

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 12C/66/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1117225777
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 11. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Beata Bizoňová
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2019:1117225777.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I v konaní pred samosudkyňou JUDr. Beatou Bizoňovou, v právnej veci žalobcov: X. V., Z., I. Y., T., XX.XX.XXXX, H. I. XX, Bratislava, X. I., S. Q., T., XX.XX.XXXX, H. B. X, I. V., X. I., Y. C., T., XX.XX.XXXX, H. H. X, Y., všetci zastúpení advokátkou JUDr. Annou Dugovou, Lazaretská 4, Bratislava, proti žalovanému: C. G., T., XX.XX.XXXX, H. W. X, Bratislava, zastúpený JUDr. Martin Trnovec, Kríková 6, Bratislava, o vypratanie bytu, takto

rozhodol:

Súd žalobu zamietal.

Žalovanému súd náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 19.10.2017 sa pôvodní žalobcovia, J. Y., T., XX.XX.XXXX, F. X.XX.XXXX, I. S. Q., T., XX.X.XXXX, I. Y. C., T., XX.X.XXXX, V. Z., I. Y., T., XX.XX.XXXX, domáhali uloženia povinnosti žalovanému vypratať byt č. 19, nachádzajúci sa na W. O. Č. X, v bytovom dome súpisné č. XXXX v Bratislave, postavenom na pozemku C. Č. XXXX/X, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX pre kat. územie G. I., do 30 dní od právoplatnosti rozsudku, bez nároku na bytovú náhradu.

2. Podanú žalobu žalobcovia odôvodnili tým, že sú podielovými spoluvlastníkmi (každý v 1/4) bytového domu nachádzajúceho sa na W. O. Č. X, v H. -I..Č. G. I., kat. územie Staré mesto, tak ako je zapísaný v evidencii Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. XXXX. Žalovaný je od 1.5.2006 nájomcom bytu č. 19, nachádzajúceho na 5. poschodí uvedeného bytového domu a to na základe nájomnej zmluvy k bytu, uzavretej dňa 27.4.2006 medzi žalobcami a žalovaným. Podľa čl. III ods. 2 nájomnej zmluvy je žalovaný povinný uhrádzať mesačné nájomné najneskôr 15.dňa bežného mesiaca. Vzhľadom na to, že žalovaný už ku dňu 30.11.2016 nezaplatil nájomné za čas dlhší ako 3 mesiace v sume 1.678,03 EUR a zároveň dlhoval aj sumu 1.359,71 EUR za služby poskytované s užívaním predmetného bytu, zaslali žalobcovia žalovanému výpoveď z nájmu bytu č. 19 datovanú dňom 30.11.2016, ktorá bola žalovanému doručená dňa 5.12.2016. Trojmesačná výpoveď podľa § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka začala plynúť dňa 1.1.2017 a uplynula dňa 31.3.2017. Mali za to, že výpovedný dôvod zodpovedá § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka a žalovaný nemá právo na bytovú náhradu. Ku dňu 18.10.2017 žalobcovia ako prenajímatelia evidujú voči žalovanému nedoplatky na nájomnom v byt č. 20 za čas dlhší ako tri mesiace. Mesačný predpis nájomného za byt je v sume 272,58 EUR. Z "Prehľadu platieb nájomného k 18.10.2017" a z "Prehľadu platieb nájomného k 31.12.2016" vyplýva že:

-žalovaný za rok 2017 dlhuje na nájomnom sumu 1.535,80 EUR, ktorú tvoria predpisy za obdobie 01-10/2017 vo výške 2.725,80 EUR (10 x 272,08) od ktorých je odpočítaná suma úhrad žalovaného spolu vo výške 1.190,- EUR (2.725,80 - 1.190,00 = 1.535,80)

-žalovaný za rok 2016 dlhuje na nájomnom sumu 1.136,28,- EUR, ktorú tvoria predpisy za obdobie 01-12/2016 vo výške 3.180,10 EUR (10 x 272,08+ 2 x 227,15) od ktorých je odpočítaná suma úhrad žalovaného spolu vo výške 2.043,82 EUR (3.180,10 - 2.043,82= 1.136,28)

-žalovaný za rok 2016 dlhuje na nájomnom sumu 614,33 EUR.

Napriek tomu, že výpovedná lehota uplynula, žalovaný predmetný byt č. 19 nevypratal a žalobcom neodovzdal.

3. Žalobcovia na preukázanie svojich tvrdení navrhli v písomne podanej žalobe tieto listinné dôkazy: nájomnú zmluvu zo dňa 27.4.2006, výpis z W. Č.. XXXX kat. územie Staré mesto, výpoveď z nájmu bytu zo dňa 30.11.2016 s doručenkou, prehľad platieb nájomného k 18.10.2017, prehľad platieb nájomného k 31.12.2016.

4. Podaním doručeným súdu dňa 14.2.2019 žalobcovia súdu oznámili, že žalobkyňa v 1. rade (J. Y. T. XX.XX.XXXX) dňa 9.10.2018 zomrela a žiadali, aby súd konanie sp. zn. 12C/66/2017 prerušil do právoplatného skončenia dedičského konania po zomrelej. Právna zástupkyňa žalobcov zároveň na pojednávaní dňa 15.2.2019 uviedla, že dotknuté dedičské konanie je vedené u notára N.. L. D. C. Č..S.. XXX/XXXX. Súd uznesením č.k. 12C/66/2017-83 zo dňa 15.02.2019 konanie prerušil do právoplatného skončenia dedičského konania po žalobkyni J. Y., T. XX.XX.XXXX, F. X.XX.XXXX, C. H. I.B. XX, Bratislava. Uznesením č.k. 12c/66/2017 - 97 zo dňa 24.6.2019 súd rozhodol o pokračovaní v konaní na strane žalobcov s dedičom pôvodnej žalobkyne v 1. rade, V.. Z.. I. Y., T.. XX.XX.XXXX, H. I. XX, Bratislava.

5. Žalovaný sa k podanej žalobe vyjadrili písomne dňa 8.3.2018 tak, že uplatnený nárok neuznáva. Potvrdil, že dňa 5.12.2016 mu bola doručená výpoveď z nájmu bytu č. 19 na W. O. Č.. X D. H., kat. územie Staré mesto, zapísaný na W. Č.. XXXX. Uviedol, že nájomné, ako nájomcovi uvedeného bytu, mu bol v poslednom období navýšený už 5x. Všetky navýšené poplatky zo strany prenajímateľa sa snažil vždy plne, k spokojnosti prenajímateľa akceptovať a priebežne uhrádzať. K dnešnému dňu sa nikdy nesťažoval na opakované nezmyselné a nedôvodne neúmerne zvyšovanie nájomného v priamej súvislosti s absolútne nevyhovujúcimi službami poskytovanými nájomcom s užívaním predmetného bytu. Poukázal na § 4 zákona č. 260/2011 Z.z. podľa ktorého má hlavné mesto zákonnú povinnosť doplácať rozdiel medzi regulovaným a trhovým nájomným vlastníkom bytov. To znamená, že nájomné voči nájomcovi zostáva zachované a nemôže byť voči nájomcovi zvyšované. Poukázal tiež na § 3 ods. 6 zákona č. 260/2011 Z.z. podľa ktorého nájomca, ktorý má nárok na bytovú náhradu a nájomca o ktorého nároku bolo právoplatne rozhodnuté nie je povinný sa z bytu vysťahovať a byť vpratať, kým mu obec neposkytne bytovú náhradu. Podľa vyjadrenia primátora hlavného mesta zo dňa 17.10.2016, aj po 1.1.2017 môže predmetný byt naďalej užívať za nezmenených podmienok a za žiadnych okolností nemôže prísť o strechu nad hlavou až do poskytnutia bytovej náhrady obcou. On sa povinnosti uhrádzať nájomné nikdy nevyhýbal, snažil sa ho pravidelne uhrádzať aj napriek veľmi zlej ekonomickej situácii, napriek tomu, že je krytý zákonným a legislatívnym systémom SR. Účelom zvyšovania nájomného zo strany žalobcov je vysťahovať ho z bytu. Postup žalobcov označil za protiprávny a nezákonný.

6. Žalovaný na preukázanie svojich tvrdení navrhol výsluch svedkov V.. L. U., W. Ď., N.. V. T., I. Q.Č., list primátora Hl. mesta SR Bratislavy zo dňa 17.10.2016, rozhodnutie Hl. mesta SR Bratislavy č. I. G. XXXXX/XX/XXXXX/XX/XXX/Tk zo dňa 10.12.2013, nájomnú zmluvu k bytu zo dňa 27.4.2006, potvrdenie Hl. mesta SR Bratislavy zo dňa 23.6.2014.

7. Žalobcovia na vyjadrenie žalovaného reagovali vyjadrením doručeným súdu dňa 27.6.2018 a namietali, že žalovaný vo svojom vyjadrení spája viaceré skutočnosti dohromady, bez ohľadu na ich rozdielny právny význam. Uviedol, že žalovanému boli dané dve výpovede z nájmu predmetného bytu, a to z dvoch rôznych dôvodov. Prvá výpoveď podľa zákona č. 260/2011 Z.z. dňa 21.12.2011, na základe ktorej zanikol "chránený nájom" a účinky tejto výpovede nastali dňa 31.12.2012. Keď sa teda nájom žalovaného skončil podľa zákona č. 260/2011 Z.z., má nárok na bytovú náhradu, ak o ňu požiadal a zároveň musel byť v materiálnej bytovej núdzi, inak by mu nárok na poskytnutie bytovej náhrady zanikol. O tom, že má žalovaný nárok na bytovú náhradu v prípade zániku chráneného nájmu, žalovaný predložil dôkazy. Podľa § 4 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z.z. v bytoch kde sa nájom skončil podľa tohto zákona bol prenajímateľ oprávnený jednostranne zvyšovať regulované nájomné v priebehu nasledujúcich 5 rokov vždy o 20 % z výšky nájomného vypočítaného v predchádzajúcom roku. Podľa § 12 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z.z. bola obec povinná poskytnúť bytovú náhradu takémuto nájomcovi/žiadateli

do 31.12.2016, čo sa však doteraz nestalo. Druhú výpoveď dali žalobcovia žalovanému z iného dôvodu, podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka z dôvodu, že žalovaný nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace. Výpovedná doba podľa tejto výpovede uplynula dňa 31.3.2017. Žalobcovia boli toho názoru, že ani nárok na náhradný byt od obce a ani ekonomická situácia žalovaného ho nezbavuje povinnosti platiť nájomné a služby spojené s nájmom predmetného bytu. Uviedli, že od obce (mesto Bratislava) nepoberajú žiadnu finančnú kompenzáciu a ani nemajú vedomosť o tom, že by nejakí obdobní prenajímatelia v tomto meste poberali nejakú finančnú kompenzáciu, hoci podľa § 12 ods. 5 zákona č. 260/2011 Z.z, má platiť pravidlo, že ak obec neposkytne bytovú náhradu do 31.12.2016, na dočasnú kompenzáciu strát vlastníkov bytov za každý mesiac zaplatí prenajímateľovi sumu rovnajúcu sa rozdielu trhového mesačného nájomného a regulovaného mesačného nájomného, vypočítaného podľa § 4 ods. 1 tohto zákona, a to až do poskytnutia bytovej náhrady. Pričom zároveň aj nájomca (žalovaný) je povinný platiť nájomné (čiže sumu, ktorá sa rovná výške nájomného a taktiež aj úhrady za služby poskytované s užívaním bytu, ktoré bol povinný platiť počas trvania riadneho nájmu). Na základe uvedeného označili uplatnený nárok za oprávnený.

8. Žalovaný v duplike, doručenej súdu dňa 9.10.2018, poukázal na iné súdne konanie vedené na tunajšom súde sp.zn. 17C/7/2017, v ktorom zákonný sudca na pojednávaní dňa 23.3.2018 doručil stranám kópiu rozsudku KS v Bratislave sp.zn. 5Co 302/2017 zo dňa 28.11.2017, kde v obdobnej veci tunajší súd zamietol žalobu o určenie neplatnosti zvýšenia nájmu. Namietal, že W. XXXX kat. územie Staré mesto nepreukazuje vlastníctvo žalobcov k bytu č. 19. Zotrval na svojej obrane podľa platenej legislatívy a § 12 ods. 5 zákona č. 260/2011 Z.z., že pokiaľ mu obec neposkytne bytovú náhradu zaplatí prenajímateľovi kompenzáciu strát nájomného rovnajúcu sa rozdielu medzi trhovým a regulovaným nájomným.

9. Na pojednávaní dňa 29.11.2019 žalobcovia navrhli zmenu žaloby v tomto znení:

Žalovaný je povinný žalobcom v 1. až 3. rade vypratať byt č. 19 nachádzajúci sa na 6. nadzemnom podlaží (5. poschodí) vo D. W. O.. Č.. X H., v bytovej budove so súp. č. 2414 postavenej na C.. M.. X., Č.. XXXX/X druh pozemku,- zastavaná plocha nádvorie o výmere 856 m², zapísanej na W. Č.. XXXX k.ú. Staré mesto obec Bratislava - m.č. Staré mesto okres Bratislava I, s úžitkovou plochou 46,8 m² tak, ako je označený na priloženom pôdoryse 6. nadzemného podlažia a 5. poschodia uvedenej stavby, vyhotovenom staviteľom tejto stavby V.. M. Q. v apríli 1935, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozsudku a to do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku bez nároku na bytovú náhradu. eventuálne a pre prípad, že by k tomuto žalobnému návrhu nebolo vyhovie resp. ak nie je objektívne možnosť vyhovieť tomuto žalobnému návrhu žalobcov, žalobcovia navrhujú rozsudok v tomto znení:

Žalovaný je povinný žalobcom v 1., v 2. a v 3. rade vypratať priestor označený a užívaný ako byt č. 19 nachádzajúci sa na 6. nadzemnom podlaží (5. poschodí) vo vchode W. O.. Č.. X H. v bytovej budove so súp. č. 2414 postavenej na parc. M. X., Č.. XXXX/X, druh pozemku - zastavaná plocha nádvorie o výmere 856 m², zapísanej na W. Č.. XXXX k.ú. Staré mesto obec Bratislava - m.č. Staré mesto, okres Bratislava I, ohraničený vstupnými dverami označenými č. 19 s úžitkovou plochou 46,80 m², pozostávajúci s obytnej miestnosti, kuchyne, predsiene, kúpeľne, WC a komory, tak ako je označený na priloženom pôdoryse 6. nadzemného podlažia a 5. poschodia uvedenej stavby, vyhotovenom staviteľom tejto stavby V.. M. Q. v apríli 1935, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozsudku a to do 30 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku bez nároku na bytovú náhradu. Súd zmenu žaloby v zmysle § 142 ods. 1 CSP pripustil na pojednávaní dňa 29.11.2019 .

10. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalovaného, listinnými dôkazmi: nájomnou zmluvou zo dňa 27.4.2006, výpisom z W. Č.. XXXX Y. územie Staré mesto, výpoveďou z nájmu bytu zo dňa 30.11.2016 s doručenkou, prehľadom platieb nájomného k 18.10.2017, prehľad platieb nájomného k 31.12.2016, listom primátora Hl. mesta SR Bratislavy zo dňa 17.10.2016, rozhodnutím Hl. mesta SR Bratislavy č. I. G. XXXXX/XX/XXXXX/XX/XXX/Tk zo dňa 10.12.2013, potvrdením Hl. mesta SR Bratislavy zo dňa 23.6.2014, výpoveďou z nájmu bytu zo dňa 21.12.2011, zápisnicou z pojednávania vedeného na tunajšom súde sp.zn. 17C/7/2017, potvrdením Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 23.6.2014, dohodou o vydaní veci zo dňa 9.12.1991, geometrický plán na stavbu činžového domu pre p. V.. M. Q. staviteľa v Bratislave W. X na C.. Č.. XXXX zo 48.2.1936, úradným záznamom T. A. XX/XXXX z 24.3.1939, uznesením Okresného súdu v Bratislave sp.zn. Čd 4618/39 z 25.3.1939, potvrdením Mestského notárskeho úradu v Bratislave zo dňa 18.2.1936, geometrický plánom domu p. V.. M. Q., staviteľa v Bratislave na pare. č. XXXX D. W. O.. Č.. X z apríla 1935, znaleckým posudkom V.. I. V.

C..Č.. XXX/XXXX zo dňa 3.12.2014 vo veci odhadu hodnoty nehnuteľností, stanovením výšky škody spôsobenej existenciou regulovaného nájmu bytov v bytovom dome súp. č. XXXX na parcele X. Č.. XXXX/X W. O. Č.. X Bratislava s prílohou geometrického plánu - pôdorys 5. poschodia (6. NP) bytového/polyfunkčného domu súp. č. XXXX na C..Č.. XXXX/X, Bratislava, W. X, úmrtným listom J. Y., uznesením Okresného súdu Bratislava II sp.zn. 38D/780/2018, Dnot. 137/2018 zo dňa 19.3.2019, právoplatným dňa 19.3.2019 a zistil nasledovný skutkový stav:

11. Z dohody o vydaní veci zo dňa 9.12.1991 súd zistil, že Bytový podnik I na základe zákona č. 87/1991 Zb. o mimosúdnych rehabilitáciách vydal na základe tejto dohody nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v H. na S. O. Č.. X-X, C.. Č.. XXXX/X G.. Č.. V..XXXX Z. C.. Č.. XXXX/X G..Č.. V.. XXXX oprávneným a to J. Y. T.. XX.XX.XXXX v podiele ?, I.. S. Q. T.. XX.X.XXXX v podiele ? a I.. Y.T. C. T.. XX.X.XXXX v podiele ?. (Rozhodnutím zo dňa 8.4.1955 č. XXXX/XXXX C. Ú. v Bratislave túto nehnuteľnosť ako domovú nehnuteľnosť ako obytný dom pozostávajúci z 5 blokov so 69 nájomníkmi dňom 1.4.1955 do oprávnenej správy S. G. Č.. XX na Š. T.)

