

Súd: Okresný súd Dunajská Streda  
Spisová značka: 15C/79/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2216206562  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 11. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lenka Evinová  
ECLI: ECLI:SK:OSDS:2016:2216206562.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dunajská Streda sudkyňou JUDr. Lenkou Evinovou, v sporovej veci žalobcu: Obec Kráľovičove Kračany, IČO: 00 305 529, Kráľovičove Kračany č. 109, právne zast. JUDr. Beátou Slovákovou, advokátkou, so sídlom Nemešsegská 6575/35, Dunajská Streda, proti žalovanej: P. E., N.. XX.XX.XXXX, C. A. Z. K. XX, K. K., o vypratanie bytu takto

### rozhodol:

I. Žalovaná je povinná vypratať 2-izbový byt Č.. X s príslušenstvom, ktorý sa nachádza na J.. W. bytového domu súpisného čísla XX, postaveného na parcele č. XXX/XX v obci K. K. Č.P. R. K., zapísaný na R. Č..XXX, pre katastrálne územie: R. K., obec: K.L. K., okres: Dunajská Streda, do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobca má právo na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenu súdu dňa 21.04.2016 domáhal vydania rozhodnutia (rozkazu na plnenie), ktorým by súd uložil žalovanej povinnosť v lehote 15 dní vypratať byt uvedený vo výroku tohto rozsudku a zaplatiť náhradu trov konania. Žalobný návrh odôvodnil tým, že so žalovanou (ako nájomcom) dňa 17.10.2014 uzatvoril žalobca (v pozícii prenajímateľa) nájomnú zmluvu, ktorou jej prenechal do užívania byt uvedený vo výroku tohto rozsudku, s tým, že nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú do 17.01.2015. Od 18.01.2015 užíva podľa tvrdenia žalobcu žalovaná predmetný byt bez právneho dôvodu, pričom bola viackrát vyzvaná na vypratanie predmetného bytu, avšak bezúspešne. Po výzve na vypratanie bytu z 11.02.2016 žalovaná sa skontaktovala s právnu zástupkyňou žalobcu, no uhradila len nepodstatnú časť svojho dlhu voči žalobcovi, preto žalobca už nechce tolerovať existujúci stav. Okrem toho v obci je záujem o nájom obecných bytov, preto má žalobca záujem dať byt do nájmu osobe, ktorá si bude riadne plniť svoje povinnosti. K žalobe pripojil výpis z LV Č.. XXX, zmluvu o nájme bytu z 17.10.2014 a výzvu na vypratanie bytu z 11.02.2016 s doručenkou.

2. Tunajší súd žalobnému návrhu v celom rozsahu vyhovel vydaním rozkazu na plnenie č.k. 15C/79/2016-10 dňa 26.04.2016, ktorý žalovaná prevzala dňa 03.05.2016 a podala voči nemu odpor.

3. V odpore proti rozkazu na plnenie žalovaná uviedla, že je pravdou, že má voči žalobcovi podližnosti, ale len za mesiace marec a apríl 2016. Dlh v sume 1.614,69 eura vytvoril predchádzajúci nájomca - druh žalovanej, s ktorým mal žalobca nájomnú zmluvu do 16.10.2014 a odo dňa 17.10.2014 je nájomcom predmetného bytu žalovaná a obýva ho so svojimi tromi deťmi. Uviedla, že žalobca s ňou bol ochotný uzatvoriť nájomnú zmluvu len za podmienky, že prevezme všetok dlh jej bývalého druhu voči žalobcovi z titulu nájomného a keďže žalovaná nemala kam ísť s deťmi, tak zmluvu podpísala a zaviazala sa dlh splácať v mesačných splátkach po 30,- eur spolu s bežným nájomným. Uviedla, že so splácaním mala problém, nakoľko jej príjem je 400,- eur a na nájomné platí 200,- eur, preto sa odstala s úhradou

nájomného do omeškania, no nájomné za viac ako 2 mesiace nikdy nedlhovala. Ďalej tvrdila, že nie je pravdou, že by predmetný byt užívala neoprávnene, pretože nájomnú zmluvu má uzatvorenú až do 31.12.2015 a nemá žiadny nedoplatok na nájomnom, iba za mesiace marec a apríl 2015 (?). k odporu žalovaná nepripojila žiadne listiny preukazujúce jej tvrdenia (najmä pokiaľ sa týka dĺžky trvania nájomnej zmluvy o ktorej tvrdí, že ju mala uzatvorenú až do 31.12.2015).

4. K odporu žalovanej sa vyjadril žalobca, ktorý uviedol, že nájomná zmluva medzi žalobcom a žalovanou bola uzatvorená na dobu určitú a to do 17.01.2015, preto od 18.01.2015 užíva žalovaná byt bez právneho dôvodu. Uviedol, že chápe postavenie žalovanej ako matky troch maloletých detí, preto bol žalobca trpezlivý a tolerantný a čakal s podaním návrhu na súd, no žalovaná ani po príslušoch dlh nevyrovnala, preto bol žalobca nútený podať návrh na súd.

