

Súd: Okresný súd Topoľčany  
Spisová značka: 4C/64/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4617206099  
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 02. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Marián Mokoš  
ECLI: ECLI:SK:OSTO:2018:4617206099.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Topoľčany samosudcom Mariánom Mokošom v právnej veci žalobkyne: B. I., nar. X.XX.XXXX, bytom D., O. XXXX/XX, právne zastúpená: JUDr. Jozef Dudzík & JUDr. Kristína Gerová, Advokátske združenie Škultétyho 1597/7, Topoľčany, proti žalovanému: X. I., nar. X.XX.XXXX, bytom D., O. XXXX/XX, o zrušenie práva spoločného nájmu bytu, takto

### rozhodol:

Súd zrušuje právo spoločného nájmu 3 izbového družstevného bytu v D. na ulici O. č. XXXX/XX č. bytu 4 na 3.podlaží sporovým stranám a určuje, že žalobkyňa ako členka družstva bude ďalej nájomcom bytu.

Žalovaný je povinný z bytu sa vysťahovať a byť vypratať do 15 dní po zabezpečení náhradného bytu.

Žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

### odôvodnenie:

1./ Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala zrušenia práva spoločného nájmu trojizbového družstevného bytu č. 4 na 3 podlaží v obytnom dome súp.č. XXXX/XX na ul. O. v D. a určenia, že bude ďalej výlučnou nájomníčkou bytu ako výlučná členka SBD s tým, že žalovaný bude povinný z bytu sa vypratať do 15 dní. Žalobu odôvodnila tým, že manželstvo so žalovaným bolo právoplatne rozvedené dňom 02.01.2017 a za trvania manželstva im bol pridelený predmetný družstevný byt, čoho dôkazom je zápisnica o odovzdaní bytu zo dňa 27.12.1986. Po rozvode manželstva sa so žalovaným nedohodli na ďalšom nájme bytu napriek jej snahe, pričom absolvovali aj pohovor u mediačného úradníka s tým, že byt predajú tretej osobe a kúpnu cenu si rozdelia, avšak žalovaný takúto dohodu nedodrжал. Predmetný byt slúži pre ubytovanie nielen jej, ale aj spoločnej dcére B., ktorá študuje na vysokej škole a je viazaná na trvalé bývanie v tomto byte a taktiež byt slúži ako trvalé bydlisko aj pre syna U., ktorý ho užíva len sporadicky, keďže pracuje v R. republike. Pred podaním žaloby navrhovala žalovanému, že mu kúpi do jeho osobného vlastníctva garsónku, s čím tento nesúhlasil. Na pojednávaní uviedla, že situácia v byte je neúnosná a spolužitie v ňom je nefunkčné od r. 2015, keď podala návrh na rozvod. Z bytu bola vyhánaná a mohla v ňom byť len za prítomnosti dcéry a žalovaný sa jej aj vyhrážal. Po rozvode manželstva zatiaľ nedošlo k vyporiadaniu BSM dohodou a ani nebola podaná žaloba na súd. Byt im bol pridelený bytovým družstvom za trvania manželstva. Ona je onkologický pacient následkom všetkých týchto stresov, pričom zlý zdravotný stav žalovaného je len následkom jeho spôsobu života. Poukázala na to, že žalovaný sám priznal, že nevládze platiť za byt a pri jeho veku mu žiadna banka už ďalší úver zrejme neposkytne. Do bytu chodí len vtedy, keď dcéra príde zo školy a keď tu dcéra nie je, tak vtedy spáva u rodičov. Už asi 6 rokov pracuje v zahraničí. Po dobu pol roka platila polovicu nájmu, ale keď prišiel preplatok, tak ho zobral žalovaný, ktorému dávala na náklady spojené s bytom každý mesiac 50 eur, ale od leta minulého roku mu peniaze prestala dávať, pretože musela dcére zaplatiť školné vo výške 900 eur a taktiež musela v U. vrátiť prídavky na dcéru kvôli jej prechodu na inú vysokú školu. Do spisu predložila písomné vyjadrenie dcéry B., ktorá po oboznámení sa so zápisnicou z pojednávania dňa 23.01.2018

