

Súd: Okresný súd Pezinok
Spisová značka: 4C/756/2008
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1207229507
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 10. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Roman Majerský
ECLI: ECLI:SK:OSPK:2013:1207229507.14

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Pezinok v konaní pred sudcom JUDr. Romanom Majerským, v právnej veci navrhovateľa: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č. 1, IČO: 00 603 481, proti odporcom: 1/ H. Š., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XXX, I. G., 2/ M. Š., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XXX, I. G., o vypratanie bytu, takto

rozhodol:

Odporca 1/, 2/ sú povinní vypratať a protokolárne odovzdať jednoizbový byt,

I. kategórie, číslo bytu 2, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu na V. ulici číslo XX v Bratislave do 30 dní od právoplatnosti rozsudku, bez nároku na bytovú náhradu.

Odporcovia 1/, 2/ sú povinní spoločne a nerozdielne nahradiť navrhovateľovi trovy konania v sume 199,08 € do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Návrhom sa navrhovateľ domáhal, aby súd uložil odporcom 1/, 2/ povinnosť vypratať a protokolárne odovzdať jednoizbový byt, I. kategórie, číslo bytu X, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu na V. ulici č. XX v Bratislave a to bez nároku na akúkoľvek bytovú náhradu do troch dní od právoplatnosti rozsudku a nahradiť trovy konania. Návrh odôvodnil tým, že ako vlastník nehnuteľnosti prenajal odporcom jednoizbový byt,

I. kategórie, číslo bytu X, nachádzajúci sa na V. ulici č. XX na dobu určitú od 13.12.2002 do 13.12.2005 s tým, že uplynutím uvedenej doby nájmu, v prípade riadneho plnenia si povinnosť nájomcu sa nájom automaticky zmení na dobu neurčitú. Odporcovia 1/ a 2/ si plnili riadne povinnosti vyplývajúce z nájmu. Nakoľko odporcovia 1/ a 2/ neuhradili nájomné, preddavky za služby spojené s užívaním bytu a vyúčtovania nákladov za služby spoje s užívaním bytu dal navrhovateľ 23.03.2007 v súlade s § 711 ods. 1 písm. d/ zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“) odporcom 1/ a 2/ výpoveď, ktorá bola doručená odporcovi 1/ 16.04.2007 a odporkyni 2/ 16.05.2007. Výpovedná lehota uplynula 31.08.2007. Odporcovia 1/ a 2/ nepreukázali, že v čase doručenia výpovede boli v hmotnej núdzi a nepodali návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu. Odporcovia aj napriek uplynutiu výpovednej lehoty byt aj naďalej užívajú a nedoplatok ku dňu podania návrhu predstavoval 33.280,- Sk.

Okresný súd Pezinok rozsudkom z 02.11.2011, č. k. 4C/756/2008-76 zamietol. Krajský súd v Bratislave uznesením z 31.01.2013, č. k. 4Co/65/2012-101 odvolaním navrhovateľa napadnutý rozsudok zrušil. Krajský súd v rozhodnutí uviedol, že ak odporcovia nepodali návrh na súd o určenie neplatnosti výpovede, zaniká uplynutím výpovednej doby nájmu a súd výpoveď z nájmu nepreskúma.

Okresný súd, viazaný právnym názorom odvolacieho súdu v zmysle § 226 OSP opätovne vec prejednal a rozhodol.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov, oboznámením návrhu, nájomnou zmluvou, výzvou na vypratanie bytu, evidenčným listom, výpoveďami z nájmu, vyúčtovaním nedoplatkov, mzdovým listom odporkyne 2, fotokópiou vkladu na účet navrhovateľa a zistil nasledujúci skutkový stav.

Navrhovateľ na pojednávaní uviedol, že ako vlastník nehnuteľnosti prenajal odporcom jednoizbový byt, 1. kategórie, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu na V. ulici XX, č. X, na dobu neurčitú. Nakoľko si odporcovia neplnili svoje povinnosti, neuhrádzali nájomné, preddavky za služby, nedoplatky z vyúčtovania nákladov, bola im 23.03.2007 daná výpoveď. Výpoveď bola odporcovi 1/ doručená 16.04.2007 a odporkyňi 2/ dňa 16.05.2007, výpovedná lehota uplynula 31.08.2007. Odporcovia nemajú v súčasnosti nedoplatky za nájomné, preddavky za služby a nedoplatky z vyúčtovania nákladov za služby. Na základe uvedeného žiadal o vypratanie odporcov z predmetného bytu a to bez nároku na bytovú náhradu. Odporcovia nepreukázali, že by v čase skončenia nájmu boli v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov alebo že by existovali dôvody hodné osobitného zreteľa pre poskytnutie prístrešia.

