

Súd: Okresný súd Banská Bystrica
Spisová značka: 17C/72/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6118331627
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 06. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Kováčiková
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2019:6118331627.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Banská Bystrica, v konaní pred sudkyňou JUDr. Máriou Kováčikovou, v právnej veci žalobkyne A. A., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom XXX XX P. Č.. XXX, štátny občan SR, v konaní zast. JUDr. Petrom Križanom, advokátom AK so sídlom Kocel'ova 2, Nitra, proti žalovaným 1/ S. U.L., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom R., Q. XX, štátny občan SR, 2/ J. U., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom Z. R., štátny občan SR, v konaní zast. JUDr. Kornéliou Múkerovou, advokátkou AK ČSA 25, Banská Bystrica, o vypratanie bytu, takto

rozhodol:

Žalovaní 1/, 2/ sú p o v i n n í vypratať byt č. 4 nachádzajúci sa na 8. poschodí obytného domu na Q. K. R. R., súp. čísla 209, orient. čísla 15, postaveného na pozemku registra C KN č. 568/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 479 m², katastrálne územie R., obec R., okres Banská Bystrica, nehnuteľnosti zapísané Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor na LV č. XXX a odovzdali ho žalobkyni v lehote 30 dní od dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Žalovaní 1/, 2/ n e m a j ú právo na bytovú náhradu.

Žalobca m á n á r o k na náhradu trov konania voči žalovaným 1/, 2/ v rozsahu 100 %, ktoré sú žalovaní povinní žalobkyni zaplatiť spoločne a nerozdielne v lehote 3 dní od doručenia uznesenia, ktorým súd rozhodne o ich výške.

O výške náhrady trov konania súd rozhodne po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal, aby súd žalovaným 1/, 2/ uložil povinnosť do 15 dní odo dňa doručenia rozsudku vypratať byt č. 4 na 8. poschodí obytného domu na Q. K. R. R., súp. číslo 209, orient. číslo (č. vchodu) 15, postavený na pozemku registra C KN č. 568/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 479 m² v kat. území R.Á., obec R., okres Banská Bystrica, nehnuteľnosti zapísané Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor na LV č. XXX a tento zároveň odovzdali žalobkyni. Zároveň navrhla priznať právo na náhradu trov konania vo výške 100 %. Žalobkyňa žalobu odôvodnila tým, že je výlučnou vlastníčkou predmetného bytu a vlastníctvo nadobudla na základe rozhodnutia Okresného úradu Banská Bystrica, kat. odbor zo dňa 12. 04. 2018 o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Žalobkyňa a taktiež predchádzajúci vlastník bytu spol. M. V. K. Reality, s.r.o., so sídlom Štúrova 11, Nitra, IČO: 36 665 185 nemá so žalovanými 1/, 2/ uzatvorenú žiadnu písomnú ani ústnu nájomnú zmluvu a medzi žalobkyňou a žalovanými 1/, 2/ neexistuje žiadny nájomný ani iný vzťah oprávňujúci žalovaných 1/, 2/ užívať byt. V zmysle rozsudku tunajšieho súdu, č.k. 12C/254/2014-35 zo

