

Súd: Okresný súd Komárno
Spisová značka: 5C/49/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4213216589
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 04. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Mezšszállási
ECLI: ECLI:SK:OSKN:2014:4213216589.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Komárno v právnej veci navrhovateľa: Obec Kameničná, so sídlom Mierová 790, 946 01 Kameničná, v konaní právne zastúpeného: Advokátska kancelária JUDr. Roman BLAŽEK, s.r.o., Pohraničná 4, 945 01 Komárno, IČO: 36 721 123, proti odporcovi 1.rade I. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX M., U. XXX/X, v konaní zastúpený opatrovníčkou vyššou súdnou úradníčkou Okresného súdu Nové Zámky, Mgr. R. P., odporcovi 2.rade M. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX M., U. XXX/X, v konaní zastúpený opatrovníčkou vyššou súdnou úradníčkou Okresného súdu Nové Zámky, Mgr. L. V. o vypratanie nehnuteľnosti sudcom Mgr. Petrom Mezšszállásim takto

r o z h o d o l :

Odporcovia v 1. a 2.rade sú p o v i n n í vypratať a odovzdať do užívania navrhovateľovi nehnuteľnosť dvojizbový byt č. 7 na 1.poschodí polyfunkčného domu so súpisným číslom XXX/XXna parcele XX11 na U. ulici č. XXX/X v M. o výmere 67,94 m², vedený Správou katastra M. na liste vlastníctva č.XXXX, katastrálne územie M. do X dní po právoplatnosti tohto rozsudku.

Odporcovia v 1. a 2.rade sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť náhradu trov konania navrhovateľa, jeho právneho zástupcu Advokátska kancelária JUDr. Roman BLAŽEK, s.r.o., Pohraničná 4, 945 01 Komárno, titulom súdneho poplatku za návrh sumu 99,50 eur a titulom trov právneho zastupovania sumu 205,67 eur do 3 dní po právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ návrhom zo dňa 1.8.2013 sa domáhal na tunajšom súde proti odporcom v 1.a 2.rade o vydanie rozkazu na plnenie, teda aby súd uložil povinnosť odporcom v 1.a 2.rade vypratať a vypratý byt, ktorý je vo vlastníctve navrhovateľa ho navrhovateľovi odovzdať a to do 3 dní po právoplatnosti rozhodnutia a zaplatiť trovy konania.

Navrhovateľ svoj návrh odôvodnil tým, že ako výlučný vlastník uzatvoril nájomnú zmluvu s odporcami v 1.a 2.rade na dobu určitú. Z dôvodu porušenia podmienok nájmomcom, teda odporcami v 1.a 2.rade došlo zo strany prenajímateľa - navrhovateľa k vypovedaniu nájomnej zmluvy. Uplynutím výpovednej lehoty teda užívateľa - odporcovia v 1.a 2.rade predmetného bytu však naďalej sporný byt - nehnuteľnosť užívajú bez právneho dôvodu. Vzhľadom k vyššie uvedenému žiadal, aby súd uložil povinnosť odporcom v 1.a 2.rade vypratať tento dvojizbový byt č. 7 na 1.poschodí polyfunkčného domu so súpisným číslom XXX na U. ulici č. XXX/X v M..

Tunajší súd vo veci vydal rozkaz na plnenie pod č. 5C/49/2013-18, dňom 13.9.2013, ktorý následne aj svojim uznesením zrušil z dôvodu nemožnosti doručiť ho odporcom do vlastných rúk.

Súd následne vykonal šetrenie pobyte odporcov v 1.a 2.rade avšak s negatívnym výsledkom. Z uvedeného dôvodu súd odporcom v 1.a 2.rade do konania ustanovil opatrovníčky - vyššie súdne úradníčky Okresného súdu Nové Zámky v súlade s ustanovením § 29 ods. 1 O.s.p.

Súd vo veci nariadil ústne pojednávanie na deň 15.4.2014, ktorého sa zúčastnil právny zástupca navrhovateľa. Opatrovníčky odporcov v 1.a 2.rade sa ústneho pojednávania nezúčastnili. Doručenie predvolania mali riadne vykázané, svoju neúčast' neospravedlnili. Z uvedeného dôvodu súd vec prejednal v neprítomnosti riadne predvolaných účastníkov - opatrovníčok odporcov v 1.a 2.rade v súlade s ustanovením §101 ods. 2 O.s.p.

Právny zástupca navrhovateľa na ústnom pojednávaní zotrval na dôvodoch svojho písomného návrhu. Poukázal na tú skutočnosť, že odporcovia v 1.a 2.rade naďalej užívajú predmetnú nehnuteľnosť, k odovzdaniu predmetu zaniknutého nájmu navrhovateľovi nedošlo. Následne poukázal na uzatvorenú nájomnú zmluvu medzi účastníkmi konania, na výpoveď z nájomnej zmluvy ako i na doručenie výpovede z nájomnej zmluvy. V závere si uplatnil aj náhradu trov konania.

Súd okrem výsluchu právneho zástupcu navrhovateľa vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s pripojenými listinnými dôkazmi: LV čl. 4 -5, nájomná zmluva čl. 6 - 8, výpoveď čl. 9 - 11 spisu.

Na základe takto vykonaného dokazovania súd ustálil nasledovný skutkový a právny záver.

Navrhovateľ ako výlučný vlastník dvojizbového bytu č. 7 na 1.poschodí polyfunkčného domu so súpisným číslom XXX na parcele č.XXX/XX na U. ulici č. XXX/X v M. o výmere 67,94 m², vedený Správou katastra M. na liste vlastníctva č.XXXX, katastrálne územie M. Zmluvou o nájme bytu zo dňa 20.7.2011 prenechal navrhovateľ predmetný byt odporcom do užívania na dobu určitú do 15.9.2014. Nakoľko si odporcovia v 1.a 2.rade nesplnili svoju povinnosť a to platiť nájomné a za služby spojené s nájmom, navrhovateľ v zmysle ustanovenia § 710 odsek 3 Občianskeho zákonníka listom zo dňa 21.6.2012 vypovedal túto zmluvu o nájme bytu.

Výpoveď z nájmu odporca v 1.rade prevzal dňa 25.6.2012 a odporca v 2.rade 25.3.2013. Zároveň boli odporcovia v 1.a 2.rade vyzvaní na vypratanie sporného bytu. Odporcovia v 1.a 2.rade však predmetný byt naďalej užívajú a vlastníkov - navrhovateľovi byt riadne neodovzdali.

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. 1 Občianskeho zákonníka: Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

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 § 712 a) 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 neprávnom zadržuje.

Súd výsledkom vykonaného dokazovania má za preukázané, že v danom prípade nárok navrhovateľa je dôvodný. Súd v prvom rade poukazuje na platne uzatvorený záväzok právny vzťah medzi navrhovateľom a odporcami založený na nájomnej zmluve, predmetom ktorej bol prenájom bytu dohodnutého na dobu určitú medzi vlastníkom - navrhovateľom a nájomcami - odporcami v 1.a 2.rade. Z uvedeného záväzku právneho vzťahu vyplývajú vzájomné práva a povinnosti. Teda povinnosťou navrhovateľa bolo odovzdať byt do užívania a povinnosťou odporcov bolo byt užívať a za užívanie platiť navrhovateľovi nájomné ako i úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s nájmom bytu.

Navrhovateľ listinnými dôkazmi preukázal, že v predmetnom prípade odporcami v 1.a 2.rade došlo k porušeniu ich povinností spočívajúcich v tom, že nezaplatili nájomné ani úhradu spojenú s nájmom bytu a to za obdobie od jún 2012 až do marec 2013 v celkovej sume 1.915.- eur. Z uvedeného dôvodu súd považoval výpoveď navrhovateľa z nájmu danú odporcom v 1.a 2.rade zo dňa 21.3.2013 resp. zo dňa 21.6.2012 za dôvodnú. Samotnú výpoveď navrhovateľ odporcom v 1.a 2.rade doručil.

Súd taktiež skúmal, či v predmetnom prípade uplynula výpovedná lehota - zákonná trojmesačná. Teda či užívanie bytu odporcami v 1.a 2.rade je z právneho dôvodu alebo bez právneho dôvodu. Vzhľadom k tomu, že výpovedná lehota oboch odporcov uplynula, súd mal za to, že ďalšie následné užívanie predmetného bytu odporcami v 1.a 2.rade je bez právneho dôvodu.

Vzhľadom k vyššie uvedenému následne na návrh navrhovateľa súd poskytol ochranu vlastníkovi - navrhovateľovi spočívajúcu v tom, aby proti neoprávnenému zásahu zo strany odporcov v 1.a 2.rade vyniesol rozsudok, ktorým uložil povinnosť vypratať a vypratý odovzdať dvojizbový byt navrhovateľovi.

Vzhľadom k tomu, že navrhovateľ si voči súdu splnil svoju dôkaznú povinnosť na preukázanie dôvodnosti svojho nároku, súd jeho návrhu v plnom rozsahu vyhovel.

Rozhodnutie o náhrade trov konania sa zakladá na ustanovení §142 ods. 1 O.s.p. na princípe úspešnosti. Súd úspešnému účastníkovi - navrhovateľovi priznal náhradu jeho trov konania titulom súdneho poplatku za návrh v sume 99,50 eur a titulom trov právneho zastupovania za tri úkony právnej pomoci (prevzatie zastupovania, písomný návrh na súd v roku 2013) po 60,07 eur a účasť na pojednávaní dňa 15.4.2014 po 61,87 eur, + 2x paušálna náhrada po 7,81 eur a 1x po 8,04 eur v celkovej sume 205,67 eur.

Vyššie uvedené vyúčtovanie trov právneho zastúpenia - advokátskej odmeny je v súlade s vyhláškou č. 655/2004 Z.z.

Platobné miesto náhrady trov konania je určené ustanovením podľa § 149 ods. 1 O.s.p.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Nitre do 15 dní odo dňa jeho písomného doručenia. Odvolanie musí mať náležitosti ust. § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa 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. ust. § 205 ods. 2 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,
- 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.