

Súd: Okresný súd Partizánske
Spisová značka: 5C/53/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3613202145
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 02. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Michal Vigaš
ECLI: ECLI:SK:OSPE:2014:3613202145.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd v Partizánskom v konaní pred samosudcom Mgr. Michalom Vigašom v právnej veci navrhovateľa Mesto Partizánske, Nám. SNP 212/4, IČO: 00 310 905, proti odporcovi E. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom X., Z. Q. XXX/X, o vypratanie bytu, takto

rozhodol:

Odporca je p o v i n n ý vypratať a zápisnične odovzdať žalobcovi byt č. XX pozostávajúci z X obytnej miestnosti, kuchyne, predsiene, kúpeľne, kúpeľňového kúta a splachovacieho záchoda nachádzajúci sa na XX. poschodí v budove na Z. Q. v X., číslo orientačné: Q., číslo súpisné XXX, katastrálne územie X., obec X., okres Partizánske, zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, Správa katastra X. do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Odporca je p o v i n n ý nahradiť navrhovateľovi trovy konania vo výške zaplateného súdneho poplatku v sume 99,50 € a to do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ sa podanou žalobou proti odporcovi domáha vypratania a zápisničného odovzdania bytu č. XX pozostávajúceho z X obytnej miestnosti, kuchyne, predsiene, kúpeľne, kúpeľňového kúta a splachovacieho záchoda, nachádzajúci sa na XX. poschodí v budove na Z. Q. v X., číslo orientačné: I., číslo súpisné XXX, katastrálne územie X., obec X., okres X., zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, Správa katastra X. do 15 dní od právoplatnosti rozsudku. Žalobu odôvodnil tým, že je vlastníkom uvedeného bytu, prenájom bytu bol zverený Mandátnou zmluvou o správe nehnuteľností a výkon ďalších práv a povinností zo dňa 2.1.2006 Správe majetku mesta, n.o. Partizánske. Byt pozostáva z z 1 obytnej miestnosti, kuchyne, predsiene, kúpeľne, kúpeľňového kúta a splachovacieho záchoda. Odporca bol nájomcom predmetného bytu na základe Zmluvy o nájme bytu zo dňa 03.11.2003 uzatvorenej na dobu neurčitú od 01.11.2003. Prenajímateľ - Správa majetku mesta, n.o. Partizánske vypovedal odporcovi nájom bytu písomnou výpoveďou zo dňa 10.10.2012 podľa ustanovenia § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka v platnom znení, a to z dôvodu neplatenia nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace. Výpoveď bola odporcovi doručená verejnou vyhláškou dňa 02.11.2012, po tom čo výpoveď doručovanú poštovou zásielkou neprevzal a táto bola odosielateľovi vrátená dňa 15.10.2012. Výpovedná lehota, ktorá je v zmysle § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka v platnom znení 3-mesačná, začala plynúť od 01.12.2012 a uplynula dňa 28.02.2013. Uplynutím výpovednej lehoty zanikol odporcovi nájom bytu. Podľa ustanovenia § 712a ods. 3 Občianskeho zákonníka v platnom znení v prípade skončenia nájomného pomeru z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka v platnom znení odporca nemá právo na bytovú náhradu. Prenajímateľ súčasne vyzval odporcu na vypratanie predmetného bytu. Odporca výzvu nerešpektoval, predmetný byt nevypratal a zápisnične neodovzdal navrhovateľovi. Navrhovateľ odporcovi následne zaslal aj upozornenie na skončenie výpovede do dňa 05.02.2013, ktoré bolo doručené verejnou vyhláškou 25.02.2013, kde ho opätovne vyzval na vysťahovanie sa z bytu, ani na túto dodatočnú

výzvu odporca nereagoval. Vzhľadom k tomu, že odporca neoprávnene zasahuje do vlastníckeho práva navrhovateľa a neoprávnene užíva predmetný byt, domáha sa proti odporcovi práva na ochranu svojho vlastníckeho práva podľa ustanovenia § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Okresný súd Partizánske vydal vo veci dňa 30.04.2013 pod č.k. 5C/53/2013-31 rozkaz na plnenie. V súvislosti s doručovaním rozkazu na plnenie súd vykonal priebežne a dlhodobo zisťovanie pobytu odporcu. Pretože sa odporca zdržiava na neznámom mieste, neplní si ohlasovaciu povinnosť, nepodarilo sa v priebehu konania zistiť jeho zamestnávateľa ani jeho rodinných príslušníkov, ani osoby vhodné na ustanovenie opatrovníka, súd rozhodol, že písomnosti sa podľa § 48 ods. 4 O.s.p. budú doručovať v súdnom spise. Uznesením zo dňa 30.04.2013 pod č.k. 5C/53/2013-65 súd podľa § 174b a použitím § 172 ods. 2 O.s.p. zrušil rozkaz na plnenie.

Pretože sa riadne predvolaný odporca nedostavil na pojednávanie, súd konal v jeho neprítomnosti podľa § 101 ods. 2 O.s.p.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom zástupkyne navrhovateľa, oboznámením obsahu spisu, najmä mandátnej zmluvy, zmluvy o nájme bytu, výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre kat. úz. X., prehľadu nedoplatkov, výpovede z nájmu bytu z 10.10.2012, upozornenia na skončenie výpovede z 05.02.2013, fotokópie neprevzatej zásielky výpovede z nájmu bytu, fotokópie verejnej vyhlášky o doručovaní výpovede z nájmu bytu, fotokópie verejnej vyhlášky o doručovaní upozornenia na skončenie výpovede a správami o zisťovaní pobytu odporcu a zistil, že navrhovateľ je vlastníkom bytu, X obytnej miestnosti, kuchyne, predsiene, kúpeľne kúpeľňového kúta a splachovacieho záchoda nachádzajúci sa na XX. poschodí v budove na Z. Q. v X., číslo orientačné: Z., číslo súpisné XXX, katastrálne územie X., obec X., okres X., zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, Správa katastra X.. Nájom bytu a jeho správa boli zverené mandátnou zmluvou zo dňa 2.1.2006 Správe majetku mesta, n.o. Partizánske. Prenajímateľ uzavrel s odporcom dňa 03.11.2003 zmluvu o nájme bytu, na podklade ktorej prenechal odporcovi do užívania predmetný byt. Odporca byt užíval, pričom za jeho užívanie nájomné riadne a včas neplatil. Ku dňu 02.10.2012 dlhoval na nájomnom a úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu sumu 1650,90-€. Prenajímateľ preto zmluvu o nájme bytu výpoveďou zo dňa 10.10.2012 vypovedal. Výpoveď bola odporcovi doručená dňa 02.11.2012 verejnou vyhláškou. Prenajímateľ vypovedal zmluvu o nájme bytu uzavretú s odporcom podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka v platnom znení z dôvodu, že ako 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 3 mesiace, na základe čoho dlhuje na nájomnom a úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu sumu 1650,90-€. Dňa 05.02.2013 navrhovateľ opätovne odporcu upozornil na zánik nájmu bytu dňom 28.02.2013, v tom čase bol dlh žalovaného na nájomnom a úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu v sume 2 187,50-€. Súčasne s výpoveďou nájmu zo dňa 10.10.2012 a následne opätovne s upozornením zo dňa 05.02.2013, doručeným odporcovi verejnou vyhláškou dňa 05.02.2013 vyzval prenajímateľ odporcu na vypratanie bytu do 28.02.2013. Odporca byt dobrovoľne nevypratá a naďalej ho tak užíva, hoci len formálne, pretože ako vyplýva z výpovede zástupkyne navrhovateľa, odporca sa v byte dlhodobo nezdržiava hoci ten je v jeho držbe a má tam osobné veci, byt nie je obývaný ani rodinnými príslušníkmi odporcu a je tak neobývaný, nie sú evidované ani ďalšie platby nájomného ani sa odporca na byt neinformoval, a to ani po tom, čo z dôvodu ochrany majetku navrhovateľa bol byt v mesiaci október 2013 zapečatený. Navrhovateľ z dôvodu predchádzania vzniku škody uskutočnil odhlášku bytu u poskytovateľa energií.

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 § 710 ods. 1, 3, 4 Občianskeho zákonníka nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. 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. 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 lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.

Podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka 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 § 712a ods. 3 Občianskeho zákonníka 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.

Súd na základe výsledkov vykonaného dokazovania a po ich zhodnotení dospel k záveru, že žaloba je podaná dôvodne.

Z vykonaného dokazovania vyplýva, že navrhovateľ je vlastníkom bytu, ktorého nájomcom bol odporca. Odporca neplatil nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu riadne a včas, a ku dňu 02.10.2012 dlhoval na nájomnom a úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu sumu 1650,90-€. Mandatár navrhovateľa Správa majetku mesta, n.o., Partizánske, ktorý je podľa článku 2 písm. f) Mandátnej zmluvy oprávnený vykonávať opatrenia, ktoré povedú k zjednaniu nápravy v prípadoch neoprávneného nakladania s nájomnými priestormi alebo v prípadoch porušovania povinností z nájmu bytu / § 711 zák.č. 40/1964 Zb./ mu dňa 02.11.2012 doručil výpoveď z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka z dôvodu, že ako nájomca hrubo porušoval 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. Nájom bytu sa skončil uplynutím výpovednej lehoty dňa 28.02.2013. Odporca predmetný byt po skončení nájmu nevypratol a naďalej ho užíva bez právneho dôvodu. Navrhovateľ ako vlastník bytu má právo na ochranu pred neoprávneným zásahom do svojho vlastníckeho práva, najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje. Vydaním nehnuteľnej veci je jej vypratanie. Keďže odporca bez právneho dôvodu užíva vec (byt) navrhovateľa, je povinný tento byt vypratať. Súd preto rozhodol tak, že uložil odporcovi povinnosť vypratať byt a zápisnične ho odovzdať žalobcovi do 15 dní od právoplatnosti rozsudku. Lehotu na vypratanie bytu 15 dní súd určil v súlade s návrhom navrhovateľa. Právo na bytovú náhradu je samostatne uplatniteľné právo nájomcu, pretože si odporca právo na bytovú náhradu doposiaľ neuplatnil, a je len jeho právom o bytovú náhradu požiadať, pričom súd koná len na návrh, o bytovej náhrade nerozhodoval. Lehota na vypratanie bytu tak začína plynúť odo dňa právoplatnosti rozsudku.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. tak, že odporca je povinný zaplatiť navrhovateľovi, ktorý mal v konaní plný procesný úspech, náhradu trov konania za zaplatený súdny poplatok za žalobu na začatie konania v sume 99,50 € do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia cestou podpísaného súdu na Krajský súd v Trenčíne, písomne v troch vyhotoveniach.

Odvolanie musí mať náležitosti § 42 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku (musí z neho byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované) a § 205 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku (musí sa v ňom tiež 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 Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, ten kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania, účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený, v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, nepodal sa návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný, účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom, rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát, súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil, tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav,
- b) konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,
- 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,
- g) rozsudok je nepreskúmateľný pre nezrozumiteľnosť alebo nedostatok dôvodov.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia. (§ 251 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku).