

Súd: Okresný súd Nové Zámky  
Spisová značka: 17C/279/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4414215967  
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 04. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Lívia Gombárová  
ECLI: ECLI:SK:OSNZ:2018:4414215967.11

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nové Zámky sudkyňou Mgr. Líviou Gombárovou v právnej veci žalobcu: Bytkomfort, s.r.o., so sídlom Nové Zámky, SNP č. 9, IČO: 36555193, proti žalovaným v 1. rade: J. K. S., nar. X.X.XXXX, bytom V. O., G. P. XX a v 2. rade: I. S., nar. X.X.XXXX, bytom V. O., G. P. XX, o vypratanie bytu, takto

### rozhodol:

Odporcovia v 1. a v 2. rade sú povinní vypratať nehnuteľnosť - mestský X-izbový byt s príslušenstvom č. XX nachádzajúci sa na X. poschodí bytového domu č. XXX na C. P. XX, V. O., súp. č. XXXX postavený na parc. reg. „A. zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX N. úradu V. O. odbor katastrálny bez bytovej náhrady a to do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia.

Súd žalobcovi priznáva nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Žalobca žalobným návrhom doručeným tunajšiemu súdu dňa 4.8.2014 sa domáhal proti žalovaným v 1. a v 2. rade vypratania mestského X - izbového bytu s príslušenstvom č. XX nachádzajúci sa na 6. poschodí bytového domu č. XXX, na ul. H. P. č. XX, V. O., súpisné číslo XXXX, postavený na parcele registra A. zapísaného v Správe katastra V. O., na liste vlastníctva č. XXXX, bez bytovej náhrady a to z dôvodu, že žalovaní mali s žalobcom uzatvorenú nájomnú zmluvu, v čase nájmu prestali uhrádzať nájomné, pričom bola žalovaným v 1. a v 2. rade daná výpoveď v zmysle § 711 odsek 1 písmeno d) OZ. Po skončení nájmu boli žalovaní vyzvaní na vypratanie predmetného bytu, avšak žalovaní tak do dnešného dňa neurobili a byt užívajú napriek tomu, že za byt neplatia nájomné.

2. Napadnutým rozsudkom zo dňa 2.9.2015 pod sp. Zn. 17C/279/2014-67 súd prvej inštancie určil žalovaným v 1. a v 2. rade povinnosť vypratať nehnuteľnosť - mestský X-izbový byt s príslušenstvom č. XX nachádzajúci sa na X. . poschodí bytového domu č. XXX na C. V. O., súp. č. XXXX postavený na parc. reg. C zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX Okresného úradu V. O. odbor katastrálny bez bytovej náhrady a to do 15 dní od právoplatnosti rozhodnutia. Zároveň žalovaných zaviazal spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi titulom náhrady trov konania 99,50 eura a to do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia, rozhodol, že vracia žalovaným v 1. a v 2. rade súdny poplatok vo výške 100 eur cestou Slovenskej pošty a.s., Partizánska cesta 9, 975 99 Banská Bystrica, IČO: 36631124, a to do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia.

3. Proti uvedenému rozsudku podali odvolanie žalovaní v 1. a v 2. rade a žiadali rozsudok zrušiť. Žiadali aby žalobca prejavil sociálne cítenie a pochopil ich veľmi nepriaznivú bytovú a finančnú situáciu, keď uviedli, že sú si vedomí záväzku a sú ochotní a schopní uhradiť celú sumu v hotovosti a jednorázovo do 14 dní. Krajský súd v Nitre uznesením z 15.2.2017 pod sp. zn. 5 Co/X/XXXX-XX rozsudok súdu prvej inštancie zrušil v napadnutých výrokoch o povinnosti žalovaných v 1. a v 2. rade vypratať nehnuteľnosť bez bytovej náhrady a o náhrade trov konania a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a

nové rozhodnutie. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že pokiaľ ide o určenie povinnosti žalovaných vypratať predmetný byt, v tejto časti je rozsudok súdu prvej inštancie vecne správny. Poukázal, že pokiaľ žalovaní tvrdili, že nemali dostatok finančných prostriedkov na platenie nájomného, mal prvoinštančný súd vyzvať žalovaných na predloženie dôkazov o ich majetkových a zárobných pomeroch, prípadne si tieto doklady vyžiadať pre posúdenie, či nevzniklo žalovaným právo na náhradné ubytovanie. V prípade nepreukázania hmotnej núdze žalovaných sa mal zaoberať tým, či v danom prípade nie sú dané dôvody hodné osobitného zreteľa pre priznanie práva na prístrešie.