Odporca 1/ na pojednávaní uviedol, že sa kontaktoval na magistrát, ale nevedel kedy to bolo, predmetný byt mal byť odovzdaný do osobného vlastníctva. Komunikoval s pani, ktorá mu oznámila, že rozhodli o dĺžke splácania odkúpenia bytu do osobného vlastníctva. Toto bolo predmetom sporu s odporkyňou 2/, došlo k tomu, že neplatil nájomné na tento byt, vtedy došlo k dlžobe voči magistrátu a potom sa to vyhrotilo do tejto situácie. Buď chcel byt magistrát prideliť niekomu inému alebo nevedia, čo robia. V čase uzavretie nájomnej zmluvy nevlastnil žiaden obytný priestor. V čase výpovede mal vlastný autoservis, odporkyňa 1/ pracovala a mali tri maloleté deti. Na pojednávaní dňa 30.10.2013 konanom po vrátení veci krajským súdom na opätovné prejednanie a rozhodnutie uviedol, že je rozvedený, byt neužíva, ale užíva ho odporkyňa 2/ s deťmi. Býva u priateľky v Devínskej Novej Vsi. Na adrese, na ktorej si prevzal predvolanie je zručená budova hospodárskej stavby. Inú nehnuteľnosť nevlastní.

Odporkyňa 2/ na pojednávaní uviedla, že s odporcom 1/ uhradila všetky nedoplatky v predmetnom byte, chcela, aby predmetný byt ostal v ich nájme. Riadne platili za služby. Dňa 18.10.2007 uhradili všetky nedoplatky. Predmetný byt bol prázdny, nikto v ňom nebýva, nakoľko nebolo jasné ako to celé s bytom dopadne. Byt na V. ulici dostali v roku 2002, vtedy sa tam nenasťahovali, nakoľko byt bol v dezolátnom stave, vtedy bývali v prenájme na Dlhých dieloch, asi o rok sa presťahovali do bytu v Bratislave na V.. Bývali tam asi jeden rok. Potom sa presťahovali do Veľkého Bielu, nakoľko deti začali chodiť do školy do Senca. Odvtedy, od roku 2004 bývajú na H. XXX, Veľký Biel. V roku 2007 mali problémy, manžel si našiel priateľku, všetky platby nájomného ostali na jej osobe. V tom čase bola zamestnaná v jeho firme AutoCarlo Bratislava, kde mala minimálnu mzdu. Manžel jej k 31.01.2007 dal výpoveď. Na pojednávaní dňa 30.10.2013 konanom po vrátení veci krajským súdom na opätovné prejednanie a rozhodnutie uviedla, že v súčasnosti sú s odporcom 1/ rozvedení, rozsudkom jej boli zverené deti do osobnej starostlivosti. Všetky deti majú v byte prihlásený trvalý pobyt a navštevujú školu a materskú školu v okolí. Je to ich chyba, že sa to neriešilo, ale ak by mala byt vypratať, nevedela, kam by šla s deťmi. Je nezamestnaná tri roky, nie je evidovaná na úrade práce ako uchádzač o zamestnanie. Nevlastní nehnuteľný majetok. Odporca 1/ deti navštevuje, platí výživné, majú veľmi dobrý vzťah. Evidovaná na úrade práce nie je z dôvodu, že je konateľkou jednej obchodnej spoločnosti, ktorá však nevykonáva žiadnu činnosť a ktorej zrušenie by stálo viac ako by dostala na úrade práce, zrušenie spoločnosti s ručením obmedzeným je komplikované. Najstarší syn H. má dvadsaťjeden rokov, M. šesťnásť, N. dvanásť a I. päť rokov. Prívrába si načierno tak, aby mohla časť dňa tráviť aj s deťmi, nakoľko s nimi niekto musí byť. Odporca platí na deti 725,- €.

Z nájomnej zmluvy uzavretej medzi navrhovateľom ako prenajímateľom a odporcami 1/a 2/ ako nájomcami vyplýva, že navrhovateľ prenechal nájomcom za nájomné do užívania byt I. kategórie, nachádzajúci sa na V. ulici v Bratislave, orientačné číslo XX, prízemie, byt č. X, pozostávajúci z jednej izby, kuchyne a základného príslušenstva. Podľa

čl. III zmluvy bol nájom uzavretý na dobu troch rokov od 13.12.2002 do 13.12.2005. Podľa

čl. IV bod 2. nájomcovia sú povinní po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi nájomné, ako aj zálohy na poskytovanie plnenia spojeného s užívaním bytu. Podľa čl. VII za hrubé porušenie nájomnej zmluvy, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa sa považuje v zmysle § 711 ods. 1 aj neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako tri mesiace.

Z evidenčného listu pre výpočet nájomného a služieb z 27.09.2004 vyplýva, že mesačná úhrada nájomného a zálohovaných platieb bola 4.735,- Sk.

Z výpovede nájmu bytu z 23.03.2007 vyplýva, že navrhovateľ dal odporcom 1/ a 2/ výpoveď z nájmu jednoizbového bytu č. X , prízemie, nachádzajúceho sa na V. ulici č. XX v Bratislave v zmysle § 711 ods. 1 písm. d/ OZ z dôvodu, že hrubo porušovali svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že nezaplatili nájomné alebo úhradu zaplnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace. Dlh ku dňu 31.03.2007 predstavoval 21.227,- Sk. Nájom predmetného bytu skončil uplynutím výpovednej lehoty, ktorá bola tri mesiace so začatím jej plynutia od prvého dňa nasledujúceho mesiaca, v ktorom bola doručená výpoveď. Výpoveď z nájmu bola doručená odporcovi 1/ dňa 16.04.2007 a odporkyni 2/ 16.05.2007.

Z prehľadu plnenia úhrady bytových priestorov vyplýva, že k 20.09.2007 boli odporcovia 1/a 2/ v omeškani s úhradou platieb v sume 33.280,- Sk, za obdobie od 01.01.2007 do 30.09.2007.

Navrhovateľ vyzval odporcov 1/ a 2/ na vypratanie predmetného bytu listom z 28.09.2007 do 15 dní od doručenia výzvy.

Podľa § 710 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, účinného k 23.03.2007 (ďalej len „OZ“) 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 nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.

Podľa ods. 4 citovaného ustanovenia, ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d/, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehodu, ktorá trvá šesť mesiacov.

Podľa § 711 ods. 1 písm. d/ OZ 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 § 711 ods. 2 OZ dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

Podľa § 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 § 712 ods. 1 OZ bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.

Podľa § 712 ods. 2 OZ náhradným bytom je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu a členov jeho domácnosti.

Podľa § 712 ods. 3 OZ náhradným ubytovaním je byt s jednou obytnou miestnosťou alebo obytná miestnosť v slobodárni, ubytovni alebo v iných zariadeniach určených na trvalé bývanie alebo podnájom v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu u iného nájomcu. Byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia.

Podľa § 712 ods. 4 OZ prístreším je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nocľahárni alebo v iných zariadeniach na to určených, 5e) a priestor na uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby.

Podľa § 712a ods. 3 OZ 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.z

Podľa § 712a ods. 4 OZ ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov uvedených v odseku 3 nájomcovi, ktorý sa stará o maloleté dieťa alebo o bezvládnú osobu, ktorí sú členmi jeho domácnosti, a ak to pomery prenajímateľa umožňujú, poskytne sa mu namiesto náhradného ubytovania náhradný byt. Náhradný byt môže mať horšiu kvalitu a menšiu obytnú plochu, ako má byt, ktorý má nájomca vypratať. Náhradný byt mu možno poskytnúť aj mimo obce, v ktorej sa nachádza ním vypratávaný byt. Vzdialenosť náhradného bytu musí však umožniť dennú dochádzku do práce.

Výpoveď z nájmu bytu bola odporcovi 1/ doručená dňa 16.04.2007 a odporkyni 2/ dňa 16.05.2007. Výpovedná doba začala plynúť najneskôr dňa 01.06.2007 a uplynula 01.09.2007. Nájomný pomer odporcov 1/ a 2/ sa skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ OZ teda, že nezaplatili nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace. Ak sa nájomný vzťah skončil 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. V prejednávanej veci odporca 1/ ani 2/ nepreukázali, že by boli v hmotnej núdzi ani, že by sa ocitli v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov. Zároveň po vykonanom dokazovaní súd nezistil žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré by odôvodňovali právo odporcov na poskytnutie prístrešia. Odporcovia dlhodobo s vedomím ukončenia nájomného pomeru predmetný byt užívali bez právneho dôvodu a vlastnú bytovú situáciu neriešili.

Z uvedených dôvodov preto súd návrhu v celom rozsahu vyhovel.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 OSP a navrhovateľovi, ktorý mal vo veci plný úspech priznal náhradu trov konania spočívajúcu v zaplatenom súdnom poplatku za návrh v sume 99,58 € a súdnom poplatku za odvolanie sume 99,50 €.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie do 15 dní od jeho doručenia.

Podľa § 205 ods. 1 OSP 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.

Podľa 205 ods. 2 OSP, 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 si povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na výkon rozhodnutia.