uviedla, že si nevie predstaviť bývanie s otcom a nie s matkou pokiaľ by byt bol prikázaný otcovi. Nikdy sa s otcom nerozprávali o tom, že by mala ukončiť štúdium na vysokej škole a potom ho v tomto byte doopatrovať. Ona by bola najradšej, keby ju rodičia do tohto sporu nezaťahovali.

2./ Žalovaný s podanou žalobou nesúhlasil a poukazoval na to, že byt bol pridelený jemu, čo jasne a zrozumiteľne vyplýva zo zmluvy o nájme bytu, ktorá bola uzavretá iba s ním ako nájomcom a aj v zápisnici o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu je jasne a zrozumiteľne uvedené, že táto bola spísaná s členom družstva X. I.. Je pravdou, že ustanovenie § 703 a nasl. Občianskeho zákonníka upravuje aj takéto situácie, avšak § 705 ods. 2 a 3 OZ hovorí aj o prihladaní na záujmy detí, ale maloletých, ktoré nemajú a stanovisko prenajímateľa, ktoré k žalobe nebolo doložené. Na pojednávaní potvrdil, že byt mu bol pridelený v r. 1986 a on sa musel zaviazat', že odpracuje 10 alebo 15 rokov v Pozemných stavbách za pridelenie tohto bytu. Pokiaľ ide o vyhánanie z bytu ako uviedla žalobkyňa, tak je to len následok provokácií, pričom jej nikdy neublížil. On by chcel naďalej zostať bývať v tomto byte, kde žije už 31 rokov a nechce si zvykať na iné bývanie. Poukazoval na svoje zdravotné problémy s tým, že ho čaká operácia. V prípade zrušenia spoločného nájmu bytu navrhol, aby mu bol byt prikázaný s tým, že by dal žalobkyni 20.000 eur ako ho chcela ona vyplatiť a zobral by si na to aj úver. Dcéra môže zostať v tomto byte a aj žalobkyňa by tam mohla hocikedy chodiť. Zarába 700 eur a z toho platí všetky poplatky spojené s užívaním bytu od rozvodu manželstva a žalobkyňa mu spočiatku nepravidelne dávala menšie sumy, avšak asi pol roka mu už nedáva nič. V byte býva prakticky len on, pretože žalobkyňa dochádza do bytu asi 1krát za dva týždne a je tam iba minimálne. Syn žije v L. a domov príde asi tak 4 krát do roka. Dcéra chodí zo školy domov každý víkend a to buď vo štvrtok alebo v piatok a potom odchádza v nedeľu alebo v pondelok. Platí výživné na dcéru 180 eur a okrem toho 85% - 90% poplatkov spojených s užívaním bytu. Na tieto poplatky mu žalobkyňa iba sem tam dala 50 eur. Žalobkyňa väčšinou príde domov v utorok a zdržuje sa doma 2-3 dni a potom odchádza preč. Nevedel sa vyjadriť k otázke ďalšieho usporiadania vzťahov v súvislosti s bytom, pretože žalobkyňu z bytu vyplatiť nemôže.

3. / Súd vykonal dokazovanie výsluchom sporových strán ako aj oboznámením sa so spisom tunajšieho súdu sp.zn. 8C/350/2015 a s predloženými dokladmi, z ktorých zistil, že sporové strany uzavreli manželstvo dňa 19.10.1984, pričom z ich manželstva pochádzajú tri už dospelé deti a za trvania manželstva bol žalovanému pridelený trojizbový družstevný byt č. 7/A na ul. O. súp.č. XXXX v D. a to podľa rozhodnutia o pridelení bytu zo dňa 11.12.1986, čoho dôkazom je zápisnica o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 27.12.1986, pričom v tejto je v čl. 1 bod 4 uvedené, že družstvo berie na vedomie, že osobný užívateľ žije v čase uzavretia tejto dohody v manželstve s B. a že s ňou trvale žije, čím uzavretím tejto dohody vzniká spoločné užívacie právo týchto manželov. Žalobkyňa predložila aj zmluvu o nájme bytu č. 1680510040 zo dňa 01.02.2001 uzavretú medzi Stavebným bytovým družstvom Topoľčany ako prenajímateľom a nájomcami X. I. a manželkou B., predmetom ktorej je 3 izbový byt č. 4 na treťom podlaží v obytnom dome súp.č. XXXX/XX na ul. O. XX, XX, XX v D. o podlahovej ploche 59,27m<sup>2</sup> s tým, že nájomná zmluva je uzavretá na dobu neurčitú. V čl. 2 tejto zmluvy je uvedené, že nájomca v čase uzavretia tejto zmluvy žije s manželkou uvedenou v záhlaví zmluvy, s ktorou mu v zmysle § 703 a nasl. OZ vzniká právo spoločného nájmu bytu a podľa čl. 5 stanov SBD aj spoločné členstvo v družstve.

4./ Z vyjadrenia SBD Topoľčany zo dňa 30.01.2018 (čl. 23) vyplýva, že dňa 17.12.1986 došlo k vydaniu rozhodnutia o pridelení družstevného bytu Okresným stavebným bytovým družstvom Topoľčany na základe uznesenia Predstavenstva družstva č. 1837/86-12 zo dňa 11.12.1986 členovi X. I. a to byt v Topoľčanoch, blok E1/A vo vchode 23, poschodie 3 vľavo na sídlisku Juh na ul. O. XXXX pozostávajúci z troch izieb, kuchyne a príslušenstva a dňa 27.12.1986 došlo k podpisu zápisnice o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu medzi vtedajším SBD Topoľčany a X. I., pričom podľa zápisnice v tom čase užívateľ žil v manželstve s manželkou B. a uzavretím dohody vzniklo spoločné užívacie právo týchto manželov. Dňa 01.02.2001 bola medzi SBD Topoľčany a nájomcami X. I. a B. I. uzatvorená zmluva o nájme bytu č. 1680510040 na dobu neurčitú. Na základe uvedeného podľa § 703 resp. § 704 OZ sa jedná o spoločný nájom bytu manželmi a kto je alebo komu doporučujú ponechať v ďalšom nájme byt po zrušení práva spoločného nájmu bytu, nie je v kompetencii SBD Topoľčany sa v tejto otázke vyjadrovať, rozhodovať alebo určovať.

5./ Manželstvo sporových strán bolo rozvedené rozsudkom tunajšieho súdu č.k. 8C/350/2015 - 18 zo dňa 10.11.2015, ktorý bol potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Nitre č.k. 5Co/54/2016 - 48 zo dňa 19.10.2016 a právoplatným sa stal dňa 02.01.2017. Oba sudy vo svojich rozhodnutiach konštatovali, že

manželstvo si neplní funkcie stanovené v zákone o rodine, nakoľko manželia spolu nežijú, nehospodária, intímne sa nestýkajú a aj po vynesení rozsudku súdu prvej inštancie sa vzťahy medzi manželmi nezlepšili, ale práve naopak, podľa vyjadrenia žalobkyne sa výrazne zhoršili, keď manžel jej neustále bráni bývaniu v ich spoločnom byte, z ktorého ona musí často odísť a prespávať mimo, lebo ju do bytu ani nechce pustiť so slovami, či má vôbec odvahu tam byť s ním sama. Podľa nej je to pomsta za to, že sa vôbec odvážila podať návrh na rozvod.

Podľa § 703 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak vznikne len jednému z manželov za trvania manželstva právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu, vznikne so spoločným nájmom bytu manželmi aj spoločné členstvo manželov v družstve, z tohto členstva sú obaja manželia oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne.

