

Súd: Okresný súd Levice
Spisová značka: 15C/57/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4318203907
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 07. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Mariana Pondelová
ECLI: ECLI:SK:OSLV:2019:4318203907.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Levice, sudkyňou Mgr. Marianou Pondelovou, v spore žalobcu: Mesto Levice, IČO: 00 307 203, Levice, Nám. Hrdinov 1, v zastúpení: Ing. Viliam Rybár, nar. 02.10.1957, bytom Javorová 3114/46, Levice, proti žalovanej: B. I., G.. XX.XX.XXXX, K. L., J.. G. XXA, o vypratanie nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

I. Žalovaná je p o v i n n á vypratať byt č. XX, ktorý sa nachádza na X. poschodí stavby so súpisným číslom XXXX, na ulici J.. G. XXA Z. L., evidovaný na liste vlastníctva číslo X pre katastrálne územie L., okres L., obec L., vedený katastrálnym odborom Okresného úradu L. a odovzdať tento byt žalobcovi do 30 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

II. Žalobcovi p r i z n á v a n á r o k na náhradu trov konania voči žalovanej v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podanou žalobou, ktorú podal na Okresný súd Levice (ďalej len „okresný súd“, alebo „súd“) dňa 28.09.2018 domáha, aby súd rozhodol o vypratání nehnuteľnosti: byt č. XX, ktorý sa nachádza na X. poschodí stavby so súpisným číslom XXXX na ul. J.. G. XXA v L., ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. X, vedenom Okresným úradom L., Katastrálnym odborom, pre katastrálne územie L. a žiadal zároveň odovzdať tento byt v lehote (po upresnení žaloby) do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia.

2. Okresný súd doručil žalovanej žalobu dňa 18.10.2018 spolu s uznesením č. k. 15C/57/2018 -14 zo dňa 04. 10. 2018 (výzva na vyjadrenie sa k žalobe), ako aj spolu s ostatnými listinnými dokladmi tvoriacimi prílohy k žalobe a poučením (doručenka na č. l. 13). Žalovaná sa k žalobe žiadnym spôsobom nevyjadrila, pojednávani sa nezúčastnila, ako ani neospravedlnila svoju neúčasť.

3. Na pojednávani konanom dňa 31.07.2019 okresný súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s nasledovnými listinnými dokladmi: 4. čl. 1 - 3 žaloba, čl. 6 - 7 nájomná zmluva č. OSOO-8997/2017 zo dňa 04.10.2017, čl. 8 výpis z katastra nehnuteľností, čl. 9 - 10 výpis z obchodného registra spoločnosť SLUŽBYT L., spol. s r. o., čl. 14 uznesenie z 04.10.2018 - výzva na vyjadrenie sa k žalobe a čl. 23 - 26 predloženie kolaudačného rozhodnutia v overenej kópii. Z takto vykonaného dokazovania, vyjadrení zástupcu žalobcu na pojednávani, okresný súd zistil nasledovný skutkový a právny stav veci:

Žalobca ako výlučný vlastník bytu č. XX, ktorý sa nachádza na X. poschodí stavby (ubytovne) so súpisným číslom XXXX na ulici J.. G. XXA Z. L., postavenom na parcele č. XXX, o výmere XXX m², evidovanej na LV č. X, pre katastrálne územie L. (ďalej len byt), udelil splnomocnenie konateľom spoločnosti SLUŽBYT L., s. r. o., L., O. X, ktorej predmetom činnosti okrem iného je aj správa a údržba bytového fondu. Uvedená spoločnosť vykonávala pre žalobcu správu a údržbu bytového a nebytového

fondy v rozsahu voľných živností v danom prípade aj správu danej ubytovne. Žalovaná ako fyzická osoba uzatvorila so žalobcom, ktorý bol zastúpený uvedeným správcou, nájomnú zmluvu č. OSOO-8997/2017 zo dňa 11.10.2017 (ďalej len nájomná zmluva), na základe ktorej žalobca prenechal žalovanej byt do užívania na dobu určitú do 30.04.2018, pričom k predĺženiu doby nájmu nedošlo (č. I. 6,7). Podľa čl. 5 nájomnej zmluvy sa žalovaná zaviazala platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Žalovaná aj napriek uplynutiu doby nájmu bytu byt nevypratala a užíva ho naďalej bez právneho dôvodu, čím sa na úkor žalobcu bezdôvodne obohacuje. Žalobca ďalej poukázal na tú skutočnosť, že žalovaná nemá nárok na bytovú náhradu. Na výzvu súdu žalobca predložil kolaudačné rozhodnutie stavby so súpisným číslom č. XXXX na F. J. G. XXA, L. (č. I. 24 -27) z ktorého má súd preukázané, že v prípade nehnuteľnosti o vypratanie ktorej ide, došlo k zmene účelu užívania kancelárskych priestorov na malé bytové jednotky. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 18.06.1998. Zástupca žalobcu na pojednávaní uviedol, že trvá na podanej žalobe, keďže žalovaná predmet nájmu dobrovoľne neopustila. Zároveň uviedol, že žalovaná neuhradila ani jednu mesačnú platbu, ku dňu pojednávania vyčíslil celkový nedoplatok 2.737,00 eur. Podľa čl. 3 nájomnej zmluvy žalobca odovzdal byt žalovanej do užívania bezodkladne po uzatvorení nájomnej zmluvy a to na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu. Z výpisu z Obchodného registra spoločnosti SLUŽBYT L., spol. s r. o., IČO: 34 117 989 súd zistil, že táto obchodná spoločnosť bola založená 17.03.1995, jej štatutárnym orgánom bol zástupca žalobcu s tým, že predmetom podnikania bolo okrem iného aj správa hnutel'ného a nehnuteľného majetku iných osôb, ako aj prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb.

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

5. Podľa § 663 Občianskeho zákonníka, nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

6. Podľa § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

7. Podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

8. Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania; nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

9. Podľa § 710 ods. 1, 2 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 neplatí pre zánik nájmu bytu.

10. Podľa § 712a ods. 9 Občianskeho zákonníka, 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.

11. Z citovaného ustanovenia § 126 OZ vyplýva, že občiansky zákonník poskytuje vlastníčkovi veci právo domáhať sa ochrany svojho vlastníckeho práva. Jednou z možností ochrany vlastníckeho práva je aj žaloba na vydanie veci. Pre dosiahnutie úspechu danou žalobou sa predpokladá, že iná osoba neoprávnene - bez právneho dôvodu, zadržáva vec patriacu vlastníčkovi a súčasne mu ju odmieta vydať. Aktívne legitimovaný na podanie žaloby je vlastník nehnuteľnosti a pasívne legitimovanou osobou je práve osoba, ktorá má vec (v danom prípade nehnuteľnosť) fakticky vo svojej moci, avšak nemá na to žiadny právny titul. S prihliadnutím na zásady civilného sporového konania, podľa ktorých súd

nevykonáva zisťovanie skutkového stavu, ale vystupuje len ako arbiter, ktorý zisťuje skutkový stav z podkladov zaslaných mu stranami sporu, súd pri rozhodnutí o tomto nároku žalobcu vychádzal preto len z listinných dokladov a tvrdení žalobcu, ktoré žalovanou neboli žiadnym spôsobom spochybňované, preto ich súd považuje za nesporné. Súd sa nesnaží o poznanie materiálnej resp. objektívnej pravdy, ale zisťuje skutkový stav v rozsahu procesnej aktivity sporových strán, pričom bez takejto aktivity súd v zisťovaní skutkového stavu nepokračuje a uzavrie proces zisťovania skutkového stavu s tým, že vec meritórne rozhodne.

12. Z konania je zrejmé, že žalovaná bola v konaní absolútne pasívna, na výzvy súdu vôbec nereagovala, pojednávaní sa nezúčastňovala. Z listinných dokladov vyplýva, čo súd zároveň považuje aj za nesporné, že medzi žalobcom a žalovanou došlo platným spôsobom k vzniku nájomného vzťahu, do ktorého strany sporu vstúpili uzatvorením nájomnej zmluvy. Súd tiež považoval za nesporné, že došlo k ukončeniu nájomného vzťahu uplynutím času a to z dôvodu, že nájomná zmluva bola dojednaná na dobu určitú. Aj napriek uplynutiu času, na ktorý bol dojednaný nájomný vzťah, žalovaná naďalej užíva predmet nájmu a tento predmet nevydala žalobcovi. Okrem toho, podľa oznámenia žalobcu, žalovaná neplatila nájomné, ako ani dohodnuté úhrady spojené s užívaním bytu, ktorá skutočnosť rovnako nebola žiadnym spôsobom zo strany žalovanej spochybnená.

13. S prihliadnutím na tú skutočnosť, že nájomný vzťah bol dohodnutý na dobu určitú, súd zároveň dospel k názoru, že žalovaná nemá nárok na bytovú náhradu a to s poukazom na ustanovenie § 712a ods. 9 Občianskeho zákonníka. Súd zároveň poukazuje aj na tú skutočnosť, že žalovaná, ktorá má byť vypratať, neuviedla resp. neoznačila žiadne dôvody osobitného zreteľa /napr. rodinné pomery, sociálne pomery a pod./ z ktorých by bolo možné vyvodiť jej potenciálne právo na bytovú náhradu. Súd tiež poukazuje na skutočnosť, že samotná žalovaná si neplnila svoje zmluvné povinnosti uhrádzať dohodnuté platby, ktoré jej vznikli v súvislosti s uzavretou nájomnou zmluvou a neprejavila žiadnu snahu aspoň čiastočne uhradiť svoj dlh v prospech žalobcu. Žalovaná sa dokonca vyhýbala komunikácii so žalobcom, s ktorým podľa vyjadrenia žalobcu odmietala komunikáciu a dokonca si ani nepreberá poštové zásielky, ktoré jej žalobca zasiela (č. l. 21). Žalovaná tak v komunikácii so žalobcom, ako aj v komunikácii so súdom, je absolútne pasívna, čím sa však sama svojou nečinnosťou dostáva do ešte horšej pozície, s prihliadnutím aj na vyššie uvedené.

14. Súd zároveň poukazuje aj na tú skutočnosť, že aj v prípade ak by aj sporná nehnuteľnosť nemala charakter bytu, tak by síce došlo k predĺženiu nájomnej zmluvy, a to do 30.04.2019 (§ 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka), avšak v čase vyhlásenia rozsudku by žalovaná rovnako už nemala žiadne užívacie právo k nehnuteľnosti a to z dôvodu uplynutia času, pretože nájomný vzťah by sa predĺžil maximálne o 1 rok. Aj v danom prípade by v čase vyhlásenia rozsudku bolo preukázané, že žalovaná rovnako užíva nehnuteľnosť už bez právneho dôvodu. Keďže žalovaná žiadnym spôsobom nespochybnila uplatnený nárok žalobcu, pričom nárok žalobcu vyplýva z predložených listinných dokladov, súd preto vyhovel žalobe v celom rozsahu a uložil žalovanej povinnosť vypratať predmetnú nehnuteľnosť, pretože je preukázané, že žalovaná neoprávnene zasahuje do vlastníckeho práva žalobcu tým, že užíva daný byt už bez právneho dôvodu.

15. Podľa § 232 ods. 3 CSP lehota na plnenie je 3 dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu.

16. Žalobca sa pôvodne domáhal plnenia v lehote 3 dní, odo dňa právoplatnosti rozsudku, následne v tejto časti upravil žalobu a žiadal uložiť žalovanej povinnosť vypratať byt v lehote 30 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku. Súd je toho názoru, že v danom prípade sa jedná o odôvodnený prípad na určenie dlhšej lehoty, ako lehoty 3 dní, s prihliadnutím na potrebu zabezpečenia si iného bývania. Súd preto uložil žalovanej povinnosť vypratať nehnuteľnosť špecifikovanú v prvom výroku tohto rozsudku v lehote 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia, teda v súlade so žalobou, pretože takúto lehotu súd považuje za primeranú s prihliadnutím na predmet konania.

17. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

18. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

19. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Žalobca bol v konaní úspešný v celom rozsahu, a preto súd priznal žalobcovi voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

20. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník. (§ 262 ods. 2 CSP).

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.

Odvolacie 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.

Ak povinný (žalovaný) dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený (žalobca) môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti a o zmene a doplnení ďalších zákonov v platnom znení - Exekučný poriadok).

Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu na vykonanie exekúcie označí oprávnený (§ 38 zák. č. 233/1995 Z. z.) a ktorého jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z. z.).