

Súd: Okresný súd Košice II
Spisová značka: 22C/137/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7212217805
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 02. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Slávka Zborovjanová
ECLI: ECLI:SK:OSKE2:2014:7212217805.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice II, sudkyňou JUDr. Slávkou Zborovjanovou, v právnej veci navrhovateľa G. K. S. H., N..V..Q.., N. N. Z. J. XX, H., F.Q.: XX XXX XXX, proti odporcom v 1. rade Y.L. E., J.. X.XX.XXXX, X. V. S. E., J.. XX.X.XXXX, Q. G. H. X, H., zastúpený opatrovníkom Z.. Š. Z., vyšším súdnym úradkom Okresného súdu Košice I v konaní o vypratanie bytu, takto

rozhodol:

Odporcovia v 1. a 2. rade sú p o v i n n í so všetkými, ktorí s nimi v predmetnom byte bývajú, vypratať byt Č.. X J. W. H.V. Č.. X I. H. K. L. H., X F. a príslušenstva do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

Odporcovia v 1. a 2. rade sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne nahradiť navrhovateľovi trovy konania vo výške 99,50 eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Navrhovateľ sa podaním doručeným súdu 20.6.2012 domáhal, aby súd odporcom v 1. a 2. rade uložil povinnosť vypratať byt Č.. X J. H. X I. H. M. N. K., H. S. I., S. H. prenechal do dočasného nájmu na dobu od 1.7.2007 do 31.12.2007 na základe zmluvy o nájme bytu č. NZ/588/2007/soc-138. Nakoľko odporcovia nájomné a náklady za plnenia spojené s užívaním bytu neuhrádzali, ďalšia zmluva s nimi uzatvorená nebola. Odporcovia predmetný byt užívali aj po uplynutí doby nájmu.

Súd v konaní vydal rozkaz na plnenie č. k. 22C/137/2012-21 dňa 3.1.2013, ktorý napadla odporom žalovaná v 1. rade. V odôvodnení uviedla, že jej nájomná zmluva naďalej trvá podľa Občianskeho zákonníka § 676. Uviedla, že nie je pravdou, že neplatí nájom, ten platí po 70 € ako nájom a 40 € ako dlžné nájomné z príjmu 206 €.

Súdu sa ani napriek náležitému šetreniu nepodarilo zistiť pobyt odporcu v 2. rade. Z relácie Okresného riaditeľstva PZ je zrejmé, že ten sa odsťahoval do Belgicka. Súd mu ustanovil na zastupovanie opatrovníka v osobe Z.. Š. Z., vyššieho súdneho úradníka Okresného súdu Košice I.

Súd vo veci nariadil pojednávanie, na ktorom konal v neprítomnosti predvolanej odporkyne v 1. rade, opatrovníka odporcu v 2. rade, ktorý svoju neúčasť telefonicky ospravedlnil a vykonal dokazovanie prednesom zástupcu navrhovateľa a predloženými listinnými dokladmi, a to Zmluvou o nájme bytu NZ/588/2007/soc-138, evidenčným listom bývajúcich, upomienkou, Zmluvou o výkone správy majetku mesta Košice, dodatkom č. 1 k výkonu správy, dodatkom č. 2, dodatkom č. 3, dodatkom č. 4, dodatkom č. 5, dokladom o majetku, dodatkom č. 6 a rozhodol po zistení tohto skutkového stavu.

Zmluvný vzťah medzi S. H. ako vlastníkom a odporkyňou v 1. rade vznikol dňa 9.8.2007, kedy vlastník bytu a právny predchodca navrhovateľa (BPMK) ako správca bytov S. H. uzatvoril Zmluvu o nájme bytu NZ/588/2007/soc-138, na základe ktorej bol odporkyňi v 1. rade pridelený byt Č.. X J. H.V. X I. H..

Vzťah odporcu v 2. rade bol odvodeným vzťahom, ktorý vyplynul z uzatvorenej nájomnej zmluvy s odporkyňou v 1. rade, keďže s ňou v predmetnom byte býval ako syn v súlade s evidenčným listom.

Zmluva o nájme bola podľa čl. 3 bodu uzatvorená na dobu určitú od 1.7.2007 do 31.12.2007. Podľa bodu 5 citovaného článku, v prípade ukončenia ubytovania je ubytovaný povinný byt vrátiť. Po skončení doby ubytovania ubytovaný nemá právo na náhradné bývanie.

Odporkyňa v 1. rade mala za bývanie platiť mesačnú úhradu v súlade s čl. 4 bodu 1 podľa zálohového predpisu a rovnako sa zaviazala vyrovnáť nedoplatok vzniknutý na predmetnom byte k 31.5.2007 vo výške 170.437,- Sk v splátkach po 800 Sk mesačne, ktoré boli splatné k 25. dňu v kalendárnom mesiaci. Odporkyňi v 1. rade za bývanie v predmetnom byte vznikol dlh vznikol za obdobie 7,9,10,/2007 nedoplatok vo výške 62,74 eur x 3 a preto s ňou nebola podpísaná ďalšia nájomná zmluva.

Podľa vyúčtovania k 15.6.2012 odporcovia dlhujú za vyúčtovanie za rok 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 a na nájomnom za obdobie od 12/2006 do 4/2012 spolu 5.589,23 eur (č.l. 5).

Zástupca navrhovateľa na pojednávaní predniesol, že na podanom žalobnom návrhu trvá. Poukázal na tú skutočnosť, že odporkyňa je dlhodobou neplatičkou, za predmetný byt platí, od novembra 2012, avšak jej dlh pretrváva a nájomný vzťah obnovený nebol. V prípade, ak by aj odporkyňa žiadala o menší byt, ako to uvádza vo svojom vyjadrení, na tento nemá nárok, pretože najprv musí uhradiť dlhy, musí byť uzatvorený nový nájomný vzťah a následne je možné túto jej žiadosť riešiť. Na X. F. dochádza k asanácii bytov, takže z uvedeného dôvodu sa znižuje počet bytových jednotiek a je veľký záujem o tieto byty nájomcami, ktorí za byty platia. Odporkyňa má k 11/2012 dlh 6.347 eur iba na istine.

Súd právne vyhodnotil prejednávany spor v súlade s príslušnými ust. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení zmien a doplnkov (ďalej O.z.).

Podľa ust. § 123 OZ, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

Podľa ust. § 126 OZ, 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 čl. 20 ods. 1 Ústavy SR, každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje.

Podľa čl. 46 Ústavy SR, každý sa môže domáhať zákonom ustanoveným postupom svojho práva na nezávislom a nestrannom súde a v prípadoch ustanovených zákonom na inom orgáne Slovenskej republiky.

Podľa ust. § 676 ods. 2 OZ, ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

Podľa ust. § 710 ods. 2 OZ, ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu.

Súd v konaní o vypratanie bytu v súlade s ust. § 126 OZ skúmal, či k predmetnému bytu má navrhovateľ vlastnícke právo, teda či je aktívne legitimovaný v tomto spore.

Za týmto účelom vykonal dokazovanie, z ktorého vyplynulo, že vlastníkom predmetného bytu je S. H.. Zo zriaďovateľskej listiny právneho predchodcu navrhovateľa a Štatútu S. H. súd zistil, že právny predchodca navrhovateľa bol oprávnený uzatvoriť nájomnú zmluvu s odporcami na majetok, ktorý mu bol vlastníkom S. H. zverený do správy. Predmetný byt bol zmluvou o výkone správy a dodatkami k nej zverený do správy navrhovateľovi.

Podmienkou reivindikačnej žaloby je, že označení odporcovia byt užívajú, avšak nemajú na to žiaden právny dôvod. V danom prípade súd z predložených listinných dôkazov, ako aj konania odporkyne v 1. rade, z písomného podania doručeného súdu vyvodil, že odporkyňa v predmetnom byte býva, ba dokonca tvrdí, že jej nájomný vzťah bol obnovený v súlade s ust. § 676 OZ. Rovnako považoval za preukázané, že v predmetnom byte býva odporca v 2. rade, ktorý sa momentálne zdržiava na neznámom mieste v Belgicku a odporkyňa nevie kedy sa vráti (podľa vyjadrenia Q. K. H., N. H., Č.. X.. XX).

V súlade s ust. § 132 O.s.p., dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo za konania najavo, včítane toho, čo uviedli účastníci.

Vykonaným dokazovaním mal súd za dostatočne preukázané, že odporkyni v 1. rade bol pridelený byt Č.. X J. H. X I. H.. Odporkyňa v 1. rade hrubo porušovala svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že riadne a včas neplatila nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, preto pôvodná nájomná zmluva nebola predĺžená ani iným spôsobom obnovená a nájomný pomer odporkyne zanikol ku dňu 31.12.2007 a to uplynutím doby v súlade s ust. § 710 ods. 2 OZ. Ustanovenie, ktoré odporkyňa vo svojom vyjadrení citovala (§676 OZ) platí všeobecne pre nájom vecí, nie však nájom bytu, ktorý má osobitnú zákonnú úpravu a takého obnovenie doby nájmu je vylúčené priamo zo zákona. Od ukončenia doby platnosti nájomnej zmluvy (31.12.2007) odporcovia v predmetnom byte bývajú bez právneho dôvodu.

Na základe vyššie uvedených skutočností súd návrh navrhovateľa posúdil v celom rozsahu ako dôvodný, a keďže odporcovia s navrhovateľom nemajú uzavretú nájomnú zmluvu a v predmetnom byte bývajú bez právneho titulu, súd im uložil povinnosť vypratať predmetný byt, pričom im nevzniklo právo na poskytnutie bytovej náhrady.

Súd o trovách konania rozhodol v súlade s ust. § 142 ods. 1 O.s.p., podľa ktorého účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal. Súd z uvedeného dôvodu zaviazal odporcov nahradit' navrhovateľovi trovy konania za súdny poplatok za návrh v sume 99,50 eur.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia písomne v 3 vyhotoveniach na Okresný súd Košice II. 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 (zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti).