

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 19C/71/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8116204124
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 04. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Daniela Baranová
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2018:8116204124.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudkyňou JUDr. Danielou Baranovou v spore žalobcu: BYTOVÉ DRUŽSTVO PREŠOV, so sídlom Bajkalská 30, 080 01 Prešov, IČO: 00 173 665 zastúpeného JUDr. Johanou Bertovou, advokátkou so sídlom Bajkalská 30, 080 01 Prešov proti žalovanej: Q. L., B.. XX.X.XXXX, X. Y. XX, XXX XX L., o vypratanie bytu, takto

rozhodol:

I. Žalovaná je povinná vypratať trojizbový družstevný byt č. XX a na ul. Y. XX v L. nachádzajúci sa na X.poschodí bytového domu súp.č. XXXX stojaceho na pozemku parc. č. CKN XXXXX zapísaného na liste vlastníctva č. XXXXX kat. úz. L.v v lehote 15 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia bez práva na zabezpečenie bytovej náhrady.

II. Náhradu trov konania žalobcovi voči žalovanej nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou na tunajšom súde dňa 29.2.2016 domáhal voči žalovanej vypratania 3-izbového družstevného bytu č. XX na ul. Y. XX v L. nachádzajúceho sa na P. poschodí bytového domu č. súp. XXXX stojaceho na pozemku - parc. č. CKN XXXXX, zapísaného na LV č. XXXXX, kat. úz. L. a náhrady trov konania, pričom svoj návrh odôvodnil tým, že „žalovaná bola nájomkyňou 3-izbového družstevného bytu č. XX na ul. Y. XX v L., neplatila nájomné za bytu a plnenia poskytované s užívaním bytu riadne a včas. Preto jej bola zo strany žalobcu daná výpoveď z nájmu bytu v súlade s ust. § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka pre hrubé porušovanie povinností vyplývajúcich z nájmu. Uplynutím 3-mesačnej výpovednej lehoty zanikol nájom bytu v súlade s ust. § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Žalovaná bola vyzvaná na vypratanie bytu, nakoľko jej nevznikol nárok na zabezpečenie bytovej náhrady, čo vyplýva z ustanovenia § 712a, ods. 3 Občianskeho zákonníka. Žalovaná dobrovoľne byt nevypratala, preto žalobca je nútený zabezpečiť vypratanie bytu súdnou cestou“.

2. Vo veci bol vydaný rozkaz na plnenie dňa 21.4.2016 č.k. 19C/71/2016-22, proti ktorému žalovaná podala riadne a včas odpor s tým, „že sa do tejto situácie dostala neúmyselne a nie z nebanlivosti. So žalobcom sa snažili priebežne vzniknutú situáciu písomne a následne aj osobne na právnom oddelení žalobcu, ale nedospeli k dohode, ktorá by zohľadňovala ich požiadavky a jej finančné možnosti. Žalobca cez JUDr. Bertovú voči nej aj napriek jej snahe o postupné splatenie jej dlhov vyvolal aj exekučné konanie, ktoré Okresný súd Prešov potvrdil platobným rozkazom č. 29C/485/2015 za vykonateľné. Navyše sa snaží v prospech žalobcu aj o získanie finančných prostriedkov od jej dlžníkov. Jedná sa o 8.000 eur, o ktoré ju preukázateľne ukrátili a za ktoré už v októbri 2015 podala žalobu na Okresný súd Prešov č.k. 10C/427/2015. Nemá však na úhradu vysokého súdneho poplatku, preto je vec ešte odložená. Vymožením tejto čiastky by ihneď splatila dlhy voči žalobcovi. Má mimoriadny záujem na dohode so žalobcom o splatení jej dlhov splátkovým kalendárom tak, aby žalobca nezostal škodný a aby neprišla o bývanie. Ako občan považuje byť v ohrození aktivitami žalobcu, ktorý túto vec s ňou

neprejednal ani telefonicky, ani osobne, preto toto konanie považuje za závažne ohrozujúce práva bývania v predmetnom byte. Žiadala preto žalobu zamietnuť a a uložiť žalobcovi na dobu 90 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia zdržať sa výkonu vypratania pre 3-izbový byt č. XX na ul. Y. XX, L., nachádzajúci sa na P. poschodí bytového domu č. súp. XXXX podľa LV č. XXXXX kat. úz. L. preukázaním podpísaného splátkového kalendára vysporiadania evidovaných záväzkov žalovanej voči žalobcovi mesačných splátkami podľa osobitnej dohody o splátkach medzi žalovanou a žalobcom“.

3. Žalobca vo vyjadrení k odporu v prílohe predložil súdu prehľad mesačných predpisov a úhrad za rok 2014,2015,2016, z ktorých vyplýva, že žalovaná si neplní ani svoje povinnosti splnením bežného nájomného, preto nie je predpoklad, že by splácala dlh na nájomnom z predchádzajúcich období. Žalovaná zároveň mohla dlh z predchádzajúcich období splácať aj bez osobitného splátkového kalendára, čo neurobila.

4. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalovanej, oboznámením listinných dôkazov a to: nájomná zmluva z 5.8.2004, prehľad mesačných predpisov za rok 2015, 2014, 2013, predpis mesačných zálohových platieb z 24.2.2016, z 1.4.2014, z 1.7.2014, z 1.7.2015, z 1.8.2013, výpoveď z nájmu z 26.8.2015, návratka doručenky, list pozvanie zo dňa 12.2.2016, správa Sociálnej poisťovne o výške dôchodku P. L. zo dňa 14.11.2017, správa Sociálnej poisťovne o výške dôchodku žalovanej zo dňa 20.11.2017, námietky žalovanej, ktoré podala vo veci Ex 382/2016, oboznámením spisov tunajšieho súdu sp.zn. 10C/427/2015, 15Csp/196/2016 a 29c/485/2015 a zistil tento skutkový stav:

5. Dňa 5.8.2004 uzavreli strany sporu nájomnú zmluvu o prenechaní družstevného bytu do užívania podľa ustanovení § 685 a § 686 Občianskeho zákonníka a Stanov Bytového družstva, pričom podľa článku 1 tejto zmluvy dňom 10.6.1999 prenecháva BD Prešov (ďalej len družstvo) členovi družstva evidovanému pod člen. Čisl. 10216, L.W. Q. B.. XX.X.XXXX, G..Č.: XXXXXX/XXX(ďalej len člen), do užívania družstevný byt číslo XX o veľkosti 78,22 m², na poschodí P.. Ulica Y. XX v L. vrátane príslušenstva (ďalej len byt).

Nájomná zmluva je uzavretá na základe

- Rozhodnutia predsedu (predstavenstva) o pridelení bytu zo dňa
- Prevodu členských práv a povinností zo dňa
- Dohody o výmene bytu zo dňa

Podľa čl. 2, byt pozostáva z 3 izieb o podlahovej ploche 45,48 m², kuchyne o podlahovej ploche 10,59 m², predsieni, WC, kúpeľne, o ploche, loggie 22,15 m². K bytu patrí ešte príslušenstvo umiestnené mimo bytu (pivnica).

Podľa čl. 3, v zmysle ustanovenia §-u 703,704 Občianskeho zákonníka vznikol spoločný nájom bytu manželmi. Spoločným nájomcom je manžel-manželka člena, nar. dňa, rodné číslo, Spoločné členstvo manželov podľa §-u 703 ods. 2 Občianskeho zákonníka nevzniklo.

Podľa čl. 4 zmluvy, Nájomca/spoloční nájomcovia - manželia/ sa zaväzuje hradiť nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu vo výške určenej predstavenstvom družstva, t.č. v celkovej výške 3.971,- Sk.

Výška ročnej úhrady nájomného sa určuje zálohové tak, aby kryla predpokladané náklady a výdavky spojené so správou a prevádzkou bytu a bytového domu. Rozdiel medzi touto zálohou a skutočnými nákladmi a výdavkami na správu a prevádzku bytu a bytového domu sa vyrovná po skončení zúčtovacieho obdobia formou vyúčtovania s nájomcom v súlade so stanovami družstva.

Výška úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu sa určí tak, aby kryla najmä:

- a) Náklady a dodávku tepla a teplej vody
- b) Náklady na dodávku vody a odvod odpadových vôd,
- c) Ostatné náklady na prípadné iné plnenia.

Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu je zálohou platbou, ktorá podlieha každoročnému vyúčtovaniu s nájomcom v súlade so stanovami družstva.

Nájomca je povinný uhradiť družstvu vyúčtovaním zistený nedoplatok nájomného, prípadne úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu najneskôr do 30 dní po doručení vyúčtovania. V tej istej lehote je družstvo povinné vrátiť nájomcovi prípadný preplatok.

Podľa čl. 5 zmluvy, náhradné a náhrada za plnenie poskytované s užívaním bytu sa platí do 5 dňa nasl. mesiaca. Ak nájomca nezaplatí túto úhradu do 5 dní po jej zročnosti, t.j. do 10 dňa nasl. mesiaca je povinný zaplatiť družstvu poplatok z omeškania v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka.

Podľa čl. 6 zmluvy, byt sa nachádza v stave spôsobilom na riadne užívanie. Spôsob užívania bytu, dispozičná správa členov - nájomcovi, ako aj spôsoby zániku nájomného pomeru a spôsob a rozsah

majetkového vysporiadania pri jeho zániku upravuje Občiansky zákonník, stanovy družstva a domový poriadok, ktorý sa nájomca zaväzuje dodržiavať.

Podľa čl. 7 zmluvy, nájomca sa zaväzuje po predchádzajúcom upozornení družstva umožniť povereným zástupcom družstva prehliadnúť vo vhodnom dennom čase aspoň raz ročne stav bytu.

Podľa čl. 8 zmluvy, nájomca sa zaväzuje dodržiavať stanovy BD v Prešove a riadiť sa rozhodnutiami orgánov družstva, aj keď boli prijaté pred vznikom členstva nájomcu v BD Prešov.

6. Podľa predpisu mesačných zálohových platieb účinného od 1.7.2014 mala platiť mesačné zálohové platby spojené s užívaním bytu vo výške 175,86 eura.

Podľa prehľadu mesačných predpisov a úhrad za rok 2014 dlhovala sumu 2.577,10 eura a za rok 2013 sumu 511,38 eura.

7. Podľa predpisu mesačných zálohových platieb s účinnosťou od 1.7.2015 mala žalovaná platiť mesačné zálohové platby spojené s užívaním bytu vo výške 169,35 eura.

Podľa prehľadu mesačných predpisov a úhrad za rok 2015 žalovaná dlhuje za rok sumu 4.216,66 eura.

8. Listom zo dňa 26.8.2015 žalobca vypovedal žalovanej nájom z bytu z dôvodu, že si neplní svoje povinnosti člena družstva a nájomcu, nakoľko neplatí riadne nájomné a úhrady za plnenia poskytnuté s užívaním bytu, pričom celkový dlh k 31.7.2015 činí 3.708,61 eura a poukázal na ustanovenia § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka s tým, že nezaplatila nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace a to: VIII, IX, XII/2013 á 170,46 eura, I-III/2014 á 170,46 eura, IV-VI/2014 á 170,46 eura, VII-XII/2014 175,86 eura, I-VI/2015 á 175,86 eura, VII/2015: 169,35 eura, prepl. vyúčt. Ro.2013: - 12,74 eura, prepl. vyúčt.r.2014: - 93 eur.

Uviedol, že nájomný pomer k 3-izbovému družstevnému bytu č. 15 na VII. Poschodí, ul. Justičná 12, Prešov skončí uplynutím 3-mesačnej výpovednej lehoty.

Trojmesačná výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom Vám výpoveď bude doručená.

Zároveň ju upozornil, že v súlade s ust. §-u 712 a Občianskeho zákonníka nemá právo na bytovú náhradu.

9. Predmetný list prevzala žalovaná dňa 2.9.2015.

10. Listom zo dňa 12.2.2016 vyzval žalobca žalovanú na riešenie ďalších vzniknutých pozdĺžnosti, keďže napriek tomu, že nájomný vzťah zanikol a zostala s rodinou bývať, dlh narástol na sumu 4.386,01 eura a poplatok z omeškania.

11. Podľa predpisu mesačných zálohových platieb účinného od 1.4.2016 mala platiť mesačné zálohové platby spojené s užívaním bytu vo výške 170,64 eura.

12. Na pojednávaní konanom dňa 30.10.2017 právna zástupkyňa žalobcu uviedla, že „žalujúca strana mala záujem sa dohodnúť so žalovanou, dala jej aj niekoľko lehôt na vyrovnanie pozdĺžnosti. Dlž v súčasnosti predstavuje k 27.10.2017 sumu 6.697,17 eura. Pozdĺžnosť je právoplatne priznaná súdnymi rozhodnutiami a je vymáhaná exekútorom. Žalovaná napriek povinnosti platiť nájomné, hoci už bola v súdnom spore o vypratanie bytu, nájomné neplatila. Žalujúca strana nemá záujem, aby za každú cenu vystaňovala a vypratala žalovanú z bytu, ale pokiaľ žalovaná dlhodobo a niekoľko rokov odmieta akékoľvek plnenie povinnosti, ktoré jej vyplýva z nájomnej zmluvy, nezostáva žalujúcemu nič iné. Pokiaľ by bola žalovaná schopná v dohľadnej dobe tento dlh zaplatiť, žalobca by zväzil prípadné späťvzatie žaloby, resp. uzavretie novej nájomnej zmluvy.“

13. Z výsluchu žalovanej súd zistil, že „v predmetnom byte býva od roku 2004, v tom čase s nimi bývalo ešte 5 detí. V roku 2013 sa stalo, že jej manžel, ktorý dovtedy pracoval v LAMINE, ostal na invalidnom dôchodku pre chorobu pľúc a odvtedy poberá iba čiastočný invalidný dôchodok vo výške cca 200 eur. Z tohto dôvodu teda príjem rodiny sa veľmi znížil a nemala ako platiť nájom za byt. Sama je dôchodkyňa, poberá dôchodok vo výške 320 eur a k tomu ešte pracuje ako upratovačka v škôlke a zarobí 270 eur. Toho času má zrážky z dôchodku na predmetné nájomné. Spolu v tomto byte donedávna bývala ešte aj dcéra, ktorá je toho času tehotná, väčšinou už býva posledných 9 mesiacov u svojho priateľa. Býva

s nimi ešte plnoletý syn, ktorý však nikde nepracuje a vôbec na domácnosť neprispieva. Keď od dcéry, ktorá s nami býva, pýtala na nájomné, tak povedala, že ona zakupovala potraviny a týmto ukončila rozhovor. V podstate v dôsledku zlej finančnej situácie nabrali úvery u nebankových subjektov Quatro, Profi Credit, Provident. Musela tieto dlhy splácať. Okrem toho má pohľadávku, ktorá bola zažalovaná na tunajšom súde, na základe ktorej jej má pani Y. ako kúpnu cenu za pozemok zaplatiť 8.000 eur. Prehlasuje, že pokiaľ jej do konca marca 2018 túto sumu zaplatí, celú ju poukáže na dlh za predmetný byt. Za predmetný byt platí nájomné 180 eur a ešte aj inkaso, niekedy je to do 250 eur alebo 210 eur. Inkaso riadne platím, neplatí len nájomné žalobcovi. Čo sa týka toho, že či vôbec potrebujú takýto trojizbový byt, tak už zvažovala, že by tento byt vymenili za menší, ale neviem si to predstaviť, že by som mala teraz z toho bytu odísť, lebo by zostali na ulici. Pokúšala som sa získať finančné prostriedky od svojich 5 detí, avšak je to zbytočné. Oni majú zabezpečené svoje bytové podmienky a povedali jej, že nemajú jej ako požičať peniaze, pretože sami majú svoje vlastné úvery.“

14. Súd prvé pojednávanie vo veci konané 30.10.2017 odročil na 25.1.2018 za účelom vykonania dokazovania a to pripojenia spisu tunajšieho súdu 10C/427/2015, spisov týkajúcich sa priznania pohľadávky z titulu nezaplateného nájomného 15Csp/196/2016 a 29C/485/2015 a vyžiadania potvrdenia o výške dôchodku žalovanej a jej manžela P. L.W. a následne zistil, že manžel žalovanej, ktorý s ňou býva v domácnosti, poberá invalidný dôchodok vo výške 204,20 eura. Žalovaná je poberateľkou starobného dôchodku od 17.2.2012 vo výške 334,80 eura, pričom sa jej vykonávajú v súčasnosti exekučné zrážky vo výške 45,10 eura.

15. Na základe rozsudkov Okresného súdu Prešov sp.zn. 15Csp/196/2016 bola nariadená exekúcia voči žalovanej exekútorom MVDr. Pavlom Kovaľom, súdnym exekútorom so sídlom v Bardejove, Ex 382/2016, pričom v tomto konaní žalovaná podala námietky voči exekučnému konaniu a tvrdila, že po vzniku exekučného titulu nastala okolnosť, ktoré spôsobili zánik vymáhaného nároku a bráni jeho vykonateľnosti a to tým, že žalobca porušil zákonnú povinnosť a podal návrh na výkon exekúcie bez právneho dôvodu, uviedol súd do omylu. Žiadne konkrétne udalosti neuviedla.

16. Následného pojednávania konaného dňa 25.1.2018 sa však žalovaná nezúčastnila, hoci predvolanie na pojednávanie prevzala, pričom právna zástupkyňa žalobcu uviedla, že „žalovaná po pojednávaní konaného dňa 30.10.2017 uhradila splatné nájomné za január 2018, celková pozdĺžnosť na nájomnom a na poplatkoch z omeškania k súčasnému dňu činí už 15.000 eur. Žalovaná ich po poslednom pojednávaní nevyhľadala, aby prípadne našli nejaké riešenie alebo aby predložila nejaký rozumný splátkový kalendár. Pokiaľ žalovaná na ostatnom pojednávaní označila, že má pohľadávku voči Y., túto okolnosť oznámili súdnemu exekútorovi MVDr. Mgr. Pavlovi Kovaľovi, ktorý vykonáva exekúcie na základe skorších právoplatných rozhodnutí tunajších súdov, ktoré rozhodovali o priznaní nároku z titulu nájomného s príslušenstvom, kde tento si mal vyžiadať informácie zo spisu 10C/427/2015 o tejto pohľadávke a následne budú exekútora žiadať, aby vyzval týchto dlžníkov žalovanej, aby plnili priamo oprávnenému t.j. Bytovému družstvu, resp. na prebiehajúce exekučné konania. Pohľadávka by však mala byť splatná až 14.3.2018, do tej doby je teda ešte predčasné hovoriť o tom, či dôjde a v akej miere k čiastočnému splneniu predmetných záväzkov. Z tohto dôvodu teda žalujúca strana trvá na podanej žalobe v celom rozsahu.“

17. Súd teda opätovne odročil pojednávanie na 16.4.2018 za účelom opätovného predvolania žalovanej s tým, aby predložila súdu potvrdenie o výške príjmu od svojich dvoch zamestnávateľov, resp. o výške príjmu a vyžiadala správu osobných, zárobkových a majetkových pomeroch z T. L. ohľadne žalovanej a rodinných príslušníkov, ktorí majú trvalý pobytu na adrese Y. XX, L..

18. T. L.C. zaslalo súdu správu o tom, že jediné dostupné údaje, ktoré má o žalovanej sú tie, že nemajú ju v evidencii daňovníkov dane z nehnuteľnosti.

19. Žalovaná sa na pojednávanie dňa 16.4.2018 opätovne nedostavila, pričom súd zistil zo spisu 85Er/156/2016, že žalovaná podala námietky voči exekúcii a nesúhlasila s tým, aby bol prikázaný dlh, ktorý nadobudla, aby bol dlh jej dlžníka prikázaný na zaplatenie predmetnej pohľadávky z titulu nedoplatkov nájomného voči žalobcovi.

20. Na základe takto zisteného skutkového stavu súd právne uzatvára:

21. Predmetom konania je nárok žalobcu na vypratanie žalovanej, ktorý právny nárok sa riadi ustanoveniami § 711 a nasl. Občianskeho zákonníka.

22. Podľa § 710 Občianskeho zákonníka, 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 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>>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.5a) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>>

Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>>, 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,5b) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>> výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehodu, ktorá trvá šesť mesiacov.

23. Podľa § 711 Občianskeho zákonníka, prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak

a) prenajímateľ potrebuje byt pre seba, manžela, pre svoje deti, vnukov, zaťa alebo nevestu, svojich rodičov alebo súrodencov,

b) nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný,

c) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

d) 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,

e) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,

f) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia5c) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>> alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,5d) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>>

g) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

Výpoveď z dôvodov uvedených v odseku 1 písm. b), e) a f) je neplatná, ak prenajímateľ nepriložil k výpovedi listinu, ktorá preukazuje dôvod výpovede.

Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím ochrannej lehoty (§ 710 ods. 4 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>>) zaplatí prenajímateľovi dlžné nájomné alebo sa písomne dohodne s prenajímateľom o spôsobe jeho úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu bytu zanikol.

Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu

24. Podľa § 712 Občianskeho zákonníka, bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.

Náhradným bytom je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu a členov jeho domácnosti.

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.

Prístreším je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nocľahárni alebo v iných zariadeniach na to určených,5e) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>> a priestor na uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby.

25. Podľa § 712 a Občianskeho zákonníka, ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov podľa § 711 ods. 1 písm. a) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>>, e) alebo písm. f) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>> alebo z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. b) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>> nájomcovi, ktorý prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, z dôvodu na strane zamestnávateľa5f) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>> alebo z dôvodu, za ktorý zamestnávateľ zodpovedá podľa osobitných predpisov,5g) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>> nájomca má právo na náhradný byt, ktorý je veľkosťou obytnej plochy, vybavením, umiestnením a výškou nájomného primeraný bytu, ktorý má vypratať, a to s prihliadnutím na jeho životné a pracovné potreby. Nájomca má tiež právo na úhradu nevyhnutných výdavkov spojených so sťahovaním. V iných prípadoch skončenia vykonávania práce, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, nemá nájomca, ktorému bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. b) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>>, právo na bytovú náhradu. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. c) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>>, nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. c) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>> a ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>> 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) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>> nájomca nemá právo na bytovú náhradu; ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov uvedených v odseku 3 nájomcovi, ktorý sa stará o maloleté dieťa alebo o bezvládnú osobu, ktorí sú členmi jeho domácnosti, a ak to pomery prenajímateľa umožňujú, poskytne sa mu namiesto náhradného ubytovania náhradný byt. Náhradný byt môže mať horšiu kvalitu a menšiu obytnú plochu, ako má byt, ktorý má nájomca vypratať. Náhradný byt mu možno poskytnúť aj mimo obce, v ktorej sa nachádza ním vypratávaný byt. Vzdialenosť náhradného bytu musí však umožniť dennú dochádzku do práce. Ak sa nájomný pomer skončil opätovne z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>> nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, poskytne sa nájomcovi namiesto náhradného bytu alebo náhradného ubytovania iba prístrešie. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. g) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>>, nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Ak ide o prípady podľa § 705 ods. 2 prvej vety <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>>, stačí rozvedenému manželovi, ktorý je povinný byt vypratať, poskytnúť náhradné ubytovanie; súd však z dôvodov hodných osobitného zreteľa môže rozhodnúť, že rozvedený manžel má právo na náhradný byt. Ak ide o prípady podľa § 705 ods. 1 a 2 druhej vety <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>> 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 rozvoze manželstva voči druhému manželovi alebo voči blízkej osobe, ktorá s ním býva spoločne v byte, dopúšťal alebo dopúšťa fyzického násillia alebo psychického násillia, súd rozhodne, že bytová náhrada mu nepatrí. 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.5h) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>>

26. Keďže v danom prípade súd zistil, že došlo k platnej výpovedi z nájmu pre hrubé porušovanie povinnosti žalovanej ako nájomkyne bytu, pričom ako žalobca, tak aj súd poskytol dostatočne dlhý časový priestor na vysporiadanie situácie nájomkyni, ale konštatuje, že dobrá vôľa žalobcu v danom prípade nemôže byť zneužívaná v takom konkrétnom prípade, ako došlo na strane žalovanej, keď táto má určité finančné prostriedky na zaplatenie dlžného nájomného, v spoločnej domácnosti bývajú osoby, ktoré sú schopné platiť za nájom a napriek tomu od roku 2013 vzniká na byte pozdlžnosť, pre ktorú došlo k platnej výpovedi z nájmu bytu.

27. Súd poskytol žalovanej v rámci súdneho konania možnosť, aby časť dlhu zaplatila a žalobca bol dokonca ochotný dokonca uzavrieť novú nájomnú zmluvu so žalovanou, avšak žalovaná napriek tomu, že deklarovala, že z dlhu, ktorý má od svojho dlžníka prijať túto sumu, poskytne na zaplatenie dlžného nájomného, tak neurobila a ďalších pojednávaní sa nezúčastňovala a v podstate bola nečinná.

28. Súd teda toto jej správanie vyhodnotil ako správanie svedčiace o jej nezodpovednom prístupe k zabezpečeniu jej vlastného bývania a potrieb rodiny.

29. Pokiaľ sa osoby, ktoré bývajú so žalovanou v byte, odmietajú podieľať na úhrade nájmu a úhrade služieb spojených s užívaním bytu, nemôže túto skutočnosť žalobca donekonečna tolerovať a znášať a preberať za to zodpovednosť.

30. Z tohto dôvodu súd zväžil všetky okolnosti prípadu, a považuje za spravodlivé usporiadanie veci, ak sa žalobe v celom rozsahu vyhovie a žalovaná predmetný byt vypratá.

31. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 257 CSP, výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

32. Žalobca sa vyslovene nároku na náhradu trov konania zriekol, preto mu ho súd nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na Okresný súd Prešov. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

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).

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.
- Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 CSP).