12.Z listu vlastníctva č. 4382 kat. územie Staré mesto, obec Bratislava m.č. Staré mesto, okres Bratislava I, súd zistil, že žalobcovia, J. Y.Č., T.. XX.XX.XXXX, I.. S. Q., T.. XX.X.XXXX, I.. Y. C., T.. XX.X.XXXX,V.. Z.. I. Y., T.. XX.XX.XXXX, sú podielovými spoluvlastníkmi stavby súp. č. 2414 a 2415, postavenej na parcele č. 8686/1 o výmere 856 m²- zastavané plochy a nádvoria a 8686/2 o výmere 845 m²-zstavané plochy a nádvoria, zapísaný ako rodinný dom postavený na pozemku na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom, každý v podiele ?. Titulom nadobudnutia O. J. Y., I.. S.Z. Q., I.. Y. C. je dohoda o vydaní veci M. XXX/XX-XXX/XX Z. O. V.. Z.. I. Y. je titulom nadobudnutia osvedčenie o dedičstve 46D 758/2008 zo dňa 15.3.2011, Z- 735/12.

13. Z uznesenia Okresného súdu Bratislava II sp.zn. 38D/780/2018, Dnot. 137/2018 zo dňa 19.3.2019, právoplatného dňa 19.3.2019, súd zistil, že jediným dedičom J. Y., T.. XX.XX.XXXX, F. S. X.XX.XXXX, N. V.. Z.. I. Y., T.. XX.XX.XXXX.

14. Zo znaleckého posudku č. 214/2014 V.. I. V. C.. zo dňa 3.12.2014, vypracovaného pre súdne konanie pred Európskym súdom pre ľudské práva v Štrasburgu súd zistil, že stavba situovaná v zastavanom území mesta Bratislava, na W. Č.. X, má pridelené súpisné. č. 2414 a je situovaná na parcele č. 8686/1, v katastrálnom území Staré mesto, obec Bratislava - m.č. Staré mesto, okres Bratislava I. Stavba je situovaná v radovej zástavbe, je 8 podlažná, obsahuje suterén (podzemné podlažie) prízemie, 6 poschodí a podkrovie. Na 5. poschodí (6. N.P.) sa nachádza domové schodisko z uličnej časti stavby (označené BI), domové schodisko v dvornom krídle stavby prístupné z dvora (označené BII), výťahové šachty s výťahmi, zo schodiska z uličnej časti stavby BI sú prístupné 3 byty (č. 18-BI až 19-BI) a 1 nebytový priestor (č. 903B) z dvorového schodiska BII sú prístupné 2 byty (č. 11-BII, 12-BII).

15. Z nájomnej zmluvy k bytu zo dňa 27.4.2006 súd zistil, že J. Y., I.. S. Q. Z. I.. Y. C., ako prenajímateľa uzavreli so žalovaným, ako nájomcom, nájomnú zmluvu k bytu. Predmetom nájmu bol byt pozostávajúci z 1 izby, 1 kuchyne a príslušenstva o obytnej ploche 46,8 m² v Bratislave, W. Č..X, BI, 5. poschodie, č. bytu 19. Zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú, od 1.5.2006. Výška nájomného bola dohodnutá v sume 3.300,- Sk mesačne, ktoré bol nájomca povinný mesačne najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa č. XXXXXXXXXXX/XXXX. Súčasťou tejto zmluvy podľa čl. III, odsek 4 bola zmluva o zabezpečení služieb, ktorú s nájomcom uzavrel správca domu. Podľa čl. VIII písm. a) za hrubé porušenie nájomnej zmluvy, ktoré má za následok zrušenie nájomnej zmluvy výpoveďou zo strany prenajímateľa, sa považuje najmä neplatenie nájomného a úhrady za ceny služieb po dobu dlhšiu ako 3 mesiace.

16. Žalobcovia dali žalovanému dve výpovede z nájmu bytu:

-dňa 21.12.2011 výpoveď z nájmu bytu v zmysle § 3 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z.z. Výpovedná lehota bola 12 mesiacov a začala plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Výpoveď bola žalovanému doručená dňa 27.11.2011.

- dňa 30.11.2016 výpoveď z nájmu bytu v zmysle § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka z dôvodu hrubého porušenia nájomnej zmluvy, neplatením nájomného a úhrady za ceny služieb po dobu dlhšiu ako 3 mesiace. Ku dňu 30.11.2016 bol vyčíslený dlh na nájmomnom vo výške 1.678,03 EUR (aktuálne mesačné nájomné bolo 272,58 EUR) a dlh na službách s poskytovaných s užívaním bytu vo výške 1.359,71 EUR.

17. Rozhodnutím Hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS SNM XXXXX/XX/XXXXX/XX/XXX/Tk F. S. XX.XX.XXXX bol žalovanému podľa § 9 ods. 5 v spojení s § 5 ods. 6 písm. a) zákona č. 260/2011 Z.z. priznaný nárok na bytovú náhradu - náhradný nájomný byt s jednou obytnou miestnosťou za nájomný byt s jednou obytnou miestnosťou nachádzajúci sa v dome s.č. XXXX postavenom na pozemku registra

C parcela č. XXXX/X, W. Č.. XXXX, kat. územie Staré mesto, v Bratislave - Staré mesto na Lazaretskej č. 2, na 5. poschodí, č. bytu 20, nakoľko sú splnené podmienky zákona, najmä podmienky materiálnej bytovej núdze uvedené v §5.

18. Z potvrdenia Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 23.6.2014 súd zistil, že žalovaný je zapísaný do zoznamu žiadateľov, ktorým bol priznaný nárok na nájomný byt s jednou obytnou miestnosťou pod poradovým č. 181.

19. Z listu primátora Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 17.10.2016 súd zistil, že primátor hlavného mesta žalovaného uistil, že podľa § 3 ods. 6 zákona č. 260/2011 Z.z. sa uplatňuje zásada, že "nájomca, ktorý má nárok na bytovú náhradu a nájomca o ktorého nároku nebolo právoplatne rozhodnuté, nie sú povinní sa vysťahovať z bytu a byt vypratať, kým im obec neposkytne bytovú náhradu". To znamená, že aj po 1.1.2017 môže naďalej súčasný byt užívať za nezmenených podmienok a za žiadnych okolností nemôže bez vlastného pričinenia prísť o strechu nad hlavou, až do poskytnutia bytovej náhrady obcou. Uviedol tiež, že hlavné mesto má zákonnú povinnosť doplácať rozdiel medzi regulovaným a trhovým nájomným vlastníkom bytov, to znamená, že jeho platné nájomné ostane naďalej zachované v súčasnej výške podľa § 4 zákona č. 260/2011 Z.z a zo strany prenajímateľa nemôže byť zvyšované.

20. Zo zápisnice z pojednávania tunajšieho súdu sp.zn. 17C/7/2017 súd zistil, že žalobcovia sa od žalovaného domáhajú zaplataenia dlžného nájomného v sume 1.823,19 s prislúšenstvom.

21. Z prehľadu platieb nájomného k 31.12.2016 súd zistil, že žalovaný- W. XBI X. C., H. Č.. XX mal k 31.12.2016 nedoplatok za rok 2015 vo výške 614,33 EUR, predpis nájomného vo výške 2 x 227,15 EUR mesačne a 10 x 272,58 EUR, spolu 3.180,10 EUR a v roku 2016 uhradil spolu 2.043,82EUR.

22. Z prehľadu platieb nájomného k 18.10.2017 súd zistil, že žalovaný- W. XBI X. poschodie, byt č. 19 mal k 31.10.2017 nedoplatok za rok 2016 vo výške 1.750,61 EUR, predpis nájomného vo výške 272,58 EUR mesačne, čo za 10 mesiacov predstavuje 2,725,80 EUR a v roku 2017 uhradil spolu 1.190,- EUR.

23. Žalovaný vo svojej výpovedi uviedol, že býva v byte na W. X na 5. poschodí, č. bytu nevie, byty nie sú očíslované, na poschodí sú 4 byty, dom má celkom 6 poschodí. V uvedenom byte býva od narodenia, všetky veci spojené s užívaním bytu riešila jeho mama. Väčšina užívateľov - nájomcov bytov v uvedenom byte už zomrela, teraz vlastníci riešia posledné dva - tri byty za účelom komerčného prenájmu. On dostal viac ako dve výpovede z nájmu bytu, vždy pri zvyšovaní nájomného možno aj sedem, už o v tom stratil prehľad, preto si musel zvoliť právneho zástupcu. Uviedol, že nerozumiem prečo sa vedú súbežné dva súdne spory týkajúce sa tohto bytu, okrem tohto sporu sa vedie na tunajšom súde aj spor o zaplataenie nájomného sp.zn. 17C 7/2017. Uviedol, že pôvodne náklady na nájomné predstavovali asi 90,- EUR a každoročne sa zvyšovali asi o 20% až na 300,- EUR mesačne. Dnes nájomné predstavuje 275,- EUR a 100,- EUR predstavujú náklady na služby spojené s užívaním bytu. On posielal žalobcom 200,- EUR mesačne cez účet svojej matky. Jeho matka v tomto byte nebýva, býva u priateľa na S. R., H. U. B. M.. XXXX. Ani on nechce bývať v tomto byte, ale nemá inú možnosť, nemá kam ísť. Má pridelený náhradný byt kde bude platiť 110,- EUR mesačne, čo vie zvládnuť. Uviedol, že si je vedomý dlhu, ktorý voči žalobcom má a bude ho uhrádzať formou splátok, čo bude zrejme podmienka, preto aby dostal nový byt. Dnes hlavné mesto sľubuje výstavbu sociálnych bytov, čo však môže trvať jeden aj viac rokov. O výšku dlhu sa nechce sporiť, chápe nároky žalobcov ako vlastníkov, ale tiež je potrebné prihliadať na to, že on nemá inú možnosť bývania a nemá ani možnosť predmetný byt si odkúpiť.

24. Podľa § 126 Občianskeho zákonníka vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníctva zasahuje najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje. Obdobné právo na ochranu má aj ten kto je oprávnený mať vec u seba.

25. Predmetom tohto sporu bolo po pripustenej zmene žaloby uvedenej v odseku 9. vypratanie bytu č. 19 nachádzajúceho sa na X. T. C. (X. C.Í.) vo D. W. O.. Č.. X H., v bytovej budove so G.. Č.. XXXX postavenej na parc. reg. X., Č.. XXXX/X S. pozemku- zastavaná plocha nádvorie o výmere XXX I.?, zapísanej na W. Č.. XXXX k.ú. Staré mesto obec Bratislava - m.č. Staré mesto okres Bratislava I, s úžitkovou plochou XX,X I.? eventuálne vypratanie priestoru označeného a užívaného ako byt č. XX T. G. na X. nadzemnom podlaží (5. poschodí) vo vchode Lazaretská ul. č. 2 BI v bytovej budove so súp. č. 2414 postavenej na C.. M. X. , Č.. XXXX/X, druh pozemku - zastavaná plocha nádvorie o výmere 856 m², zapísaný na W. Č.. XXXX k.ú. Staré mesto obec Bratislava - m.č. Staré mesto, okres Bratislava I. Rozhodujúc o podanej žalobe sa súd v prvom rade musel vysporiadať s otázkou aktívnej

legitimácie žalobcov, pretože žalovaný v konaní namietal, že žalobcami predložený list vlastníctva č. XXXX, kat. územie Staré mesto, nepreukazuje ich vlastníctvo k bytu, ani priestoru, vypratania ktorého sa v konaní domáhajú. Podľa W. XXXX kat. územie Staré mesto sú žalobcovia vlastníkmi rodinného domu, čo je podľa stavebného zákona dom s tromi bytovými jednotkami. Namietal tiež, že žalobcovia nemajú jasno v tom aký byt žiadajú vypratať, keďže v podanej žalobe, spomínajú byt č. 19 aj byt č. 20. Súd uvedené námietky vyhodnotil ako nedôvodné. Súd na základe vykonaného dokazovania, listom vlastníctva č. XXXX kat. územie Staré mesto, obec Bratislava m.č. Staré mesto, okres Bratislava I, uvedeným v odseku 12., mal za preukázané, že žalobcovia sú podielovými spoluvlastníkmi stavby súp. Č.. XXXX Z. XXXX, postavenej na parcele Č.. XXXX/X B. D. XXX I.?- zastavané plochy a nádvoría a XXXX/X o výmere XXX I.?-zstavané plochy a nádvoría, zapísaný ako rodinný dom postavený na pozemku na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom, každý v podiele ?. Titulom nadobudnutia u J. Y., I. S. Q., I. Y. C. je dohoda o vydaní veci M. XXX/XX-XXX/XX Z. O. V. Z. I. Y. je titulom nadobudnutia osvedčenie o dedičstve 46D 758/2008 zo dňa 15.3.2011, F.- XXX/XX. Dohodou o vydaní veci zo dňa 9.12.1991, uvedenou v odseku 11., mal súd za preukázané, že J. Y., I. S. Q. Z. I. Y. C. bola predmetná nehnuteľnosť vydaná dňa 9.12.1991 na základe zákona č. 87/1991 Zb. o mimosúdnych rehabilitáciách, pričom išlo o nehnuteľnosť, ktorá bola rozhodnutím ÚNV v Bratislave č. XXXX/XXXX zo dňa 8.4.1955 prevedená do oprávnenej správy Domovej správy č. 12, ako domová nehnuteľnosť, obytný dom pozostávajúci z 5 blokov so 69 nájomníkmi. V konaní bolo nesporné, že žalovaný uzavrel so žalobcami dňa 27.4.2006 nájomnú zmluvu k bytu uvedenú v odseku 15. na základe ktorej má v nájme byt pozostávajúci z 1 izby, 1 kuchyne a príslušenstva o obytnej ploche XX,X I.? v Bratislave, W. Č..X, H., na X. C., Č.. H. XX. Podľa názoru súd je tak preukázaná aktívna legitimácia žalobcov v tomto konaní. Listom vlastníctva Č.. XXXX kat. územie Staré mesto, je preukázané, že žalobcovia sú podielovými spoluvlastníkmi bytovej budovy so súp. č. XXXX Z. XXXX, postavenej na parcele č. XXXX/X B. D.I. XXX I.?- zastavané plochy a nádvoría a XXXX/X B. D. XXX m?-zstavané plochy a nádvoría a nájomnou zmluvou k bytu zo dňa 27.4.2006 je preukázané, že žalobcovia sú prenajímateľmi bytu, ktorého vypratania sa v tomto konaní domáhajú.

26. Za nedôvodnú súd vyhodnotil aj námietku žalovaného, že žalobcovia nemajú jasno v tom, aký byt žiadajú vypratať, keďže v podanej žalobe, spomínajú byt č. 19 aj byt č. 20. Je pravdou, že žalobcovia v podanej žalobe v časti evidovaných nedostatkov žalovaného uviedli byt č. 20, ale právny zástupca žalobcov na pojednávaní dňa 29.11.2019 opravil žalobu tak, že ide o chybu v písaní a v konaní sa žalobcovia domáhajú vypratania bytu resp. priestoru ktorý je označený v petite podanej žaloby ako byt č. 19.

27. Súd na základe vykonaného dokazovania, listinnými dôkazmi uvedenými v odseku 16., mal za preukázané, že žalobcovia dali žalovanému dve výpovede z nájmu bytu užívaného na základe nájomnej zmluvy k bytu zo dňa 27.4.2006. Prvá dňa 21.12.2011 v zmysle § 3 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z.z., ktorá bola žalovanému doručená dňa 27.11.2011 a na základe ktorej žalovanému skončil nájom k predmetnému bytu dňa 31.12.2012. Rozhodnutím Hlavného mesta SR Bratislavy č. I. G. XXXXX/XX/XXXXX/XX/XXX/Tk zo dňa 10.12.2013, uvedeným v odseku 17. a potvrdením Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 23.6.2014 uvedeným v odseku 18., mal súd za preukázané, že žalovanému bol po tejto výpovedi podľa § 9 ods. 5 v spojení s § 5 ods. 6 písm. a) zákona č. 260/2011 Z.z. priznaný nárok na bytovú náhradu - náhradný nájomný byt s jednou obytňou miestnosťou za nájomný byt s jednou obytňou miestnosťou nachádzajúci sa v dome s.č. XXXX postavenom na pozemku registra C parcela č. XXXX/X, W. Č.. XXXX, kat. územie Staré mesto, v Bratislave - Staré mesto na W. Č.. X, na X. poschodí, č. bytu 20 a žalovaný je zapísaný do zoznamu žiadateľov, ktorým bol priznaný nárok na nájomný byt s jednou obytňou miestnosťou pod poradovým č. 181. Súd preto druhú výpoveď z nájmu bytu zo dňa 30.11.2016 bytu danú žalovanému v zmysle § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka z dôvodu hrubého porušenia nájomnej zmluvy, neplatením nájomného a úhrady za ceny služieb po dobu dlhšiu ako 3 mesiace, uvedenú v odseku 16., vyhodnotil ako neúčinnú s poukazom na už skôr skončený nájom. Podľa § 3 ods. 6 zákona č. 260/2011 Z.z. nájomca, ktorý má nárok na bytovú náhradu nie je povinný sa vysťahovať z bytu a byt vypratať, kým mu obec neposkytne bytovú náhradu. Súd preto podanú žalobu zamietol. Je pravdou, že bytová núdza nezbavuje žalovaného povinnosti platiť nájomné a úhrady poskytované mu spolu s užívaním bytu, ale výška nedoplatku v danom prípade je sporná s poukazom na prebiehajúce súdne konanie vedené na tunajšom súde pod sp.zn. 17C 7/2017, o zaplatenie 1.823,19 EUR s príslušenstvom z titulu dlžného nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu, v ktorom sa súd bude musieť vysporiadať aj s otázkou platnosti zvýšenia nájomného s poukazom na § 4 a § 12 ods. 5 zákona č. 260/2011 Z.z.

28. Súd nevykonával dokazovanie navrhnuté žalovaným, výsluchom svedkov V. L. U., W. Ď., N. V. T., I. Q.T., z dôvodu hospodárnosti konania, keď žalovaný neuviedol na akú otázku majú byť svedkovia vypočutí a predmetom sporu bolo posúdenie právnej otázky.

29. O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP podľa pomeru úspechu vo veci a plne úspešnému žalovanému súd náhradu trov konania nepriznal, pretože mu žiadne trovy nevznikli.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne, dvojmo, na Okresnom súde Bratislava I.

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

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods.1 CSP) 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 odvolacími dôvodmi uvedenými v § 365 ods. 1 a 2 CSP.

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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie.