. v k.ú. a obci T. O. a zároveň, aby určil, že odporca je povinný zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov konania do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Návrh odôvodnil tým, že navrhovateľ je vlastníkom bytu č. X vo vchode č. XX na prízemí bytového domu súpisné č. XXXX na Ulici Ľ. Š. v T. O.. Bytový dom je zapísaný na LV č. XXXX k.ú. a obec T. O., vedenom Okresným úradom T. O.. Dňa 24.10.2013 bola medzi navrhovateľom ako prenajímateľom a odporcom ako nájomcom uzavretá nájomná zmluva na predmetný byt s účinnosťou na dobu určitú do 30.10.2014. Odporca dodnes byt užíva, avšak bez uzavretej nájomnej zmluvy, a teda ho užíva bez právneho dôvodu.

Okresný súd Dolný Kubín na základe návrhu vydal dňa 08.09.2015 pod č.k. 4C/158/2015 - 22 rozkaz na plnenie.

Dňa 25.09.2015 odporca proti uvedenému rozkazu podal odpor, ktorý odôvodnil tým, si voči správcovi domu S., X.H.E.. dňa 25.09.2015 vysporiadal všetky dlhy, takže bol z jeho strany ubezpečený, že bude uzavretá nájomná zmluva. Po uzavretí nájomnej zmluvy odpadne dôvod na vypratanie bytu.

Súd vo veci vytýčil pojednávania, a to na dni 03.11.2015, 01.12.2015, 03.03.2016, 29.03.2016, 28.04.2016 a 14.06.2016.

Právny zástupca navrhovateľa uviedol, že zotrúva na podanej žalobe, tak ako je jej písomné znenie. Mal za to, že u odporcu sú dané dôvody na vypratanie, keďže byt užíva bez právneho dôvodu, posledná nájomná zmluva s ním bola uzatvorená 07.10.2013 na obdobie do 30.06.2014, po tomto už iná nájomná zmluva uzatvorená nebola. Predtým bola s ním uzatvorená nájomná zmluva 29.09.2010 a 15.12.2011. Bolo pravdou, tak ako odporca uviedol, že prebiehali s ním rokovania, že pokiaľ vyporiada všetky dlhy, tak môže s ním byť uzatvorená nájomná zmluva na nový byt. Vzhľadom ale k tomu, že z jeho strany k vyporiadaniu dlhu nedošlo, nová zmluva s ním uzatvorená nemohla byť. Ku dňu podania žaloby bol dlh 1.020,82 eur, avšak ku dňu 29.02.2016 je dlh 917,46 eur, z ktorého dôvodu nemôže byť s odporcom uzatvorená nová nájomná zmluva. Pokiaľ sa týka ostatných podmienok pre vypratanie poukazyval na to, že odporca nespĺňa podmienky sociálneho prípadu, v byte žije sám, nie je ženatý a nemá ani maloleté deti. Odporca žiadny dlh neuhradil a nevyvinul žiadnu iniciatívu, aby došlo k dohode medzi stranami. K 30.04.2016 bola výška dlhu 580,42 eur. Podľa navrhovateľa neboli u odporcu zistené dôvody, ktoré by odôvodňovali poskytnutie náhradného bývania a ani také dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by nemohol súd žalobe vyhovieť. Odporca užíva byt sústavne bez právneho dôvodu.

Odporca uviedol, že on nikdy nedostal od mesta žiadny papier, aby sa vypratá a pokiaľ sa týkalo dlžoby, tak on išiel na S., aby zistil, akú výšku dlžoby má, túto mu vypočítali a on potom aj v uvedenej výške dlžobu uhradil. Vtedy mu bolo povedané, že keď uhradí dlh, tak môže mať predĺženú nájomnú zmluvu, avšak k tomuto nedošlo. On dlžobu uhradil aj napriek tomu, že mu nebol poskytnutý ani splátkový kalendár, čo podľa jeho vedomostí S. u iných nájomcov robí. Teraz nájomné platí. Má 2 maloleté deti G. W. a S.Š. N., o ktoré sa ich matka prestala starať, odišla do Čiech a on chce z tohto dôvodu požiadať, aby deti boli zverené do jeho starostlivosti. Momentálne nepracuje. V predmetnom byte sa nekúpe, lebo je tam podľa neho závadná voda. S matkou maloletých detí manželstvo neuzavrel. Ona odišla z tohto bytu asi pred jeden a pol rokom. Momentálne sa o deti stará jeho priateľka, teda matka detí spolu s jej rodičmi. Ona však asi pred týždňom odišla do Českej republiky. Deti zostali so starými rodičmi. Celá situácia bola taká, že oni najprv bývali aj s mal. S. na ulici U.. Ľ., potom sa presťahovali na ulicu L.. Š., kde sa im narodil maloletý G. a tu spolu bývali jeden a pol roka, potom matka s deťmi odišla k svojim rodičom, kde deti aj teraz bývajú. Matka odišla asi v polovici roku 2015.

Okrem výsluchu účastníkov, súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom listinných dôkazov nachádzajúcich sa v spise a na základe toho zistil tento skutkový stav.

Z nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi Mestom Dolný Kubín ako prenajímateľom a S. N. ako nájomcom bolo zistené, že táto bola uzatvorená dňa 24.10.2013 na byt č. X , vchod č. XXXX/XX, poschodie 1 bytového domu sup. č. XXXX postaveného na pozemku C-KN parc. č. XXX/XXX k.ú. T. O., zapísaný na LV č. XXXX s účinnosťou od 01.11.2013 do 30.10.2014.

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností LV č. XXXX pre obec a kat. úz. T. O., je predmetný byt vo vlastníctve Mesta Dolný Kubín v celosti.

Podľa príjmového pokladničného dokladu č. XXX zo dňa 25.09.2015 bolo odporcom uhradené 35,58 eur a č. 270 1.479,55 eur pre S. X..H..E.. Dolný Kubín.

Podľa čl. 6 Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Dolný Kubín č.7/2014 bodu 8 - na žiadosť nájomcu, ktorý nemal žiadne nedoplatky na nájomnom a na službách spojených s užívaním bytu v posledných 2 rokoch, môže byť doba nájmu opakovane uzatváraná nájomnej zmluvy predĺžená najviac na 2x také dlhé obdobie ako doba nájmu podľa predchádzajúcej nájomnej zmluvy, najviac však na jeden rok.

Podľa rozpisu dlžnej čiastky pre predmetný byt bol nedoplatok k 20.02.2016 vo výške 917,46 eur.

Podľa správy Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Dolný Kubín, oddelenia sociálnoprávnej ochrany detí a sociálnej kurately zo dňa 05.04.2016, sa dňa 15.02.2016 odporca informoval o možnosti zverenia detí do jeho starostlivosti. Dňa 17.02.2016 bola vykonaná osobná návšteva v domácnosti matky detí a neboli zistené žiadne nedostatky v jej starostlivosti. Dňa 01.04.2016 opätovne odporca navštívil oddelenie a žiadal poradenstvo ohľadne zverenia detí do jeho starostlivosti.

Právny vzťah medzi účastníkmi konania vznikol na základe písomne uzatvorenej Zmluvy o nájme bytu č. X, vchod č. XXXX/XX, poschodie 1 bytového domu sup. č. XXXX postaveného na pozemku C-KN parc. č. XXX/XXX k.ú. T. O., zapísaný na LV č. XXXX s účinnosťou od 01.11.2013 do 30.10.2014.

Podľa ust. § 685 Občianskeho zákonníka (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 ust. § 710 ods. 1 OZ, nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

Podľa ust. § 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 ust. § 682 OZ, ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť prenajatú vec v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci; ak sa spôsob užívania výslovne nedohodol, v stave, v akom ju prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Podľa ust. § 126 ods. 1 OZ, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu je neprávom zadržuje.

Podľa § 712 a ods. 9 OZ pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu. Osobitný zákon môže ustanoviť, kedy aj v týchto prípadoch má nájomca právo na bytovú náhradu.

Podľa § 4 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb., 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.

Na základe výsledkov vykonaného dokazovania súd mal za preukázané, že odporca neoprávnene zasahuje do práv navrhovateľa tým, že užíva predmetný č. X, vchod č. XXXX/XX, poschodie 1 bytového domu sup. č. XXXX postaveného na pozemku C-KN parc. č. XXX/XXX k.ú. T. O., zapísaný na LV č. XXXX, a to bez akéhokoľvek právneho dôvodu, keďže nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú do 30.10.2014. Nájomný pomer k uvedenému dňu zanikol a aj keď nájomca užíva byt aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodal návrh na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, nedošlo k obnoveniu nájomnej zmluvy za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne, nakoľko pre byty ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka neplatí. Počnúc od 01.11.2014 nedošlo k uzatvoreniu novej nájomnej zmluvy medzi vlastníkom bytu a odporcom, a to pre porušenie povinností riadne platiť nájomné a úhrady za služby s tým spojené, ako vyplýva z predložených prehľadov o stave úhrad nájomného k predmetnému bytu a teda odporca nesplnil podmienky pre opätovné predĺženie nájomnej zmluvy podľa čl. 6 Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Dolný Kubín č. 7/2014 bodu 8. V konaní nebolo preukázané, že odporca je v nepriaznivej sociálnej situácii s maloletými deťmi, na čo sa odvolával a preto nebolo možné zo strany súdu na túto, inak výnimočnú okolnosť svedčiacu pre zamietnutie návrhu, prihliadať. Súd teda uznal dôvodnosť podaného návrhu a tomuto vyhovel.