dňa 20. 01. 2015 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici, č.k. 13Co 277/2015-82 zo dňa 22. 11. 2016 a neprávoplatného rozsudku tunajšieho súdu, č.k. 16C/117/2014-213 zo dňa 28. 06. 2017 medzi žalovanými 1/, 2/ a predchádzajúcim vlastníkom bytu spol. M. V. K. Reality, s.r.o. mal existovať nájomný vzťah na základe odvodeného právneho vzťahu a to od nájomného vzťahu predchádzajúcej nájomníčky neb. C. T., ktorá zomrela dňa XX. XX. XXXX a s ktorou mal mať predchádzajúci vlastník podľa týchto rozsudkov uzatvorenú ústnu nájomnú zmluvu. Predchádzajúci vlastník bytu spol. M. V. K. Reality, s.r.o. výzvou zo dňa 14. 08. 2017 vyzval žalovaných 1/, 2/ na zaplatenie dlhu, ktorý vznikol vo výške 5 434 Eur + príslušenstvo a v prípade nezaplatenia dlhu im zároveň dal výpoveď z nájmu bytu s poukazom na § 711 ods. 1 písm. d/ O.z. a to z dôvodu hrubého porušovania povinností nájomcu neplatením nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace a taktiež s poukazom na hrubé poškodzovanie nielen predmetného bytu a jeho príslušenstva, spoločných priestorov a spoločného zariadenia v dome, sústavné narušenie pokojného bývania ostatných nájomcov a vlastníkov bytov, ohrozovanie bezpečnosti a porušovanie dobrých mravov v dome a tiež aj výpoveď z nájmu bytu s poukazom na § 711 ods. 1 písm. c/ O.z. s výpovednou lehotou 3 mesiace. Zároveň ich vyzval aj na vypratanie bytu. Výzva s výpoveďou z nájmu bola žalovanej 2/ doručená dňa 30. 08. 2017 a žalovanému 1/ dňa 12. 09. 2017. Žalovaní 1/, 2/ na doručenie výzvy s výpoveďou reagovali telefonicky tak, že kontaktovali štatutára predchádzajúceho vlastníka a dôrazne sa ohradili voči v nej uvedeným dôvodom výpovede z nájmu bytu s poukazom na § 711 ods. 1 písm. c/ O.z. a to konkrétne tej časti, v ktorej bolo uvedené, že naposledy došlo k takémuto konaniu tým, že žalovaný 1/ mal v dňoch 04. - 06. 08. 2017 nielen slovne, ale aj fyzicky incident s iným nájomníkom bytového domu na Q. XX, pričom predmetný konflikt museli riešiť privolané 4 policajné hliadky PMJ a zásahové hliadky. Žalobkyňa zároveň uviedla, že v danom prípade je výpovedná lehota 3 mesiace, ktorá začala žalovanej 2/ plynúť odo dňa 01. 09. 2017 a uplynula dňom 30. 11. 2017 a žalovanému 1/ začala plynúť dňa 01. 10. 2017 a uplynula dňom 31. 12. 2017. Má za to, že dňom 31. 12. 2017 akýkoľvek, aj odvodený nájom bytu žalovaným skončil. Žalovaní tak v byte bývajú bez akéhokoľvek právneho dôvodu, nakoľko k uzavretiu ďalšej zmluvy o nájme bytu, resp. akejkolvek inej zmluvy oprávňujúcej žalovaných 1/ a 2/ užívať predmetný byt s príslušenstvom medzi žalobkyňou, resp. predchádzajúcim vlastníkom bytu po skončení nájmu, nedošlo. Žalovaní 1/, 2/ tak bránia žalobkyňi vo výkone jej práv vlastníka. Žalobkyňa nemá žiadny záujem na zotrvaní žalovaných 1/, 2/ v predmetnom byte. Za užívanie bytu neplatia riadne a včas úhrady a spolu s ich synmi hrubo poškodzujú byt aj s jeho príslušenstvom, ako aj spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome. Sústavné narušujú pokojné bývanie ostatných vlastníkov a nájomcov ostatných bytov v bytovom dome na Q. XX I. XX R. R., ohrozujú bezpečnosť a porušujú dobré mravy v dome, opakovane a neustále sa dopúšťajú protiprávneho konania voči spoluobčanom, ak aj voči majetku a to vrátane neoprávnených odberov elektrickej energie, kvôli čomu sú permanentne riešení políciou. Žalobkyňa z dôvodov právnej istoty si týmto uplatňuje výpovedný dôvod podľa § 711 ods. 1 písm. c/ O.z. z dôvodov, že žalovaní 1/, 2/, resp. členovia ich domácnosti hrubo poškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, sústavné narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov a vlastníkov bytov, ohrozujú bezpečnosť a porušujú dobré mravy v dome a tiež dáva žalovaným výpoveď z nájmu so zákonnou výpovednou lehotou 3 mesiace s poukazom na § 710 ods. 3 O.z. a s poukazom na R 97/1998. Žalobkyňa si byt zaobstarala pre vlastnú potrebu, resp. aj pre potrebu svojho súrodenca, ktorá skutočnosť súčasne zakladá výpovedný dôvod podľa § 711 ods. 1 písm. a/ O.z.

2. Žalobkyňa k žalobe pripojila čiastočný výpis z LV č. XXX kat. územie R., fotokópiu uznesenia tunajšieho súdu zo dňa 05. 11. 2014, č.k. 16C/14/2013-181, fotokópiu výzvy na zaplatenie dlhu zo dňa 14. 08. 2017 obsahujúcu aj výpoveď z nájmu bytu, fotokópie doručeníek žalovaných 1/, 2/, fotokópiu predpisu záloh a poplatkov k predmetnému bytu.

3. Žalovaní 1/, 2/ prostredníctvom právnej zástupkyne vo vyjadrení k podanej žalobe zo dňa 04. 12. 2018 uviedli, že im Centrum právnej pomoci, kancelária Banská Bystrica svojim rozhodnutím priznalo nárok na poskytnutie právnej pomoci na ich zastupovanie v konaní vedenom na Okresnom súde Banská Bystrica, sp. zn. 17C/72/2018. Vo vyjadrení žalovaní 1/, 2/ uviedli, že bývali niekoľko rokov spolu so svojimi deťmi v spoločnej domácnosti s nájomníčkou tohto bytu C. T., ktorá mala s predchádzajúcim vlastníkom uzatvorenú zmluvu o nájme bytu. Už rozsudkom tunajšieho súdu, č.k. 12C/254/2014-35 zo dňa 20. 01. 2015 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici, č.k. 13Co 277/2015-82 zo dňa 22. 11. 2016, právoplatných dňom 20. 01. 2017 a vykonateľných dňom 21. 02. 2017 bol zamietnutý návrh predchádzajúceho vlastníka bytu M. V. K. Reality, s.r.o. o vypratanie nehnuteľnosti žalovanou 2/ z dôvodu, že v konaní nebolo preukázané užívanie bytu žalovanou 2/ bez právneho dôvodu. Žalobkyňa tvrdí, že odvodený nájomný vzťah zanikol dňom 31. 02. 2017 uplynutím výpovednej lehoty na základe

výzvy s výpoveďou z nájmu zo dňa 14. 08. 2017. Túto výzvu s výpoveďou považujú za právne neúčinnú a podľa § 39 O.z. za neplatnú. Taktiež za právne neúčinné považujú aj žalobkyňou uplatnené v žalobe výpovedné dôvody podľa § 711 ods. 1 písm. a/, písm. c/ O.z., nakoľko tieto výpovede sú v rozpore s kogentnými ustanoveniami, sú prejavmi neurčitými a podľa § 39 O.z. neplatnými. Majú za to, že žalovaní 1/, 2/ predmetný byt užívajú na základe súdom odvodeného nájomného vzťahu, ktorý trvá dodnes, nakoľko zo strany -*žalovanej nebol ukončený zákonným spôsobom. Navrhli žalobu zamietnuť.

4. Žalovaní 1/, 2/ k vyjadreniu predložili tunajšiemu súdu rozhodnutie Centra právnej pomoci, kancelárie Banská Bystrica zo dňa 02. 11. 2018 č. spisu KaBB 30186/2018 a KaBB 30184/2018, fotokópiu rozsudku tunajšieho súdu zo dňa 20. 01. 2015, č.k. 12C/254/2014-35, fotokópiu rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 22. 11. 2012, č.k. 13Co 277/2015-82.

5. Žalobkyňa prostredníctvom právneho zástupcu k vyjadreniu žalovaných 1/, 2/ vo vyjadrení zo dňa 12. 02. 2019 uviedla, že tvrdenie žalovaných 1/, 2/ o tom, že výpovede zo dňa 14. 08. 2017 je potrebné považovať za neúčinné, neplatné a neurčité, nakoľko sú v rozpore s kogentnými ustanoveniami, tak toto tvrdenie žalovaných 1/, 2/ považuje za absolútne bezpredmetné a nedôvodné. Žalovaní 1/, 2/ vo svojom vyjadrení zo dňa 04. 12. 2018 neoznačili jediný dôkaz ani skutočnosť, na základe ktorých by bolo možné dospieť k nimi tvrdeným záverom a to, že výpovede zo dňa 14. 08. 2017 sú neúčinné, neplatné a neurčité.

6. Právny zástupca žalobkyne v konaní uviedol, že v celom rozsahu zotrváva na podanej žalobe, ako aj na vyjadreniach, ktoré boli predložené k vyjadreniam žalovaných 1/, 2/. Poukázal na tú skutočnosť, že žalovaní 1/, 2/ si neplnia povinnosti v súvislosti s užívaním predmetného bytu a ich aktuálny nedoplatok predstavuje čiastku 696 Eur a krátkou cestou súdu predložil aktuálny výpis s presným rozpisom úhrad a nedoplatkov. Taktiež uviedol, že žalobkyňa rešpektuje vyslovený právny názor zo strany súdu o vzniku nájomného vzťahu a v tejto súvislosti poukázal na rozsudok tunajšieho súdu, č.k. 12C/254/2014-35 v spojení s rozsudkom krajského súdu, kde je konštatované, že nájomný vzťah vznikol a to medzi M. V. K. Reality, s.r.o. ako prenajímateľom a J. U. ako nájomcom. Taktiež uviedol, že danú výpoveď mali žalovaní napadnúť v zákonom stanovenej lehote a výpoveď je jasne formulovaná a z nej vyplývajú skutočnosti, ktoré sú dôležité a žalovaná 2/ potvrdila, že kontaktovala predchádzajúceho vlastníka, čím potvrdila skutočnosti uvedené v ods. 6 žaloby. Navrhol rozhodnúť tak, ako je uvedené v petite žaloby.

7. Právna zástupkyňa žalovaných 1/, 2/ v konaní uviedla, že namietajú výpoveď z nájmu predmetného bytu, nakoľko písomnosť s názvom Výpoveď nebola žalovaným 1/, 2/ doručená, bola im doručovaná výzva na zaplatenie a jej súčasťou je aj koncipovaná výpoveď, avšak takéto koncipovanie výpovede považujú za neurčité a nezrozumiteľné a v zmysle zákona má byť uvedená lehota, kedy končí nájomný vzťah a je tam napísané, že len po 30. 11. 2017. Túto písomnosť nepovažuje za výpoveď z nájmu aj z toho dôvodu, že sám žalobca popiera, že ide o nájomný vzťah a výpoveď možno dať len z nájomného vzťahu. Uviedla, že nevie, z akého dôvodu žiadajú vystaňovanie, keďže nájomný vzťah neexistuje a zároveň dávajú výpovede z dôvodu právnej istoty v zmysle § 711 ods. 1 písm. c/, § 710 ods. 3 O.z. Je teda sporné, či toto možno považovať zo strany žalobkyne za danú výpoveď. Právna zástupkyňa žalovaných 1/, 2/ zároveň predložila súdu potvrdenie o poberaní dávky v hmotnej núdzi žalovanej 2/ a potvrdenie o poberaní dávky v hmotnej núdzi za obdobie od 01. 01. 2007 do 30. 06. 2008 a od 01. 10. 2009. Žalobu považujú za nedôvodnú, obaja žalovaní sú v hmotnej núdzi, sú poberateľmi dávky v hmotnej núdzi a poberateľmi dávky v hmotnej núdzi boli aj v čase kvázi výpovede a má za to, že sú dané dôvody hodné osobitného zreteľa, pričom v spoločnej domácnosti majú a vychovávajú aj malol. syna a navrhla, aby v prípade uloženia povinnosti vystaňovania, túto povinnosť súd viazal na zabezpečenie náhradného ubytovania.

8. Žalovaná 2/ v konaní uviedla, že sa pripája k výpovedi právnej zástupkyne. Výzva na zaplatenie jej bola doručená, túto výzvu si prečítala, nerozumela jej a nebrala to ani ako výpoveď, ale len ako výzvu na zaplatenie. O tejto záležitosti sa nebola nikde poradiť. V predmetnom byte naďalej býva so žalovaným 1/ a nedoplatok za užívanie majú vo výške 696 Eur. Pôvodná nájomkyňa bytu C. T. nebola jej matka, ale bola to teta jej manžela, teda žalovaného 1/, ktorý v tom byte žije od svojho detstva a pani C. T. ho vychovávala.

9. Súd z čiastočného výpisu z LV č. XXX k. ú. R. zistil, že žalobkyňa je vlastníčkou bytu č. 4 na 8. poschodí vchodu 15, stavby súp. čísla. 209 na parcele 568/2 o výmere 479 m² - zastavané plochy a nádvoria a predmetný byt nadobudla kúpnu zmluvou V 1134/2018 zo dňa 12. 04. 2018.

