

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 14C/113/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1311210095
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 03. 2012
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Moravová
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2012:1311210095.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava III v Bratislave v konaní pred sudkyňou JUDr. Annou Moravovou, v právnej veci navrhovateľa: Istrochem Reality, a.s., IČO: 35 797 525, so sídlom Nobelova 34, Bratislava, zastúpený advokátom JUDr. Lukášom Garčárom, agner & partners, s. r.o., so sídlom Špitálska 10, Bratislava, proti odporcom: v 1. rade B. D., bytom S. XX, I., v 2. rade M. D., bytom S. XX, I., o vypratanie bytu, takto

rozhodol:

Odporcovia v 1. a 2. rade sú povinní vypratať dvojizbový byt č. 43, pozostávajúci z 2 izieb a príslušenstva, nachádzajúcich sa na 4. posch. bytového domu na Skalickej ulici č. 12 v Bratislave, súp. číslo 1146, postavená na pozemku parc. č. 13170/2, kat. úz. E. A., zapísaná na LV č. XXXX do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Odporcovia v 1. a 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľovi k rukám jeho právneho zástupcu sumu 99,50 Euro titulom zaplateného súdneho poplatku a trovy právneho zastúpenia vo výške 386,99 EURO do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku s tým, že zaplatením jedným z odporcov zaniká v rozsahu plnenia povinnosť druhého.

odôvodnenie:

Navrhovateľ sa návrhom podaným na tunajší súd dňa 11.08.2011 domáhal, aby súd uložil odporcom v 1. a 2. rade vypratať dvojizbový byt č. 48, pozostávajúci z 2 izieb a príslušenstva, nachádzajúci sa na 4. posch. bytového domu na Skalickej ulici č. 12 v Bratislave, súp. číslo 1146, postavená na pozemku parc. č. 13170/2, kat. úz. E. A., zapísaná na LV č. XXXX a odovzdať ho navrhovateľovi do 15 dní odo dňa doručenia rozkazu na plnenie, tiež aby im súd uložil povinnosť zaplatiť navrhovateľovi trovy konania. Svoj návrh odôvodnil tým, že na základe rozhodnutia o pridelení bytu zo dňa 23.09.1988, č.j.

-2- 14C 113/2011

18/1988 a v súlade s § 25 ods. 1 zákona č. 41/1964 Zb. o hospodárení s bytmi, bol p. O. I., dátum nar. XX.XX.XXXX, rod. č. XXXXXX/XXX pridelený do osobného užívania byt č. 70, nachádzajúci sa na 3. poschodí bytového domu na Skalickej ulici č. 12 v Bratislave, pozostávajúci z 2 izieb a príslušenstva (ďalej len „byt“), ktorého vlastníkom boli Chemické závody Juraja Dimitrova, národný podnik (právny predchodca navrhovateľa). Na základe rozhodnutia o pridelení bytu zo dňa 23.09.1988, č.j. 18/1988, bola uzavretá medzi p. O. I. a Chemickými závodmi Juraja Dimitrova, národný podnik (právny predchodca navrhovateľa) dohoda o odovzdaní a prevzatí bytu a byt bol p. O. I. odovzdaný do osobného užívania.

V súčasnosti je predmetný byt zapísaný na LV č. XXXX vedenom Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislava, okres Bratislava III, obec BA- m.č. NOVE MESTO, katastrálne územie E. A. ako byt č. 43, nachádzajúci sa na 4. p., vchod: Skalič. 12, v stavbe so súpisným číslom 1146, popis stavby bytový dom,

druh stavby Bytový dom, nachádzajúcej sa na pozemku, pare. číslo 13170/2 o výmere 961 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pričom jeho vlastníkom je od 21.12.2007 obchodná spoločnosť Istrochem Reality, a.s., so sídlom Nobelova č. 34, Bratislava, PSČ: 836 05, IČO: 35 797 525, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 2572/B, ako právny nástupca pôvodného vlastníka.