4. Súd viazaný rozhodnutím druhoinsťančného súdu vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, oboznámením sa s pripojenými listinnými dôkazmi a to - Nájomnou zmluvou, výpisom z listu vlastníctva č. XXXXX, zriaďovacou listinou, notárskou zápisnicou, výpisom z uznesenia Mestského zastupiteľstva, výpisom z obchodného registra, výpoveďou z nájmu s príslušnými doručenkami, výzvou navrhovateľa, sumárnou analýzou platieb za obdobie od 30.6.2012 do 31.3.2018 a doplnil ho o dokazovanie k preukázaniu majetkových a zárobných pomeroch strán sporu písomnosťami a to Pracovnou zmluvou, Dohodami o vykonaní práce a rozviazaní dohody o vykonaní práce, potvrdením o pracovných pomeroch, Lustráciou v Sociálnej poisťovni, Potvrdením o zdaniteľných príjmoch a zápočtovým listom, odstúpením od zmluvy, odpoveďou, Rozhodnutím úradu práce soc. vecí a rodiny, Dohodou o skončení pracovného pomeru, Notárskou zápisnicou, listami žalovanej v 1. rade a zistil tento skutkový a právny stav:

5. Žalobca uzatvoril dňa 2.11.2007 so žalovanými nájomnú zmluvu s predmetom nájmu a to bytu č XX . vo vlastníctve mesta V. O. nachádzajúceho sa na C. VI. poschodie, bytu I. kategórie, ktorý pozostával z WC, chodby, kuchyne, kúpeľne, 2 izieb, komory a špajze. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú. V zmysle čl. VI. nájomnej zmluvy nájomcovia sa zaviazali prenajímateľovi za užívanie bytu platiť nájomné spolu s úhradou za plnenie poskytované s užívaním bytu. Nájomné, vrátane záloh na plnenie poskytované s užívaním bytu sa malo platiť mesiac vopred. Podľa čl. XIV. Nájomnej zmluvy výpoveďou mohol ukončiť nájom ktorýkoľvek z účastníkov s trojmesačnou výpovednou lehotou tak, aby lehota uplynula v posledný deň kalendárneho mesiaca. Táto lehota mala začať plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom výpoveď došla druhému účastníkovi. Prenajímateľ mohol vypovedať nájom bytu, okrem prípadov v zákone uvedených aj z dôvodu, ak nájomca hrubo porušoval svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace alebo tým, že prenechal byt, alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa. Žalovaní už v čase nájmu prestali platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu. Listom zo dňa 13.9.2013 a 16.1.2014 boli žalovaní vyzvaní na zaplatenie dlhu.

6. Žalobca žalovanému v 1. rade dňa 28.5.2012 a žalovanému v 2. rade dňa 27.5.2013 doručil výpoveď v zmysle § 711 odsek 1 písmeno d) OZ z dôvodu hrubého porušenia povinností vyplývajúcich z nájmu bytu a to, že žalovaní neuhrádzali nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním mestského bytu čas dlhší ako 3 mesiace (jún, august, september, október, december 2012 a január až apríl 2013). Zároveň upozornil žalovaných, že po skončení nájmu sú v zmysle § 682 OZ povinný vrátiť prenajatý byt prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci. Zároveň súdu predložil sumárnu analýzu platieb celkovo za obdobie od 30.6.2012 do 31.3.2018 podľa ktorej žalovaní dlhujú žalobcovi za nájomné a služby spojené s užívaním bytu celkom 1 736,45 eur.

7. Z pripojeného listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie V. Okres V., Obec V. mal súd preukázané, že byt č. XX, vchod XX bytového domu so súpisným č. XXXX postavený na parc. XXXX/ X zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXX m<sup>2</sup> je vo vlastníctve R. V. O. v spoluvlastníckom podiele 1/1, pričom aktívnu legitimáciu žalobcu v konaní mal preukázanú z Uznesenia Mestského zastupiteľstva V. O., č. XX/XXXXXX z X.XX.XXXX bod A.7 - transformácia Bytového podniku, Notárskou zápisnicou V. a výpisom z Obchodného registra spoločnosti Bytkomfort, s.r.o. a samotnou nájomnou zmluvou z 2.11.2007, ktorú so žalovanými uzatvoril žalobca napriek tomu, že nie je vlastníkom sporného bytu, pretože vlastníkom bytu je v celosti R. V. O.. Túto skutočnosť v spore nenamietala žiadna zo strán. Je potrebné si uvedomiť, že mesto V. O. je spoločníkom žalobcu ako obchodnej spoločnosti, ktorá zároveň podľa predmetu svojej činnosti, resp. podnikania spravuje nehnuteľnosti vo vzťahu k spoločným domom, priestorom, časťami pozemkov, príslušenstvu bytov, nebytových priestorov a ich príslušenstva a k objektom pre ubytovacie služby. Tieto skutočnosti podľa súdu preukazujú aktívnu legitimáciu žalobcu v spore.

8. Poverená zástupkyňa žalobcu na pojednávaní zotrvala na žalobe a vypovedala, že v čase plynutia výpovednej doby žalobcovi nebola doručená žiadosť o splátkový kalendár, na základe ktorého by žalobca pristúpil k žiadosti o zdokladovanie osobných, majetkových a zárobkových pomerov žalovaných a zaoberal sa žiadosťou o splátkový kalendár. Uviedla, že má vedomosť o tom, že žalovaní v roku 2016 aj v roku 2017 žiadali o splátkový kalendár, v žiadosti poukázali na sociálnu situáciu, ktorú však žalobcovi nepreukázali, napriek tomu žalobca súhlasil so splátkovým kalendárom, ktorí žalovaní nedodrжали, napriek tomu od júla 2017 sa žalovaní snažia splácať dlh.

9. Žalovaná v 1. rade vypovedala, že od roku 2002 do roku 2014 bola nezamestnaná, od 5.3.2014 až do súčasnosti je zamestnaná v spoločnosti P. ako telefonistka s mesačným príjmom 250 eur, pričom jej zamestnávateľ na čierno dopláca v hotovosti, k čomu doklad predložiť nevie a tak jej celkový mesačný príjem predstavuje 400 eur. Vypovedala, že od 1.4.2014 do 15.2.2015 bola pracovne neschopná a nájomné so žalovaným v 2. rade hradili z toho, čo si žalovaný v 2. rade brigádnicke privyrobil. Ďalej uviedla, že počas obdobia, keď bola nezamestnaná nebola vedená v evidencii Úradu práce sociálnych vecí a rodiny. Vypovedal, že nie je vlastníčkou nehnuteľnosti, nemá vyživovaciu povinnosť a nespláca žiadne úvery. Vypovedala, že má syna v Čechách a v prípade vypratania z bytu nemá kde bývať. Bránila sa, že v čase doručenia výpovede žiadala o splátkový kalendár, ktorú skutočnosť však súdu nepreukázala a nevedela sa ani vyjadriť akú sumu celkovo od doručenia výpovede do dnešného dňa uhradila na nájomnom a úhradách spojených s užívaním bytu.