5. Súd sa oboznámil so žalobou, s písomným odporom žalovanej, s vyjadrením žalobcu k odporu, s prílohami k žalobnému návrhu - s výpisom z LV č. XXX, so zmluvou o nájme, s výzvou na vypratanie bytu a s doručenkou k nemu, vo veci vykonal dokazovanie oboznámením listinných dôkazov nachádzajúcimi sa v spise - najmä: výpisom z LV Č.. XXX, s zmluvou a nájme bytu, ako aj s ďalším podstatným obsahom spisu, keď pojednávanie vykonal v neprítomnosti riadne a včas predvolanej žalovanej, ktorá sa však nedostavila a svoju neprítomnosť nijak neospravedlnila a zistil tento skutkový a právny stav veci:

6. Žalobca je vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV Č.. XXX, o.i. aj 2-izbového bytu č. X s príslušenstvom, ktorý sa nachádza na II. poschodí bytového domu súpisného čísla XX, postaveného na parcele Č.. XXX/XX v obci K. K. časť R. K., zapísaný na R. Č.. XXX, pre katastrálne územie: Lesné Kračany, obec: Kráľovičove Kračany, okres: Dunajská Streda. Žalobca ako prenajímateľ a žalovaná ako nájomca dňa 17.10.2014 uzatvorili zmluvu o nájme vyššie špecifikovaného bytu na dobu určitú t.j. do 17.01.2015. Táto skutočnosť vyplýva z predloženého výpisu z R. Č.. XXX a z čl. I cit. zmluvy o nájme bytu. Žalovaná od 18.01.2015 užíva predmetný byt spolu s jej deťmi bez právneho dôvodu, preto sa žalobca domáha vypratania predmetného bytu o.i. aj z toho dôvodu, že sa jedná o obecný nájomný byt a jestvujú záujemcovia o takéto nájomné byty.

7. Z prednesu právnej zástupkyne žalobcu na pojednávaní, ktoré sa konalo dňa 23. 11. 2016 vyplynulo, že tvrdenie žalovanej uvedené v odpore o tom, že v predmetnom byte bola aj po ukončení nájomnej zmluvy zo strany žalobcu mlčky trpená nezodpovedá skutočnosti, nakoľko žalobca jej opakovane oznamoval, že k tomu, aby došlo k uzatvoreniu novej nájomnej zmluvy je potrebné, aby záujemca o nájom mal zaplatené všetky dlhy, pričom poukázala na článok V. bod 2 nájomnej zmluvy. Právna zástupkyňa žalobcu tiež uviedla, že ani v súčasnosti žalovaná napriek tomu, že predmetný byt protiprávne naďalej užíva, neplatí nájomné ani preddavky hoci byt fakticky užíva. Uviedla, že bola podaná žaloba voči žalovanej, vo veci bol vydaný platobný rozkaz dňa 16.11.2016 sp. zn. 16C/323/2016, kde žalobca žaluje žalovanú o zaplatenie dlhu na nájomnom a preddavkoch vo výške 2.066,73 eura. Žalovaná len využíva všetky procesné prostriedky na oddialenie právoplatného rozhodnutia a svojím konaním ukracuje ostatných obyvateľov obce, i ostatných záujemcov o nájomné byty. Dodala, že v období, ktoré predchádzalo uzavretiu predmetnej nájomnej zmluvy mal k uvedenému bytu nájomnú zmluvu uzatvorenú druh žalovanej, ktorý však bol odsúdený a musel nastúpiť do výkonu trestu odňatia slobody a práve z dôvodu, aby žalovaná aj so svojimi deťmi mohla v predmetnom byte zotrvať, jej vyšiel žalobca v ústrety a bolo prijaté uznesenie obecného zastupiteľstva, v zmysle ktorého jej bol daný byt do nájmu za podmienky, že pristúpi k záväzku svojho druhu titulom nedoplatkov na nájomnom, s čím žalovaná súhlasila. Tiež podotkla, že na OSDS sa vedie aj konanie o zaplatenie, kde sú žalovaní práve žalovaná z tohto konania a jej druh. Doplnila, že predmetný byt ako aj ďalšie obdobné byty v obci boli spolufinancované z príspevku zo Štátneho fondu rozvoja bývania a preto je tam osobitný režim nájmu ako aj podmienka, že ak by byt mala obývať aj iná osoba ako nájomca, treba súhlas obce. Je štandardným postupom, že pri takýchto bytoch žalobca najskôr uzatvára nájomné zmluvy na dobu určitú spravidla na 3 mesiace, a až následne, pokiaľ nájomca riadne plní svoje záväzky dochádza k uzatváraniu zmluvy na dlhší časový úsek, avšak tiež len na dobu určitú spravidla na 12 mesiacov.

8. Podľa ust. § 470 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“), ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

9. Podľa ust. § 470 ods. 2 C.s.p. právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované. Ak sa tento zákon použije na konania začaté pred dňom

nadobudnutia účinnosti tohto zákona, nemožno uplatňovať ustanovenia tohto zákona o predbežnom prejednaní vecí, popretí skutkových tvrdení protistrany a sudcovskej koncentracii konania, ak by boli v neprospech strany.

10. Podľa § 123 Občianskeho zákonníka vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

11. Podľa § 124 Občianskeho zákonníka všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana.

12. Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania vecí od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

13. Súd pri rozhodovaní vo veci vychádzal z vyššie citovaných ustanovení zákona, ktoré aplikoval na zistený skutkový stav.

14. Ochranu vlastníckeho práva k hnutelným veciam i k nehnuteľnostiam poskytuje zákon v citovanom ustanovení vlastníkom proti tomu, kto neoprávnene zasahuje do ich vlastníckeho práva, najmä umožňuje domáhať sa vydania od toho, kto ju neprávom zadržuje. Základným predpokladom úspešnosti žaloby na vydanie vecí je, že sa vec neoprávnene nachádza vo faktickej moci inej osoby než vlastníka.

15. V konaní bolo preukázané, že žalobca osvedčil vlastníctvo k predmetnému bytu výpisom z LV č. XXX. Existenciu nájomného vzťahu v období od 17.10.2014 do 17.01.2015 osvedčil žalobca predložením nájomnej zmluvy. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že nájomný vzťah medzi stranami sporu zanikol uplynutím dohodnutého času nájmu, a to k 17.01.2015, t.j. od 18.01.2015 žalovaná užíva predmetný byt neoprávnene, t.j. bez akéhokoľvek právneho titulu. Tvrdenia žalovanej v odpore o tom, že by mala údajne mať so žalovaným nájomnú zmluvu až do 31.12.2015 žalovaná ničím nepodložila, ani nepreukázala, žalovaný toto jednoznačne poprel a poukázal na ním predloženú nájomnú zmluvu.

16. Vyhodnotením vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba bola podaná dôvodne, nakoľko žalovaná nemá právny titul užívania k tejto nehnuteľnosti, naďalej ju užíva a napriek výzve žalobcu nehnuteľnosť nevypratala. Žalovaná v rámci dôkaznej povinnosti neoznačila žiaden dôkaz a v konaní bola mimo odporu voči rozkazu na plnenie následne pasívna. Podľa zásady „vigilantibus iura scripta sunt“ práva patria len bdelym, teda tým, ktorí sa aktívne zaujímajú o ochranu a výkon svojich práv a ktorí svoje oprávnenia uplatňujú včas a s dostatočnou starostlivosťou a predvídavosťou. V slobodnej spoločnosti je totiž predovšetkým vecou nositeľov práv, aby svoje práva bránili a starali sa o ne, inak ich podcenením, či zanedbaním môžu strácať svoje práva majetkové, osobné, satisfakčné a pod. Na základe výsledkov vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba bola podaná odôvodnene. Súd vychádzal z nespornosti skutočností tvrdených žalobcom, o ktorých pravdivosti nemal dôvodné pochybnosti. Žalovaná nesplnila svoju povinnosť dobrovoľne vypratať neoprávnene užívaný byt, preto žalobca bol nútený riešiť ochranu svojho vlastníctva predmetnou žalobou. Z týchto dôvodov súd uložil žalovanej povinnosť predmetný byt, špecifikovaný vo výroku tohto rozsudku vypratať a to v lehote do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku (výrok I.)

17. Vzhľadom k tomu, že podľa konštantnej judikatúry sa nevyžaduje, aby na každý argument aj na taký, ktorý je pre rozhodnutie bezvýznamný, bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia, tunajší súd sa s ďalšou argumentáciou sporových strán, ktorá je vzhľadom na argumentáciu súdu irelevantná, nezaoberal.

18. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 262 ods. 1 C.s.p. a § 255 ods. 1 C.s.p. pričom dospel k záveru, že žalobca má právo na náhradu trov konania v rozsahu 100%, keďže žalobca bol v tejto sporovej veci úspešný na 100% a neúspešný na 0%, t.j. čistý úspech žalobcu predstavuje 100% (výrok II.). O výške náhrady trov bude rozhodnuté samostatným rozhodnutím po právoplatnosti tohto rozsudku.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Dunajská Streda (§ 355 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania, a síce ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné súdne rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na výkon exekúcie podľa osobitného zákona (zák. č. 233/1995 Z.z.).