Podľa § 712a ods. 9 Občianskeho zákonníka súd určil, že pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá odporca právo na bytovú náhradu. V danom prípade sa na neho nevzťahuje ani ust. § 4 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb.

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

Podľa § 151 ods. 1, 2 O.s.p., o povinnosti nahradiť trovy konania rozhoduje súd na návrh, spravidla v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Účastník, ktorému sa prisudzuje náhrada trov konania, je povinný trovy konania vyčísliť najneskôr do troch pracovných dní od vyhlásenia tohto rozhodnutia.

Ak účastník v lehote podľa ods. 1, trovy nevyčísli, súd mu prizná náhradu trov konania vyplývajúcich zo spisu ku dňu vyhlásenia rozhodnutia, s výnimkou trov právneho zastúpenia; ak takému účastníkovi okrem trov právneho zastúpenia, iné trovy zo spisu nevyplývajú, súd mu náhradu trov konania neprizná a v takom prípade, súd nie je viazaný rozhodnutím o prisúdení náhrady trov konania tomuto účastníkovi v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Navrhovateľ prostredníctvom právneho zástupcu uplatnil dňa 14.06.2016 trovy konania vo výške zaplateného súdneho poplatku 99,50 eur a trov právneho zastúpenia pozostávajúcich z:

- a) prevzatie a príprava zastúpenia: 64,53 eur + 8,39 režijný paušál; spolu 72,92 eur
- b) spísanie žaloby: 64,53 eur + 8,39 režijný paušál; spolu 72,92 eur
- c) vyjadrenie k odporu 20.10.2015: 64,53 eur + 8,39 režijný paušál; spolu 72,92 eur
- d) účasť na pojednávaní 03.11.2015: 64,53 eur + 8,39 režijný paušál; spolu 72,92 eur
- e) účasť na pojednávaní 03.03.2016: 66,- eur + 8,58 režijný paušál; spolu 74,58 eur
- f) účasť na pojednávaní 29.03.2016, bez prejednávania 16,50 eur + 8,58 režijný paušál; spolu 25,08 eur:
- g) účasť na pojednávaní 14.06.2016: 66,- eur + 8,58 režijný paušál; spolu 74,58 eur

SPOLU 465,92 eur + 20% DPH (93,18 eur) = 559,10 eur

Súd priznal trovy právneho zastúpenia nasledovne:

Hodnota tarifnej odmeny 64,53 eur - rok 2015 a 66,- eur - rok 2016 (§ 11 ods. 1 písm. a/ vyhl. 655/2004 Z.z.)

Úkony:

- a) prevzatie a príprava zastúpenia: 64,53 eur + 8,39 režijný paušál;
- b) spísanie žaloby: 64,53 eur + 8,39 režijný paušál;
- c) vyjadrenie k odporu 20.10.2015: 64,53 eur + 8,39 režijný paušál;
- d) účasť na pojednávaní 03.11.2015: 16,13 eur + 8,39 režijný paušál; (§13a ods.4)
- e) účasť na pojednávaní 29.03.2016, 16,50 eur + 8,58 režijný paušál;
- f) účasť na pojednávaní 14.06.2016: 66,- eur + 8,58 režijný paušál;

SPOLU 342,94 eur + 20% DPH (68,59 eur) = 411,53 eur

Súdny poplatok 99,50 eur

Uplatňovanú náhradu za 03.11.2015 vo výške 64,53 eur za účasť na pojednávaní súd nepriznal, nakoľko pojednávanie bolo odročené bez prejednávania veci a v takom prípade patrí náhrada vo výške 1 odmeny. Na pojednávaní dňa 03.03.2016 právny zástupca nebol prítomný. Za účasť na pojednávaní dňa 29.03.2016 by právnomu zástupcovi patrila plná náhrada, nakoľko v uvedený deň pojednávanie prebehlo, avšak z dôvodu, že právny zástupca uplatnil túto len do výšky 16,50 eur, bola mu priznaná iba v uplatnenej výške.

Priznanie režijného paušálu vychádza z ust. § 16 ods. 3 a priznanie preukázanej DPH z § 18 ods.3 vyhl. 655/2004 Z.z.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Dolný Kubín na Krajský súd v Žiline, písomne v dvoch vyhotoveniach (§ 204 ods. 1 O.s.p.).

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.).

Odvolaie 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 - zák. č. 233/1995 Z.z. v znení neskorších zmien (§ 251 ods. 1 O.s.p.)