

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 14C/44/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6712201183
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 03. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ľudmila Ostrolucká
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2014:6712201183.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen v konaní pred sudkyňou Mgr. Ľudmilou Ostroluckou, v právnej veci žalobcu Obec Senohrad, Senohrad 151, 962 43 Senohrad, IČO: 00 320 234, zastúpeného Mgr. Iankom Troiakom, advokát, Advokátska kancelária so sídlom Dukelských hrdinov 34, 960 01 Zvolen, proti žalovanej E. E., nar. XX. XX. XXXX, bytom R. XXX, XXX XX R., štátne občianstvo: SR, zastúpenej Zdenkou Foltinovou, súdnou tajomníčkou Okresného súdu Banská Bystrica, ako opatrovníčkou, takto

rozhodol:

Žalovaná je p o v i n n á vypratať byt č. 2.7. na 2. poschodí (3-izbový) nachádzajúci sa v polyfunkčnej budove číslo súpisné XXX v Obci R., do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalovaná je p o v i n n á nahradiť žalobcovi trovy konania 415,06 Eur na účet právneho zástupcu žalobcu Mgr. Ianka Troiaka, advokáta, Advokátska kancelária so sídlom Dukelských hrdinov 34, 960 01 Zvolen, do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobca sa žalobou zo dňa 23. 01. 2012, ktorá bola doručená súdu dňa 24. 01. 2012 domáhal voči žalovanej vypratania bytu č. 2.7. na 2. poschodí (3-izbový) nachádzajúci sa v polyfunkčnej budove číslo súpisné XXX v Obci R. (ďalej len „byt“) a náhrady trov konania. Žalobu odôvodnil tým, že na základe Zmluvy o nájme obecného bytu zo dňa 01. 01. 2011 prenajal žalovanej predmetný byt. Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú do 31. 12. 2011 s právom na opakované uzatvorenie nájmu o 1 rok pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve. Žalovaná dlhodobo hrubo porušovala svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že neuhrádzala nájomné a platby súvisiace s užívaním bytu, taktiež neuhradila svoje skoršie záväzky vyplývajúce jej z predchádzajúcich nájomných zmlúv týkajúcich sa skorších období a to napriek tomu, že záväzky písomne uznala a zaviazala sa ich splácať. Žalovanej ku dňu 10. 10. 2011 vznikol nedoplatok v sume 1.736,06 Eur na nájmomnom a v sume 69,51 Eur na fonde opráv. Nakoľko žalovaná mala tieto nedoplatky, opakovane s ňou nebola uzatvorená nájmomná zmluva na byt po skončení platnosti predmetnej zmluvy o nájme. Nakoľko nájom bytu žalovanej skončil dňa 31. 12. 2011, pričom so žalovanou nebola uzatvorená nová nájmomná zmluva, ani predĺžená pôvodná nájmomná zmluva, bola žalovaná povinná sa vysťahovať z predmetného bytu po skončení nájmu. Túto povinnosť žalovaná nespĺnila, táto v byte naďalej býva, preto podal voči nej žalobu na súd.

Uznesením č.k. 14C/44/2012-78 zo dňa 05. 03. 2014 súd žalovanej ustanovil v tomto konaní opatrovníčku v osobe Zdenky Foltinovej, súdnej tajomníčky Okresného súdu Banská Bystrica a to podľa § 29 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len O.s.p.) v spojení s § 29 ods. 6 O.s.p., nakoľko žalovaná sa dlhodobo zdržuje na presne nezistenej adrese v cudzine, jej adresu zdržiavania sa v cudzine sa nepodarilo súdu zistiť, keď podľa § 29 ods. 2 O.s.p., pokiaľ neurobí iné opatrenia, môže súd ustanoviť opatrovníka aj účastníkov, ktorého pobyt nie je známy, ktorému sa nepodarilo doručiť na známu adresu

v cudzine, alebo ak je doručenie písomnosti v cudzine spojené s ťažko prekonateľnými prekážkami, ktorý je postihnutý duševnou poruchou, alebo ktorý nie je schopný zrozumiteľne sa vyjadrovať, pričom podľa § 29 ods. 6 O.s.p., za opatrovníka súd ustanoví osobu pôsobiacu v rodinnom, pracovnom, kultúrnom, prípadne inom prostredí, ktoré je účastníkovi blízke. Súd môže za opatrovníka ustanoviť aj obec. Súd nemôže ustanoviť za opatrovníka zamestnanca súdu, ktorý prejednáva vec; to neplatí vo veciach, v ktorých hodnota pohľadávky bez príslušenstva v čase začatia konania neprevyšuje 1.000,- Eur.

Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 27. 03. 2014, ktorého sa právny zástupca žalobcu zúčastnil, opatrovníčka žalovanej sa tohto pojednávania nezúčastnila, na toto pojednávanie bola predvolaná riadne a včas, predvolanie jej bolo doručené dňa 06. 03. 2014 (čl. 77 spisu), táto neúčast' na pojednávaní neospravedlnila, nepožiadala zo žiadneho dôležitého dôvodu o odročenie pojednávania, keď potom súd za zistenia a vyhodnotenia týchto procesných podmienok na konanie, vec na tomto pojednávaní prejednal v prítomnosti právneho zástupcu žalobcu a v neprítomnosti opatrovníčky žalovanej, keď pritom prihliadol na obsah spisu a dosiaľ vykonané dôkazy podľa § 101 ods. 2 O.s.p., podľa ktorého súd pokračuje v konaní, aj keď sú účastníci nečinní. Ak sa riadne predvolaný účastník nedostaví na pojednávanie, ani nepožiadal z dôležitého dôvodu o odročenie, môže súd vec prejednať v neprítomnosti takéhoto účastníka; prihliadne pritom na obsah spisu a dosiaľ vykonané dôkazy.

Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi, keď zistil tento skutkový a právny stav:

Zo Zmluvy o nájme obecného bytu zo dňa 01. 01. 2011, ktorá bola uzatvorená podľa § 685 Občianskeho zákonníka medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovanou ako nájomníčkou (ďalej len „zmluva o nájme bytu“) súd zistil, že žalobca ako prenajímateľ žalovanej ako nájomníčke na základe tejto zmluvy o nájme bytu prenajal byt č. 2.7. na 2. poschodí (3-izbový) nachádzajúci sa v polyfunkčnej budove, číslo súpisné XXX v S. R. (ďalej len „byt“), keď nájom na základe bodu II. zmluvy o nájme bytu bol dojednaný na dobu určitú odo dňa 01. 01. 2011 do 31. 12. 2011 s tým, že žalovaná ako nájomníčka mala právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu o 1 rok pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností zo dňa 24. 09. 2012 ešte Správy katastra Krupina, LV č. X pre okres Krupina, pre obec R. a pre katastrálne územie R., žalobca je výlučným vlastníkom v celosti polyfunkčnej budovy (nájomné byty) súpisné číslo XXX, postavenej na parcele číslo XXX/X.

Dňa 14. 04. 2011 medzi žalobcom a žalovanou bola uzatvorená Dohoda o splácaní dlžnej sumy, ktorá súčasne bola i písomným uznaním dlhu zo strany žalovanej, keď táto bola uzatvorená podľa § 558 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorej žalovaná uznala svoj dlh voči žalobcovi čo do dôvodu a čo do výšky v celkovej výške 1.615,18 Eur z titulu dlhu na nájmomnom za predmetný byt, z titulu neuhradených poplatkov za komunálny odpad a z titulu nákladov na právne služby, keď sa ho zaviazala zaplatiť popri bežnom nájmomnom v čo najkratšom čase a to tak, aby najneskôr v mesiaci máj 2011 došlo k zníženiu celkového dlhu.