Na základe rozhodnutia obchodnej spoločnosti Duslo, a.s., so sídlom Administratívna, ev. č. 1236, Šaľa, PSČ: 927 03, IČO: 35 826 487, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel Sa, vložka č. 10393/T (spoločnosť Duslo, a.s. je univerzálnym právnym nástupcom spoločnosti Istrochem, a.s.), ako jediného akcionára navrhovateľa zo dňa 26.06.2007 urobenom pri výkone pôsobnosti valného zhromaždenia obchodnej spoločnosti Istrochem Reality, a.s. vo forme notárskej zápisnice N 126/2007, Nz 25200/2007 NCRIs 25111/2007, došlo k zvýšeniu základného imania spoločnosti Istrochem Reality, a.s., a to upísaním nových akcií upisovateľom, spoločnosťou Duslo, a.s., ktorá splatila novoupísané akcie formou nepeňažného vkladu, ktorého predmetom bola časť podniku spoločnosti Duslo, a.s.- Úsek majetku a služieb vedený spoločnosťou Duslo, a.s. v informačnom systéme SAP R/3 ako pracovný úsek č. 80. Obchodný register povolil zvýšenie základného imania spoločnosti Istrochem Reality, a.s. s účinnosťou ku dňu 01.07.2007. Súčasťou nepeňažného vkladu bol o.i. aj byt č. 43, ktorý bol O. I. daný do osobného užívania. Vlastnícke právo k predmetnému bytu nadobudla spoločnosť Istrochem Reality, a.s. dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, a to dňom 21.12.2007. Predmetný byt okrem O. I. užívala aj jeho manželka C. I., rod. X., dátum nar. XX.XX.XXXX, rod. č. XXXXXX/XXX a jej dvaja synovia B. D., dátum nar. XX.XX.XXXX (odporca v 1. rade) a M. D., dátum nar. XX.XX.XXXX (odporca v 2. rade). Dňa 13.04.2004 p. O. I. zomrel a byt ostala užívať ako nájomníčka jeho manželka p. C. I. spolu s odporcami v 1. a 2. rade. Dňa 10.07.2010 p. C. I. zomrela, pričom od jej smrti tento byt užívajú ako spoloční nájomcovia jej dvaja synovia odporcovia v 1 a 2. rade, na ktorých prešlo právo vyplývajúce z nájmu bytu v súlade s ust. § 706 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Ako nájomcovia, odporcovia v 1. a 2. rade, boli povinní platiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške 362,09 EUR mesačne. Avšak túto povinnosť si riadne neplnili a od novembra 2010 do marca 2011 nezaplatili nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej sume 1.810,45 EUR.

-3- 14C 113/2011

Nakoľko odporcovia v 1. a 2. rade riadne neplatili nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, boli im listami zo dňa 25.03.2011 dané výpovede z nájmu vyššie uvedeného bytu, a to zmysle § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka. Pretože odporcovia v 1. a 2. rade ako adresáti neboli zastihnutí, boli zásielky uložené dňa 29.03.2011 na pošte, kde si zásielky neprevzali v odbernej lehote. V zmysle § 46 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku sa zásielka považuje za doručení dňom, keď bola odosielateľovi vrátená, t.j. dňom 20.04.2011. Navrhovateľ má za to, že výpoveď bola odporcom v 1. a 2. rade doručená dňa 20.04.2011, a teda 3 mesačná výpovedná lehota začala plynúť dňa 01.05.2011 a uplynula dňa 31.07. 2011. Napriek tomu, že výpovedná lehota uplynula, a nájomný vzťah zanikol, odporcovia v 1. a 2. rade do dnešného dňa byt nevypratali a neodovzdali navrhovateľovi. Navrhovateľ poukázal na opakované upozornenia a sťažnosti obyvateľov bytového domu na Skalickej ulici č. 12, v Bratislave na správanie odporcov v 1. a 2. rade, konkrétne požívanie alkoholických nápojov a následné rušenie nočného kludu. Týmto svojím správaním odporcovia v 1. a 2. rade už niekoľko rokov strpčujú život a občianske spolunažívanie, čím narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov a porušujú dobré mravy v dome.

Súd vydal dňa 16.08.2011 na návrh navrhovateľa Rozkaz na plnenie, ktorým navrhovateľovi v celom rozsahu vyhovel. Odporca v 1. rade podal proti nemu odpor, ktorý odôvodnil tým, že býva v predmetnom byte spolu s odporcom v 2. rade, ktorý je na invalidnom dôchodku a v prípade, že súd návrhu vyhovie, nemajú kam ísť. Odporca v 1 rade uviedol, že riadne chodí do práce a žije z príjmu cca 500 €, z čoho mu zrážajú alimenty 170 € a pôžičku na pohreb jeho už zosnulej matky, pôžičku na byt. Na všetko je sám, nakoľko na odporcu v 2. rade nedostáva žiadne financie, preto podal na tunajší súd návrh na jeho opatrovníctvo; týka sa to zároveň aj o jeho invalidný dôchodok, čo činí k tomuto mesiacu 4 352€. Navrhovateľovi túto skutočnosť uviedol s tým, že keď tieto peniaze dostane cez Sociálnu poisťovňu

vyplatené, okamžite pokryje nedoplatok za byt. Odporca 2. rade sa k návrhu ani k Rozkazu na plnenie nevyjadril.

Súd vo veci nariadil pojednávania, na ktoré sa odporcovia nedostavili, doručenie predvolania majú vykázané náhradným doručením, preto súd podľa § 101 ods. 2 O.s.p. konal a rozhodol v ich neprítomnosti a pri rozhodovaní vychádzal z výsluchu navrhovateľa a zo skutkového stavu zisteného z obsahu súdneho spisu.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, oboznámil sa s výpisom z LV č. 3008, Výpisom z Obchodného registra navrhovateľa, Zápisom o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 04.10.1988, Výpisom z Obchodného registra ISTROCHEM, štátny podnik, Uznesením Okresného súdu Bratislava I zo dňa 10.10.1995, Výpisom z Obchodného registra Istrochem, a.s., Výpisom z Obchodného registra Duslo, a.s., Výpisom z Obchodného registra Istrochem Reality, a.s., Časťou NZ N126/2007, Nz 25200/2007, NCRIs 25111/2007, Evidenčným listom pre výpočet nájomného a služieb, Úmrtným listom O. I., Úmrtným listom C. I., Výpočtovým (zmenovým) listom nájomníka bytu (platný od 01.07.2010), Výpoveď z nájmu bytu zo dňa 25.03.2011 s doručenkou- B. D., Výpoveďou z nájmu bytu zo dňa 25.03.2011 s doručenkou- M. D., Sťažnosťou obyvateľov ul. Skalická cesta 12- upozornenie ako aj s ostatným spisovým materiálom a zistil nasledovný skutkový stav:

-4- 14C 113/2011

Z Listu vlastníctva č. XXXX mal súd preukázané, že navrhovateľ je vlastníkom bytu č. 43, nachádzajúci sa na 4. posch. bytového domu na Skalickej ulici č. 12 v Bratislave, súp. číslo 1146.

Výpoveďou z nájmu bytu zo dňa 25.03.2011 dal navrhovateľ odporcom v 1. a 2. rade výpoveď z nájmu predmetného bytu v zmysle ust. § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka z dôvodu, že nezaplatili nájomné a úhradu za plnenia spojené s nájmom bytu za obdobie od novembra 2011 do marca 2011 vo výške 1.810,45 Euro.

Výpoveď z nájmu bytu zo dňa 25.03.2011 bola odporcom doručená dňa 20.04.2011, t.j. dňom, kedy boli zásielky navrhovateľovi vrátené, a to náhradným doručením, nakoľko odporcovia si zásielky ani v odbernej lehote na pošte neprevzali (§ 46 ods. 2 O.s.p.). Výpovedná 3 mesačná lehota im začala plynúť dňom 01.05.2011 a uplynula dňa 31.07.2011. Odporcovia si v zmysle ust. § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka neuplatnili neplatnosť výpovede na súde do 3 mesiacov odo dňa doručenia výpovede a po uplynutí výpovednej lehoty, kedy nájomný vzťah zanikol, odporcovia v 1. a 2. rade byt nevypratali a neodovzdali navrhovateľovi.

Z listov navrhovateľa vlastníkom a nájomníkom bytov bytového domu na Skalickej ul. č. 12 v Bratislave z dní 23.05.2011, 10.06.2011- 4x ako aj z listov vlastníkov a nájomcov mal súd preukázané, že títo podávali navrhovateľovi opakovane upozornenia a sťažnosti na správanie odporcov v 1. a 2. rade, ich návštev, na požívanie alkoholických nápojov a následné rušenie nočného kludu odporcami, čím už niekoľko rokov strpčujú život a občianske spolunažívanie, a narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov a porušujú dobré mravy v dome.

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.

Podľa § 710 ods. 3 veta prvá Občianskeho zákonníka ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Podľa § 710 ods. 4 Občianskeho zákonníka 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 lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.

Podľa § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka, neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do 3 mesiacov odo dňa doručenia výpovede s tým, že účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu.

Podľa § 711 Občianskeho zákonníka ods. 1 písm. d) 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 čas dlhší

-5- 14C 113/2011

ako 3 mesiace alebo tým, že prenechal byť, alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

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

V zmysle § 47 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk, zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržuje, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že mu zásielku príde doručiť znovu v deň a hodinu uvedenú v oznámení. Ak zostane i nový pokus o doručenie bezvýsledným, uloží doručovateľ písomnosť na pošte alebo na orgáne obce a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát zásielku jej uloženia nevyzdvihne, považuje sa deň, kedy bola zásielka vrátená súdu za deň doručenia, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

V tomto konaní sa súd zameril na zistenie okolností, či sa odporcovia v čase doručenia výpovede nachádzali v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov. Odporcovia navrhovateľovi nepreukázali, že by sa ku dňu doručenia výpovede nachádzali v hmotnej núdzi a rovnako nepreukázali, že ku dňu skončenia nájomného pomeru boli v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, preto sa navrhovateľ domáhal ich vypratania z predmetného bytu bez bytovej náhrady. V konaní nebolo odporcami preukázané, že v čase prevzatia výpovede z nájmu bytu boli v hmotnej núdzi, ani že v r. 2011 alebo predtým požiadali o priznanie dávok v hmotnej núdzi. To, či sa odporcovia ku dňu doručenia výpovede nachádzali v hmotnej núdzi alebo nie má však za následok iba predĺženie výpovednej lehoty / § 710 ods. 4 OZ/. V zmysle ust. § 712a ods. 3 Občianskeho zákonníka ak sa nájomný pomer odporcom skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ a odporcovia nepreukázali, že v čase doručenia výpovede boli v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nemajú právo na bytovú náhradu; ak však ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, ktorým by v danom prípade mohla byť invalidita odporcu v 2. rade, mal by odporca v 2. rade nárok na prístrešie. Invaliditu odporcu v 2. rade namietal navrhovateľ a súd ju v konaní nijako preukázanú nemal, pričom odporcovia nepreukázali žiadne také skutočnosti, ktoré by ich oprávňovali na poskytnutie bytovej náhrady.

Súd na základe vykonaného dokazovania mal preukázané, že pre neplatenie nájomného navrhovateľ udelil odporcom v 1. a 2. rade Výpoveď nájmu bytu, ktorá im bola doručená náhradným doručením dňa 20.04.2011. Odporcovia ako nájomcovia hrubo porušili povinnosť vyplývajúcu z nájmu bytu tým, že nezaplatili úhradu za nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a preto im bola navrhovateľom daná výpoveď z nájmu podľa § 710 ods. 3 a §711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka. V konaní bolo jednoznačne preukázané a nepopreli to ani odporcovia, že nedoplatky na nájomnom

a na úhradách za služby spojených s užívaním bytu prevyšovali nedoplatky, ktoré mohli vzniknúť za tri mesiace. Celková suma nedoplatkov vo výške 1.810,45 EURO svedčí o tom, že tieto platby neboli pravidelne platené, odporcovia si riadne neplnili svoju povinnosť, keď navrhovateľovi od novembra 2010 do marca 2011 nezaplatili nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Nájomný vzťah medzi účastníkmi platne skončil dňa 31.07.2011, pretože odporcovia nepodali v zákonom stanovenej lehote na súd návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu, tento deň boli odporcovia povinní predmetný byt vypratať a odovzdať

-6- 14C 113/2011

navrhovateľovi, čo ku dňu podania návrhu neurobili. Od 01.08.2011 odporcovia neoprávnene zasahujú do vlastníckeho práva vlastníka tým, že užívajú predmetný byt bez právneho dôvodu.

Súd rozhodol, že odporcovia nemajú nárok na bytovú náhradu, nakoľko mal preukázané, že vlastníci a nájomníci bytov bytového domu na Skalickej ul. č. 12 v Bratislave podávali navrhovateľovi opakovane upozornenia a sťažnosti na správanie odporcov v 1. a 2. rade, ich návštev, na požívanie alkoholických nápojov a následné rušenie nočného klľudu odporcami, čím už niekoľko rokov strpčujú život a občianske spolunažívanie, a narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov a porušujú dobré mravy v dome. Odporcovia nepreukázali žiadne také skutočnosti, ktoré by ich oprávňovali na poskytnutie bytovej náhrady.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods.1 OSP, kde navrhovateľ ako procesne úspešný účastník má právo na náhradu trov konania voči odporcom v 1. a 2. rade ako procesne neúspešným účastníkom. Trovy konania pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku vo výške 99,50 Euro a z trov právneho zastúpenia vo výške 386,99 EURO.

Trovy právneho zastúpenia pozostávajú z 3 úkonov právnej služby / prevzatie a príprava právneho zastúpenia, návrh na vydanie rozkazu na plnenie, vyjadrenie k odporu á 57 EURO a paušálna suma na úhradu určených výdavkov 7,41 EURO, t.j. $(57+7,41) \times 3 = 193,23$ EURO + 20% DPH 231,88 EURO/ za r. 2011 spolu vo výške 231,88 EURO a za rok 2012 dva úkony právnej služby /2x účasť na pojednávaní á57 EURO a paušálna odmena na úhradu určených výdavkov 7,63 EURO, t.j. $(2 \times 57 + 7,63) = 155,11$ EURO/.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajšom súde, písomne, v troch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má v zmysle § 205 a nasl. popri všeobecných náležitostiach uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa navrhovateľ domáha. Odvolanie musí byť podpísané a datované a treba ho predložiť spolu s jeho prílohami v takom počte rovnopisov, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis.