

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 4C/40/2007
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1407203047
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 06. 2012
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozefína Králová
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2012:1407203047.16

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV v konaní pred samosudcom JUDr. Jozefínou Královou v právnej veci navrhovateľa: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava, IČO: 00603481, proti odporcom v 1. rade : K. C., D. C. D., N. Č.. X, C. X. W.: O. C., D. N. Č.. X, D., T.Č.. Ú. na C. T., N. XX, H. R., zastúpený JUDr. Milanom Hanulom, Šustekova 2, Bratislava, o vypratanie bytu, taktó

rozhodol:

Odporcovia v 1. a 2. rade sú povinní vypratať a po vypratání protokolárne odovzdať X- Z., X.. J., Č. D. XX, R. I. na X. . N. D. A. na N. B.. Č.. X C. D. A. XX A. od právoplatnosti tohto rozsudku a to bez nároku na náhradný byt, či ubytovanie.

Odporcovia v 1. a 2. rade sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov konania v sume 2 072,50 eur do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

Návrhom došlým tunajšiemu súdu dňa 06.02.2007 sa navrhovateľ domáhal vypratania odporcov v 1. a 2. rade z X- Z.R., X.. J., Č. D. XX, R. I. na X.. N. D. A. na N. B.. Č.. X C. D. a to bez nároku na bytovú náhradu či ubytovanie.

Návrh odôvodnil tak, že ako vlastník nehnuteľnosti prenajal odporcom X- Z., Č.. XX, X.. J. R. I. na X.. N. D. A. na N. B. Č.. X C. D., na A. B. V. XX.XX.XXXX A. XX.XX.XXXX, dodatkom k nájomnej zmluve č. 2 sa doba nájmu predĺžila do 14.01.2005. V odôvodnení návrhu sa ďalej uvádza, že nakoľko odporcovia v 1. a 2. rade nepreukázali splnenie podmienok stanovených Štatútom Domu mladej rodiny, navrhovateľ im nepredĺžil nájomnú zmluvu. Odporcovia v 1. a 2. rade užívajú predmetný byt od 15.01.2005 bez právneho dôvodu. V zmysle čl. V ods. 3 nájomnej zmluvy uzavretej U. X.X.XXXX sú odporcovia povinní po skončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívania schopnom stave. Dňa 29.05.2006 bola odporcom doručená výzva k okamžitému odovzdaniu X-Z.. Odporcom v 1. a 2. rade dodatočná lehota na vypratanie a odovzdanie bytu uplynula dňa 03.06.2006. Odporcovia aj napriek uvedenej skutočnosti byt stále užívajú.

Okresný súd Bratislava IV vo veci rozhodol rozsudkom č.k. 4C/40/2007-134, ktorým uložil odporcom v 1. a 2. rade povinnosť vypratať a po vypratání protokolárne odovzdať X- Z. X.. J., Č.. D. XX, R. I. na X.. N. D. A. na N. B.. Č.. X C. D., do 15 dní po tom, ako im bude zo strany navrhovateľa zabezpečený prístrešok. Odporcom uložil povinnosť, aby navrhovateľovi zaplatili spoločne a nerozdielne náhradu trov konania v sume 1 973,- Eur, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Proti tomuto rozsudku podali v zákonom stanovenej lehote odvolanie navrhovateľ, aj odporcovia.

Krajský súd v Bratislave rozsudok Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 07.06.2010 č.k. 4C/40/2010-134 zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie. V odôvodnení uznesenia 14Co/356/2010-2010 uviedol, že súd prvého stupňa nepostupoval správne, keď vec prejednal a ukončil dokazovanie v neprítomnosti odporcu v 2. rade. Taktiež neskonkretizoval nijako, že ide o nájom bytu v dome osobitného užívania.

Súd nariadil pojednávanie, na ktoré sa odporca v 2. rade ospravedlnil a oznámil súdu, že sa vzdáva osobnej účasti na pojednávaní. Právny zástupca na pojednávanie sa neustanovil, svoju neprítomnosť neospravedlnil, predvolanie mal riadne a včas doručené, ktoré prevzal dňa 28.05.2012. Súd vec prejednal v neprítomnosti odporcu v 2. rade a právneho zástupcu odporcu v 2. rade v zmysle ust. § 101 ods. 2 O.s.p.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania. Oboznámil sa obsahom Nájomnej zmluvy k bytu v „Dome mladej rodiny“ uzavretej medzi účastníkmi konania dňa XX.XX.XXXX, Dodatkom č. 2 k zmluve o nájme zo dňa XX.XX.XXXX uzavretej účastníkmi z XX.XX.XXXX, s obsahom písomnej výzvy navrhovateľa na okamžité odovzdanie X-Z. zo dňa 22.05.2006, fotokópiou poštovej zásielky, z ktorej vyplýva, že odporkyňa v 1. rade mala túto výzvu doručenú 29.05.2006, prehľadom plnenia úhrady odporcami k nájomnému bytu od 01.01.2005 do 01.12.2006, Štatútom Domu mladej rodiny účinného od 1.12.2000, Určením nájomcu (navrhovateľom) na dobu určitú k predmetnému bytu v „ Dome mladej rodiny“ z 8.1.2002, prehľadom plnenia úhrady bytových priestorov na meno odporkyne v 1. rade za obdobie od 01.01.2005 do 31.10.2008 a od 1.1.2000 do 28.2.2009, Potvrdením Miestneho úradu mestskej časti Bratislava - Petržalka zo dňa 04.06.2008 o žiadosti odporkyne v 1. rade o pridelenie nájomného bytu, rodným listom mal. Dominika, O. O. R. C., potvrdenie o návšteve školy mal. Andreja a Dominika, lekárska správa o zdravotnom stave mal. detí C., návrh na zabezpečenie ubytovania zo dňa 02.05.2001, nájomná zmluva k bytu na ulici W. XX C. D. zo dňa 09.02.2000, žiadosť o schválenie dohody o výmene bytov zo dňa 26.07.2000, vyjadrenie Mestskej časti Bratislava - Petržalka k riešeniu byt. situácie odporcov, prehľadom plnenia úhrady bytových priestorov na meno odporkyne za obdobie od 01.01.2005 do 01.12.2008, Oznámenie navrhovateľa o nezaradení odporcov do zoznamu žiadateľov o nájom obecného bytu z 5.8.2009, Pracovná zmluva + dodatok odporcu v 2. rade z 16.11.2009, potvrdenie z Ústavu na výkon trestu odňatia slobody zo 07.05.2010, list zástupcu vlastníkov (č.l. 218), zápisnica č.l. 221, informatívny výsluch, lekárska správa. Z dokazovania zistil nasledovný skutkový stav:

Navrhovateľ ako vlastník nehnuteľnosti prenajal odporcom v 1. a 2. rade na základe nájomnej zmluvy k bytu v „Dome mladej rodiny“ uzatvorenej medzi účastníkmi z 8.1.2002 vyššie uvedený nájomný byt s dobou nájmu od XX.X.XXXX A. XX.X.XXXX. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Štatút Domu mladej rodiny, ktorý v čl. 4 ustanovuje, že nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a nájom sa poskytuje na obdobie jedného roka. Predĺženie nájmu nad dobu jedného roka je možné pritom jednorázovo najviac o jeden rok, celkovo najviac na dobu šesť rokov. Tento byt sa pridružuje mladým rodinám s tým, že rodina si šetrí v Stavebnom sporení s cieľovou sumou 500.000,- Sk. Dodatkom č. 2 k zmluve o nájme k predmetnému bytu z XX.XX.XXXX bola navrhovateľom pre odporcov v 1. a 2. rade predĺžená doma nájmu k predmetnému bytu do 14.1.2005. Odporcovia v 1. a 2. rade preto nájomný byt od 15.1.2005 užívajú bez právneho titulu, napriek výzve navrhovateľa z 29.5.2006 byt do dnešného dňa nevypratali.

Navrhovateľ - Hlavné mesto Slovenskej republiky poskytuje tri druhy nájmov bytov: Dom mladej rodiny, dom pre starších občanov a Mestské (obecné) byty. Nájom k prvým dvom typom bytov je možné uzavrieť len na dobu určitú podľa podmienok v Štatúte, a nájom k Mestským (obecným) bytom na dobu neurčitú. Typ nájomného bytu v „Dome mladej rodiny“ nie je možné odpredať ani odkúpiť, je možné uzatvoriť nájomnú zmluvu len na dobu určitú, teda nie je bytom osobitného určenia v zmysle zák. č. 189/1992 Zb.. Nájom bol s odporcami v 1. a 2. rade uzavretý účelovo na určitú dobu pre pomoc mladej rodine.

Navrhovateľ prostredníctvom povereného zástupcu na pojednávaní trval na podanom návrhu. Vo svojej výpovedi uviedol, že na základe primátora hlavného mesta SR Bratislavy boli vyčlenené byty, ktoré boli určené pre pomoc mladým rodinám a v zmysle štatútu bol odporcom pridelený byt. Doba nájmu bola 6 rokov, a týmto sa pomáhalo mladým rodinám na zabezpečenie si bývania. V priebehu tohto konania

Štatút bol zmenený a to v dĺžke nájmu na 10 rokov, ktorý je v súčasnosti platný. Poukázala, že odporcovia byt dostali do nájmu v roku 2002 a podľa aktuálneho projektu aj 10 ročná lehota im uplynula. Odporcovia si nepodali žiadnu žiadosť na pridelenie bytu, preto navrhovateľ im nemôže vyhovieť. Odporcovia užívajú byt bez právneho dôvodu. Poukázala na sťažnosti vlastníkov bytov v predmetnom bytovom dome.

Odporkyňa v 1. rade vo svojej výpovedi na pojednávaní uviedla, že si plne vedomá že byt užívajú už čas, kedy mali byť vystaňovaní. Nemá sa kde spolu deťmi vystaňovať. Predložila súdu žiadosť o pridelenie bytu z 27.04.2012. Taktiež poukázala na zdravotné problémy syna O.. Zostala sama s tromi synmi, chce sa s odporcom v 2. rade rozvieť, požiadala súd o určenie výživného na maloleté deti a zverenie do jej osobnej starostlivosti a výchovy.

Odporca v 2. rade vo svojej výpovedi na pojednávaní 30.04.2012 uviedol, že podal návrh na rozvod a tým chce zabezpečiť, aby jeho rodina, deti mali riadny život.

Podľa § 126 ods. 1, Občianskeho zákonníka /OZ/, 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 § 682 OZ, ak sa nájom končí, je nájomca povinný vrátiť prenajatú vec v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci : ak sa spôsobom užívania výslovne nedohodlo, v stave v akom ju prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Podľa čl. 3 ods. 1, 2 a 3 písm. f), g) veta prvá Štatútu Domu mladej rodiny, podmienky pre zaradenie do projektu v Dome sa poskytuje bývanie formou nájmu bytu výlučne na dobu určitú. V Dome sa prenajímajú byty a) rodinám s maloletými deťmi (aj neúplným) a b) manželským párom, ak ani jeden z manželov alebo rodičov nepresiahol vek 35 rokov v deň uzatvorenia zmluvy o nájme. Nájomcom bytu v Dome sa môže stať rodina alebo manželský pár, ak aspoň jeden z manželov alebo ďalších príslušníkov posudzovanej domácnosti je stavebným sporiteľom na základe zmluvy o stavebnom sporení podpísanej pred dňom podania žiadosti, pričom stavebné sporenie musí trvať nepretržite najmenej dva roky pred dňom podpisu zmluvy o nájme bytu v Dome. Cieľová suma stavebného sporenia je minimálne 500000 Sk na posudzovanú domácnosť.

Podľa článku 4 bod 1, 2 Štatútu Domu mladej rodiny, nájom bytu v Dome sa poskytuje za týchto podmienok:

a) nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú,

b) základnou dobou, na ktorú sa nájom bytu poskytne, je jeden rok. Predĺženie nájmu nad dobu jedného roka je možné jednorázovo najviac o jede rok, celkovo však najviac na dobu 6 rokov.

Podľa čl. III nájomnej zmluvy k bytu v „ Dome mladej rodiny“, nájom bytu vzniká uzavretím nájomnej zmluvy na dobu účinnú od 15.1.2002 do 14.1.2003.

Podľa čl. III dodatku č. 2 k zmluve o nájme bytu z 8.1.2002, doba nájmu sa týmto dodatkom predlžuje do 14.1.2005.

Podľa článku 7, bod 1, 2 Štatútu Domu mladej rodiny, zánik nájmu bytu v Dome, nájom bytu zanikne uplynutím doby nájmu. Ustanovením odseku 1 nie sú dotknuté výpovedné dôvody podľa § 711 Občianskeho zákonníka.

Podľa § 710 ods. 2, OZ, ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času.

Podľa § 712a ods. 9 OZ , 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.

Z vykonaných dôkazov mal súd za preukázané, že medzi účastníkmi vznikol záväzkovo-právny vzťah, nájomná zmluva. Navrhovateľ a odporcovia v 1. a 2. rade uzatvorili dňa X.X.XXXX nájomnú zmluvu k bytu v „Dome mladej rodiny“ ktorej predmetom bol vyššie uvedený byt s dobou nájmu od 15.1.2002 do 14.1.2003. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Štatút Domu mladej rodiny. Dodatkom č. 2 k tejto zmluve uzatvoreného dňa 18.11.2003 bola účastníkmi predĺžená doma nájmu k predmetnému bytu do 14.1.2005. V zmysle Štatútu Domu mladej rodiny podľa vyššie uvedených článkov, bolo možné nájomnú zmluvu uzatvoriť len na dobu určitú a predĺžiť obdobie nájmu jednorázovo. Táto nájomná zmluva sa podľa štatútu uzatvárala len s rodinami s maloletými deťmi, manželským párom, kde ani jeden z manželov v čase jej uzavretia nepresiahol vek 35 rokov a aspoň jeden z manželov si musel byť stavebným sporiteľom s cieľovou sumou stavebného sporenia min. 500.000,- Sk. Podľa názoru súdu preto pri nájomných zmluvách so štatútom „Domu mladej rodiny“ ide o byty, ktoré primátor navrhovateľa určil pre pomoc mladým rodinám. Odporcom v 1. a 2. rade zanikol nájom dohodnutý na dobu určitú dňa 14.1.2005, preto boli povinní byť vypratať a odovzdať navrhovateľovi dňom 15.1.2005. Napriek tejto skutočnosti však podľa zhodných vyjadrení účastníkov stále byt užívajú.

Vykonaným dokazovaním súd mal preukázané, že návrh navrhovateľa bol podaný dôvodne. Nájomný vzťah zanikol dňa 14.01.2005, odporcovia v 1. a 2. rade byt neodovzdali navrhovateľovi, byt užívajú bez právneho titulu a preto súd návrhu vyhovel a zaviazal odporcov v 1. a 2. rade na povinnosť vypratať a po vypratání protokolárne odovzdať X- Z.Ó., X.. J., Č. D. XX, R. I. na X. . N. D. A. na N. B.. Č.. X C. D. do 60dní od právoplatnosti rozsudku.

Súd o trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 151 ods. 1 O.s.p. a priznal navrhovateľovi, ktorý mal v konaní plný úspech, náhradu trov konania v plnom rozsahu, ktorá pozostáva zo zaplateného súdneho poplatku na podaný návrh na začatie konania v sume 1.973,- eur a zaplateného súdneho poplatku za podané odvolanie proti rozsudku Okresného súdu Bratislava IV č. k. 4C 40/2007 - 134 zo dňa 07.06.2010 v sume 99,50 €; teda spolu v sume 2075,50 eur.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Bratislave, prostredníctvom Okresného súdu Bratislava IV, písomne, v troch vyhotoveniach.

Z odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. V odvolaní sa má ďalej uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Ak odporkyňa dobrovoľne nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, je možné podať návrh na jeho výkon podľa Exekučného poriadku.