

Súd: Okresný súd Pezinok
Spisová značka: 6C/127/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1711205432
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 07. 2012
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Špániková
ECLI: ECLI:SK:OSPK:2012:1711205432.3

Rozhodnutie

Okresný súd Pezinok v konaní pred samosudkyňou JUDr. Máriou Špánikovou, v právnej veci navrhovateľa: E. R. N. O. E. E. H. D., U. R. č. X, XXX XX D., IČO: XXX XXXXX proti odporcovi v 1. rade: G. F., rodený F., narodený XX.XX.XXXX/XXXX, bytom XXX XX E., T. XX, v 2. rade: B. F., rodená V., narodená XX.XX.XXXX/XXXX, bytom tamtiež o vypratanie bytu, rozhodol

rozhodol:

Odporcovia v 1. a 2. rade sú povinní vypratať byt č. X na T. ulici č. XX v E. na 2. poschodí pozostávajúci z dvoch izieb, kuchyne a príslušenstva zapísaného na LV č. XXXX k.ú. Senec do 15 dní po zabezpečení bytovej náhrady vo forme prístrešku.

Odporcovia v 1. a 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľovi 99,50 Eur titulom náhrady trov konania do 15 dní po právoplatnosti tohto rozhodnutia s tým, že plnením jedného z odporcov zaniká v rozsahu plnenia povinnosť druhého odporcu.

odôvodnenie:

Žalobným návrhom podaným dňa 28.04.2011 sa domáhal navrhovateľ proti odporcovi v 1. a 2. rade vypratania 2-izbového bytu nachádzajúcom sa na 2. poschodí bytového domu v E. na T. ul.č.XX o ploche 48,45 m² zapísaného na LV č. XXXX k.ú. E., a odovzdať navrhovateľovi do 15 dní po právoplatnosti rozhodnutia s tým, že navrhovateľ bude zaviazaný zabezpečiť odporcom bytovú náhradu vo forme prístrešku a súčasne žiadal zaviazat' odporcov k náhrade trov konania.

Svoj návrh odôvodnil tým, že odporcovia ako nájomcovia predmetného bytu hrubo porušovali svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu (platné Stanovy SBDO so sídlom v Pezinku - čl. 12 ods. 1 písm. c) ako aj čl. 6 Zápisnice o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu) tým, že si dlhodobo riadne a včas neplatia za užívanie bytu ako aj za služby spojené s jeho užívaním, neplatia zálohové platby v stanovenej výške, a ku dňu 31.03.2011 majú nedoplatok vo výške 1.270,08 €, na pojednávaní dňa 12.07.2012 právny zástupca navrhovateľa uviedol, že dlh odporcov predstavuje ku dňu 28.02.2012 výšku 2.293 €. Na základe uvedeného dal prenajímateľ odporcom v 1. a 2. rade výpoveď nájmu bytu v súlade s ust. § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, ktorú si odporcovia ani v úložnej lehote, ktorá začala plynúť dňom 16.11.2009 a uplynula dňom 20.11.2009, na pošte neprevzali, a keďže odporcovia ku dňu výpovede nájmu bytu nepreukázali že boli v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov v zmysle zák. č.195/1998 Z.z. v znení noviel, je v danom prípade výpovedná lehota tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď, teda odporcovia sa od 01.03.2010 zdržiavajú v predmetnom byte bez právneho dôvodu. Navrhovateľ vyzval listom zo dňa 22.07.2010 odporcov na vypratanie družstevného bytu v lehote do 14 dní od doručenia doporučených listových zásielok, odporcovia na výzvu nereagovali i napriek tomu, že doporučenú zásielku dňa 26.07.2010 si prevzali a ani v lehote stanovenej vo výzve na vypratanie bytu odporcovia žiadnym spôsobom nereagovali a neprejavili žiadny záujem o riešenie svojej bytovej otázky.

Odporcovia v 1. a 2. rade sa k žalobnému návrhu navrhovateľa nevyjadrili i napriek tomu, že žalobný návrh mal odporca v 1. rade doručený uložením na pošte dňa 12.07.2011 a odporkyňa v 2. rade si žalobný návrh navrhovateľa osobne prevzala dňa 12.07.2011.

Na termíny pojednávania dňa 27.02.2012 a 12.07.2012 sa ani jeden z odporcov bez predchádzajúceho ospravedlnenia nedostavil, doručenie predvolania mali riadne vykázané uložením na pošte, preto súd vo veci konal a vydal rozhodnutie v ich neprítomnosti v súlade s ust. § 101 ods. 2 O.s.p.

Súd vykonal vo veci dokazovanie žalobným návrhom navrhovateľa, výsluchom právneho zástupcu navrhovateľa a listinnými dôkazmi: LV č. XXXX-čiasť k.ú. Senec, Stanovami SBDO so sídlom v Pezinku, sumárnou analýzou platieb VS 19400601 od 01.12.2005 do 31.03.2011, zápisnicou o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 20.10.2005, prehľadnou zostavou kalkulácie za obdobie 12/2005-3/2011, výpovedou nájmu bytu zo dňa 05.11.2009 s neprebratou obálkou s doručenkou na meno G. F. a na meno B. F., doporučenými listovými zásielkami s doručenkami na meno odporcov a zistil nasledovný skutkový stav:

Zo žalobného návrhu navrhovateľa, z jeho výpovede a z dokladov založených súdu ku konaniu mal súd preukázané, že navrhovateľ, ako výlučný vlastník nehnuteľností (stavba súp.č. XXXX - bytový dom na parcele XXXX/XX k.ú. Senec) - bytu č. 6 na 2. poschodí na ul. T. č. XX, blok XXX v E. uzavrel s odporcom v 1. a 2. rade dohodu o odovzdaní a prevzatí bytu dňa 20.10.2005, na základe rozhodnutia o pridelení bytu zo dňa III/1/10/05, čím vzniklo odporcom v 1. a 2. rade právo spoločného nájmu predmetného bytu a súčasne aj spoločné členstvo v bytovom družstve. V byte spolu s nimi bývajú tri deti.

Zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.12.2005 do 31.03.2011 súd zistil, že nedoplatok odporcov za nájom bytu a službách spojených s nájmom bytu predstavuje sumu 1.270,08 €.

Z výpovede nájmu bytu zo dňa 05.11.2009 adresovanú odporcom v 1. a 2. rade súd zistil, že z dôvodov podľa § 711 ods. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. v platnom znení, nakoľko odporcovia hrubo porušujú svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu družstevného bytu najmä tým, že neplatili nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace dal navrhovateľ odporcom výpoveď nájmu bytu s tým, že výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola odporcom výpoveď doručená.

Z doručeny č. R 30978752 súd zistil, že odporca v 1. rade má zásielku uloženú na pošte dňa 16.11.2009 a odporkyňa v 2. rade pod číslom R 30978751 dňa 16.11.2009, úložná lehota uplynula dňa 20.11.2009, výpovedná lehota 3 mesiace uplynula dňa 28.02.2009, čím od 01.03.2010 odporcovia v 1. a 2. rade sa zdržiavajú v predmetnom byte bez právneho dôvodu.

Z písomných výziev zo dňa 22.07.2010, doručených odporcovi v 1. rade do vlastných rúk dňa 26.07.2010 a odporkyni v 2. rade dňa 26.07.2010 súd zistil, že navrhovateľ vyzval odporcov na vypratanie bytu v lehote do 14 dní od doručenia výzvy, v opačnom prípade bude pristúpené k vyprataniu bytu súdnou cestou. Na predmetnú výzvu odporcovia nereagovali.

Z výpovede právneho zástupcu navrhovateľa na pojednávaní dňa 12.07.2012 súd zistil, že nedoplatok odporcov na nájme bytu a službách poskytovaných s užívaním bytu predstavuje k 28.02.2012 výšku 2.293 €, odporcovia vôbec neplatia a ani nemajú žiadnu snahu sa s navrhovateľom dohodnúť svoj dlh splácať. Uviedol, že odporcovia boli rozhodnutím tunajšieho súdu č.k. 9C 108/2011 zaviazaní časť nedoplatku zaplatiť. Uviedol, že vo februári 2012 odporkyňa v 2. rade písomne požiadala navrhovateľa o poskytnutie dlhšieho času na splatenie dlžnej sumy, avšak od uvedeného obdobia navrhovateľa ani ona ani jej manžel nekontaktovala a ani sa nepokúsila vzniknutú situáciu riešiť.

Z vykonaného dokazovania pri hodnotení dôkazných prostriedkov jednotlivo i vo vzájomných súvislostiach dospel súd k názoru, že návrh navrhovateľa proti odporcom v 1. a 2. rade je dôvodný a je potrebné mu vyhovieť.

Podľa ust. § 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 tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

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

Podľa ust. § 712a ods. 3 O.z. 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 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.

Keďže v konaní bolo preukázané, že dňom 01.03.2010 v súlade s ust. § 711 ods. 5, 6 OZ zanikol odporcom v 1. a 2. rade nájom bytu, nájom bytu sa skončil a vzhľadom na absenciu zmluvného, či iného právneho vzťahu odporcovia od uvedeného obdobia užívajú byt bez právneho dôvodu, čím neoprávnene zasahujú do výkonu vlastníckych práv navrhovateľa. Navrhovateľ v konaní pred súdom preukázal, že odporcov v 1. a 2. rade vyzval dňa 22.07.2010 (čl. 22 a 23 spisu) na vypratanie bytu písomne, odporcovia si výzvu prevzali osobne dňa 26.07.2010.

V danom konkrétnom prípade s poukazom na ust. § 712a ods. 3 OZ bolo povinnosťou odporcov preukázať v konaní pred súdom, že z objektívnych dôvodov sa nachádzajú v hmotnej núdzi, ktorá skutočnosť je rozhodná pre zabezpečenie im náhradného ubytovania. Tento stav hmotnej núdze musí pretrvávať (existovať) ku dňu, keď sa má nájomca z bytu vysťahovať, resp. ku dňu, keď súd rozhodne o tom, že výpoveď je platná. Odporcovia stav svojej hmotnej núdze nepreukázali žiadnym spôsobom, na opakované výzvy navrhovateľa a súdu nereagovali, neuniesli v konaní dôkazné bremeno, žiadnym spôsobom nepreukázali v konaní svoju hmotnú núdzu, preto súd žalobnému návrhu ako dôvodne podanému v celom rozsahu vyhovel a rozhodol tak, ako je uvedené v enunciiate rozhodnutia.

O trovách konania rozhodol súd v súlade s ust. § 142 ods. 1 O.s.p. a priznal v spore úspešnému navrhovateľovi náhradu trov konania pozostávajúcich zo zaplateného súdneho poplatku 99,50 Eur (zákon č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch v úplnom znení).

vypratanie bytu z dôvodu jeho užívania bez právneho dôvodu

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na podpísanom súde písomne dvojmo.

Odvolanie proti rozsudku musí obsahovať náležitosti všeobecne každého podania podľa § 42 ods. 3 O.s.p. (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, musí byť podpísané a datované, v dostatočnom počte rovnopisov a s prílohami, v opačnom prípade bude rovnopis s prílohami vyhotovený na trovy účastníka), § 205 ods. 1 O.s.p. (proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, v čom sa rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha).