

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 19C/69/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1212206267
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 10. 2012
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Fakanová
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2012:1212206267.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v Bratislave v konaní pred sudkyňou JUDr. Katarínou Fakanovou v právnej veci navrhovateľa Mestská časť Bratislava- Petržalka so sídlom Kutlíková 17, Bratislava, IČO: 603201, proti odporcovi MCBP, s.r.o., trvale bytom Ružinovská 5, Bratislava, IČO: 36 754 871, o vypratanie nebytového priestoru- garáže, takto

rozhodol:

Odporca je povinný vypratať a odovzdať navrhovateľovi nebytový priestor R.Á. Č.. XX o výmere XX,XX T., nachádzajúcu sa v objekte na C. D.. X P. X., súp. č. XXXX, zapísanom U. W. pre V. T. U. G. X., na LV č. XXXX, W..Ú.. L. do 15-tich dní po právoplatnosti rozsudku.

Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľovi trovy konania za zaplatený súdny poplatok 99,50 €, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Návrhom doručeným tunajšiemu súdu dňa 27.03.2012, sa navrhovateľ domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd zaviazal odporcu povinnosťou vypratať a odovzdať navrhovateľovi nebytový priestor- R. Č.. XX o výmere XX,XX T. nachádzajúcu sa v objekte na C. D.. X P. X., súp.č. XXXX zapísanom U. W. pre V. T. U. G. X. na LV č. XXXX, W..Ú.. L., z titulu vlastníckeho práva. Navrhovateľ ďalej uviedol, že dňa 28.03.2011 uzavrel s odporcom zmluvu o nájme nebytového priestoru- R., Č.. XXXXXXXXX, ktorou odporcovi prenajal predmetný nebytový priestor. Nakoľko bol odporca v omeškaní s platením nájomného viac ako 1 mesiac, navrhovateľ ho na túto skutočnosť upozornil listom zo dňa 30.06.2011. Keďže odporca na toto upozornenie nereagoval, navrhovateľ listom zo dňa 15.12.2011 dal odporcovi výpoveď z nájomnej zmluvy, v ktorej bola dohodnutá 1-mesačná výpovedná lehota, na základe čoho nájomný pomer medzi zmluvnými stranami zanikol dňa 29.02.2012. Navrhovateľ si súčasne uplatnil náhradu trov konania.

Dňa 10.05.2012 tunajší súd vydal rozkaz na plnenie č. k. 19C/69/2012-19, ktorým návrhu navrhovateľa v plnom rozsahu vyhovel. Nakoľko sa rozkaz na plnenie odporcovi do vlastných rúk doručiť nepodarilo, súd uznesením zo dňa 26. 06. 2012 rozkaz na plnenie podľa § 173 ods.2 O. s. p. zrušil.

Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi doručenými navrhovateľom, pričom upustil od výsluchu účastníkov konania, a to výpisom z obchodného registra odporcu, nájomnou zmluvou č. XXXXXXXXX, výzvou z 30.06.2011, výpoveďou z nájmu z 15.12.2011 a fotokópiou doručeníek, pričom zistil tento skutkový stav:

Z nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX súd zistil, že navrhovateľ uzatvoril dňa 28.03.2011 so spoločnosťou UNION CREDIT, s.r.o. (odporca), nájomnú zmluvu predmetom ktorej bola R. Č..XX o výmere XX,XX T., ktorá sa nachádza na C. D..Č..X P. X. súpisné číslo XXXX na parcele č. XXXX/XX zapísanej v katastri nehnuteľnosti na LV č. XXXX V. T. X. pre k.ú. X.- L. za účelom garážovania motorového vozidla. Navrhovateľ ako vlastník a prenajímateľ predmetného nebytového priestoru sa touto zmluvou zaviazal prenechať odporcovi predmet zmluvy, aby ho dočasne užíval. Odporca sa touto zmluvou zaviazal uhrádzať úhradu za nájom garáže v sume 70,04 € mesačne splatnú vždy do 15 dňa príslušného mesiaca. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že navrhovateľ môže ako prenajímateľ písomne vypovedať zmluvu uzavretú na dobu určitú pred jej uplynutím ak odporca ako nájomca mešká s platením nájomného viac ako 30 dní po uplynutí splatnosti. Výpovedná doba bola dohodnutá 1 mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Odporca sa ako nájomca zaviazal vypratať a odovzdať predmet nájmu ku dňu ukončenia zmluvy.

Z výpisu z obchodného registra odporcu súd zistil, že rozhodnutím jedného spoločníka zo dňa 27.01.2012 bol odporca premenovaný z UNION CREDIT, s.r.o., na MCBP, s.r.o.. Ku dňu podpisu nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX bol tak odporca vedený pod obchodným menom UNION CREDIT, s.r.o..

Z výzvy zo dňa 30.06.2011 súd zistil, že navrhovateľ vyzval odporcu na uhradenie neuhradeného nájomného, ktoré ku dňu 30.06.2011 činilo spolu sumu 210,12 €, pod hrozbou vypovedania zmluvy a súdneho vymáhania.

Z výpovede z nájmu zo dňa 15.12.2011 súd zistil, že navrhovateľ ukončil s odporcom zmluvný vzťah výpoveďou z nájomnej zmluvy č. 08 112 2011, z dôvodu, že odporca neplatil nájomné za užívanie garáže. Odporcovi vznikol ku dňu 30.11.2011 nedoplatok na nájmomnom vo výške spolu 560,32 €.

Z fotokópie doručenky súd zistil, že odporca neprevzal v odbernej lehote zásielku v ktorej mu bola zaslaná výpoveď z nájmu predmetnej garáže. Zásielka bola navrhovateľovi vrátená dňa 11.01.2012.

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.

Podľa § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

Podľa § 491 Občianskeho zákonníka záväzky vznikajú najmä zo zmlúv týmto zákonom výslovne upravených; môžu však vznikáť aj z iných zmlúv v zákone neupravených (§51) a zo zmiešaných zmlúv obsahujúcich prvky rôznych zmlúv.

Podľa § 9 zákona ods. 2 písm. b) č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.

Podľa § 126 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. Obdobné právo na ochranu má aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba.

Podľa § 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 počas jej uloženia nevyzdvihne, považuje sa deň, keď bola zásielka vrátená súdu, za deň doručenia, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

Po vyhodnotení výsledkov vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že medzi navrhovateľom a odporcom bola v písomnej forme uzavretá platná nájomná zmluva. Navrhovateľ si riadne splnil svoju zmluvnú povinnosť prenajímateľa a prenechal nájomcovi predmet nájmu, R. Č.. XX o výmere XX,XX T., ktorá sa nachádza na C. D.. Č.. X P. X. súpisné číslo XXXX na parcele č. XXXX/XX zapísanej v katastri nehnuteľnosti na LV č. XXXX hlavného mesta X. pre W..Ú.. X.- L., za účelom garážovania motorového vozidla. Naproti tomu odporca nesplnil riadne a včas svoje zmluvné povinnosti nájomcu v dohodnutých termínoch mesačne platiť nájomné, v dôsledku čoho vzniklo navrhovateľovi v zmysle uzavretej zmluvy právo na vypovedanie nájomnej zmluvy pred uplynutím doby trvania nájmu. Odporca meškal s platením nájmu viac ako 30 dní po uplynutí splatnosti, na základe čoho bol vyzvaný navrhovateľom na uhradenie dlžnej čiastky. Keďže odporca na výzvu navrhovateľa nereagoval, tento výpoveďou z nájomnej zmluvy č. XX XXX XXXX zo dňa 15.12.2011 ukončil nájomný vzťah medzi odporcom a navrhovateľom. V zmysle uzavretej zmluvy začala prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede navrhovateľovi plynúť 1- mesačná výpoveďná doba. Výpoveď bola odporcovi doručená v zmysle § 47 ods. 3 O.s.p. dňa 11.01.2012. Nájomný pomer medzi zmluvnými stranami preto zanikol dňa 29.02.2012. Nájomcovi v zmysle zmluvy o nájme týmto dňom vznikla povinnosť vypratať a odovzdať predmet nájmu.

Súd má ďalej za preukázané, že navrhovateľ je vlastníkom predmetného nebytového priestoru, na základe čoho má právo domáhať sa vydania predmetnej veci od toho kto mu ju neprávom zadržuje. Keďže odporcovi zaniklo právo užívať predmetný nebytový priestor ku dňu zániku nájomného pomeru medzi účastníkmi, odporca zadržuje predmetný nebytový priestor neprávom. Súd s poukazom na zistený skutkový stav a citované zákonné ustanovenia návrhu ako dôvodnému vyhovel a rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku a úspešnému navrhovateľovi priznal náhradu trov konania, ktoré mu vznikli uplatnením práva na súde zaplatením súdneho poplatku pri podaní návrhu na súd v sume 99,50 €.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajšom súde, písomne v dvoch vyhotoveniach. V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O. s. p.) 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.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O. s. p.,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a O. s. p.),

f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 1, 2 O. s. p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (§ 251 ods. 1 veta prvá O. s. p.).