

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 7C/69/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1312210366
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 06. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Lamprechtová
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2013:1312210366.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava III v Bratislave, v konaní pred sudkyňou JUDr. Vierou Lamprechtovou, v právnej veci navrhovateľa: FORTRADEX, s.r.o., IČO: 46 258 451, so sídlom v Bratislave, Pečnianska 8, zastúpená Mgr. Marekom Piršelom, advokátom so sídlom Hviezdoslavov 310, 930 41, proti odporcovi v 1. rade: O. K., narodený XX.XX.XXXX, bytom v Z., B. Š. XX, a v 2. rade: B. K., narodená XX.XX.XXXX, bytom v Z., B. Š. XX, zastúpená odporcom v 1. rade, o uloženie povinnosti vypratať nehnuteľnosť, taktó

rozhodol:

Odporcovia v 1. a v 2. rade sú povinní vypratať byt č. 57, nachádzajúci sa na 5. poschodí vo vchode B. Š. XX, bytového domu súp. č. 7731, postavený na pozemku na parc. č. 4863/36 a parc. č. 4863/37, nachádzajúce sa v k. ú. L., T. Z. - W. Č. L., okres Bratislava III, zapísané na LV č. XXXX, vedený Správou katastra pre hl. m. SR Bratislavu, Katastrálnym úradom v Bratislave a odovzdať ho navrhovateľovi v lehote 15 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia pod následkom exekúcie.

Odporcovia v 1. a v 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov konania titulom súdneho poplatku vo výške 99,50 € do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku pod následkom exekúcie.

odôvodnenie:

Návrhom, podaným na súd 26.07.2012 sa domáhal navrhovateľ voči odporcom vypratania nehnuteľnosti - bytu, podrobne vyšpecifikovaného v návrhu s poukazom, že je výlučným vlastníkom tejto nehnuteľnosti, ktoré vlastnícke právo nadobudol príklepom licitátora na verejnej dražbe dňa 09.05.2012, ktorá verejná dražba sa uskutočnila na základe Oznámenia o konaní dražby uverejneného v denníku Hospodárske Noviny dňa 24.04.2012. Toto vlastnícke právo nadobudol teda pridelením príklepu a zaplacením ceny dosiahnutej vydražením (§ 15d ods. 6 zák. č. 111/1990 Z. b. o štátnom podniku) vo výške 49.770 €, ktorú zaplatil v deň dražby. Napriek svojmu výlučnému vlastníctvu nemôže predmetnú nehnuteľnosť riadne užívať, ani sa do bytu fyzicky dostať, nakoľko tento užívajú odporcovia a to bez akéhokoľvek právneho titulu, pričom poplatky s užívaním bytu hradí navrhovateľ, odporcovia nereagujú na žiadne výzvy.

Odporcovia sa k návrhu písomne nevyjadrili, v rámci prípravy pojednávania dňa 28.01.2013 odporca v 1. rade nesúhlasil s návrhom, poukázal, že mal v minulosti uzavretú riadnu nájomnú zmluvu s tzv. Stavoservis š. p. v likvidácii a to na dobu neurčitú, keďže nebol zamestnancom tohto š. p. - nešlo o služobný byt, tomuto podniku adresoval i žiadosť na odkúpenie bytu, zaplatil zálohu 100 €, pričom k dnešnému dňu rozdiel kúpnej ceny nezaplatil. Následne po likvidácii š. p. prevzali jeho práva a povinnosti Stredoslovenské kameňolomy a štrkopiesky š. p., takisto neskôr v likvidácii, ktorým subjektom boli odporcovia vyzvaní 19.04.2011 na uhradenie nedoplatku na nájomnom a súčasne im bolo oznámené, že rozhodnutím MH SR z 28.06.2007 č.: 1292/2007 - 3130 bol udelený súhlas na priamy predaj sporného bytu aj s určeným podielom na spoločných častiach a zariadeniach a pozemku - špecifikovaného v tejto výzve - ktorého originál dal súdu k nahliadnutiu. Odporca 1 uviedol, že v byte bývajú na základe pôvodnej

nájomnej zmluvy so Stavoservisom š. p., pričom z jeho nástupcami neuzatvárali žiadnu novú nájomnú zmluvu.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom odporcu 1, zastupujúceho aj odporcu 2, prednesom právneho zástupcu navrhovateľa, oboznámil sa s listinnými dôkazmi a to LV č. XXXX, výpisom z obchodného registra navrhovateľa, s výzvami na vypratanie vrátane doručeníek, zápisnicou o opakovanej dražbe, potvrdením o predaji, výpoveďou z nájmu vrátane podpisov odporcov, obsahom pripojeného spisu č. k. 14C 56/2013, nájomnou zmluvou, príjmovým dokladom, korešpondenciou, ako aj s ostatným spisovým materiálom a zistil nasledovný skutkový stav.

Navrhovateľ ako obchodná spoločnosť vznikol 12.07.2011, jeho predmetom činnosti je okrem iného prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom.

Z listu vlastníctva č. I. XXXX - čiastočný, súd konštatoval, že navrhovateľ je výlučným vlastníkom (1/1) nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na parc. č. 4863/36 o výmere 248 m² - zast. plochy a nádvoría, parc. č. 4863/37 o výmere 249 m² - zast. plochy a nádvoría, t. j. stavby súp. č. 7731 na parc. č. 4863/36 a súp. č. 7731 na parc. č. 4863/37 (bytový dom), nachádzajúce sa v Z. B. Š. XX - B. B., Z. Č. XX, k. ú. L. - konkrétne sporný byt a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku, titul nadobudnutia - potvrdenie o vydražení na verejnej dražbe z 09.05.2012, Z - 8565/12.

Vlastnícke právo navrhovateľa k spornej nehnuteľnosti bolo preukázané aj samotnou zápisnicou o priebehu dražby, z ktorej bolo zrejmé, že jediným účastníkom dražby bol navrhovateľ. Súd sa oboznámil i s potvrdením o predaji nehnuteľného majetku štátneho podniku, ktorý bol predmetom verejnej dražby z 15.05.2012, kde jednoznačne bolo uvedené v článku 2, že vydražiteľ (navrhovateľ) uhradil 09.05.2012 kúpnu cenu vo výške 39.816 €.

Z nájomnej zmluvy zo dňa 20.08.1997 súd konštatoval, že Stavoservis š. p. Bratislava, ako prenajímateľ prenechal do užívania odporcom v 1. a v 2. rade ako nájomcom dvojizbový byt č. XX, X. B., Z. B. Š. XX, počnúc dňom 01.09.2007 na dobu neurčitú.

Listom z 12.09.2012 právny nástupca Stavoservisu š. p. - Stredoslovenské kameňolomy a štrkopiesky š. p. v likvidácii vyzvali odporkyňu v 2. rade na úhradu nedoplatku na nájomnom vo výške 5.973,23 € (od 01.01.2011 do 30.06.2012) a to do 15 dní od doručenia.

Listom toho istého subjektu ešte zo dňa 19.04.2011 bolo odporkyňa 2 vyzvaná na úhradu nedoplatku na nájomnom vo výške 3.592,04 € do 30.04.2011, pričom bolo poukázané, že Rozhodnutím ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. MVRR - 2010 - 16679/2189 - 13 z 12.04.2010 došlo dňom 01.05.2010 k zliúčeniu STAVOSERVIS Bratislava, š. p. v likvidácii so š. p. Stredoslovenské kameňolomy a štrkopiesky š. p. v likvidácii, čím STAVOSERVIS Bratislava, š. p. v likvidácii zanikol a bol vymazaný z obchodného registra. V uvedenom liste bolo oznámené odporkyňi v 2. rade, že rozhodnutím MH SR z 28.06.2007 č. 1293/2007 - 3130 bol udelený súhlas na priamy predaj dvojizbového bytu č. XX s príslušenstvom a určeným podielom na spoločných častiach, zariadeniach a pozemku v obytnom dome súp. č. 7731, LV č. XXXX, parc. č. 4863/36 a parc. č. 4863/37 a LV č. XXXX, parc. č. 4863/8 k. ú. Z. L. v prospech nájomníkov za cenu v zmysle zák. č. 82/1993 Z. z. v platnom znení, ktorý predaj je možný len za predpokladu vyplatenia podlžnosti za nájomnom. Takisto bolo oboznámená s kúpnu cenou sporného bytu, ktorá činila sumu 2.413,23 €.

Listom zo dňa 21.11.2011 dal š. p. v likvidácii Stredoslovenské kameňolomy a štrkopiesky výpoveď z nájmu sporného bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka z dôvodu, že odporcovia nezaplatili nájomné a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace, túto výpoveď prevzali odporcovia v 1. a v 2. rade dňa 22.12.2011, čo signovali svojimi podpismi, nájom bytu mal skončiť uplynutím zákonnej trojmesečnej výpovednej lehoty plynúcej počnúc 1. dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď, po uplynutí tejto lehoty sa mali odporcovia z bytu vysťahovať a tento vypratať.

Z pripojeného spisu tunajšieho súdu č. k. 14C 56/2013, súd zistili, že sa jedná o tých istých účastníkov, kde predmetom sporu je zaplatenie sumy 860 € s prísl. titulom užívania totožného bytu odporcami,

títo sa odmietajú z bytu odsťahovať, týmto pádom sa na úkor žalobcu bezdôvodne obohacujú, ktoré bezdôvodné obohatenie navrhovateľ vyčíslil žalovanou sumou, vychádzajúc z prehľadu najlacnejších nájomov v danej lokalite, zverejnených na internete, pričom požadoval vydanie bezdôvodného obohatenia za 2 mesiace konkrétne od 09.05.2012 do 09.07.2012 (á 430 €/ mesiac).

Z výpovede odporcu 1 vyplynulo, že s návrhom nesúhlasil, vyslovil podozrenie, že sporný byt niekto už odkúpil pod jeho menom a následne predal navrhovateľovi, poukázal na nájomnú zmluvu uzavretú so Stavoservisom Bratislava š. p., ďalej na zaplatenie správneho poplatku za zavkladovanie vlastníckeho práva do KN, poukázal i na list Stredoslovenských kameňolomov a štrkopieskov š. p. v likvidácii z 19.04.2011 - čím chcel prezentovať, že bol záujem odpredať odporcom byt, ďalej potvrdil, že neplatili žiadne nájomné asi 2 roky, nakoľko mali s odporkyňou zablokované účty kvôli exekúciám v iných veciach.

Odporkyňa 2 sa na pojednávania nedostavovala, túto zastupoval odporca v 1. rade

Predmetom sporu je uloženie povinnosti odporcom vypratať nehnuteľnosť- byt, vyšpecifikovaný v návrhu.

Súdnej ochrany vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam sa možno domáhať okrem iného typickou vlastníckou žalobou podľa § 126 ods. 1 O. z., v danom prípade - vindikačnou žalobou -, teda žalobou na vydanie veci (vypratanie nehnuteľnosti).

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 126 ods. 2 Občianskeho zákonníka, obdobné právo na ochranu má aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba.

Základnou podmienkou úspechu - vindikačnej žaloby - je preukázanie vlastníckeho práva, teda aktívna legitímácia navrhovateľa v danom spore ako aj skutočnosť, že sa vec neoprávnene nachádza vo faktickej moci inej osoby, než vlastníka. Konštrukcia právnej úpravy nájomnej zmluvy je obsiahnutá vo všeobecnej úprave § 663 až § 684 O. z. a v úprave osobitnej pre nájom bytu (§ 685 až 716), obytných miestností (§ 717 a 718), podnájom bytu, či časti bytu (§ 719), nájom a podnájom nebytových priestorov (§ 720 O. z. a zák. č.116/1990 Zb. v platnom znení) a následne k pozemkom a iné.

Všeobecne platí, že občianske súdne konanie je ovládané zásadou prejednávajúcou, a preto sú účastníci povinní tvrdiť skutočnosti, z ktorých vyvodzujú pre seba priaznivé právne dôsledky. Na tieto tvrdenia sú povinní navrhnuť súdu dôkazy (§ 120 ods. 1 O. s. p.), pri hodnotení dôkazov súd starostlivo prihliada na všetko, čo v konaní vyšlo najavo (§ 132 O. s. p.). Pokiaľ však účastník o skutočnostiach, na ktorých existencii by bolo možné založiť pre neho priaznivé rozhodnutie vo veci netvrdí, a tieto skutočnosti nevyjdú v konaní najavo, je dôsledkom jeho nečinnosti pre neho nepriaznivé rozhodnutie vo veci. Navrhovateľ nepreukazuje vlastníctvo (to že je vlastníkom, je už právnou kvalifikáciou, ktorá je vecou súdu), ale dokazuje, že nastali skutočnosti na ktoré právo viaže nadobudnutie vlastníctva. Navrhovateľ sa domáhal vypratania nehnuteľnosti opierajúc sa o oprávnenú držbu ako výlučný vlastník tejto nehnuteľnosti na základe skutočnosti - vydraženie, ktorú skutočnosť preukázal riadne a dostatočne v súdnom konaní. Takisto bolo v konaní preukázané, že odporcom svedčal nájomný vzťah s právnym predchodcom navrhovateľa Stavoservis Bratislava š. p. v likvidácii a to na základe nájomnej zmluvy na dobu neurčitú. Takisto mal súd v konaní preukázané právne nástupníctvo z tohto subjektu na Stredoslovenské kameňolomy a štrkopiesky š. p., ktorý sa neskôr takisto dostal do likvidácii (Rozhodnutie MV a RR SR č. MVRR - 2010 - 16679/2189 - 13 z 12.04.2010 o zlúčení dňom 01.05.2010).

Súd mal takisto v konaní preukázané, že odporcovia okrem pôvodnej nájomnej zmluvy neuzavreli žiadnu novú právnu zmluvu s právnymi nástupcami pôvodného prenajímateľa sporného bytu, takisto mal súd preukázané, že odporcovia riadne a včas neplatili nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu, vznikol im dlh k úhrade ktorého boli riadne vyzvaní právnym predchodcom navrhovateľa, podlžnosť nezaplatili, naopak táto sa im navýšila (zo sumy 3.592,04 € k 19.04.2011 na sumu 5.973,23 € k dátumu

12.09.2012). Súd mal ďalej preukázané, že v dôsledku uvedeného právny predchodca navrhovateľa listom zo dňa 21.11.2011 pristúpil k výpovedi z nájmu bytu podľa §711 ods. 1 písm. d/ OZ, túto výpoveď prevzali odporcovia osobne 22.12.2011, výpovedná lehota im začala plynúť 01.01.2012 a uplynula 01.04.2012, pričom odporcovia túto výpoveď v zákonnej lehote nenapadli súdnou žalobou. Samotný návrh na vypratanie nehnuteľnosti podal navrhovateľ na tunajší súd dňa 26.07.2012.

Súd mal v konaní riadne preukázanú vecnú legitimáciu sporových strán, aktívnu legitimáciu navrhovateľa ako výlučného vlastníka nehnuteľnosti a pasívnu legitimáciu odporcov, ako osôb bývajúcich a užívajúcich túto nehnuteľnosť. Súd mal v konaní takisto preukázané, že v čase podania návrhu na súd, ako i v čase meritórneho rozhodovania odporcom nesvedčil žiadny právny titul na bývanie a užívanie tejto nehnuteľnosti, preto návrh súd vyhodnotil ako dôvodný. Odporcovia neprodukovali žiadne dôkazy na svoje tvrdenie, že byt obývajú na základe platnej nájomnej zmluvy, uzavretej ešte s právnym predchodcom navrhovateľa Stavoservis Bratislava š. p. v likvidácii. Súd mal v konaní takisto preukázané, že odporcovia mali možnosť odkúpiť sporný byt, toto však neučinili, samotnej dražby sa preukázateľne nezúčastnili, takisto ešte pred samotnou dražbou, keďže neuhradili dlžné nájomné, nemali ani možnosť uzavrieť kúpnopredajnú zmluvu k predmetnému bytu s právnym predchodcom navrhovateľa.

Odporca v 1. rade svoje tvrdenie o tom, že pod jeho menom bola nehnuteľnosť prevedená na iný subjekt, a následne prevedená na samotného navrhovateľa, ničím nepreukázal, sám uviedol, že ide len o jeho indície, pričom súd mal v konaní riadne preukázané právne nástupníctvo od prvotného prenajímateľa (Stavoservis Bratislava š. p. v likvidácii) až po navrhovateľa. Vzhľadom na všetko zhora uvedené súd návrhu ako dôvodnému vyhovel.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, a v konaní úspešnému navrhovateľovi priznal ich náhradu, pozostávajúcu zo súdneho poplatku vo výške 99,50 €, ku ktorej sume zavial odporcov.

Poučenie:

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

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 (§ 205 ods. 1 a nasl. O. s. p.).