10. Žalovaný v 2. rade vypovedal, že od roku 2012 do roku 2017 bol vedený v evidencii nezamestnaných na úrade práce sociálnych vecí a rodiny bez nároku na dávku v nezamestnanosti. V roku 2013 bol nezamestnaný, privyrábala si brigádnicke, keď mesačne zarobil okolo 150 eur, následne bol zamestnaný v spoločnosti Q. V. O. ako murár s mesačným zárobkom okolo 800.- eur, pričom predtým pracoval v Prahe na dohodu o vykonaní pracovnej činnosti. V máji 2017 sa zamestnal v spoločnosti X. s.r.o. v V. O. ako murár na dohodu o pracovnej činnosti s čistým mesačným príjmom 350 eur, následne od 10.8.2017 sa zamestnal v spoločnosti J. T., na dohodu o pracovnej činnosti, keď jeho čistý mesačný zárobok predstavoval 600-700 eur, z ktorého si hradil cestovné, ubytovanie a stravné. Ďalej vypovedal, že pracovný pomer v F. s.r.o. končil z dôvodu, že manželka 19.1.2018 utrpela mozgovú príhodu. Vypovedal, že od 1.3.2018 bol zamestnaný v spoločnosti P. T. A. s.r.o. na základe dohody o vykonaní práce a následne uzatvoril s uvedenou spoločnosťou pracovnú zmluvu, ktorá bola uzatvorená približne pred mesiacom na dobu neurčitú, kde nastúpil ako stavebný robotník s priemerným mesačným zárobkom 500-600 eur. Ďalej vypovedal, že nájomné neplatili z dôvodu, že bol nezamestnaný pričom potvrdil, že výpoveď z nájmu mu bola doručená. Potvrdzoval, že v čase doručenia výpovede z nájmu bytu žiadali s manželkou o splátkový kalendár. Vypovedal, že je vlastníkom 1/3 nehnuteľnosti - rodinného domu v Y. kde bývajú jeho bratia.

11. Z výplatných listín žalovanej v 1. rade za obdobie august až december 2017 a január 2018 (keď v mesiaci január 2018 odpracovala len 4 dni) mal súd preukázaný priemerný príjem žalovanej v 2. rade vo výške 192,36 eur mesačne u zamestnávateľa P.-B., s.r.o.

12. Z rozhodnutia ÚSVaR Nové Zámky mal súd preukázané, že žalovaný v 2. rade bol zaradený do evidencie uchádzačov o zamestnanie od 23.1.2013. Z dohody o vykonaní práce so zamestnávateľom Z.. z 9.6.2016 mal preukázané, že žalovaný mal od 10.6.2016 do 31.12.2016 vykonávať stavebné práce v rozsahu 350 hod. ročne s dohodnutou odmenou 5 eur/hod. brutto. Z dohody o skončení pracovného pomeru z 29.7.2016 so zamestnávateľom F.R.I.S. s.r.o. mal súd preukázané, že pracovný pomer skončil žalovaný v 2. rade dohodou dňa 31.7.2016.

Z dohody o pracovnej činnosti z 28.2.2017 so zamestnávateľom X. spol. s.r.o. mal súd preukázané, že žalovaný v 2. rade uzatvoril dohodu o pracovnej činnosti stavebného robotníka od 1.3.2017 do 31.5.2017 s rozsahom pracovného času 40 hodín mesačne a dohodnutou odmenou 2,50 eur/hod. Z dohody o vykonaní práce so zamestnávateľom F. s.r.o. z 24.11.2017 mal preukázané, že žalovaný mal od 24.11.2017 vykonávať pomoc ako pracovná sila na stavbách v rozsahu 2 hod. denne s odmenou 135 eur/mesačne. Z dohody o rozviazaní dohody o vykonaní práce z 18.1.2018 so zamestnávateľom F.. mal súd preukázané, že pracovný pomer žalovaného v 2. rade skončil dohodou dňa 18.1.2018. Z pracovnej zmluvy z 18.1.2018 so zamestnávateľom F. s.r.o. mal súd preukázané, že žalovaný v 2. rade nastúpil do zamestnania od 19.1.2018 na dobu neurčitú s dohodnutou mzdou 580 eur /mesiac a ďalšie peňažné plnenia dohodnuté v kolektívnej zmluve s prac. časom 8 hod. denne. Z dohody o rozviazaní pracovného pomeru z 26.2.2018 mal súd preukázané že pracovný pomer skončil 26.2.2018.

Z dohody o vykonaní práce so zamestnávateľom P. T. A. s.r.o. z 1.3.2018 mal preukázané, že žalovaný mal od 1.3.2018 vykonávať pomocné práce na stavbách v rozsahu 2 hod. týždenne s odmenou 60 eur mesačne.

13. Z lustrácie v Sociálnej poisťovni mal súd preukázané, že žalovaný v 2. rade bol od 21.4.2015 do 4.5.2015 zamestnaný v spoločnosti T. stavebná firma s.r.o., od 23.9.2015 do 23.11.2015 na základe dohody o pracovnej činnosti u zamestnávateľa I. Q. - A.- T., od 10.6.2016 do 31.7.2016 na základe dohody o vykonaní práce u zamestnávateľa F.R.I.S. s.r.o., od 28.11.2016 do 31.12.2016 na základe dohody o vykonaní práce u zamestnávateľa D. s.r.o., od 1.1.2017 do 31.1.2017 na základe dohody o vykonaní práce u D. s.r.o., od 1.3.2017 do 31.5.2017 na základe dohody o pracovnej činnosti u X. spol. s.r.o., od XX.X.XXXX do 20.11.2017 na základe dohody o vykonaní práce u P. T. A. s.r.o., od 24.11.2017 do 18.1.2018 na základe dohody o vykonaní práce u F. s.r.o., od 19.1.2018 do 26.2.2018 v pracovnom pomere u zamestnávateľa F. s.r.o., a od 1.3.2018 na základe dohody o vykonaní práce u P. T. A. s.r.o..

14. Z predložených listov žalovanej v 2. rade adresovaných žalobcovi v zmysle prijímacej pečiatky žalobcu z 9.9.2013, 19.11.2013, 3.1.2014, 2.9.2014, že žalovaná v 1. rade žiadala až po uplynutí výpovednej doby o zrušenie výpovede, v ktorých uznávala, že je v omeškaní s úhradou dlhu a popisovala situáciu žalovaných.

15. Z listu -odpovede žalobcu na list zo dňa 2.9.2014 žalovanej v 1. rade z 4.9.2014 mal súd preukázané, že žalobca ako prenajímateľ správca bytu, ktorého bola žalovaná v 1. rade nájomcom listom z 9.9.2013 umožnil uhradiť dlh v troch splátkach a to v mesiaci september, október, november 2013, avšak napriek uvedeným skutočnostiam dlh vzrástol a k 31.8.2014 predstavoval 1 454,23 eur.

16. Podľa § 126 odsek 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 ju neprávom zadržuje.

Podľa § 710 odsek 1, 2, 3, 4 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu.

Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehodu. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.

Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d), že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehodu, ktorá trvá šesť mesiacov.

Podľa § 711 odsek 1 písmeno d) OZ prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

Podľa § 711 odsek 5 OZ ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím ochrannej lehoty (§ 710 ods. 4) zaplatí prenajímateľovi dlžné nájomné alebo sa písomne dohodne s prenajímateľom o spôsobe jeho úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu bytu zanikol.

Podľa § 712a odsek 3 OZ ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nájomca má právo len na náhradné ubytovanie. V iných prípadoch skončenia nájomného pomeru z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomca nemá právo na bytovú náhradu; ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.

Podľa § 712 odsek 3 OZ náhradným ubytovaním je byt s jednou obytnou miestnosťou alebo obytná miestnosť v slobodárni, ubytovni alebo v iných zariadeniach určených na trvalé bývanie alebo podnájom v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu u iného nájomcu. Byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia.

Podľa § 712 odsek 4 OZ prístreším je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nočľahárni alebo v iných zariadeniach na to určených, a priestor na uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby.

17. V konaní o vypratanie nehnuteľnosti vrátane bytu musí žalobca v konaní aby bol úspešný preukázať dve podmienky:

1. vlastnícke právo k bytu,
2. užívanie bytu žalovaným bez právneho dôvodu.

Právo vypovedať nájom bytu svedčí predovšetkým prenajímateľovi ako vlastníkovi bytu, resp. domu, v ktorom sa byt, ktorého sa výpoveď týka nachádza. Výpoveď prenajímateľa z nájmu bytu je z tohto hľadiska jeho jednostranným hmotnoprávnym úkonom adresovaným nájomcovi, v dôsledku ktorého zaniká - uplynutím stanovenej výpovednej lehoty - nájom bytu. Právo vypovedať nájom bytu je súčasťou vlastníckeho práva prenajímateľa. Právne účinky výpovede ako jednostranný právny úkon nadobudne až doručením výpovede; výpovedná lehota začína plynúť po doručení výpovede a nájom bytu v takom prípade skončí uplynutím výpovednej doby. V § 710 odsek 3 OZ je výpovedná lehota 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. V § 710 odsek 4 OZ bola stanovená výnimka zo zákonnej dĺžky výpovednej lehoty o ďalšiu ochrannú lehotu v trvaní 6 mesiacov len v prípade výpovede nájmu z bytu z dôvodu, že nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, ak ide o prípad ak nájomca preukáže, že bol ku dňu doručenia výpovede v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov v zmysle § 2 a 3 z.č. 599/2003 Z.z. o pomoci v hmotnej núdzi a o zmene a doplnení niektorých zákonov. V takom prípade je ustanovená výpovedná lehota v trvaní 9 mesiacov. Nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, môže nepriaznivé následky výpovede nájmu bytu odvrátiť tým, že v ochrannej lehote zaplatí prenajímateľovi dlžné nájomné, alebo sa s ním písomne dohodne o spôsobe jeho úhrady. ( § 711 odsek 5 OZ). Nezaplatenie nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu za dobu dlhšiu ako tri mesiace považuje zákon za hrubé porušenie povinností nájomcu., ktoré zakladá právny dôvod výpovede.

18. Z výsledkov vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že žaloba je dôvodná. Zo zriaďovacej listiny primátora mesta V. z 30.12.1992 v spojení s Uznesením MZ č. 88/091003 z 9.10.2003 má súd preukázané, že žalobca je právnym nástupcom Bytového podniku, príspevkovej organizácie V. O., ktorý spravoval predmetný byt na základe Zriaďovacej listiny primátora mesta V. O. z 30.12.1992 a teda aktívna legitímácia žalobcu v konaní a zároveň mal súd preukázané a v konaní nebolo sporné, že strany sporu uzatvorili nájomnú zmluvu v zmysle § 633 OZ na dobu neurčitú a táto nájomná zmluva bola vypovedaná v zmysle § 711 odsek 1 písmeno d) OZ z dôvodov, že žalovaní neplatili za užívanie bytu nájomné a podľa predloženého sumáru analýzy platieb od 31.8.2012 do 30.6.2014 dlhovali na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu 4.736,27 Eur. Súd mal preukázané, že výpoveď bola žalovanej v 1. rade doručená dňa 27.5.2013 a žalovanému v 2. rade 28.5.2013. K zániku nájmu predmetného bytu došlo v zmysle čl. XIV. Nájomnej zmluvy a § 710 odsek 3 OZ ku dňu 1.9.2013 po uplynutí výpovednej lehoty, s ktorou skutočnosťou vyslovil súhlas aj druhoinsťančný súd vo svojom rozhodnutí. Aj keď zákon výslovne neurčuje lehotu, v ktorej musí nájomca prenajímateľovi preukázať, že nájomné nezaplatil z dôvodu hmotnej núdze, z ustanovenia § 710 odsek 4 OZ možno vyvodiť, že stav hmotnej núdze mu musí preukázať v určitom časovom limite a to najneskôr do konca výpovednej lehoty ( § 710 odsek 3 veta druhá a tretia OZ). Len ak stav hmotnej núdze v predmetnom časovom limite preukáže, dochádza k predĺženiu výpovednej lehoty o ochrannú lehotu v trvaní ďalších šesť mesiacov podľa § 710 odsek 4 OZ. Žalovaní v spore nepreukázali, že v predmetnom časovom limite žalobcovi preukazovali stav hmotnej núdze o čom nesvedčia ani zo strany žalovaných preložené listy adresované žalobcovi popísané v bodoch 14., 15. odôvodnenia rozsudku v dôsledku čoho nedošlo ani k predĺženiu ochrannej doby tak ako to má na mysli ustanovenie § 711 odsek 1 písmeno d) OZ.

Ak nájomný pomer podľa § 711 odsek 1 písm. d) OZ skončil preto, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace, pričom ide o nájomcu, ktorý sa nachádza v stave hmotnej núdze (§ 710 odsek 4 a § 711 odsek 5 OZ), má takýto nájomca právo len na náhradné ubytovanie (§ 712 odsek 3 OZ). Stav hmotnej núdze musí u tohto nájomcu existovať (pretrvávajúť) ku dňu, kedy sa má z bytu vystaňovať resp. ku dňu, keď súd rozhodne o tom, že výpoveď je platná, teda zamietne návrh na určenie neplatnosti nájomnej zmluvy a potvrdí s tým súvisiacu povinnosť nájomcu sa z bytu vystaňovať.

Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že žalovaní sa v stave hmotnej núdze ku dňu rozhodnutia súdu nenachádzajú tak ako to má na mysli ustanovenie § 2 odsek 1 z.č. 417/2013 Z.z. o pomoci v hmotnej núdzi, keď obaja sú zamestnaní a to žalovaná v 1. rade v spoločnosti P. priemerným mesačným príjmom za 6 mesiacov (keď v mesiaci január 2018 odpracovala len 4 dni, ktorú skutočnosť potvrdil vo výpovedi žalovaný v 2. rade keď uviedol, že žalovaná v 1. rade mala v januári 2018 mozgovú príhodu) vo výške 192,36 eur mesačne, keď samotná žalovaná v 1. rade potvrdila pri svojej výpovedi, že jej celkový mesačný príjem zo zamestnania predstavuje 400 eur (ktoré jej zamestnávateľ dopláca) a žalovaný v 2. rade od 1.3.2018 bol zamestnaný v spoločnosti P. T. A. s.r.o. na základe dohody o vykonaní práce a následne uzatvoril s uvedenou spoločnosťou pracovnú zmluvu, ktorá bola uzatvorená približne pred mesiacom na dobu neurčitú, kde nastúpil ako stavebný robotník s priemerným mesačným zárobkom 500-600 eur, teda žalovaní sú schopní zabezpečiť si príjem a taktiež mal súd preukázané z výpovede žalovaného v 2. rade na pojednávaní konanom dňa 6.4.2018, že je vlastníkom rodinného domu v Pastúchove v 1/3 z celku.

19. Keďže žalovaní byt do dnešného dňa nevypratali, užívajú ho naďalej bez právneho dôvodu a ani súdu nepreukázali, že by mali akýkoľvek právny dôvod k užívaniu tejto nehnuteľnosti a v tomto smere neunesli svoje dôkazné bremeno, súd rozhodol tak, že sú povinní vypratať vyššie uvedený byt, keď mal preukázané z predložených písomností teda listinných dôkazov a zároveň výpovede žalovaných, ktorý nepreukázali hmotnú núdzu, že im nevzniklo právo na náhradné ubytovanie a na základe skutočnosti, že sú obidvaja žalovaní riadne zamestnaný v pracovnom pomere s pravidelným mesačným príjmom spolu cca. 900 eur a s poukazom na skutočnosť potvrdenú žalovaným v 2. rade, že je vlastníkom 1/3 domovej nehnuteľnosti nevzhliadol súd ani dôvody hodné osobitného zreteľa pre priznanie práva na prístrešie.

20. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 odsek 1 C.s.p. s poukazom na § 262 odsek 1 C.s.p., keď žalobca bol v spore v plnom rozsahu úspešný a súd nezistil dôvody osobitného zreteľa na strane žalovaných na nepriznanie nároku na náhradu trov konania s poukazom na vyššie uvedené odôvodnenie v časti majetkových a zárobkových pomerov žalovaných, keď žalobca si uplatnil nárok na náhradu trov konania za zaplatený súdny poplatok. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

Odvolačné dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Exekúciu vykoná exekútor, ktorého na vykonanie exekúcie poverí súd (§ 55 odsek 1 z.č. 233/1995 Z.z.).