

Súd: Okresný súd Košice II
Spisová značka: 13C/134/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7212216906
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 01. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Oľga Mičietová
ECLI: ECLI:SK:OSKE2:2013:7212216906.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice II sudkyňou JUDr. Oľgou Mičietovou v právnej veci navrhovateľa: Mesto Košice, so sídlom v Košiciach, Trieda SNP 48/A, Košice, IČO: 00 691 135, proti odporcom: 1/ R. V., nar. XX.X.XXXX a 2/ E. V., nar. XX.X.XXXX, obaja bytom v V., R., v konaní o vypratanie bytu takto

rozhodol:

Odporcovia v 1. a 2. rade sú povinní spolu so všetkými, ktorí s nimi v predmetnom byte bývajú, vypratať byt nachádzajúci sa v V. na ul. R. M. XX, na K.. poschodí, č. bytu X, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva a to do 15 dní od zabezpečenia náhradného ubytovania.

Žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

Návrhom na vydanie rozkazu na plnenie, doručeným tunajšiemu súdu dňa 13.6.2012, žiadal navrhovateľ, aby súd uložil odporcom povinnosť spolu so všetkými, ktorí s nimi v predmetnom byte bývajú, vypratať byt na ul. R. trieda XX na K.. poschodí, č. bytu 8, v V., pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva do 15 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku a uplatnil si náhradu trov konania. Na odôvodnenie uviedol, že je vlastníkom predmetného bytu, ktorý mali odporcovia v nájme na základe zmluvy zo dňa 26.3.1996 uzavretej na dobu neurčitú. Uviedol, že si odporcovia neplnili svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu a nezaplatili nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace a preto im v súlade s ust. § 711 ods. 1 písm. d/ Obč. zák. dal výpoveď z nájmu bytu, ktorá im bola doručená dňa 29.9.2010. Navrhovateľ uviedol, že na základe zmluvy o výkone správy zveril predmetný byt do správy Bytovému podniku mesta Košice (BPMK), ktorý ako správca predmetného bytu vyzval odporcov na jeho dobrovoľné odovzdanie v lehote do 30 dní odo dňa doručenia výzvy, ktorú zásielku však odporcovia v odbernej lehote neprevzali a doposiaľ byt navrhovateľovi ani správcovi nevydali a protiprávne ho užívajú naďalej. Podľa ust. § 126 ods. 1 Obč. zák. navrhovateľ uviedol, že sa domáha ochrany svojho vlastníckeho práva a podľa ust. § 174b Obč. zák. navrhol, aby súd vo veci rozhodol rozkazom na plnenie.

V právnej veci bol tunajší súdom vydaný dňa 17.8.2012 rozkaz na plnenie, č.k. 13C/134/2012-13, proti ktorému podali odporcovia v zákonnej lehote odpor a preto sa rozkaz na plnenie zrušil a vo veci súd nariadil pojednávanie. V odpore doručenom súdu dňa 4.9.2012 odporcovia uviedli, že sú si vedomí svojho momentálneho dlhu voči navrhovateľovi vo výške úrokov z omeškania.

Odporcovia v 1. a 2. rade s návrhom na vypratanie bytu nesúhlasili s odôvodnením, že nemajú kam ísť. Odporca v 1. rade uviedol, že je dlhodobo nezamestnaný a z toho dôvodu za byt neplatil a vznikol dlh

na nájomnom. Odporkyňa v 2. rade uviedla, že ona síce je zamestnaná, ale jej príjem zo zamestnania je len vo výške okolo 300 eur mesačne v čistom.

Vo veci súd vykonal dokazovanie výsluchom odporcov a oboznámením sa s predloženými, resp. vyžiadanými listinnými dôkazmi a to: Zmluvou o nájme bytu, evidenčným listom pre výpočet úhrady za užívanie bytu, výpoveďou z nájmu bytu listom zo dňa 26.8.2010 vrátane fotokópie doručeníek o doručení výpovede odporcom, upomienkou zo dňa 26.8.2010, výzvou na dobrovoľné odovzdanie bytu, výpisom zo stavu pohľadávok navrhovateľa za odporcami ku dňu 13.11.2012, správou Sociálnej poisťovne pobočka Košice zo dňa 13.12.2012, oznámením ÚPSVaR v Košiciach zo dňa 12.12.2012 a výňatkami zo Štatútu mesta Košice z r. 1995 a Štatútu mesta Košice z r. 2002 a zriaďovacou listinou zo dňa 13.2.1995 o zriadení mestskej príspevkovej organizácie Bytový podnik mesta Košice, na základe čoho zistil tento skutkový stav:

Dňa 26.3.1996 bola medzi Bytovým podnikom mesta Košice ako prenajímateľom bytu a právnym predchodcom navrhovateľa na strane jednej a odporcom v 1. rade ako nájomcom na strane druhej uzavretá Zmluva o nájme bytu, na základe ktorej prenajímateľ prenechal odporcovi do užívania byt nachádzajúci sa v V. na ul. R. trieda XX na K.. poschodí, č. bytu 8, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva. Nájom bytu bol dohodnutý na dobu neurčitú a to odo dňa podpísania zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu. Podľa čl. 4. predmetnej nájomnej zmluvy bol odporca ako nájomca povinný platiť úhradu za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu a nájomné a to mesačne pozadu do 5. dňa nasledujúceho mesiaca. Podľa čl. 3 ods. 2. a 4. zmluvy, nájomný vzťah mohol zaniknúť písomnou výpoveďou alebo písomnou dohodou zmluvných strán, pričom v písomnej výpovedi musela byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť a to najmenej tri mesiace tak, aby skončil ku koncu kalendárneho mesiaca. V prípade ukončenia nájmu bol nájomca, t.j. odporca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

Podľa evidenčného listu vyhotoveného dňa 25.3.1996 spolu s odporcom v 1. rade byt užívali manželka odporcu v 1. rade E., ktorá v zmysle ust. § 703 Obč. zák. bola spolu s odporcom v 1. rade spoločnou nájomkyňou predmetného bytu, ďalej byt užívali deti odporcov a to F., nar. X.X.XXXX, R., nar. X.X.XXXX a R., nar. XX.X.XXXX.

Listom zo dňa 26.8.2010 navrhovateľ v zmysle § 711 ods. 1 písm. d/ Obč. zák. dal odporcom v 1. a 2. rade výpoveď z nájmu bytu č. 8 nachádzajúceho sa na ul. R. trieda č. XX v V. z dôvodu, že hrubo porušili svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu a to tým, že nezaplatili nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, pričom nedoplatok odporcov ku dňu dania výpovede bol vo výške 1.882,81 eura na úhradách za plnenie poskytované s užívaním bytu a na nájomnom a vo výške 166,35 eura na poplatkoch z omeškania, ktorý dlh bol podrobne špecifikovaný v upomienke zo dňa 26.8.2010, ktorá tvorila neoddeliteľnú súčasť výpovede. Vo výpovedi bolo uvedené, že výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Zároveň vo výpovedi navrhovateľ odporcom dal poučenie o tom, že ak pred uplynutím výpovednej lehoty zaplatia dlžné nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu vrátane príslušenstva, rozumie sa tým, že dôvod výpovede z nájmu bytu zanikol. Uviedol, že nedoplatok je možné zaplatiť aj priamo do pokladne správcu BPMK. Výpoveď bola doručená odporcovi v 1. rade dňa 29.9.2010 a odporkyňa v 2. rade toho istého dňa 29.9.2010, ktorú skutočnosť súd zistil z predložených poštových doručeníek, a ktorú skutočnosť odporcovia napokon ani nepopierali.

Podľa upomienky zo dňa 26.8.2010, ako neoddeliteľnej súčasť výpovede z nájmu bytu dlhovali odporcovia na platbách za byt sumu 1.882,81 eura spočívajúcu v nezaplatenom nedoplatku z vyúčtovania za r. 2009 a v nezaplatených mesačných platbách za mesiace 09/2009 až 06/2010.

Výzvou na dobrovoľné odovzdanie bytu zo dňa 7.11.2011 správca bytu Bytový podnik mesta Košice s.r.o. vyzval odporcov v 1. a 2. rade, aby v lehote do 30 dní od doručenia výzvy byt nachádzajúci sa v V. na ul. R. trieda č. XX, č. bytu 8, dobrovoľne vypratali a odovzdali mu tento byt. Uviedol, že z dôvodu neplatenia nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace

bola im doručená výpoveď z nájmu bytu dňa 29.9.2010, výpovedná lehota uplynula dňa 31.12.2010 a jej uplynutím uviedol, že užívajú byt protiprávne.

Zriaďovacou listinou zo dňa 13.2.1995 Mesto Košice zriadilo, na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 15 zo dňa 31.1.1995, v súlade so znením § 27 ods. 2 a § 28 ods. 1 písm. b/ zák. č. 567/1992 Zb., mestskú príspevkovú organizáciu Bytový podnik mesta Košice so sídlom v Košiciach na Južnej triede č. 13, IČO: 31 662 579, s platnosťou od 1.1.1995, základným predmetom ktorej bola správa domového a bytového fondu a zabezpečenie prevádzky domov a bytov. Bytový podnik mesta Košice mal hospodáriť so zvereným majetkom, ktorý tvorili veci a hmotné i nehmotné práva dovtedajšieho obecného podniku Správa a údržba bytov.

Podľa § 35 ods. 1 Štatútu mesta Košice z znení účinnom ku dňu 13.10.1995, subjekty, ktoré prevzali domovy a bytový fond na základe zmlúv o zverení domového a bytového fondu do správy, vykonávajú jeho správu ako prenajímatelia v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom mesta.

Podľa § 33 ods. 5 Štatútu mesta Košice z decembra 2002, je mestu vyhradené prenajímanie bytov vo vlastníctve mesta pokiaľ to nezverilo mestskej časti alebo správcovi domového a bytového fondu založeného alebo zriadeného na tento účel.

Vo svojom vyjadrení zo dňa 16.11.2012 navrhovateľ poukázal na to, že z ust. § 35 Štatútu mesta Košice platného od r. 1995 vyplýva, že v čase uzavretia predmetnej zmluvy o nájme zo dňa 26.3.1996 bol Bytový podnik mesta Košice, príspevková organizácia, oprávnený prenajímať byty, ktoré mu boli zverené do správy; oprávnenie Bytového podniku mesta Košice, príspevkovej organizácie, vykonávať správu domového a bytového fondu vyplývalo z jeho zriaďovacej listiny. Ďalej navrhovateľ poukázal na ust. § 33 ods. 5 Štatútu mesta Košice platného od r. 2002 a uviedol, že v súlade s týmto ustanovením vstúpil do práv prenajímateľa a ku dnešnému dňu má k bytom, ktoré sú vo vlastníctve mesta Košice postavenie prenajímateľa. Na základe uvedeného uviedol, že mesto Košice bolo oprávnené dať odporcom v 1. a 2. rade výpoveď z nájmu bytu a je aktívne legitimované domáhať sa vypratania predmetného bytu súdnou cestou.

Podľa výpisu stavu pohľadávok navrhovateľa za odporcami ku dňu 13.11.2012, vyhotoveného Bytovým podnikom mesta Košice s.r.o., odporcovia dlhovali na nájmomnom a úhradách za služby spojené s užívaním bytu k uvedenému dňu celkom sumu 2.175,77 eura/65.547,25 Sk a to titulom nezaplateného nedoplatku z vyúčtovania za r. 2011 a nezaplatených mesačných úhrad za obdobie od 05/2011 do 07/2012. Podľa evidencie správcu odporcovia v 1. a 2. rade uhradili do pokladne správcu dňa 9.11.2012 sumu 194,59 eura, dňa 24.9.2012 sumu 194,59 eura, dňa 11.6.2012 sumu 194,59 eura, dňa 20.4.2012 sumu 194,59 eura, dňa 12.3.2012 sumu 194,29 eura a dňa 2.3.2012 sumu 4.000 eur.

Oznámením Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny v Košiciach zo dňa 12.12.2012 mal súd za preukázané, že odporca v 1. rade je vedený v evidencii uchádzačov o zamestnanie od 10.8.2010 a jeho evidencia ku dňu podania oznámenia trvala. V období od 1.1.2009 do 31.1.2010 bol vedený v evidencii od 17.6.2009 do 6.4.2010, dňom 7.4.2010 bol z evidencie vyradený z dôvodu nástupu do pracovného pomeru v cudzine - UNIVO s.r.o., Chrudim, ČR. Podľa oznámenia odporcovi počas evidencie nebolo ponúknuté vhodné voľné pracovné miesto. Odporca v 1. rade nie je poberateľom dávky v hmotnej núdzi a príspevkov k dávke a ani iných príspevkov. Odporkyňa v 2. rade v období od 1.1.2009 do 31.12.2010 nebola vedená v evidencii uchádzačov o zamestnanie, naposledy bola v evidencii uchádzačov o zamestnanie vedená v období od 1.4.1996 do 30.4.1997, dňom 1.5.1997 bola z evidencie vyradená z dôvodu nástupu do pracovného pomeru. Odporkyňa v 2. rade nie je poberateľkou dávky v hmotnej núdzi a príspevkov k dávke. Bola poberateľkou prídavku na dieťa od 1.1.2009 do 30.8.2009 vo výške 21,25 eura mesačne.

Podľa správy Sociálnej poisťovne, pobočka Košice, zo dňa 13.12.2012, odporca v 1. rade poberal v období od 1.1.2009 do 31.12.2010 dávky v nezamestnanosti, ktoré mu boli vyplatené za obdobie od

17.6.2009 do 30.6.2009 vo výške 125,10 eura, za obdobie od 1.7.2009 do 31.7.2009 vo výške 277 eur, za obdobie od 1.8.2009 do 31.8.2009 vo výške 277 eur, za obdobie od 1.9.2009 do 30.9.2009 vo výške 268,10 eura, za obdobie od 1.10.2009 do 31.10.2009 vo výške 277 eur, za obdobie od 1.11.2009 do 30.11.2009 vo výške 268,10 eura a za obdobie od 1.12.2009 do 16.12.2009 vo výške 143 eur, spolu bola mu vyplatená suma na dávkach v nezamestnanosti 1.635,30 eura. Sociálna poisťovňa oznámila, že je odporca v 1. rade poberateľom invalidného dôchodku od 10.8.2010, ktorý je mu vyplácaný vo výške 270,10 eura mesačne. Odporkyňa v 1. rade podľa oznámenia Sociálnej poisťovne je poberateľkou invalidného dôchodku mesačne vo výške 125,90 eura od 21.9.2008. V období od 12/2009 do 02/2010 boli jej vyplatené dávky nemocenského a to v mesiaci 12/2009 vo výške 87 eur, v mesiaci 01/2010 vo výške 33,50 eura, v mesiaci 02/2010 vo výške 14,90 eura a následne v mesiaci 08/2010 vo výške 155,50 eura, v mesiaci 09/2010 vo výške 222,10 eura a v mesiaci 10/2010 vo výške 111,10 eura, celkom jej bola vyplatená suma dávok 624,10 eura.

Odporca v 1. rade vo svojej výpovedi uviedol, že obýva predmetný 2-izbový byt na Južnej triede č. 79 na III. poschodí, č. bytu 8, spolu s odporkyňou v 2. rade, ktorá je jeho manželkou. Uviedol, že trvalý pobyt v tomto byte majú aj ich dvaja synovia, ktorí však v súčasnej dobe v byte už nežijú. Potvrdil skutočnosť, že mu bola doručená výpoveď z nájmu predmetného bytu. Vypovedal, že koncom r. 2009 prestal riadne platiť nájomné z dôvodu, že bol nezamestnaný. Výška mesačného predpisu platieb za byt uviedol, že bola 194,50 eura. Odporca uviedol, že bol zamestnaný asi do júla 2009 v spoločnosti KOSIT, z ktorého zamestnania bola mu daná výpoveď z pracovného pomeru zamestnávateľom pre porušenie pracovnej disciplíny. Od tej doby uviedol, že je nezamestnaný. Je evidovaný na úrade práce a po dobu 6 mesiacov poberal podporu v nezamestnanosti vo výške okolo 230 eur. Po tomto období už žiadne finančné prostriedky nedostal, odôvodnil to tým, že odporkyňa v 2. rade - jeho manželka, zarábala viac ako 190 eur. Podľa výpovede odporcu v 1. rade, v tom čase bývali v byte okrem neho a odporkyne v 2. rade aj ich dvaja synovia a dcéra. Synovia Jozef a Bohuš boli nezamestnaní, boli evidovaní na úrade práce, avšak ani oni nepoberali žiadne sociálne dávky, pretože nemali odpracované potrebné roky. Dcéra Júlia v tom čase študovala na hutníckej priemyslovke. Jediným zdrojom príjmov rodiny bol tak príjem odporkyne v 2. rade vo výške asi 300 eur mesačne. Odporca v 1. rade uviedol, že je asi po dobu jedného roka poberateľom čiastočného invalidného dôchodku vo výške 253 eur mesačne. Odporca v 1. rade uviedol, že po obdržaní výpovede z nájmu bytu časť dlhu vo výške 4.000 eur Bytovému podniku mesta Košice zaplatil a nezaplatená zostala časť dlhu vo výške okolo 1.700 eur. Chcel zaplatiť aj túto zostávajúcu časť dlhu a chcel si za tým účelom vybrať pôžičku, avšak vzhľadom na jeho nízke príjmy uviedol, že mu pôžičku žiadna banka poskytnúť nechcela. Uviedol, že na jeho dôchodok je vedená exekúcia a odporkyňa v 2. rade z jej mzdy sú zrážané splátky na pôžičku, ktorú účastníci - odporcovia čerpali za účelom zaplatenia dlhu na byte.

Na pojednávaní dňa 18.1.2013 odporca v 1. rade upresnil údaje ohľadom detí odporcov a to tak, že najstarší syn odporcov - F., nar. X.X.XXXX, v čase, keď im bola daná výpoveď z nájmu bytu, v predmetnom byte s nimi už nebýval, býval u svojej priateľky. Odporca opravil svoju predchádzajúcu výpoveď tak, že syn F. podnikal ako živnostník a preto ani nebol vedený v evidencii uchádzačov o zamestnanie. V podnikaní sa mu nedarilo a podľa odporcu, skrachoval a odišiel do zahraničia. Syn R., nar. X.X.XXXX, odporca uviedol, že v tom čase bol evidovaný na úrade práce, bol nezamestnaný, mal ukončenú strednú odbornú školu bez maturity v odbore inštalatér, ale zamestnať sa nevedel, pretože bez praxe ho žiaden zamestnávateľ zamestnať nechcel. Poberal dávku v hmotnej núdzi vo výške 62 eur, z ktorej prispieval odporcom na domácnosť sumou 20 eur. Dcéra R. v čase obdržania výpovede z nájmu bytu študovala na SPŠ hutníckej a nemala žiaden príjem. Podľa vyjadrenia odporcu v 1. rade, on dávky v hmotnej núdzi nepoberal, keď mal záujem požiadať o takéto dávky, oznámila mu úradníčka na sociálnom úrade, že zbytočne aj takú žiadosť bude podávať a tlačivo vypisovať, pretože dávky mu priznané nebudú z dôvodu, že jeho manželka zarobí viac než 189 eur.

Odporkyňa v 2. rade ako účastníčka konania sa v celom rozsahu pripojila k výpovedi svojho manžela - odporcu v 1. rade. Poukázala na to, že stále, keď boli oni - odporcovia upozornení na existenciu dlhu na nájomnom, a to asi dvakrát, stále tento dlh vyrovnali. Až v tomto poslednom prípade, kedy im bola doručená výpoveď z nájmu bytu, celý dlh nezaplatili pre nedostatok finančných prostriedkov. Odporkyňa v 2. rade obdobne ako odporca v 1. rade uviedla, že problémy s úhradou platieb za byt vznikli v období, keď odporca v 1. rade stratil zamestnanie. Vypovedala, že keď odporca v 1. rade v marci 2012 zaplatil správcovi predmetného bytu sumu 4.000 eur, bolo mu povedané, že v byte môžu naďalej bývať.

Uviedla, že v jeseni 2012 zaplatili dlh vo výške asi 1.500 eur a ona žiadala na základe tejto skutočnosti uzavretie nájomnej zmluvy, pričom podľa výpovede odporkyne bolo im povedané, že zmluva, ktorú majú, ďalej pokračuje. Odporkyňa vypovedala, že je zamestnaná ako upratovačka na Lekárskej fakulte UPJŠ s čistým mesačným príjmom vo výške asi 330 eur. Z jej príjmu zrážajú jej zrážky vo výške 157 eur na splátku pôžičky, ktorú čerpali spolu s odporcom v 1. rade vo výške okolo 100.000,- Sk za účelom vyplatenia dlhu BPMK. Uviedla, že sa nejednalo o zaplatenie sumy 4.000 eur, ale o iný predchádzajúci dlh. Ďalej uviedla, že zo svojho príjmu hradí inkaso vo výške 50 eur mesačne, za káblovú TV poplatok vo výške 20 eur mesačne, lístok na MHD vo výške 18 eur a zvyšok je na živobytie. Uviedla, že v súčasnej dobe býva v byte ona spolu s odporcom v 1. rade. Ich synovia, uviedla, že sú prihlásení k trvalému pobytu v predmetnom byte, avšak v tomto byte nebývajú. Vypovedala, že nikdy nebola poberateľkou dávky v hmotnej núdzi.

Podľa ust. § 126 ods. 1 Obč. zák., vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto ju neprávom zadržuje.

Podľa ust. § 710 ods. 1 Obč. zák., nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Podľa odseku 3 citovaného ustanovenia, ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehodu. Na doručovanie písomnej výpovede nájomu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.

Podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d/ Obč. zák., prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace alebo prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájomu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Podľa ust. § 712a ods. 3 Obč. zák., 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 právo na prístrešie.

Predloženou zmluvou o nájme bytu zo dňa 26.3.1996 mal súd za preukázané, že odporcovia v 1. a 2. rade na základe tejto nájomnej zmluvy uzavretej s Bytovým podnikom mesta Košice - príspevkovou organizáciou ako prenajímateľom bytu a právnym predchodcom navrhovateľa, stali sa spoločnými nájomcami bytu č. X nachádzajúceho sa v V. na R. triede č. XX na K.. poschodí pozostávajúceho z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva. Keďže odporcovia riadne neplatili stanovené nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a to za čas dlhší ako tri mesiace, navrhovateľ listom zo dňa 26.8.2010 vypovedal im nájom tohto bytu podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d/ Obč. zák.. Výpoveď bola doručená odporcom v 1. a 2. rade jednotlivo dňa 29.9.2010. S poukazom na ust. § 710 ods. 3 veta druhá Obč. zák., začala odporcom dňa 1.10.2010 plynúť trojmesačná výpovedná lehota, ktorá uplynula dňom 31.12.2010. Uplynutím výpovednej lehoty odporcom zanikol nájom uvedeného bytu a odo dňa 1.1.2011 užívajú odporcovia byt bez právneho dôvodu. Výpisom zo stavu pohľadávok mal súd za preukázanú skutočnosť, že dlh odporcov na nájomnom a úhradách za užívanie bytu vzrástol na sumu 2.175,77 eura oproti dlhu ku dňu dania výpovede, keď ich dlh bol vo výške 1.882,81 eura. Užívaním bytu bez právneho dôvodu pretrváva protiprávny stav, keď odporcovia užívaním bytu zasahujú do vlastníckeho práva navrhovateľa tým, že užívajú vec navrhovateľovi patriacu. Vlastník bytu má právo na ochranu svojho vlastníctva na základe ust. § 126 ods. 1 Obč. zák. a môže sa najmä domáhať vydania veci od odporcov a to vypratáním bytu odporcami a všetkými, ktorí s nimi v tomto byte bývajú, preto súd žalobnému návrhu na vypratanie bytu vyhovel. Aktívnu legitímáciu navrhovateľa v spore o vypratanie bytu mal súd za preukázanú predloženými listinnými dôkazmi a to výňatkami zo Štatútov mesta Košice, v zmysle ktorého štatútu z r. 2002 je mestu vyhradené prenajímanie bytov vo vlastníctve mesta, pričom podľa predchádzajúcej úpravy nakladania s bytmi vo vlastníctve mesta Košice, na základe štatútu platného od r. 1995 a na základe zriadenia mestskej príspevkovej organizácie Bytového podniku mesta

Košice s platnosťou od 1.1.1995, v čase uzavretia nájomnej zmluvy s odporcami bola takto zriadená príspevková organizácia oprávnená prenajímať byty vo vlastníctve mesta Košice.

O bytovej náhrade pre odporcov súd rozhodol podľa ust. § 712 ods. 3 veta prvá Obč. zák. zohľadniac, že v období od 09/2009 do 06/2010, za ktoré obdobie vznikol odporcom dlh na nájomnom vo výške 1.882,81 eura, v súvislosti s ktorým dal navrhovateľ odporcom výpoveď z nájmu bytu, poberal odporca v 1. rade v období od 17.6.2009 do 16.12.2009 dávky v nezamestnanosti vo výške priemerne 272,55 eura mesačne, v nasledujúcom období od 17.12.2009 do 9.8.2010 bol bez akéhokoľvek príjmu. Až od 10.8.2010 stal sa poberateľom invalidného dôchodku mesačne vo výške 270,10 eura. Zohľadnil, že v uvedenom období odporkyňa v 2. rade bola poberateľkou invalidného dôchodku mesačne vo výške 125,90 eura a mala príjem zo zamestnania vo výške priemerne mesačne 330 eur. Súčasne s odporcami v 1. a 2. rade bývali v byte ich deti - syn R., nar. X.X.XXXX a dcéra R., nar. XX.X.XXXX. Syn R. bol poberateľom dávky v hmotnej núdzi vo výške 62 eur mesačne, dcéra R. bola bez akéhokoľvek príjmu. Suma životného minima tak v zmysle ust. § 2 a 3 zák. č. 601/2003 Z.z. v znení účinnom do dňa 30.6.2010 (v čase vzniku dlhu) predstavovala sumu 398,89 eura a v znení účinnom do 30.6.2011 (dania výpovede) predstavovala sumu 399,30 eura, pričom príjem odporcov a ich nezaopatrenej dcéry, ktorí sa spoločne posudzovali, v období od 17.12.2009 do 9.8.2010, kedy odporca v 1. rade nemal žiaden zdroj príjmu, nedosahoval výšku životného minima. Súd mal preto preukázané v danom období, že sa jednalo v prípade odporcov o nájomcov v hmotnej núdzi a z uvedených dôvodov priznal im právo na bytovú náhradu a to vo forme náhradného ubytovania, ktorým náhradným ubytovaním je byt s jednou obytnou miestnosťou alebo obytná miestnosť v slobodárni, ubytovni alebo v iných zariadeniach určených na trvalé bývanie alebo podnájom zariadenej alebo nezariadenej časti bytu u iného nájomcu, ktorý byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia (§ 712 ods. 3 Obč. zák.). Odporcovia sú povinní vypratať predmetný byt do 15 dní po zabezpečení náhradného ubytovania navrhovateľom.

O trovách konania rozhodol súd podľa ust. § 150 ods. 1 O.s.p., v zmysle ktorého nemusí súd výnimočne náhradu trov konania celkom alebo sčasti priznať. Pri rozhodovaní súd prihliadol na nepriaznivú sociálno-ekonomickú situáciu odporcov, ktorí splácajú navrhovateľovi dlh na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, a ani samotný dlh nie sú schopní uhradiť naraz. Vzhľadom na ich osobné, majetkové a zárobkové pomery rozhodol súd tak, že účastníkom náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od doručenia na Okresný súd Košice II. V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) 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,
- 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),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zák. č. 233/1995 Z.z. Exekučný poriadok).