10. Súd z fotokópie uznesenia tunajšieho súdu zo dňa 05. 11. 2014, č.k. 16C/14/2013-181 zistil, že žalovanými v tomto konaní bola v prvom rade C. T., v druhom rade S. U., v treťom rade J. U.Á. a týmto uznesením boli zaviazaní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi M. V. K. Reality, s.r.o. sumu 162 Eur mesačne do 1. dňa v mesiaci počnúc mesiacom november 2014 až do právoplatného skončenia konania pred tunajším súdom sp. zn. 16C/14/2013, 16C/117/2014 a 12C/245/2014. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť voči C. T. dňa 20. 11. 2014, voči S. U. dňa 29. 12. 2014 a voči J. U. dňa 13. 11. 2014.

11. Súd z písomnosti „Výzva na zaplatenie dlhu“ zo dňa 14. 08. 2017 zistil, že spoločnosť M. V. K. Reality, s.r.o. vyzývala žalovaného 1/, ako aj žalovanú 2/ na zaplatenie sumy 5 434 Eur, pričom táto suma vznikla ich platobnou nedisciplinovanosťou za obdobie od júla 2014 až po mesiac júl 2017. Z tejto písomnosti zároveň vyplýva, že platobnou nedisciplinovanosťou žalovaní 1/, 2/ hrubo porušujú súdom stanovené povinnosti súvisiace s užívaním bytu a pre prípad, že suma 5 434 + príslušenstvo nebude uhradená v lehote 3 dní od doručenia výzvy, spoločnosť M. V. K. Reality, s.r.o. uviedla, že túto výzvu je potrebné považovať zároveň aj za výpoveď z nájmu bytu s poukazom na § 711 ods. 1 písm. d/ O.z. Spoločnosť M. V. K. Reality, s.r.o. mala za to, že v zmysle rozsudku tunajšieho súdu, č.k. 12C/254/2014-35 zo dňa 20. 01. 2015 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici, č.k. 13Co/277/2015-82 zo dňa 22. 11. 2012 majú predmetný byt užívať na základe odvodeného nájomného vzťahu predchádzajúcej nájomníčky C. T., ktorá zomrela dňa 07. 06. 2016 a majú za to, že akýkoľvek, aj súdom proklamovaný právny vzťah odvodený od nájmu inej osoby, ktorá stratila právnu subjektivitu smrťou zanikol touto stratou právnej subjektivity. Má za to, že minimálne od 07. 06. 2016 predmetný byt užívajú neoprávnené. Zároveň výzvu na zaplatenie majú žalovaní 1/, 2/ považovať aj za výpoveď z nájmu bytu s poukazom na § 711 ods. 1 písm. c/ O.z. z dôvodu, že hrubo poškodzujú nielen predmetný byt a jeho príslušenstvo, ale najmä spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, sústavne narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov a vlastníkov bytov, ohrozujú bezpečnosť a porušujú dobré mravy v dome s tým, že žalovaný 1/ mal cez víkend 4 - 6/8 2017 nielen slovný, ale aj fyzický incident s iným nájomníkom bytového domu na Továrenskej 15, ktorý musel byť ukončený až privolanými štyrmi policajnými hliadkami PMJ a zásahovými hliadkami.

12. Písomnosť „Výzva na zaplatenie dlhu“ zo dňa 14. 08. 2017 bola žalovanej 2/ doručená dňa 24. 08. 2017, žalovaný 1/ predmetnú výzvu neprevzal, zásielka mu uložená na pošte dňa 24. 08. 2017 a poštový úrad zásielku vrátil dňa 12. 09. 2017 s oznamom „zásielka neprevzatá v odbernej lehote“.

13. Súd z fotokópie SVB Prvá Továrenská so sídlom Továrenská 209/13, Vlkanová zistil, že žalobkyni boli za predmetný byt predpísané zálohy a poplatky vo výške 78,21 Eur za fond opráv, služby v zmysle MZ, domovník, voda SV, výťah, osvetlenie, poistenie.

14. Súd z lustrácie v Registri obyvateľov SR zistil, že žalovaný 1/ je prihlásený na trvalý pobyt na adrese R., Q. XXX/XX Z. XX. XX. XXXX I. Ž. X/ D. H. F. Q. H. Z. XX. XX. XXXX, Z. Vlkanová.

15. Súd z pripojeného spisu tunajšieho súdu sp. zn. 16C/14/2013 zistil, že dňa 18. 01. 2013 podala spoločnosť M. V. K. Reality, s.r.o. žalobu proti žalovanej C. T. o vypratanie predmetného bytu.

16. Tunajší súd v konaní 16C/14/2013 rozsudkom zo dňa 15. 06. 2015, č.k. 16C/14/2013-286 rozhodol tak, že žalobu o vypratanie predmetného bytu zamietol, pričom z odôvodnenia tohto rozsudku vyplýva, že medzi spoločnosťou M. V. K. Reality, s.r.o. ako prenajímateľom a C. T. ako nájomcom došlo k vzniku nájomnej zmluvy k predmetnému bytu na dobu neurčitú a na základe tejto zmluvy bola C. T. oprávnená predmetný byt užívať. V konaní nebolo preukázané užívanie predmetného bytu C. T. bez právneho dôvodu.

17. Na odvolanie spoločnosti M. V. K. Reality, s.r.o. Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením zo dňa 26. 10. 2016, č.k. 15Co/514/2015-343 rozsudok tunajšieho súdu zo dňa 15. 06. 2015, č.k. 16C/14/2013-286 zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie, pričom C. T. dňa 07. 06. 2016 zomrela a z dôvodu jej úmrtia spoločnosť M. V. K. Reality, s.r.o. v konaní 16C/14/2013 zobral žalobu späť a tunajší súd uznesením zo dňa 12. 12. 2016, č.k. 16C/14/2013-358 konanie zastavil.

18. Súd z pripojeného spisu tunajšieho súdu sp. zn. 12C/254/2014 zistil, že dňa 28. 08. 2014 spoločnosť M. V. K. Reality, s.r.o. podala žalobu voči J. U. ako žalovanej o vypratanie bytu č. 4 na 8. poschodí obytného domu na Q. K. vo R., súp. č. 209, orientačného čísla 15 zapísaného na LV č. XXX.

19. V konaní 12C/254/2014 tunajší súd rozhodol rozsudkom zo dňa 20. 01. 2015, č.k. 12C/254/2014-35 tak, že návrh žalobcu o vypratanie predmetného bytu zamietol s odôvodnením, že medzi žalobcom spoločnosťou M. V. K. Reality, s.r.o. ako prenajímateľom a C. T. ako nájomcom došlo k vzniku nájomnej zmluvy k predmetnému bytu na dobu neurčitú a na základe tejto zmluvy je žalovaná J. U., ktorá v tom čase žila s nájomcom v spoločnej domácnosti oprávnená predmetný byt užívať spolu s nájomcom. K zamietnutiu žaloby o vypratanie nehnuteľnosti došlo z dôvodu, že v konaní nebolo preukázané užívanie bytu odporkyňou Slavomírou Hakeľovou bez právneho dôvodu.

20. Na odvolanie spoločnosti M. V. K. Reality, s.r.o. Krajský súd v Banskej Bystrici rozsudkom zo dňa 22. 11. 2012 (správne má byť 2016), č.k. 13Co 277/2015-82 rozhodol tak, že rozsudok tunajšieho súdu zo dňa 20. 01. 2015, č.k. 12C/254/2014-35 potvrdil ako vecne správny.

21. Súd z predloženého prehľadu úhrad a nedoplatkov k predmetnému bytu zistil, že žalovaní 1/, 2/ na úhradách predmetného bytu dlhujú sumu 696 Eur.

22. Súd z potvrdenia Úradu práce, soc. vecí a rodiny Banská Bystrica zo dňa 29. 05. 2019 zistil, že žalovaná 2/ bola v období od 01. 01. 2007 do 30. 06. 2008 príjemcom pomoci v hmotnej núdzi a od 01. 10. 2009 príjemcom pomoci v hmotnej núdzi.

23. Súd z potvrdenia Úradu práce, soc. vecí a rodiny Banská Bystrica zo dňa 29. 05. 2019 zistil, že žalovaná 2/ bola poberateľkou dávky v hmotnej núdzi za rok 2019 a to v mesiaci január, február, marec a apríl.