Upomienkou zo dňa 10. 10. 2011 žalobca oznámil žalovanej, že jej vznikol nedoplatok na nájmomnom na byte ku dňu 10. 10. 2011 vo výške 1.736,06 Eur, a na platbách do fondu opráv vo výške 69,51 Eur, keď žiadal tento nedoplatok uhradiť do 31. 10. 2011.

Žalobca v rámci prejednávania veci k žalobe doplnil, že skutková situácia od podania žaloby sa nezmenila, žalovaná pracuje v cudzine, sporadicky, najmä na víkendy sa vracia do predmetného bytu, byt aj po skončení nájmu užíva, neodovzdala ho. V byte so žalovanou býva aj jej manžel, s ktorým bol tiež nadviazaný kontakt, tento sa však o danú situáciu nezaujíma, neprejavil záujem vec nejakým spôsobom riešiť. Ďalej podotkol, že nemá záujem si v obci robiť bezdomovcov, ale má povinnosť voči obyvateľom obce, keďže žalovaná dlhodobo za byt riadne neplatila. Je pravdou, že od podania žaloby niečo uhradila na dlh, celkovo ho však nevyrovnala, ku dnešnému dňu dlhuje ešte sumu 2.000,- Eur. Keby sumu vyrovnala, nebránil by sa s ňou uzavrieť novú nájomnú zmluvu na predmetný byt. Žalovaná nemá žiadne maloleté deti, predmetný byt sa nachádza v polyfunkčnej budove, kde má sídlo i obecný úrad obce.

Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania; nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu; nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

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

Podľa § 712a ods. 9 Občianskeho zákonníka, pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu. Osobitný zákon môže ustanoviť, kedy aj v týchto prípadoch má nájomca právo na bytovú náhradu.

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.

Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba žalobcu voči žalovanej je dôvodná. Žalobca ako prenajímateľ so žalovanou ako nájomníčkou uzatvoril písomnú Zmluvu o nájme obecného bytu podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka dňa 01. 01. 2011, na základe ktorej žalovanej žalobca prenajal na dobu určitú od 01. 01. 2011 do 31. 12. 2011 predmetný byt s tým, že žalovaná má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu o 1 rok pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve. Z listinných dôkazov, ktoré žalobca dokladal do súdneho konania je nepochybné, že predmetný byt sa nachádza v polyfunkčnej budove súpisné číslo XXX v obci R. keď žalobca je výlučným vlastníkom v celosti tejto polyfunkčnej budovy, kde sa nachádza i sídlo obecného úradu, okrem nájomných bytov. Nakoľko zmluva o nájme bytu bola uzatvorená medzi žalobcom a žalovanou na dobu určitú do 31. 12. 2011, po uplynutí dohodnutej doby nájmu nájom bytu žalovanej zanikol podľa § 710 ods. 2 Občianskeho zákonníka, pretože nájom bytu bol dohodnutý na určitý čas a zanikol uplynutím tohto času. Odo dňa 01. 01. 2012 žalovaná potom byt užíva bez právneho dôvodu, žalobca dňa 24. 01. 2012 podal na súde žalobu o ochranu svojho vlastníckeho práva, nakoľko je výlučným vlastníkom bytu a nakoľko žalovaná preukázateľne byt užíva od 01. 01. 2012 bez právneho dôvodu, súd žalobcovi poskytol ako vlastníkovi bytu ochranu podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka a uložil povinnosť žalovanej byt vypratať do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku, tak ako to žiadal žalobca žalobou. Nakoľko nájom bytu bol dojednaný na určitý čas, žalovaná podľa § 712a ods. 9 Občianskeho zákonníka nemá právo na žiadnu bytovú náhradu.

Z uvedených skutkových a právny dôvodov súd žalobe žalobcu v plnom rozsahu vyhovel.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p., v spojení s § 151 ods. 1 O.s.p. Žalobca bol v konaní úspešný, žalovaná bola v konaní neúspešná, žalobca navrhol priznať trovy konania, ktoré vyčíslil v zákonnej procesnej lehote (čl. 83 - 84 spisu). Žalovaná má tak povinnosť nahradiť žalobcovi podľa zásady úspechu a neúspechu vo veci účelné a preukázané trovy konania. Účelné a preukázané trovy konania žalobcu v súdnej veci predstavujú sumu 415,06 Eur. Táto suma pozostáva zo zaplateného súdneho poplatku zo žaloby v sume 99,50 Eur a z trov právneho zastúpenia v sume 315,56 Eur. Trovy právneho zastúpenia v sume 315,56 Eur pozostávajú: a) za rok 2012: 2 úkony právnej pomoci á 58,69 Eur----117,38 Eur (1 x prevzatie veci a prvá porada s klientom 1 x podanie návrhu na súd) (podľa § 11 ods. 1 a § 13a ods. 1 vyhlášky č. 655/2004 Z.z.), 1 úkon právnej moci á 1 z 58,69 Eur.....14,67 Eur (1 x účasť na pojednávaní 25. 09. 2012) (podľa § 11 ods. 1 a § 13a ods. 4 druhá veta vyhlášky č. 655/2004 Z.z.), 3 x náhrada hotových výdavkov á 7,63 Eur.....22,89 Eur (podľa § 15 písm. a) a § 16 ods. 3 vyhlášky č. 655/2004 Z.z.), b) za rok 2013: 1 úkon právnej pomoci á 60,07 Eur.....60,07 Eur (1 x návrh na prerušenie konania) (podľa § 11 ods. 1 a § 13a ods. 1 písm. c) vyhlášky č. 655/2004 Z.z.), 1 úkon právnej pomoci á 1 z 60,07 Eur.....15,02 Eur (1 x účasť na pojednávaní 07. 02. 2013) (podľa § 11 ods. 1 a § 13a ods. 4 druhá veta vyhlášky č. 655/2004 Z.z.), 2 x náhrada hotových výdavkov á 7,81 Eur.....15,62 Eur (podľa § 15 písm. a) a § 16 ods. 3 vyhlášky č. 655/2004 Z.z.), c) za rok 2014: 1 úkon právnej pomoci á

61,87 Eur....61,87 Eur (1 x účasť na pojednávaní 27. 03. 2014) (podľa § 11 ods. 1 a § 13a ods. 1 písm. c) vyhlášky č. 655/2004 Z.z.), 1 x náhrada hotových výdavkov á 8,04 Eur....8,04 Eur (podľa § 15 písm. a) a § 16 ods. 3 vyhlášky č. 655/2004 Z.z.), spolu trovy právneho zastúpenia.....315,56 Eur. O trovách právneho zastúpenia súd rozhodol podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 655/2004 Z.z., o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb, v znení neskorších predpisov, vždy v znení k vykonaniu príslušných úkonov právnych služieb. Celkové trovy konania žalobcu tak predstavujú sumu 415,06 Eur (99,50 Eur + 315,56 Eur), ktorú sumu je povinná žalovaná žalobcovi nahradiť na trovách konania na účet právneho zástupcu žalobcu podľa § 149 ods. 1 O.s.p. do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia, prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, písomne v dvoch vyhotoveniach (§ 204 ods. 1 prvá veta O.s.p.).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) 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 O.s.p.). Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy (§ 42 ods. 3 O.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia (§ 251 ods. 1 O.s.p.).

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 O.s.p. t.j.

1. sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov
2. ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania
3. účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený
4. v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie
5. sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný
6. účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom
7. rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát
8. súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil, tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav

9. sa rozhodlo bez návrhu, nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali

10. bol odvolacím súdom schválený zmier

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 uplatené (§ 205a O.s.p.), t.j.

1. sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu,

2. má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej

3. odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4 O.s.p.,

4. ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa

f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 O.s.p.)