Podľa § 705 ods. 1 OZ, ak sa rozvedení manželia nedohodnú o nájme bytu, súd na návrh jedného z nich rozhodne, že sa zrušuje právo spoločného nájmu bytu. Súčasne určí, ktorý z manželov bude byť ďalej užívať ako nájomca.

Podľa ods. 2 veta druhá, v ostatných prípadoch spoločného nájmu družstevného bytu rozhodne súd, ak sa rozvedení manželia nedohodnú, na návrh jedného z nich o zrušení tohto práva, ako aj o tom, kto z nich bude ako člen družstva ďalej nájomcom bytu, tým zanikne aj spoločné členstvo rozvedených manželov v družstve.

Podľa ods. 3, pri rozhodovaní o ďalšom nájme bytu vezme súd zreteľ najmä na záujmy maloletých detí a stanovisko prenajímateľa.

Podľa § 712 ods. 1 OZ, bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.

Podľa ods. 2 náhradným bytom je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudský dôstojné bývanie nájomcu a členov jeho domácnosti.

Podľa § 712a ods. 8 OZ, ak ide o prípady podľa § 705 ods. 1 a 2 druhej vety, môže súd, ak sú na to dôvody hodné osobitného zreteľa, rozhodnúť, že rozvedený manžel má právo len na náhradné ubytovanie alebo na prístrešie. Ak sa rozvedený manžel za trvania manželstva alebo po rozvode manželstva voči druhému manželovi alebo voči blízkej osobe, ktorá s ním býva v spoločne v byte, dopúšťal alebo dopúšťa fyzického násillia alebo psychického násillia, súd rozhodne, že bytová náhrada mu nepatrí.

Podľa § 712c ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak tento zákon neustanovuje inak, nájomca nie je povinný vystaňovať sa z bytu a byť vypratať, kým nie je pre neho zabezpečená zodpovedajúca bytová náhrada. Spoloční nájomcovia majú právo len na jednu bytovú náhradu.

Podľa ods. 2, ustanovenia osobitného zákona o zabezpečení bytovej náhrady a prístrešia platia primerane.

Podľa ods. 3, nájomca, ktorý má byť 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.

6./ Na základe vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že žaloba na zrušenie práva spoločného nájmu družstevného bytu je podaná dôvodne, pretože sporové strany ako spoloční nájomcovia družstevného bytu a zároveň členovia družstva sa po rozvode manželstva nedohodli o nájme bytu a preto súd na návrh jedného z nich musí rozhodnúť o zrušení práva spoločného nájmu bytu ako aj o tom, kto z nich bude ako člen družstva ďalej nájomcom bytu a týmto rozhodnutím zaniká aj spoločné členstvo rozvedených manželov v družstve. Je nesporné, že žalovanému za trvania manželstva vzniklo právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu, čoho dôkazom je zápisnica o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 27.12.2016 ako aj správa prenajímateľa, podľa ktorej došlo k vydaniu rozhodnutia o pridelení družstevného bytu žalovanému dňa 17.12.1986, teda za trvania manželstva a z toho dôvodu podľa § 703 ods. 2 OZ vznikol sporovým stranám spoločný nájom bytu manželmi ako aj spoločné členstvo manželov v družstve, z ktorého sú obaja manželia oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne. V tomto smere teda nemajú opodstatnenie námietky žalovaného, že nájomcom je iba on, i keď na druhej strane poukazuje na platný právny stav podľa § 703 a nasl. OZ. Manželstvo sporových strán bolo právoplatne rozvedené dňom 02.01.2017 a po rozvode sa strany nedohodli o nájme bytu a preto súd na návrh žalobkyne rozhodol o zrušení práva spoločného nájmu bytu uvedeného vo výrokovej časti rozsudku ako aj o tom, že žalobkyňa ako členka družstva bude ďalej nájomcom bytu. Pri rozhodovaní o určení, kto bude ďalej ako člen družstva nájomcom bytu súd vychádzal z vykonaného dokazovania a mal

za to, že na strane žalobkyne, ktorá od začiatku prejavovala záujem o pridelenie bytu boli preukázané dôvody pre rozhodnutie v jej prospech, nakoľko žalobkyňa v tomto byte v čase, keď nie je pracovne v zahraničí sa zdržuje za prítomnosti dcéry a vzhľadom na narušenie vzťahov so žalovaným nie je možné, aby sa v byte zdržovala v čase neprítomnosti dcéry a preto byť neužíva v takom rozsahu ako žalovaný a z toho dôvodu ani neprispieva na náklady spojené s užívaním bytu v rovnakom rozsahu ako žalovaný, ktorý v byte od rozvodu manželstva prakticky neustále býva. Zo strany žalovaného však neboli uvedené žiadne argumenty ohľadom ďalšieho vyriešenia bytovej situácie a jediným jeho argumentom bolo tvrdenie, že v byte býva a chce v ňom dožiť a aj s poukazom na jeho zdravotný stav sa nechce z bytu sťahovať, pričom nemá peniaze na vyplatenie žalobkyne z bytu v prípade riešenia otázky vyporiadania BSM. Taktiež žalovaný nenavrhol ani žiadne riešenie ohľadom zabezpečenia ďalšieho bývania žalobkyne v prípade ak by ho súd určil za nájomcu bytu, pričom neprichádza do úvahy ním navrhované riešenie, že žalobkyňa môže naďalej do bytu hocikedy chodiť, avšak zrejme nebral do úvahy skutočnosť, že žalobkyňa vôbec nemá záujem zotrvať v byte pokiaľ tam bude aj žalovaný. Na druhej strane žalobkyňa bola ešte pred podaním žaloby ochotná zabezpečiť žalovanému náhradný byt, čo však žalovaný odmietol a neponúkol žiadne konštruktívne riešenie bytovej situácie. Žalobkyňa prejavila aj záujem vyplatiť žalovaného z bytu, ale žalovaný ani na takúto ponuku nereagoval. Pri rozhodovaní o ďalšom nájme bytu súd musí zobrať na zreteľ všetky okolnosti, ktoré v konaní vyjdú najavo a podľa § 705 ods. 3 OZ pri tomto rozhodovaní musí zobrať zreteľ najmä na záujmy maloletých detí a stanovisko prenajímateľa, avšak v tomto prípade pri svojom rozhodovaní na maloleté deti nemusel prihliadať, keďže deti oboch sporových strán sú už plnoleté a stanovisko prenajímateľa bolo neutrálne a tento sa žiadnym spôsobom nevyjadril k otázke ďalšieho nájmu bytu a prakticky to ponechal na úvahu súdu. V ustanovení § 705 ods. 3 OZ sú uvedené dôvody, na ktoré súd musí najmä prihliadať pri rozhodovaní o ďalšom nájme bytu, ale to znamená, že musí prihliadať aj na iné dôvody okrem tých, ktoré sú vymenované v zákone a v tomto prípade súd prihliadal aj na záujem plnoletých detí, z ktorých sa k veci vyjadrila dcéra účastníkov B. s tým, že si nevie predstaviť bývanie v byte so žalovaným v prípade, ak by mu bol byt prikázaný a nikdy sa so žalovaným nerozprávala o tom, že by ho mala v byte doopatrovať. Okrem toho súd prihliadol aj na dôvody rozvodu manželstva sporových strán, pričom zo spisu tunajšieho súdu 8C/350/2015 vyplýva, že žalobkyňa podávala návrh na rozvod manželstva kvôli správaniu sa žalovaného a poukazovala na jeho chorobnú žiarlivosť ako aj agresivitu pod vplyvom alkoholu a taktiež v odôvodneniach rozsudkov oboch súdov bolo konštatované zavinenie rozvodu manželstva zo strany žalovaného s poukazom na jeho správanie sa voči žalobkyni a konštatuje sa aj skutočnosť, že žalovaný po vynesení rozsudku súdu prvej inštancie bránil žalobkyni bývať v ich spoločnom byte, kvôli čomu musela prespávať mimo bytu a mala to byť pomsta za to, že podala návrh na rozvod. Všetky vyššie uvedené skutočnosti súd zobral do úvahy pri svojom rozhodovaní o ďalšom nájme bytu a to jednotlivo a vo vzájomnej súvislosti a mal za to, že v tomto prípade je potrebné určiť za ďalšieho nájomcu bytu žalobkyňu, ktorá zároveň bude aj členkou družstva. Žalovaného súd zaviazal vystáhnúť sa z bytu a byť vyprataný do 15 dní po zabezpečení náhradného bytu, keďže v konaní neboli preukázané žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré by v zmysle § 712a ods. 8 OZ odôvodňovali rozhodnúť, že žalovaný má právo len na náhradné ubytovanie alebo na prístrešie, pričom pri zrušení práva spoločného nájmu bytu v zásade manželovi, ktorý samá z bytu vypratať patrí právo na náhradný byt a iba z dôvodov hodných osobitného zreteľa je možné uprieť mu toto právo a priznať mu len právo na náhradné ubytovanie alebo na prístrešie. Zo strany žalobkyne žiadne dôkazy, ktoré by odôvodňovali priznať žalovanému len právo na náhradné ubytovanie alebo na prístrešie produkované neboli a skutočnosť, že žalovaný jej po rozvode manželstva bráni v riadnom užívaní bytu resp. že má strach v tomto byte bývať pokiaľ tam nie je aj ich dcéra, nemôže byť sama o sebe dôvodom pre rozhodnutie súdu podľa § 712a ods. 8 OZ pokiaľ strana neprodukuje iné dôvody hodné osobitného zreteľa, pričom v tomto prípade správanie sa žalovaného vyplýva z narušenia vzťahov so žalobkyňou, ktorých výsledkom bol rozvod manželstva a trauma žalovaného z tohto rozvodu. Taktiež v konaní nebolo preukázané, že by sa žalovaný dopúšťal fyzického násillia voči žalobkyni alebo voči blízkej osobe, alebo psychického násillia, čo by odôvodňovalo rozhodnutie súdu, podľa ktorého by mu bytová náhrada nepatrila. Žalobkyňa sa síce podanou žalobou domáhala vypratania žalovaného z bytu bez pridelenia akejkoľvek bytovej náhrady, avšak k tomu, aby jej žalobe v otázke vypratania žalovaného mohlo byť vyhovené v celom rozsahu, neboli zo strany žalobkyne produkované žiadne dôkazy. Z uvedených dôvodov súd zaviazal žalovaného z bytu sa vystáhnúť a byť vyprataný do 15 dní po zabezpečení náhradného bytu, pričom ustanovenie § 712 ods. 2 OZ špecifikuje, čo je potrebné považovať za náhradný byt a podľa § 712c ods. 1 OZ žalovaný nie je povinný vystáhnúť sa z bytu a byť vyprataný, kým nie je pre neho zabezpečená zodpovedajúca bytová náhrada.

7./ O náhrade trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 2 CSP tak, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo, keďže obe strany mali vo veci iba čiastočný úspech a to žalobkyňa v časti žaloby o určenie, že po zrušení práva spoločného nájmu bytu bude ďalej nájomcom bytu a žalovaný v časti určenia, že je povinný sa z bytu vypratať až po zabezpečení náhradného bytu, keďže žalobkyňa požadovala jeho vypratanie bez pridelenia akejkoľvek bytovej náhrady a teda podľa názoru súdu ani jedna zo strán nemala v konaní plný úspech, ktorý by odôvodňoval priznať jej náhradu trov konania v plnom rozsahu.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia na Okresný súd Topoľčany.

Podľa §-u 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutie smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).