24. Podľa § 685 ods. 1 O.z., 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.

25. Podľa § 689 O.z., nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, v ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

26. Podľa § 690 O.z., nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

27. Podľa § 706 ods. 1 O.z., ak nájomca zomrie a ak nejde o byt v spoločnom nájme manželov, stávajú sa nájomcami (spoločnými nájomcami) jeho deti, vnuci, rodičia, súrodenci, zať a nevesta, ktorí s ním žili v deň jeho smrti v spoločnej domácnosti a nemajú vlastný byt. Nájomcami (spoločnými nájomcami) sa stávajú aj tí, ktorí sa starali o spoločnú domácnosť zomretého nájomcu alebo na neho boli odkázaní výživou, ak s ním žili v spoločnej domácnosti aspoň 3 roky pred jeho smrťou a nemajú vlastný byt.

28. Podľa § 710 ods. 1 O.z., nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

29. Podľa § 710 ods. 3 O.z., ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť 1. 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 (§ 106 a § 112 C.s.p.).

30. Podľa § 710 ods. 4 O.z., 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 6 mesiacov.

31. Podľa § 711 ods. 1 písm. c/ O.z. prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak 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.

32. Podľa § 711 ods. 1 písm. d/ O.z., 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 3 mesiace alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

33. Podľa § 711 ods. 6 O.z., neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do 3 mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu.

34. Podľa § 712 ods. 2 O.z., ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. c/, nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. c/ a ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.

35. Podľa § 712a ods. d/ O.z., ak sa nájomný pomer skončí 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.

36. Tunajší súd na základe vykonaného dokazovania mal preukázané, že žalovaní 1/, 2/ sa stali nájomcami predmetného bytu zo zákona v zmysle § 706 ods. 1 O.z., a to s poukazom na spis tunajšieho súdu sp. zn. 12C/254/2014, z ktorého vyplýva, že pôvodným nájomcom predmetného bytu bola C. T. na základe uzavretej zmluvy so spoločnosťou M. V. K. Reality, s.r.o., teda právnym predchodcom terajšej žalobkyne. Taktiež mal súd preukázané a v konaní nebolo sporné, že žalovaní 1/, 2/ žili s C. T. v spoločnej domácnosti tri roky pred jej smrťou, nemajú vlastný byt, pričom C. T. zomrela dňa 07. 06. 2016.

37. Tunajší súd v danom prípade mal preukázané, že právny predchodca žalobcu M. V. K. Reality, s.r.o. žalovaným 1/, 2/ doručoval písomnosť „Výzva na zaplatenie dlhu“ zo dňa 14. 08. 2017, ktorou zároveň dal žalovaným 1/, 2/ výpoveď z nájmu bytu s poukazom na § 711 ods. 1 písm. d/ O.z., ako aj s poukazom na § 711 ods. 1 písm. c/ O.z. Žalovaná 2/ predmetnú písomnosť prevzala dňa 24. 08. 2017, žalovaný 1/ písomnosť neprevzal, zásielka mu bola uložená na pošte a vrátená dňa 12. 09. 2017, pričom žalovanému 1/ bola zásielka adresovaná v súlade s § 106 ods. 1 písm. a/ C.s.p., a to na adresu evidovanú v Registri obyvateľov SR a v zmysle § 112 C.s.p. sa písomnosť považuje dňom vrátenia nedoručenej zásielky súdu za doručeníu a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie. Tunajší súd mal tak v konaní preukázané, že výpoveď zo strany právneho predchodcu žalobkyne žalovaným 1/, 2/ bola doručená a žalovaným 1/, 2/ začala plynúť v zmysle § 710 ods. 3 O.z. výpovedná lehota, ktorá je 3 mesiace, a to tak, že žalovanej začala plynúť výpovedná lehota 01. 09. 2017 a skončila dňa 30. 11. 2017 a žalovanému 2/ začala výpovedná lehota plynúť 01. 10. 2017 a uplynula dňa 31. 12. 2017. Súd má za to, že dňom 31. 12. 2017 došlo k skončeniu nájomného vzťahu výpoveďou a od 01. 01. 2018 sa žalovaní 1/, 2/ zdržujú v predmetnom byte a predmetný byt užívajú bez právneho dôvodu. Súd má za to, že v danom prípade boli splnené podmienky výpovede nájmu bytu v zmysle § 711 ods. 1 písm. c/, d/ O.z., nakoľko žalovaní 1/, 2/ žiadnym hodnoverným spôsobom nepreukázali v konaní, že tvrdenie žalobkyne o neplatení nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace je nepravdivé, pričom z písomnosti „Výzvy na plnenie“ vyplýva, že žalovaní 1/, 2/ spoločnosti M. V. K. Reality, s.r.o. dlhovali celkovú sumu za obdobie od júla 2014 po mesiac júl 2017 vo výške 5 434 Eur + príslušenstvo, čo je nesporne doba dlhšia ako 3 mesiace a túto sumu neuhradili ani v lehote 3 dní od doručenia výzvy. Súd mal taktiež v konaní preukázané, že žalovaní 1/, 2/ ako nájomcovia a ich deti, ktorí sú členmi ich domácnosti hrubo poškodzujú prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, spoločné zariadenia v dome a sústavne narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome, čo žalobca v konaní preukázal tvrdením, že cez víkend 4 - 6/8 2017 došlo k slovnému aj fyzickému

incidentu žalovaného 1/ s iným nájomníkom tak, že na miesto museli byť privolané 4 policajné hliadky PMJ a zásahové hliadky, čo žalovaní 1/, 2/ žiadnym spôsobom nerozporovali ani nespochybňovali.

38. Taktiež v konaní mal súd preukázané, že žalovaní 1/, 2/ v zmysle § 711 ods. 6 O.z. sa nedomáhali na súde v lehote 3 mesiacov neplatnosti danej výpovede odo dňa doručenia výpovede a výpoveď obsiahnutú v listine „Výzva na zaplatenie dlhu“ žalovaní 1/, 2/ začali spochybňovať až v tomto konaní o vypratanie predmetného bytu. Súd má za to, že žalovaným 1/, 2/ uplynula lehota 3 mesiacov na podanie žaloby o určenie neplatnosti výpovede, ktorá im uplynula dňom 31. 03. 2018.

39. Tunajší súd preto žalobu považoval za dôvodnú, výpoveď za platne danú a žalovaným 1/, 2/ tak uložil povinnosť predmetný byt vypratať v lehote 30 dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.

40. Tunajší súd zároveň rozhodol tak, že žalovaní 1/, 2/ nemajú právo na bytovú náhradu, pretože nájomný pomer sa skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. c/, ako aj § 711 ods. 1 písm. d/ O.z., nakoľko podľa § 711 ods. 1 písm. c/ žalovaní 1/, 2/ v konaní nepreukázali dôvod hodný osobitného zreteľa a podľa § 711 ods. 1 písm. d/ taktiež nepreukázali dôvod hodný osobitného zreteľa na základe ktorého by im súd priznal nárok na bytovú náhradu. Nepreukázali ani tú skutočnosť, že sa nachádzajú v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov. Z potvrdenia Úradu práce, soc. vecí a rodiny Banská Bystrica vyplýva, že len žalovaná 2/ a nie aj žalovaný 1/ bola poberateľkou dávky v hmotnej núdzi od 01. 01. 2007 do 30. 06. 2008, od 01. 10. 2009 a v roku 2019 bola poberateľkou dávky v hmotnej núdzi len v mesiacoch január, február, marec, apríl 2019.

41. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd v zmysle § 255 ods. 1 C.s.p. a to podľa pomeru úspechu vo veci. Žalobca bol v konaní v celom rozsahu úspešný, a preto mu súd priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % proti žalovaným 1/, 2/, ktorí v konaní úspešní neboli.

42. O výške náhrady trov konania rozhodne súd v zmysle § 262 ods. 2 C.s.p. po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Banská Bystrica na Krajský súd v Banskej Bystrici, písomne vo vyhotovení dvojmno.

V odvolaní musí byť uvedené, ktorému súdu je určené, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, kto ho robí - odvolateľ, ktorej veci sa týka, v akom rozsahu odvolateľ napáda rozhodnutie, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody), čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh), odvolanie musí byť podpísané (§ 363 v spojení s § 127 C. s. p.). Odvolanie treba predložiť v dvoch rovnopisoch, inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa.

Odvolanie možno odôvodniť (odvolacie dôvody) 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 (§ 365 ods. 1 C. s. p.).

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 (§ 365 ods. 2 C. s. p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Zák. č. 233/95 Z.z. a noviel - Exekučný poriadok.